

BEBAUUNGSPLAN

der Stadt
KÖNIGSTEIN
im Taunus

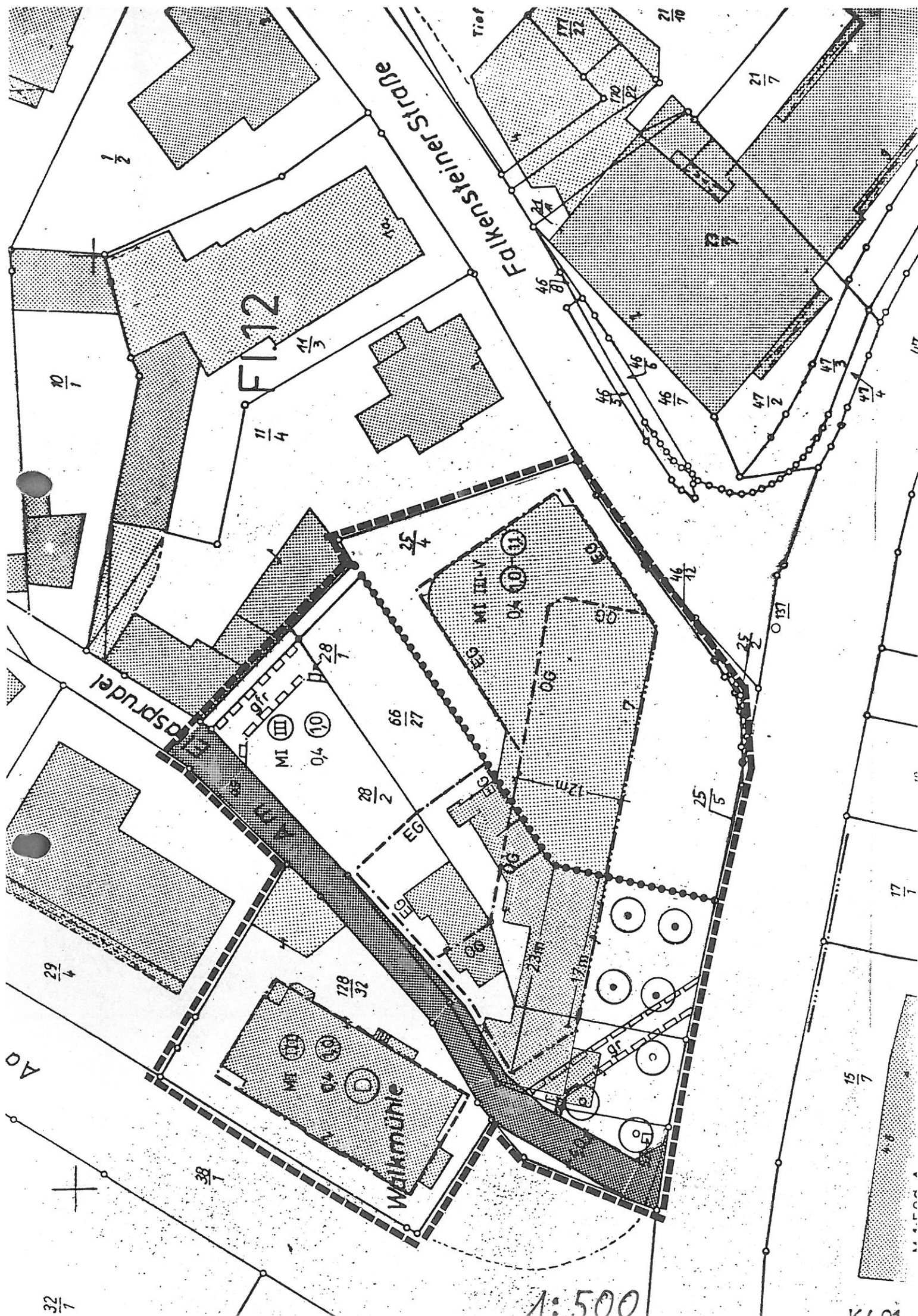
K 4.01

Frankfurter Str.

LAGEPLAN



Bebauungsplan Königstein "Frankfurter Str." K4.01



BEBAUUNGSPLAN DER STADT KÖNIGSTEIN IM TAUNUS

"FRANKFURTER STR."

