

Stadt Königstein im Taunus, Stadtteil Schneidhain

## **Textliche Festsetzungen**

# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

„Zur Linde“

## **Entwurf**

Planstand: 06.09.2023

Projektnummer: 23-2850

Projektleitung: Bode

## **1 Vorbemerkungen**

- 1.1 Der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan ersetzt die bisher für seinen Geltungsbereich rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans S 14 "An den Geierwiesen/Wiesbadener Straße" von 2021.

## **2 Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 12 BauGB)**

- 2.1.1 Innerhalb des Plangebietes sind Gaststätten und Gastronomiebetriebe mit Außengastronomie (Biergarten), Kioske, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO, Mitarbeiter-Wohnungen, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze zulässig. Unzulässig sind Shisha-Bars.

- 2.1.2 Innerhalb des Baufensters mit der lfd. Nr. 1 sind folgende Nutzungen zulässig:

Erdgeschoss: Gaststätten und Gastronomiebetriebe inkl. Lager-, Sanitär-, Technik- und Funktionsräume.

Obergeschoss: Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO. Zulässig sind vorliegend maximal 12 Spielautomaten mit Gewinnmöglichkeiten sowie Einrichtungen zum Spielen von Billard, Kicker und Darts (ohne zahlenmäßige Begrenzung der Geräte) sowie ein Bistro, Lager-, Sanitär-, Technik- und Funktionsräume.

Dachgeschoss: Zwei Mitarbeiter-Wohnungen.

- 2.1.3 Innerhalb des Baufensters mit der lfd. Nr. 2 sind folgende Nutzungen zulässig:

Erdgeschoss: Kioske mit Artikeln des kurzfristigen Bedarfs in geringer Sortimentsbreite und -tiefe (z.B. Tabakwaren, Süßigkeiten, Zeitungen, Backwaren, Eis, etc.), Imbissstuben und Eiscafés, Lager-, Sanitär-, Technik- und Funktionsräume.

Obergeschoss: Eine Mitarbeiter-Wohnung.

Dachgeschoss: Eine Mitarbeiter-Wohnung.

- 2.1.4 Innerhalb des Baufensters mit der lfd. Nr. 3 sind folgende Nutzungen zulässig:

Erdgeschoss: Den Nutzungen in den Baufenstern 1 und 2 untergeordnete und deren Zweckbestimmung dienende Nebenanlagen, Lager-, Sanitär-, Technik- und Funktionsräume.

- 2.1.5 Hinweis: Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist gemäß §12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und konkretisiert das Vorhaben weiter.

## **2.2 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)**

2.2.1 Die zulässige Grundflächenzahl wird durch Einschrieb in der Nutzungsmatrix mit GRZ I = 0,7 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, auf bis zu GRZ II = 1,0 überschritten werden.

## **2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. 18 BauNVO)**

2.3.1 Die maximal zulässige Gebäudeoberkante wird durch Einschrieb in der Plankarte festgesetzt. Der obere Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudeoberkante ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes und entspricht bei Flachdächern der Oberkante Attika des obersten Geschosses.

## **2.4 Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO)**

2.4.1 Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird durch Einschrieb in der Plankarte festgesetzt. Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

## **2.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB sowie § 23 BauNVO)**

2.5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind der Planzeichnung zu entnehmen und durch Baugrenzen und Baulinien definiert.

2.5.2 Ein geringfügiges Vor- oder Zurücktreten von der festgesetzten Baulinie im Bereich des Baufensters mit der lfd. Nr. 1 ist zulässig, z.B. Überschreitungen durch Fassadendämmungen, Eingangsbereiche, Werbeanlagen und Vordächer. Dachüberstände oberhalb des zweiten Obergeschosses dürfen von der festgesetzten Baulinie auf der Grenze zur *Wiesbadener Straße* (Flst. 102/16) und zur Straße *Milcheshohl* (Flst 103/11) um bis zu 0,6 m hervortreten.

2.5.3 Im Bereich des Baufenster mit der lfd. Nr. 2 sind Überschreitungen der östlichen Baugrenze durch Balkone um bis zu 1,5 m zulässig.

## **2.6 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**

2.6.1 Im Bereich des Baufenster mit der lfd. Nr. 1 wird die geschlossene Bauweise festgesetzt.

## **2.7 Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)**

2.7.1 Für die Baufenster mit der lfd. Nr. 1 und Nr. 2 beträgt die erforderliche Tiefe der Abstandsflächen entlang der im Plan gekennzeichneten Baugrenzenabschnitte  $H = 1,5\text{m}$ .

