



Herrn Bürgermeister Helm  
Burgweg 5  
61462 Königstein im Taunus

Königstein, den 03.12.2020

**Grundstück Königstein, Bischof-Kindermann-Str.  
Flurstück Nr. 23/35, 23/45, 23/48  
hier: Antrag nach § 12 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Helm,

wir **beantragen** hiermit die

**Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2  
BauGB**

zu dem nachstehend näher erläuterten Vorhaben. Wir bitten Sie, Stadtverordnetenversammlung das nachstehend und in den beigefügten Anlagen dargelegte Vorhaben zur Entscheidung darüber vorzulegen, ob dem Vorhaben in den nachstehend zum Ausdruck kommenden Grundzügen zugestimmt wird. Auf der Basis eines positiven Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung würden wir sodann einen Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeiten und Ihnen zur Abstimmung vorlegen.

Des Weiteren **beantragen** wir,

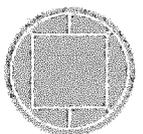
**nach § 12 Abs. 2 Satz 2 BauGB uns über den voraussichtlich erforderlichen Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung zu informieren.**

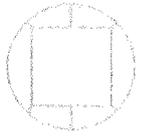
Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Eberhard Horn

Eberhard Horn Designgruppe GmbH & Co. KG / Falkensteiner Str. 6b / 61462 Königstein i. Ta. / T 061 74 - 92 43 0 / Fax 061 74 - 92 43 40 / info@ehgruppe.de  
Eberhard Horn [Geschäftsführer] / AG Königstein i. Ta. / HRB 3876 / StNr. 03 314 00288  
IBAN DE82 5125 0000 0001 1367 63 / BIC: SWIFT HELADEFIT3K





# Vorhabensbeschreibung

Anlage zum Antrag nach § 12 Abs. 2 BauGB

Grundstück Bischof-Kindermann-Str., Flurstück Nr. 23/35, 23/45, 23/48.

Stand: 03.12.2020

## 1. Vorhabenträger

Vorhabenträger ist: Eberhard Horn Designgruppe GmbH & Co. KG, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Königstein unter HRA 3876.

## 2. Geltungsbereich

Das Vorhaben soll die folgenden Grundstücke umfassen: Königstein, Bischof-Kindermann-Str., Flurstücke 23/35, 23/45, 23/48.

Als **Anlage 1** ist diesem Antrag ein Katasterplanauszug mit Umrandung des Geltungsbereichs beigefügt.

## 3. Eigentumssituation

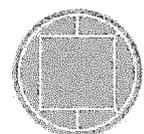
Der Vorhabenträger ist aktuell noch nicht der Eigentümer des Grundstücks, der Kaufvertrag wurde allerdings bereits protokolliert und eine Aufassungsvormerkung für die Flurstücke 23/35 und 23/45 ist zugunsten des Vorhabenträgers eingetragen. Es ist geplant das Flurstück 23/48 von der Stadt Königstein abzukaufen. Im Gegenzug sollen 50 PKW-Stellplätze in der Tiefgarage für das Haus der Begegnung zur Verfügung gestellt werden.

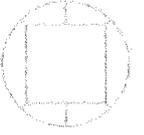
## 4. Grundzüge des Vorhabens

Geplante Nutzungen und Flächen:

Geplant sind Wohnungen verteilt auf mehrere drei- viergeschossige Gebäude sowie gewerblich genutzte Flächen unter anderem für Serviced Apartments/ Hotel sowie ein SB-Markt wie Alnatura. Die gewerblichen Flächen liegen an der nördlichen Grundstücksgrenze, sowie mit direktem Anschluss an die Sodener Straße. Durch die Tiefgarage wird das Grundstück weitestgehend unterbaut, der durch Baulast gesicherte Bereich einer Abwassergrundleitung ist davon ausgenommen. Die Tiefgarage ist so ausgelegt, dass die gem. Satzung erforderlichen PKW-Stellplätze für die Wohn- und Gewerbeflächen erfüllt werden, sowie die

