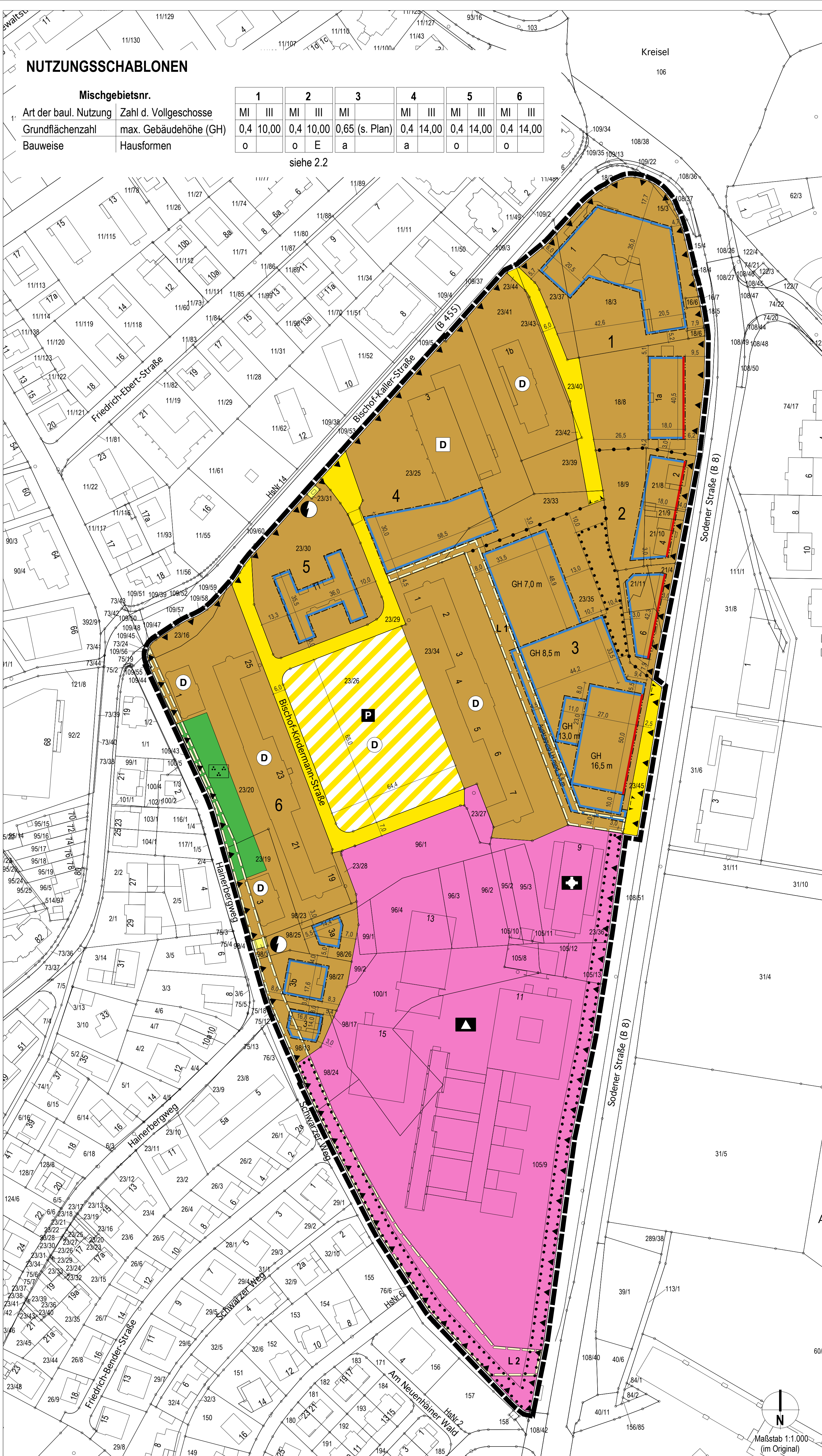




NUTZUNGSSCHABLONEN

Mischgebietsnr.		1	2		3	4		5	6	
Art der baul. Nutzung	Zahl d. Vollgeschosse	MI	III	MI	III	MI	III	MI	III	MI
Grundflächenzahl	max. Gebäudehöhe (GH)	0,4	10,00	0,4	10,00	0,65 (s. Plan)	0,4	14,00	0,4	14,00
Bauweise	Hausformen	o		o	E	a		a		o

siehe 2.2

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1 Mischgebiete 1 bis 6 (s. Textliche Festsetzung 1.0), hier: Mischgebiet 1

