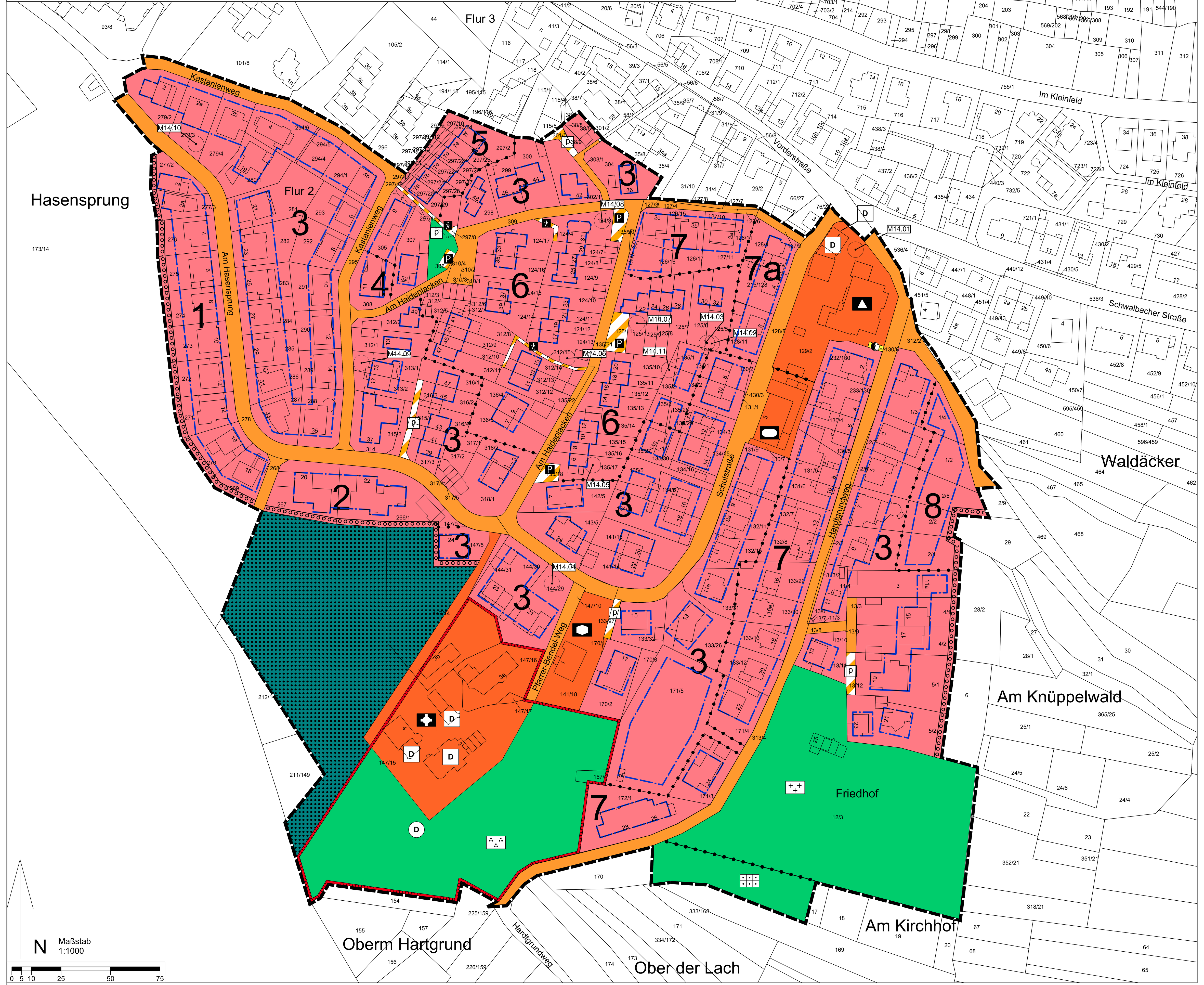
ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

		Teilgebiet 1	Teilgebiet 2	Teilgebiet 3	Teilgebiet 4	Teilgebiet 5	Teilgebiet 6	Teilgebiet 7	Teilgebiet 7a	Teilgebiet 8
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		WA	WA	WA	WA	WB	WA	WA	WA	WA
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	BAUWEISE	II o	III o	II o	II o	II o	II o	II o	II o	I o
GRUNDFLÄCHENZAHL	BAUWEISE	0,3 E	0,3 E	0,3 ED	0,35 E	0,6 H	0,3 ED H	0,4 ED	0,4 ED	0,4 E



