

Stadt Königstein im Taunus, Stadtteil Schneidhain

Bebauungsplan Nr. S 12

"B 455 / Wiesbadener Straße"

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 486), Planzonenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I S. 622).

1 Zeichenerklärung

- 1.1 **Katasteramtliche Darstellungen**
- 1.1.1 Flurgrenze
- 1.1.2 **FL. 6** Flurnummer
- 1.1.3 Polygonpunkt
- 1.1.4 Flurstücksnummer
- 1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

1.2 Planzeichen

- 1.2.1 **Art der baulichen Nutzung**
- 1.2.1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet
- 1.2.1.2 **SO_{LEH}** Sondergebiet großflächiger Lebensmitteleinzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, es gilt 2.2
- 1.2.2 **Maß der baulichen Nutzung**
- 1.2.2.1 **GFZ** Geschossflächenzahl
- 1.2.2.2 **GRZ** Grundflächenzahl
- 1.2.2.3 **Z** Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- 1.2.2.4 Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über Erdgeschoss-Rohboden; hier:
- 1.2.2.4.1 **TH_{max}** Traufhöhe (Schnittkante verlängerte Außenwand-Oberkante Dachhaut)
- 1.2.2.4.2 **FH_{max}** Firsthöhe
- 1.2.3 **Bauweise, Baugrenzen, Baulinien**
- 1.2.3.1 **o** offene Bauweise
- 1.2.3.2 **E/D** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 1.2.3.3 **Baugrenze**
- 1.2.4 **Verkehrsflächen**
- 1.2.4.1 **Straßenverkehrsfläche**
- 1.2.4.2 **Straßenbegrenzungslinie**, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 1.2.4.3 **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**, hier:
- 1.2.4.3.1 **Verkehrsberuhigter Bereich (öffentlich)**
- 1.2.4.3.2 **Fuß- und Radweg (öffentlich)**
- 1.2.4.3.3 **Privatstraße**
- 1.2.4.4 **Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**, hier:
- 1.2.4.4.1 **Ein- und Ausfahrtsbereich**
- 1.2.4.4.2 **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
- 1.2.5 **Flächen für Versorgungsanlagen**, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
- 1.2.5.1 **Zweckbestimmung Fernwärme (Heizwerk)**
- 1.2.6 **Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
- 1.2.6.1 **Stromleitung**
- 1.2.7 **Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft**
- 1.2.7.1 **Wasserflächen (Braubach)**
- 1.2.8 **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- 1.2.8.1 **Anpflanzung von Laubbäumen**
- 1.2.8.2 **Erhalt von Bäumen**
- 1.2.8.3 **Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- 1.2.9 **Sonstige Planzeichen**
- 1.2.9.1 **Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen**, hier:
- 1.2.9.1.1 **GGa** den angrenzenden Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes mit der lfd. Nr. 2 zugeordnete Gemeinschaftsgaragen
- 1.2.9.1.2 **GS_t** den angrenzenden Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes mit der lfd. Nr. 1 u. 2 zugeordnete Gemeinschaftsstellplätze
- 1.2.9.1.3 **St** Stellplätze des SO_{LEH}
- 1.2.9.1.4 **Tg** Tiefgarage
- 1.2.9.2 **Mit Leitungsrechten (Braubach) zugunsten der Stadt Königstein zu belastende Fläche**
- 1.2.9.3 **Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung**
- 1.2.9.4 **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**
- 1.2.9.5 **geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)**
- 1.2.9.6 **Schallschutzwand (h=2,5 m, h=3,5 m, h=4,0 m über Niveau Stellplatzanlage bzw. h=2,0 m über Niveau Wiesbadener Straße)**

lfd.Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	Hausform	TH _{max}	FH _{max}
①	WA	0,4	0,8	II	o	E/D	8,70 m	10,80 m
②	WA	0,4	0,8	II	o	-	8,70 m	10,80 m
③	SO _{LEH}	0,6	0,6	I	-	-	-	-

