

Stadt Königstein im Taunus, Kernstadt

Bebauungsplan K57 "Limburger Straße / B8"

lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	TH _{max}	FH _{max}
1	MI ₁	0,6	1,2	II	0	-	-
2	MI ₂	0,6	1,2	II	0	-	-
3	MI ₃	0,4	0,8	II	0	6,0 m ü NN	8,5 m ü NN
4	SO _{LEH}	0,6	0,6	I	-	40,5 m ü NN	410,0 m ü NN

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1992 (BGBl. I S. 466),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180).

1 Zeichenerklärung

1.1		Katasteramtliche Darstellungen
1.1.1		Flurgrenze
1.1.2		Flurnummer
1.1.3		Polygonpunkt
1.1.4		Flurstücksnummer
1.1.5		vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
1.2		Planzeichen
1.2.1		Art der baulichen Nutzung
1.2.1.1		Mischgebiet; es gilt 2.1 und 2.2
1.2.1.2		Sondergebiet großflächiger Lebensmitteleinzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, es gilt 2.3
1.2.2		Maß der baulichen Nutzung
1.2.2.1		Geschossflächenzahl
1.2.2.2		Grundflächenzahl
1.2.2.3		Zahl der zulässigen Vollgeschosse
1.2.2.4		Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über NN bzw. Oberkante Erdgeschoss-Rohboden, hier:
1.2.2.4.1		max. Traufhöhe; die Begrenzung der Traufhöhe gilt innerhalb des Sondergebietes SO _{LEH} ausschließlich für die auf der Baulinie zu errichtende Gebäudeaußenwand
1.2.2.4.2		max. Firsthöhe
1.2.3		Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
1.2.3.1		Offene Bauweise
1.2.3.2		Baulinie
1.2.3.3		Baugrenze
1.2.4		Verkehrsflächen
1.2.4.1		Straßenverkehrsfläche
1.2.4.2		Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
1.2.4.3		Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, hier:
1.2.4.3.1		Einfahrtbereich
1.2.4.3.2		Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
1.2.5		Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
1.2.5.1		Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation)
1.2.6		Grünflächen
1.2.6.1		Private Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage
1.2.7		Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.7.1		Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; hier: Entwässerungsmulde
1.2.7.2		Anpflanzung von Laubbäumen gemäß 2.6.1
1.2.7.3		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß 2.6.2
1.2.8		Sonstige Planzeichen
1.2.8.1		Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier:
1.2.8.1.1		Stellplätze (zu dem Sondergebiet SO _{LEH})
1.2.8.2		Fahrtrecht zu Gunsten der Allgemeinheit
1.2.8.3		Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Flächen 1.2.6.1 und 1.2.8.4 zu belastende Flächen
1.2.8.4		Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind hier: Wald
1.2.8.5		Schallschutzwand; es gilt 2.5.4
1.2.8.6		Stützmauer
1.2.8.7		Abwasserleitung, die Festsetzung beinhaltet ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Königstein im Taunus
1.2.8.8		Flächen für Nebenanlagen, hier: Standorte für hinterleuchtete Werbetafeln des geplanten Lebensmittelmarktes; die max. zulässige Höhe beträgt 8,0 m über Geländeoberkante
1.2.8.9		Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Halbes der baulichen Nutzung
1.2.8.10		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2 Textliche Festsetzungen

2.1 Für das Mischgebiet MI₁ -3 gilt:

2.1.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO: Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig. Innerhalb des MI₁ sind ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsfächen für Blumen, Pflanzen und -gefäße zulässig.

2.1.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO: Tankstellen sind unzulässig.

2.1.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO: Vergnügungstätten sind unzulässig.

2.2 Für das MI₃ gilt zudem gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO: Unzulässig sind
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2.3 Für das Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (SO_{LEH}) gilt:

2.3.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO: Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.800 qm für Lebensmittel und Getränke. Randsortimente dürfen auf max. 10% der zulässigen Verkaufsfläche angeboten werden. Zulässig ist zudem ein Backshop mit Bestuhlung auf einer Fläche von max. 80 qm.

2.3.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO: Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ=0,9 überschritten werden; die Festsetzung gilt nur für das Sondergebiet SO_{LEH}.

2.4 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB: Die Führung von Telekommunikationsanlagen hat unterirdisch zu erfolgen.

2.5 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gilt für das Sondergebiet SO_{LEH}:

2.5.1 Die Fahrwege von Kundenparkplätzen sind mit einer Asphaltoberfläche oder scharfkantigem, faserfreiem Pflaster zu versehen.

2.5.2 Die auf der Baulinie zu errichtende Gebäudeaußenwand darf mit Ausnahme eines Notausganges keine Fenster und Türen aufweisen.

2.5.3 Die Ladezone ist einzuhausen.

2.5.4 Die Schallschutzwand 1.2.8.5 ist in einer Höhe von min. 3 m über den angrenzenden Stellplätzen auszuführen.

2.6 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:

2.6.1 Anpflanzung von Laubbäumen gemäß Plankarte: Es sind Hochstämme der folgenden Arten mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm (Sxv., m.B.) zu pflanzen:

Acer campestre – Feldahorn
Acer platanoides – Spitzahorn
Acer pseudoplatanus – Bergahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Quercus robur – Stieleiche
Quercus petraea – Traubeneiche
Fraxinus excelsior – Esche
Sorbus aucuparia – Eberesche

2.6.2 Die für das Anpflanzen ausgewiesenen Flächen sind unter Erhalt und Anrechnung des Bestandes mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen und Heistern als ein- bis dreireihige Pflanzung im Verband unter Verwendung der angegebenen Arten zu bepflanzen.

