

Einfacher Bebauungsplan S 11 „Johanniswald“ - Satzung -

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WR
Reines Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ
z.B. 0,18

Grundflächenzahl

Z
z.B. 8

Zahl der Vollgeschosse

BAUWEISE

O

Offene Bauweise nur Einzelhäuser

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Umgrünung von Flächen mit Bünkung für die Erfüllung von Bäumen und Strüchern und Sonstigen Bepflanzungen

Teilgebiete

Elektrizität

1. Art der baulichen Nutzung

In den als „Reines Wohngebiet“ (WR) festgesetzten Bereichen sind gemäß § 3(2) zulässig:

Wohngebäude sowie Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und der Pflege ihrer Bewohner dienen (§ 3 Abs. 4 BauNVO)

Nach § 1 (6) BauNVO sind in § 3 (3) Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO aufgeführten „Ausnahmezusätzliche Nutzungen“ unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl wird entsprechend der Nutzungs-schablonen für die Teilgebiete als Obergrenze festgesetzt.

Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die zulässige Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, S. S. des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis max. 50 % überschritten werden (GRZ II).

Rasenfächelbepflanzungen mit Rasenstreifen und/oder Schotterrasenfächeln werden wegen der geringfügigen Ver-siegelungsauswirkungen auf die natürliche Funktionen des Bodens von der Berechnung ausgenommen.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend dem Eintrag in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

2.3 Höhe der baulichen Anlage

- **Traufhöhen**

Die Traufhöhe beträgt bei eingeschossiger Bebauung max. 3,75 m bezogen und max. 6,25 m taleilig.

Sie wird jeweils gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der äußeren Dachtrauf (inklusive Höhe). Bei Putzformen ist die Anordnung der Firste an den Außenwänden unzulässig.

- **Firsthöhe**

Die Firsthöhe beträgt bei Gebäuden mit 1 Vollgeschoss max. 5,50 m, bei Gebäuden mit 1 Vollgeschoss max. 3,50 m, gemessen über Oberkante Firsthöhen abgerundetes Dachgeschoss. Die Firsthöhe an Außenwänden beträgt max. 6,25 m, gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes bis OK äußere Dachtrauf.

- **Stalleffgeschoss**

Stalleffgeschoss sind unzulässig.

3. Bauweise

In den Teilgebieten wird offene Bauweise festgesetzt. Gemäß § 22 (2) BauNVO sind auf den Baugrundstücken nur Erdhochbau zulässig.

Doppel- und Reihenhäuser sind unzulässig.

4. Festsetzung der Größe der Baugrundstücke

In den Teilgebieten wird bei Grundstücksstatellen nach Restgröße des Baugrundstückes die Mindestgröße von Baugrundstücken für 1 Gebäude gemäß den Bestimmungen der Nutzungs-schablonen festgesetzt. Grundstücksbedinthe gemäß Planschablonen als Baugrundstücke Bestandstschutz.

5. Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 (1) und (2) BauNVO sind ausschließlich auf den von Straßen abgewandten Grundstücks-bereichen zulässig.

Unterschiede Nebenanlagen für Kleintierhaltung sind gemäß § 14 (1) BauNVO unzulässig.

6. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen

In den Teilgebieten ist je Baugrundstück 1 Gebäude mit 1 Wohninheit, zulässig.

Als Ausnahme kann eine zusätzliche, fächermäßig jedoch untergeordnete Wohninheit bis max. 60 m² Gesamtfläche (sog. Einliegerwohnung) in den Gebäuden zugelassen werden. Bestehende Wohnheiten in genehmigten Gebäuden sind geneideten Bestandstschutz.

7. Führung von Versorgungsleitungen

Alle Versorgungsleitungen sind aus stadtsatellerischen Gründen so zu legen und Entwicklung des Stadtbios ausschließ-lich unterirdisch zu verlegen.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Vögel, Zuhäuten, Stellplätzen und Höflichkeit sind in einer Bauweise herzustellen, die eine möglichst hohe Verdichtung von Niederschlagswasser ermöglichen (z.B. wasserundurchlässige Decken, Plaster mit min. 2 cm breiten Rügen, Schottersteinen). Bauweisen ohne Verdichtungsanteile von Niederschlagswasser sind nicht zulässig. Mit dem Bauwerk sowie bei genehmigungsfreien Vorhaben ist ein Plan mit Darstellung der Flächenbepflanzung vorzulegen.

9. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

In allen Teilgebieten wird zur Erhaltung und Sicherung der heil-klimatischen Kuntess Konzepte festgesetzt, das folgende Brenn-stoffe zur Erzeugung von Heizenergie nicht zulässig sind:

Kohl, Gas zur Verwendung in Feuerungsanlagen.

Heizöl, Gas und andere Brennstoffe können zugelassen werden, wenn die Heizanlage den Anforderungen der anerkannten Regeln der Technik entspricht.

Die Verwendung von Holz in Kaminen oder Kachelöfen kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn die Heizanlage den Anforderungen der anerkannten Regeln der Technik entspricht.

Mit dem Bauwerk zum Neubau eines Hauses sowie bei genehmigungsfreien Neubausvorhaben ist zur Prüfung der planung rechtlichen Zulässigkeit ein Nachweis über die geplante Heizung n dem gewählten Energieträger vorzulegen.

Nutzungsschablonen

Teilgebiet 1

WR	GRZ	0,2
Reines Wohngebiet	O	
offene Bauweise nur Einzelhäuser	Zahl der Vollgeschosse	1
Mindestgröße von Baugrundstücken	gemäß Teilzeichnung	Nr. A.6
750 m ²		

Teilgebiet 1a

WR	GRZ	0,2
Reines Wohngebiet	O	
offene Bauweise nur Einzelhäuser	Zahl der Vollgeschosse	1
Mindestgröße von Baugrundstücken	gemäß Teilzeichnung	Nr. A.6
750 m ²		

Teilgebiet 2

WR	GRZ	0,2
Reines Wohngebiet	O	
offene Bauweise nur Einzelhäuser	Zahl der Vollgeschosse	1
Mindestgröße von Baugrundstücken	gemäß Teilzeichnung	Nr. A.6
500 m ²		

Teilgebiet 2a

WR	GRZ	0,2
Reines Wohngebiet	O	
offene Bauweise nur Einzelhäuser	Zahl der Vollgeschosse	1
Mindestgröße von Baugrundstücken	gemäß Teilzeichnung	Nr. A.6
500 m ²		

Teilgebiet 3

WR	GRZ	0,2
Reines Wohngebiet	O	
offene Bauweise nur Einzelhäuser	Zahl der Vollgeschosse	1
Mindestgröße von Baugrundstücken	gemäß Teilzeichnung	Nr. A.6
500 m ²		

Teilgebiet 3a

WR	GRZ	0,2
Reines Wohngebiet	O	
offene Bauweise nur Einzelhäuser	Zahl der Vollgeschosse	1
Mindestgröße von Baugrundstücken	gemäß Teilzeichnung	Nr. A.6
500 m ²		

Teilgebiet 4

WR	GRZ	0,2
Reines Wohngebiet	O	
offene Bauweise nur Einzelhäuser	Zahl der Vollgeschosse	1
Mindestgröße von Baugrundstücken	gemäß Teilzeichnung	Nr. A.6
600 m ²		

Teilgebiet 4a

WR	GRZ	0,2
Reines Wohngebiet	O	
offene Bauweise nur Einzelhäuser	Zahl der Vollgeschosse	1
Mindestgröße von Baugrundstücken	gemäß Teilzeichnung	Nr. A.6
600 m ²		

Teilgebiet 5

WR	GRZ	0,2
Reines Wohngebiet	O	
offene Bauweise nur Einzelhäuser	Zahl der Vollgeschosse	1
Mindestgröße von Baugrundstücken	gemäß Teilzeichnung</	

