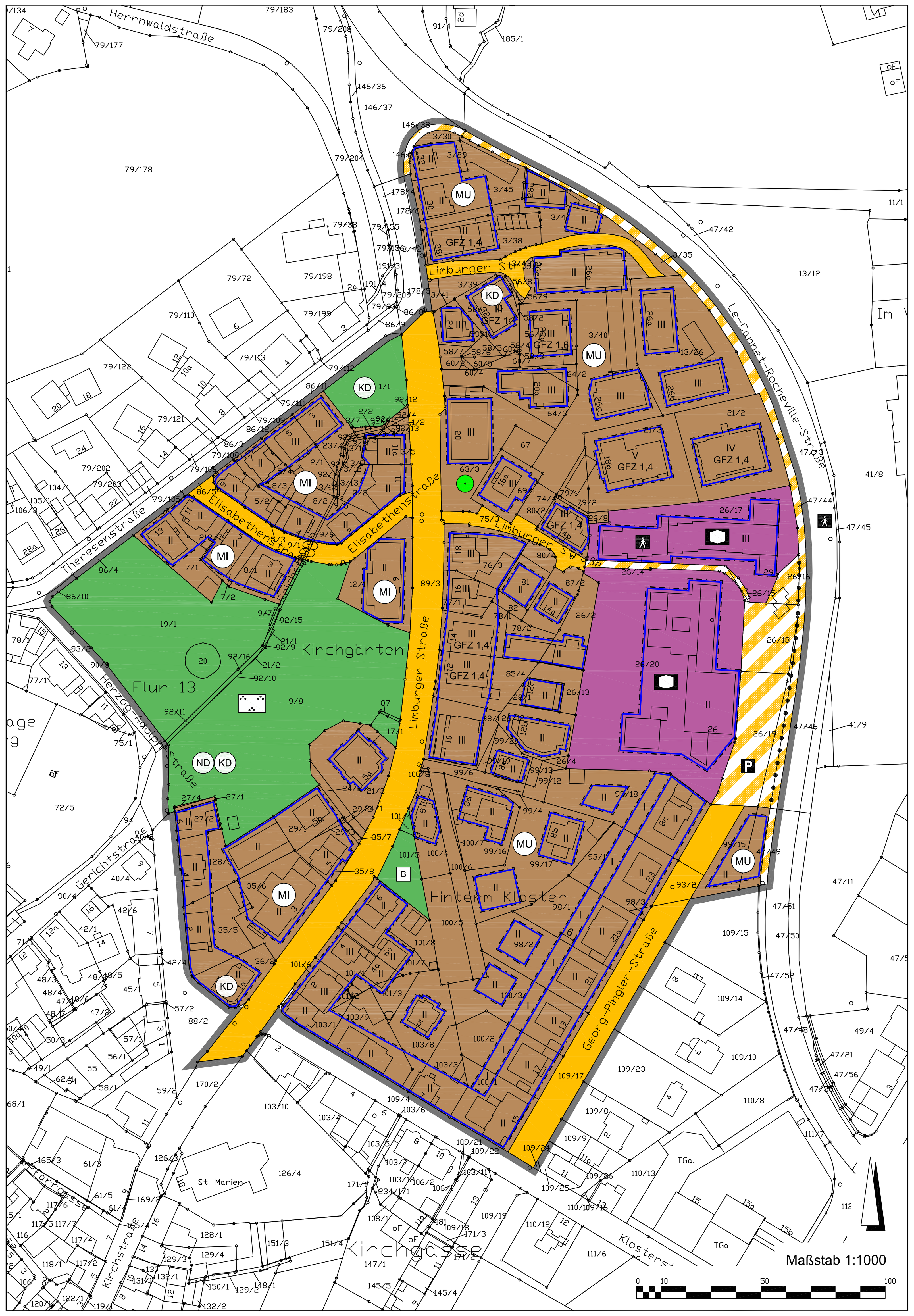


PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 und § 16 ff. BauNVO)

MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

MU — Urbane Gebiete (§ 6 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	MI	MU
Grundflächenzahl (GRZ)	0,3	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ)*	1,2	1,2
Zahl der Vollgeschosse max.	siehe Planeintrag (römische Ziffern)	
Traufhöhe max. (m)**		
2 Geschosse	7,5	7,5
3 Geschosse	10,5	10,5
4 Geschosse	13,5	13,5
5 Geschosse	16,5	16,5
Bauweise	offen	offen

