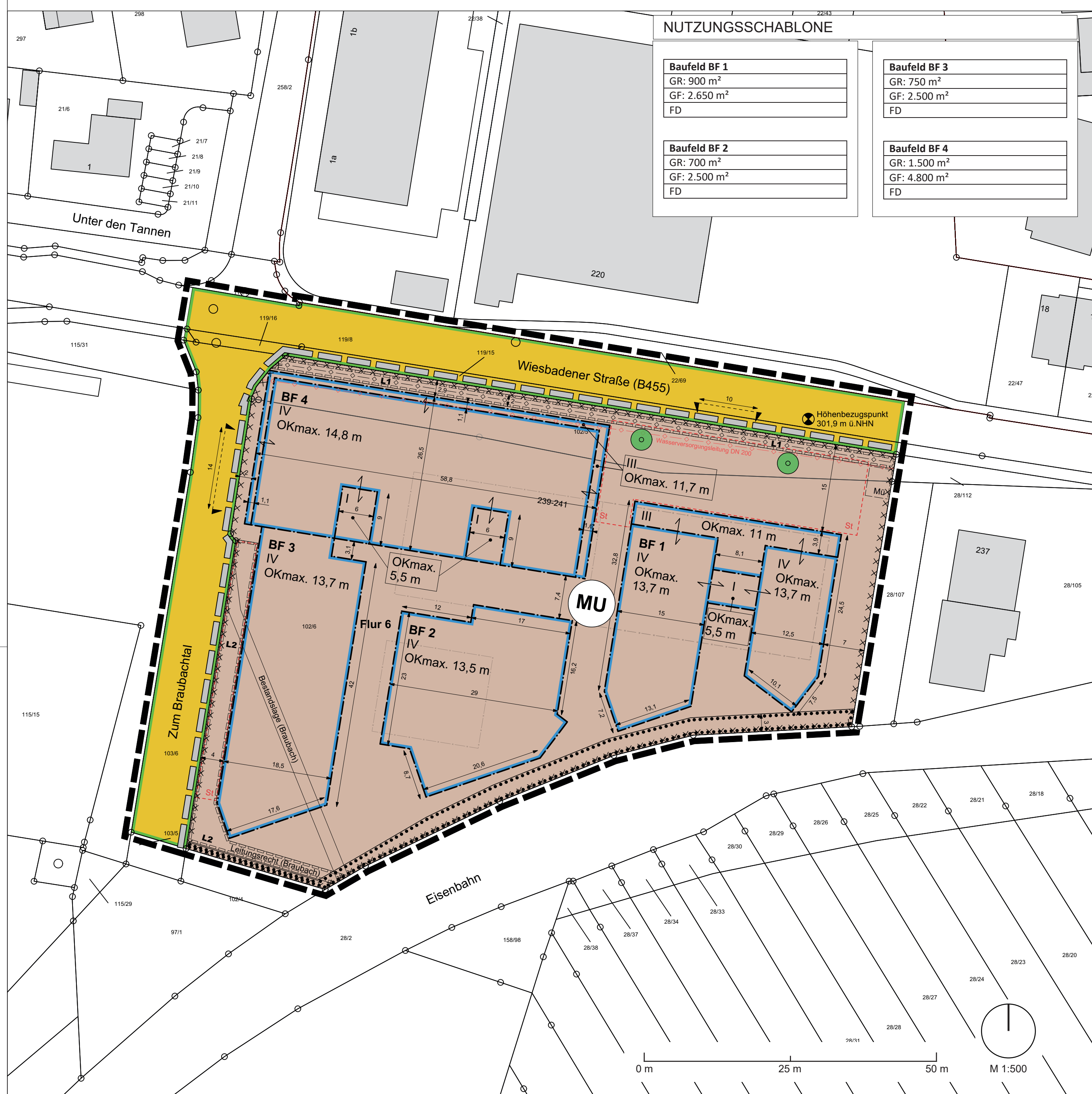


PLANZEICHNUNG



ZEICHNERKLÄRUNG

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (Nutzungsschablone)
2. Überbaubare Grundstücksflächen (Baufelder BF)
3. Öffentliche Verkehrsflächen
4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
5. Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
6. Sonstige Planzeichen
7. Nachrichtliche Übernahme / Kennzeichnungen
8. Hinweise