PLANZEICHEN

01 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

WA – Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

WB – Besondere Wohngebiete (§ 4a 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, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

O – offene Bauweise

E – Nur Einzelhäuser zulässig

ED – Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

H – Nur Hausgruppen zulässig

Baugrenze

04 GEMEINBEDARF, SPORT- UND SPIELANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Schule

Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

privater Fußgängerbereich

P – öffentliche Parkfläche

p – private Verkehrsfläche

07 VERSORGUNG, ABFALLENTSORGUNG, ABWASSERBESEITIGUNG (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Elektrizität

öffentlicher Kanal

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

Grünflächen

Parkanlage

Friedhof

p – private Grünflächen

Dauerkleingärten

12 LANDWIRTSCHAFT UND WALD (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Wald

13 PLANUNG, NATURSCHUTZREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUIR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bindungen für die Erhaltung von Bäumen. Die Baumstandorte sind nicht eingemessen.

14 STADTERHALTUNG UND DENKMALSCHUTZ (§ 9 Abs. 6. § 172 Abs. 1 BauGB)

D – Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

D – Sachgesamtheit, die dem Denkmalschutz unterliegen

15 SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

TEXTFESTSETZUNGEN

A: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung § 9 (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, 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen ausgeschlossen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

In den als „Besondere Wohngebiete" (WB) festgesetzten Bereichen sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO die in § 4a Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO genannten Nutzungen ausgeschlossen (Vergnügungsstätten, Tankstellen).

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf soziale Zwecken dienende Gebäude sind Einrichtung entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen durch Symbol folgende Einrichtungen und Anlagen zulässig:

- Schule
- Kindergarten
- Kloster
- Sporthallen

1. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 1 BauNVO, § 19 BauNVO
a. Grundflächenzahl (GRZ):
Die Grundflächenzahl wird entsprechend der Nutzungsschablone für die Teilgebiete als Obergrenze festgesetzt.

b. Zahl der Vollgeschosse
Die Zahl der Vollgeschosse wird im gesamten Plangebiet entsprechend den Nutzungsschablonen in den jeweiligen Teilgebieten festgesetzt. Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

2. Bauweise § 22 BauNVO
Die Bauweise wird entsprechend der Nutzungsschablone für die Teilgebiete festgesetzt:
a. Die Festsetzung der offenen Bauweise erfolgt gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
b. In offener Bauweise sind je nach Nutzungsschablone für die jeweiligen Teilgebiete Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

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

4. Höhe der baulichen Anlagen § 9 (1) Nr. 16 BauGB
- Traufhöhen
Die Traufhöhe beträgt bei zweigeschossiger Bebauung max. 7 m bergseits und max. 9,5 m talseitig. Bei dreigeschossiger Bebauung beträgt diese max. 10 m bergseits und max. 12,5 m talseitig. Im Teilgebiet 8 darf die Traufhöhe bergseitig 3,5 m betragen. 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.

In Teilgebiet 1 muss das oberste Geschoss gegenüber der straßenseitigen Außenwand zurückgesetzt angeordnet werden. Die Mindesttiefe des Rücksprungs beträgt 2,5 m. Die max. Gebäudewand Außenhöhe darf 9,5 m betragen. Die max. Gebäudehöhe darf 12,0 m nicht überschreiten (Attikahöhe).

- Firsthöhen
Die Firsthöhe beträgt max. 4 m, gemessen über Oberkante Rohfußboden Dachgeschoss.

- Staffelgeschoss
Staffelgeschosse sind in den Teilgebieten WA 3 - WA 8, einschließlich WB 5 unzulässig.

5. Nebenanlagen
Garagen sind innerhalb und außerhalb der Baufenster zulässig.

Die Straßenansichtsbreite aller Garagentore darf maximal 6,0 m betragen.

Zur Verbesserung des Kleinklimas wird empfohlen, die Außenwände von Garagen zu begrünen (s. hierzu die entsprechende Auswahlliste unter B5).

