



ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG		
Teilgebiet 1	Teilgebiet 2	Teilgebiet 3
WA	WA	WA
II	II	II
0,25	0,3	0,4

- PLANZEICHEN**
- 01 ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)
- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- 02 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)
- z.B. 0,3 Grundflächenzahl
 - z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 03 BAUWEISE, BAULINEN, BAURENZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)
- o offene Bauweise
 - Nur Einzelhäuser zulässig
 - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 06 VERKEHRSLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
 - Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsbereich
 - private Verkehrsfläche
- 07 VERSORGUNG, ABFALLENTSORGUNG, ABWASSERBEITUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Elektrizität
- 09 Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- öffentliche Grünfläche
- 13 PLANUNG, NATURSCHUTZREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Umgrenzung von Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Bindungen für die Erhaltung von Bäumen. Die Baumstandorte sind nicht eingemessen.

- 15 SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen bei schmalen Flächen
- TEXTFESTSETZUNGEN**
- A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**
- 1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
In den als „Allgemeine Wohngebiete“ (WA) festgesetzten Bereichen sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO in die § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen ausgeschlossen (Betriebe des Nebenberufsgewerbes, Gewerbebetriebe und Tankstellen).
- 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 1 BauNVO, § 19 BauNVO**
a. Grundflächenzahl (GRZ): Die Grundflächenzahl wird entsprechend der Nutzungshabone für die Teilgebiete als Obergrenze festgesetzt.
b. Grundflächenzahl mit Nebenanliegen (GRZ II): Die festgesetzte Grundflächenzahl darf gem. § 19 (4) BauNVO um max. 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ II von 0,8. Befestigungen mit großflächigem Pflaster (Fußplattenbreite > 3 cm), Rasengrüntereste und/oder Schotterrasen werden wegen der geringfügigen Versiegelungswirkung auf die natürlichen Funktionen des Bodens von der GRZ-Berechnung ausgenommen, sofern sie eine Gesamtfäche von 250 m² nicht übersteigen. Ein funktionsmindernde Betonunterbau oder Fußergüsse ist bei diesen Befestigungsarten unzulässig. Mit dem Bauvertrag sowie bei genehmigungsfreien Bauvorhaben ist ein Plan mit Darstellung der Befestigungsart (Freiflächen) vorzulegen. Andere Befestigungsarten gehen in die GRZ-Berechnung ein.
c. Zahl der Vollgeschosse: Die Zahl der Vollgeschosse wird im gesamten Plangebiet entsprechend den Nutzungshabonen in den jeweiligen Teilgebieten festgesetzt. Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angedeutet werden.
- 2.1 Höhe der baulichen Anlagen § 9 (1) Nr. 16 BauGB**
= Trauf-/Attikahöhen
Die Trauf-/Attikahöhe beträgt bei eingeschossiger Bebauung max. 4,5 m beträgts und max. 7,5 m talets. Bei zweigeschossiger Bebauung max. 7,5 m beträgts und max. 9,5 m talets. Sie wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der äußeren Dachhaut.
Bei Gebäuden mit einem Flachdach ist die Oberkante der Attika mit der Traufhöhe gleichzusetzen.
- Firsthöhen: Die Firsthöhe beträgt max. 4 m, gemessen über Oberkante Rohfußboden Dachgeschoss.
- Staffelgeschoss: Staffelgeschosse sind in allen Teilgebieten zulässig.
Bei Staffelgeschossen muss das oberste Geschoss zur taletigen Außenwand zurückgesetzt angeordnet werden. Die Mindestbreite des Rücksprungs beträgt 2,5 m.
- 3. Bauweise § 22 BauNVO**
Die Bauweise wird entsprechend der Nutzungshabone für die Teilgebiete festgesetzt:
a. Die Festsetzung der offenen Bauweise erfolgt gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
b. In offener Bauweise sind je nach Nutzungshabone für die jeweiligen Teilgebiete Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
c. Die maximale Bauteile der Gebäudkörper darf 20 m betragen.
d. In allen Teilgebieten sind maximal 3 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig. Bestehende erneuert zugelassene Wohnanlagen in größeren Bestandschutz und können ausnahmsweise bei einer Neubeurteilung genehmigt zugelassen werden.
Ausnahmsweise darf das Baufestern mit untergeordneten Verspringern der Fassade straßenseitig um bis zu 0,5 m überschritten werden.
- 4. Größe der Baumrindliche § 9 (1) Nr. 6 BauGB**
In den Teilgebieten werden die folgenden Mindestgrundstücksbreiten festgesetzt:
Neu erschaffene Grundstücke müssen eine Mindestbreite von 20 m aufweisen. Die Breite wird zur öffentlichen Erschließungsstraße hin gemessen. Grundstücksbreite gemäß Flächennutzungsplan als Baumrindliche Bestandschutz. Eine Skizze zur Erläuterung der zulässigen Grundstücksbreite wird der Begründung unter Punkt 3.2 beigefügt. Die Zufahrten zu Grundstücken in zweiter Reihe müssen diese Breite im Bereich des Baufestern aufweisen, die schmalen Zufahrtsbereiche sind von dieser Regelung nicht betroffen.
