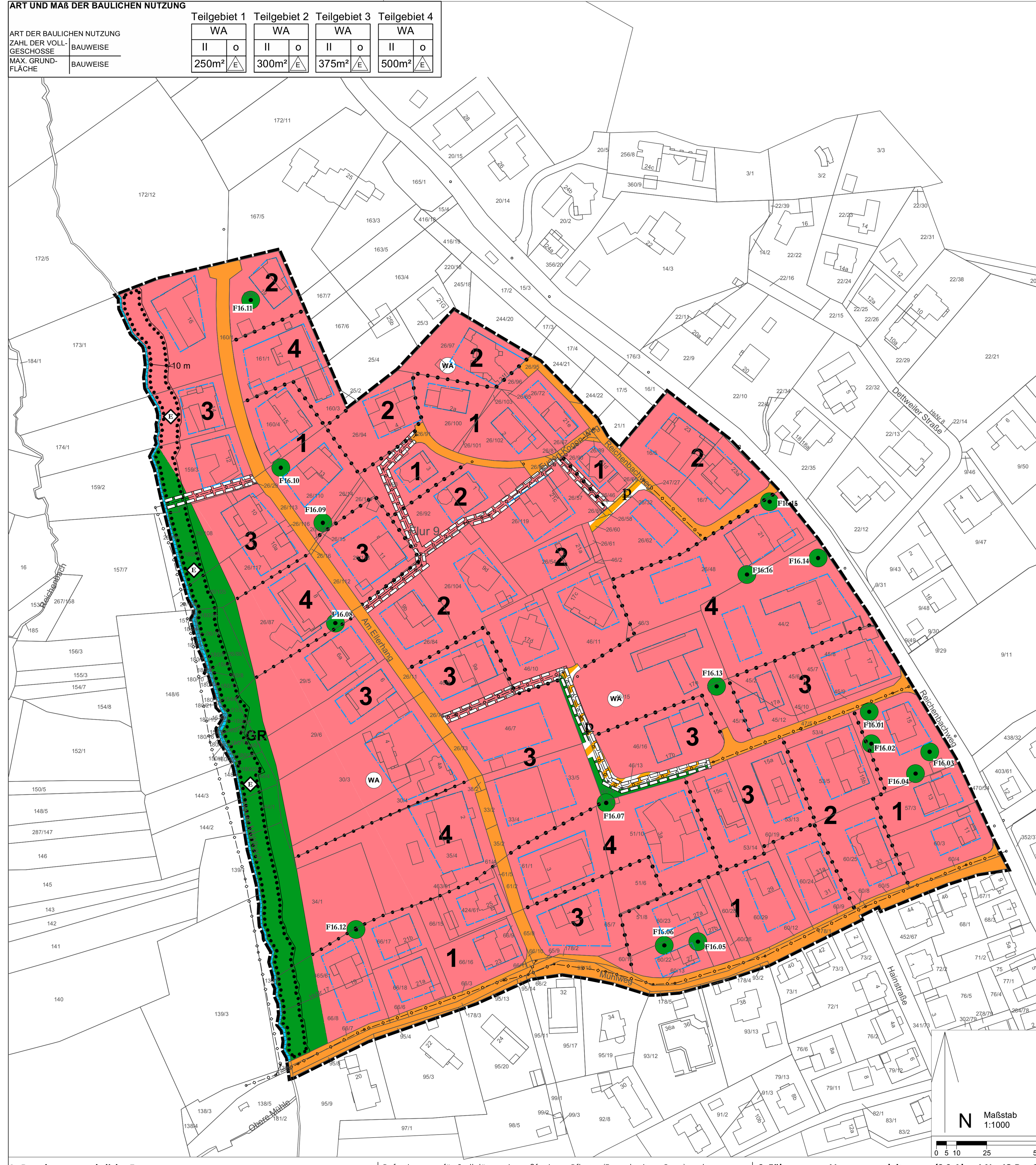

ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

		Teilgebiet 1		Teilgebiet 2		Teilgebiet 3		Teilgebiet 4	
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		WA		WA		WA		WA	
ZAHL DER VOLL-GESCHOSSE	BAUWEISE	II	o	II	o	II	o	II	o
MAX. GRUND-FLÄCHE	BAUWEISE	250m²	E	300m²	E	375m²	E	500m²	E

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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)

GR 250 m² – Grundfläche

II – Zahl der Vollgeschosse als Höchsmaß

03 BAUWEISE, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o – offene Bauweise

E – nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

06 VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

P – private Straßenverkehrsflächen (Privatstraßen)

08 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

unterirdischer Abwasserkanal

09 GRÜNFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

private Grünflächen

Grünfläche GR zwischen Ellerhang und Neuem Mühlbach/Höhenbach (privat)

10 WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT
§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen

13 SCHUTZ, PFLEGE,ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen sowie von Gewässern, hier:

E – Pflege und Erhalt der ufernahen Erlenvegetationsstruktur

F16.xx – Erhaltung von stadtbildprägenden Bäumen, Nummerierung verweist auf Baumverzeichnis in der Begründung

15 SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

A: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
In den als „Allgemeine Wohngebiete" (WA) festgesetzten Bereichen sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO die in § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen ausgeschlossen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen). Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten Einrichtungen und Betriebe (der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe) unzulässig. Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO können die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Einrichtungen und Betriebe (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) als Ausnahme zugelassen werden.