## **2.8 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)**

2.8.1 Pkw-Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der mit „St“ gekennzeichneten Flächen und der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.8.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern keine anderweitigen Festsetzungen entgegenstehen.

2.8.3 Fahrradabstellanlagen sind innerhalb der mit „St“ gekennzeichneten Flächen, der überbaubaren und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **2.9 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i.V.m. § 12 Abs. 4 BauGB)**

2.9.1 Die öffentlichen Verkehrsflächen werden in den Bebauungsplan einbezogen und durch entsprechende Flächensignaturen festgesetzt.

## **2.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

2.10.1 Wege, Stellplätze und Hofflächen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine möglichst hohe Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (Ökopflaster mit 30 % Fugenanteil oder Rasengittersteinen). Bauweisen ohne Versickerungsanteile für Niederschlagswasser sind nicht zulässig.

2.10.2 Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig. Die Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Teichen, die Verwendung im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser oder Abdichtungen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Zisternen) bleiben hiervon unberührt.

2.10.3 Flächige Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen zur Freiflächengestaltung sind unzulässig. Davon ausgenommen sind Wege, Hofflächen der Außengastronomie („Biergarten“) und dem Spritzwasserschutz dienende Gebäudeumrandungen bis zu einer Breite von 40 cm um die Gebäude.

2.10.4 Die großflächige (> 20m<sup>2</sup>) Verwendung von Kupfer, Zink oder Blei für Dacheindeckungen inklusive Regenrohre und Regenrinnen, ist nicht gestattet.

2.10.5 Bei der Farbgebung und Gestaltung von Gebäudefassaden und Oberflächenbefestigungen (Beton, Asphalt, Pflaster, wassergebundene Wegedecken) sind Materialien und Farbtöne mit einem der L-Wert der RAL Design Codierung  $\geq 50$  zu verwenden.

- 2.10.6 Im Plangebiet sind an den Fassaden der Gebäude 2 Fledermauskästen für gebäudebewohnende Fledermäuse (z. B. Hasselfeldt Fledermaus Wandquartier oder Schwegler Fledermaus-Universal-Sommerquartier 2FTH oder vergleichbares) zu installieren. Die Kästen sind an einer unbeleuchteten Stelle in mind. 5 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen zu montieren.
- 2.10.7 Im Plangebiet sind an den Fassaden der Gebäude je 2 Nistkästen für Vögel ( 2x Nischenbrüter und 2 x Höhlenbrüter) (z. B. Schwegler Sperlingskoloniekasten 1SP und Schwegler Halbhöhle 2MR oder vergleichbare) zu installieren. Die Kästen sind an oder in Hausfassaden wettergeschützt in mind. 2 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen zu montieren.
- 2.10.8 Im Plangebiet sind an den Fassaden der Gebäude 2 Nistkästen für Vögel (Mauersegler) (z. B. Schwegler Mauerseglerkasten 17 oder vergleichbares) zu installieren. Die Kästen sind an oder in Hausfassaden in mind. 6 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen zu montieren.
- 2.10.9 Mindestens 50% der Bruchsteinwand an der Ostseite des bestehenden Gebäudes innerhalb des Baufensters mit der lfd. Nr. 2 sind als Habitat für Wildbienen zu erhalten. Die nicht zu erhaltenden 50% sind durch Errichtung einer neuen nach Süden exponierten, naturnahen Bruchsteinmauer im Plangebiet auszugleichen. Diese ist in einer Tiefe von 40 cm neu aufzuschichten und ab einer Tiefe von 10 cm durch groben Bruchsteinmörtel (ohne Zement!) statisch zu sichern. Keinesfalls dürfen die Oberfläche oder die Fugen versiegelt werden.
- 2.11 Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte Luft verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)**
- 2.11.1 In Plangebiet wird zur Erhaltung und Sicherung des heilklimatischen Status des Kurortes Königstein im Taunus festgesetzt, dass die Verwendung von Kohle-, Holzpellets-, Holzhack-, Stückholz- und Holz Scheitöfen in zentralen Heizanlagen unzulässig ist.
- 2.12 Nutzung der solaren Strahlungsenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)**
- 2.12.1 Photovoltaik-/ Solarthermieanlagen sind gemäß den Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan (Teilpläne BP.06 bis BP.10) zu errichten.