- 5. Führung von Versorgungsleitungen § 9 (1) Nr. 13 BauGB**
Alle Versorgungsleitungen sind auf stadteigenen Grundstücken sowie zur Pflege und Entwicklung des Stadtbildes ausschließlich unterirdisch zu führen.

- 7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB**
Weg, Stellplätze und Hofflächen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine möglichst hohe Versickerung von Regenwasser ermöglicht (Dach-Fliesen mit 30 % Regenanteil oder Regenrinne). Bauweisen ohne Versickerungsteile für Niederschlagswasser sind nicht zulässig.
- 8. Grünrindliche Festsetzungen**
Um die bereits vorhandene Durchgrünung im Gebiet zu erhalten, weiter zu fördern und einen entsprechenden Übergang zu schaffen, werden entlang der südöstlichen Grenze des Plangebietes, entlang der Straßenseite der Kronberger Straße im nördlichen Teil des Plangebietes und entlang der Falkensteiner Straße bis zum Beginn der bestehenden Straßenecke im westlichen Teil des Plangebietes, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* gem. § 9 (1) 25a BauGB i. V.m. § 178 BauGB und i. V.m. die Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern* gem. § 9 (1) 25a BauGB i. V.m. § 178 BauGB festgesetzt. Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher können die Artenlisten entnommen werden. Im Plangebiet selbst sind in privaten Grundstücken zur öffentlichen Verkehrsflächen hin mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
Grundstücke, die den Ortsrand bilden, sind am Rand des Geltungsbereichs mit mind. einer zweifachen Reihe aus Weidenbüschen zu bepflanzen. Eine Zierstrauchbepflanzung ist unzulässig. Die zum Erhalt festgesetzten Flächen entlang der Verkehrsflächen im Plangebiet können einseitig ausgeführt werden.
Die Pflanzstreifen Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dürfen soweit erforderlich zum Zwecke von Engängen und Zu- und Abfahrten unterirdisch sein. Bestehende Zufahrten sind vorrangig zu nutzen.
Bei Umbau, Rekonstruktion, Sanierung oder Neubau ist in Gebäuden mindestens ein Fledermauskasten und eine Nisthilfe für Flederfüßer, Höhlen- oder Halbhöhlenörter am Gebäude oder auf dem Grundstück an dafür geeigneten Stellen anzubringen.
Vor der Beseitigung von Bäumen sind evtl. vorhandene Höhlungen mit einer Endoskopkamera auf Befestigung von Fledermauskästen und Bienen, wie dem Seidenbiene (Blatt-gelb) oder dem Gartenhäubler (Blatt-gelb) zu untersuchen, um eine Erhaltung von Insekten auszuweisen und evtl. weitere geeignete Quartiere zu erstellen.
Vor der Rodung von Gehölzbeständen ist eine Überprüfung der Fläche mit einer Suche nach Feinstarten der streng geschützten Hasenmaus (Muscardinus aevalanus) durchzuführen.
Die Fällung von Bäumen sollte nur im Winterhalbjahr durchgeführt werden. Eine Totung von Vogelindividuen ist bei Arbeiten außerhalb der Brutzeit unzulässig und daher nicht zu befürchten. Um eine Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten innerhalb der Brutzeit zu vermeiden ist eine Untersuchung im jeweiligen Einzelfall nötig.
Bei der Fällung von Bäumen mit Naturholtholz, wie z.B.: von alten, höherrechen Obstbäumen die vermehrt im Gebiet zu finden sind und sehr günstige Brutstätten für höhlenbildende Vögelarten bieten, müssen diese zerstört. Brutplätze durch das Anbringen von geeigneten Nisthilfen in der näheren Umgebung ausgeglichen werden.