Photovoltaikanlagen oder Solaranlagen sind ausdrücklich erwünscht. Eine optimierte Ausrichtung der energetisch genutzten Dachflächen wird angeraten. Siehe hierzu auch unter Hinweise D 9 Energieeinsparung und Energieerzeugung.

Ausnahmsweise darf das Baufenster mit Terrassen auf einer Seite des Baufensters um bis zu 2,0 m überschritten werden.

6. Bodenschutz
Böden sind gewachsene Naturkörper mit wichtigen Funktionen in der Natur:
- Lebensraum für Bodenlebewesen (Pilze, Bakterien, Würmer, Insektenlarven, größere Tiere)
- Standort für natürliche Vegetation und Kulturpflanzen
- Wasserkreislauf, langsames Versickern, Schadstofffilter , Grundwasserschutz
- Wichtige Zeugnisse der Landschafts- und Kulturgeschichte

Auf Untergrundverdichtungen innerhalb der der Baugrundstücke ist so weit als möglich zu verzichten. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

6.1. Oberbodenschutz
Erdaushub ist abseits des Baubetriebes in Mieten zu lagern. Humoser Oberboden und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden. Mutterbodenmieten dürfen nicht höher als 1,5 m aufgeschüttet werden. Regenwasser soll gut abfließen können, damit die Mieten nicht verwässern.

Oberboden und Unterboden sind getrennt wieder einzubauen. Die Flächen sind vor dem Oberbodenauftrag zu lockern oder aufzurauen.

7. Grünordnerische Festsetzung
Um die bereits vorhandene Durchgrünung im Gebiet zu erhalten, weiter zu fördern und einen entsprechenden Übergang zu schaffen, wird entlang der östlichen und der westlichen Grenze des Plangebietes „Flächen zum Anpflanzen vom Bäumen und Sträuchern" gem. § 9 (1) 25a BauGB festgesetzt. Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher können den Artenlisten unter B5 entnommen werden.

Eine Zierstrauchbeimengung ist nicht gestattet.

Die Pflanzstreifen (Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) dürfen soweit erforderlich zu Zwecken von Eingängen und Zu- und Ausfahrten unterbrochen werden.

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

M 14.01 Linde (Tilia cordata)
Gemarkung Mammolshain, Flur 2, Flurstück 129/2 (Vorderstraße 1)
M 14.02 Blutbuche (Fagus sylvatica f. purpurea)
Gemarkung Mammolshain, Flur 2, Flurstück 125/5 (Am Haideplacken 32)
M 14.03 Blutbuche (Fagus sylvatica f. purpurea)
Gemarkung Mammolshain, Flur 2, Flurstück 125/5 (Am Haideplacken 32)
M 14.04 Linde (Tilia cordata)
Gemarkung Mammolshain, Flur 2, Flurstück 144/29 (Schulstraße 21)
M 14.05 Edelkastanie (Castanea sativa)
Gemarkung Mammolshain, Flur 2, Flurstück 135/17 (Am Haideplacken 6)
M 14.06 Edelkastanie (Castanea sativa)
Gemarkung Mammolshain, Flur 2, Flurstück 124/13 (Am Haideplacken 17)
M 14.07 Douglasie (Pseudotsuga menziesii)
Gemarkung Mammolshain, Flur 2, Flurstück 125/10 (Am Haideplacken 22)
M 14.08 Hainbuche (Carpinus betulus)
Gemarkung Mammolshain, Flur 2, Flurstück 124/3 (Am Haideplacken 31)
M 14.09 Farnblättrige Rotbuche Fagus sylvatica asplenifolia)
Gemarkung Mammolshain, Flur 2, Flurstück 313/2 (Kastanienweg 17)
M 14.10 Edelkastanie (Castanea sativa)
Gemarkung Mammolshain, Flur 2, Flurstück 279/3 (Kastanienweg 2a)
M14.11 Edelkastanie (Castanea sativa)
Gemarkung Mammolshain, Flur 2, Flurstück 135/2 (Schulstraße 10)

Eine Beseitigung von zum Erhalt festgesetzten Gehölzen bedarf einer isolierten Befreiung gem. § 73 (4) HBO. Hierbei kann es zu Kompensationsmaßnahmen kommen.