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO))
1. Bedingte Festsetzung (§ 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)
2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB)
2.1. Allgemeines
2.2. Nicht zulässige Nutzungen
2.3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)
3. Grundflächen (GR)
3.1.1. Grundflächen – GR
3.1.2. Überschreitungen der GR (GRZ 2)
3.2. Geschossflächen (GF)
3.3. Zahl der Vollgeschosse
3.4. Höhe baulicher Anlagen
4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)
4.1. Baugrenzen
4.1.1. Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder BF) werden über Baugrenzen festgesetzt und sind der Planzeichnung zu entnehmen.
4.1.2. Terrassen- und Terrassenüberdachungen, Überdachungen von Gebäudeeingängen und Dachüberstände, Außen-Fluchttreppen, Treppenaufgänge, Entlüftungsschächte und Lichtschächte sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

- 4.1.3. Die Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen ist für Maßnahmen zur Gebäudeverkleidung mit Wärmedämmung bis einer Tiefe von 0,4 m zulässig.
4.1.4. Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)
4.2. Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen, Müllaufstellflächen (MU) und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)
4.3. Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen, Müllaufstellflächen (MU) und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)
4.4. Verhinderung von Vogelgeklirr an Glasflächen
4.5. Dachmaterial
4.6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
4.7. Verkehrsflächen
4.8. Öffentliche Straßenverkehrsflächen
4.9. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
4.10. Maßnahmen zum Einsatz erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)
4.11. Für schutzbedürftige Räume, deren Nutzung zum regelmäßigen Nachtschlaf nicht ausgeschlossen werden kann...
4.12. Für schädliche Umlegungen (Braubach) zugunsten der Stadt Königstein...
4.13. In den Baufeldern BF 1 bis 3 muss die schutzbedürftigen umbauten Außenbereiche in Fassadenbereichen (Loggien)
4.14. An Außenwänden, die auf der Planzeichnung mit SM 1 bezeichnete Linie...
4.15. An Außenwänden, die auf der Planzeichnung mit SM 1 bezeichnete Linie...
4.16. Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden...
4.17. Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
4.18. Grundstücksflächen (Mindestens 1.801 m²)
4.19. Anzupflanzende Bäume und Sträucher auf den Privatgrundstücken
4.20. Fassadenbegrenzung
4.21. Umgrünung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
4.22. Umgrünung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
4.23. Zulässigkeit der Wohnnutzung
4.24. Umgrünung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
4.25. Dachgestaltung
4.26. Ständerflächen für Abfallbehälter
4.27. Einfriedungen und Hecken
4.28. Stützmauern, Aufsichtung und Abgrabung
4.29. Grundstücksflächen
4.30. Werbeanlagen
4.31. Stellplatzsatzung der Stadt Königstein
4.32. Stellplatzreduzierung bei Car-Sharing Angebot
4.33. Kennzeichnung von Flächen
4.34. Bodenschutz und Altlasten / Altablagungen
4.35. Umgrünung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
4.36. Umgrünung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
4.37. Umgrünung von Flächen für Stellplätze
4.38. Verbindung von Flächen zum Aufbaufeldern
4.39. Umgrünung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
4.40. Umgrünung öffentliche Wasserversorgungsleitung, unterirdisch
4.41. Umgrünung öffentliche Wasserversorgungsleitung, unterirdisch
4.42. Umgrünung von Flächen für Stellplätze
4.43. Verbindung von Flächen zum Aufbaufeldern
4.44. Umgrünung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
4.45. Umgrünung öffentliche Wasserversorgungsleitung, unterirdisch
4.46. Umgrünung öffentliche Wasserversorgungsleitung DN 200, unterirdisch
4.47. Umgrünung von Flächen für Stellplätze
4.48. Verbindung von Flächen zum Aufbaufeldern
4.49. Umgrünung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
4.50. Umgrünung öffentliche Wasserversorgungsleitung, unterirdisch
4.51. Umgrünung öffentliche Wasserversorgungsleitung DN 200, unterirdisch
4.52. Abbruch von Gebäuden
4.53. Insekten- und Fledermausaufende Bekämpfung
4.54. Verhinderung von Vogelgeklirr an Glasflächen
4.55. Bekämpfung invasiver Pflanzenarten (Neophyten)
4.56. Dachmaterial
4.57. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
4.58. Verkehrsflächen
4.59. Öffentliche Straßenverkehrsflächen
4.60. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
4.61. Maßnahmen zum Einsatz erneuerbarer Energien
4.62. Behandlung von Niederschlagswasser
4.63. Zahl der Vollgeschosse
4.64. Höhe baulicher Anlagen
4.65. Überbaubare Grundstücksflächen
4.66. Baugrenzen
4.67. Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder BF) werden über Baugrenzen festgesetzt und sind der Planzeichnung zu entnehmen.
4.68. Terrassen- und Terrassenüberdachungen, Überdachungen von Gebäudeeingängen und Dachüberstände, Außen-Fluchttreppen, Treppenaufgänge, Entlüftungsschächte und Lichtschächte sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) § 9 i. d. F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. I Nr. 221)
Planungsrechtlich festgesetzte Nutzung (PlanSt) i. d. F. vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 23.03.2023 (BGBl. I Nr. 178)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 178)
Planungsrechtlich festgesetzte Nutzung (PlanSt) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
Hess. Bauordnung (HBO) i. d. F. vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.07.2023 (GVBl. S. 582)
Hess. Gemeindeordnung (HGO) i. d. F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 16.02.2023 (GVBl. S. 90)
Trinkwasserschutzgebiet
Wasserversorgungsleitungen
Wasserrflächen (Braubach)
Wasserversorgungsleitungen
Wasserrflächen (Braubach)
Hinweise
DIN-Vorschriften
Sicherung von Bodendenkmälern (§ 21 HDSchG)
Bodenschutz und Altlasten / Altablagungen
Oberbodenschichten
Artenschutz
Kampfmittelbelastung und -räumung
Leitungsschutzmaßnahmen
Pflanzenliste
Kleintierpflanzen