*Ausnahmen s. Planeintrag
**Bezugspunkt s. A) 1.2
Firsthöhe beträgt max. 4,00 m, gemessen über Oberkante Rohfußboden Dachgeschoss bis zum höchsten Punkt des Daches

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

3. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Fläche für den Gemeinbedarf - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

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

Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

P — Parkfläche

Fußgängerbereich

PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

5. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Parkanlage

D — Denkmal

B — Brunnen

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

ND — Naturdenkmal: Mammutbaum (§ 28 BNatSchG)

7. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

KD — Kulturdenkmale, die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

8. Sonstige Planzeichen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

TEXTFESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN
Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzV), Hessische Bauordnung (HBO), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Denkmalschutzgesetz (HDSchG).

A) BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 6 und 6a BauNVO und § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Mischgebiet

In den als „Mischgebiet" (MI) festgesetzten Bereichen sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO die in § 6 Abs. 2 Nr.6, 7, 8 BauNVO genannten Nutzungen ausgeschlossen (Gartenbaubetriebe, Tankstelle, Vergnügungsstätten). Die Ausnahme unter Absatz 3 wird nicht zugelassen.

Urbanes Gebiet

Die unter § 6 a Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Zur Förderung der Gastronomie ist im Erdgeschoss der Gebäude an der Straßenseite der Limburger Straße Wohnnutzung gem. § 6 a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

1.1 Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Auf den Flächen für den Gemeinbedarf sind dem sozialen Zweck dienende Gebäude und Einrichtungen zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Nutzungsschablone festgesetzt.

1.2 First- und Traufhöhen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 18 BauNVO)

Unter Firsthöhe ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante über dem Bezugspunkt zu verstehen. Bei Satteldächern ist dies der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, bei Pultdächern der höchste Punkt der Außenkante Dachhaut.
Unter Traufhöhe ist bei geneigten Dächern die Höhe der Schnittlinie zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut über dem Bezugspunkt zu verstehen. Bei Pultdächern ist für die Einhaltung der Traufhöhe die untere Traufe maßgebend. Bezugspunkt für die festgesetzten First- und Traufhöhen ist das vorhandene Gelände.

1.3 Überschreitung der zulässigen Geschosse (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 u. 20 BauNVO)

Eine Überschreitung der im Baufenster angegebenen max. Zahl der Vollgeschosse von zwei auf drei ist zulässig, wenn durch einen zulässigen Anbau am Kellergeschoss dieses zum Vollgeschoss wird. Eine Überschreitung bzw. Erhöhung der vorgegebenen Trauf- und Firsthöhe für die im Baufenster festgesetzte Geschosszahl ist nicht zulässig.

2. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 2 BAUGB

2.1 Überschreitung der Grundflächenzahl (i.V.m. § 19 ABS. 4 BAUNVO)

Im MI und MU ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, in Höhe von 50 % zulässig.

2.2 Überschreitung der Baugrenzen

Zur Förderung der Gastronomie dürfen die Baugrenzen im Bereich der Limburger Straße 2-6 und 10-18 ausnahmsweise mit erdgeschossigen Terrassen für Außengastronomie bis zum öffentlichen Gehweg überschritten werden.

3. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 13 BAUGB

Führung von Versorgungsleitungen

Alle Versorgungsleitungen sind aus stadtgestalterischen Gründen sowie zur Pflege und Entwicklung des Stadtbildes ausschließlich unterirdisch zu führen.

4. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

Beschränkung der Bodenversiegelung

Wege, Stellplätze und Hofflächen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine möglichst hohe Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (Rasengittersteine oder Öko-Pflaster mit 30% Fugenanteil), sofern dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist. Bauweisen ohne Versickerungsanteile für Niederschlagswasser sind nicht zulässig.

5. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 23 BAUGB

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

In allen Teilgebieten wird zur Erhaltung und Sicherung des heilklimatischen Status des Kurortes Königstein im Taunus festgesetzt, dass die Nutzung von Kohle als Energieträger nicht zulässig ist. Heizöl, Gas und andere Brennstoffe können zugelassen werden, wenn die Heizungsanlage den anerkannten Regeln der Technik entspricht.

6. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 24 BAUGB

6.1 Passiver Schallschutz

Für schutzbedürftige Räume an Gebäuden, die nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes neu errichtet bzw. wesentlich baulich geändert werden, ist ein passiver Schallschutz vorzusehen.