## 2.13 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2.13.1 Zur Außenbeleuchtung sind ausschließlich vollabgeschirmte Leuchten mit einer Farbtemperatur von max. 2700 Kelvin zulässig, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio = gerichtete Abstrahlung mit Hilfe von Blendkappen oder entsprechenden Projektionstechniken). Der Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht ist unzulässig. Blendwirkungen und Ausleuchtungen benachbarter Bereiche außerhalb des Vorhabengrundstückes sind unzulässig.

2.13.2 Zum Schutz vor Außenlärm sind für Bauteile von Aufenthaltsräumen, die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe 2018-01 einzuhalten. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie mindestens die folgenden gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße aufweisen:  $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$ . Dabei ist

- $L_a$  = der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 (2018-01)
- $K_{Raumart} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.Ä.
- $K_{Raumart} = 35$  dB für Büroräume u.Ä.

Mindestens einzuhalten sind:  $R'_{w,ges} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten u.Ä.

Tabelle 7 der DIN 4109-1 (2018-01), Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichen Außenlärmpegel:

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$ dB
1	I	55
2	II	60
3	II	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	>80 <sup>a</sup>

<sup>a</sup>Für Maßgebliche Außenlärmpegel  $L_a > 80$  dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

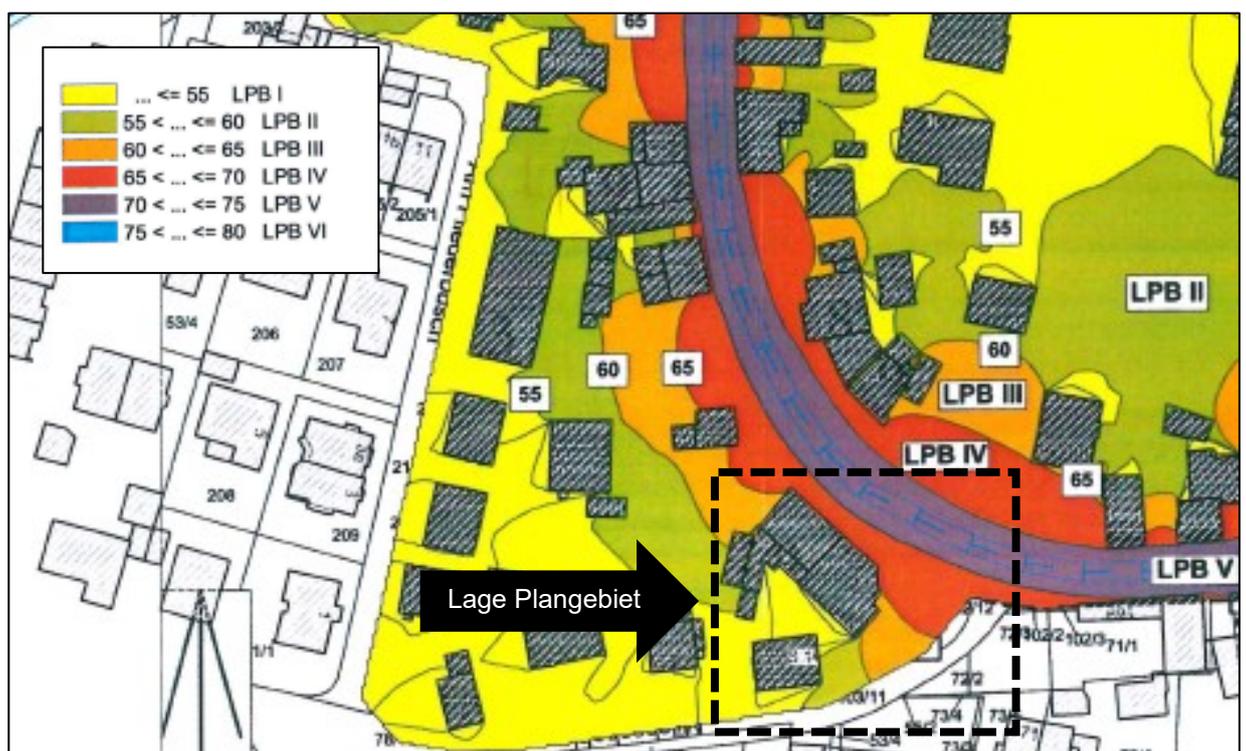
Die Tabelle ist eine eigene Darstellung gemäß DIN 4109-1 2018-01, Tabelle 7 (Herausgeber: DIN Deutsches Institut für Normung e. V.)

