



ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Art d. baul. Nutzung	Zahl d. Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Bruttogeschossfläche (BGF)
Bauweise	Dachform

1	1.1	2	3	4
SO max. I	SO max. II	SO max. VI	SO max. VII	SO max. VIII
SD max. I	SD max. II	SD max. VI	SD max. VII	SD max. VIII
SO, WD, ZD	SO, WD, ZD	SO, WD, ZD, FD	SO, WD, ZD, FD	SO, WD, ZD, FD

Auf den „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ mit der Zweckbestimmung „Extensivwiese“ ist die Anwendung von Dünger und Bioziden unzulässig. Die Wiese wird entwickelt, indem sie 3 Jahre jeweils 2 x/Jahr im Juni und September gemäht wird.

- A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB**
- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
1. In dem als „Sondergebiet Hotel“ festgesetzten § 11 Abs. 2 BauNVO Bereich ist ein Hotelneubau mit 142 Zimmern einschließlich aller technischen Einrichtungen zulässig.
1.2 In dem als „Sondergebiet Konferenzzentrum“ mit § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzten Bereich sind Konferenzräume, der Veranstaltungssaal sowie die erforderlichen gastronomischen und technischen Einrichtungen zulässig.
1.3 In dem Hotel (Villa Rothschild 22 Zimmer nach Sanierung und Neubau 120 Zimmer) darf max. ein Drittel der 120 Hotelzimmer / Appartements zum Langzeitverbleib genutzt werden.
 - Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
2.1 Die Bruttogeschossfläche für den Hotelneubau § 16 (2) Nr. 1 im Baubereich 2 (Bettenhäuser und BauNVO i.V. mit § 19 Verordnungs- und Ziffer 2 und 1) darf maximal BauNVO 7.560 m² betragen (Bettenhäuser 7.200 m² für alle Vollgeschosse, Verbindungsweg 360 m²). Die Bruttogeschossfläche für das Sondergebiet Konferenzzentrum mit Veranstaltungssaal – Ziffer 3 darf maximal 990 m² für ein Vollgeschoss betragen.
2.2 Zahl der Vollgeschosse § 20 BauNVO
Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend dem Eintrag in den Nutzungsschablonen festgesetzt.
2.3 Höhe der baulichen Anlagen § 9 (1) BauGB
- Traufhöhen im „Sondergebiet Hotel“ beträgt bei:
... eingeschossiger Bebauung 6,25 m
... sechsgeschossiger Bebauung 19,0 m
... bergseitig max. 21,0 m
Die Traufhöhe im „Sondergebiet Konferenzzentrum mit Veranstaltungssaal“ beträgt:
... max. 5,3 m
Sie wird jeweils gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der äußeren Dachhaut (mittlere Höhe), beim Konferenzzentrum ist die Messbasis die Oberkante des derzeitigen Tennisplatzes
- Firsthöhen
Die Firsthöhe bei Gebäuden im „Sondergebiet Hotel“ beträgt mit:
... I Vollgeschoss max. 7,00 m
Sie wird jeweils über Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Dachhaut gemessen.
Die Firsthöhe bei Gebäuden im „Sondergebiet Hotel“ beträgt mit:
... VI Vollgeschosse max. bergseitig 19,0 m
... VI Vollgeschosse max. talseitig 21,0 m
Die Firsthöhe im „Sondergebiet Konferenzzentrum mit Veranstaltungssaal“ beträgt:
... max. 5,3 m
- Staffgeschoss
Staffelgeschosse sind unzulässig
 - Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 BauNVO
In den Teilgebieten wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Gemäß § 22 (4) BauNVO wird hier festgesetzt, dass die Länge der Gebäude abweichend von der offenen Bauweise mehr als 60 m betragen darf.
 - Tiefgaragen und Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 BauGB
Tiefgaragen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder auf den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.
 - Führung von Versorgungsleitungen § 9 (1) Nr. 13 BauGB
Alle Versorgungsleitungen sind aus stadtbauhistorischen Gründen sowie zur Pflege und Entwicklung des Stadtbildes und des Parks ausschließlich unterirdisch zu verlegen.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB
Fußwege und zusätzliche Stellplätze sind in einer Bauweise herzustellen, die eine möglichst hohe Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen (z.B. wassergebundene Decken, Pflaster mit mind. 2 cm breiten Fugen, Schotterterrassen). Bauweisen ohne Versickerungsanteile von Niederschlagswasser sind nicht zulässig. Mit dem Bauantrag sowie bei genehmigungsfreien Vorhaben ist ein Plan mit Darstellung der Flächenbefestigung vorzulegen. Das Parkpflgewerk ist zu beachten.