Folgende Bäume sind aus ökologischen und umweltschutztechnischen Gründen zum Erhalt festgesetzt:
F 20 01 Rotbuche (Fagus sylvatica)
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 138/11 (Am Wisenhang 1a)
F 20 02 Walnusbaum (Juglans regia)
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 118/01 (Am Wisenhang 12)
F 20 03 japanische Kirsche (Prunus serrulata „Kanzan“)
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 101/6 (Am Wisenhang 12c)
F 20 04 Rotbuche (Fagus sylvatica)
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 88/4 (Helmberger Weg 9)
F 20 05 Stielkastanie (Castanea sativa)
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 74/9 (Helmberger Weg 6)
F 20 06 nördliche Rosskastanie (Aesculus x cornia „Brot“)
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 61/2 (Helmberger Weg 5)
F 20 07 Rosskastanie (Aesculus)
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 40/3 (Kronberger Straße 14)
F 20 08 Spitzahorn (Acer platanoides)
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 19/2 (Straßenparzelle)
F 20 09 Rosskastanie (Aesculus)
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 19/2 (Straßenparzelle)
F 20 10 Sattelhorn (Acer platanoides)
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 42/1 (Kronberger Straße 16)
F 20 11 Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 42/2 (Kronberger Straße 18 a)
F 20 12 Lärchenbaum (Larix laricina)
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 59/9 (Kronberger Straße 18 a)
F 20 13 Nordmann-Tanne (Abies nordmanniana)
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 59/9 (Kronberger Straße 18 a)
F 20 14 Mammutbaum (Sequoia adae)
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 59/9 (Kronberger Straße 18 a)
F 20 15 Nordmann-Tanne (Abies nordmanniana)
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 50/7/7 (Gartenstraße 7)
F 20 16 Douglasie (Pseudotsuga menziesii)
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 74/11 (Gartenstraße 11)
F 20 17 Douglasie (Pseudotsuga menziesii)
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 74/11 (Gartenstraße 11)
F 20 18 Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 74/11 (Gartenstraße 11)
F 20 19 Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 16/2/1 (Gartenstraße 12)
F 20 20 Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 16/2/1 (Gartenstraße 12)
F 20 21 Heckenrose (Rosa canadensis)
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 108/5 (Marbach 5)
F 20 22 Rotbuche (Fagus sylvatica)
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 142/4 (Falkensteiner Straße 30)
F 20 23 Rotbuche (Fagus sylvatica)
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 142/4 (Falkensteiner Straße 30)
F 20 24 Walnusbaum (Juglans regia)
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 142/4 (Falkensteiner Straße 30)
F 20 25 Eiche (Quercus robur)
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 75/2 (Straßenparzelle)
F 20 26 Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 133/6 (Gartenstraße 20)
F 20 27 Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 133/6 (Gartenstraße 20)
F 20 28 Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 177/7 (Falkensteiner Straße 36)
F 20 29 Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 177/7 (Falkensteiner Straße 36)
F 20 30 Stieleiche (Quercus robur)
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 177/7 (Falkensteiner Straße 36 a)
F 20 31 Gemeine Eiche (Fraxinus excelsior)
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 18/9 (Kronberger Straße 6)
F 20 32 Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 18/9 (Kronberger Straße 6)
F 20 33 Douglasie (Pseudotsuga menziesii)
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 20/6/6 (Kronberger Straße 6)
F 20 34 Rotbuche (Fagus sylvatica)
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 75/1/5 (Kronberger Straße 12)
F 20 35 Eiche (Quercus)
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 74/11 (Gartenstraße 11)
F 20 36 Eiche (Quercus)
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 74/11 (Gartenstraße 11)
F 20 37 Gemeine Eiche (Fraxinus excelsior)
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 74/11 (Gartenstraße 11)
F 20 38 Eiche (Quercus)
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 74/11 (Gartenstraße 11).
- Eine Beseitigung von zum Erhalt festgesetzten Gehölzen bedarf einer isolierten Befreiung gem. § 73 (4) HO. Hierbei kann es zu Kompensationsmaßnahmen kommen. Bei natürlich abgängigen Gehölzen kann es ebenfalls zu Kompensationsmaßnahmen kommen. Die Baumstützung gilt hierzu subsidiär.
Zum Schutz der festgesetzten Bäume hat gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB bereits vor Baubeginn bis Bauende eine ökologische Baubegleitung (gen. DIN 18920) durch eine fachlich geeignete Person zu erfolgen. Aufgabe der ökologischen Baubegleitung ist die beratende Begleitung und Überwachung der Einhaltung der naturschutzrechtlichen Auflagen und Schutzmaßnahmen in enger Abstimmung mit dem zuständigen Sachverständigen für die Erkundung der ökologischen Baubegleitung sind zu dokumentieren.
Bei der Umgestaltung der Freiflächen sollte die betroffene Fläche im Vorfeld auf das Vorkommen von Reptilien, vor allem der streng geschützten Zaunechide (Lacerta agilis), kontrolliert werden, um die gegebenenfalls vor Beginn der Arbeiten umzuleiten zu können.
Stämme von gefällten Bäumen sind nach Möglichkeit für Insekten wie den Hiebstock (Cerambyx cerdo), dem Hirschkäfer (Lucanus cervus) und dem Eremit (Osmoderma eremita) und Vögel in die Gestaltung der Freiflächen zu integrieren.
Durch die Beseitigung mit viel Glas sind Maßnahmen zum Schutz von Vogelblat vorzunehmen. Diese können durch konstruktive Unterlegungen (Fassungen, Rahmen oder Spinnnetze), die Reduzierung der Spiegelung des Glases durch Streifen oder Punktmuster (5 - 10 % der Glasfläche) oder entsprechend geeignete Sonnenschutz (Metallgitter, Holzelemente oder Jalousien) geschaffen werden. Es hierzu Begründung unter Punkt 3.4).
