BEBAUUNGSPLAN DER STADT KÖNIGSTEIN

STADTTEIL SCHNEIDHAIN – „KOHLWEG II"

Plan zum Verfahren zur vereinfachter Änderung gemäß § 13 BBauG

Erneuter Satzungsbeschluß durch die Stadtverordnetenversammlung vom 27.1.1983 1983

Rechtskrafterlangung durch Amtl. Bekanntmachung vom 22.2. 1983

in der Taunus-Zeitung Ausgabe vom 26.2. 1983

Königstein i/Ts. den 13. 1983

Der Magistrat

(Siegel) Bürgermeister

Kreis Main-Taunus
Gemarkung Altenhain
Flur 15

M. 1:1000

Zeichenerklärung:

- = Grundstücksgrenzen
- = Baugrenze
- = geplante Grundstücksgrenzen
- = Baugrenzen
- = Verkehrsflächenbegrenzungslinien
- = bestehende Bebauung mit Hausnummern
- = Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- = Öffentliche Fußgängerverkehrsflächen
- = Öffentliche Parkflächen (Parkuhrfrei)
- = öffentlicher Parkplatz
- = Öffentliches Grünflächen
- = öffentliche Grünflächen als Böschungen
- = private Grünflächen
- = besonders herzustellende zu nutzende Fläche
- = überbaubare Fläche
- = anzupflanzende Bäume in öffentlichen Flächen
- = Umformerstation (Trafo)
- = Flächen für Bahnanlagen
- WA = Allgemeines Wohngebiet
- II = zweigeschossige Bauweise als Höchstgrenze
- o = Offene Bauweise
- 0,3 = GRZ = Grundflächenzahl
- 0,6 = GFZ = Geschoßflächenzahl

Genehmigungsregister

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

(Siegel) Katasteramt Bad Homburg v.d.H., den 21.5.1976 gez. Unterschrift

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes mit Festsetzungen gemäß § 9 Absatz 1 BBauG wurde gemäß § 2 des BBauG vom 23.6.1960 von der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung vom 20.6.1974 beschlossen.

Königstein im Taunus, den 12. JANUAR 1977

(Siegel) Der Magistrat der Stadt Königstein gez. Unterschrift Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan mit Begründung und textlichen Festsetzungen hat gemäß § 2 Abs. 6 BBauG erstmals in der Zeit vom 17.DEZ.1976 bis 17.JAN.1976 nach Änderungen erneut in der Zeit vom 7.JULI.1976 bis 9.AUGUST.1976 und

a) in den Diensträumen des Stadtplanungsamtes Königstein, Burgweg 5 a, Zim. 7 und

b) in den Verwaltungsstellen der ehemaligen Fischerstein (ehemaliges Rathaus), Mammolshain (Dorfgemeinschaftshaus) und Schneidhain (ehemaliges Rathaus) zu jedermanns Einsicht offengelegen. Die Bekanntmachung hierzu ist gemäß Hauptsatzung der Stadt Königstein erfolgt.

Königstein im Taunus, den 12. JANUAR 1977

(Siegel) Der Magistrat der Stadt Königstein gez. Unterschrift Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan mit Textteil wurde als Satzung aufgrund der §§ 9 und 51 HGO in der Fassung vom 1.7.1969 und des § 10 des BBauG vom 23.6.1960 sowie der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1968 in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 16.DEZ.1976 beschlossen.

Königstein im Taunus, den 12. JANUAR 1977

(Siegel) Der Magistrat der Stadt Königstein gez. Unterschrift Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan einschl. Textteil ist gemäß § 11 des BBauG vom 23.6.1960 mit Verfügung vom 25.4.1977 durch den Regierungspräsidenten in Darmstadt genehmigt worden.

