

# Bebauungsplan der Stadt Königstein im Taunus



## M 14 „Südlich des Ortskerns“



**ENTWURF TEXTFESTSETZUNGEN, Stand: 31.03.2022**

Erstellt durch Fachbereich IV - Fachdienst Planen  
der Stadt Königstein im Taunus

Burgweg 5  
61462 Königstein im Taunus

## Inhalt

TEXTFESTSETZUNGEN .....	4
A: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	4
Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB .....	4
1. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 1 BauNVO, § 19 BauNVO .	4
2. Bauweise § 22 BauNVO .....	5
3. Führung von Versorgungsleitungen § 9 (1) Nr. 13 BauGB.....	5
4. Höhe der baulichen Anlagen § 9 (1) Nr. 16 BauGB .....	5
5. Nebenanlagen .....	6
6. Bodenschutz.....	6
6.1. Oberbodenschutz .....	6
7. Grünordnerische Festsetzung .....	6
8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB.....	7
9. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr. 23 BauGB .....	8
B: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	8
1. Dachgestaltung .....	8
2. Dacheindeckung.....	9
3. Dacheinschnitte.....	9
4. Dachaufbauten .....	9
5 Standplätze für Abfallbehältnisse § 91 (1) Nr. HBO .....	10
6. Grundstückseinfriedungen.....	10
7. Grundstückszu- und ausfahrten.....	12
8. Abgrabungen, Stützmauern, Aufschüttungen .....	12
9. Gestaltung der nichtüberbauten Grundstücksflächen .....	12
C: Teilung von Grundstücken .....	13
D: Hinweise und nachrichtliche Übernahmen .....	13
1. Wasserschutzgebiete .....	13
2. Archäologische Bodenfunde / Sicherung von Bodendenkmälern.....	13
3. Altlasten / Altablagerungen.....	13
4. Baumpflanzungen, Versorgungsleitungen .....	14
5. Erdaushub.....	14
6. Bodenschutz.....	14
7. <b>Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung</b> .....	14
8. Energieeinsparung und Energieerzeugung.....	14
9. Artenschutz .....	15

10. Gütesiegel „Sicher Wohnen in Hessen“ .....	15
11. Kampfmittelräumdienst.....	15
12. Behinderten- bzw. Barrierefreies Bauen .....	15
13. Umgang mit Leitungstrassen .....	16
14. Schutz von Kleintieren .....	16
15. Abfallwirtschaft .....	16
16. Baudenkmal - Bodendenkmalpflege .....	16
E: Rechtsgrundlagen .....	17

## 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. Grundflächenzahl II (GRZ II)

Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis max. 50 % überschritten werden (GRZ II).

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 50m<sup>2</sup> sind bei einer Erdüberdeckung von mindestens 0,5 m ausnahmsweise nicht in die GRZ II einzurechnen.

Befestigungen mit großfugigem Pflaster (Fugenbreite > 3 cm), Rasengittersteine und/ oder Schotterrassen werden wegen der geringfügigen Versiegelungsauswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens von der GRZ – Berechnung ausgenommen, sofern sie eine Gesamtfläche von 50 m<sup>2</sup> nicht übersteigen. Ein funktionsmindernder Betonunterbau oder Fugenverguss ist bei diesen Befestigungsarten unzulässig. Mit dem Bauantrag sowie bei genehmigungsfreigestellten Bauvorhaben ist ein Plan mit Darstellung der Befestigungsart (Freiflächenplan) vorzulegen. Andere Befestigungsarten gehen in die GRZ- Berechnung ein.

c. 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.

Die Straßenansichtsbreite der Gebäude darf je Grundstück maximal 20 m betragen.

## 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 eingeschossiger Bebauung max. 4 m bergseits und max. 6,5 m talseits. 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.

Sollte eine Garagenzufahrt, die nach Punkt A5 zulässigen Parameter einhaltend, unterhalb des natürlichen Geländes liegen, ist diese Fläche ausnahmsweise nicht mit in die Traufhöhenermittlung einzubeziehen.

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).

### - Firshöhen

Die Firshöhe beträgt max. 4 m, gemessen über Oberkante Rohfußboden Dachgeschoss.

### - Staffelgeschoss

Staffelgeschosse sind im gesamten Plangebiet zulässig.

Bei Staffelgeschossen muss das oberste Geschoss zur talseitigen Außenwand zurückgesetzt angeordnet werden. Die Mindestbreite des Rücksprungs beträgt 2,5 m.