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche eines Raumes nach DIN 4109-2 (2018-01) zu ermitteln und mit dem Korrekturfaktor  $K_{AL}$  (Korrektur Außenlärm) zu korrigieren.

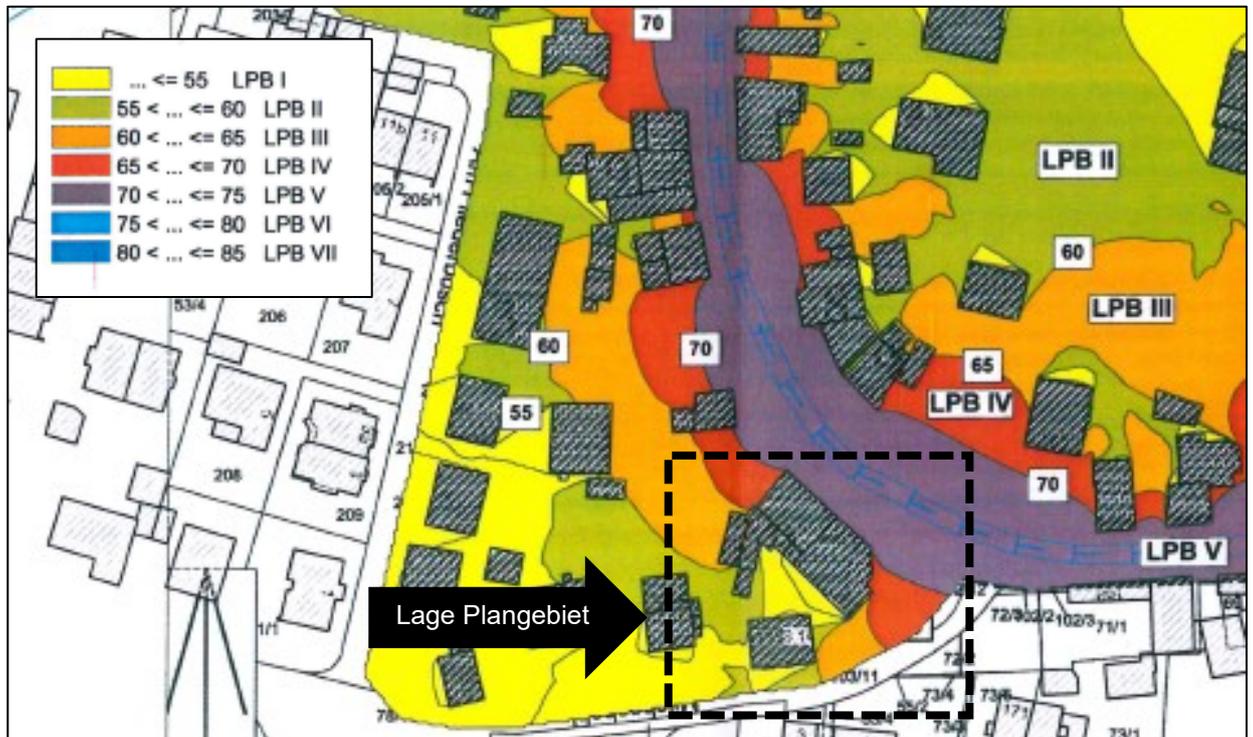
Für den Nachtzeitraum (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) gelten für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz zur Berücksichtigung des größeren Schutzbedürfnisses in der Nacht. Für diese Raumgruppen sind die Einstufungen des Plangebietes in die Lärmpegelbereiche gemäß den nachfolgenden Darstellungen für den Nachtzeitraum bei der Ableitung der Anforderungen zum passiven Schallschutz nach Tabelle 7 heranzuziehen.

In Räumen im LPB  $\geq$  III, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden und in schutzbedürftigen Räumen mit Sauerstoff verbrauchender Energiequelle, ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fensteranlagen zu sorgen. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass - insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere Schalldämm-Maße erforderlich werden und/oder aufgrund der Bauweise der Gebäude die erforderliche Raumbelüftung durch Lüftungsanlagen (z.B. bei Passivhausbauweise) hergestellt werden.

