

PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

 Art und Maß der baulichen Nutzung
 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §1 - 11 und 16ff BauNVO) Sonstige Sondergebiete: Hotel- und Kongresszentrum (§ 11 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) **SO** 0,23

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünfläche mit Zweckbestimmung "Parkanlage" (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

5. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Gelt (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 22 BauGB)

Messpunkt Kanaldeckel

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 1 BAUGB

Sonstiges Sondergebiet "Hotel- und Kongresszentrum" Nr. 1 BauGB) (§ 11 Abs.

Nacht- und Tanzbars,
Bordelle und bordellartige Betriebe, Sexkinos

Gebäudehöhen FESTSETZUNGEN l GEM. § 9 (1) NR. 1 BAUGB i.V.m. § 16 bis 21a BAUNVO

Aufstellungsbeschluss

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB vom bis

VERFAHRENSVERMERKE

Unter Gebäudehöhe ist bei geneigten Dächern die Firsthöhe als die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante über dem Bezugspunkt zu verstehen. Bei Satteldächern ist dies der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel bzw. der höchste Punkt der Außenkante Dachhaut. Bei Flachdächern ist die Höhenlage des obersten Abschlusses der Außenwand (Oberkante Attika) maßgebend.

Bezugspunkt für die / (m über NN).

2.2 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Verkehrsgrün"

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Tiefgaragen

Bauverbotszone (siehe Hinweis Nr. B) 2.) (§ 23 Hessisches Straßengesetz - HStrG)

Baubeschränkungszone (siehe Hinweis Nr. B) 2.) (§ 23 Hessisches Straßengesetz - HStrG)

max. Gebäudehöhe (über NN)

2 BauNVO i.V.m. § 9 (1)

Im Sondergebiet SO sind allgemein zulässig:
Bauliche Anlagen für die Verwaltung der im Sondergebiet zulässigen Nutzungen und zurr Empfang der Gäste,
Übernachtungsmöglichkeiten in Form von Hotelzimmern, Appartements und Gästezimmern
Seminar- und Tagungsräume,
Anlagen und Einrichtungen des gastronomischen Bedarfs,
Einrichtungen und Anlagen für soziale und sportliche Zwecke sowie zur Freizeitgestaltung,
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die dem Sondergebiet zugeordnet sind,
Sonstige Einrichtungen zur touristischen Nutzung.

zulässigen Nutzungen und zum

cht unter die o.g. zulässigen Nutzungen fallen: Vergnügungsstätten in Form von Mehrfach-, Spielkasinos,

TEXTFESTSETZUNGEN

DEFINITION DER GEBÄUDEHÖHE:

1. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB vom bis bekanntgemacht am

Behördenbeteiligung gem. bis

§ 4 (2) BauGB

Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB vom bis

2. Öffentlichkeitsbeteiligungem. § 4a (3) BauGB vom bis bekanntgemacht am

Eine Überschreitung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen insbesondere durch notwendige untergeordnete technische Einrichtungen und Dachaufbauten (z.B. Schornsteine, Antennen, Satellitenanlagen, Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, Konstruktionselemente, haustechnische Anlagen) kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB um max. 2,0 m ausnahmsweise zugelassen werden. Derartige Aufbauten müssen von der Oberkante bzw. Außenwand mindestens 0,5 m zurücktre-

Aufschüttungen und Abgrabungen auch zur Anpassung der Freisitze/Terrassen sind abweichend von den aktuellen Geländehöhen bis zu +/- 1,50 m allgemein zulässig, sofern sie für eine zweckdienliche Optimierung des gastronomischen und freizeitorientierten Angebotes erforderlich sind. Abweichung von der Grundflächenzahl

festgesetzte GRZ darf im SO
durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten
durch die Grundflächen von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und
durch Tiefgaragen, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.

Satzungsbeschluss

Bestätigung der Verfahrensvermerke

2. Behördenbeteiligung gem. § 4a (3) BauGB vom

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) Nr. 2, 4 BauGB i.V.m. §§ 14, 16 und 23 BauNVO

Nebenanlagen

Im SO sind Nebena ınlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z.B. Grillplätze, Biergärl Grundstücksflächen außerhalb der Baugrenzen zulässig.

-entfällt-

Genehmigung nach § 10 (2) BauGB

Stellplätze sind auße lässig. Sie sind versid Mineralbetondecke). Flächen für Stellplätze (St) erhalb der Baugrenzen und der für Stellplätze eingezeichneten Flächen unzusickerungsfähig zu gestalten (z. B. rasenverfugtes Pflaster, Rasengittersteine,

Fläche für Tiefgaragen (TGa)

lm SO sind Tiefgaragen sowie deren Ein- und Ausfal die Tiefgaragen eingezeichneten Flächen unzulässig.

rechtskräftig ab

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am

Überbaubare Grundstücksfläche

Untergeordnete Baut machen, eingeschoss überschreiten, sofern uteile (Feuerleitern, Vorsprünge etc., die max. ein Drittel der Wandlänge ausssig sind und max. eine Tiefe von einem Meter haben) dürfen die Baugrenzern die notwendigen Abstandsflächen eingehalten werden.

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 15 BAUGB

Auf der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zwe che Nutzung nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 (1) NR. 25A UND B BAUGB

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzunger

Im Bereich der "Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzur gen" ist zur Einbindung des Baugebietes in die angrenzende Landschaft, die Herstellung von Hecken- bzw. Gehölzstrukturen aus heimischen Laubgehölzen vorgesehen.

Die Unterbrechung der Parkplatzreihe entlang der Ostflanke erfolgt durch Baumscheiben, di zum Teil die Bestandsbäume oder Neupflanzungen aufnehmen. Die Pflanzinseln oder -streife sind im Abstand von vier Parkplätzen mit standortgerechten Laubbäumen 1. Ordnung entspre chend der Pflanzliste zu bepflanzen.

Bäume:
Acer pseudoplatar
Carpinus betulus
Fagus sylvatica
Fraxinus excelsior
Prunus avium
Quercus robur

<u>B</u> HINWEISE Niederschlagswas

iederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohn ermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasser schtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belanguntgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG).

Bauliche Anlagen an Straßen gemäß § 23 HStrG (an Landesstraßen)

Gemäß § 23 (1) HStrG dürfen Hochbauten jeder Art entlang der L 3369 in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend. Einer Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde bedürfen gemäß § 23 (2) HStrG bauliche Anlagen bis zu 40 m längs der L 3369 gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Dies gilt es in Zukunft im Rahmen der Neuplanung von zulässigen Nebenanlagen zu berücksichtigen.

Sofern bei Erdarbeit pflege Hessen, Arch züglich anzuzeigen (Denkmalschutz

Auszug aus den Ge waltung für Bodenm Stand: 15.05.2014, D. D. sisdaten der Hessischen Vergement und Geoinformation 2013 erstellt mit: Dateiname: StadtCAD 13 95 cm x 75 cm bkokt2d13.dwg AutoCAD Map

ige zu gilt der	er-	re-	के ५	i-i
Übersichtsplan Maßstab 1:10000	Hudering Co. 3. 3. 3. 3. 3. 3. 3. 3. 3. 3. 3. 3. 3.			
		人》		

Stadt Königstein im "KTC-Gelände" Bebauungsplan Kernstadt Taunus

Planungsbüro**Koch**

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Star Alte Chaussee 4, 35614 Aßlar www.pbkoch.de Planbearbeitung Dipl.-Geogr. D. Dombrows Dipl.-Geogr. A. Klein Tel. (0 64 43) 6 90 04-0 Fax (0 64 43) 6 90 04-34 info@pbkoch.de