

I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



Nutzungsschablone (nach PlanzV 90)

	1	2	3	4.1	4.2	5
Art der Nutzung	WA 1 WO	WA 2 WO	WA 3 WO	WA 1 WO	WA 1 WO	WA 3 WO
Anzahl Vollgeschosse	II	II	II	II	II	II
Bauweise	E	ED	H	abw.	abw.	ED

E = Einzelhäuser
ED = Einzelhäuser und Doppelhäuser
H = Hausgruppen

II. TEXTFESTSETZUNGEN

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1. BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO)

Festgesetzt ist Allgemeines Wohngebiet.

Die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1. BauGB und §§ 16 und 18 - 21a BauNVO)

Als Maß der baulichen Nutzung ist in den überbaubaren Flächen die jeweils maximal erreichbare Gebäudemasse festgesetzt. Die Grundfläche darf durch Garagen / Carports / Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 80 % überschritten werden.

Bei Gebäuden mit Staffelgeschoss ist als Traufwandhöhe für Vollgeschosse TH max. 7,00 m zulässig, gemessen zwischen der festgesetzten Geländeoberfläche und der Oberkante Rohfußboden der Decke über dem obersten Vollgeschoss. Für das Staffelgeschoss ist TH max. 3,00 m zulässig, gemessen zwischen der Oberkante Rohfußboden des Staffelgeschosses und dem Schnittpunkt der Traufwand-Außenseite mit der Oberkante der Dachhaut.

Die Staffelgeschosse von Einzelhäusern und Reihenhäusern müssen an 2 Seiten von der Außenwand des darunterliegenden Vollgeschosses zurücktreten, davon an einer Seite um mind. 0,50 m. Die Staffelgeschosse von Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern müssen an 4 Seiten von der Außenwand des darunterliegenden Vollgeschosses zurücktreten, davon an 3 Seiten um mind. 0,50 m. Wenn für die Gebäude 4, 6, 9 und 11 Staffelgeschosse vorgesehen werden, so müssen diese an 3 Seiten (davon immer an der Westseite) von der Außenwand des darunterliegenden Vollgeschosses um mind. 0,5 m zurücktreten.

Bei Gebäuden mit Dachausbau ist die Traufwandhöhe TH max. 7,50 m zulässig, gemessen zwischen der festgesetzten Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt der Traufwand-Außenseite mit der Oberkante der Dachhaut. Als Kniestockhöhe ist max. 1,30 m zulässig, gemessen zwischen Oberkante Rohfußboden des Dachgeschosses und dem Schnittpunkt der Traufwand-Außenseite mit der Oberkante der Dachhaut. Als Gebäudemasse ist FH max. 12,00 m zulässig mit unterem Bezug auf die festgesetzte Geländeoberfläche.

3. Bauweise
(§ 9 (1) 2. BauGB)

In den Planblöcken 1, 2, 3 und 5 ist die offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude 4, 6, 9 und 11 sind jeweils in der rechten Ecke des Baufeldes anzurorden.

In den Planblöcken 4.1 und 4.2 gilt die abweichende Bauweise: einseitige Grenzbebauung ist zwingend festgesetzt. Der Abstand zur gegenüberliegenden Nachbargrenze beträgt im Planbereich 4.1 mind. 5,00 m. Der seitliche Grenzabstand zur bebauten Grenze der Planblöcke 4.1 und 4.2 beschriebenen Einzel- / Doppelhäuser beträgt 5,00 m. Erdgeschoss und im Untergeschoss sind Balkone und Terrassen bis zur gegenüberliegenden Nachbargrenze zulässig.

4. Aufschüttungen, Abgrabungen
(§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)

Abgrabungen zu Nachbargrenzen sind in Grenzabstandsrichtung nicht zulässig, soweit sie sich nicht gleichermaßen auf beiden Seiten der abgegrabenen Grenze erstrecken.

5. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. § 1a BauGB und § 8a (1) BNatSchG
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung, offene Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen sind mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen (z.B. Schotterterrassen, Rasengittersteine, versickerungsfähiges Pflaster). Ausgenommen sind Verkehrsflächen mit mehr als 10 % Steigung.

In Rahmen der Baumaßnahmen erforderlicher unbelasteter Bodenaushub ist in entsprechender Menge zu lagern und innerhalb der einzelnen Baugrundstücke zu verwenden, soweit Gründe nach § 9 Abs. 1 HGO nicht entgegenstehen. Der zu erhaltende Strauch- und Baumbestand ist vor Beginn der Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 vor schädlichen Einflüssen zu schützen.