Auf der Grünfläche GR ist die Errichtung von baulichen Anlagen unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 19 BauNVO), Mindestgröße von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB), maximale Anzahl zulässiger Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Für die einzelnen Teilbereiche der Planzeichnung werden die maximal zulässige Geschossigkeit (Z), die maximal zulässige Grundfläche (GRmax), die Mindestgröße von Baugrundstücken sowie die maximale Anzahl der Wohneinheiten je m² Grundstücksgröße gemäß der nachstehenden Tabelle festgesetzt:

Teilbereich	Z	GRmax	Überschr. Nebenanlagen/ Garagen/Stellplätze	Max. Anzahl Wohneinheiten/ je 500 m² Grundstücksgröße
1	II	250 m²	50 %	1
2	II	300 m²	50 %	1
3	II	375 m²	45 %	1
4	II	500 m²	40 %	1

Die zulässige Grundfläche darf in den Teilbereichen durch die Grundflächen von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen insgesamt bis zu dem in der vorstehenden Tabelle aufgeführten, dem jeweiligen Teilbereich zugeordneten Wert (Überschr. Nebenanlagen / Garagen/ Stellplätze) überschritten werden; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Befestigungen für Stellplätze mit großfugigem Pflaster (Fugenbreite > 3 cm) und Rasengittersteinen können wg. der geringfügigen Versickerungswirkung auf die natürliche Funktion des Bodens von der GR-Berechnung ausgenommen werden, sofern sie eine Gesamtfläche von 100 m² nicht übersteigen. Ein funktionsmindernder Betonunterbau oder Fugenverguss ist bei diesen Befestigungsarten unzulässig.

Neu erschaffene Grundstücke müssen eine mind. Tiefe von 20 m aufweisen. Grundstücksbestände gemäß Planzeichnung genießen als Baugrundstücke Bestandsschutz. Eine Skizze zur Erläuterung der zulässigen Grundstückstiefen wurde der Begründung unter Punkt 3.2 beigefügt.

Die maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten je Gebäude in einem Teilgebiet richtet sich ebenfalls nach der vorstehenden Tabelle (Max. Anzahl Wohneinheiten / je 500 m² Grundstücksgröße).

Es sind je Wohngebäude jedoch max. 2 Wohneinheiten zulässig. Bestehende genehmigte Wohneinheiten genießen Bestandsschutz und können ausnahmsweise bei einer Neuerrichtung erneut zugelassen werden.

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)
Für alle Teilbereiche wird die Errichtung der Gebäude in offener Bauweise festgesetzt. Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Doppelhäuser und Hausgruppen sind unzulässig.

Die maximale Bautiefe beträgt 20m, gemessen ab der straßenseitigen Vorderkante des jeweiligen Baufensters.

4. Standorte von Garagen und Carports
Garagen, die mit dem Garagentor zur Grundstücksgrenze und Carports, die mit ihrer Öffnung zur Grenze stehen, haben einen Mindestabstand von 5 m vom öffentlichen Verkehrsraum einzuhalten. Sie sind sowohl außerhalb als auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Nebenanlagen
Ausnahmsweise darf das Baufenster mit Terrassen oder Pools auf einer Seite des Baufensters um bis zu 4,0 m überschritten werden. Nebenanlage gem. § 14 (1) BauNVO sind ausschließlich auf den von Straßenabgewandten Grundstücksbereichen zulässig. Untergeordnete Nebenanlagen für Kleintierhaltung sind gem. § 14 (1) BauNVO unzulässig.

6. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Alle Versorgungsleitungen sind aus stadtgestalterischen Gründen sowie zur Pflege und Entwicklung des Stadtbildes ausschließlich unterirdisch zu führen.

7. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 3 BauNVO)
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 3 BauNVO wird für die Baugebiete die maximale Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt:

Vollgeschosse	Trauf-/ Attikahöhe bergseitig	Trauf/ Attikahöhe talseitig	Firsthöhe
I	4,0 m	7,0 m	5,50 m
II	7,0 m	9,0 m	4,0 m

Die Traufhöhe wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der äußeren Dachhaut. Zur Berechnung der Außenwandhöhe gehören auch zurückgesetzte Außenwandteile im Dachgeschoß.

Bei Gebäuden mit einem Flachdach sind die festgesetzten Traufhöhen mit der Oberkante der Attika gleichzusetzen.

Die Firsthöhe beträgt für Gebäude mit einem Vollgeschoss max. 5,50 m und für Gebäude mit mehr als einem Vollgeschoss max. 4,0 m, gemessen über Oberkante Rohfußboden des Dachgeschosses bis zur äußeren Dachhaut des Firsts.

Das Dachgeschoss ist das oberste zu Wohnzecken nutzbare Geschoss, eine Zwischendecke zum Speicher verändert die Messpunkte nicht.

Ausnahmsweise können bestehende und genehmigte Dächer die heute schon eine höhere Firsthöhe aufweisen, bei gleichbleibender Geschossigkeit sind erneut errichtet werden. Die Firsthöhe und die Gebäudehöhe darf dabei die Bestandshöhe des genehmigten Daches nicht überschreiten. Die Gebäudehöhe ist die Summe aus der Traufhöhe und der Firsthöhe.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Ausführung von befestigten Flächen
Wege, Stellplätze und Hofflächen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine möglichst hohe Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (Öko-Pflaster mit 30 % Fugenanteil).

Bauweisen ohne Versickerungsanteile für Niederschlagswasser sind nicht zulässig.

Artenschutzmaßnahmen
Artenschutzmaßnahmen sind auf der Umsetzungsebene durchzuführen. Vor jedem neuen Baubeginn (Erschließung, Gebäudeabriss etc.) ist zu kontrollieren, ob planungsrelevante Arten auf dem Grundstück und seiner Umgebung vorhanden sind. Die Kontrollen sind in Text und Bild zu dokumentieren und vor Beginn der Baumaßnahmen der Umweltabteilung der Stadt Königstein im Taunus sowie der Unteren Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises vorzulegen.

Im Zuge der Baufeldfreimachung ist sicherzustellen, dass das Töten von Individuen der im Gebiet potenziell vorkommenden, besonders geschützten Tierarten (Blindschleiche, Igel, Grasfrosch und Schlingnatter) vermieden wird. Hierzu ist ein Fachbüro zu beauftragen, dass die Baufeldfreimachung überwacht.