Bäume 2. Ordnung
Acer campestre – Feldahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Prunus avium – Vogelkirsche
Sorbus aucuparia – Vogeleibee
Tilia platyphyllos – Sommerlinde
sowie bewährte standortgerechte einheimische Obstbaumsorten

Sträucher
Cornus sanguinea – Roter Hantriegel
Corylus avellana – Hasel
Crataegus monogyna und laevigata – Weißdorn
Euonymus europaea – Pfaffenröhren
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche
Ribes sanguineum – Blut-Johannisbeere
Ribes alpinum – Alpen-Johannisbeere
Ribes aurum – Gold-Johannisbeere
Rubus fruticosus agg. – Brombeere
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
Viburnum opulus – Gew. Schneeball

Kletterpflanzen
Clematis vitalba – Gem. Waldrebe
Hedera helix – Efeu
Humulus lupulus – Hopfen
Lonicera caprifolium – Gelblat
Parthenocissus tricuspidata "Veitchi" – Wilder Wein
Polygonum aubertii – Schlingendolde
Rosa div. spec. – Kletterrosen
Vitis rotundifolia – Blaugreen

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

2.6.3 Pro 7 Stellplätze ist ein Laubbaum gem. 2.6.1 anzupflanzen. Die Stellplatzsatzung der Stadt Königstein im Taunus gilt subsidiär.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungs Vorschriften

3.1 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO:

3.1.1 Für Einfriedungen zulässig sind Drahtgeflecht, Streckmetall und Stabstgitter sowie Holzplanken in senkrechter Gliederung bis zu einer Höhe von 1,8 m innerhalb des Sondergebietes SO_{LEH} und den Mischgebieten MI₁ und MI₂ bzw. 1,5 m innerhalb des Mischgebietes MI₃ über dem gewachsenen Boden. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten; Mauer- und Betonsockel sind nur straßenseitig zulässig.

3.1.2 Stützmauern aus Sichtmauerwerk und Sichtbeton sind unzulässig; die Stützmauern sind zu verputzen und mit dauerhaften Kletterpflanzen zu bepflanzen oder durch vorgesetzte Trockenmauern zu verkleiden. Satz 1 findet keine Anwendung auf Natursteinmauern und Gablonenwände.

3.2 Begrünungsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO:

3.2.1 Mind. 30 % der Grundstücksflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume und -sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten 1 Baum 25 qm, ein Strauch 1 qm.

3.2.2 Für das Mischgebiet gilt:
Gebäudeaußenwände, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen kleiner gleich 10 % beträgt, sind mit ausdauernden Kletterpflanzen gemäß Artikel 3 (Ziff. 3.3) zu begrünen. Für die Pflanzungen ist je 10 lfd. m Wandfläche ein mindestens 0,5 m breites und 2,0 m langes Beet (Einsaat Wildblummischung) vorzusehen.

3.2.3 Die Dachflächen des innerhalb des Sondergebietes SO_{LEH} zulässigen Lebensmittelmarktes sind mit Ausnahme der der Belichtung dienenden Dachflächenfenster bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit einheimischen Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten.

3.3 Artenlisten (Auswahl):

Artenliste 1 (Bäume):		
Acer campestre	- Feldahorn	Tilia cordata
Acer platanoides	- Spitzahorn	Tilia platyphyllos
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Aucuba japonica
Carpinus betulus	- Hainbuche	Juglans regia
Fraxinus excelsior	- Esche	Malus sylvestris
Quercus robur	- Stieleiche	Pyrus pyrausta
Quercus petraea	- Traubeneiche	Sorbus domestica L.
Sorbus aucuparia	- Eberesche	
Artenliste 2 (Sträucher):		
Carpinus betulus	- Hainbuche	Lonicera xylosteum
Cornus sanguinea	- Roter Hantriegel	Prunus spinosa
Corylus avellana	- Hasel	Rosa canina agg.
Crataegus monogyna	- Weißdorn	
Crataegus laevigata		
sowie anblühenden Ziersträuchern / Arten alter Bauerngärten		
Cornus mas	- Kornelkirsche	Laburnum vulgare
Buxus sempervirens	- Buchsbaum	Mespilus germanica
Forsythia intermedia	- Forsythie	Prunella domestica
Ilex aquifolium	- Stechpalme	Syringa
Artenliste 3: Kletterpflanzen		
Campsis radicans	- Trompetenblume	Lonicera caprifolium
Clematis montana	- Clematis	Wisteria sinensis
Clematis-Hybriden	- Clematis	
Hedera helix	- Efeu	
Lonicera periclymenum	- Wald-Gelblat	
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein	

4 Nachrichtliche Übernahmen

4.1 Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden subsidiär durch die Stellplatz- und Abblösesatzung der Stadt Königstein im Taunus ergänzt.

Gem. Stellplatz- und Abblösesatzung vom 23.06.2008 gilt (Auszug):

§ 5 Abs. 1: Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit Pflaster, Rasengrünstreifen oder anderen luft- und wasserdrchtsfähigen Belägen (einschl. Unterbau) zu befestigen. Ausnahmen sind zulässig, wenn die Gefahr der Verschmutzung von Grundwasser besteht.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 22.06.2008
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 12.07.2008
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 29.06.2011
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 11.07.2011 bis einschließlich 12.08.2011

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung erstmals am 06. Okt. 2011

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung erneut am 22. März 2012

Die Bekanntmachungen erfolgen in der Taunus Zeitung.

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrens Vorschriften eingehalten worden sind.

Königstein im Taunus, den 23. März 2012

Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am:

Königstein im Taunus, den 26. März 2012

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1:25.000)