- 9. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr. 23 BauGB**
a. Die Festsetzung der offenen Bauweise erfolgt gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
b. In offener Bauweise sind je nach Nutzungshabone für die jeweiligen Teilgebiete Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
c. Die maximale Bauteile der Gebäudkörper darf 20 m betragen.
d. In allen Teilgebieten sind maximal 3 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig. Bestehende erneuert zugelassene Wohnanlagen in größeren Bestandschutz und können ausnahmsweise bei einer Neubeurteilung genehmigt zugelassen werden.
Ausnahmsweise darf das Baufestern mit untergeordneten Verspringern der Fassade straßenseitig um bis zu 0,5 m überschritten werden.
- 10. Größe der Baumrindliche § 9 (1) Nr. 6 BauGB**
In den Teilgebieten werden die folgenden Mindestgrundstücksbreiten festgesetzt:
Neu erschaffene Grundstücke müssen eine Mindestbreite von 20 m aufweisen. Die Breite wird zur öffentlichen Erschließungsstraße hin gemessen. Grundstücksbreite gemäß Flächennutzungsplan als Baumrindliche Bestandschutz. Eine Skizze zur Erläuterung der zulässigen Grundstücksbreite wird der Begründung unter Punkt 3.2 beigefügt. Die Zufahrten zu Grundstücken in zweiter Reihe müssen diese Breite im Bereich des Baufestern aufweisen, die schmalen Zufahrtsbereiche sind von dieser Regelung nicht betroffen.
- 11. Führung von Versorgungsleitungen § 9 (1) Nr. 13 BauGB**
Alle Versorgungsleitungen sind auf stadteigenen Grundstücken sowie zur Pflege und Entwicklung des Stadtbildes ausschließlich unterirdisch zu führen.

- 8. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**
- Für die Wohngebiete 1 bis 3 gelten folgende Festsetzungen:
- 1. Dachgestaltung**
Dachform: Für die Teilgebiete 1-2 sind Satteldächer, Walmdächer, Mansarddächer und Zeltdachformen sowie Flachdächer zulässig. Für das Teilgebiet 3 sind nur gleichschenkelige Satteldächer, Walmdächer, Mansarddächer und Zeltdachformen zulässig. Flachdächer sind hier unzulässig. Sollen ein gleichschenkliges Satteldach durch die geneigte Form des Gebäudes nicht möglich sein, kann das Satteldach ausnahmsweise auch als nicht gleichschenkliges Satteldach ausgeführt werden. Diese Ausnahme gilt nur für bereits bestehende, geneigte Gebäude.
- Für Garagen und Carports sind zusätzlich in allen Teilgebieten auch Flachdächer zulässig.
Dachneigung: Die zulässige Dachneigung für geneigte Dächer wird auf 15° -45° festgesetzt.
Kniestock: Kniestock/Drempel sind ausschließlich an den Außenwänden bis max. 0,8 m zulässig, gemessen an der Außenwand vom halfhöhen Dachgeschoss bis Oberkante Dachhaut.
- 2. Dachdeckung**
Flachdächer sind, soweit sie nicht als Dachterasse genutzt werden, mit einer externen Dachbegriechung mit einem Substratbau von mindestens 10 cm zu versehen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gipsplatte oder Mineralwolle mit sandtragfähiger Unterlage und Sedimenten sowie zu bepflanzen. Das darunter eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist, die auf Dauer erhalten zu sein. In Kombination mit einer Dachbegriechung sind auch Dach-Photovoltaikanlagen zulässig. Bestehende Dachterassen Bestandschutz.
- Für Satteldächer, Walmdächer, Puls- und Zeltdächer hat die Dachdeckung mit matten Ziegeln Gra, roten Fliesen oder Natursteinen zu erfolgen. Dachziegel können auch mit nicht glänzenden hellen Glanzsteinen abgedeckt werden. Glasierte oder glanz-oberflächige Tonziegel sowie glänzende und schwarz, chrom- oder silberfarbene Dachflächenelemente sind unzulässig. Matt-Glasierte Dachziegel sind zulässig.
Es wird empfohlen möglichst helle Dachfarben zu verwenden.
Die großflächige (> 20 m²) Verwendung von Kupfer, Zink oder Blei für Dachdeckungen, inklusive Regenrohren und Regenrinnen, ist nicht gestattet.
- 3. Dachschritte**
Dachschritte sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.
Die Gesamtlänge aller Dachschritte des Gebäudes darf maximal 60 % der Traufbreite der dazugehörigen Dachfläche betragen.
Der vorgegebene Kniestock/Drempel, entsprechend der Festsetzung 8.1, muss erhalten bleiben.
Zum Öffnen ist ein Mindestabstand von 1,50 m und zum First von 0,50 m einzuhalten. Die Bemessung des Abstandes vom First aus ist vertikal und nicht auf die Dachfläche projiziert zu ermitteln. Dachschritte müssen mindestens 0,50 m hinter die Außenkante der dazugehörigen Außenwand zurückragen.