Für einzelne Klassen, Gattungen und geschützten Arten ist jeweils zu beachten:

a. Reptilien, Amphibien
Für das Plangebiet ist das Vorkommen von Feuersalamander, Grasfrosch, Erdkröte und Bergmolch bekannt. Im benachbarten FFH-Gebiet befindet sich ein nachgewiesenes Schlingnatter Vorkommen. Die Begehung muss in der Aktivitätsphase der Reptilien (Mitte März bis Ende Oktober, möglichst jedoch vor der Eiablage April / Mai oder im Sommer erst ab Juni / Juli nach dem Schlüpfen der Jungtiere) und Amphibien erfolgen. Sofern Individuen im Gebiet gefunden werden, sind diese durch die ökologische Baubegleitung fachgerecht umzusiedeln. Die Umsiedlung ist im Vorfeld der Baumaßnahme bei der Umweltabteilung der Stadt Königstein im Taunus sowie der Unteren Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises anzuzeigen, welche die Umsiedlungsfläche bestimmen und für die Umsiedlung erforderliche Maßnahmen auf dieser Fläche festlegen. Die Umsiedlung ist in Text und Bild zu dokumentieren und zu kartieren. Diese Dokumentation ist der Umweltabteilung der Stadt Königstein im Taunus sowie der Unteren Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises vorzulegen.

b. Vögel und Haselmäuse
Erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen), die auf das erforderliche Maß zu begrenzen sind, sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten der Avifauna sowie innerhalb des für die Haselmaus günstigen Zeitfensters d.h. innerhalb des Monats Oktober als schonende Rodung durchzuführen. Vor Beginn jeder Maßnahme sind durch die ökologische Baubegleitung potenzielle Quartierbäume nach baumbewohnenden Vögeln abzusuchen.

c. Fledermäuse
Höhlen, Spalten und Fugen von potenziellen Quartierbäumen von Fledermäusen sind rechtzeitig vor deren Fällung durch die ökologische Baubegleitung zu kontrollieren und zur Vermeidung von Wiederbezug zu verschließen. Gebäudestrukturen, die für Fledermäuse als Lebensraum geeignet sind, müssen rechtzeitig vor jedem geplanten Gebäudeabbruch durch die ökologische Baubegleitung auf das Vorkommen von gebäudebewohnenden Fledermausarten kontrolliert werden und vor einem Wiederbesatz gesichert werden.

Schutz des Baumbestandes
Die gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Königstein im Taunus geschützten Bäume sind zu erhalten. Falls durch die Festsetzung der Erhaltung von Bäumen die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, sofern an anderer Stelle Ersatzpflanzungen vorgenommen werden. Baumfällungen von nach Baumschutzsatzung geschützten Bäumen sind bei der Umweltabteilung der Stadt Königstein im Taunus zu beantragen. Vor Baubeginn oder vor dem Beginn von Abrissarbeiten sind die gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Königstein im Taunus geschützten Bäume für den von der Baumaßnahme betroffenen Bereich zu kartieren.

Folgende Bäume sind aus ökologischen und umweltschutztechnischen Gründen zum Erhalt festgesetzt.

F 16.01 Blutbuche (Fagus sylvatica f. purpurea)
Gemarkung Falkenstein, Flur 9, Flurstück 53/12 (Reichenbachweg 15)
F 16.02 Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Gemarkung Falkenstein, Flur 9, Flurstück 53/12 (Reichenbachweg 15)
F 16.03 Amerikanische Eiche (Quercus rubra)
Gemarkung Falkenstein, Flur 9, Flurstück 53/12 (Reichenbachweg 15)
F 16.04 Blutbuche (Fagus sylvatica f. purpurea)
Gemarkung Falkenstein, Flur 9, Flurstück 53/12 (Reichenbachweg 15)
F 16.05 Säuleneiche (Quercus)
Gemarkung Falkenstein, Flur 9, Flurstück 60/22 (Mühlweg 27)
F 16.06 Esskastanie (Castanea sativa)
Gemarkung Falkenstein, Flur 9, Flurstück 60/22 (Mühlweg 27)
F 16.07 Eiche (Quercus)
Gemarkung Falkenstein, Flur 9, Flurstück 51/10 (Am Ellerhang 3a)
F 16.08 Feldahorn (Acer campestre)
Gemarkung Falkenstein, Flur 9, Flurstück 26/87 (Am Ellerhang 8)
F 16.09 Blutbuche (Fagus sylvatica f. purpurea)
Gemarkung Falkenstein, Flur 9, Flurstück 26/110 (Am Ellerhang 13)
F 16.10 Eiche (Quercus)
Gemarkung Falkenstein, Flur 9, Flurstück 26/110 (Am Ellerhang 13)
F 16.11 Eiche (Quercus)
Gemarkung Falkenstein, Flur 9, Flurstück 162/1 (Am Ellerhang 19)
F 16.12 Ahorn (Acer)
Gemarkung Falkenstein, Flur 9, Flurstück 465/61 (Mühlweg 19)
F 16.13 Blutbuche (Fagus sylvatica f. purpurea)
Gemarkung Falkenstein, Flur 9, Flurstück 45/11 (Reichenbachweg 17e)
F 16.14 Esskastanie (Castanea sativa)
Gemarkung Falkenstein, Flur 9, Flurstück 44/2 (Reichenbachweg 19)
F 16.15 Linde (Tilia)
Gemarkung Falkenstein, Flur 9, Flurstück 26/48 (Reichenbachweg 21)
F 16.16 Blutbuche (Fagus sylvatica f. purpurea)
Gemarkung Falkenstein, Flur 9, Flurstück 44/2 (Reichenbachweg 21)

Eine Beseitigung von zum Erhalt festgesetzten Gehölzen bedarf einer isolierten Befreiung gem. § 73 (4) HBO. Hierbei kann es zu Kompensationsmaßnahmen kommen. Als Ersatz ist ein einheimischer hochstämmiger Laubbaum mit Stammumfang 18/20 cm zu pflanzen.

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind während der Bauphase mittels einer ökologischen Baubegleitung, gem. DIN 18920, zu schützen.

Vor der Fällung von Bäumen mit Höhlungen sind diese unbedingt mit einer Endoskop Kamera genau auf Besatz zu untersuchen, um eine Tötung von Individuen auszuschließen. Bei der Fällung von Bäumen mit Naturhöhlen, die sehr günstige Bruthabitate für höhlenbrütende Vogelarten bieten, müssen diese zerstörten Brutplätze durch das Anbringen von geeigneten Nistkästen in der näheren Umgebung ausgeglichen werden.

9. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
In allen Teilgebieten wird zur Erhaltung und Sicherung des heilklimatischen Status des Kurortes Königstein im Taunus festgesetzt, dass die Nutzung von Kohle und Heizöl als Energieträger nicht zulässig ist. Heizöl kann in Ausnahmefällen zugelassen werden, wenn eine andere Heizungstechnik nur unter erheblichen Anstrengungen durchführbar ist. Gas und andere Brennstoffe können zugelassen werden, wenn die Heizungsanlage den anerkannten Regeln der Technik entspricht.

Bei der Aufstellung von Luft-Wasser-Wärmepumpen ist zu beachten, dass an benachbarten Wohngebäuden der Beurteilungspegel der TA-Lärm nicht überschritten wird.

Es ist bei der Gebäudehülle darauf zu achten, dass ein hoher Energieeffizienzstandard erreicht wird (nach Möglichkeit Passivhausstandard).

Zur Energieerzeugung ist ein größtmöglicher Anteil an erneuerbare Energien wie Photo-voltaik- oder Solaranlagen zu verwenden. Hier sollte auch die Bereitstellung der Energie für mögliche Elektrobetriebene Betriebsfahrzeuge beachtet werden.

10. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern; (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Im Bereich des mit <E> gekennzeichneten Streifens auf der Grünfläche GR neben dem Neuen Mühlbach / Höhenbach ist der dort vorhandene Erlenbewuchs als Vegetationsstruktur zu sichern. Die Pflanzung von Ziersträuchern ist in diesem Bereich unzulässig. Der Bereich ist extensiv zu nutzen und als naturnaher Gewässerrandstreifen zu entwickeln. Der Gewässerrandstreifen ist mit einheimischen Gehölzen als zweireihige Hecke auszubilden. Eine Mahd darf lediglich zweimal pro Jahr erfolgen. Die Ablagerung von Grünschnitt oder Kompost sowie die Errichtung von Zäunen ist in diesem Bereich unzulässig.

Bei Beseitigung von Bäumen Sträuchern und sonstiger Bepflanzung bedarf es einer isolierten Befreiung gem. § 73 (4) HBO. Die entfernten Bäume sind mit einheimischen hochstämmigen Laubbäumen mit einem Stammumfang von 16/18 cm und die Sträucher mit einheimischen Sträuchern zu ersetzen.

B: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Für sämtliche Wohngebiete und Mischgebiete gelten folgende Festsetzungen:

1. Dachgestaltung
Dachform: Für alle Gebäude sind Satteldächer, Walmdächer, versetzte Pult- und Zeltdachformen sowie Flachdächer zugelassen. Die Dachneigung für Satteldächer, Walmdächer sowie versetzte Pult- und Zeltdachformen wird auf 10° bis 30° festgesetzt.

Mansarddächer als geneigte Dachform sind bei eingeschossigen Gebäuden (1 Vollgeschoss (I)) zulässig, wenn die Dachneigungen im Bereich der Mansarde 50° bis 60° und im Bereich der Dachspitze 30° aufweisen.

Wird in Wohnbereichen, in denen Zweigeschossig gebaut werden darf, auf das zweite Vollgeschoss verzichtet, ist ausnahmsweise eine Dachneigung von bis zu 50° zulässig. Die max. Gebäudehöhe (Summe aus Traufhöhe und Firsthöhe) darf dabei nicht überschritten werden.

Drempel: Kniestöcke / Drempel sind ausschließlich an den Außenwänden bis max. 1,10 m zulässig, gemessen an der Außenwand vom Rohfußboden Dachgeschoss bis zur Oberkante der Dachhaut.

Gauben und Zwerchhäuser: Dachgauben sind mind. 0,5 m von der Außenwand zurückzusetzen. Einzelgauben sind in einer Breite von max. 3,0 m, Zwerchhäuser in einer Breite von max. 6,0 m zulässig. Die Gesamtbreite der Gauben und Zwerchhäuser einschließlich Treppenhäuser darf max. 50 % der jeweiligen Trauflänge des Hauptdaches betragen. Die Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung gelten auch für Gauben und Zwerchhäuser. Die Dachaufbauten haben einen Mindestabstand von 1,50 m untereinander und zu Ortgängen, Graten und Kehlen einzuhalten.

Gauben über zwei Geschosse sind unzulässig.

Der Gaubenfirst muss mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

Für Bestandsdächer gilt: Wenn die bestehende Raumhöhe im Dachgeschoss > 2,75 m ist, kann von dieser Festsetzung ausnahmsweise abgewichen werden. Der Gaubenfirst kann in diesem Fall mit dem Hauptfirst gleichgesetzt werden.

Materialien: Für Satteldächer, Walmdächer, Pult- und Zeltdächer sowie Mansarddächer hat die Dacheindeckung mit 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.

Es wird empfohlen möglichst helle Dachfarben zu verwenden.

Photovoltaik- und Solaranlagen sind ausdrücklich erwünscht. Eine optimierte Ausrichtung der energetisch genutzten Dachflächen wird empfohlen.

Flachdächer sind, soweit sie nicht als Dachterrasse genutzt werden, 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 und zu empfehlen.

Die großflächige (> 20m²) Verwendung von Kupfer, Zink oder Blei für Dacheindeckungen inklusive Regenrohre und Regenrinnen, ist nicht gestattet.

2. Grundstückseinfriedungen
Als Einfriedungen sind Holz- und Metallzäune ohne Mauersockel und Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Zäune müssen einen Mindestabstand von 15 cm zum Boden einhalten. Sollten Hecken als Einfriedung geplant werden, sind sie aus heimischen, standortgerechten Sträuchern herzustellen (siehe Auswahlliste). Hinsichtlich der Höhe von Hecken wird auf das Hessische Nachbarrecht verwiesen. Einfriedungen von nicht baulich genutzten Grundstücken sind unzulässig. Bestehende Einfriedungen und Hecken genießen Bestandsschutz. Die vorstehende Festsetzung ist nicht für den Bereich der privaten Grünfläche GR anzuwenden, für diese gilt nachstehende Festsetzung:

Für den Bereich der privaten Grünfläche GR südwestlich der Straße Am Ellerhang in der Nähe des Neuen Mühlbachs / Höhenbachs sind lediglich naturnahe Hecken aus heimischen, standortgerechten Sträuchern (siehe Auswahlliste) mit einer Mindestpflanzbreite von 1 m als Einfriedung zulässig. Bestehende legal errichtete Einfriedungen und Hecken genießen Bestandsschutz.

