

Planzeichen

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	Allgemeines Wohngebiet
MI	Mischgebiete
SO	Sondergebiet: "Kur"
SO	Sondergebiet: "Hochschule und Forschung"

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,8	Geschossflächenzahl
0,4	Grundflächenzahl
z.B. 880m²	Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH	Firsthöhe
→	Firstrichtung

BAUWEISE, BAUGRENZEN

0	offene Bauweise
a	abgewinkelte Bauweise
SD	Sattel-, Pult- oder Walmdach / Flachdach
FD	Bauweise

VERKEHRSFÄCHEN

	Strassenverkehrsfläche (öffentl.)
--	-----------------------------------

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

	Private Verkehrsfläche
A	Fußweg

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN UND FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG

	Elektrizität
--	--------------

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN

unterirdisch (E = Elektrizität, G = Gas)

GRÜNFLÄCHEN

	Private Grünflächen
S	Schutzpflanzung
	Parkanlage

WASSERFLÄCHEN

	Wasserflächen
	sporadisch wasserführender Graben

FLÄCHEN FÜR WALD

	Laubwald
--	----------

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

	Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
--	---

	Staudenflur
--	-------------

	Extensivwiese, Pflege gem. Parkpflegewerk
--	---

	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
--	--

	Anpflanzen von Bäumen
--	-----------------------

	Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
--	---

	Erhalten von Bäumen
--	---------------------

REGELUNGEN FÜR DEN DENKMALSSCHUTZ

D	Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
---	--

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
--	--

20, 0	Massangaben in Meter
-------	----------------------

St	Stellplätze
----	-------------

Ga	Garagen
----	---------

Tg	Tiefgarage
----	------------

	Grenze unterschiedlicher Nutzung
--	----------------------------------

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Art d. baul. Nutzung	Zahl d. Vollgeschosse	1	2.1	2.2	2.3	3	3.1	4
WA	II	0,25	0,6	0,3	0,3	300m²	880m²	0,5
SD		0	0	0	0			8



TEXTFESTSETZUNGEN

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich festgesetzt.

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
1.1 In den als „Allgemeines Wohngebiete (WA)“ (§ 4 BauNVO) festgesetzten Bereichen werden nach § 1 (6) BauNVO die in § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen ausgeschlossen.

1.2 In den als „Mischgebiete (MI)“ (§ 6 BauNVO) festgesetzten Bereichen werden nach § 1 (5) und § 1 (6) BauNVO die in § 4 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO sowie die in § 6 (3) BauNVO genannten Nutzungen nicht zugelassen.

1.3 In den als „Sondergebiet Kur“ festgesetzten Bereichen sind zulässig: Hotel mit Gesundheitsangebot.

1.4 In dem als „Sondergebiet Hochschule und Forschung“ festgesetzten Bereich ist eine Klinik mit den dazugehörigen Nebenanlagen zulässig.

1.5 Gemäß § 1 (8) BauNVO sind in den Mischgebieten Einzelhandelsbetriebe nur bis zu einer Größe von 800 m² Verkaufsfläche zulässig. Diskotheken und Spielotheken sind gemäß § 1 (9) BauNVO in den Baugebieten ausgeschlossen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (3) Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO wird für folgende Teilgebiete eine maximale Höhe der baulichen Anlagen wie folgt festgesetzt:

2.2 FIRSTHÖHE
- Teilgebiet 1 (2-geschossig) 3,90 m max. Firsthöhe
Die zulässige Firsthöhe im Teilgebiet 1 beträgt max. 3,90 m, gemessen über Oberkante Rohfußboden Dachgeschoss.

- Teilgebiet 2.2 (2-geschossig) 3,05 m max. Firsthöhe
Die zulässige Firsthöhe des bestehenden dreigeschossigen Gebäudes im Teilgebiet Nr. 2.2 beträgt max. 3,05 m (wie Bestand), gemessen über Oberkante Rohfußboden Dachgeschoss.