- B. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) Nr. 23 BauGB**
- Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr. 23 BauGB
In allen Teilgebieten wird zur Erhaltung und Sicherung des heilklimatischen Kurortes Königstein festgesetzt, dass folgende Brennstoffe zur Erzeugung von Heizenergie nicht zulässig sind:
- Kohle zur Verwendung in Feuerungsanlagen
- Heizöl und andere Brennstoffe wie z.B. Holzhackschuttel oder Holzpellets können zugelassen werden, wenn die Heizanlage den anerkannten Regeln der Technik entspricht.
- Die Verwendung von Holz in Kaminen oder Kachelöfen kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn die Heizanlage den anerkannten Regeln der Technik entspricht.
Mit dem Bauantrag zu Neubau eines Hauses sowie bei genehmigungsfreien Vorhaben, ist zur Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit ein Nachweis über die geplante Heizung mit dem gewählten Energieträger vorzulegen.
 - Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 Nr. 25a BauGB
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Innerhalb des Geltungsbereiches werden überwiegend „Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Grundlage ist das vorliegende Parkpflgewerk.
 - Baordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 (4) BauGB
1. Eine ausreichende Löschwasserversorgung nach den Grundsätzen des DVGW-Arbeitsblattes W 405 (1000/min über 2 Std.) muss sichergestellt sein. Kann die Versorgung nicht aus dem Rohrnetz gewährleistet werden sind für den Löschbereich, d.h. Entnahmestellen im Umkreis von 300 m, unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230 vorzusehen. Das Fassungsvermögen der Behälter muss dem nicht durch das Rohrnetz abgedeckten Grundschutz entsprechen.
2. ausreichende Zufahrten, Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehr- und sonstige Rettungsfahrzeuge gem. § 5 Hess. Bauordnung (HBO) müssen eingerichtet werden.
 - Maßnahmen zum Immissionsschutz
Es wird festgesetzt, dass zum Schutz der Nachbarschaft der Nachweis geführt werden muss, dass die Werte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden müssen. Gegebenfalls erforderliche Lärmschutzwände sind beidseitig zu begründen.
 - Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
1. Archäologische Bodenfunde / Sicherung von Bodendenkmälern
Bodenfunde sind gemäß § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, sind diese unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege - Archäologische Denkmalpflege – oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Hochtaunuskreises anzuzeigen.
2. Altlasten / Bodenverunreinigungen
Unter der Schlüsselnummer „434 005 020 000 150“ ist in der Hessischen Altflächendeckelung (ALTFL) eine Fläche verzeichnet, die aus dem Grundwassererschadenskataster (GWSK) mit der GWSK-Nr. 434005020002 übernommen wurde. Hierbei handelt es sich um einen Ölschadensfall in Königstein im Taunus, Falkenstraße 9. Die Lagebezeichnung lautet: „Ölschadensfall auf dem Gelände des Hotels Sonnenhof“. Im Rahmen von Baumaßnahmen festgestellte Bodenverunreinigungen sind unverzüglich dem Regierungspräsidium Darmstadt „Abt. Staatliches Umweltamt Wiesbaden“ oder dem Kreisausschuss des Hochtaunuskreises anzuzeigen.
 - Versorgungsleitungen / Baumpflanzungen
Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass tief wurzelnde Bäume einen ausreichenden Abstand zu Versorgungskabeln und Telekommunikationsanlagen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Kabel gegen Wurzel-einwirkungen zu sichern (DIN 18290).

Dabei ist zur Minderung einer Hochwasserverschärfung 60 % des Zisternenvolumens der Abflussverzögerung (Anschluss einer kleindimensionierten Ablaufleitung an die Entwässerung) und 50 % des Zisternenvolumens der Brauchwassernutzung zuzurechnen. Zur Überfallsicherung ist die Zisterne an das Abwassersystem anzuschließen.
Im Plangebiet ist mit einer mittleren Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers zu rechnen. Die Versickerung sollte daher möglichst über die belüftete Bodenzone erfolgen.