Die Gestaltung und Beschaffenheit der Einfriedung von Grundstücken, welche eine gemeinsame Grenze mit dem denkmalgeschützten Bereich des Parks der Villa Rehe aufweisen, ist mit der zuständigen Unteren Denkmalbehörde des Hochtaunuskreises abzustimmen.

Artenliste heimische Sträucher (Auswahl)

- Faulbaum (Rhamnus frangula)
- Strauch-Felsenbirne (Amelanchier)
- Haselnuss (Corylus avellana)
- Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Traubenholunder (Sambucus racemosa)
- Kornellkirsche (Cornus mas)
- Liguster (Ligustrum vulgare)
- Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
- Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
- Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
- Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Zweigriffeliger Weißdorn (Crataegus laevigata)
- Schlehe (Prunus spinosa)

Artenliste autochthone Bäume (Auswahl)

- Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
- Eberesche (Sorbus aucuparia),
- Esche (Fraxinus excelsior)
- Feldahorn (Acer campestre)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Esskastanie (Castanea sativa)
- Rotbuche (Fagus sylvatica)
- Salweide (Salix caprea)
- Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
- Spitzahorn (Acer platanoides)
- Stieleiche (Quercus robur)
- Traubeneiche (Quercus petraea)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Walnuss (Juglans regia)
- Winterlinde (Tilia cordata)
- Wildapfel (Malus sylvestris)
- Wildbirne (Pyrus pyraster)
- hochstämmige Obstbäume

Hecken aus fremdländischen Gehölzen wie Kirschlorbeer, Thuja, Koniferen und Scheinzypressen sind unzulässig.

3. Abgrabungen, Stützmauern, Aufschüttungen
Böschungen, Abgrabungen, Stützmauern, Hangbefestigungen, Terrassierungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,40 m zulässig, sofern der Abstand zu den Grundstücksgrenzen mehr als 3 m beträgt. In dem Bereich bis zu einer Entfernung von 3 m zu den Grundstücksgrenzen sind Abgrabungen, Aufschüttungen und Terrassierungen unzulässig.

Befestigungen und Stützmauern mit einer maximalen Höhe von 0,5 m sind als Trockenmauern auszuführen. Befestigungen und Stützmauern mit einer maximalen Höhe von 1,40 m sind aus heimischen Natursteinmaterialien oder Natursteinverblendungen herzustellen. Sichtbeton ist unzulässig.

Ausnahmsweise können Abgrabungen für Garagen, Carports oder Stellplätze im Abstand von 3,0 m zu den Grundstücksgrenzen, mit den dazugehörigen Stützmauern über 1,00 m, zugelassen werden. Stützmauern an Straßen sind nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. Sie sind bündig mit der Hinterkante des Abschlusses der Straßen-, Bürgersteig- oder Wegebefestigung zu errichten.

Stützmauern mit einer Ansichtsfläche von mehr als 20 m² sind dauerhaft mit standortgerechten, einheimischen Kletterpflanzen zu begrünen (vgl. Artenliste).

Artenliste Fassadenbegrünungen / Kletterpflanzen(Auswahl)

- Efeu (Hedera helix)
- Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)*
- Hopfen (Humulus lupulus)*
- Winter-Jasmin (Jasminum nudiflorum)*
- Ungefüllte Kletterrosen (Rosa)*

ohne Kennzeichnung: Kletterhilfe nicht notwendig
mit Kennzeichnung (*): nur mit Kletterhilfe

Alternativ oder ergänzend ist eine Begrünung der Stützmauern durch einheimische und standortgerechte Pflanzen mit hängendem Wuchs zulässig. Eine ausreichend dimensionierte Pflanzscheibe ist vorzusehen.

4. Gestaltung von befestigten Flächen
Befestigte Flächen wie Stellplätze und Hofflächen sind aus klimaökologischen Gründen in hellen Farbtönen auszuführen.

5. Gestaltung der nichtüberbauten Grundstücksflächen
In allen Teilgebieten sind 100% der nicht überbauten und nichtbefestigten Grundstücksflächen als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Sie sind weitgehend naturnah mit standortgerechten heimischen Pflanzen zu gestalten und zu pflegen. Diese Grünflächen sind mit autochthonen Laubbäumen (siehe Auswahlliste) und Sträuchern oder hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen. Je 100 m² Gartenfläche ist mindestens 1 heimischer und standortgerechter Laubbaum und je 10 m² Grünfläche 1 heimischer und standortgerechter Strauch zu pflanzen und zu erhalten. Ist die Grünfläche größer als 400 m², ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Die Baumarten und deren Standorte sind so zu wählen, dass umgebende und eigene Dächer mit Eignung zur Nutzung von Sonnenenergie nicht oder möglichst wenig beschattet werden. Anzupflanzende Bäume sind in unbefestigten, begrünten Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6 m² Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m³ zu pflanzen. Baumscheiben und Pflanzstreifen sind dauerhaft anzulegen und gegen schädigende Einflüsse zu sichern. Vorgartenflächen soweit sie nicht als Zu- und Ausfahrt und als Stellplatzflächen genutzt werden, sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Der Fugenanteil befestigter Flächen soll gemäß Entwässerungssatzung als wassergebundene Decke (Kies, Splitt), oder wasserdurchlässiges Pflaster, ausgeführt werden. Mit dem Bauantrag sowie bei genehmigungsfreien Vorhaben ist ein Freiflächenplan einschließlich grünordnerischen Festsetzungen und eingemessenen Bestandsbäumen vorzulegen.