- Teilgebiet 4 (3-geschossig) 13,50 m max. OK Attika
Die zulässige Höhe der Oberkante Attika im Teilgebiet 4 beträgt max. 13,50 m, bezogen auf 400 m üNN.

2.3 TRAUHÖHE

- Teilgebiet 1
.. talseits 10,20 m max. Traufhöhe
.. bergseits 8,00 m max. Traufhöhe

Die Traufhöhe wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes bzw. im Bereich der Aufschüttung des provisorischen Platzes vom Einschnitt des geplanten Geländes an der Außenwand bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der äußeren Dachhaut. Zur Berechnung der Außenwandhöhe gehören auch zurückgesetzte Außenwände im Dachgeschoss.

3. STELLPLÄTZE UND GARAGEN
Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 (6) BauNVO auf den zugehörigen Grundstücksflächen bzw. auf den durch Planzeichen festgesetzten Flächen für Stellplätze (St), Garagen (Ga) oder Tiefgaragen (Tg) zulässig.

4. BAUWEISE
Gemäß § 22 (2) BauNVO wird festgesetzt, dass in dem Teilgebiet 4 „Hochschule und Forschung“ die Länge der Gebäude abweichend von der offenen Bauweise mehr als 50 m betragen darf.

5. NEBENANLAGEN
Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. ABGRABUNGEN, AUFSCÜTTUNGEN
Abgrabungen und Aufschüttungen des natürlichen Geländes sind auf den Baugrundstücken bis max. 1,0 m zulässig. In den Grenzabständen sind Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig.

Ein ganz oder teilweise beabsichtigter Rückbau des derzeitigen provisorischen Platzes im Teilgebiet 1 auf das ursprüngliche Geländenniveau bleibt von dieser Regelung unberührt.

7. GRÜNDORDERISCHE FESTSETZUNGEN
Entlang der Verkehrswege und zur Gliederung der Baugebiete werden „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB und Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzt. Diese Flächen können mit folgenden autochthonen Laubgehölzen und landschaftstypischen allochthonen Gehölzen begrünt werden. Auf das bestehende Parkpflegewerk wird verwiesen.

BAÜME:	Sorbus aucuparia
Eberesche	Fraxinus excelsior
Esche	Acer campestre
Feldahorn	Carpinus betulus
Hainbuche	Castanea sativa
Edelkastanie	Quercus robur
Stieleiche	Quercus petraea
Traubeneiche	Prunus avium
Vogelkirsche	Juglans regia
Walnuss	Tilia cordata
Winterlinde	hochstämmige Obstbäume

STRÄUCHER:	Cornus sanguinea
Hartrieel	Corylus avellana
Haselnuss	Lonicera xylosteum
Heckenkirsche	Rosa canina
Hundrose	Viburnum opulus
Schneeball	Prunus spinosa
Schwarzdorn	Sambucus nigra
Schwarzer Holunder	Crataegus monogyna und laevigata
Weißdorn	

Ungegliederte Außenwandflächen der Gebäude (Wandflächen ohne Fenster oder Türen ab 50 m²) sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

KLETTERGEHÖLZE:

Efeu	Hedera helix
Waldrebe	Clematis vitalba
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia

8. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

8.1 Auf privaten oberirdischen Stellplätzen ist jeweils für 4 Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

8.2 Fußwege und Stellplätze sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit Fugen, Schotterrasen), ausgenommen sind alle Zufahrten und die Zugewegungen zum Klinikgebäude.

8.3 Die zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume und die Bäume auf „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ sind nach ihrem natürlichen Abgang zu ersetzen. Die durch Eingriffe betroffenen Bäume sind zu ersetzen.

