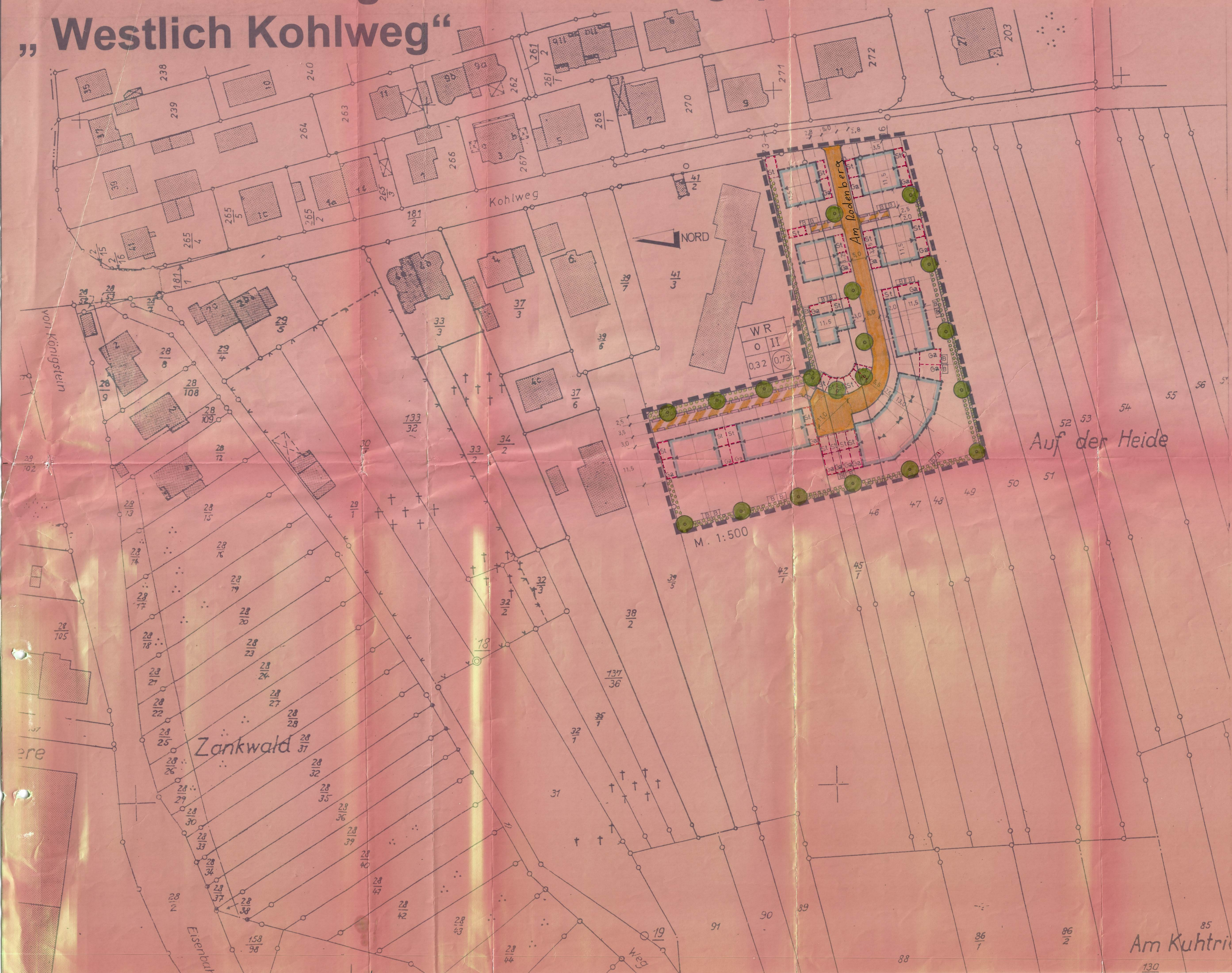


Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Westlich Kohlweg“



ZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- WR Reines Wohngebiet
- O Offene Bauweise
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 0,32 Grundflächenzahl GRZ
- 0,73 Geschossflächenzahl GFZ
- Hauptfluchtlinie
- Baugrenzen
- Flächen für Stellplätze
- Flächen für Garagen
- Straßenverkehrsflächen, öffentlich
- Verkehrsberuhigter Bereich mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die angrenzenden Grundstücke u. das Grundstück 39/5, privat
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anzupflanzende Bäume
- Gartenbox / Gartenhütte
- Maßangabe in Metern

TEXTFESTSETZUNGEN

- A) BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
Im reinen Wohngebiet sind die Nutzungen nach § 3 (3) BauNVO nicht zulässig.
 - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist je Gebäude max. 1 WE zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
 - Garagen und Stellplätze sind ausschließlich auf den im Plan gekennzeichneten Flächen zulässig.
 - GRUNDORDNERISCHE FESTSETZUNGEN**
 - Die im Plan als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ gem. § 9 (1) Nr. 23 BauGB festgesetzten Flächen sind insbesondere im südlichen und westlichen Bereich zur freien Landschaft verstärkt mit ortstypischen Laubgehölzen/lecken aus der folgenden Pflanzenliste zu begrünen.
Die anzupflanzenden Bäume sind ebenfalls aus dieser Liste zu entnehmen.
 - Von den nicht bebaubaren Grundstücksflächen sind mind. 10% mit niedrigwachsenden Gehölzen und Bäumen zu bepflanzen und zu unterhalten.

