

STADT KÖNIGSTEIN IM TAUNUS

BEBAUUNGSPLAN K 58

„AM KALTENBORN III“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

VORENTWURF

STAND: 17.10.2013

AUFTRAGGEBER:

STADTPLANUNGSAMT DER STADT KÖNIGSTEIN IM TAUNUS

PLANUNGSBEAUFTRAGTE:

stadt.bau.plan.

A Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1 WA (1, 2 und 3) = Allgemeine Wohngebiete

§ 1 (2) Nr. 3 und (3)
BauNVO

In den als "Allgemeine Wohngebiete" festgesetzten Bereichen sind die gem. § 4 (3) Nr. 2, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

§ 1(6) i.V.m.
§ 4 BauNVO

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne von Sendeanlagen von Mobilfunkbetreibern,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

ausgeschlossen.

1.2 MI (4 und 5) = Mischgebiet

§ 1 (2) Nr. 6 und (3)
BauNVO

1.2.1 In den als "Mischgebiete" festgesetzten Bereichen sind die gem. § 6 (2) Nr. 4, 5, 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

§ 1 (5) i.V.m.
§ 6 BauNVO

- sonstige Gewerbebetriebe, auch im Sinne von Sendeanlagen von Mobilfunkbetreibern,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten, in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

ausgeschlossen.

1.2.2 In den als "Mischgebiete" festgesetzten Bereichen sind die gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

§ 1 (6) i.V.m.
§ 6 BauNVO

- Vergnügungsstätten, die außerhalb der in § 6 (2) Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teilen des Gebiets liegen

ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 i.V.m. § 16 BauNVO

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

§ 16 (2) Nr. 1 i.V.m.
§ 19 und 21a BauNVO

Die Grundflächenzahl wird entsprechend der Planzeichnung als Obergrenze festgesetzt.

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

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

§ 16 (2) Nr. 2 i.V.m.
§ 20 BauNVO

Die Geschossflächenzahl wird entsprechend der Planzeichnung als Obergrenze festgesetzt.

- 2.3 Zahl der Vollgeschosse § 16 (2) Nr. 3 i.V.m.
§ 20 BauNVO
- Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.
- 2.4 Höhe baulicher Anlagen § 16 (2) Nr. 4 und § 18
BauNVO i.V.m.
§ 9 (3) BauGB
- Für die einzelnen Baugebiete wird die Höhe der baulichen Anlagen wie folgt beschränkt:
- 2.4.1 Gebäude ohne Staffelgeschoss
- In den "Allgemeinen Wohngebieten"
- bei Wohngebäuden eingeschossig 3,75 m max. Traufhöhe
 - bei Wohngebäuden zweigeschossig 6,50 m max. Traufhöhe
 - bei Wohngebäuden dreigeschossig 9,25 m max. Traufhöhe
- In den "Mischgebieten"
- bei Geschäfts-, Büro- und Wohngebäuden eingeschossig 3,75 m max. Traufhöhe
 - bei Geschäfts-, Büro- und Wohngebäuden zweigeschossig 6,50 m max. Traufhöhe
- Für die einzelnen Baugebiete wird die maximale Firsthöhe der baulichen Anlagen auf 3,50 m festgesetzt.
- Die Traufhöhe wird bergseitig gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Gebäudeaußenwand bis zu dem Schnittpunkt der Außenwand mit der äußeren Dachhaut.
- Die Firsthöhe wird gemessen über Oberkante Rohfußboden des Dachgeschosses.
- 2.4.2 Gebäude mit Staffelgeschoss
- Staffelgeschosse sind nur im "Allgemeinen Wohngebiet 2" und den "Mischgebieten 4 und 5" zulässig. Sie sind umseitig, d. h. an allen vier Seiten, um mind. 1,00 m zurückzusetzen.
- Die zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen sind
- bei Geschäfts-, Büro- und Wohngebäuden eingeschossig 3,75 m max. Traufhöhe und 6,25 m max. Gebäudehöhe
 - bei Geschäfts-, Büro- und Wohngebäuden zweigeschossig 6,50 m max. Traufhöhe und 9,00 m max. Gebäudehöhe
- Bei Staffelgeschossen wird die Traufhöhe bergseitig gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Gebäudeaußenwand bis zur Oberkante der senkrechten Wandaußenfläche des Gebäudes unterhalb des Staffelgeschosses. Aufgesetzte Geländer oder Brüstungen unterhalb des Staffelgeschosses werden bei der Berechnung der Oberkante der senkrechten Wandaußenfläche nicht berücksichtigt.
- Die maximale Gebäudehöhe wird bergseitig gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Gebäudeaußenwand bis zu zur Oberkante Attika des Staffelgeschosses.