Sollten die gestalteten Elemente wie Dachschritte und Dachaufbauten (Gauben) ohne schiefe Festzung 4.2, gemessen auf einer Dachfläche verwendet werden, ist ein Abstand zueinander von mindestens 1,00 m einzuhalten.
- 4. Dachaufbauten**
Dachaufbauten (Gauben und Zweerhäuser) sind in allen Teilgebieten zulässig. Die Brandschutzvorschriften der HO sind einzuhalten.
a. Die Länge der Dachaufbauten einer Dachfläche dürfen zusammen nicht mehr als 60 % der jeweiligen Traufbreite betragen.
b. Die Brüstung der Gaubenfenster darf nicht höher als 0,15 m über dem Dachanschnitt liegen.
c. Die Länge einer Gaube darf maximal 3,00 m betragen.
d. Die Länge eines Zweerhauses darf maximal 1,00 m betragen.
e. Ausstiege sowie kleine Dachaufbauten zurückgesetzte Außenwände sind unzulässig.
f. Die Traufe darf nicht unterbrochen werden.
Die Dachform und die Dachdeckung entsprechen den Festsetzungen zu 8.1 und 2.
Gauben über zwei Geschosse sind unzulässig.
Der Gaubenfirst muss mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.
- 5. Standplätze für Abfallbehälter § 9 (1) Nr. 2 HHO**
Müllarmenbehälter (Müllboxen sind bevorzugt in die Gebäude zu integrieren. Werden sie außerhalb angeordnet, sind sie zu enclozieren, dass sie von Straßeneinflüssen aus nicht ersichtbar sind. Öffnungen der Einfassungen für Abfälle sind zulässig. Als Sichtschutz sind Hecken- oder Strauchbepflanzungen, Mauer aus Naturstein oder mit Natursteinverblendung, sowie Holzverkleidungen zu realisieren. Die maximale Einfassungsgröße beträgt 1,50 m.
F 20 05 Stielkastanie (Castanea sativa)
- 6. Grundstückskennzeichnung**
Als Einfriedungen sind Holz- und Metallzäune ohne Mauerwerk und Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Nichtwendige Stützmauern (wie in 88 beschrieben) sind keine Mauerwerk und daher vom Budget ausgenommen. Alle Zäune müssen einen Mindestabstand von 0,15 m zum natürlichen Gelände aufweisen. Die Hecken sind aus heimischen, standortgerechten Sträuchern herzustellen (siehe Auswahlliste). Fremdländische Sträucher, wie z. B. Kirschlorbeer, dürfen nicht verwendet werden. Bestehende Einfriedungen und Hecken genießen Bestandschutz.
- Artistenle heimische Sträucher (Auswahl)**
- Faulbaum (Fraxinus excelsior)
- Strauch-Felsenbirne (Amelanchier)
- Haselnuss (Corylus avellana)
- Rote Heckenrose (Lonicera xylosteum)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Traubenholunder (Sambucus racemosa)
- Korkweide (Cornus mas)
- Liguster (Ligustrum vulgare)
- Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Pfaffenhütchen (Eunymia europaea)
- Gemeine Schneebühl (Viburnum opulus)
- Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
- Engländer Holunder (Cotoneaster monogyna)
- Zweifelfrüher Weibdorn (Crataegus lanugosa)
- Artistenle artotone Bäume (Auswahl)**
- Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Eiche (Fraxinus excelsior)
- Feldahorn (Acer campestre)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Eiskastanie (Castanea sativa)
- Rotbuche (Fagus sylvatica)
- Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
- Sattelhorn (Acer platanoides)
- Stieleiche (Quercus robur)
- Traubeneiche (Quercus petraea)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Walnus (Juglans regia)
- Winterlinde (Tilia cordata)
- Wildpappel (Malus sylvestris)
- Wildrose (Rosa sp.)
- Und hochstammige Obstbäume.
Lorbeerkirsche (Prunus laurocerasus) und Koniferen (mit Ausnahme von Eiben (Taxus) sind unzulässig.
- Artistenle Fassenbegrenzung (Auswahl)**
- Gemeine Heckenrose (Lonicera xylosteum)*
- Hopfen (Humulus lupulus)*
- Winter-samen (Sisymbrium irio)*
- Ungelbte Kletterrose (Rosa)*
- ohne Kennzeichnung; Kleinteiliche nicht notwendig mit Kennzeichnung (*) nur mit Kleinteiliche
- 7. Fassengestaltung**
 Fassengestaltung ist von einer Fensterhöhe von weniger als 10 % oder Wände mit einer Fläche von mehr als 20 m² sowie Garagen und Pergolen sind dauerhaft mit standortgerechten, einheimischen Pflanzen zu begrünen (vgl. § 20 37 Eiche (Quercus))
Alternativ zur direkten Fassengestaltung ist ein Klettergestütz zulässig. Die Pflanzung muss im Erdreich erfolgen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Für jede Pflanze soll eine Pflanzfläche von mindestens 1 m² vorgesehen werden.