Eberhard Horn Designgruppe GmbH & Co. KG | Falkensteiner Str. 6b | 61462 Königstein i. Ta. | T 061 74 - 92 43 0 | Fax 061 74 - 92 43 40 | info@ehgruppe.de  
Eberhard Horn [Geschäftsführer] | AG Königstein i. Ta. | HRB 3876 | StNr. 03 314 00288  
IBAN DE82 5125 0000 00011367 63 | BIC-/SWIFT HELADEF1TSK





seitens der Stadt gewünschten 50 öffentlichen Stellplätze dargestellt werden können. Das Flächenverhältnis der Nutzung ist mit ca. 75% Wohnen und mind. 25% Gewerbe geplant.

## 5. Erläuterung der Erschließung:

Die Tiefgarage soll über das zurzeit noch städtische Flurstück 23/48 über die Bischof-Kindermann-Str. erschlossen werden. Zusätzlich kann eine Zufahrt zur Tiefgarage über die Stichstraße der Bischof-Kaller-Straße erfolgen. Das Gebäude an der Sodener Straße erhält einige oberirdische Stellplätze (ähnlich der bestehenden Tanzschule).

## 6. Fassadengestaltung

Geplant sind differenzierte Baukörper und Fassaden, sowie abgestimmte Materialien bei hohem Anspruch an Architektur und Design. Siehe Anlage 4

## 7. Energetisches bauphysikalisches Konzept

Die Bebauung wird gemäß Gebäudeenergiegesetz 2020 (GEG) geplant und realisiert. Es sollen schadstoffarmen Baumaterialien für eine nachhaltige Bauweise verwendet werden. Dazu zählt u.a. keine Verwendung von Tropenhölzern.

## 8. Plananlagen

Folgende **Plananlagen** sind Bestandteil dieser Vorhabenbeschreibung

### Anlage 1:

Liegenschaftsplan

### Anlage 2:

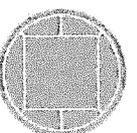
Lageplan

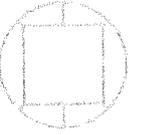
Schnitt

Tiefgarage UG1

### Anlage 3:

Maß der baulichen Nutzung

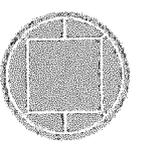




**Anlage 4:**  
Visualisierung

Eberhard Horn (Vorhabenträger)  
Geschäftsführer Eberhard Horn Designgruppe GmbH & Co. KG