Die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. K 76 „Limburger Straße II" sind insbesondere entlang der Bundesstraße 8 erhöhten Straßenverkehrslärmimmissionen ausgesetzt. Diese sind in dem schalltechnischen Gutachten Nr. T 3086 der TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH vom 22.12.2020 beschrieben, welches dem Bebauungsplan beiliegt.
Ohne gesonderten Einzelnachweis sind die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R´w,ges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nach der Gleichung 6 der DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen" in Abhängigkeit von der Raumart zu berechnen. Hierbei sind entlang der Baugrenzen in Abhängigkeit von deren Lage die in der Anlage 6 des Gutachtens farblich markierten Lärmpegelbereiche bzw. Außenlärmpegel La heranzuziehen:

siehe Anlage 6, lila Kennzeichnung: LPB VI bzw. La = 80 dB(A)
siehe Anlage 6, rote Kennzeichnung: LPB V bzw. La = 75 dB(A)
siehe Anlage 6, orange Kennzeichnung: LPB IV bzw. La = 70 dB(A)
übrige: LPB III bzw. La = 70 dB(A)

Das erforderliche resultierende Schalldämm - Maß R'w,ges bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis der Anforderung ist im Einzelfall in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage für die Berechnung ist die DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen" in Verbindung mit der DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen"

Die entsprechenden Teile der DIN 4109 können bei der Stadt Königstein eingesehen werden.

Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich für das konkrete Objekt aus fassadengenauen Detailberechnungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder durch Nachfolgenormen geänderte Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben.

6.2 Belüftungseinrichtungen

Für Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Einzimmerappartements) sind **im** gesamten Geltungsbereich zusätzliche schallgedämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die ein Belüftung ermöglichen, auch ohne das Fenster zu öffnen (wie z.B. ein in den Fensterrahmen oder die Außenwand integrierter Schalldämmlüfter).
Diese zusätzlichen schallgedämmten Belüftungseinrichtungen sind auch für die übrigen schutzbedürftigen Räume vorzusehen, welche ansonsten nur über Fenster in den Lärmpegelbereichen V und VI zu belüften wären.
Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile ist die Schalldämmung der Belüftungseinrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen.

6.3 Schutz der bebauten Außenwohnbereiche

Entlang der Baugrenzen in den Lärmpegelbereichen V und VI sind zum Schutz von Balkone oder Loggien Verglasungen mit öffenbaren Glaselementen vorzusehen, durch welche im geschlossenen Zustand gegenüber dem freien Schalleintrag eine Pegelminderung um De ≥ 15 dB(A) erreicht wird.

7. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 25B BAUGB

Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Die standortgerechten Gehölze innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen, der privaten Gärten sowie der Straßenverkehrsflächen sind zu erhalten und bei Bedarf zu pflegen.

B) FESTSETZUNGEN GEM. § 91 HBO

1. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

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 angefangene 300 m² Grünfläche ist mindestens 1 Laubbaum und je 20 m² Grünfläche 1 Strauch zu pflanzen und zu erhalten. Flächenabdeckungen mit Schotter/ Kies (sogenannte Steingärten) sind aus ökologischen Gründen nicht zulässig.

Der Nachweis hierzu ist im Bauantragsverfahren, im Freiflächenplan, nachzuweisen. Dies gilt auch für die baugenehmigungsfreien Vorhaben nach § 63 HBO und die baugenehmigungsfreien 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 einen 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 nach der Baumschutzsatzung der Stadt Königstein im Taunus erhaltenswerten Bäume auf dem jeweiligen Baugrundstück und dessen unmittelbarer Umgebung sind unter Beachtung der DIN 18920 zu schützen.

TEXTFESTSETZUNGEN

Bäume (Auswahlliste):

Acer campestre	(Feldahorn)
Acer platanoides	(Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Castanea sativa	(Esskastanie)
Fagus sylvatica	(Rotbuche)
Fraxinus excelsior	(Esche)
Juglans regia	(Walnuss)
Malus sylvestris	(Wildapfel)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Pyrus Pyraster	(Wildbirne)
Quercus petraea	(Traubeneiche)
Quercus robur	(Stieleiche)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Tilia platyphyllos	(Sommerlinde)

Hochstämmige Obstbäume

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

Heimische Sträucher (Auswahlliste):

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

Fassadenbegrünung (Auswahlliste):

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

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

Eine fachgerechte Ergänzung der Pflanzenauswahl mit standortgerechten, heimischen oder ortstypischen Laubgehölzen ist zulässig.