- Von den Regelungen nach 8.1 kann abgesehen werden, wenn anstelle der Außenwandbegriechung je angefangene 20 m nicht begriechter Außenwandbegriechung zusätzlich eine 5 m große mit Sträuchern begriechte Fläche mit Bodenschluss auf dem Baugrundstück nachgewiesen und hergestellt wird.
- 8. Grundstücksken- und -aufbauten**
Je Baugrundstück ist nur eine Zu- und Abfahrt in einer max. Breite von 5,5 m zulässig.
- 9. Abgrabungen, Stützmauern, Terrassierungen und Aufschüttungen**
a. Die Festsetzung der offenen Bauweise erfolgt gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
b. In offener Bauweise sind je nach Nutzungshabone für die jeweiligen Teilgebiete Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
c. Die maximale Bauteile der Gebäudkörper darf 20 m betragen.
d. In allen Teilgebieten sind maximal 3 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig. Bestehende erneuert zugelassene Wohnanlagen in größeren Bestandschutz und können ausnahmsweise bei einer Neubeurteilung genehmigt zugelassen werden.
Ausnahmsweise darf das Baufestern mit untergeordneten Verspringern der Fassade straßenseitig um bis zu 0,5 m überschritten werden.
- 10. Gestaltung von befestigten Flächen**
Befestigte Flächen sind hellfarbig und offen sind aus klimakologischen Gründen in hellen Farben auszuführen.
a. Die Festsetzung der offenen Bauweise erfolgt gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
b. In offener Bauweise sind je nach Nutzungshabone für die jeweiligen Teilgebiete Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
c. Die maximale Bauteile der Gebäudkörper darf 20 m betragen.
d. In allen Teilgebieten sind maximal 3 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig. Bestehende erneuert zugelassene Wohnanlagen in größeren Bestandschutz und können ausnahmsweise bei einer Neubeurteilung genehmigt zugelassen werden.
Ausnahmsweise darf das Baufestern mit untergeordneten Verspringern der Fassade straßenseitig um bis zu 0,5 m überschritten werden.
- 11. Gestaltung der Freiflächen**
Die Freiflächen sind mit einer Festsetzung von weniger als 10 % oder Wände mit einer Fläche von mehr als 20 m² sowie Garagen und Pergolen sind dauerhaft mit standortgerechten, einheimischen Pflanzen zu begrünen (vgl. § 20 37 Eiche (Quercus))
Alternativ zur direkten Fassengestaltung ist ein Klettergestütz zulässig. Die Pflanzung muss im Erdreich erfolgen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Für jede Pflanze soll eine Pflanzfläche von mindestens 1 m² vorgesehen werden.
- Von den Regelungen nach 8.1 kann abgesehen werden, wenn anstelle der Außenwandbegriechung je angefangene 20 m nicht begriechter Außenwandbegriechung zusätzlich eine 5 m große mit Sträuchern begriechte Fläche mit Bodenschluss auf dem Baugrundstück nachgewiesen und hergestellt wird.
- 12. Grünflächen- und -aufbauten**
Je Baugrundstück ist nur eine Zu- und Abfahrt in einer max. Breite von 5,5 m zulässig.
- 13. Abgrabungen, Stützmauern, Terrassierungen und Aufschüttungen**
a. Die Festsetzung der offenen Bauweise erfolgt gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
b. In offener Bauweise sind je nach Nutzungshabone für die jeweiligen Teilgebiete Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
c. Die maximale Bauteile der Gebäudkörper darf 20 m betragen.
d. In allen Teilgebieten sind maximal 3 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig. Bestehende erneuert zugelassene Wohnanlagen in größeren Bestandschutz und können ausnahmsweise bei einer Neubeurteilung genehmigt zugelassen werden.
Ausnahmsweise darf das Baufestern mit untergeordneten Verspringern der Fassade straßenseitig um bis zu 0,5 m überschritten werden.
- 14. Größe der Baumrindliche § 9 (1) Nr. 6 BauGB**
In den Teilgebieten werden die folgenden Mindestgrundstücksbreiten festgesetzt:
Neu erschaffene Grundstücke müssen eine Mindestbreite von 20 m aufweisen. Die Breite wird zur öffentlichen Erschließungsstraße hin gemessen. Grundstücksbreite gemäß Flächennutzungsplan als Baumrindliche Bestandschutz. Eine Skizze zur Erläuterung der zulässigen Grundstücksbreite wird der Begründung unter Punkt 3.2 beigefügt. Die Zufahrten zu Grundstücken in zweiter Reihe müssen diese Breite im Bereich des Baufestern aufweisen, die schmalen Zufahrtsbereiche sind von dieser Regelung nicht betroffen.
- 15. Führung von Versorgungsleitungen § 9 (1) Nr. 13 BauGB**
Alle Versorgungsleitungen sind auf stadteigenen Grundstücken sowie zur Pflege und Entwicklung des Stadtbildes ausschließlich unterirdisch zu führen.