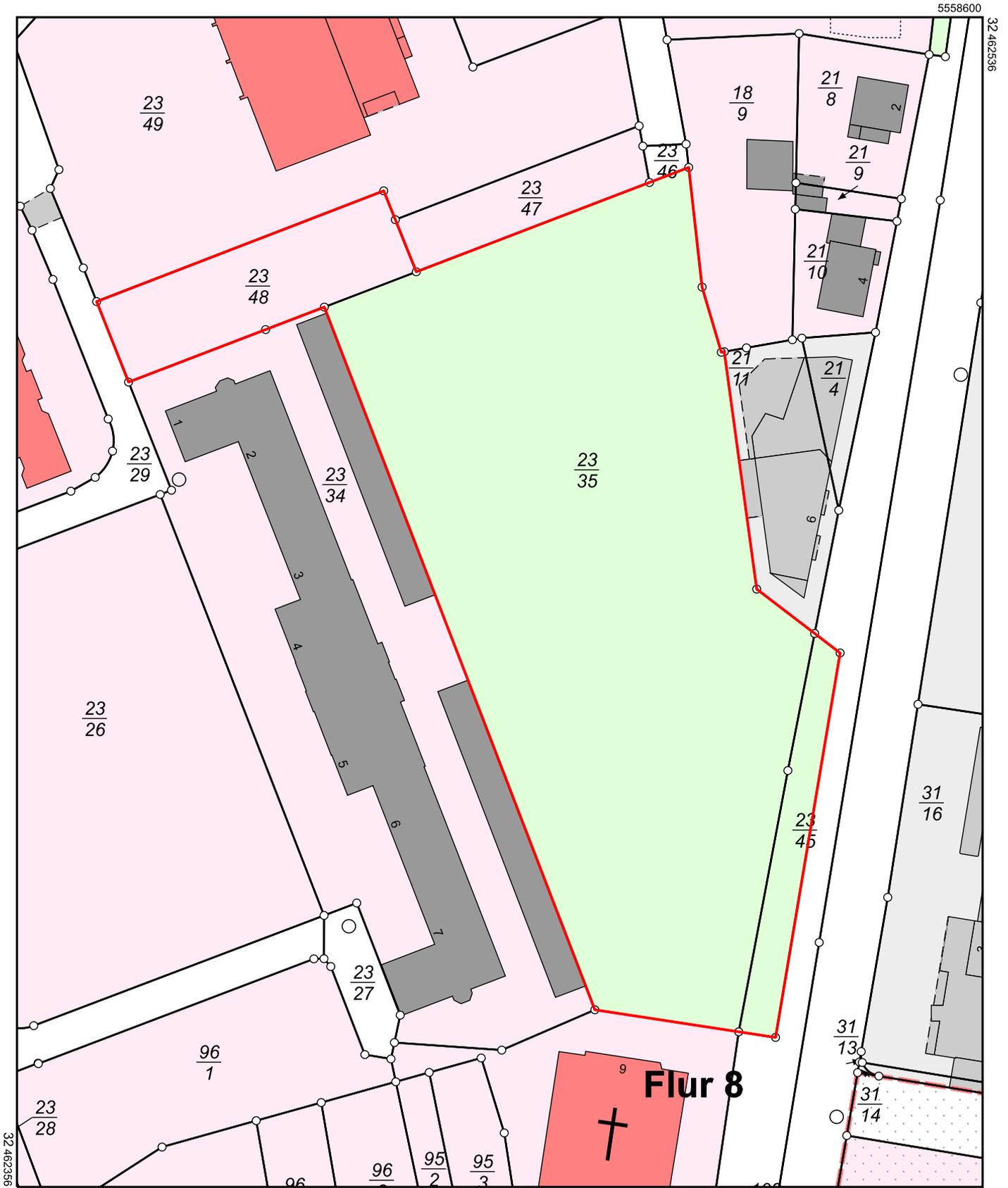
Eberhard Horn Designgruppe GmbH & Co. KG | Falkensteiner Str. 6b | 61462 Königstein i. Ta. | T 061 74 - 92 43 0 | Fax 061 74 - 92 43 40 | info@ehgruppe.de  
Eberhard Horn [Geschäftsführer] | AG Königstein i. Ta. | HRB 3876 | St.Nr. 03 314 00288  
IBAN DE82 5125 0000 0001 1367 63 | BIC/SWIFT HELADEF1TSK





Flurstück: 23/35  
Flur: 8  
Gemarkung: Königstein

Gemeinde: Königstein im Taunus  
Kreis: Hochtaunus  
Regierungsbezirk: Darmstadt



5558380

Maßstab 1:1000 Meter

## ANLAGE 2 Übersichtsplan

**MAßSTAB** :  
**FORMAT** : ISO A2  
**DATUM (DRUCK)** : 17.12.2020

### PROJEKT

Sodener Str.3

Sodener Str. 3  
61462 Königstein

- Vorplanung -



### PLANINHALT

Dachaufsicht

Plannummer : 104

### PLANUNG ARCHITEKTUR

Eberhard + Florian Horn GmbH

Falkensteiner Straße 6b  
61462 Königstein i.Ts.