Mülltonnenstandplätze sind mit Hilfe einer Sichtschutzhecke einzugrünen.

2. Grundstückseinfriedungen

Einfriedungen von Grundstücken sind nur in Form von Hecken und Zäunen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Sie dürfen das Wechseln von bodengebundenen Kleintieren nicht einschränken (mind. 15 cm Abstand zum Boden).

3. Abgrabungen, Stützmauern, Aufschüttungen

Abgrabungen, Aufschüttungen, Terrassierungen des natürlichen Geländes sind bis max. 1,50 m für befestigte Flächen (etwa Terrassen, Wege und Stellplätze) zulässig. In den Grenzabstandsflächen sind Abgrabungen, Aufschüttungen und Terrassierungen unzulässig. Stützmauern sind aus heimischen Natursteinmaterialien oder Natursteinverblendungen in einer max. Höhe von 1,00 m herzustellen. Sichtbeton ist unzulässig. Ausnahmsweise können Abgrabungen für Garagen, Carports oder Stellplätze in den Grenzabstandsflächen, mit den dazugehörigen Stützmauern über 1,00 m, zugelassen werden.

4. Garagen

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 (siehe hierzu die Auswahlliste zur Fassadenbegrünung, B)1.).

5. Dachform, Dachneigung, Staffelgeschosse

Allgemein zulässig sind geneigte gleichschenklige Dächer als Satteldächer, satteldachähnliche Dächer und Mansarddächer mit 30 bis 42 Grad; bei Pultdächern bis 15 Grad. Bei Mansarddächern müssen die gegenüberliegenden Dachflächen die gleiche Dachneigung aufweisen. Bei Mansarddächern muss die Schnittlinie zwischen Mansarddachfläche und oberer Dachfläche mindestens 0,50 m hinter der Außenkante der Außenwand zurückliegen. Die Neigung der Mansarde darf bis zu 75 Grad betragen.

Flachdächer sind für Hauptgebäude nicht zulässig. Flachdächer von Garagen müssen begrünt ausgeführt werden.

Staffelgeschosse sind unzulässig.

Die Dacheindeckung hat in Dachziegeln mit schieferfarbenen oder ziegelroten Farbtönen zu erfolgen. Die großflächige (> 20m²) Verwendung von Kupfer, Zink oder Blei für Dacheindeckungen, inklusive Regenrohren und Regenrinnen, ist nicht gestattet.

Dachgauben und Zwerchhäuser dürfen jeweils nicht breiter als 4,00 m sein. Dachgauben müssen auf einem Haus die gleiche Form haben. Die Gesamtbreite aller Gauben und Zwerchhäuser einschließlich Treppenhausaufbauten je Dachseite darf 50 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Gauben und Zwerchhäuser müssen mindestens einen Abstand von 1,50 m von den Giebelwänden haben. Der Abstand zwischen den Gauben oder Zwerchhäusern muss mindestens jeweils 1,50 m betragen. Gauben über zwei Geschosse sind unzulässig. Der Gaubenfirst muss mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen. Die Festsetzungen zu Dachformen gelten auch für Gauben und Zwerchhäuser.

6. Drempel

Drempel sind bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Es ist nachzuweisen, dass durch einen evtl. Drempel im Dachgeschoss kein Vollgeschoss im Sinne der HBO entsteht.
Der Drempel wird gemessen an der Außenwand zwischen der Oberkante Rohfußboden des zugehörigen Geschosses und der Schnittlinienkante des aufgehenden Mauerwerkes mit der Oberkante der Dachhaut.

7. Zur Förderung der Gastronomie

Die Flächen für die Außenbereichsgastronomie bleiben ausnahmsweise in der Stellplatzberechnung unberücksichtigt.