- Die Nutzung von Kunstrasen auf nicht befestigten Flächen ist nicht gestattet.
Da nach der Baumschutzverordnung der Stadt Königstein im Taunus erhaltenen Bäume auf dem jeweiligen Baugrundstück für das Teilgebiet 3 sind nur gleichschenkelige Satteldächer, Walmdächer, Mansarddächer und Zeltdachformen zulässig. Flachdächer sind hier unzulässig. Sollen ein gleichschenkliges Satteldach durch die geneigte Form des Gebäudes nicht möglich sein, kann das Satteldach ausnahmsweise auch als nicht gleichschenkliges Satteldach ausgeführt werden. Diese Ausnahme gilt nur für bereits bestehende, geneigte Gebäude.
- C. Teilung von Grundstücken**
Regelung erfüllt
- D. Hinweise**
- 1. Archäologische Bodenerunde / Sicherung von Bodendenkmälern**
Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmälern wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamentreste wie z. B. Scherben, Steinreste oder Skelettelemente entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 Bodenschutzgesetz dem Landkreis für Denkmalpflege (Prämonstratensiedlung) zu melden. Die Anzeige kann auch gegenüber der Gemeinde oder dem Unteren Denkmalbehörde erfolgen. Diese treten die Anzeige unverzüglich in Kenntnis und sind verpflichtet, den Bestand oder das Erhaltungszustand des Kulturdenkmals auszuwerten und, genehmigungspflichtig sind.
- 2. Denkmalschutz**
Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 18 (1) Hessisches Denkmalschutzgesetz alle Maßnahmen, die am und im Kulturdenkmal geplant sind oder auch nach § 18 (2) des Hessischen Denkmalschutzgesetz in direkter Umgebung des Kulturdenkmals vorgenommen werden und die den Bestand oder das Erhaltungszustand des Kulturdenkmals Auswirkungen hat, genehmigungspflichtig sind.
- 3. Altlasten / Altlastenabgrenzung**
- | Nr. | Altlast Nr. | Strasse | Form |
|-----|---------------------|----------------------|---------------|
| 1 | 434.005.010.000.024 | Kronberger Straße 2 | Kleinereisen |
| 2 | 434.005.010.000.027 | Kronberger Straße 12 | Schwermetalle |
| 3 | 434.005.010.000.031 | Unterstraße 3 | Kleinereisen |
- Im Rahmen von Baumaßnahmen festgestellte Bodenunreinigungen sind unverzüglich beim Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Weiden, Dezernat NWV 4.1, Grundwasser, Bodenschutz, Leinstraße 16-18, 65189 Weiden anzuzeigen.
- 4. Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen**
Dachschritte sind im gesamten Geltungsbereich zulässig. Die Gesamtlänge aller Dachschritte des Gebäudes darf maximal 60 % der Traufbreite der dazugehörigen Dachfläche betragen.
Der vorgegebene Kniestock/Drempel, entsprechend der Festsetzung 8.1, muss erhalten bleiben.
Zum Öffnen ist ein Mindestabstand von 1,50 m und zum First von 0,50 m einzuhalten. Die Bemessung des Abstandes vom First aus ist vertikal und nicht auf die Dachfläche projiziert zu ermitteln. Dachschritte müssen mindestens 0,50 m hinter die Außenkante der dazugehörigen Außenwand zurückragen.
Sollten die gestalteten Elemente wie Dachschritte und Dachaufbauten (Gauben) ohne schiefe Festzung 4.2, gemessen auf einer Dachfläche verwendet werden, ist ein Abstand zueinander von mindestens 1,00 m einzuhalten.
- 5. Erdrauch**
Die bei Baumaßnahmen anfallenden Erdrauchen sind in den jeweiligen Teilbereichen des Bebauungsplans, in dem die Erdrauchen anfallen, soweit möglich wieder einzubauen.
Bei Rückführung anfallender Erdrauchen sind zu bepflanzen. Es ist zu Beginn des Bauverfahrens gemäß den Vorgaben der DIN 19713 „Verwendung von Bodenmaterial“, Kap. 7 gepflanzbar abzuräumen. Zwischenräume und später wieder aufzubringen. Es darf nicht mit Ästen, insbesondere Baualtmaterial (Unterboden, Boden), bepflanzt werden.
Böden sind geschwächte Naturböden mit wichtigen Funktionen in der Natur:
- Lebensraum für bodenlebende Insekten, Bakterien, Würmer, Insektenlarven, größere Tiere)
- Standort für nützliche Vegetation und Kulturpflanzen
- Wasserreservoir, langsame Versickerung, Schadstofffilter, Grundwasserstauer
Wichtige Zeugnisse der Landschafts- und Kulturlandschaft
Auf Untergrundbedingungen innerhalb der Baugrundstücke ist so weit möglich zu verzichten.
Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.