Treten trotz Schutzmaßnahmen Verluste oder Beschädigungen auf, so sind ersatzweise Laubbäume der Auswahl 2 mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm oder Sträucher (2 x verpflanzt) der Artenliste 1 zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

6. Textfestsetzungen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen i.V.m. § 1a BauGB und § 8a (1) BNatSchG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25, 25a und 25b BauGB)

Die nicht überbauten, privaten Baugrundstückflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu gestalten, es sind auf mindestens 10 % der Fläche zusammenhängende landschaftsgerechte Gehölze gemäß Auswahl 1 zu pflanzen, zu erhalten und gegebenenfalls zu ersetzen.

Auswahl 1

Schneebal	(Viburnum opulus)	Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Platanenbäume	(Euonymus europaeus)	Schlehe	(Prunus spinosa)
Hasel	(Corylus avellana)	Liguster	(Ligustrum vulgare)
Weißdorn	(Crataegus spec.)	Feldahorn	(Acer campestre)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)		
Holunder	(Sambucus nigra)		

Je Baugrundstück ist mindestens 1 Laubbaum gemäß Auswahl 2 mit einem Mindeststammumfang von 18 - 18 cm zu pflanzen, zu erhalten und gegebenenfalls zu ersetzen. Als Planzeichen zu erhaltend oder neu zu pflanzend festgesetzte Laubbäume können hierauf angerechnet werden.

Auswahl 2

Roskastanie	(Aesculus hippocastanum)	Winterlinde	(Tilia cordata)
Spitzahorn	(Acer platanoides)	Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)	Feldahorn	(Acer campestre)
Sanddorn	(Betula pendula)	Stieleiche	(Quercus robur)
Hartriegel	(Carpinus betulus)	Traubeneiche	(Quercus petraea)
Edekastanie	(Castanea sativa)		
Esche	(Fraxinus excelsior)		
Rothbuche	(Fagus sylvatica)		
Vogelkirsche	(Prunus avium)		
Elisener	(Corylus cornicola)		
Roldorn	(Crataegus monogyna var. rubra)		

Die mit Planzeichen dargestellten zu pflanzenden Bäume sind ausnahmslos der Auswahl 2 zu entnehmen, mit einem Mindeststammumfang von 18 - 18 cm zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Die festgesetzten Pflanzendorte dürfen für Zufahrten und ähnliches verschoben werden, die Anzahl zu pflanzender Bäume darf sich dadurch nicht vermindern.

Flache oder bis 8 Grad flach geneigte Dächern von Gebäuden, Garagen und Nebengebäuden, die nicht als Terrassen genutzt werden, sind dauerhaft extensiv zu begrünen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 HGO)

1. Dachgestaltung

Bei Staffelgeschossen sind geneigte Dächer bis 20 Grad und Flachdächer zulässig. Ansonsten sind geneigte Dächer bis max. 40 Grad zulässig. Torren-, Mansarddächer oder gewölbte Dächer sind nicht zulässig.

Für Garagen sind entsprechend dem Hauptdach des zugehörigen Wohngebäudes geneigte Dächer und extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

Gebäude mit gemeinsamer Grenzbebauung (Doppelhäuser, Reihenhäuser) sind nur mit gleicher Dachform und -neigung zulässig.

2. Bauliche Gestaltung

Staffelgeschosse sind gegenüber den darunterliegenden Vollgeschossen gestalterisch abzusetzen.

3. Garagen und Carports

Bei Garagen und Carports ist, abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Königstein, kein Stauraum erforderlich.

4. Grundstückseinfriedungen, Stützmauern

Es sind offene Einfriedungen (Zäune) und Hecken bis zu einer max. Höhe von 1,50 m zulässig. Stützmauern auf der Grundstücksgrenze zur Straße / zum Wohnweg hin sind max. 1,0 m hoch zulässig, als Gesamthöhe mit aufgesetzter Einfriedung ist max. 1,50 m zulässig. Hervon ausgenommen sind Stützmauern zur Landesstraße hin. Als Material ist Naturstein und Natursteinvorsatz zulässig.