K4.01

Stand 2/87

GEMARKUNG KÖNIGSTEIN FLUR 12

Bearbeitet: Stadtbauamt Königstein im Taunus

Königstein i. Ts., den 24.8.1987



Dipl.-Ing. Vossebein
Stadtbaumeister

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

Der Landrat des Hochtaunuskreises

- Katasteramt -

Bad Homburg v. d. H., den 8.10.1986



Im Auftrag

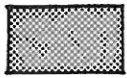


erm. Direktor

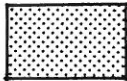
LEGENDE



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 (7) BBauG



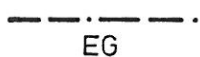
Verkehrsfläche § 9 (1) 11 BBauG



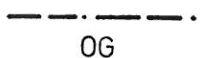
Vorhandene Bebauung



Kulturdenkmal (nachr.)
§ 9 (6) BBauG



Baugrenze Erdgeschoß

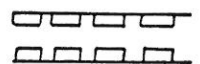


Baugrenze Obergeschosse

§ 9 (1) 2 BBauG
§ 23 BauNVO



Baulinie



Geh- (gr) u. Fahrrecht (fr)

zugunsten der Allgemeinheit § 9 (1) 21 BBauG



Erhaltung v. Bäumen

§ 9 (1) 25 BBauG



Anpflanzung v. Bäumen

Art und Maß der baulichen Nutzung: § 9 (1) 1 BBauG

§§ 6, 16 - 20 BauNVO

MI Mischgebiet III-V Zahl der Vollgeschosse min.-max.



" "

"

zwingend

0,4 Grundflächenzahl (1,0) Geschößflächenzahl



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Textliche Festsetzungen

A. Festsetzungen gemäß Baunutzungsverordnung

1. Entsprechend der Eigenart des Baugebietes sind allgemein zulässig gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 - 3 BauNVO: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Ausnahmsweise zulässig sind sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Nr. 4 und 5).

Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen (Nr. 6 und 7).

Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO).

2. Stellplätze und Garagen sind im Vorgartenbereich (Fläche zwischen Straßenbegrenzung und vorderer Baulinie bzw. Baugrenze) nicht zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO); ferner Nebenanlagen und Einrichtungen, ausgenommen nicht geschlossene Einfriedigungen bis 1,2 m Höhe (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BBauG iVm. § 118 Abs. 4 HBO und der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in dem Bebauungsplan vom 28.01.1977

1. Die Fassadensind horizontal und vertikal zu gliedern. Gebäudeteile können geringfügig von der Baulinie abweichen (§ 23 Abs. 2 BauNVO). Die Summe der Breiten von Öffnungen darf 4/5 der Frontlänge der Gebäude nicht überschreiten.
2. Durchgängige Fensterbänder und Glasfronten sind unzulässig. Ebenso das "Aufreißen" der Erdgeschosse durch große Schaufensterflächen, es sei denn, die Schaufensterfläche wird hinter die tragende Konstruktion zurückgenommen (Arkadenbildung). Hierbei hat die Ausbildung von Stützen, Pfeilern o. ä. im gleichen Material wie die übrige Fassade zu erfolgen. Zur Arkadenbildung ist das Zurückweichen von der Erdgeschoßbaulinie bis 2,5 m zulässig.
3. Grundsätzlich sind als Fenster stehende Rechteckformate zu verwenden. Der Abstand sollte mindestens 0,5 m betragen. Ausnahmen können im Schaufenster- und Dachbereich zugelassen werden. Fensterflächen über 2,0 qm sind zu untergliedern.
4. Liegende Dachfenster, Dacheinschnitte und die Verwendung von Glasbausteinen sind nur in Bereichen gestattet, die von Adelheidstraße, Frankfurter Straße und Falkensteiner Straße (auch außerhalb des Plangebietes) nicht einsehbar sind.