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB: Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA mit der lfd. Nr. 1 sind je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.
- 2.2 Sondergebiet großflächiger Lebensmitteleinzelhandel SO_{LEH}:
- 2.2.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO: Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 qm. Randsortimente dürfen auf max. 10% der zulässigen Verkaufsfläche angeboten werden. Zulässig ist zudem ein Backshop mit Be-stuhlung auf einer Fläche von max. 100 qm.
- 2.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO gilt:
- 2.3.1 Im Sondergebiet SO_{LEH} darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden.
- 2.3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet mit der lfd. Nr. 2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, untergeordnete Nebenanlagen und baulichen Anlagen innerhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden.
- 2.4 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB: Die Führung von Telekommunikationsanlagen hat unterirdisch zu erfolgen.
- 2.5 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotter oder Pflaster zu befestigen. Die Festsetzung gilt nicht für das Sondergebiet SO_{LEH}.
- 2.6 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB: Die Fahrwege von Kundenparkplätzen sind mit einer Asphaltdeckungsfläche oder scharfkantigem, faserfreiem Pflaster zu versehen. Die Kundenstellplätze können analog befestigt werden.
- 2.7 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:
- 2.7.1 Anpflanzung von Laubbäumen gemäß Plankarte: Es sind Hochstämme der folgenden Arten mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm (3xv., m.B.) zu pflanzen:
- Acer campestre – Feldahorn
Acer platanoides – Spitzahorn
Acer pseudoplatanus – Bergahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Fagus sylvatica – Buche
Quercus robur – Stieleiche
Quercus petraea – Traubeneiche
Sorbus aucuparia – Eberesche
- Loncera xylosteum – Heckenkirsche
Prunus spinosa – Schwarzdorn
Rosa canina agg. – Hundrose
- Clematis montana – Clematis, Waldrebe
Clematis-Hybriden – Clematis, Elfen
Hedera helix – Efeu
Lonicera periclymenum – Wald-Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia – Wilder Wein
- Bäume 2. Ordnung
Acer campestre – Feldahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Prunus avium – Vogelkirsche
Sorbus aucuparia – Vogelbeere
Tilia platyphyllos – Sommerlinde
sowie bewährte standortgerechte einheimische Obstbaumsorten
- Sträucher
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
Corylus avellana – Hasel
Crataegus monogyna und laevigata – Weißdorn
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche
Ribes sanguineum – Blut-Johannisbeere
Ribes alpinum – Alpen-Johannisbeere
Ribes aurum – Gold-Johannisbeere
Rubus fruticosus agg. – Brombeere
Sambucus nigra – Schw. Holunder
Viburnum lantana – Voller Schneeball
Viburnum opulus – Gew. Schneeball
- Kletterpflanzen
Clematis vitalba – Gem. Waldrebe
Hedera helix – Efeu
Humulus lupulus – Hopfen
Lonicera caprifolium – Geißblatt
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" – Wilder Wein
Polygonum auberti – Schlingkletterpflanze
Rosa div. spec. – Kletterrosen
Vitis vinifera – Wein
- Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.
- 2.7.2 Die für das Anpflanzen ausgewiesenen Flächen sind unter Erhalt und Anrechnung des Bestandes mit standortgerechten, heimischen Laubsträuchern und Heistern als ein- bis dreireihige Pflanzung im Verband unter Verwendung der angegebenen Arten zu bepflanzen.
- 2.7.3 Pro 7 Stellplätze ist ein Laubbaum gem. 2.8.1 anzupflanzen. Die Stellplatzsatzung der Stadt Königstein im Taunus gilt subsidiär.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- 3.1 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO: Für das Allgemeine Wohngebiet gilt: Die zulässige Stockhöhe darf max. 0,4 m über dem Niveau der jeweiligen Erschließungsstraße betragen.
- 3.2 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO:
- 3.2.1 Für Einfriedungen zulässig sind Drahtgeflecht, Stacheldraht und Stabgitter bis zu einer Höhe von 1,5 m über dem gewachsenen Boden. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten.
- 3.2.2 Stützmauern aus Sichtmauerwerk und Sichtbeton sind unzulässig; die Stützmauern sind zu verputzen und mit dauerhaften Kletterpflanzen zu bepflanzen oder durch vorgesetzte Trockenmauern zu verkleiden. Satz 1 findet keine Anwendung auf Natursteinmauern und Gablonzmauern.
- 3.3 Begrünungsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO: Mind. 30 % der Grundstücksflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume und -sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten 1 Baum 25 qm, ein Strauch 1 qm (zur Artenauswahl s.u.).

Artenlisten (Auswahl):

Artenliste 1 (Bäume)	Artenliste 2 (Sträucher)	Artenliste 3 (Kletterpflanzen)
Acer campestre – Feldahorn Acer platanoides – Spitzahorn Acer pseudoplatanus – Bergahorn Carpinus betulus – Hainbuche Fagus sylvatica – Buche Quercus robur – Stieleiche Quercus petraea – Traubeneiche Sorbus aucuparia – Eberesche	Tilia cordata – Winterlinde Tilia platyphyllos – Sommerlinde Juglans regia – Walnuss Malus sylvestris – Wildapfel Pyrus pyramidalis – Wildbirne Sorbus domestica – Speierling	Clematis recta – Trompetenblume Clematis montana – Clematis, Waldrebe Clematis-Hybriden – Clematis, Elfen Hedera helix – Efeu Lonicera periclymenum – Wald-Geißblatt Parthenocissus quinquefolia – Wilder Wein
	Loncera xylosteum – Heckenkirsche Prunus spinosa – Schwarzdorn Rosa canina agg. – Hundrose	Lonicera caprifolium – Geißblatt Polygonum auberti – Kletterkirsche Vitis vinifera – Echter Wein Vitis rotundifolia – Amerikaner Vitis vulpina – Blaugarne, Glyzine