C) ENTFÄLLT

D) HINWEISE

1. Archäologische Bodenfunde / Sicherung von Bodendenkmälern

Es wird daraufhin hingewiesen, 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-hessenArchäologie zu melden. Die Anzeige kann auch gegenüber der Gemeinde oder der Unteren Denkmalbehörde erfolgen, diese leiten die Anzeige unverzüglich dem Landesamt 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

Die Gebäude an der Limburger Straße 1 a und 22 sind als Kulturdenkmal ausgewiesen. Ein weiteres Kulturdenkmal befindet sich in der Hubert-Faßbender-Anlage. Außerdem liegt in einer kleineren Grünfläche im nordöstlichen Teil des Plangebietes an der Ecke Limburger Straße / Theresenstraße ein Kulturdenkmal für die Gefallenen des Deutsch-Französischen Krieges.
In diesem Zusammenhang wird auf die Denkmaldatenbank des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen, die unter https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/ abrufbar ist, verwiesen.
Alle Maßnahmen an den genannten Denkmälern oder in deren direkter Umgebung sind genehmigungspflichtig. Zuständig ist die Untere Denkmalschutzbehörde als erster Ansprechpartner.

3. Altlasten/ Altablagerungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich folgende Altlastenstandorte:

Schlüsselnummer	Lage	Betrieb	Betriebszeitraum	WZ-Klasse
434.005.020-000.100	Limburger Straße 12 a	Spedition (1*)	1992 - ?	4
434.005.020-000.129	Limburger Straße 22	Schreinerei	1952 - 1960	3
434.005.020-000.066	Limburger Straße 26	Ehem. städt. Bauhof Buchdruckerei	1948 – 1992 1948 - 1965	5, Anfangsverdacht
434.005.020.-000.056	Limburger Straße 10			5, Sanierung abgeschlossen
434.005.020-000.089	Limburger Straße 18			4
434.005.020-000.104	Limburger Straße 1 a			1, Anfangsverdacht
434.005.020-000.121	Herzog-Adolf-Straße 2			5, Anfangsverdacht
434.005.020-000.135	Limburger Straße 3			5, Anfangsverdacht
434.005.020-000.145	Theresenstraße 13			3
434.005.020-000.218	Limburger Straße 2			3

1* (ob die Wartung vor Ort stattfand ist nicht bekannt)

Im Rahmen von Baumaßnahmen festgestellte Bodenverunreinigungen sind unverzüglich beim Kreisausschuss des Hochtaunuskreises anzuzeigen. Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.

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.

TEXTFESTSETZUNGEN

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 im 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.

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

7. Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIB des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WSG-ID: 434-024) für die Gewinnungsanlagen „Br. I-V im Liederbachtal, u.a." der Stadt Königstein im Taunus. Die Schutzgebietsverordnung vom 11.04.1980 (StAnz. 18/80, S. 811 ff) ist zu beachten.

8. Zisternensatzung der Stadt Königstein

Die Zisternensatzung der Stadt Königstein in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

9. Lichtemission

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

10. 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.

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

Im Übrigen wird auf EnEV und EnEG verwiesen.

11. 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 Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen, Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind, Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (1.03.-30.09.) durchzuführen, außerhalb der Brut- und Setzzeit Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- und/oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu prüfen.
Bei der Umsetzung der Planung kann es erforderlich werden, dass ein artenschutzrechtliches Gutachten vorzulegen ist.

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.

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.

12. 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 gewerblichen 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.

13. 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.

14. 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. Die Anträge werden 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.

15. 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.

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.

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.

16. Stellplatzsatzung der Stadt Königstein

Die Satzung über Stellplatzpflicht sowie Gestaltung, Größe, Zahl der Stellplätze oder Garagen und Abstellplätze für Fahrräder und die Ablösung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge der Stadt Königstein in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

17. Ausschluss von Heizöl

In allen Teilgebieten wird zu Erhaltung und Sicherung des heilklimatischen Status des Kurortes Königstein im Taunus darauf hingewiesen, dass die Nutzung von Kohle und Heizöl als Energieträger nicht zulässig ist. Heizöl kann in Ausnahmefällen zugelassen, 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.

Die Bebauungspläne K 48 „Limburger Straße" und K 56 „Innenstadt Königstein" verlieren nur im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes ihre Gültigkeit. Die übrigen Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne K 48 und K 56 werden nicht berührt und gelten unverändert weiter.

