



PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

1. 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	SO
GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)	0,24

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)

Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Verkehrsgrün"

5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen

Trinkwasserschutzgebiet Schutzzone 3

6. 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)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

F1 Erhalt von Biotopvernetzungselementen

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

Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

7. Sonstige Planzeichen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 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)

St Stellplätze

TGa 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)

Messpunkt Kanaldeckel (über NN)

FFH-Gebiet "Rombachtal und auf dem Bangert bei Königstein" (DE 5816-309)

TEXTFESTSETZUNGEN

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

1. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. § 11 ABS. 2 BAUNVO

Sonstiges Sondergebiet „Hotel- und Kongresszentrum“

Im Sondergebiet SO sind allgemein zulässig:

- Bauliche Anlagen für die Verwaltung der im Sondergebiet zulässigen Nutzungen und zum Empfang der Gäste,
- Übernachtungsmöglichkeiten in Form von Hotelzimmern, Apartments 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.

Nicht unter die o.g. zulässigen Nutzungen fallen:

- Vergnügungsstätten in Form von Mehrfach-, Video- und Automaten Spielhallen, Wettbüros, Spielkasinos,
- Nacht- und Tanzbars,
- Bordelle und bordellartige Betriebe, Sexkinos.

2. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. § 16 BIS 21A BAUNVO

2.1 Gebäudehöhen

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

Bezugspunkt für die Angaben zur Gebäudehöhe ist die mittlere Höhe des Meeresspiegels (m über NN).

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 (1) BauGB um max. 2,0 m ausnahmsweise zugelassen werden. Derartige Aufbauten müssen von der Außenwand mindestens 0,5 m zurücktreten.

2.2 Abweichung von der Grundflächenzahl

Die 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 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.

3. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 2 UND 4 BAUGB I.V.M. §§ 14, 16 UND 23 BAUNVO

3.1 Nebenanlagen

Im SO sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z.B. Grillplätze, Biergärten) auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.2 Flächen für Stellplätze (St)

Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen und der für Stellplätze eingezeichneten Flächen unzulässig. Sie sind versickerungsfähig zu gestalten (z.B. rasenverfürgtes Pflaster, Rasengittersteine, Mineralbetondecke).

3.3 Fläche für Tiefgaragen (TGa)

Im SO sind Tiefgaragen sowie deren Ein- und Ausfahrten außerhalb der Baugrenzen und der für die Tiefgaragen eingezeichneten Flächen unzulässig.

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Untergeordnete Bauteile (z.B. Vorsprünge), die max. ein Drittel der Wandlänge ausmachen, eingeschossig sind und max. eine Tiefe von einem Meter haben sowie Feuerleitern dürfen die Baugrenze überschreiten, sofern die notwendigen Abstandsflächen eingehalten werden.

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

Private Grünflächen

Auf der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist eine bauliche Nutzung nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ein gemäß Textfestsetzung A) 6.1 befestigter Zugangsweg zu diesem Baufenster ist auf einer Fläche von bis zu 250 m² zulässig.

5. FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 (1) NR. 17 BAUGB

Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen 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 (z.B. zur Anpassung der Freizeite/Terrassen).

6. FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 (1) NR. 20 BAUGB

6.1 Beschränkung der Bodenversiegelung

Im SO ist eine Befestigung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur in wasserdurchlässiger Weise (z.B. breitflügig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine oder ähnliches) zulässig, sofern dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist.

Sofern bereits bestehende Bodenbeläge von versiegelten Flächen (z.B. Stellplatzzufahrten, Gehwege) erneuert werden, sind diese Neuerungen im gesamten Plangebiet nur in wasserdurchlässiger Weise (z.B. breitflügig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine oder ähnliches) zulässig, sofern dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist.

6.2 Erhalt von Biotopvernetzungselementen (F1)

Im Bereich der Maßnahmenfläche F1 sind die Gehölze am Rande der Maßnahmenfläche auf einer Breite von mind. 5,00 m zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfällen durch heimische, standortgerechte Obst-/Gehölze zu ersetzen. Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind ebenfalls zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfällen durch hochstämmige Obstbäume lokaler Sorten zu ersetzen.

TEXTFESTSETZUNGEN

7. FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 (1) NR. 25A UND B BAUGB

7.1 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Bereich der „Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“) ist die Herstellung einer Hecke aus heimischen Sträuchern mit einer Wuchshöhe von mind. 2,0 m vorzunehmen. Sie ist zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfällen zu ersetzen.

Die Unterbrechung der Parkplatzeihe entlang der Ostlinie erfolgt durch Baumscheiben, die zum Teil die Bestandsbäume oder Neupflanzungen aufnehmen. Die Pflanzinseln oder -streifen sind im Abstand von vier Parkplätzen mit standortgerechten Laubbäumen 1. oder 2. Ordnung entsprechend der Pflanzliste zu bepflanzen.