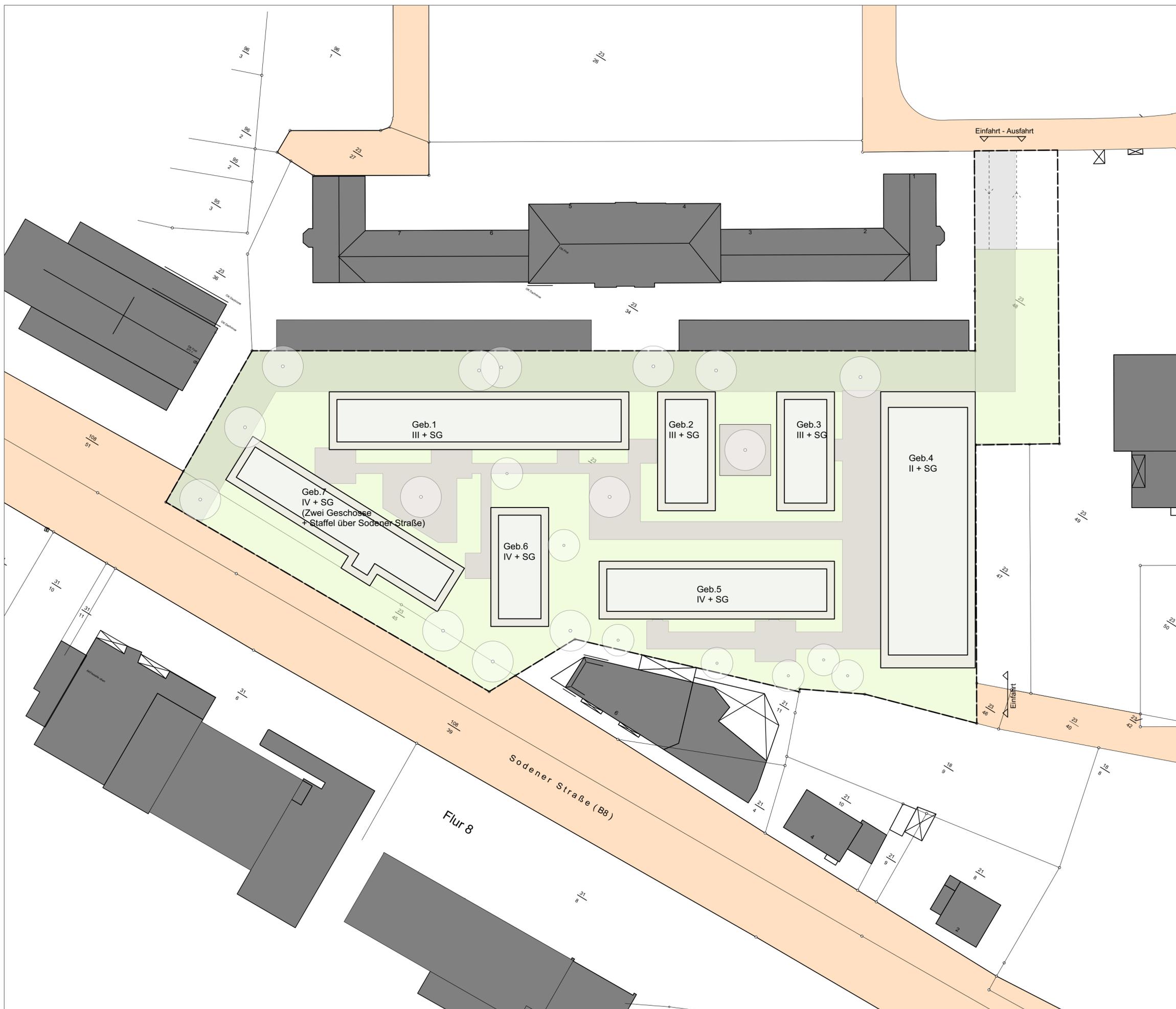
### BAUHERRSCHAFT

Eberhard Horn Designgruppe GmbH

Falkensteiner Straße 6b  
61462 Königstein i.Ts.

Dieser Plan ist unser Eigentum! Weitergabe, sowie Vervielfältigung dieser Unterlage, Verwertung und Mitteilung ihres Inhaltes ist nicht gestattet, soweit nicht ausdrücklich zugestanden. Urheberrecht und sämtliche Nutzungsrechte über die im Architektenvertrag bezeichnete einmalige Nutzung hinaus verbleiben bei Eberhard + Florian Horn GmbH. Bei Weitergabe und Publikation ist in jedem Falle der Entwurfsverfasser zu verständigen und darauf mit obiger Adresse zu nennen - dies gilt auch für Ausführungspläne des Auftragnehmers. Nachdruck und Abzug sind ansonsten auch Auszugsweise nach URG verboten. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadensersatz. Alle Rechte für den Fall der Patentierung oder GM - Eintragung vorbehalten. Gerichtsstand ist Königstein.