- 3. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen** § 9 (1) Nr. 2 BauGB
i.V.m. § 22 BauNVO
- Die Bauweise wird entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.
- 4. Mindestmaße der Baugrundstücke** § 9 (1) Nr. 3 BauGB
- Die Mindestgröße für Baugrundstücke wird auf 600 qm festgesetzt.
- 5. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze** § 9 (1) Nr. 4 BauGB
i.V.m. §§ 12, 14
BauNVO + § 81 HBO
- 5.1 In den "Allgemeinen Wohngebieten" sind Stellplätze, Carports und Garagen § 23 (5) BauNVO
auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.2 Stellplätze, Carports und Garagen sind nur im Bereich zwischen der ver- § 16 (5) BauNVO
längerten vorderen bis zur verlängerten hinteren Baugrenze in der Tiefe
des Baufensters zulässig (seitlicher Bauwich). Die Fläche für Stellplätze,
Carports und Garagen und ihre Zufahrten auf dem jeweiligen Grundstück
darf in der Summe 25 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nicht
überschreiten.
- 5.3 In den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten sind Tiefgaragen § 12 (6) BauNVO
entsprechend der Planzeichnung zulässig.
- Tiefgaragen müssen durch eine mind. 80 cm starke Bodendeckung eine
dauerhafte Begrünung gewährleisten.
- 6. Höchst zulässige Zahl von Wohnungen** § 9 (1) Nr. 6 BauGB
- Im "Allgemeinen Wohngebiet" WA 1 und 2 ist je Gebäude nur eine
Nutzungseinheit zulässig.
- Im "Allgemeinen Wohngebiet" WA 3 sind neun Nutzungseinheiten zulässig.
- In den Mischgebieten MI 4 und MI 5 sind je Gebäude zwei
Nutzungseinheiten zulässig.
- 7. Verkehrsflächen, öffentlich** § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- 7.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
"Verkehrsberuhigter Bereich"
- Gemäß Planzeichnung sind die Erschließungsstraßen als "Verkehrsberuhig-
ter Bereich" festgesetzt. Sie sind als öffentliche Mischverkehrsfläche aus-
zubilden.
- 7.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
"Fußgängerbereich"
- Gemäß Planzeichnung sind die fußläufigen Anbindungen an die Umgebung
als "Fußgängerbereich" festgesetzt. Die Fußwegeverbindungen sind in ver-
sickerungsfähiger Bauweise herzustellen.

- 8. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen** **§ 9 (1) Nr. 13 BauGB**
- Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- 9. Flächen für die Landwirtschaft
"ökologisch bedeutsames Grünland"** **§ 9 (1) Nr. 18a
BauGB**
- Die Flächen sind gemäß Nr. 10.1 der textlichen Festsetzungen zu bewirtschaften bzw. zu unterhalten.
- 10. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** **§ 9 (1) Nr. 20 i.V.m.
§ 202 BauGB +
§ 81 HBO**
- 10.1 Flächen für Maßnahmen "Extensiv genutzte Frischwiesen"
- Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. Nr. 18a BauGB festgesetzten Flächen sind als extensiv genutzte Wiesenflächen zu entwickeln und nach folgender Maßgabe dauerhaft zu unterhalten:
- Abschnittsweise zwei- bis dreimalige Mahd mit Abtransport des auf der Fläche getrockneten Mähgutes; keine Düngung und chemischen Pflanzenschutzmittel; Schnitttermine sind in Abhängigkeit von der Witterung zu wählen.
- 10.2 Niederschlagswasserversickerung / -rückhaltung
- 10.2.1 Die Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie Fußwege, Zufahrten, Stellplätze, Hofflächen und sonstige nicht überbaute Grundstücksflächen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen (z.B. Pflaster mit Fugen, Schotterrasen).
- 10.2.2 Auf den Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser ist in auf dem Grundstück zu errichtenden Speicheranlagen (Zisternen) mit zeitverzögerter Abgabe an die Kanalisation zu sammeln. Das Volumen der Speicheranlagen muss mind. 25 ltr./ qm Dachfläche betragen und hat sowohl der Spitzenentlastung der örtlichen Kanalisation als auch der Entnahme von Wasser, z.B. zur Brauchwassernutzung und Freiflächenbewässerung, zur Verfügung zu stehen.
- 10.3 Oberbodensicherung
- Der im Planungsgebiet befindliche Oberboden ist bei Bautätigkeit entsprechend DIN 18915 zu sichern und wiederzuwenden.
- 11. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** **§ 9 (1) Nr. 21 BauGB**
- Die Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.

12. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 (1) Nr. 23 BauGB
i.V.m. § 81 HBO

Innerhalb des Bebauungsplans sind Kohle und Abfälle zur Verwendung in Feuerungsanlagen nicht zulässig. Gas darf nur in Anlagen verwendet werden, die den Anforderungen des Umweltzeichens (RAL) genügen.