4 Nachrichtliche Übernahme

- 4.1 Nach der „Satzung zum Schutz der Grünbestände“ der Stadt Königstein im Taunus vom 15.02.2010 sind Laubbäume und Ginkkobaume mit einem Stammumfang von mehr als 120 cm und Nadelbäume mit einem Stammumfang von mehr als 140 cm sowie mehrstämmige Bäume, bei denen ein einzelner Stamm einen Stammumfang von mindestens 50 cm überschritten hat, geschützt. Der Stammumfang wird in einer Höhe von 1 m über Erdboden gemessen. Die Beseitigung von geschützten Bäumen bedarf der Genehmigung der Stadt Königstein im Taunus. Gleiches gilt für Handlungen oder Maßnahmen, mit denen auf Wurzel-, Stamm- oder Kronenbereich dieser Bäume direkt eingewirkt wird, dass ihre Lebensfähigkeit beeinträchtigt wird und ihre Beseitigung notwendig wird.
- 4.2 Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden subsidiär durch die Stellplatz- und Abbesatzung der Stadt Königstein im Taunus ergänzt.
- 5 **Hinweise**
- 5.1 Gem. § 20 HDSchG: Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
- 5.2 Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassenen Energieeinsparverordnung ist hingewiesen und angedeutet, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültige Fassung.
- 5.3 § 37 Abs. 4 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfallt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Die Gemeinden können durch Satzung regeln, dass im Gemeindegebiet oder in Teilen davon Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Grauwasser vorgeschrieben werden, um die Abwasseranlagen zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu vermeiden oder den Wasserhaushalt zu schonen, so weit wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Die Satzungsregelung kann als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuchs findet unter Ausschluss der übrigen Vorschriften des Baugesetzbuchs auf diese Festsetzungen Anwendung.
- 5.4 § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
- 5.5 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Schutzzone III der Trinkwassergewinnungsanlagen Tiefbrunnen „Braubach I-V“ der Stadt Königstein, Main-Taunus-Kreis. Die Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 20.01.2003 (StAnz. 11/2003 S. 1167) sind zu beachten.
- 5.6 Abwasserabwand Main-Taunus (Minimierung der Eingriffe in Boden und Wasserhaushalt): Die Entwässerung und Rückhaltung des auf den Dachflächen und befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers (soweit dieses nicht versickert werden kann) sollte in Zisternen und zur Brauchwassernutzung erfolgen.
- 5.7 50 % des Zisternenvolumens sollte zur Abflussverzögerung und somit zur Minderung von Hochwasser- bzw. Abflussspitzen (Anschluss einer kleindimensionierten Ablaufleitung an die Entwässerung) bereitgestellt werden.
- 5.8 50 % des Zisternenvolumens sollte für die Brauchwassernutzung bzw. Gartenbewässerung bereitgestellt werden.
- 5.9 Die Baufeldvorbereitung sowie Rückschnitte oder Rodungen von Gehölzen und der Umbau / Abbruch von Gebäuden dürfen nur zu Zeitpunkten außerhalb der Brutzeit von Vögeln und Fledermäusen durchgeführt werden um sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten. Empfohlen wird deshalb eine Rodung in der vegetationsfreien Zeit zwischen Oktober/November und spätestens Anfang Februar eines Jahres.
- 5.10 Der Geltungsbereich befindet sich im Bereich von ehemaligen Flakstellungen. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondierung auf Kampfmittel, ggf. Abtrag des Oberbodens) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstückflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.
- 5.11 Es werden passive Schallschutzmassnahmen insbesondere entlang der Bebauung der Wiesbadener Straße notwendig. Die Zuordnung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 kann der Gutachtlichen Stellungnahme P11034 der GSA Limburg GmbH vom 05.09.2011 entnommen werden.
- 5.12 Regierungsverband Darmstadt
Technische Einrichtungen des Lebensmittelmarktes, die Geräuschmissionen an der Fassade oder über Dach erzeugen (Ventilatoren, Rückkühler, Lüftungsanlagen etc.), sind in ihrer Schalleistung so zu beschränken, dass hierbei an der nächstgelegenen Wohnbebauung ein Planwert von ≤ 34 dB(A) in der Nachtzeit (22.00 Uhr – 6.00 Uhr) erreicht wird.

Verfahrensvermerke:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 27.01.2011
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 26.02.2011
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 19.11.2011
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 28.11.2011 bis einschließlich 23.12.2011

- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 09.11.2012
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 19.11.2012 bis einschließlich 21.12.2012

- Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 25.04.2013

Die Bekanntmachungen erfolgten in der Taunus Zeitung.

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Stadt Königstein im Taunus, den 27. Juni 2013



Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 29.06.2013

Stadt Königstein im Taunus, den 01.07.2013



Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)