ZEICHENERKLÄRUNG

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
- WA Allgemeines Wohngebiet
- 37-38 Nr. der geplanten Gebäude / Wohneinheiten im Baufeld
150 GR: max. Gebäudegrundfläche im Baufeld in m²
299,00 festgesetzte Geländeoberfläche in m über NN
- 3 WO Höchstzulässige Anzahl von Wohneinheiten je Gebäude
2. Bauweise, Bautypen, Baugrenzen
- O Offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- H nur Hausgruppen zulässig
- abw. Abweichende Bauweise
- II Zahl der Vollgeschosse
- Baugrenze
3. Verkehrsmittel
- V Verkehrsmittel
- V Verkehrsmittel, öffentlich
- F Fußweg, öffentlich
- W Befahrbarer Wohnweg, privat
4. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft
- F Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
5. Sonstige Planzeichen
- G Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- A Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- F Flächen für Aufschüttungen oder Abgrabungen
- U Ungrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- S Stützmauer
- P Spielplatz
6. Nachrichtliche Darstellung
- 904,00 Geplante Straßenhöhe in m über NN
- Erhaltung: Bäume
- Anpflanzen: Bäume

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001
Bauordnungsverordnung in der Fassung vom 23.10.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990
Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 25.03.2002
Hessisches Naturschutzgesetz in der Fassung vom 18.04.1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2002
Hessische Bauordnung vom 18.08.2002

5. Verwendungsverbot luftverunreinigender Stoffe
(§ 9 (1) 23 BauGB, § 87 (2) 2 HGO)

Kohle, Holz, Öl und Abfälle sind zur Verwendung in Feuerungsanlagen nicht zulässig. Gas darf nur in Anlagen verwendet werden, die den Anforderungen des Umweltzeichens (RAL) genügen. Zulässig sind Holzpellets und Holzschmelze.

Heizöl und andere Brennstoffe sind zulässig, wenn der Brennkessel den Anforderungen des Umweltzeichens (RAL) genügt und eine mindestens 85 %ige SO₂-Auswaschung mit anschließender Neutralisation gewährleistet oder sichergestellt ist, dass die o.s. Anforderungen sinnig erfüllt sind.

Die Verwendung von Holz in Kaminen oder Kaminöfen ist zulässig, wenn die Raumheizung unabhängig davon erfolgt.

Vom Verwendungsverbot ausgenommen sind Notstromanlagen, die mit Dieselmotoren betrieben werden.

C. Hinweise

1. Das Plangebiet liegt in der Schutzzone II A der Trinkwassergewinnungsanlage "Brunnen I-III am Schallhof" der Stadt Königstein im Taunus sowie in der qualitativen Schutzzone II und in der quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes der staatlich anerkannten Heilquelle "Theodor-Quelle" der Fa. Kronthaler Mineral- und Heilquellen GmbH, Sitz Königstein.

2. Wenn bei Erdarbeiten Bodenschichten bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HGO-SchG).

3. Werden bei Erdarbeiten Bodenverunreinigungen bekannt, so ist unverzüglich die Bauaufsichtsbehörde, der Magistrat der Stadt Königstein im Taunus oder eine andere zuständige Stelle einzuschalten.

4. Telekommunikationsanlagen sind unterirdisch zu führen.

5. Der zu erhaltende Strauch- und Baumbestand ist vor Beginn der Abbruch- und Baumaßnahmen gemäß DIN 18 920 vor schädlichen Einflüssen zu schützen. Beeinträchtigungen, insbesondere von Bäumen, auch Aufschüttungen, die durch das Aufbringen von Aushubmaterial auf die nicht zu bebauenden Flächen entstehen, sind zu vermeiden. Bei evtl. Bestand von Fledermaus-Schlafstuben oder Mauersegler-Nestern in den Mansarddach-Gebäuden darf der Abbruch nicht vor 01. Oktober erfolgen.

D. Teilungsgenehmigungssatzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10 "Mammolshöhe" wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB bestimmt, dass die Teilung eines Grundstücks zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung bedarf.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB	27.09.2001
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	28.10.2001
Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB	12.11.2001
Bekanntmachung Bürgerbeteiligung	29.10.2001
Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB	12.10.2001
Offenlegung gemäß § 3 (2) BauGB	22.04.2003 bis 23.05.2003
Bekanntmachung der Offenlegung	03.04.2003
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	17.07.2003
Bekanntmachung der Satzung	05.09.2003
Rechtskraft	05.09.2003
Königstein im Taunus 09.09.2003	
Siegel	

Prüfung des Katasterstandes

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.