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

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB
Wege, Stellplätze und Hofflächen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine möglichst hohe Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (Rasengittersteine oder Öko-Pflaster mit 30 % Fugenanteil). Bauweisen ohne Versickerungsanteile für Niederschlagswasser sind nicht zulässig.

9. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (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.

B: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Für die Wohngebiete 1 bis 8 gelten folgende Festsetzungen:

Hinweis: Das Teilgebiet 7a liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung für den Stadtteil Mammolshain vom 05.01.2008. Diese ist für die Beurteilung von Bauvorhaben in dem genannten Gebiet heranzuziehen.

1. Dachgestaltung
Dachform: Für das Teilgebiet 1, 2 und 8 sind gleichschenklige Satteldächer, Walmdächer, Pult- und Zeltdachformen sowie Flachdächer zulässig. Für die Teilgebiete 3-7 sind gleichschenklige Satteldächer, Walmdächer, sowie Pult- und Zeltdachformen zulässig. Flachdächer sind hier unzulässig.

Für Garagen und Carports sind zusätzlich in allen Teilgebieten auch Flachdächer zulässig.

Dachneigung: Die zulässige Dachneigung für geneigte Dächer wird auf 10° - 45° festgesetzt. In Teilgebiet 2 darf die maximale Dachneigung 15° aufweisen. In Teilgebiet 8 darf die maximale Dachneigung 10° - 30° aufweisen.

Kniestock: Kniestöcke/ Drempel sind ausschließlich an den Außenwänden bis max. 0,8 m zulässig, gemessen an der Außenwand vom Rohfußboden Dachgeschoss bis Oberkante Dachhaut.

2. Dacheindeckung
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 Sedumsprossen zu bepflanzen. In Kombination mit einer Dachbegrünung sind auch Dach-Photovoltaikanlagen zulässig.

Für Satteldächer, Walmdächer, Pult- und Zeltdächer hat die Dacheindeckung mit matten Ziegeln in Anthrazit, grau, hellrot, roten Farbtönen oder Naturschiefer 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.Für Satteldächer, Walmdächer, Pult- und Zeltdächer hat die Dacheindeckung mit matten Ziegeln in hellgrau, grau, hellroten, roten Farbtönen oder Naturschiefer zu erfolgen. Dachgauben können auch mit nicht glänzenden dunklen Blechen abgedeckt werden. Glasierte oder glanz-engobierte Tonziegel sowie glänzende und schwarz, chrom- oder silbrig wirkende Dachflächenelemente sind unzulässig.

3. Dacheinschnitte
Dacheinschnitte sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

Die Gesamtlänge aller Dacheinschnitte des Gebäudes darf maximal 60% der Trauflänge der dazugehörigen Dachfläche betragen.

Der vorgegebene Kniestock/ Drempel, entsprechend der Festsetzung B 1, muss erhalten bleiben.

Zum Ortgang 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. Dacheinschnitte müssen mindestens 0,50 m hinter die Außenkante der darunterliegenden Außenwand zurückspringen.

Sofern die gestalterischen Elemente wie Dacheinschnitte und Dachaufbauten (Gauben), siehe Festsetzung B 3, auf einer Dachfläche gemeinsam verwendet werden, ist ein Abstand zueinander von mindestens 1,00 m einzuhalten.

4. Dachaufbauten
Dachaufbauten (Gauben) sind in allen Teilgebieten zulässig. Die Brandschutzvorschriften der HBO sind einzuhalten.

a. Die Länge der Dachaufbauten einer Dachfläche dürfen zusammen nicht mehr als 60 % der jeweiligen Trauflänge 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. Austritte, sowie hinter die Dachhaut zurückgesetzte Außenwände sind unzulässig.
e. Die Traufe darf nicht unterbrochen werden.

Die Dachform und die Dacheindeckung entsprechen den Festsetzungen zu B 1 und 2.

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

Gauben über zwei Geschosse sind unzulässig.

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

5. Standplätze für Abfallbehältnisse § 91 (1) Nr. HBO
Standplätze für Abfallbehältnisse sind auf den Baugrundstücken unterzubringen, mit Buschwerk zu umpflanzen und so anzuordnen, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Alternativ können sie auch mit einer Einhausung eingefasst werden.