- auf einer Depone entorgt werden müssen, ist der Untersuchungsumfang auf die Parameter nach Anlage 3, Tabelle 2 der Depolverordnung (DpV) zu erweitern.
Die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Baubräuchern“ (Baumerkblatt) der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) sind bei der Berobung, Separation, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung von Bodenaushub einzuhalten.
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Trinkwasserschutzgebiet
Wasserversorgungsleitungen
Wasserrflächen (Braubach)
Hinweise
DIN-Vorschriften
Sicherung von Bodendenkmälern (§ 21 HDSchG)
Bodenschutz und Altlasten / Altablagungen
Oberbodenschichten
Artenschutz
Kampfmittelbelastung und -räumung
Leitungsschutzmaßnahmen
Pflanzenliste
Kleintierpflanzen

ÜBERSICHTSPLAN (ohne Maßstab)
Stadt Königstein im Taunus
Vorhabenbezogener Baugebungsplan „Ehemals Donath - Gelände“
Stadt Königstein im Taunus
Entwurfsskizzen: planquadrat Eifers Geskes Krämer GmbH, Architektin und Stadtplanerin BDA / G.U. (d.w.)
Planstab: 1:500 Blatt 1 / 2
Planstand: 12.02.2024

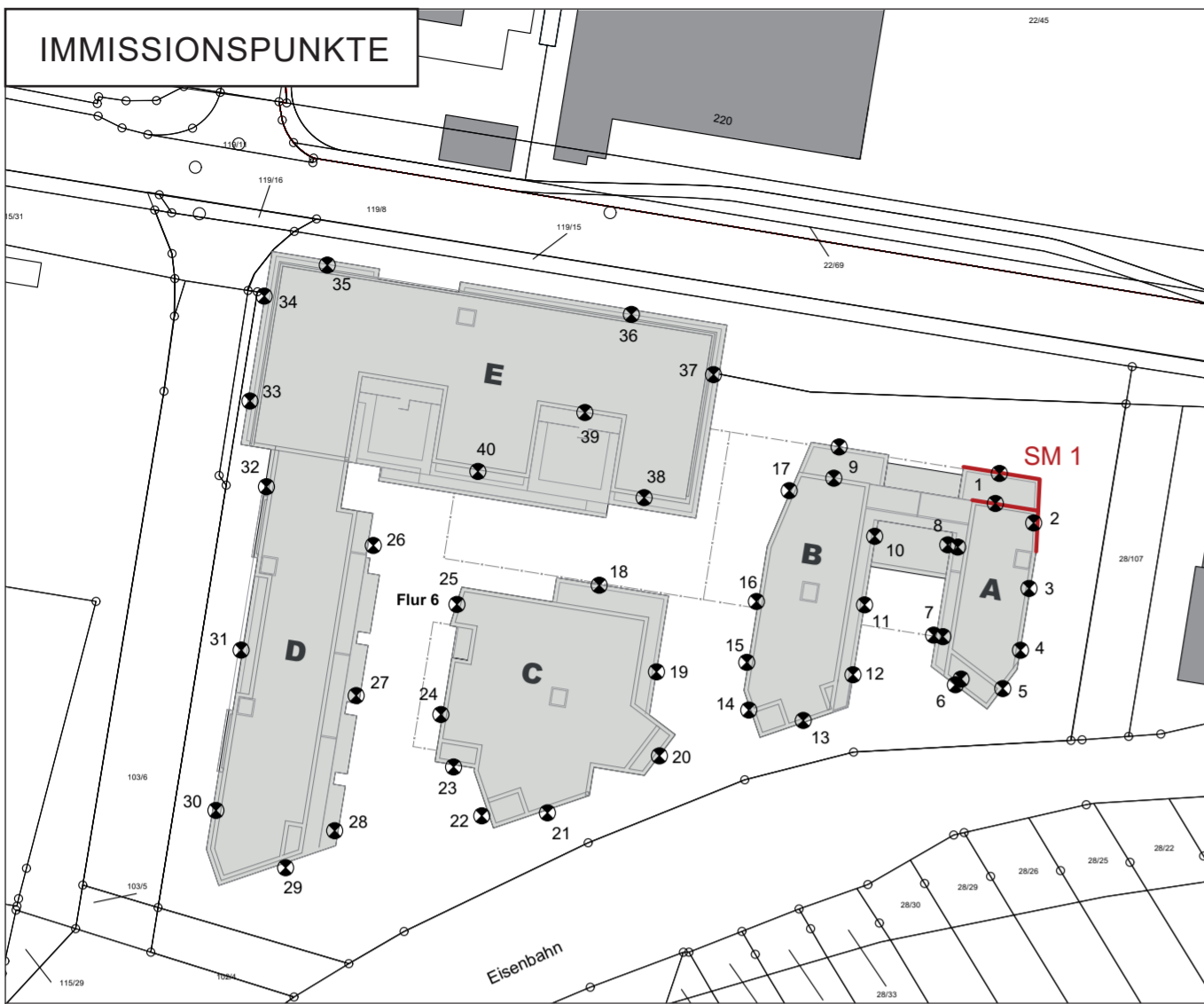


Tabelle 1: Außenlärmpegel $L_{a,res}$ nach DIN 4109-2: 2018-01 für den Tag- und Nachtzeitraum an den Immissionsorten IP1 – IP40 entlang der Fassaden des Bauvorhabens

Immissionsort, Gebäude Fassadenseite und Geschoss			$L_{a,res}$ in dB(A)	
IP	Plangeb.	N- Fas. / O- Fas. / SO- Fas. / SW- Fas. / W- Fas.	Tag*	Nacht**
IP1	Plangeb. A	N- Fas. 1. OG	68	68
IP1	Plangeb. A	N- Fas. 2. OG	68	68
IP1	Plangeb. A	N- Fas. 3. OG	68	68
IP3	Plangeb. A	O- Fas. 1. OG	67	68
IP3	Plangeb. A	O- Fas. 2. OG	67	68
IP3	Plangeb. A	O- Fas. 3. OG	67	68