PFLANZENLISTE

- BÄUMER**
- Berberis
 - Esche
 - Feldahorn
 - Hainbuche
 - Kastanie
 - Stieleiche
 - Traubeneiche
 - Vogelkirsche
 - Walnuß
 - Winterlinde
 - hochstämmige Obstbäume
- SORBUS**
- Sorbus aucuparia
 - Fraxinus excelsior
 - Acer campestre
 - Carpinus betulus
 - Castanea sativa
 - Quercus robur
 - Quercus petraea
 - Prunus avium
 - Juglans regia
 - Tilia cordata

STRÄUCHER

- HECKEN**
- Hainbuche
 - Linaster
 - Eibe
- STRÄUCHER**
- Hamamelis
 - Hopfenrute
 - Häckenröschen
 - Hundstee
 - Schwarzer Holunder
 - Schwarze Holunder
 - Waldrebe
- SORBUS**
- Cornus sanguinea
 - Corylus avellana
 - Lonicera xylosteum
 - Rosa canina
 - Viburnum opulus
 - Prunus spinosa
 - Sambucus nigra
 - Gräbelschneise und Bienenweide

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- GEM § 9 (4) BauGB i.V. mit § 87 HBO
- DACHGESTALTUNG**

Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 45°.

Dachaufbauten sind als Einzelgauben innerhalb der Dachfläche zulässig. Sie dürfen nicht mehr als 40% der Dachfläche beanspruchen. Vom Umgang ist ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten.

Dachflächenfenster sind nur zulässig, wenn sie sich nach Anordnung, Größe und Form in die Maßstäblichkeit der Dachlandschaft einfügen. Es sind stehende Formate zu verwenden.

Solar Kollektoren sind zulässig, soweit sie das Gesamterscheinungsbild nicht beeinträchtigen und der Dachneigung des Daches entsprechen.

Für die Dachbedeckung sind Platten in einem naturroten Ziegelton zu verwenden.
 - Garagen und Carports sind nur mit Pultdächern (Dachneigung 30° - 45°) zulässig.
 - Stellplätze dürfen nicht überdacht werden. Sie sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (z.B. großflächiges Pflaster, wasserpermeable Decke).

- Als Einfriedigungen zwischen den privaten Grundstücken sind begrünte Maschenbrüstungen oder Hecken bis zu einer Gesamthöhe von 1,25 m über dem natürlichen Gelände zulässig.
- Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses und zur Schonung der Wasserversorgung (§ 47 (2) 3 HBO).
- Im Plangebiet ist das Niederschlagswasser von Dachflächen in Zisternen zu sammeln und zu verwerten. Das Fassungsvermögen einer Zisterne muß mind. 25 m³ betragen. Die Zisternen müssen so dimensioniert sein, daß die Minderung einer Hochwasserverschärfung 50% des Zisternenvolumens der Aufzugsverzögerung dienen und 50% des Zisternenvolumens der Brauchwassernutzung zugeführt werden.
Bei der Brauchwassernutzung ist darauf zu achten, daß keine Verbindung zum öffentlichen Trinkwassernetz geschaffen wird. Eine Trinkwassernachspeisung sollte, da diese Lösung den besten Schutz des öffentlichen Trinkwassernetzes vor Verunreinigung gewährleistet, über einen freien Auslauf in die Zisterne erfolgen.
Es wird auf die DIN 1966 - Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke und DIN 1988 - Technische Regeln für Trinkwasserinstallationen verwiesen.
- Die Höhenlage der Oberkante des Erdgeschossfußbodens beträgt für alle Gebäude maximal 0,40 m über Bezugspunkt. Der Bezugspunkt liegt rechtwinklig zur Straßenfront auf der Achse der zur Erschließung des Gebäudes dienenden Straßen- oder Wegeflächen.
- Wiederverwendung von Bodenaushub § 87 (2) 4 HBO.

C) Sonstige Festsetzungen

Baugenehmigungssatzung

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird gemäß § 9 Abs. 1 BauGB bestimmt, daß die Teilung eines Grundstücks zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung bedarf.

Rechtsgrundlage:
§ 5 und § 51 der Hessischen Gemeindeordnung i.d.F.v. 1.4.1993 (GVBl. 1992, S. 534, geändert durch Gesetz vom 17.10.1996 (GVBl. I S. 456)) und § 19 Abs. 1 Baugesetzbuch i.d.F.v. 27.08.1997 (BGBl. I S. 2142).

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbescheid gemäß § 24 (1) BauGB	25.11.1999
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	28.12.1999
Bürgerhaushalt gemäß § 24 (1) BauGB	05.04.2000
Bekanntmachung der Bürgerhaushalts	27.03.2000
Befreiung Träger öff. Belange gemäß § 24 (1) BauGB	31.03.2000
Bekanntmachung der Befreiung gemäß § 24 (1) BauGB	11.09.2000
Offenlegung gemäß § 24 (1) BauGB vom	25.09.2000
Befreiung Träger öff. Belange gemäß § 24 (1) BauGB	04.09.2000
Satzungsbescheid gemäß § 10 BauGB	08.02.2001
Bekanntmachung der Satzung § 10 BauGB	07.03.2001
Rechtskraft	07.03.2001

Königsstein im Taunus 12.03.2001



Freike
Bürgermeister

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Vorhaben und Erschließungsplan
„Westlich Kohlweg“

Planverfasser: Taunusgrund
Bauingenieurgesellschaft mbH
Sternstraße 2
61352 Bad Homburg v.d.H.

gezeichnet: bearbeitet: Datum:

K: 1:500