2.13.4 Karte 1: Berechnung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (2018), tags: Ausweisung der LPB TAGS „maßgeblicher Aussenlärmpegel“  $L_a$  in dB(A) zur Ableitung der Anforderungen an die Schalldämmung der Fassadenbauteile



- 2.13.5 Karte 2: Berechnung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (2018), nachts: Ausweisung der LPB NACHTS „maßgeblicher Aussenlärmpegel“  $L_a$  in dB(A) zur Ableitung der Anforderungen an die Schalldämmung der Fassadenbauteile zur Ableitung der Anforderungen an die Schalldämmung der Fassaden für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können (Kinderzimmer/Schlafzimmer).



- 2.13.6 Hinweise: Bei der Nutzung von Wärmepumpen und Klimaanlage ist zu beachten, dass an benachbarten Wohngebäuden der Beurteilungspegel der TA-Lärm einzuhalten ist.

## 2.14 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

- 2.14.1 Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen bzw. zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- 2.14.2 Bei Neu- und Ersatzpflanzungen sind die Bäume in einem durchwurzelbaren Bodenraum von mindestens  $12 \text{ m}^3$  zu pflanzen.
- 2.14.3 Flachdächer von Funktions- und Nebengebäuden, Nebenanlagen, Garagen und Carports sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu versehen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedum-Sprossen zu bepflanzen. In Kombination mit einer Dachbegrünung sind auch Dach-Photovoltaikanlagen zulässig.

- 2.14.4 **Hinweise:** Es wird insbesondere auf die als Naturdenkmal eingestufte Linde auf dem Flurstück 103/11 hingewiesen. Die Beseitigung des Naturdenkmals sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des Naturdenkmals führen können, sind gemäß BNatSchG verboten. Weiter wird durch die Rechtsverordnung zum Schutz der Naturdenkmale im Hochtaunuskreis vom 08.06.1990 geregelt, dass die in § 3 dieser Verordnung aufgeführten Verbotstatbestände einer Befreiung gem. § 4 durch die Untere Naturschutzbehörde bedürfen.

### **3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 91 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

#### **3.1 Dach- und Fassadengestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

- 3.1.1 Zulässig sind geneigte Dächer gemäß den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Flachdächer sind ausnahmsweise zulässig für eingeschossige Funktions- und Nebengebäude, Nebenanlagen, Garagen und Carports.

- 3.1.2 Die Dacheindeckung hat in matten Ziegeln oder Naturschiefer in schwarz, anthrazit, grau, hellrot, braun oder ziegelrot zu erfolgen. Dachgauben können auch mit nicht glänzenden dunklen Blechen abgedeckt werden. Glasierte oder glanz-engobierte Tonziegel sowie glänzende und chrom- oder silbrig wirkende Dachflächenelemente sind unzulässig, matt-glasierte Dachziegel sind zulässig. Solaranlagen (Solarthermie- und Fotovoltaikanlagen) sind ausdrücklich zulässig und von den vorstehenden Bestimmungen ausgenommen. Es wird empfohlen möglichst helle Dachfarben zu verwenden.

- 3.1.3 Die Fassadengestaltung und -gliederung im Baufenster mit der laufenden Nummer 1 ist zur Wahrung des ortstypischen Erscheinungsbildes gemäß den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes auszuführen (Kombination Fachwerk(-imitat) und Putzfassade und Klinker- / Bruchsteinsockel).

#### **3.2 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

- 3.2.1 Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen. Sie sind in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit rankenden, schlingenden oder kletternden Pflanzen, gegebenenfalls unter Verwendung von Rankhilfen, zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

#### **3.3 Gestaltung von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 und 3 HBO)**

- 3.3.1 Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter, Holzzäune oder Streckmetall in Verbindung mit einheimischen Laubstrauchhecken. Hecken aus Koniferen (Nadelbäume einschl. Thuja und Scheinzypressen) sowie nicht einheimische Arten wie z.B. Kirschlorbeer, etc. sind unzulässig.

3.3.2 Stabgitterzäune in Verbindung mit Sichtschutzfolien gelten als geschlossene Einfriedungen und sind ebenso wie Mauersockel - mit Ausnahme von Stützmauern – unzulässig. Empfehlung: Ein Mindestbodenabstand oder eine horizontale Maschenweite von 0,15 m sollten bei der Errichtung von Einfriedungen eingehalten werden.