IP5	Plangeb. A	O- Fas. 1. OG	68	69
IP5	Plangeb. A	O- Fas. 2. OG	67	69
IP5	Plangeb. A	O- Fas. 3. OG	67	69
IP4	Plangeb. A	O- Fas. 1. OG	68	70
IP4	Plangeb. A	O- Fas. 2. OG	68	70
IP4	Plangeb. A	O- Fas. 3. OG	68	70
IP5	Plangeb. A	SO- Fas. 1. OG	69	72
IP5	Plangeb. A	SO- Fas. 2. OG	69	72
IP5	Plangeb. A	SO- Fas. 3. OG	68	71
IP6	Plangeb. A	SW- Fas. 1. OG	69	72
IP6	Plangeb. A	SW- Fas. 2. OG	69	72
IP6	Plangeb. A	SW- Fas. 3. OG	68	71
IP7	Plangeb. A	W- Fas. 1. OG	67	70
IP7	Plangeb. A	W- Fas. 2. OG	68	70
IP7	Plangeb. A	W- Fas. 3. OG	67	70
IP8	Plangeb. A	W- Fas. 1. OG	66	67
IP8	Plangeb. A	W- Fas. 2. OG	67	68
IP8	Plangeb. A	W- Fas. 3. OG	67	69
IP9	Plangeb. B	N- Fas. 1. OG	68	68
IP9	Plangeb. B	N- Fas. 2. OG	68	68
IP9	Plangeb. B	N- Fas. 3. OG	68	68
IP10	Plangeb. B	O- Fas. 1. OG	66	67
IP10	Plangeb. B	O- Fas. 2. OG	67	68
IP10	Plangeb. B	O- Fas. 3. OG	67	69
IP11	Plangeb. B	O- Fas. 1. OG	67	68
IP11	Plangeb. B	O- Fas. 2. OG	68	70
IP11	Plangeb. B	O- Fas. 3. OG	68	70
IP12	Plangeb. B	O- Fas. 1. OG	69	72
IP12	Plangeb. B	O- Fas. 2. OG	69	72
IP12	Plangeb. B	O- Fas. 3. OG	68	71
IP13	Plangeb. B	S- Fas. 1. OG	70	74
IP13	Plangeb. B	S- Fas. 2. OG	70	74
IP13	Plangeb. B	S- Fas. 3. OG	70	74
IP14	Plangeb. B	W- Fas. EG	68	71
IP14	Plangeb. B	W- Fas. 1. OG	69	72
IP14	Plangeb. B	W- Fas. 2. OG	69	72
IP14	Plangeb. B	W- Fas. 3. OG	69	72
IP15	Plangeb. B	W- Fas. EG	67	67
IP15	Plangeb. B	W- Fas. 1. OG	67	69
IP15	Plangeb. B	W- Fas. 2. OG	68	70
IP15	Plangeb. B	W- Fas. 3. OG	68	70
IP16	Plangeb. B	W- Fas. EG	66	67
IP16	Plangeb. B	W- Fas. 1. OG	67	68
IP16	Plangeb. B	W- Fas. 2. OG	67	68
IP16	Plangeb. B	W- Fas. 3. OG	67	69
IP17	Plangeb. B	W- Fas. 1. OG	67	67