## 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 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 von Bäumen und Sträuchern“ gem. § 9 (1) 25a BauGB festgesetzt. Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher können den Artenlisten unter B5 entnommen werden.

Entlang des Waldrandes wird die Pflanzung von Hainbuchen empfohlen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Schnittgut nicht in den Wald oder die Landschaft entsorgt werden darf.

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)
- M 14.11 Edelkastanie (*Castanea sativa*)  
Gemarkung Mammolshain, Flur 2, Flurstück 135/2 (Schulstraße 10)
- M 14.12 Pinie (*Pinus pinea*)  
Gemarkung Mammolshain, Flur 2, Flurstück 306 (Grünfläche)

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.

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 Photovoltaik- oder Solaranlagen zu verwenden. Hier sollte auch die Bereitstellung der Energie für mögliche Elektrobetriebene Betriebsfahrzeuge beachtet werden.

## 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 alle Teilgebiete sind gleichschenklige Satteldächer, Walmdächer, Pult- und Zeltdachformen sowie Flachdächer zulässig.

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

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

**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.

Flachdächer dürfen eine geringere Dachneigung aufweisen.

**Kniestock:** Kniestöcke/ Drempele 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 Sedum Sprossen zu bepflanzen. In Kombination mit einer Dachbegrünung sind auch Dach-Photovoltaikanlagen zulässig und zu empfehlen.

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 Blechen abgedeckt werden. Glasierte oder glanz-engobierte Tonziegel sowie glänzende und schwarz, chrom- oder silbrig wirkende Dachflächenelemente sind unzulässig.

Es wird empfohlen möglichst helle Dachfarben zu verwenden.

## 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/ Drempe, 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 4, 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 Brüstung der Gaubenfenster darf nicht höher als 0,15 m über dem Dachanschnitt liegen.
- b. Die Länge einer Gaube darf maximal 5,00 m betragen.
- c. Die Traufe darf nicht unterbrochen werden.

Für Zwerchhäuser gilt nur die maximal Breite von 5,00 m.

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

Die großflächige (> 20m<sup>2</sup>) 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.

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.

## 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)
- Kornelkirsche (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 Dachbegrünung (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 Fassadenbegrünung (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 im 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 m<sup>2</sup> Grünfläche ist mindestens 1 Laubbaum und je 20 m<sup>2</sup> 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). Flächenabdeckungen mit Schotter/ Kies (sogenannte Schottergärten) 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 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 m<sup>2</sup> Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m<sup>3</sup> 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 III B des im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebietes (WSG-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	Status
1	434.005.030-000.030	Zwischen Schulstraße und Haideplacken	Altlastenverdächtige Fläche
2	434.005.030-000.036	Am Hasensprung 6	Anfangsverdacht nicht bestätigt
3	434.005.030-000.037	Hardtgrundweg 1	Anfangsverdacht nicht bestätigt
4	434.005.030-000.056	Am Haideplacken 39	Anfangsverdacht nicht bestätigt
5	434.005.030-000.066	Schulstraße 14	Anfangsverdacht nicht bestätigt
6	434.005.030-000.067	Schulstraße 9	Anfangsverdacht
7	434.005.030-000.069	Am Haideplacken 22	Kurierdienstleistung

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. 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. 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 GEG und GEIG 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 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.

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 Darmstadt, 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](http://www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft) heruntergeladen 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](http://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, das unter Denkmalschutz steht. Zudem befindet sich auf dem gleichen Grundstück das Schulgebäude von 1881/ 1882 welches ebenfalls unter Denkmalschutz steht. Auf dem Friedhofsgelände befindet sich ein Friedhofskreuz, welches als Kulturdenkmal ausgewiesen ist. Am Ende des Pfarrer-Bendel-Weges befindet sich zudem noch eine spätklassizistische Villa von 1892, welche heute als Mutterhaus der Heilig-Geist-Schwester dient. Auch diese steht unter Denkmalschutz, ebenso wie der angrenzende englische Landschaftsgarten. Bei der bisherigen Bautätigkeit gab es keine Hinweise auf vorhandene Bo-



dendenkmäler. 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.

Gemäß § 18 Abs. 2 HDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalbehörde, wer in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals Anlagen errichtet, verändert oder beseitigen will, wenn sich dies auf das Kulturdenkmal auswirken kann.

## **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 Gesetz vom 10. September 2021 (BGBl. I, S. 4147) m.W.v. 15.09.2021,
- 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 das Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802 m.W.v. 23.06.2021),
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S. 198) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.06.2020 (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 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802 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.