Königstein im Taunus, den 16.6.1977

(Siegel) Der Magistrat der Stadt Königstein gez. Unterschrift Bürgermeister

Der genehmigte Bebauungsplan wird gemäß § 12 BBauG und § 5 Abs. 4 HGO in Verbindung mit §§ 7 und 5 der 3. Nachtragssatzung zur Hauptsatzung der Stadt Königstein vom 22.9.1969 zur Jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten.

Genehmigung und Ort der Auflegung wurden ortsüblich durch Bekanntmachung am 16.9.1977 in der Taunus Zeitung vom 23.9.1977 bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist somit rechtskräftig geworden.

Königstein im Taunus, den 1977

(Siegel) Der Magistrat der Stadt Königstein gez. Unterschrift Bürgermeister

Bearbeitung: Stadtplanungsamt Königstein

Gez. am: 3 Woche 1976 von: Vossebein (Bau-Ing. (grad.)

GENEHMIGT
mit Vfg. vom 25.4.77
Az. VJ3-61d 04/01
Darmstadt, den 25.4.1977
Der Regierungspräsident
Im Auftrag
(Siegel) gez. Unterschrift

Textliche Festsetzungen

für den Bebauungsplan der Stadt Königstein – Stadtteil Schneidhain – „Kohlweg II"

§ 1

Für die Bebauung gelten die Vorschriften der BauNVO vom 26.11.1968 in Verbindung mit der HBO vom 6.7.1966 einschl. sämtlichen Ergänzungen und Zusätze.

§ 2

Für die Anlage von Kinderspielplätzen gilt zusätzlich zu § 24, Abs. 4, Satze 2 – 4 der HBO der Erlaß des Hess. Ministers des Innern vom 20.3.1973 und die Bestimmungen der Satzung der Stadt Königstein über die Einrichtung, Beschaffenheit und Größe von Spielplätzen für Kleinkinder vom 8.11.1973.

§ 3

1. Für jedes Grundstück sind die nach der Satzung der Stadt Königstein über die Pflicht zur Schaffung von Einstellplätzen und Garagen vom 8.11.1973 erforderlichen Einstellplätze nachzuweisen.
2. Garagen sind grundsätzlich 3,0 m von festgelegten Straßenrand entfernt zu erstellen. Dies gilt auch für KFZ-Unterstellräume die in Gebäuden einbezogen sind.
3. Tiefgaragen sind zugelassen. Auf- und Abfahrtsrampen dürfen erst 1,0 m hinter dem festgelegten Fahrbahnrand beginnen.
4. Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

§ 4

Durch geeignete Maßnahmen ist zu verhindern, daß Oberflächenwasser aus Privatgrundstücken in den öffentlichen Verkehrsraum fließen kann.

§ 5

Die Dachneigungen werden wie folgt festgesetzt:

1. Bei zweigeschossigen Bauweise O^{o} – max 30^{o}.
2. Wird in Wohnräumen, in denen zweigeschossig gebaut werden darf, auf das zweite Vollgeschoß verzichtet, ist eine Dachneigung bis 45^{o} zulässig. Walmdächer werden zugelassen.
   Als Dacheindeckung darf nur dunkles Material verwendet werden.
   Dachaufbauten (Gauben) sind nur bei Dachneigungen $\geq 38^{o}$ zulässig.
   Für Dachaufbauten gelten die Vorschriften der Hess. Bauordnung (HBO) § 38 (3) in Verbindung mit § 6 DVO.

Darüberhinaus wird vorgeschrieben:

1. Die Dachaufbauten einer Dachfläche dürfen zusammen nicht mehr als 6/10 der zugehörigen Gebäudelänge einnehmen.
2. Ihre Höhe darf 1/4 der Dachhöhe (senkrechte Höhe zwischen Dachtraufe und Dachfirst) nicht übersteigen.
3. Die Brüstung der Gaubenfenster darf nicht höher als 0,15 m über dem Dachanschnitt liegen.
4. Die Ansichtsfläche der Gaupe ist voll als Fensterfläche auszubilden. Zwischenstützen zwischen zwei oder mehr Fenstern dürfen als Breite nicht mehr als 0,20 m aufweisen.
5. Bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden darf die einzelne Gaupe eine Länge von 2,50 m nicht überschreiten.
6. Aussnitte, sowie hinter die Dachhaut zurückgesetzte Außenwände sind unzulässig.
7. Die Traufe darf nicht unterbrochen werden.