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,4 Grundflächenzahl, hier: 0,4
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier: 3 Vollgeschosse
GH 7,0 Maximale Gebäudehöhe in Meter, hier: 7 Meter

BAUGRENZEN, BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze
- Baulinie
- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig

FLÄCHEN FÜR GEMEINBEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Flächen für Gemeinbedarf: Schule, Kirche
- Einrichtungen und Anlagen:
 - Schule
 - Kirche

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:
 - Öffentlicher Parkplatz
- Ein- und Ausfahrtbereich

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung:
 - Elektrizität

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- private Grünflächen, Zweckbestimmung: Parkanlage

MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Königstein, hier: Leitungsrecht 1 (s. Textliche Festsetzung 5.0)

IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (s. Textliche Festsetzungen 7.0 und Hinweise)

FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

- Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. Textliche Festsetzung 6.0)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Vermaßung in Meter, hier: 10,0 m
- Abgrenzung von Baugebieten, hier: von Mischgebieten

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- D Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- D Teil der Sachgesamtheit ehemalige Kaserne, die dem Denkmalschutz unterliegt

HINWEISE

1.0 WASSERSCHUTZGEBIET

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Trinkwasserschutzgebiet Schutzzone III der Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadt Königstein im Taunus. Es gelten die Verbote und Gebote der entsprechenden Wasserschutzgebietsverordnung.

2.0 WASSERRECHT

Gemäß § 37 Absatz 4 des Hessischen Wassergesetzes soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

3.0 DENKMALSCHUTZ

Vorhaben und Maßnahmen an und in der Umgebung von Kulturdenkmälern bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß den Bestimmungen des hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG). Wenn bei Erdbarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDSchG).

4.0 STELLPLATZ- UND ABLÖSESATZUNG

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung der Stadt Königstein im Taunus über die Gestaltung, Größe und Anzahl der Stellplätze oder Garagen und die Ablösung der Verpflichtung zu deren Herstellung sowie über die Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder.

5.0 WERBEANLAGENGESTALTUNGSSATZUNG

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung über Art und Gestaltung von Werbeanlagen im Gebiet der Stadt Königstein im Taunus.

6.0 PASSIVE SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird über die festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen hinaus (s. Textliche Festsetzungen 7.2) der Einbau schallgedämpfter Belüftungseinrichtungen auch für die weiteren schutzbedürftigen Räume in den Lärmpegelbereichen IV und V und auch für Schlafräume im Lärmpegelbereich III empfohlen.

7.0 ARTENSCHUTZ

Bei Gebäudeumbauten und -neubauten, Tiefbauarbeiten und Baumfällungen ist zu prüfen, ob Vertikalstatistatbestände durch Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) berührt sind. Ggf. sind Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
In Mischgebieten sind folgende Nutzungsarten gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig:
Nr. 6 Gartenbaubetriebe,
Nr. 7 Tankstellen,
Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

In Mischgebieten sind die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

In den Mischgebieten 2 und 3 sind Wohnungen nicht zulässig.

In Mischgebieten sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig. Zentrenrelevant sind gemäß Sortimentsliste des Regionalen Einzelhandelskonzepts des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main folgende Sortimente:

Bekleidung, Wäsche, Lederwaren, Schuhe	Kunst und -gewerbe, Bilder, Bild- und Tonträger
Baby- und Kinderartikel	Spielwaren, Sportartikel und -bekleidung, Campingartikel
Sanitätswaren, Parfümerie	Fahrräder und Zubehör
Topfpflanzen, Zoartikel, Tiernahrung	Waffen und Jagdbedarf
Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Stoffe	Uhren, Schmuck, Silberwaren
Kurwaren, Handarbeiten, Wolle	Unterhaltungselektronik, Computer und
Bücher, Papier, Büroorganisation (ohne Möbel)	Kommunikationselektronik
Foto, Video, Optik, Akustik	Elektroklein- und -großgeräte
Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel	

1.2 Fläche für Gemeinbedarf
Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule, Kirche" sind nur Gebäude und Einrichtungen, die schulischen und kirchlichen Zwecken dienen, zulässig.

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
Die maximal zulässige Grundflächenzahl ist gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

2.2 Geschossfläche (GF)
Innerhalb der nördlichen überbaubaren Grundstücksfläche im Mischgebiet 2 sind einzelne Gebäude mit je einer Geschossfläche von mindestens 2.000 qm bis maximal 2.600 qm zu errichten.