8.4 Auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die im Bebauungsplan umgrenzt sind, wird folgendes festgesetzt:

- Parkrasen südlich der Neurologischen Klinik sowie am West, Nord- und Ostufer des Teiches:
 - .. Extensivierung der derzeitigen Nutzung.
 - .. Die Nutzung wird extensiviert, indem das mehrmalige Mähen im Jahr auf einen Schnitt im Jahr reduziert wird. Es sollen wechselnde Mähzeitpunkte auf verschiedenen Teilflächen gewählt werden, ab Ende Mai bis Ende September. Ziel ist es, im Sommerhalbjahr stets ein ausreichendes Blütenangebot für Wiesenssektenarten bereitzustellen. Das Mähgut wird abgefahren. Zur Mäh sind Mähwerkzeuge zu verwenden, welche nicht durch Segwirkung oder Schlegeltätigkeit die Insektenpopulation zerstören. Empfohlen werden Geräte mit Mähkamm.
 - .. Verbot der Düngung und des Einsatzes von Bioziden, insb. von Herbiziden zur Rassenunkrautbekämpfung.

8.5 Zuordnungsfestsetzung für die Kompensationsmaßnahmen
Die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen für Ersatzmaßnahmen sowie die darauf auszuführenden Ersatzmaßnahmen sind dem aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes resultierenden Eingriff als Sammelersatzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB zugeordnet. Die besonderen Maßnahmen, die im Baugebiet zum Schutz der Umwelt durchgeführt werden, sind Teil der Ersatzmaßnahmen.

9. VORKEHRUNGEN ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SCHÄDLICHER UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 Die Nutzung von Solarenergie ist empfohlen und wünschenswert. Ein Gas-Blockheizkraftwerk wird empfohlen.

9.2 Gemäß § 9 (1) Nr. 23 sind im Geltungsbereich Kohle, Holz, Öl, Abfälle zur Verwendung in Feuerungsanlagen unzulässig. Heizöl und andere Brennstoffe (z.B. Holzpellets) können zugelassen werden, wenn der Brennstoffkessel den Anforderungen des Umweltzeichens (RAL) genügt und eine mindestens 85 %-ige SO₂-Auswaschung mit anschließender Neutralisierung gewährleistet oder sichergestellt ist, dass die o.a. Anforderungen sinngemäß erfüllt sind.

Die Verwendung von Holz in offenen Kaminen oder Kaminöfen kann zugelassen werden, wenn die Raumheizung unabhängig davon erfolgt. Notstromanlagen mit Dieselmotorbetrieb sind zulässig.

10. LEITUNGSFÜHRUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Die Leitungstrassen dürfen nicht überpflanzt und überbaut werden.

8. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 (4) BAUGB I.V. MIT § 81 HBO

11. DACHGESTALTUNG

Teilgebiet 1:
Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer, versetzte Pult- und Zeltdachformen sowie Staffelgeschosse mit Pultdach.

Teilgebiet 2.2:
Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer, versetzte Pult- und Zeltdachformen.

Teilgebiet 4:
Im Teilgebiet 4 sind Flachdächer zulässig.

Die Dachneigungen werden auf 30° bis 50° festgesetzt.

Drempel sind bei Gebäuden mit II Vollgeschossen bis max. 0,5 m zulässig, gemessen an der Außenwand bis Oberkante Dachhaut von Oberkante Rohdecke des Dachgeschosses.

Dachgauben sind mind. 0,5 m von der Außenwand zurückzusetzen. Einzelgauben sind in einer Breite von max. 3,0 m zulässig. Die Gesamtbreite der Gauben einschließlich Treppenhäuser darf max. 50 % der jeweiligen Traufhöhe des Hauptdaches betragen. Zwerchhäuser sind unzulässig.

Die Dacheindeckung hat in schieferfarbigen oder ziegelroten Farbtönen zu erfolgen. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in die Gesamtgestaltung des Daches zu integrieren, z.B. bei Flachdächern hinter der Attika.

12. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
In den Baugebieten sind mind. 40 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sind ausschließlich (100 %-ig) mit autochthonen Laubbäumen, hochstämmigen Obstbäumen und Sträuchern zu bepflanzen (1 Baum entspricht 50 m²; 1 Strauch 5 m²). An Eckgrundstücken darf der Bewuchs an den zur Verkehrsflächen orientierten Seiten nicht höher als 0,75 m sein.