6. Grundstückseinfriedungen
Als Einfriedungen sind Holz- und Metallzäune ohne Mauersockel und Hecken bis zu einer Höhe von 1,50m zulässig. Notwendige Stützmauern (wie in B8 beschrieben) sind keine Mauersockel und daher vom Verbot ausgenommen. Alle Zäune müssen einen mind. Abstand 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 Bestandsschutz.

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)

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)
- 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

Die Lorbeerkirsche und die Koniferen (mit Ausnahme von Eiben) sind unzulässig.

Artenliste Dachbergünung (Auswahl)

Intensiv
„Stauden"
- Kissenaster (Aster dumosus)
- Glockenblume (Campanula carpatica)
- Katzenminze Nepeta x faassenii)
- Immergrün (Vinca minor)

„Gräser"
- Schwingel (Festuca ovina)
- Schillergras (Koeleria glauca)
- Wiesenrispe (Poa pratensis)

Extensiv
- Frühlings-Fingerkraut (Potentilla neumaniana)
- Tripmadam (Sedum reflexum)
- Ysop (Hyssopus officinalis)
- Heide-Nelke (Dianthus deltoides)
- Bergminze (Calamintha nepeta ssp. Nepeta)

Artenliste Fassadenbrgünung (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

7. Grundstückszu- und ausfahrten
Je Baugrundstück ist nur eine Zu- und Ausfahrt in einer max. Breite von 5,5 m zulässig.

Die Erschließung der Grundstücke in Teilgebiet 8 hat über die öffentlichen Verkehrsflächen zu erfolgen.

8. Abgrabungen, Stützmauern, Aufschüttungen
Abgrabungen, Aufschüttungen, Terrassierungen des natürlichen Geländes sind bis max. 1,50 m für befestigte Flächen (etwa Terrassen, Wege und Stellplätze) zulässig. Im Abstand von 3,0 m zu den Grundstücksgrenzen sind Abgrabungen, Aufschüttungen und Terrassierungen unzulässig. Stützmauern sind aus heimischen Natursteinmaterialien und Natursteinverblendungen in einer max. Höhe von 1,00 m 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.

9. Gestaltung der nichtüberbauten Grundstücksflächen
In den Teilgebieten sind die nicht überbauten und nichtbefestigten Grundstücksflächen als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten (§ 8 (1) HBO). Diese Grünflächen sind mit autochthonen Laubbäumen (siehe Auswahlliste) und Sträuchern oder hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen. Je 300 m² Grünfläche ist mindestens 1 Laubbaum und je 20 m² Grünfläche 1 Strauch zu pflanzen und zu erhalten. An öffentlichen Straße sind auf jedem Baugrundstück innerhalb der Grundstücksfläche zwischen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie mindestens ein kleinkroniger, einheimischer Laubbaum, bei über 25,0 m breiten Grundstücken und Eckgrundstücken 2 kleinkronige, einheimische Laubbäume zu pflanzen (bei Sichtbehinderung nur als Hochstamm).Der Nachweis hierzu ist im Bauantragsverfahren, im Freiflächenplan, nachzuweisen. Dies gilt auch für die baugenehmigungsfreien Vorhaben nach § 63 HBO und die baugenehmigungsfreigestellten Vorhaben im beplanten Bereich nach § 64 HBO.

Die Standorte der neu zu pflanzenden Bäume sind so zu wählen, dass sonnenenergetisch genutzte Dächer nicht verschattet werden.

Die 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 gegen schädigende Einflüsse zu sichern.

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.

C: Teilung von Grundstücken

entfällt

D: Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Wasserschutzgebiete
Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIB des im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebietes (WGS-ID: 436-033) für die Gewinnungsanlage Br. II + III Schwalbach der Stadt Schwalbach.

Das Plangebiet liegt in der Quantitativen Schutzzone D des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes (WSG-ID: 434-061) für die staatlich anerkannte Heilquelle Theodorus-Quelle der Stadt Kronberg. Die Schutzgebietsverordnung vom 30.10.1985 (StaAnz. 48/85, S. 2175 ff) ist zu beachten.

2. 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 gegenüber 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.