Grundsätzlich sind private Grünflächen weitgehend naturnah mit standortgerechten heimischen Pflanzen zu gestalten und zu pflegen.

Bei der Anlage von Grünflächen ist auf die Verwendung von Geovlies, aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht, zu verzichten.

Die Nutzung von Kunstrasen auf nicht befestigten Flächen ist nicht zulässig.

Die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Königstein im Taunus erhaltenswerte Bäume auf dem jeweiligen Baugrundstück und dessen unmittelbarer Umgebung sind unter Beachtung der DIN 18920 zu schützen.

6. Grünordnerische Festsetzung
Durch die Bebauung mit viel Glas sind Maßnahmen zum Schutz von Vogelschlag vorzunehmen. Diese können konstruktive Unterteilungen (Fassungen, Rahmen oder Sprossen), Reduzierung Spiegelung des Glases Streifen oder Punktmuster (5 -10 % der Glasfläche) oder entsprechend geeigneter Sonnenschutz (Metallgitter, Holzelemente oder Jalousien) sein (s. hierzu Begründung Punkt 3.8).

7. Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses und zur Schonung der Wasserreserven
Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser soll, soweit technisch, wirtschaftlich und rechtlich realisier- und zumutbar, der Versickerung auf dem Grundstück zugeführt werden. Bemessung und technische Ausgestaltung der Versickerungsanlage ist gemäß Regelwerk der „Abwassertechnischen Vereinigung e.V. (ATV/Arbeitsblatt A 138)" vorzunehmen.

Gemäß diesem Regelwerk ist der Nachweis zu führen, dass die Versickerung unschädlich für das Grundwasser erfolgt. Für die Versickerung ist beim Hochtaunuskreis, Fachbereich Wasser- und Bodenschutz, eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen.

Im Plangebiet ist mit einer mittleren Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers zu rechnen. Die Versickerung sollte daher möglichst über die belebte Bodenzone erfolgen. Sollte dies wegen einer unzureichenden Versickerungsfähigkeit des Bodens nicht möglich sein, ist auf jeden Fall sicherzustellen, dass der Abstand zwischen Versickerungssohle und dem Grundwasserspiegel mindestens 1,50 m beträgt.

Für die Regenrückhaltung sind Zisternen gem. Zisternensatzung vorzusehen. Der Zisternenüberlauf kann mit Abflussverzögerung/ eine separate Sickerpackung/ mit einem Sandfilter in den Neuen Mühlbach/ Reichenbachweg eingeleitet werden. Eine solche Anlage ist im Bauantrag anzugeben und mit der Stadt Königstein als Gewässererhaltungspflichtige abzustimmen. Sammelleitungen sind unzulässig (§ 19 HWG).

8. Fassadenbegrünung
Wandflächen mit einer Fensterfläche von weniger als 10% ab einer Fläche von mehr als 25 m² sowie Garagen und Pergolen sind dauerhaft zu mit standortgerechten, einheimischen Pflanzen begrünen (vgl. Artenliste Kletterpflanzen). Alternativ zur direkten Fassadenbegrünung ist ein Rankgerüst zulässig. Die Pflanzung muss ins Erdreich erfolgen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Für jede Pflanze soll eine Pflanzfläche von mindestens 1 m² vorgesehen werden.

Im Sinne des Klimaschutzes wird empfohlen, die Fassade in hellen Farben anzulegen.

9. Müllsammelbehälter
Standplätze für Abfallbehältnisse sind auf den Baugrundstücken unterzubringen, mit Buschwerk zu umpflanzen und so anzuordnen, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Als Sichtschutz sind zudem Mauern aus Naturstein oder mit Natursteinverkleidung, sowie Holzelemente zulässig. Die maximale Einfassungshöhe beträgt 1,50 m.

C: Teilung von Grundstücken

Regelung entfällt

D. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Archäologische Bodenfunde / Sicherung von Bodendenkmälern
Es wird daraufhin gewiesen, dass Bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie z.B. Scherben, Steingeräte oder Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege-hessen Archäologie zu melden. Die Anzeige kann auch ge-genüber der Gemeinde oder der Unteren Denkmalbehörde erfolgen, diese leiten die Anzeige unverzüglich der Denkmalbehörde zu.

Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). Es wird darum gebeten, die mit Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu belehren.

2. Denkmalschutz
In der direkten Umgebung des Plangebietes befinden sich folgende nach § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) eingetragene Kulturdenkmäler:

Reichenbachweg 20, Landhaus mit Garten 1939
Reichenbachweg 22, „Villa Becker" mit Garten
Reichenbachweg 24a-b, „Pförtnerhaus ehem. Villa von Bernus"
Reichenbachweg 24c, „Remisen ehem. Villa von Bernus"
Reichenbachweg 25-27, „Villa Rehe" mit Grünfläche

Die denkmalgeschützte Grünfläche der Villa Rehe grenzt direkt an das Plangebiet.

Alle baulichen Maßnahmen in der Umgebung der o.g. Kulturdenkmäler sind nach § 18 HDSchG genehmigungspflichtig durch die Untere Denkmalschutzbehörde.

3. Baumpflanzungen, Versorgungsleitungen
Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass die Wurzelzone des Baumes einen ausreichenden Abstand zu Versorgungsleitungen und Telekommunikationsanlagen aufweisen muss. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern. (s. hierzu DVGW- Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen")

4. Bodenschutz und Altlasten
Die bei Baumaßnahmen anfallenden Erdmassen sind in den jeweiligen Teilbereichen des Bebauungsplans, in dem die Erdmassen anfallen, soweit möglich wieder einzubauen. Bei Rückverfüllung anstehender Böden und bei angeliefertem Boden ist die Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial vom 17.02.2014 (St. Anz. 10/2014 S. 211 ff.) zu Grunde zu legen. Das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 41.1 Bodenschutz, Grundwasserschutz entscheidet nach Vorlage der Analysen im Einzelfall über die Einbaufähigkeit. Das Dezernat IV/WI 41.1 Grundwasser, Bodenschutz ist im weiteren Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Humoser Oberboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist zu schützen (§202 BauGB). Er ist zu Beginn des Vorhabens gemäß den Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial", Kpa. 7, gesondert abzuräumen, zwischenzulagern und später wieder aufzubringen. Der darf nicht mit Abfällen, insbesondere Bauabfällen oder Bauschutt vermischt werden. Vor Baubeginn ist der Oberboden in seiner gesamten Dicke abzuschieben und gemäß DIN 189155 in Mieten aufzusetzen. Zur Zwischenbegrünung bis zur Wiederverwendung sind die Mieten anzusähen.