Immissionsort, Gebäude Fassadenseite und Geschoss			$L_{a,res}$ in dB(A)	
IP	Plangeb.	N- Fas. / O- Fas. / SO- Fas. / SW- Fas. / W- Fas.	Tag*	Nacht**
IP17	Plangeb. B	W- Fas. 2. OG	67	68
IP17	Plangeb. B	W- Fas. 3. OG	67	68
IP18	Plangeb. C	N- Fas. EG	66	66
IP18	Plangeb. C	N- Fas. 1. OG	66	66
IP18	Plangeb. C	N- Fas. 2. OG	66	66
IP18	Plangeb. C	N- Fas. 3. OG	66	67
IP19	Plangeb. C	O- Fas. EG	66	67
IP19	Plangeb. C	O- Fas. 1. OG	68	70
IP19	Plangeb. C	O- Fas. 2. OG	68	71
IP19	Plangeb. C	O- Fas. 3. OG	68	71
IP20	Plangeb. C	SO- Fas. EG	70	74
IP20	Plangeb. C	SO- Fas. 1. OG	70	74
IP20	Plangeb. C	SO- Fas. 2. OG	70	74
IP20	Plangeb. C	SO- Fas. 3. OG	70	74
IP21	Plangeb. C	S- Fas. EG	71	75
IP21	Plangeb. C	S- Fas. 1. OG	71	75
IP21	Plangeb. C	S- Fas. 2. OG	70	74
IP21	Plangeb. C	S- Fas. 3. OG	70	74
IP22	Plangeb. C	W- Fas. EG	68	71
IP22	Plangeb. C	W- Fas. 1. OG	68	72
IP22	Plangeb. C	W- Fas. 2. OG	69	72
IP22	Plangeb. C	W- Fas. 3. OG	68	72
IP23	Plangeb. C	S- Fas. EG	67	68
IP23	Plangeb. C	S- Fas. 1. OG	68	70
IP23	Plangeb. C	S- Fas. 2. OG	68	71
IP23	Plangeb. C	S- Fas. 3. OG	68	71
IP24	Plangeb. C	W- Fas. EG	66	66
IP24	Plangeb. C	W- Fas. 1. OG	66	67
IP24	Plangeb. C	W- Fas. 2. OG	67	68
IP24	Plangeb. C	W- Fas. 3. OG	67	68
IP25	Plangeb. C	W- Fas. EG	66	66
IP25	Plangeb. C	W- Fas. 1. OG	66	66
IP25	Plangeb. C	W- Fas. 2. OG	66	66
IP25	Plangeb. C	W- Fas. 3. OG	66	67
IP26	Plangeb. D	O- Fas. EG	66	66
IP26	Plangeb. D	O- Fas. 1. OG	66	66
IP26	Plangeb. D	O- Fas. 2. OG	66	66
IP26	Plangeb. D	O- Fas. 3. OG	66	66
IP27	Plangeb. D	O- Fas. EG	66	66
IP27	Plangeb. D	O- Fas. 1. OG	66	67
IP27	Plangeb. D	O- Fas. 2. OG	67	68
IP27	Plangeb. D	O- Fas. 3. OG	67	70
IP28	Plangeb. D	O- Fas. EG	67	68
IP28	Plangeb. D	O- Fas. 1. OG	69	72
IP28	Plangeb. D	O- Fas. 2. OG	69	72
IP28	Plangeb. D	O- Fas. 3. OG	69	72
IP29	Plangeb. D	SO- Fas. EG	68	71
IP29	Plangeb. D	SO- Fas. 1. OG	69	73
IP29	Plangeb. D	SO- Fas. 2. OG	69	73
IP29	Plangeb. D	SO- Fas. 3. OG	69	73