13. ANLAGEN FÜR ABFÄLLE
Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Container- und Abstellplätze für sonstige Abfallbehälter sind mit Buschwerk zu bepflanzen.

14. EINFRIEDRUNGEN
Einfriedrungen sind als nicht geschlossene Anlage aus Holz- und Metallzäunen ohne Mauersockel in einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig. Im Vorgartenbereich sind die Zäune mit einheimischen Laubhecken zu begrünen (Vorschlagsliste).

D. RECHTSGRUNDLAGEN

- 26. Als Rechtsgrundlagen sind zu beachten:
 - Baugesetzbuch (BauGB),
 - BauNutzungsverordnung (BauNVO),
 - Planzonenverordnung (PlanZV 90),
 - Hessische Bauordnung (HBO) -

jeweils in der z. Zt. der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königstein im Taunus am 24.3.2003 beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich in der Taunus-Zeitung vom 12.06.2003.

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung wurde gem. § 3 (1) BauGB vom 11.04.2005 bis einschließlich 25.04.2005 durchgeführt. Die fristgerechte Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung erfolgte ortsüblich in der Taunus-Zeitung vom 23.03.2005.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königstein im Taunus hat den Entwurf gem. § 3 (2) BauGB in der Sitzung am 21.07.2005 zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, dass Antragsurkunden während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gem. § 3 (2) BauGB ortsüblich in der Taunus-Zeitung vom 30.09.2005.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von mind. einem Monat erfolgte gem. § 3 (2) BauGB vom 17.10.2005 bis einschl. 17.11.2005.

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königstein im Taunus hat den Entwurf gem. § 3 (2) BauGB in der Sitzung am 19.06.2008 zur erneuten öffentlichen Auslegung beschlossen. Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, dass Antragsurkunden während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gem. § 3 (2) BauGB ortsüblich in der Taunus-Zeitung vom 08.08.2008.

Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung, Textfestsetzungen, Umweltbericht und allen bis dahin vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen auf die Dauer von mind. einem Monat erfolgte gem. § 3 (2) BauGB vom 25.08.2008 bis einschl. 08.09.2008. Gleichzeitig wurde gem. § 4 (2) i.V. mit § 4a Abs. 3 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königstein im Taunus hat diesen Bebauungsplan in der Sitzung am 08.09.2008 gemäß § 10 BauGB und die baurechtlichen Festsetzungen gemäß § 81 HBO als Satzung beschlossen.

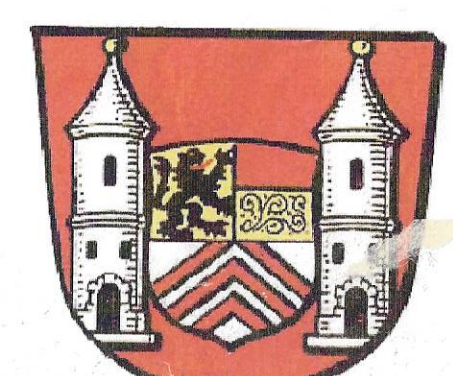
Königstein im Taunus	19. Okt. 2009
(Siegel)	(Datum)
	(Unterschrift)
	Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB erfolgte in der Taunuszeitung Nr. vom 19. Okt. 2009

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Königstein im Taunus	26. Okt. 2009
(Siegel)	(Datum)
	(Unterschrift)
	Erster Stadtrat

Bebauungsplan F 13.1 "Debusweg / Taunusklinik" - 1. Änderung -



Stadt Königstein Stadtteil Falkenstein

Masstab 1 : 1000
0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m

Planungsgruppe Freiraum und Siedlung

Rosbacher Weg 8, 61206 Wöllstadt
Tel. 06034-4657 / -3059, Fax 06034-6318
Email: planungsgruppe.f.s@t-online.de

Bearbeiter / in	Zechner / in	Masstab	Planungsstand	Datum
Esw	J. R. / Wei	1 : 1.000	Satzung	September 2009