### **3.4 Stellplätze (91 Abs. Nr. 4 HBO)**

3.4.1 Gemäß § 5 Abs. 6 der Stellplatzsatzung vom 07.01.2020 der Stadt Königstein wird abweichend von der Stellplatzsatzung bestimmt:

3.4.1.1 Sechs Kfz-Stellplätze werden entsprechend den Maßvorgaben der Stellplatzsatzung auf dem Vorhabengrundstück bzw. im Bereich der Verkehrsflächen in der Straße *Milcheshohl* hergestellt (Festsetzung).

3.4.1.2 Vier Kfz-Stellplätze werden mittels Baulast auf dem städtischen Grundstück *An den Geierwiesen* Flurstück 34/4 gesichert (Hinweis). Abweichend von der Stellplatzsatzung darf die Entfernung vorliegend zum Vorhabengrundstück mehr als 100 m betragen (Festsetzung).

3.4.1.3 Die vier entlang der Wiesbadener Straße bestehenden Kfz-Stellplätze werden dem Vorhaben zugeordnet (Hinweis). In diesem Bereich dürfen die bestehenden Kfz-Stellplätze von den vorgegebenen Maßen der Stellplatzsatzung abweichen; es gelten die bestehenden Maße (Festsetzung).

3.4.1.4 Zehn weitere Kfz-Stellplätze wurden für den baulichen Bestand in den Jahren 1996/97 bereits abgelöst, so dass kein neuer Nachweis zu erbringen ist (Hinweis).

3.4.1 Für das Vorhaben sind insgesamt 19 Fahrrad-Stellplätze nachzuweisen. Abweichend von der Stellplatzsatzung sind auch sogenannte Doppelstockparker für bis zu 12 Fahrräder mit gegenüber der Stellplatzsatzung abweichenden Maßen zulässig (Festsetzung).

## **4 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

### **4.1 Trinkwasserschutzgebiete**

4.1.1 Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes WSG-ID 436-027 „Br. I-V Braubach, Kelkheim“. Die Schutzgebietsverordnung vom 20.01.2003 (StAnz: 11/2003, S. 1167ff) ist zu beachten.

### **4.2 Naturdenkmale**

4.2.1 Es wird insbesondere auf die als Naturdenkmal eingestufte Linde auf dem Flurstück 103/11 hingewiesen. Die Beseitigung des Naturdenkmals sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des Naturdenkmals führen können, sind gemäß BNatSchG verboten. Weiter wird durch die Rechtsverordnung zum Schutz der Naturdenkmale im Hochtaunuskreis vom 08.06.1990 geregelt, dass die in § 3 dieser Verordnung aufgeführten Verbortstatbestände einer Befreiung gem. § 4 durch die Untere Naturschutzbehörde bedürfen.

## **5 Weitere Hinweise und Informationen**

### **5.1 Verwendung von erneuerbaren Energien**

5.1.1 Auf die Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetz (GEG) sei hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültige Fassung.

### **5.2 Verwertung von Niederschlagswasser**

5.2.1 Es wird auf die Einhaltung der Zisternensatzung in der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung / Bauanzeige geltenden Fassung hingewiesen. Die Satzung ist über den Internetauftritt der Stadt Königstein im Taunus unter der Rubrik Stadtrecht einsehbar, benötigte Informationen können beim Fachdienst Planen der Stadt eingeholt werden. Ziel dieser Satzung ist die Errichtung von Regenwasseranlagen für das Sammeln und Verwenden von Dachflächenablaufwasser, um hiermit den Wasserhaushalt zu schonen, die Abwasseranlagen zu entlasten und Überschwemmungsgefahren zu vermeiden.

5.2.2 Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG gilt: Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder 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.

5.2.3 Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG gilt: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

### **5.3 Artenschutzrechtliche Hinweise**

- 5.3.1 Auf die Vorschriften des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:
- 5.3.1.1 Bau-, Rodungsmaßnahmen sowie Baufeldfreimachungen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
- 5.3.1.2 Bestandsgebäude sind ganzjährig unmittelbar vor Durchführung von Bau-, Änderungs- und Abrissmaßnahmen durch einen Fachgutachter daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind. Diese Maßnahmen sollten möglichst außerhalb der Wochenstundenzeit von Fledermäusen (01.05. bis 31.07.) durchgeführt werden und durch eine qualifizierte Person begleitet werden.
- 5.3.1.3 Höhlenbäume sind ganzjährig unmittelbar vor der Rodung durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von geschützten Tierarten zu überprüfen.
- 5.3.1.4 Im Falle der Betroffenheit von geschützten Arten ist die Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu erhalten. Über das weitere Vorgehen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu entscheiden.
- 5.3.1.5 Empfehlung: Hofabläufe, Kellerschächte und ähnliche Anlagen sollten durch geeignete Mittel gegen das Hineinfallen und Verenden von Kleintieren gesichert werden. Dachrinnenabläufe sollten durch Drahtvorsätze gesichert werden. Kellertreppenabgänge sollten an einer Wangenseite mit einer waschbetonrauen Rampe von 10cm Breite als Kleintierfluchtweg versehen werden.