Bäume:
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Fagus sylvatica - Buche
Fraxinus excelsior - Esche
Prunus avium - Vogelkirsche
Quercus robur - Stieleiche

7.2 Erhalt von Bäumen

Im SO ist gesunder Baumbestand zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfällen, mit Ausnahme der Fläche der östlichen Parkplatzerweiterung, durch hochstämmige Obstbäume lokaler Sorten zu ersetzen. Im Bereich der Parkplatzerweiterung hat die Ersatzpflanzung entsprechend der Artenliste in Textfestsetzung A) 7.1 zu erfolgen.

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 81 ABS. 1 NR. 5 HBO

1. Durchgrünung im SO

Mindestens 20 % der Grundstücksfläche im SO sind als Grünfläche anzulegen. Die Flächen der Dachbegrünung können hierauf angerechnet werden.

C) HINWEISE

1. Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 (2) WHG).

2. 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 von Neuplanungen zu berücksichtigen.

3. Denkmalschutz

Sofern bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 DSchG HE). Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

4. Wasserschutzgebiet

Die Flächen des Plangebietes befinden sich vollständig innerhalb des mit Verordnung vom 11.04.1980 festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes „Brunnen I – V im Liederbachtal und Sickeranlage Reichenbach“ der Stadt Königstein (ID 434-024; veröffentlicht im StAnz. 18/1980, S. 811). Der Hauptteil befindet sich dabei in der Zone III B des Schutzgebietes, die südlichen Flächen sind Teil der Zone III A. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

5. Altablagerungen

Im Altlasten-Informationssystem (ALTIS) des Landes Hessen beim Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie ist eine Altablagerung südöstlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst. Details sind in der Begründung zum Bebauungsplan (Kapitel 4.7) enthalten. Bei derzeitiger Nutzung besteht jedoch kein weiterer Handlungsbedarf, da der Altlastenverdacht aufgehoben wurde. Sollten bei Eingriffen in den Boden im südöstlichen Grenzbereich des Plangebietes organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist die zuständige Bodenschutzbehörde – das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dez. IV/WI 41.1 Grundwasser, Bodenschutz in 65169 Wiesbaden, Lessingstraße 16-18 – einzuschalten.

6. Kampfmittel

Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Die Eigentümer dieser Flächen sind vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen, auf denen bodenunabhängige Maßnahmen stattfinden, dazu verpflichtet eine Sondierung auf Kampfmittel durchzuführen. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Die Sondierung ist entsprechend der „Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen“ durchzuführen.

Datum	Erstellung / Änderung
10.04.2014	sw Kartengrundlage vorbereitet
25.04.2014	dd Erstellung
05.05.2014	sw Ergänzungen, Layout überarbeitet, FS eingefügt
08.05.2014	sw Änderungen/Ergänzungen
09.05.2014	dd Änderungen/Ergänzungen
15.05.2014	dd Änderungen/Ergänzungen
09.02.2015	sw Blume, Fläche F1, FFH- und WSG-Grenzen ergänzt, Wasserfläche eingefügt; FS neu
01.06.2015	sw Änderungen, FS klar neu, gecheckt
16.09.2015	sw FS neu, gecheckt
15.12.2015	sw Ergänzung TW, Endfassung

geprüft: 15.12.2015, A. K.

Dateiname: bkort2d15.dwg

Blattgröße: 113,5 cm x 59,4 cm

erstellt mit: StadtCAD 13

basierend auf: AutoCAD Map 3D 2012

Auszug aus den Geobasisdaten der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Stand: 12.2013

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss am 28.02.2013

bekanntgemacht am 14.03.2013

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB vom 30.06.2014 bis 08.08.2014 bekanntgemacht am 17.06.2014

Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB vom 23.06.2014 bis 08.08.2014

1. Entwurfsbeschluss (Offenlegungsbeschluss) am 21.05.2015

1. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB vom 22.06.2015 bis 27.07.2015 bekanntgemacht am 13.06.2015

1. Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB vom 22.06.2015 bis 27.07.2015

Satzungsbeschluss am 26.11.2015

Bestätigung der Verfahrensvermerke

Königstein den 12. JAN. 2016
Leonhard Helm, Bürgermeister

Genehmigung nach § 10 (2) BauGB

-entfällt-

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 1. JAN. 2016

rechtskräftig ab 1. JAN. 2016

Königstein den 1. JAN. 2016
Leonhard Helm, Bürgermeister



Stadt Königstein im Taunus

Bebauungsplan K 72

"KTC"

Kernstadt

PlanungsbüroKoch

Planungsbüro für Stadt- und Landschaft

Freiraum

Stand 15.12.2015

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner
Alte Chaussee 4, 55114 Albad
www.jbkoch.de
Info@jbkoch.de

Dipl.-Geogr. D. Dombrowski
Dipl.-Geogr. A. Klein

Tel. (0 64 43) 6 90 04-0
Fax (0 64 43) 6 90 04-34
Stand 15.12.2015