Die Reglungen des Merkblattes „Entsorgung von Bauabfällen" der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung von Bodenaushub ist einzuhalten.

Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bisher nicht bekannt. Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen oder sonstige Auffälligkeiten oder mögliche Belastungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darm-stadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz; Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden zu beteiligen.

Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab folgenden Datenbankeintrag im Gebiet des Bebauungsplanes:

Nr.	ALTIS Nr.	Straße	Firma
1	434.005.010-000.042	Am Ellerhang 8	Kran- und Baggervermietungen

Der Anfangsverdacht der Fläche mit der ALTIS-Nr. 434.005.010-000.042 hat sich nicht bestätigt.

5. Wasserschutzgebiete
Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIB des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WSG_ID: 434-024) für die Gewinnungsanlagen Billtalstollen, Brunnen I-V im Liederbachtal, Tiefbrunnen I+II Speckwiese, Schürfung Speckwiese, Schürfungen III+IV Reichenbach sowie Oberer und Unterer Treisbachstollen in Königstein liegt.
Die Schutzgebietsverordnung der Stadt Königstein im Taunus vom 11.04.1980 (StaAnz:18/80, S. 0811 ff.) ist zu beachten.

6. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände
Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (Vgl. § 7 Abs. 2 Nrn. 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 daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
c. Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03.-30.09.) durchzuführen,
d. außerhalb der Brut- und Setzzeit Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- und/oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu prüfen.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

7. Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung
Zur Objektbeleuchtung sind nur UV-arme bzw. Lichtquellen mit möglichst langer Wellenlänge zulässig. Die Objektbeleuchtung ist in der Kernnacht von 23 Uhr bis 4 Uhr abzuschalten.

Es wird auf den Beschluss der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen verwiesen. Die Beleuchtung muss wärmer als 3000 Kelvin sein.

8. Hinweis zur Energieeinsparung und zur Nutzung erneuerbarer Energien
§ 3 Abs. 1 EEWärmeG verpflichtet die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, den Wärmeenergiebedarf durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken.

Um die Photovoltaik- und Sonnenkollektoren zu begünstigen, sind die Dach- und Gebäudeformen bzw. höhen (dazu gehören auch gemauerte Schornsteine), sowie der Pflanzort großer Bäume so zu planen, dass die Dächer der Nachbarn und das eigene so wenig wie möglich verschattet werden.

Um die Nutzung von E-Autos zu erleichtern, soll eine passende Ladeinfrastruktur, ausrei-chend für Ladepunkte mit bis zu 11 kW, für jeden Stellplatz bei Neubauten mitgeplant werden.

Im Übrigen wird auf EnEV und EnEG verwiesen.

9. Hinweise zu Leitungen
Der Bestand und Betrieb bestehender Versorgungsleitungen ist zu gewährleisten. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig. Werden für die Verlegung von Leitungen Privatwege genutzt, so sind diese Flächen mit Leitungsrechten zugunsten des jeweiligen Versorgers (Mainova, Syna) zu belasten. Bei Veräußerung sowie bei Umwidmung von Grundstücksflächen wird eine dingliche Sicherung aller Mainova-Trassen erforderlich. Voraussetzung für die Planung von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen". Für alle Baumaßnahmen ist die NRM-Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova" einzuhalten. Es wird empfohlen Bestandsleitungspläne im Rahmen einer Netzauskunft einzuholen.

Es wird auf die vorhandenen Erdkabel des Stromversorgungsnetzes sowie die dafür allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, uvm.) hingewiesen. Alle Bauanträge, deren Bauvorhaben an die Kabel der Syna GmbH angrenzen, hineinragen oder in deren unmittelbarer Nähe errichtet werden, sind der Syna GmbH zur Einsicht und Stellungnahme vorzulegen. Eine Überbauung ist grundsätzlich nicht zulässig.

Die im Planbereich liegenden Kommunikationslinien der Telekom werden von der Baumaßnahme durch die Nachverdichtung eventuell berührt und müssen bei Bedarf gesichert, verändert oder verlegt werden. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

10. Hinweise zur Einbruchsprävention
Als Grundempfehlung sind einbruchshemmende Elemente empfehlenswert, welche die entsprechenden Widerstandsklassen aufweisen. Bargeldbestände sollten in widerstandsfähigen Wertbehältern aufbewahrt werden. Diese sind entsprechend mit Schwerlastanker in eine tragende Wand zu befestigen. Aufgrund der Tatbegehungsweisen ist bei Gewerbeimmobilien eine Überfall- und Einbruchmeldeanlage nach den anerkannten Regeln der Technik und den Vorgaben der Versicherer empfehlenswert. Es wird aus Gründen der Einbruchsprävention eine maximale Einfriedungshöhe von 1,5 m empfohlen. Bei vorhandenen Bäumen sollte das Blattwerk erst in einer Höhe ab 200 cm beginnen. Es ist auf eine Ausleuchtung der Wege während der Hauptnutzungszeit zu achten. Wege, Schilder und Beleuchtungskörper sind regelmäßig frei zu schneiden. Es wird der Einsatz von Bewegungsmeldern zur Schaltung von Beleuchtung empfohlen.

Es wird auf die Bauplanberatung der kriminalpolizeilichen Beratungsstelle verwiesen.

11. Barrierefreies Bauen
Es wird auf die einschlägigen Grundsätze des barrierefreien Bauens verwiesen (DIN 18040). Es wird empfohlen, Treppenräume so zu planen dass der Einbau eines Treppenliftes möglich bleibt. Es wird empfohlen, Höhenunterschiede wo möglich durch ausreichend breite Rampen zu überwinden. Auch in den Sanitärbereichen sollte ein barrierefreier Ausbau möglich sein.