ALLE MASSE SIND AM BAU ZU KONTROLLIEREN UND UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER ZULÄSSIGEN BAUTOLERANZEN AUSZUFÜHREN, ETWAS UNSTIMMIGKEITEN SIND DER BAULEITUNG SOFORT MITZUTEILEN





**ANLAGE 2**  
**Tiefgarage 1UG**

**MAßSTAB** : 1:500

**FORMAT** : ISO A2

**DATUM (DRUCK)** : 17.12.2020

**PROJEKT**

Sodener Str.3

Sodener Str. 3  
61462 Königstein

- Vorplanung -



**PLANINHALT**

TG

**Plannummer** : 101

**PLANUNG ARCHITEKTUR**

Eberhard + Florian Horn GmbH

Falkensteiner Straße 6b  
61462 Königstein i.Ts.

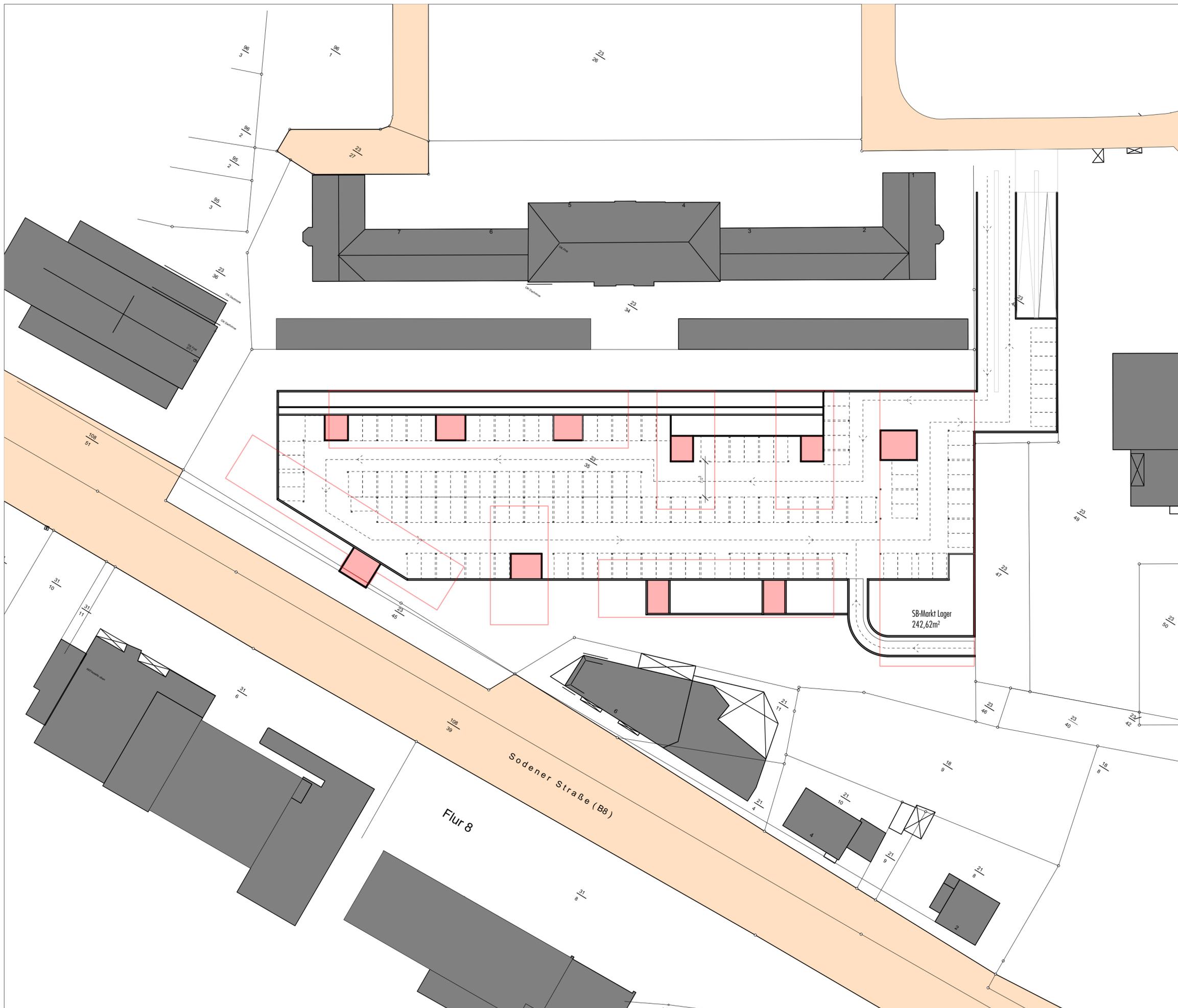
**BAUHERRSCHAFT**

Eberhard Horn Designgruppe GmbH

Falkensteiner Straße 6b  
61462 Königstein i.Ts.

Dieser Plan ist unser Eigentum! Weitergabe, sowie Vervielfältigung dieser Unterlage, Verwertung und Mitteilung ihres Inhaltes ist nicht gestattet, soweit nicht ausdrücklich zugestanden. Urheberrecht und sämtliche Nutzungsrechte über die im Architektenvertrag bezeichnete einmalige Nutzung hinaus verbleiben bei Eberhard + Florian Horn GmbH. Bei Weitergabe und Publikation ist in jedem Falle der Entwurfsverfasser zu verständigen und darauf mit obiger Adresse zu nennen - dies gilt auch für Ausführungspläne des Auftragnehmers. Nachdruck und Abzug sind ansonsten auch Auszugweise nach URG verboten. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadensersatz. Alle Rechte für den Fall der Patentierung oder GM - Eintragung vorbehalten. Gerichtsstand ist Königstein.