§ 6

Oberkante Erdgeschoßfußboden darf bergseitig höchstens 0,30 m über natürlichem Gelände liegen. Die Festlegung bezieht sich auf die Schnittlinie zwischen bergseitiger Außenwand und dem natürlichen Gebäude.

§ 7

Die Höhenlage zusammenhängender Gebäude ist auf das Gelände bzw. Straßenlängsgefälle abzustimmen.

§ 8

Vorgärten und Einfriedungen

1. Soweit Vorgärten nach § 4 (1) HBO als Grünflächen anzulegen sind, müssen sie gärtnerisch gestaltet werden.
2. Nutzgärten vor der Gebäudeflucht sind unzulässig.
3. Zufahrten sollen nur die Grünflächen nur soweit eingreifen, als unbedingt erforderlich ist. Sie sind nur als Kies-, Platten- oder Verbundpflasterflächen zulässig.
4. Notwendige Einschnitte aus topographischen Gründen sind abzustützen, jedoch sind Stütz- oder Flächenmauern bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig (§ 24 (3) HBO).
5. Stützmauern an Straßen sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Sie sind bündig mit Hinterkante der Abschlußsteines der Straßen-, Bürgersteig- oder wegebefestigung zu errichten.
6. Alle Grundstücke sind in der Regel zur Straße oder zum Gehweg hin einzufriedigen. Einfriedigungen zur Straße oder zum Gehweg hin dürfen eine Höhe von 1,20 m gemessen von Oberkante Bürgersteig oder Gehweg nicht überschreiten. Die Einfriedigungen zu angrenzenden Grundstücken dürfen die Höhe von 1,80 m nicht überschreiten.
7. Stacheldraht oder sonstige gefährdende Mittel dürfen unterhalb einer Höhe von 2,0 m überhaupt nicht verwendet werden. Darüberhinaus nur, wenn die Zäune 0,20 m hinter der Einfriedigung zur Gebäuden und diese nur unwesentlich (max. 0,25 m) überragen.
8. Türen und Tore dürfen nicht in den öffentlichen oder privaten Verkehrsraum schlagen.

§ 9

1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind mindestens 8/10 der nicht überbauenden Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört auch die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern. Die Beseitigung von Bäumen, deren Verbleib zumutbare Nachteile für den Benutzer oder Beeinträchtigung der baulichen Anlagen bedeuten, ist nur zulässig nach Abstimmung mit dem städtischen Gartenbauamt. Für jede unumgängliche Baumbeseitigung ist eine entsprechende Neuanpflanzung vorzunehmen.
2. An öffentlichen Straßen sind auf jedem Baugrundstück innerhalb der Grundstücksfläche zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie mindestens ein Baum, bei über 25,0 m breiten Grundstücken und Eckgrundstücken 2 Bäume zu pflanzen (bei Sichtbehinderung nur als Hochstamm).

§ 10

Ausnahmen

1. Die einschränkungen des § 2, 3 (3), 63, 65 und 66 (5) der HBO sind zu beachten.
2. Die Satzung der Stadt Königstein über Außenwerbung vom 8.11.1973 ist zu beachten.

1. Änderung

Begründung zur 1. Änderung

Die ursprüngliche Planung sah vor, für die Grundstücke im Geltungsbereich eine weitgehendst lockere Bebauung mit möglichst großen Freiflächen festzuschreiben.