### **5.4 Schutz von Bepflanzungen**

- 5.4.1 Gesunder Baumbestand ist zu erhalten bzw. gemäß DIN 18920 durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen, sofern er nicht unmittelbar durch die Baumaßnahmen betroffen ist. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf dem Baugrundstück stehen. Eine Beseitigung von festgesetzten Gehölzen bedarf einer Befreiung gem. § 31 BauGB.

### **5.5 Altlasten und Bodenschutz**

- 5.5.1 Nach § 202 BauGB ist „Mutterboden, der bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu halten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen“.

5.5.2 Im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes wird auf die "Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" des hessischen Umweltministeriums hingewiesen. Die DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 sind bei der Bauausführung zu beachten und einzuhalten.

5.5.3 Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten (Geruch, Geschmack, Aussehen und Farbe). Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde mitzuteilen.

## **5.6 Abfallbeseitigung**

5.6.1 Bei Bau,- Abriss und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten. Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (zum Beispiel Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle, wie zum Beispiel Asbestzementplatten).

## **5.7 Denkmalschutz**

5.7.1 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

## **5.8 Infrastrukturen**

5.8.1 Im Geltungsbereich befinden sich bereits Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse, deren Gestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig. Bei der Wahl der Baumstandorte ist darauf zu achten, dass diese in einem ausreichenden Abstand zum Leitungsbestand gesetzt werden, die Richtlinie GW125 ist einzuhalten. Für alle Baumaßnahmen ist die NRM Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten, Die Bestandsunterlagen können online unter dem Link [www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft](http://www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft) heruntergeladen werden.

5.8.2 Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur 34, Jahnstraße 64, 63150 Heusenstamm, in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

5.8.3 Zudem befinden sich vorhandene Erdkabel der Syna Im Plangebiet. Auch diese sind nach den jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, Merkblätter über Baumanpflanzungen Im Bereich unterirdischer Versorgungslage, usw.) zu schützen.

## 5.9 DIN-Normen

5.9.1 Sofern in den Festsetzungen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle ggf. aufgeführten DIN-Normen und Regelwerke in der Stadtverwaltung der Stadt Königstein während der allgemeinen Dienststunden oder nach telefonischer Vereinbarung von jedermann eingesehen werden.

## 5.10 Pflanzlisten (Artenauswahl und -empfehlungen)

5.10.1 Kleine Bäume (bis 10 Meter Wuchshöhe gemäß Empfehlung zur Nachpflanzung klimaangepasster Bäume im Rahmen der Baumschutzsatzung der Stadt Königstein):

Feldahorn (*Acer campestre*), Schmalere Feldahorn (*Acer campestre* 'Elsrijk'), Französischer Ahorn (Felsenahorn) (*Acer monspessulanum*), Kornelkirsche (*Cornus maas*), Kugel-Blumenesche (*Fraxinus ornus* 'Meczek'), Steinweichsel (*Prunus mahaleb*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Holzbirne (*Pyrus pyraeaster*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Mehlbeere 'Magnifica' (*Sorbus aria* 'Magnifica'), Speierling (*Sorbus domestica*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Amerikanische Stadtlinde (*Tilia cordata* 'Rancho')

5.10.2 Sträucher (Solitär (3x v, 125-150, m.B. oder 4-5 Tr., Co, 40-60)):

Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Haselnuß (*Corylus avellana*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Hundsrose (*Rosa canina*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

5.10.3 Klettergehölze:

Efeu (*Hedera helix*), Waldrebe (*Clematis vitalba*), wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*)

5.10.4 Das zunehmende Vorkommen von Insekten- und Pilzkrankungen (z.B. Eichenprozessionsspinner, Rußrindenkrankheit) bei Eichen- und Ahornarten sollte bei der Artenauswahl im Zuge des Vollzugs des Bebauungsplanes berücksichtigt werden.

5.10.5 Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.