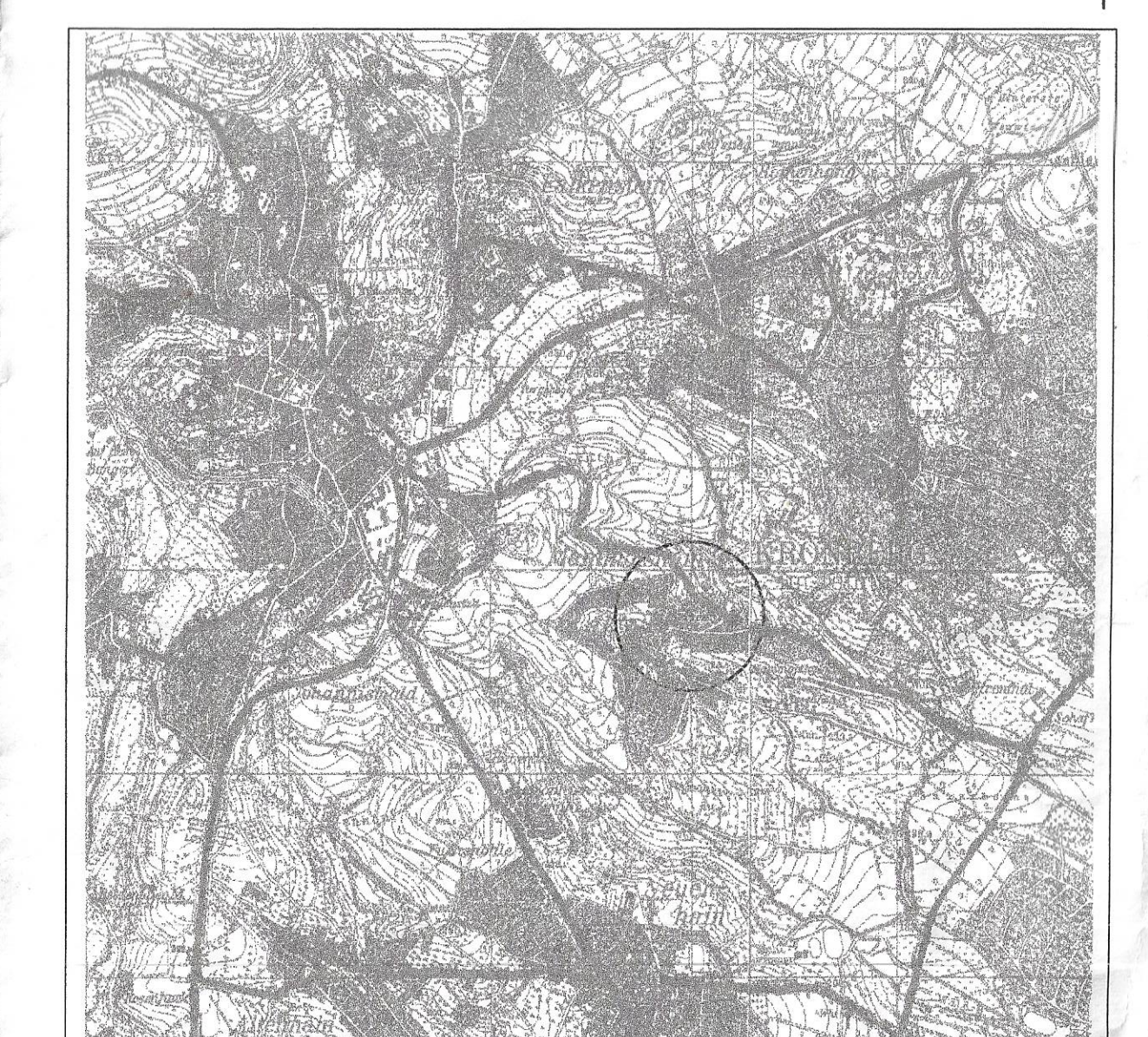
28.08.2003

Datum

Unterschrift
Katasteramt

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M. 1 : 25.000

PLANDARSTELLUNG
- SATZUNG -

PROJEKT	BEBAUUNGSPLAN NR. 10 "MAMMOLSHOHE" mit integriertem Grünordnungsplan
MAGISTRAT DER STADT KÖNIGSTEIN IM TAUNUS	
PROJEKTNR.	60201
BLNR.	1
PLANUNG	DPL.-ING. ERIKA SCHLER
M. 1/500	26.08.03
GESSELLSCHAFT FÜR KOMMUNALBETREUUNG GMBH	
LOUISENSTRASSE 66	
61348 BAD HOMBURG	
FON 0672-907820	
FAX 0672-36557	
E-mail: info_HB@kommunalbetreuung.de	