Nach der erfolgten Anlegung ergaben sich teilweise Grundstücksgrößen für die durch Grundstücksteilungen bereits jetzt Teilungsanträge gestellt werden. Ohne entsprechend einschränkende Festsetzungen zu Grundstücksgrößen und der Anzahl der Wohneinheiten ist mit einer unerwünschten Verdichtung der Bebauung zu rechnen, die entgegen der Planungsabsicht der Stadt Königstein steht. Diese mögliche Verdichtung und damit verbunden die zu befürchtende Einengung des Freiraums soll zum Schutze und Wohl der zukünftigen Bewohner verhindert werden.

Zur besseren Wohnqualität gehört auch der Erhalt der Grünflächen und insbesondere der Vorgartenbereiche. Erfahrungen in anderen Gebieten zeigen, daß durch entsprechende Festsetzungen der Vorgartenbereich von Stellplätzen weitgehendst freigehalten werden muß.

Aus den angeführten Gründen sind drei zusätzliche Festsetzungen einzuführen.

§ 11

Die Mindestgröße eines Grundstückes darf 400 qm nicht unterschreiten (§ 9 Abs. 1 Ziffer 3 BBauG).

§ 12

Auf jedem Grundstück innerhalb des Geltungsbereiches sind max. 2 Wohneinheiten zulässig (§ 4 Abs. 4 Baunutzungsverordnung).

§ 13

Kfz.-Abstellplätze im Vorgartenbereich sind unzulässig, soweit sie nicht ausschließlich zur Zufahrt zu straßenfernen Garagen oder Stellplätzen dienen. Die Breite der Zufahrt darf die Breite von 2 Stellplätzen (5,0 m) nicht übersteigen (§ 57 Abs. 6 HBO).

Bearbeitet: Stadtbauamt der Stadt Königstein im Taunus
in März 1984

Königstein i/Ts., den 27.02.1984 Dipl.-Ing. Vossebein Stadtbaumeister

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande v. 20.4.83 übereinstimmen.

Der Landrat des
Hochtaunuskreises
-Katasteramt-
Bad Homburg v.d.H., den 2.4.1984 Verm. Direktor

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde gem. §§ 2, 2a, 8 u. 9 BBauG in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 9.03.1984 beschlossen.

Königstein i/Ts., den 22.03.1984 Der Magistrat Bürgermeister

Der Plan zur 1. Änderung hat mit Bekanntmachung vom 28.03.1984 in der Zeit vom 9.04.1984 bis 9.05.1984 öffentlich ausgelegen.

Königstein i/Ts., den 15.11.1984 Der Magistrat Bürgermeister

Der Entwurf des Planes zur 1. Änderung wurde gem. §§ 5 und 51 HGO in der Neufassung vom 1.07.1960 in Verbindung mit §§ 2, 2a, 8, 9 u. 10 BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617), zuletzt geändert durch Artikel 3 Nr. 1 der Vereinfachungsnovelle vom 3.12.1976 (BGBl. I S. 3281) und durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionen im Städtebaurecht vom 6.07.1979 (BGBl. I S. 949) in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 25.10.1984 zur Satzung beschlossen.

Königstein i/Ts., den 15.11.1984 Der Magistrat Bürgermeister

Der Plan zur 1. Änderung wurde mit Vfg. vom 18.02.1985 durch dem Regierungspräsident in Darmstadt genehmigt.

Die Genehmigung des Planes zur 1. Änderung wurde gem. § 12 BBauG und § 5 Abs. 4 HGO in verbindung mit § 6 der Hauptsatzung der Stadt Königstein mit Bekanntmachung vom 4.03.1985 öffentlich bekanntgemacht.
Die 1. Änderung ist somit am 14.03.1985 rechtsverbindlich geworden.

Königstein i/Ts., den 14.03.1985 Der Magistrat Bürgermeister

Genehmigt
mit Vfg. vom 18.02.1985
Az. VJ3-61 d 04/01
Darmstadt, den 18.02.1985
Der Regierungspräsident
Im Auftrag
(Siegel) gez. Unterschrift

IN DER TAUNUS ZEITUNG ERSCHIENEN AM 6.03.1985

S2