5. Die Dachneigung hat mehr als 40° zu betragen, Flach- und Pultdächer sind unzulässig. Die Dächer sind mit schieferfarbenem Material einzudecken.
6. Die außen verwendeten Materialien sind in ihrer Zahl zu beschränken. Als Fassadenverkleidung sind künstliche Materialnachbildungen und glänzende Materialien ausgeschlossen wie z. B. glasierte Keramik- oder Glasplatten, Mosaiksteine, blankes oder eloxiertes Metall, Blech und Kunststoff. Erwünscht sind über alle Geschosse einheitliche Putzflächen mit durch Material/Farbe abgesetzten Fensterumrahmungen.
7. Markisen und Jalousien haben die Gliederung der Fassade aufzunehmen und sich in Größe und Farbe harmonisch einzufügen.
8. Werbeanlagen dürfen nur am Gebäude und nicht über Brüstungshöhe des 1. Obergeschosses angebracht werden. Unzulässig sind Lichtwerbung in grellen Farben und Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht. Je Geschäft ist neben der Firmenbezeichnung in Einzelbuchstaben bis 0,5 m Höhe in waagrechter Zeichenfolge höchstens 1 Leuchttransparent bis 0,4 qm zulässig.

Werbeanlagen auf Baudenkmalen dürfen nicht direkt beleuchtet sein.
9. Stellplatzanlagen mit mehr als 5 Stellplätzen sind durch Grünpflanzungen zu untergliedern.

C. Hinweise

1. Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Zone III B.
2. Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Königstein vom 06.09.1979 wird verwiesen.

Rechtsgrundlagen

Bundesbaugesetz (BBauG) idFv. 18.8.1976 (BGBl I S. 2257),
zuletzt geändert durch Gesetz v. 18.2.1986 (BGBl I S. 265);
Baugesetzbuch (BauGB) idFv. 8.12.1986 (BGBl I S. 2253);
Baunutzungsverordnung (BauNVO) idFv. 15.9.1977 (BGBl I S. 1763),
geändert durch Verordnung v. 19.12.1986 (BGBl I S. 2665);
Planzeichenverordnung 1981 (PlanzV 81) idFv. 30.7.1981
(BGBl I S. 833);
Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden
Regelungen in den Bebauungsplan v. 28.1.1977 (GVBl I S. 102);
Hess. Bauordnung (HBO) idFv. 16.12.1977 (GVBl I 1978 S. 2),
zuletzt geändert durch Gesetz v. 24.3.1986 (GVBl I S. 102);
Hess. Gemeindeordnung (HGO) idFv. 1.4.1981 (GVBl I S. 66);
Hauptsatzung der Stadt Königstein im Taunus idFv. 14.4.1981.

Verfahrensregister

Aufstellungsbeschluß der Stadtverordnetenversammlung
gem. § 2 Abs. 1 BBauG am 20.3.1986, Bekanntmachung veröffent-
licht am 4.9.1986

Königstein i/Ts, den 24.8.1987
Weber, Bürgermeister



Bürgerbeteiligung gem. § 2a Abs. 2 BBauG nach Beschluß der
Stadtverordnetenversammlung am 17.9.1986, Bekanntmachung
veröffentlicht am 18.10.1986, in der Zeit vom 3.11.1986
bis 4.12.1986

Königstein i/Ts, den 24.8.1988
Weber, Bürgermeister



Offenlegung des Planentwurfs gem. § 2a Abs. 6 BBauG
nach Beschluß der Stadtverordnetenversammlung am 7.5.1987,
Bekanntmachung veröffentlicht am 14.5.1987, in der Zeit
vom 25.5.1987 bis 24.6.1987

Königstein i/Ts, den 24.8.1987
Weber, Bürgermeister



Satzungsbeschluß der Stadtverordnetenversammlung gem.
§ 10 BauGB am 20.8.1987

Königstein i/Ts, den 24.8.1987
Weber, Bürgermeister



Anzeige des Bebauungsplanes gem. § 11 BauGB

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3
BauGB wurde durchgeführt. Die Verlet-
zung von Rechtsvorschriften wird nicht
geltend gemacht. Verfügung vom
17.12.1987.

Der Regierungspräsident
in Darmstadt

Im Auftrag:

gez. Gross

Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens
gem. § 12 BauGB veröffentlicht am 15.01.1988

Königstein i/Ts, den 12.02.1988

.....
Weber, Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan enthält - 9 -