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen		§ 9 (1) BauGB
1. Art der baulichen Nutzung	In das „Reines Wohngebiet“ (WR) festgesetzten Bereich sind gemäß § 3(2) zulässig: Wohngebäude sowie Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und der Pflege ihrer Bewohner dienen (§ 3 Abs. 4 BauNVO) Nach § 1 (1) BauNVO sind in die §§ 3 (3) Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO aufgeführten „ausnahmsweise zulässigen Nutzungen“ unzulässig.	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 3 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung		§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
2.1. Grundflächenzahl (GRZ)	Die Grundflächenzahl wird entsprechend der Nutzungscharaktere für die Teilgebiete als Obergrenze festgesetzt. Gemäß § 16 (1) BauNVO sind die zulässige Grundfläche für Gärten und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. des § 19 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis max. 50 % überschritten werden (GRZ II). Rasenfächeneinfestungen mit Rasengittersteinen und/oder Schotterrasenfächern werden wegen der geringfügigen Verfestigungsauswirkungen als natürliche Fundamente des Bodens von der Berechnung ausgenommen.	§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 19 BauNVO
2.2. Zahl der Vollgeschosse	Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend dem Eintrag in den Nutzungsschablonen festgesetzt.	§ 20 BauNVO
2.3. Höhe der baulichen Anlage	- Traufhöhen Die Traufhöhe beträgt bei eingeschossiger Bebauung max. 3,75 m bergeits und max. 6,25 m talwärts. Sie wird jeweils gemessen am Anschnitt des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der äußeren Dachhaut (mittlere Höhe). Bei Putzschalldämmen ist die Anordnung der Fassade an den Außenwänden unzulässig. - Fürsthöhe Die Fürsthöhe beträgt bei Gebäuden mit Vollgeschoss max. 5,50 m, bei Gebäuden mit II Vollgeschossen max. 3,50 m, gemessen über OKartene natürliche Grundhöhen. Die Fürsthöhe an Außenwänden beträgt max. 6,25 m, gemessen vom Anschnitt des ruhenden Geländes bis OK äußere Dachhaut. - Stallflächenhöhen Stallflächenhöhen sind unzulässig.	§ 9 (1) BauGB § 16 BauNVO
3. Bauweise	In den Teilgebieten wird offene Bauweise festgesetzt. Gemäß § 22 (2) BauNVO sind auf den Baugrundstücken nur Einzelhäuser zulässig. Doppel- und Reihenhäuser sind unzulässig.	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 BauNVO
4. Festsetzung der Größe der Baugrundstücke	In den Teilgebieten wird bei Grundstücksteilungen nach Rechtskraft des Bebauungsplans der Mindestgröße von Baugrundstücken festgelegt. Grundstücksabstände gemäß Planzeichnung gemessen als Baugrundstücke Bestandsschutz.	§ 9 (1) 3 BauGB
5. Nebenanlagen	Nebenanlagen gemäß § 14 (1) und (2) BauNVO sind ausschließlich auf den von Straßen abgewandten Grundstücksbereichen zulässig. Untergeordnete Nebenanlagen für Kienstenthaltung sind gemäß § 14 (1) BauNVO unzulässig.	§ 14 (1) BauNVO
6. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen	In den Teilgebieten ist je Baugrundstück I Gebäude mit 1 Wohneinheit zulässig. Als Ausnahme kann eine zusätzliche, flächenmäßig jedoch untergeordnete, Wohnmöglichkeit bis max. 10 m Gesamthöhe (z.B. Einliegewohnung) in den Gebäuden zugelassen werden. Bestehende Wohnheiten in geringeren Gebäuden genießen Bestandsschutz.	§ 9 (1) Nr. 6 BauGB
7. Führung von Versorgungsleitungen	Alle Versorgungsleitungen sind aus stadtbauetlichen Gründen sowie zur Pflege und Entwicklung des Stadtgebietes ausschließlich unterirdisch zu verlegen.	§ 9 (1) Nr. 13 BauGB
8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Wäge, Zufahrten, Stellplätze und Höpfchen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine mögliche Verdrückung von Niederschlagswasser ermöglichen (z.B. wasserabsorbierende Decken, Pflaster mit mind. 2 cm breiten Fugen, Schotterrasen). Bauweisen ohne Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser sind nicht zulässig. Mit dem Baugrundt sowie bei genehmigungsfähigen Einflüssen ist vor der Darstellung der Flächenbebauung vorzugehen.	§ 9 (1) Nr. 20 BauGB
9. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen		§ 9 (1) Nr. 23 BauGB

Dachgestaltung

- Dachform

Für alle Gebäude sind gleichschenkelige Satteldächer, Walmdächer sowie versetzte Putz- und Zeltdächern zuzulassen.

- Dachneigung

Die Dachneigung wird auf 30° bis 50° festgesetzt.