12. Schutz von Kleintieren und von Vögeln
Hofabläufe, Hauskellerschächte und ähnliche Anlagen sollen durch geeignete Mittel gegen das Hineinfallen und Verenden von Kleintieren gesichert werden. Dachrinnenabläufe sollen durch Drahtvorsätze gesichert werden. Kellertreppenabgänge sollen an einer Wangenseite mit einer waschbetonrauen Rampe von 10 cm Breite als Kleintierfluchtweg versehen werden. Zierteiche sowie andere offene Wasserflächen sollen mit rauen Fluchtrampen für Kleintiere versehen werden.

Aufgrund der waldnahen Lage des Plangebietes besteht ein hohes Risiko für Vogelschlag an spiegelnden oder verspiegelten Gebäudefronten. Die Spiegelungswirkung von Gebäuden und Fassaden ist daher zu begrenzen. Dies kann durch die Verwendung transluzenter Materialien und flächiges Aufbringen von Markierungen erfolgen. Der Außenreflexionsgrad sollte 15% nicht überschreiten.

13. Be- und Entwässerungssituation
Im westlich zum Geltungsbereich angrenzenden öffentlichen Kanal, welcher über die privaten Gartenbereiche zum Kanal im Mühlweg verläuft und Teile des Gebietes erschließt, sind hydraulische Engpässe vorhanden. Es ist sicherzustellen, dass über bauliche Veränderungen im Gebiet insgesamt keine Erhöhung der Einleitmenge in den öffentlichen Mischwasserkanal erfolgt. Gegebenenfalls ist auch die Einleitung von Regenwasser, auch im Hinblick auf eventuell sich verändernde Versiegelungen des Gebietes einzuschränken.

Die Einleitung von Schmutzwasser stellt kein Problem dar. Gem. Zisternensatzung sind für Neubauten entsprechende Zisternen vorzusehen, zum einen soll so die Gartenbewässerung vereinfacht werden, zum anderen wird so der Kanal entlastet.

Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Königstein im Taunus darf keinesfalls Drainage-, Grund- oder Quellwasser in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden. Die Entwässerung von Bauvorhaben und baulichen Änderungen auf Grundstücken ist mit den Stadtwerken der Stadt Königstein im Taunus abzustimmen.

In der Stadt Königstein besteht die satzungsgemäße Pflicht zur Herstellung von Zisternen. Bezüglich der Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser wird empfohlen, 50% des Zisternenvolumens zur Abflussverzögerung und somit zur Minderung von Hochwasser- und Abflussspitzen und 50% des Zisternenvolumens für die Brauchwassernutzung oder zur Gartenbewässerung vorzusehen.

14. Bergrechtlicher Hinweis
Aus bergrechtlicher Sicht wird mitgeteilt, dass das Plangebiet einen Erdwärmegewinnungsbetrieb im Flurstück 46/15 der Flur 9 überlagert. Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

D: Rechtsgrundlagen:
Dem Bebauungsplan liegen folgende baurechtliche Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Januar 2023
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz am 03. Juni 2020 (GVBl. I S. 378)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S.58, BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1808)

Weiter sind zu beachten:
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz)
- HAGBNatSchG (Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz)
- GEIG (Gebäude- Elektromobilitätsinfrastrukturgesetz)

Diese werden unter anderem durch die folgenden Ortssatzungen ergänzt:

- Stellplatz- und Ablösesatzung: Satzung der Stadt Königstein im Taunus über die Gestaltung, Größe und Anzahl der Stellplätze oder Garagen und die Ablösung der Verpflichtung zu deren Herstellung sowie über die Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder.
- Werbeanlagengestaltungssatzung: Satzung über Art und Gestaltung von Werbeanlagen im Gebiet der Stadt Königstein im Taunus.
- Baumschutzsatzung: Satzung zum Schutz der Grünbestände der Stadt Königstein im Taunus
- Zisternensatzung der Stadt Königstein im Taunus

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	28.03.2019
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	08.06.2019
Beschluss zur Offenlage gemäß § 3(2) BauGB	03.09.2020
Bekanntmachung der Offenlage gemäß § 3(2) BauGB	13.10.2020
Beteiligung der Träger öffentl. Belange gemäß § 4(2) BauGB	20.10.2020
Offenlegung gemäß § 3 (2) BauGB	26.10.2020 - 27.11.2020
Beschluss zur Offenlage gemäß § 3(2) i.V.m. § 4a (3) BauGB	19.05.2022
Bekanntmachung der Offenlage gemäß § 3(2) i.V.m. § 4a (3) BauGB	04.06.2022
Beteiligung der Träger öffentl. Belange gemäß § 4(2) i.V.m. § 4a (3) BauGB	28.06.2022
Offenlegung gemäß § 3 (2) i.V.m. § 4a (3) BauGB	04.07.2022 - 05.08.2022
Beschluss zur Offenlage gemäß § 3(2) i.V.m. § 4a (3) BauGB	
Bekanntmachung der Offenlage gemäß § 3(2) i.V.m. § 4a (3) BauGB	
Beteiligung der Träger öffentl. Belange gemäß § 4(2) i.V.m. § 4a (3) BauGB	
Offenlegung gemäß § 3 (2) i.V.m. § 4a (3) BauGB	
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	
Bekanntmachung der Satzung gemäß § 10 BauGB	

Ausfertigungskraftvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom xx.xx.2023 übereinstimmt und das die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Königstein im Taunus, den .... Der Magistrat

Siegel

Leonhard Helm
Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:

Die öffentliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am ....

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan zum .... in Kraft.

Königstein im Taunus Der Magistrat

Siegel

Leonhard Helm
Bürgermeister

Planverfasser:	Stadt Königstein im Taunus Fachdienst Planen	
gezeichnet	bearbeitet	Datum
Pk	Pk	04.04.2023

Stadt Königstein im Taunus

Bebauungsplan F 16 A

"Reichenbachweg/ Am Ellerhang"