Sollte dies wegen einer unzureichenden Versickerungsfähigkeit des Bodens nicht möglich sein, ist auf jeden Fall sicherzustellen, dass der Abstand zwischen der Versickerungssole und dem Grundwasserspiegel mindestens 1,50 m beträgt. Bei Brauchwasserinstallation ist darauf zu achten, dass keine Verbindung zum öffentlichen Trinkwassernetz geschaffen wird.
Zur Minderung der Hochwasserverschärfung wird vorgeschlagen, 60 % des Zisternenvolumens zur Rückhaltung von Regenwasser zu nutzen, wobei die Abflussverzögerung durch den Anschluss einer klein dimensionierten Ablaufleitung an die Entwässerung sichergestellt werden soll.
Um den Abfluss von einem Baugrundstück wesentlich zu reduzieren, sind jedoch spezielle Drosselvorrichtungen erforderlich (z.B. Schlauchdrossel). Sofern nicht aufgrund einer hydraulischen Überlastung des öffentlichen Abwassernetzes ein Rückhalt des Niederschlagsabflusses erforderlich ist, empfehlen wir die Zisterne zur reinen Brauchwassernutzung vorzuschreiben.
Generell wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 42 (3) des Hessischen Wassergesetzes (HWG) Abwasser, insb. Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwendet werden soll, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

- C. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) Nr. 23 BauGB**
- Erdarbeiten / Erdaushub
Der Planungsbereich wird von zwei erloschenen Bergbauberechtigungen überdeckt. Innerhalb dieser Bergbauberechtigungen finden bergbauliche Arbeiten statt. Der Umfang und die Lage dieser Arbeiten können auf Grund unvollständiger Unterlagen bei der Bergbaubehörde nicht genau bestimmt werden.
Es wird deshalb empfohlen, bei Erdarbeiten im Rahmen der Bautätigkeit auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten und gegebenenfalls entsprechende Sicherheitsmaßnahmen zu treffen.
Die bei Baumaßnahmen anfallenden Erdschichten sind in dem jeweiligen Teilbereichen des Bebauungsplanes, in denen die Erdschichten anfallen, soweit möglich, wieder einzubauen.
 - Wasserschutzgebiete
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Zone III B (weitere Schutzzone) der Trinkwassergewinnungsanlagen „Bunnen I – III am Schafhof“ der Stadt Kronberg / Taunus (festgesetzt durch das Regierungspräsidium Darmstadt vom 12.06.1996). Die Verbote zum Schutz vor Beeinträchtigungen des Grundwassers der o.g. Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.
 - Historische Parkanlage
Die historischen Gebäude einschließlich der Parkanlage bilden nach den Richtlinien des Hessischen Denkmalschutzgesetzes eine Sachgesamtheit. Das vorliegende Parkpflgewerk ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
Die Maßnahmenvorschläge des Parkpflgewerkes sind vor ihrer Realisierung mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Der Park muss öffentlich zugänglich bleiben.
 - Brandschutz
1. Eine ausreichende Löschwasserversorgung nach den Grundsätzen des DVGW-Arbeitsblattes W 405 (1000/min über 2 Std.) muss sichergestellt sein. Kann die Versorgung nicht aus dem Rohrnetz gewährleistet werden sind für den Löschbereich, d.h. Entnahmestellen im Umkreis von 300 m, unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230 vorzusehen. Das Fassungsvermögen der Behälter muss dem nicht durch das Rohrnetz abgedeckten Grundschutz entsprechen.
2. ausreichende Zufahrten, Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehr- und sonstige Rettungsfahrzeuge gem. § 5 Hess. Bauordnung (HBO) müssen eingerichtet werden.
 - Gebäude, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anliefern bestimmter Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegen, sind Zufahrten und Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges zu schaffen.
 - Gasversorgung
Innerhalb des ausgewiesenen Plangebietes sind gasversorgungstechnische Anlagen verfügbar. Es handelt sich hierbei um Gasdruckregelungsanlagen sowie Gasboiler- und Gasdruckregelungen, die die bestehenden Immobilien versorgen.
Diese Leitungen dürfen nicht überpflanzt oder überbaut werden dürfen. Bei Bepflanzungen ist beidseitig der Rohrachse ein Abstand von 2,5 m zu halten oder es müssen andere Wurzelschutzvorkehrungen nach DVGW GW 125 getroffen werden.
 - Rechtsgrundlagen
Als Rechtsgrundlagen sind zu beachten:
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 21.12.2006
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung 1990
- Planzeichenverordnung (PlanZV) 1990
- Hessische Bauordnung (HBO) 18.02.2002 in der Fassung der letzten Änderung