Erdrauch ist abseits des Baubetriebes in Mieten zu lagern. Humoser Oberboden und humusfreie Unterboden müssen getrennt werden. Mutterboden dürfen nicht höher als 1,5 m aufgeschichtet werden. Regenwasser soll gut abfließen können, damit die Mieten nicht versauern.
Oberboden und Unterboden sind getrennt wieder einzubauen. Die Flächen sind vor dem Oberbodenauftrag zu lockern oder aufzuräumen.
- 6. Wasserschutzgebiete**
Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone IB des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WVG) 434.003.010.000.001, § 13811 für die Wasserversorgungsanlage der Brunnen I-III „Am Schafhof“ der Stadt Königstein im Taunus und der Wasserschutzzone IB des im Festsetzungsgebiet befindlichen Trinkwasserschutzgebietes (WVG) 434.003.010.000.001, § 13811 für die Wasserversorgungsanlage der Brunnen I-III „Am Schafhof“ der Stadt Schwabach am Taunus. Die Verordnungen und Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.
- 8. Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung**
Zur Objektbeleuchtung sind nur UV-arme bzw. LED-Beleuchtungen mit möglichst langer Wellenlänge zulässig. Die Standortgerechten Sträucher herzustellen (siehe Auswahlliste). Fremdländische Sträucher, wie z. B. Kirschlorbeer, dürfen nicht verwendet werden. Bestehende Einfriedungen und Hecken genießen Bestandschutz.
- Es wird auf den Beschluss der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft für Insektenschutz (ALI) Hinweis zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtverschmutzungen verwiesen. Die Beleuchtung muss wärmer als 3000 Kelvin sein.
- 9. Hinweis zur Energieeffizienz und zur Nutzung erneuerbarer Energien**
§ 3 Abs. 1 EEGWärmepflicht der Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, den Wärmeeintrag durch die energieintensive Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken.
Um Photovoltaik- und Solaranlagen zu begründen, sind die Dach- und Gebäudeformen bzw. Höhen (dazu gehören auch geneigte Schotterböden) sowie der Platz für große Bäume zu prüfen, dass die Dächer der Neubauten und das eigene so wenig wie möglich verschattet werden.
Um die Nutzung von L-Autos zu erleichtern, soll bei Neubauten eine passende Ladefläche, ausreichend für Ladepunkte mit bis zu 11 kW, für jeden Stellplatz mitgeliefert werden.
Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) regelt die Energieeffizienz von Gebäuden. Nach § 10 „Grundstadt und Niedrigenergiegebäude“ (d.h. z. B. das Gebäude als Niedrigenergiegebäude errichtet werden müssen und der Wärme- und Kältebedarf mindestens anteilig durch erneuerbare Energien gedeckt wird).
- 10. Artenschutz**
Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von besonders und streng geschützten Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere:
a. Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen.
b. Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen darauf zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.
c. Dachschritte und -neigungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03.-30.09.) durchzuführen und
d. außerhalb der Brut- und Setzzeit Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- und Umbauarbeiten auf Tiere zu prüfen.
Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bei der Umrüstung festgestellt, muss § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unterein Naturschutzbehörde zu beantragen.
- 11. Gütesiegel „Sicher Wohnen in Hessen“**
Die Hessische Polizei bietet seit Jahren kostenfreie Beratungen über das Gütesiegel „Sicher Wohnen in Hessen“ an. In Zusammenarbeit mit dem Verband der Süddeutschen Städte- und Gemeindefachverbände (VdStG) sucht die Hessische Polizei daher Partner aus der freien Wirtschaft, dem privaten und gewerblichen Bereich der Bauherren und Bauherren, die bereit sind, bei der Planung und Ausführung von Neubauten oder bei Modernisierungsprojekten politische Einkommens- und Erfolge zur Kriminalprävention umzusetzen. Zudem existiert eine kostenfreie Beratung zur Erhöhrungsrate der kriminalpräventiven Beratungsstelle.
- 12. Kampfmittelräumdienste**
Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Baubereitungen doch ein kampfmittelverwendiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Weiden, Dezernat NWV 4.1.1, Leinstraße 16-18, 65189 Weiden, zu verständigen.
- 13. Barrierefreies Bauen**
Sollten ein Umbau zu einer barrierefreien Nutzung von Nöten ist, gibt es diverse Förderprogramme, die den Umbau unterstützen. Zum Beispiel existiert ein Wohnbauförderprogramm des Landes Hessen. Der Antrag wird bei der W-Bank eingereicht. Zudem existieren zwei Programme der KfW (Programme 159 und 455). Die Umbauarbeiten haben sich nach der DIN 18040 Teil 2 zu richten.
- 14. Umgang mit Leitungsstrassen**
Im Geltungsbereich befinden sich bereits Versorgungsleitungen und Hausanschluss, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Eine Überbauung vorhandener Leitungsstrassen ist nicht zulässig.
Bei der Wahl der Baumstandorte ist darauf zu achten, dass