- Kniestock

Kniestock/Droppele ist ausschließlich an den Außenwänden von Gebäuden in einer Breite von max. 3,0 m und als Zweischichten aus Ziegeln gemauert an der Außenwand vom Rohfußboden Dachgeschoß bis Oberkante Dachstuhl.

Dachaufbauten

- Giebeln, Zweischhäuser

Dachaufbauten sind von der Außenwand zurückgesetzt als Einbaugiebeln in einer Breite von max. 3,0 m und als Zweischhäuser in einer Breite von max. 5,0 m zulässig. Die Festsetzungen zu H1 - Dachformen - gelten auch für Giebeln und Zweischhäuser. Zweischhäuser müssen abstrichlose Grenzen sind unzulässig. Die Gesamtbreite der Giebeln, Zweischhäuser einschließlich Treppenhäusern im Dachbereich dürfen max. 50 % der jeweiligen Traufbreite nicht überschreiten.

Die Dachaufbauten haben einen Mindestabstand von 1,25 m umstehend und zu Originälen, Gärten und Kähnen einzuhalten.

- Dachschindendeckung

Die Dachdeckung muß in schieferfarbenen oder ziegelroten Farbönen zu erfolgen.

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in die Gesamtgestaltung des Daches zu integrieren.

Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

In den Teilgebieten sind mindestens 50 % der nicht überbauten und nicht bebauten Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Etwas Grünflächen sind mit autochthon mittel-zug. großköpfigen Laubbäumen und Stülchen oder hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen. Je Grundstück ist mindestens 1 großer/geringer Laubb. und je 10 m² Grünfläche 1 Strauch zu pflanzen und zu erhalten. Hecken an den Grundstücksgrenzen in 1,50 m Höhe nicht überschreiten. Vorgartenanlagen, soweit sie nicht zu Zu- und Ausfahrten und als Grünflächen genutzt werden, sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Mit dem Bauantrag sollte bei genehmigungsfreien Vorhaben ein Freibleibplan einschließlich grundlegender Festlegungen vorzulegen.

Standplätze für Abfallbehälter

Standplätze für Abfallbehälter sind auf den Baugrundrößen unterzuordnen, mit Buswerk zu umplanzen und so anzuordnen, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind.

Grundstückseinfriedigungen

Als Einfriedigungen sind Holz- und Metallzaune ohne Mauerwerk mit einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Einfriedigungen an den Grenzen zu öffentlichen Verkehrswegen sind mit heimischen Laubbäumen in einer Höhe von 1,50 m zu umplanzen.

Einfriedigungen entlang der B 8 B 9 B 19

Einfriedigungen an den Grundstücksgrenzen zur B 8/B 9/B 19 können auf den Grundstück für Schallschutzzwecke als geschlossene Einfriedigung ausgeführt werden. Eine Abänderung der Maßlinie in Lage, Höhe und Material mit Holz zu verkleiden und vollständig mit Klempferplatten und mit heimischen Laubgehölz zu begrünen. Die Höhe 1,50m kann überschritten werden, wenn ein Schallschutzwand gefügt wird. Eine maximale Höhe von 4 m über zugewachsenem Gelände darf nicht überschritten werden. Eine Abänderung der Maßlinie in Lage, Höhe und Material mit dem unmittelbar angrenzenden Flurstück ist nicht zwingend erforderlich.

Grundstückszu- und -auffahrten

Je Baugrundstück ist nur eine Zu- und Ausfahrt in einer Breite von 5,0 m zulässig.

Befestigung von Wegen, Zufahrten, Stellplätzen, Hof- und Terrassenflächen

Die Befestigung von Wegen, Zufahrten, Stellplätzen, Hof- und Terrassenflächen auf den Baugrundstücken ist in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Grundwassergewässer erreicht (Mindestversickerkapazität des Aufbaus 20 l pro m² oder Öko-Plaster mit 30 k offenen Fugenanteile).

Gargenaußenwände

Außenwände von Gargen an öffentlichen Verkehrsmitteln mit Aus-Schönheit der Wasserseite zu öffentlichen Verkehrsmitteln von 3,0m einzuhalten. Die Abstandslinie ist zu begrenzen. Diese Außenwände sind mit Klempferplatten zu versehen. Diese Regelung gilt einmündig auch für Carport-Einrichtungen.

Abgrabungen, Aufschüttungen, Stützmauern, Terrassierungen

Abgrabungen, Aufschüttungen, Terrassierungen des natürlichen Geländes sind bis max. 1,0 m Höhe zulässig.