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königstein im Taunus am 18.03.2004 beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich in der Taunus-Zeitung vom 24.04.2004.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königstein im Taunus hat den Entwurf gem. § 3 (2) BauGB in der Sitzung am 15.12.2005 zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, dass Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gem. § 3 (2) BauGB ortsüblich in der Taunus-Zeitung vom 29.03.2006. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von mind. einem Monat erfolgte gem. § 3 (2) BauGB vom 04.05.2006 bis einschl. 06.06.2006.

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königstein im Taunus hat den Entwurf gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V. mit § 3 (2) BauGB in der Sitzung am 15.11.2007 zur erneuten öffentlichen Auslegung beschlossen. Die fristgerechte Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, dass Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V. mit § 3 (2) BauGB ortsüblich in der Taunus-Zeitung vom 21.11.2007.

Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung und Textfestsetzungen auf die Dauer von mindestens einem Monat erfolgte gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V. mit § 3 (2) BauGB vom 30.11.2007 bis einschließlich 07.01.2008.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königstein im Taunus hat diesen Bebauungsplan in der Sitzung am 13.03.2008 gemäß § 10 BauGB und die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 81 HBO als Satzung beschlossen.

Königstein im Taunus



2.0. März 2008

(Datum)
Leonhard Helm
Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB erfolgte in der Taunus-Zeitung vom 27. März 2008

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Königstein im Taunus



2.7. März 2008

(Datum)
Leonhard Helm
Bürgermeister

Planzeichen

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

SO _H	Sondergebiet Hotel
SO _K	Sondergebiet Konferenzzentrum mit Veranstaltungssaal

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

z.B. II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH / FH	Traufhöhe / Firsthöhe

BAUWEISE, BAUGRENZEN

a	abweichende Bauweise
—	Baugrenze
FD, SD, WD, ZD	Dachformen: FD = Flachdach, SD = Satteldach, WD = Walmdach, ZD = Zeltdach

VERKEHRSFLÄCHEN

—	Strassenverkehrsfläche (privat)
---	---------------------------------

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG:

—	Fußwege
---	---------

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN UND FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG

—	Elektrizität
---	--------------

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN

—	unterirdisch / G = Gasleitung
---	-------------------------------

WALDFLÄCHEN

—	Wald gem. § 1 HFG
---	-------------------

GRÜNFLÄCHEN

—	Private Grünflächen
---	---------------------

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
---	---

Extensive Grünlandnutzung / Dachbegrünung

—	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
---	--

Anpflanzen von Bäumen

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

Erhalten von Bäumen

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

REGELUNGEN FÜR DEN DENKMALSSCHUTZ

D	Einzelanlage, die den Denkmalschutz unterliegt
---	--

SONSTIGE PLANZEICHEN

—	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
---	--

Massangaben in Meter

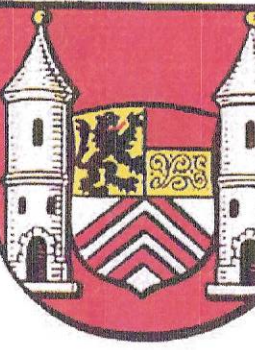
—	Grenze unterschiedlicher Nutzung
---	----------------------------------

St / TG

—	Stellplätze / Tiefgarage
---	--------------------------

Gemarkungsgrenze

STADT KÖNIGSTEIN IM TAUNUS



BEBAUUNGSPLAN K 62 "SONNENHOF"

Masstab 1 : 1 000

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	Zeichner / in	Masstab	Planungsstand	Datum
-----------------	---------------	---------	---------------	-------

Esw	Wei / J.R.	1 : 1 000	Satzung	März 2008
-----	------------	-----------	---------	-----------