Datum		Erstellung / Änderung	Datum		Erstellung / Änderung
18.07.2019	sw	Erstellung	17.12.2020	sw	Fs neu
05.08.2019	nd	Anpassung Planzeichnung, Legende und Fs	02.02.2021	sw	Fs teilw. neu
21.02.2020	sw	Änderungen Baugr., Flächen angepaßt, Fs neu	18.02.2021	sw	Fs teilw. neu
10.03.2020	sw	Änderung Baugrenzen			
08.05.2020	sw	Baufenster ergänzt			
07.07.2020	sw	gecheckt			
08.10.2020	sw	Änderungen, Fs neu			
23.10.2020	sw	ND ergänzt, Fs neu			
17.11.2020	sw	Änderungen Baufenster und Parkanlage, Kataster aktualisiert, Fs neu			

geprüft:	24.03.2021, J. A.	Dateiname:	bkoli_2d16.dwg
		Blattgröße:	113,5 cm x 88 cm
Auszug aus den Geobasisdaten der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation		erstellt mit:	StadtCAD 15
Stand:	03.2019 / 11.2020	basierend auf:	AutoCAD Map 3D 2015

TEXTFESTSETZUNGEN

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss am
bekanntgemacht am

frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 (1) BauGB
vom bis
bekanntgemacht am

Entwurfsbeschluss am
(Offenleguungsbeschluss)
bekanntgemacht am

Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit
gemäß § 13 (2) Nr. 2 i.V.m. § 3 (2) BauGB
vom bis
bekanntgemacht am

Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 13 (2) Nr. 3 i.V.m. § 4 (2) BauGB
vom bis

Satzungsbeschluss am

Bestätigung der Verfahrensvermerke
den
....
Bürgermeister

Genehmigung nach § 10 (2) BauGB - entfällt -

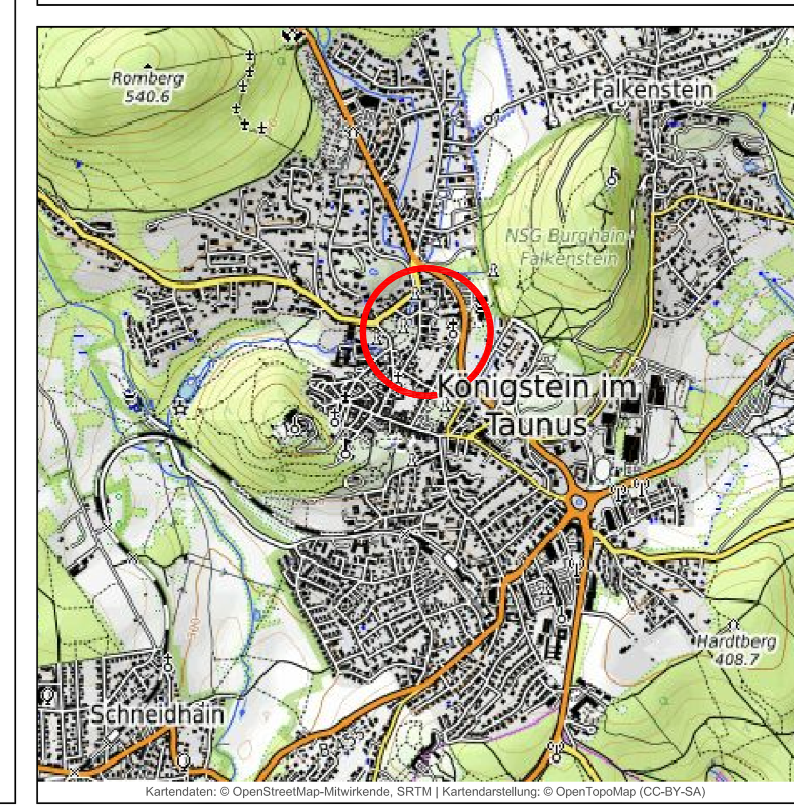
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit dem/den hierzu ergangenen Beschluss/Beschlüssen der Gemeindevertretung/Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.
Die Satzung, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

den
....
Bürgermeister

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am

rechtskräftig ab

den
....
Bürgermeister



Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

Stadt Königstein im Taunus

Bebauungsplan K 76

"Limburger Straße II"

- Entwurf -

PlanungsbüroKoch
Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner AKH
Alte Chaussee 4, 35614 Aßlar
www.pbkoch.de
Tel. (0 64 43) 6 90 04-0
Fax (0 64 43) 6 90 04-34
info@pbkoch.de
Planungsbüro für
• Städtebau • Landschaft
• Freiraum • Straßen- und Tiefbau
Planbearbeitung
M. Sc. Geogr. Julia Arndt
Stand
24.03.2021