Heizöl und andere Brennstoffe können zugelassen werden, wenn der Brennwertkessel den Anforderungen des Umweltzeichens (RAL) genügt und eine mindestens 85%-ige SO²-Auswaschung mit anschließender Neutralisierung gewährleistet oder sichergestellt ist.

Anlagen die mit Holzhackschnitzeln, Holzpellets oder Stückholz betrieben werden sind ausdrücklich zugelassen.

Die Verwendung von Holz in Kaminen oder Kaminöfen kann zugelassen werden, wenn die Raumheizung unabhängig davon erfolgt. Vom Verwendungsverbot ausgenommen sind Notstromanlagen, die mit Dieselöl betrieben werden.

13. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 (1) Nr. 25a
BauGB i.V.m.
§ 81 HBO

13.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen

Die festgesetzten Flächen sind mit standortheimischen Laubgehölzen als geschnittene Hecke zu entwickeln und gem. Artenauswahlliste H (siehe Anlage) zu bepflanzen, auf Dauer zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die anzupflanzenden Hecken sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

Zum Zwecke von Ein- und Ausgängen, Zu- und Abfahrten dürfen die festgesetzten Flächen unterbrochen werden. Je Grundstück ist nur ein Ein- und Ausgang und eine Zu- und Ausfahrt zulässig.

13.2 Anpflanzen von Bäumen

Die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind gemäß Planzeichnung als standortheimische Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm zu pflanzen, auf Dauer zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Für Bäume im öffentlichen Straßenbereich wird eine Pflanzfläche von mind. 6 qm oder ein durchgehender Pflanzstreifen von mindestens 2,00 m Breite festgesetzt.

Von den prinzipiellen Baumstandorten kann aus funktionellen, technischen und gestalterischen Erfordernissen abgewichen werden, wenn die Anzahl der Bäume und das Ordnungsprinzip unverändert bleiben.

13.3 Begrünung der Grundstücksfreiflächen

Mindestens 75 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind dauerhaft gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Auf den Grundstücksfreiflächen ist zusätzlich zu den zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen pro angefangene 200 qm mindestens ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, auf Dauer zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

14. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**§ 9 (1) Nr. 25b
BauGB i.V.m.
§ 81 HBO**

14.1 Nach § 13 HAGBNatSchG gesetzlich geschützte Biotope

Die Flächen, die als gesetzlich geschütztes Biotop nach § 13 Abs. 1 Nr. 2 HAGBNatSchG dargestellt sind, sind dauerhaft zu erhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen im Bereich der Kronentraufe der Bäume sind (auch temporär) nicht zulässig.

Die mit § 13 (S) dargestellte Fläche (Streuobst) ist von Verbuschung freizuhalten und im Sinne einer extensiven Streuobstwiese zu pflegen. Die Düngung der Fläche und das Aufbringen von chemischen Pflanzenschutzmitteln sind nicht erlaubt. Der Bestand ist durch regelmäßiges Nachpflanzen zu sichern. Alte Bäume dürfen nicht entfernt werden.

14.2 Sonstige Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

Die in der Planzeichnung dargestellten Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen im Bereich der Kronentraufe der Bäume sind (auch temporär) nicht zulässig.

15. Zuordnung der Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

**§ 9 (1a) i.V.m.
§ 1a (3) BauGB**

Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. Nr. 18a BauGB festgesetzten Flächen dienen der planungsrechtlichen Umsetzung und Sicherung von Ausgleichsmaßnahmen für nicht ausgeglichene Eingriffe in Natur und Landschaft des Bebauungsplans.

Die unter Nr. 10.1 der textlichen Festsetzungen genannten Maßnahmen werden als Sammelausgleichsmaßnahme den Bau- und Nutzungsgebieten des Bebauungsplans ganz zugeordnet.

16. Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen

§ 135a – 135c BauGB

Die Stadt Königstein im Taunus führt die unter 15. zugeordneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen anstelle und auf Kosten der Vorhabenträger oder Eigentümer der Grundstücke durch.

Die erstattungsfähigen Kosten werden gem. der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen der Stadt Königstein im Taunus abgerechnet.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

**§ 9 (4) BauGB
i. V. m § 81 HBO**

1. Dachform, -neigung und -materialien

Es sind für alle Gebäude Sattel-, Walmdächer sowie Pult- und Zeltdachformen zugelassen.

Für Staffelgeschosse sind auch Flachdächer zulässig.

Für Dachneigungen werden in den "Allgemeinen Wohngebieten" 20° – max. 30°, für Staffelgeschosse und in den "Mischgebieten" max. 30° festgesetzt.