2.3 Höhe baulicher Anlagen: Zahl der Vollgeschosse, maximale Gebäudehöhen (GH)
Die Zahl der Vollgeschosse ist gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone als Höchstmaß festgesetzt.

Die Gebäudehöhe (GH) ist gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone oder Planeintrag als Höchstmaß festgesetzt. Als Gebäudehöhe gilt das Maß vom unteren Bezugspunkt bis zum oberen Bezugspunkt (s. Textliche Festsetzung 2.4).

Innerhalb der westlichen überbaubaren Grundstücksfläche im Mischgebiet 3 ist nur eine Auskragung des angrenzenden Gebäudes zulässig. Entlang der Westgrenze des Flurstücks 23/35 muss die Auskragung eine lichte Höhe (LH mind.) von mindestens 5,5 m aufweisen. Die max. Tiefe der Auskragung ist gemäß Planeintrag festgesetzt.

2.4 Bezugspunkte für die Höhen baulicher Anlagen
Für die Gebäudehöhe in den Mischgebieten 1 und 2 ist der untere Bezugspunkt die Oberkante Gehweg an der vorderen Grundstücksgrenze zur Sodener Straße gemessen senkrecht zur Mitte der straßenzugewandten östlichen Gebäudefassade.

Für die Gebäudehöhe in den Mischgebieten 4, 5 und 6 ist der untere Bezugspunkt die Oberkante Gehweg an der vorderen Grundstücksgrenze an der Haupteinfahrtsecke, gemessen senkrecht zur Mitte der straßenzugewandten Gebäudefassade.

Für die Gebäudehöhe im Mischgebiet 3 ist die Höhe des unteren Bezugspunkts auf 369,00 m über Normalnull (ü. NN) festgesetzt. Unterer Bezugspunkt für die lichte Höhe der Auskragung (LH mind.) ist die Oberkante des natürlichen Geländeebenes im Bereich der Auskragung.

Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der obere Abschluss des Gebäudes. Bei geneigten Dächern entspricht dieser der Firsthöhe, bei Flachdächern dem oberen Abschluss der höchsten Außenwand.

3.0 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise
Die Bauweise ist gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

In den Mischgebieten 3 und 4 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf mehr als 50,0 m betragen.

Im Mischgebiet 2 sind nur Einzelhäuser zulässig.

3.2 Baugrenzen
Baugrenzen sind gemäß Planeintrag festgesetzt.

4.0 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 Ein- und Ausfahrtbereiche
Zufahrten ins Mischgebiet 3 sind nur in den festgesetzten Bereichen zulässig.

5.0 GEH-, FAHR-, UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.1 Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke Königstein
Gemäß Planeintrag sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans zwei Leitungsrechte (L 1, L 2) zugunsten der Stadtwerke Königstein festgesetzt.

6.0 FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

6.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen sind die bestehenden Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen zu erhalten.

7.0 IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Luftschalldämmung von Außenbauteilen
Innerhalb der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen Fassadenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach den Tabellen 8 und 9 der DIN 4109 für die folgenden Lärmpegelbereiche (LPB) erfüllen:

Entlang der Sodener Straße (B 8), Abschnitt zwischen Schwarzer Weg und nördlicher Grenze des Flurstücks 21/8: Der Sodener Straße zugewandten Fassaden und seitliche Fassaden bis zu einem Abstand von 25 m zur Straßenmittellachse - LPB IV

Entlang der Sodener Straße, Abschnitt zwischen nördlicher Grenze des Flurstücks 21/8 und der Einmündung in den Königsteiner Verkehrskreis: Der Sodener Straße zugewandte Fassaden - LPB V
seitliche Fassaden bis zu einem Abstand von 25 m zur Straßenmittellachse - LPB IV

Entlang der Bischof-Keller-Straße (B 455): Der Bischof-Keller-Straße zugewandte Fassaden und seitliche Fassaden bis zu einem Abstand von 30 m zur Straßenmittellachse - LPB IV

In allen anderen Bereichen des Plangebiets: LPB III

7.2 Schallgedämpfte Belüftungseinrichtungen
Für Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Einzimmerappartements, Hotelzimmer) in den Lärmpegelbereichen IV und V sind schallgedämpfte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die ein Lüften der Räume ohne das Öffnen der Fenster ermöglichen (z.B. durch in den Fensterrahmen integrierte Schalldämmflüster).

Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile ist die Schalldämmung der Belüftungseinrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen.

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSEBSCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat die Aufstellung des Bebauungsplans am 06.05.2004 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 18.05.2004.

Stadt Königstein, den

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Stadtverordnetenversammlung hat am den Entwurf des Bebauungsplans gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung hat vom bis gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Stadt Königstein, den

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom in der Zeit vom bis

Stadt Königstein, den

SATZUNG

Die Stadtverordnetenversammlung hat am über die abgegebenen Stellungnahmen entschieden und den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Stadt Königstein, den
1. Stadtrat Walter Krimmel

INKRAFTTRETEN

Der Beschluss des Bebauungsplans wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Stadt Königstein, den
1. Stadtrat Walter Krimmel

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. November 2012 (GVBl. I S. 444)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsvorordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f.)

ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK

Hiermit wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Stadt Königstein, den

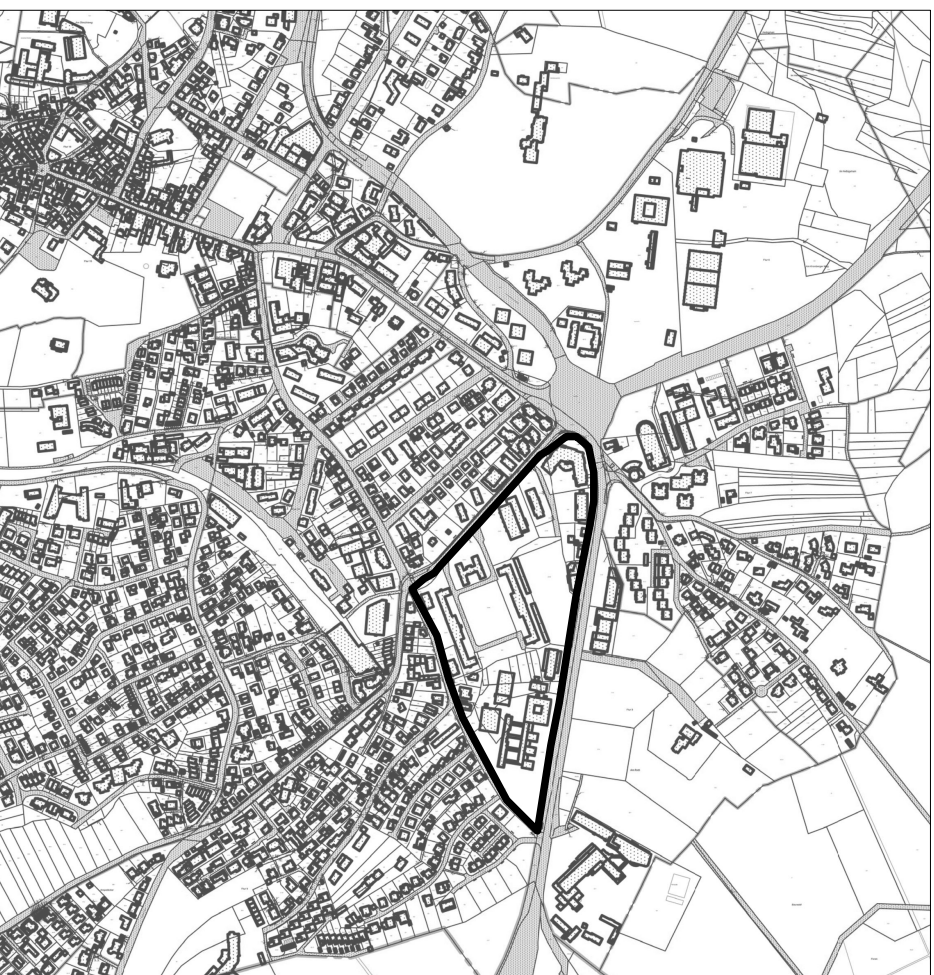
Im Auftrag



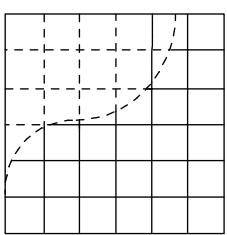
Stadt Königstein im Taunus

Bebauungsplan K 64 "Haus der Begegnung"

- Entwurf -



Maßstab: 1:1.000
(im Original)



gezeichnet: GS
Datum: 31.05.2013

Eichler + Schauss
Architekten und Stadtplaner
Erbacher Straße 4

64283 Darmstadt
Tel. 06151-17660