In den Grenzabschnittslängen sind Abgrabungen, Aufschüttungen und Terrassierungen unzulässig.

Stützmauern

Stützmauern sind aus heimischen Naturmaterialien/Natursteinverblendungen in einer Höhe von 1,0 m herzustellen.

Mahnahmen zur Regelung des Wasserabflusses und zur Schonung der Wasserressourcen

§ 61 HGO

Bebauungspläne dürfen keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen

D Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Archäologische Bodenerkundung / Sicherung von Bodendenkmälern

Bodenkunde sind gemäß § 20 Hs. Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, sind dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege – Archäologische Denkmalspflege- oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Hochtaunuskreises anzuzeigen

2. Altlasten / Bodenvoronuntersuchungen

Altlastenfällen sind im Plangebiet nicht bekannt. Es wird jedoch auf ein eigenes Fabrikgebäude im Bereich des Nachhaltigenwerkes und auf ein altes Gießereigebäude im Bereich des Meinenweges aus den Jahren um 1950 hingewiesen. Diese Gebäude sind mit nicht festgestellten Grundwasserständen zwischenzeitlich anderweitig bebaut. Im Rahmen von Baumaßnahmen festgestellte Bodenvoronuntersuchungen sind unverzüglich dem Regierungspräsidium Darmstadt, „Abt. Staatliches Umweltamt Wiesbaden“ oder dem Kreisrausschuss des Hochtaunuskreises anzuzeigen

3. Versorgungsleitungen / Baumplanfrenzungen

Bei Baumplanfrenzungen ist zu beachten, dass tief wurzelnde Bäume einen ausreichenden Abstand zu Versorgungsleitungen und Telekommunikationsanlagen aufzuweisen müssen. Wird dieser Abstand nicht einhalten, so sind die Kabel gegen Wurzelentwurzungen zu sichern (DIN 18230).

4. Erdaushub

Die bei Baumaßnahmen erforderlichen Erdaushäbe sind in dem jeweiligen Teilbereich des Bebauungsplanes in denen die Erdaushäbe anfallen, soweit möglich, weggelassen einzubringen;

E Wasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Trinkwasserschutzgebiet – weitere Schutzzone – Zone II des Trinkwasserversorgungsanlagen der Stadt Kelheim im Taunus. Es wird festgesetzt, dass das Plangebiet auch in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes für die Brunnen der Stadt Kelheim (Brunnen I und II Gemeinde Liederbach und Brunnen Braubach I/II der Stadt Kelheim) liegt. Verbote und Regelungen der jeweiligen SchutzgebieteVO sind bei Planung und Bauausführung zu beachten

F Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen sind zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vor dem 20.07.2004
- Baunutzungsordnung (BaunVO) in der Fassung 1990
- Planzeichenverordnung (PlanZ) 1980
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.08.2002
- Bundesdenkmalchutzgesetz (BnatsG) vom 25.03.2002
- Hessisches Naturschutzgesetz (HnatsG) in der Fassung vom 18.02.2002 geändert durch Gesetz vom 18.02.2002

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vor dem 20.07.2004
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung 1990
- Planzeichenverordnung (PlanzV) 1990
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002
- Hessisches Naturschutzgesetz (HBNatG) in der Fassung vom 10.04.1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.03.2002

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	17.06.2003
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	25.08.2003
Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB	11.08.2004
Bürgerbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB	vom 23.08.2004 bis 10.09.2004
Beteiligung der Träger öff. Belange gemäß § 4 BauGB	11.08.2004
Bekanntmachung der Offenlegung gemäß § 3(2) BauGB	02.06.2005
Offenlegung gemäß § 3(2) BauGB	vom 15.06.2005 bis 15.07.2005
Beteiligung der Träger öff. Belange gemäß § 3(2) BauGB	30.05.2005
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	17.11.2005
Bekanntmachung der Satzung	22.11.2005
Rechtskraft	22.11.2005

Königstein im Taunus, den 28.11.2005

Siegel

Fricke
Bürgermeister

Planverfassen

Stadt Königstein im Taunus
Stadtplanungsamt

gezeichnet Oktober 2005	bearbeitet H. Minnich	Datum 24.11.2005
----------------------------	--------------------------	---------------------