Dachgauben dürfen pro Gebäude auf max. der Hälfte der Dachbreite entstehen.

Die Dacheindeckung hat in schieferfarbenen oder ziegelroten Farbtönen zu erfolgen.

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

2. Abgrabungen, Aufschüttungen, Stützmauern und Terrassierungen

Abgrabungen, Aufschüttungen, Stützmauern und Terrassierungen sind innerhalb der Grenzabstandsflächen nicht zulässig.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 0,75 m zulässig. Sie sind aus heimischen Natursteinmaterialien bzw. mit Natursteinverblendungen herzustellen.

3. Grundstückseinfriedungen

Als Einfriedungen sind Holz- und Metallzäune ohne Mauersockel mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Im Vorgartenbereich sind die Zäune mit standortheimischen Laubhecken zu umpflanzen.

4. Standplätze für Abfallbehältnisse

Standplätze für Abfallbehältnisse sind auf dem Einzelgrundstück unterzubringen, zu begrünen und so anzuordnen, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind.

C. Nachrichtliche Übernahmen

§ 9 (6) BauGB

Wald

Die Übernahme dient der planungsrechtlichen Sicherung der Waldfläche. Die jeweils gültige Fassung der Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

E. Hinweise

1. Archäologische Bodenfunde

Bodenfunde sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Vor- und Frühgeschichte, den Magistrat der Stadt Königstein im Taunus oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss des Hochtaunuskreises zu richten.

2. Altlasten

Bei Erdarbeiten können bisher unbekannte Altablagerungen entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der nächsten Polizeidienststelle, dem Magistrat der Stadt Königstein im Taunus oder dem Kreisausschuss des Hochtaunuskreises zu melden.

3. Versorgungsleitungen

Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume einen ausreichenden Abstand zu Versorgungskabeln und Telekommunikationsanlagen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Kabel gegen Wurzeleinwirkung zu sichern (DIN 18290).

4. Wasserführende Bodenschichten

Im Bebauungsplan werden hangwasserführende Bodenschichten vermutet. Um Störungen des Wasserhaushaltes zu vermeiden, ist vor Baubeginn die zuständige Fachbehörde hinzuzuziehen.

5. Erdaushub

Die bei Baumaßnahmen anfallenden Erdmassen sind in den jeweiligen Teilbereichen des Bebauungsplans, in denen die Erdmassen anfallen, wieder einzubauen.

6. Wasserschutzgebiet

Der Bebauungsplan liegt in der Zone III B der Trinkwassergewinnungsanlagen „Brunnen I-III am Schafhof“ der Stadt Kronberg im Taunus. Die Verbote zum Schutz vor Beeinträchtigungen des Grundwassers der o. g. Schutzgebietsverordnung in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

7. Waldabstandsflächen

Bei baulichen Maßnahmen auf Grundstücken innerhalb von Waldabstandsflächen (entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze im Mischgebiet 4) wird bei Unterschreitung der Waldabstandsflächen zur Gefahrenabwehr durch umstürzende Bäume eine vertragliche Regelung zwischen den jeweiligen Grundstückseigentümer und dem Waldbesitzer hinsichtlich Haftungs- und Verkehrssicherheitsmaßnahmen erforderlich.

Die jeweils einzuhaltenden Abstandsflächen sind beim zuständigen Forstamt Königstein in Erfahrung zu bringen.

8. Verwendung von baulichen Anlagen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

Die Verwendung von baulichen Anlagen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung wird ausdrücklich begrüßt.

Anlage Artenauswahlliste H

Bei der Neupflanzung der Bäume und Sträucher sind die „Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen“ der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) einzuhalten. Sie sind Bestandteil der DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Pflanzen und Pflanzarbeiten“ und damit auch der Allgemeinen Technischen Vertragsbedingungen für Bauleistungen – ATV DIN 18320 „Landschaftsbauarbeiten“ des Teiles C der VOB. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, vor Beschädigungen zu schützen und bei Ausfall zu ersetzen.

Artenliste H (Heckenpflanzen)

Die Auswahl enthält heimische und überwiegend auch radikalen Rückschnitt vertragende Arten. Flachwurzelnde Arten, die für die Überpflanzung unterirdischer Leitungen geeignet sind, sind besonders gekennzeichnet (fw).

Sträucher sind als 2 x verpflanzte Sträucher mit einer Höhe von mindestens 80 - 100 cm zu pflanzen.

Folgende Sträucher sind vorrangig zu pflanzen:

Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze	
Buxus sempervirens	Gewöhnlicher Buchsbaum	
Cornus mas	Kornelkirsche	
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster	(fw)
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche	(fw)
Prunus spinosa	Schlehe	