3. Altlasten / Altablagerungen

Nr.	ALTIS Nr.	Straße
1	434.005.030-000.030	Zwischen Schulstraße und Haideplacken
2	434.005.030-000.036	Am Hasensprung 6
3	434.005.030-000.037	Hardtgrundweg 1
4	434.005.030-000.056	Am Haideplacken 39
5	434.005.030-000.066	Schulstraße 14
6	434.005.030-000.067	Schulstraße 9

Im Rahmen von Baumaßnahmen festgestellte Bodenverunreinigungen sind unverzüglich beim Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz; Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden anzuzeigen.

4. Baumpflanzungen, Versorgungsleitungen
Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass die Wurzelzone des Baumes einen ausreichenden Abstand (mind. 2,5 m) zu Versorgungsleitungen und Telekommunikationsanlagen aufweisen muss. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern.

5. Erdaushub
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 sind die „Richtlinien für die Verwertung von Bodenmaterial" vom 17.04.2014 (St. Anz. 10/2014 S. 211 ff.) zu Grunde zu legen. Der Fachbereich Wasser- und Bodenschutz des Hochtaunuskreises als Untere Bodenschutzbehörde entscheidet im weiteren Baugenehmigungsverfahren - nach Vorlage der Analysen in Einzelfall über die Einbaufähigkeit des Materials.

6. Bodenschutz
Humoser Oberboden (Mutterboden), 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 Bauvorhabens gemäß den Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial",Kap. 7 gesondert abzuräumen, zwischenzulagern und später wieder aufzubringen. Er darf nicht mit Abfällen, insbesondere Bauabfällen (Unterboden, Bauschutt, Straßenaufbruch, Baustellenabfällen) vermischt werden.

7. Lichtemission
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.

1. Immissionsrichtwerte

Tabelle 1: Immissionsrichtwerte der mittleren Beleuchtungsstärke ĒF in der Fensterebene von Wohnungen bzw. bei Balkonen oder Terrassen, auf den Begrenzungsflächen für die Wohnnutzung, hervorgerufen von Beleuchtungsanlagen während der Dunkelstunden, ausgenommen öffentliche Straßenbeleuchtungsanlagen.

Immissionsort (Einwirkungsort) Gebietsar nach § BauNVO [2]	Mittlere Beleuchtungsstärke F in lx	
	06 Uhr bis 22 Uhr	22 Uhr bis 06 Uhr
Allgemeines Wohngebiet (§ 4)	3	1

Tabelle 1 bezieht sich auf zeitlich konstantes und weißes oder annähernd weißes Licht, das mehrmals in der Woche jeweils länger als eine Stunde eingeschaltet ist.

2. Bei der Festlegung des Leuchten Standortes ist darauf zu achten, dass die Nachtbarschaft möglichst wenig von Lichtimmissionen betroffen wird. Die evtl. Beeinträchtigung der Nachbarschaft ist abhängig von Ort, Neigung und Höhe der Leuchte. Oftmals sind mehrere räumlich verteilte Leuchten aus Sicht des Nachbarschutzes günstiger als wenige zentrale solche.

3. Beleuchtungen sollten nur nach unten und max. 80° schräg zur Seite strahlen. Sie sollten möglichst niedrig angebracht sein, so dass z.B. nur der zu beleuchtende Fußweg hell wird.

4. Direkte Blickverbindung zur Leuchte sollte vermieden werden. Ist dies nicht möglich, sind zum Schutz der Nachbarschaft Blenden vorzusehen.

5. Es sind Bewegungsmelder grundsätzlich ständigem Licht vorzuziehen.

6. Indirekte Beleuchtungssysteme bei der Außenbeleuchtung wie Wandfluter oder Metallspiegel sind zu vermeiden.

8. Energieeinsparung und Energieerzeugung
§ 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, ausreichend für Ladepunkte mit bis zu 11 kW, für jeden Stellplatz bei Neubauten mitgeplant werden.

Im Übrigen wird auf EnEV und EnEG verwiesen.

9. Artenschutz
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 (1.03.-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.

10. Gütesiegel „Sicher Wohnen in Hessen"
Die hessische Polizei bietet seit Jahren die kostenlose Beratung über das Gütesiegel „Sicher Wohnen in Hessen" an. In Zusammenarbeit mit dem Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. sucht die Hessische Polizei daher Partner aus der freien Wirtschaft, dem privaten und gew erblichen Bereich der Bauherren und Bauträger, die bereit sind, bei der Planung und Ausführung von Neubauten oder bei Modernisierungsprojekten polizeiliche Erkenntnisse und Erfahrungen zur Kriminalprävention umzusetzen.