IP30	Plangeb. D	W- Fas. EG	67	67
IP30	Plangeb. D	W- Fas. 1. OG	67	67
IP30	Plangeb. D	W- Fas. 2. OG	67	67
IP30	Plangeb. D	W- Fas. 3. OG	67	67
IP31	Plangeb. D	W- Fas. EG	67	67
IP31	Plangeb. D	W- Fas. 1. OG	67	67
IP31	Plangeb. D	W- Fas. 2. OG	67	67
IP31	Plangeb. D	W- Fas. 3. OG	67	67
IP32	Plangeb. D	W- Fas. 1. OG	67	67
IP32	Plangeb. D	W- Fas. 2. OG	67	67
IP32	Plangeb. D	W- Fas. 3. OG	67	67
IP33	Plangeb. E	N- Fas. EG	70	70
IP33	Plangeb. E	N- Fas. 1. OG	70	70
IP33	Plangeb. E	N- Fas. 2. OG	69	69
IP33	Plangeb. E	N- Fas. 3. OG	69	69
IP34	Plangeb. E	N- Fas. EG	70	70
IP34	Plangeb. E	N- Fas. 1. OG	70	70
IP34	Plangeb. E	N- Fas. 2. OG	69	69
IP34	Plangeb. E	N- Fas. 3. OG	69	69
IP35	Plangeb. E	O- Fas. 1. OG	69	69
IP35	Plangeb. E	O- Fas. 2. OG	68	69
IP35	Plangeb. E	O- Fas. 3. OG	68	69
IP36	Plangeb. E	S- Fas. 1. OG	66	66
IP36	Plangeb. E	S- Fas. 2. OG	66	67
IP36	Plangeb. E	S- Fas. 3. OG	67	68
IP37	Plangeb. E	S- Fas. 1. OG	66	66
IP37	Plangeb. E	S- Fas. 2. OG	66	66
IP37	Plangeb. E	S- Fas. 3. OG	66	66
IP33	Plangeb. E	S- Fas. 1. OG	66	66
IP33	Plangeb. E	S- Fas. 2. OG	66	66
IP33	Plangeb. E	S- Fas. 3. OG	66	66
IP39	Plangeb. E	W- Fas. 1. OG	67	68
IP39	Plangeb. E	W- Fas. 2. OG	67	68
IP39	Plangeb. E	W- Fas. 3. OG	67	68
IP40	Plangeb. E	W- Fas. EG	68	69
IP40	Plangeb. E	W- Fas. 1. OG	68	69
IP40	Plangeb. E	W- Fas. 2. OG	68	68
IP40	Plangeb. E	W- Fas. 3. OG	67	68

* Zur Dimensionierung der Schalldämmung der Gebäudeaußenbauteile von sonstigen schutzbedürftigen Räumen
 ** Zur Dimensionierung der Schalldämmung der Gebäudeaußenbauteile von schutzbedürftigen Räumen, deren zukünftige Nutzung zum regelmäßigen Nachtschlaf nicht ausgeschlossen werden kann

Stadt Königstein im Taunus



Vorhabenbezogener Bebauungsplan
 „Ehemals Donath - Gelände“

Satzung

ohne Maßstab
 Blatt 2 / 2

Entwurfsverfasser:



planquadrat
 Elfers Geskes Krämer GmbH
 Architekten und Stadtplaner
 BDA / DASL / dwb

Planstand: 12.02.2024

Platz der Deutschen Einheit 21
 D-64293 Darmstadt