ALLE MASSE SIND AM BAU ZU KONTROLLIEREN UND UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER ZULÄSSIGEN BAUTOLERANZEN AUSZUFÜHREN, ETWAS UNSTIMMIGKEITEN SIND DER BAULEITUNG SOFORT MITZUTEILEN



03.12.2020

**Bauvorhaben**

Marnet Grundstück  
Bischof-Kindermann-Str.  
61462 Königstein

Anlage 3- Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung

Grundfläche Gebäude			
Gebäude	Grundfläche [m <sup>2</sup> ]	Geschossfläche [m <sup>2</sup> ]	Vollgeschosse
Geb. 1	700,00	2100,00	3
Geb. 2	280,00	840,00	3
Geb. 3	280,00	840,00	3
Geb. 4	1000,00	2000,00	2
Geb. 5	540,00	2160,00	4
Geb. 6	280,00	1120,00	4
Geb. 7	510,00	2040,00	4
<b>Summe Gebäude</b>	<b>3590,00</b>	<b>11100,00</b>	

Grundfläche Tiefgarage	
	Grundfläche [m <sup>2</sup> ]
TG	6400,00
<b>Summe Tiefgarage</b>	<b>6400,00</b>

Summe Grundfläche gesamt                      **9990,00**

GRZ / GFZ Berechnung	
Flurstücke	Grundfläche [m <sup>2</sup> ]
23/48; 23/35; 23/45	9842,00
<b>GRZ</b>	<b>0,36</b>
<b>GFZ</b>	<b>1,13</b>



#### Anlage 4 - Visualisierung

Die Visualisierung ist beispielhaft und soll lediglich einen Eindruck der angedachten Fassadengestaltung geben. Das aktuelle Projekt unterscheidet sich sowohl in seiner Platzierung, Größe als auch in der Geschossigkeit.



**Eberhard + Florian Horn**

Architekten · Ingenieure · Designer