Die Außenbeleuchtung sollte zur Einbruchsprävention mit Bewegungsmeldern ausgestattet sein.

11. Kampfmittelräumdienst
Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Regierungspräsidium Darmstadts, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu verständigen.

12. Behinderten- bzw. Barrierefreies Bauen
Sofern ein Umbau zu einer barrierefreien Wohnung von Nöten ist, gibt es diverse Förderprogramme, die den Umbau unterstützen. Zum Beispiel existiert ein Wohnbauförderprogramm des Landes Hessen. Der Antrag wird bei der WI-Bank eingereicht. Zudem existieren zwei Programme der KFW (Programm 159 und 455). Die Umbaumaßnahmen haben sich nach der DIN 18040 Teil 2 zu richten.

13. Umgang mit Leitungstrassen
Im Geltungsbereich befinden sich bereits Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse, deren Bestand 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 runtergeladen werden.

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.

14. Schutz von Kleintieren
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.

15. Abfallwirtschaft
Die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen" der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel sind bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung und Entsorgung von Aushubmaterial einzuhalten. Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 Abfallwirtschaft) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollte.

Das v.g. Merkblatt ist zu finden unter:
www.rp-darmstadt.hessen.de-Umwelt-Abfall-Bau-und Gewerbeabfall

16. Baudenkmal - Bodendenkmalpflege
An der Vorderstraße befindet sich auf dem Grundstück Flur 2, Flurstück 129/2 ein Wegekreuz, dass unter Denkmalschutz steht. Zudem befindet sich auf dem gleichen Grundstück das Schulgebäude von 1881/ 1882 welches ebenfalls unter Denkmalschutz steht. Am Ende des Pfarrer-Bendel-Weges befindet sich zudem noch eine spätklassizistische Villa von 1892, welche heute als Mutterhaus den Heilig-Geist-Schwestern dient. Auch diese steht unter Denkmalschutz, ebenso wie der angrenzende englische Landschaftsgarten. Bei der bisherigen Bautätigkeit gab es keine Hinweise auf vorhandene Bodendenkmäler. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass bei Neubauvorhaben im Plangebiet noch Bodendenkmäler erhalten sind. Gemäß § 15 und 16 DSchG ist bei Erdarbeiten auf Bodenfunde zu achten. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist der Hochtaunuskreis als untere Denkmalbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege, unverzüglich zu informieren.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Landesamtes für Denkmalpflege über den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

E: Rechtsgrundlagen
Dem Bebauungsplan liegen folgende baurechtliche Rechtsgrundlagen zugrunde:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetztes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I, S. 2808),

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 Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057 ff.),

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Juni 2018 (GVBl. I S. 198)

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 04.05. 2017 (BGBl. I S. 1057 ff.)

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

Die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden subsidiär durch die Stellplatz- und Ablösesatzung, die Werbeanlagengestaltungssatzung, die Zisternensatzung sowie die Satzung zum Schutz der Grünbestände der Stadt Königstein im Taunus in ihrer jeweils aktuell gültigen Fassung ergänzt.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	28.03.2019
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	08.06.2019
Beschluss zur Offenlage gemäß § 3(2) BauGB	05.09.2019
Bekanntmachung der Offenlage gemäß § 3(2) BauGB	20.09.2019
Beteiligung der Träger öffentl. Belange gemäß § 4(2) BauGB	07.10.2019
Offenlegung gemäß § 3 (2) BauGB	07.10.2019 - 08.11.2019
Beschluss zur Offenlage gemäß § 3(2) i.V.m. § 4a (3) BauGB	02.07.2020
Bekanntmachung der Offenlage gemäß § 3(2) i.V.m. § 4a (3) BauGB	22.08.2020
Beteiligung der Träger öffentl. Belange gemäß § 4(2) i.V.m. § 4a (3) BauGB	01.09.2020
Offenlegung gemäß § 3 (2) i.V.m. § 4a (3) BauGB	07.09.2020 - 09.10.2020
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.2020 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/ Umwelt

gezeichnet	bearbeitet	Datum
Pk	Pk	15.01.2020

Stadt Königstein im Taunus

Bebauungsplan M 14

"Südlich des Ortskerns"