

Stadt Königstein im Taunus



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemals Donath-Gelände“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN **ZUR SATZUNG**

Stand: **12.02.2024**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO))

1. Bedingte Festsetzung

(§ 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Im Rahmen der im Folgenden festgesetzten Nutzungen sind nur Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet hat.

2. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB)

Urbanes Gebiet

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Urbanes Gebiet (MU) nach § 6a BauNVO festgesetzt.

2.1. Allgemein zulässige Nutzungen (§ 6a Abs. 2 BauNVO)

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

2.2. Nicht zulässige Nutzungen

- 2.2.1. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, und Tankstellen unzulässig.
- 2.2.2. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend Sex- oder Erotiksorientierung („Erotikshops“, „Sex-Shops“) unzulässig.
- 2.2.3. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind sonstige Gewerbebetriebe und Nutzungen, die der gewerblichen sexuellen Betätigung und Zurschaustellung dienen (Bordelle und bordellartige Betriebe) und Werbeanlagen zur Fremdwerbung unzulässig.

2.3. Nur in bestimmten Geschossen zulässige Nutzungen (§6a Abs. 4 BauNVO)

- 2.3.1. Gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO sind in Baufeld BF 1 und BF 3 oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig.
- 2.3.2. Gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO sind im Baufeld BF 1 im Erdgeschoss keine Wohnungen zulässig, außer im rückwärtigen, von der Wiesbadener Straße abgewandten Bereich.
- 2.3.3. Gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO sind im Baufeld BF 2 nur Wohnungen zulässig.
- 2.3.4. Gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO sind im Baufeld BF 4 keine Wohnungen zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)

3.1. Grundflächen (GR)

3.1.1. Grundflächen – GR

Für Hauptbaukörper gilt die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche (GR) nach Planeintrag (Nutzungsschablone) je Baufeld BF innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

3.1.2. Überschreitungen der GR (GRZ 2)

Die maximal zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb

der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgaragen), überschritten werden. Die Überschreitung darf bis zu einer maximal zulässigen Grundfläche von insgesamt höchstens 6.334 m² erfolgen.

3.2. Geschossflächen (GF)

Es gilt die maximal zulässige Geschossfläche (GF) nach Planeintrag (Nutzungsschablone) je Baufeld BF innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

3.3. Zahl der Vollgeschosse

Es gilt die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse nach Planeintrag je Baufeld BF innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

3.4. Höhe baulicher Anlagen

Es gilt die maximale Gebäudehöhe (OKmax.) nach Planeintrag je Baufeld BF innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe (Okmax.) ist bei Flachdächern der oberste Abschluss der aufgehenden Wand (Attika).

Der untere Höhenbezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe (OKmax.) wird mit 301,9 m ü. NHN festgesetzt.

Notwendige technische Dachaufbauten und Anlagen zur Nutzung der Solarenergie dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe OKmax. um max. 0,5 m überschreiten und müssen allseitig mindestens einen Abstand entsprechend der doppelten Höhe der jeweiligen technischen Dachaufbauten zur darunterliegenden Gebäudeaußenwand aufweisen.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

4.1. Baugrenzen

4.1.1. Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder BF) werden über Baugrenzen festgesetzt und sind der Planzeichnung zu entnehmen.

4.1.2. Terrassen und Terrassenüberdachungen, Überdachungen von Gebäudeeingängen und Dachüberstände, Außen-/Fluchttreppen, Treppenabgänge, Entlüftungsschächte und Lichtschächte sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Die Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen und Terrassenüberdachungen darf jeweils bis zu einer Größe 10 m² und bis zu einer Tiefe von 2 m erfolgen.

4.1.3. Die Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen ist für Maßnahmen zur Gebäudeverkleidung inkl. Wärmedämmung bis zu einer Tiefe von 0,4 m zulässig.

5. Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Bei der Bemessung der Abstandsflächen bleiben gläserne Balkonbrüstungen, die dem Schallschutz der Freibereiche dienen und sich aus der Festsetzung Teil A Ziffer 11 „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ ergeben, unberücksichtigt.

6. Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen, Müllauffstellflächen (Mü) und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

6.1. Stellplätze (St), Tiefgaragen und Garagen

Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den hierfür festgesetzten Flächen (St) zulässig.

Tiefgaragen sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

Garagen sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

6.2. Temporäre Müllauffstellflächen (Mü)

Temporäre Müllauffstellflächen zur regelmäßigen Abholung für die Sammlung von Müll sind nur in den hierfür festgesetzten Flächen (Mü) und in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.3. Nebenanlagen

Die Errichtung von Nebenanlagen zur Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Telekommunikation und Ableitung von Abwasser ist grundsätzlich zulässig.

Nebenanlagen zur Abfallsammlung sind im gesamten Plangebiet zulässig.

Fahrradabstellplätze und Fahrradabstellanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen ausschließlich im Bereich von Zugängen zu Häusern innerhalb eines 10,0 m Radius, bei Einzelhandelsbetrieben innerhalb eines 15,0 m Radius zulässig. Fahrradabstellanlagen dürfen jeweils eine Größe von max. 12 m² aufweisen. Mehrere Fahrradabstellanlagen pro Haus- und Gebäudezugang sind zulässig.

Pro erdgeschossiger WE ist max. eine Gartenhütte bis zu einer Grundfläche von 5 m² zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für den Freibereich der Kita.

7. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen

7.2. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Grundstückszu- und abfahrten sind ausschließlich in den gekennzeichneten Bereichen zulässig. Eine Abweichung von max. 1,0 m ist zulässig.

In der Straße zum Braubachtal sind Zufahrten zu den an der öffentlichen Verkehrsfläche angeordneten einzelnen Einstellplätzen zulässig.

8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1. Behandlung von Niederschlagswasser

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist, soweit wasserrechtliche und wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, auf dem Grundstück zurückzuhalten und durch geeignete Anlagen, wie z. B. Zisternen zu sammeln und zu verwerten (Versickerung, Dachbegrünung, Regenwassernutzung). Die jeweils aktuelle rechtskräftige Zisternensatzung der Stadt Königstein ist zu beachten.

Die Rückhaltung, Sammlung und ggf. zusätzliche Verwertung des anfallenden, nicht behandlungsbedürftigen Niederschlagswassers der Dachflächen, privater Verkehrsflächen und sonstiger befestigter Flächen der privaten Baugrundstücke hat so zu erfolgen, dass verbleibendes Niederschlagswasser gedrosselt auf einen maximalen Abfluss von 10 l/s und Hektar angeschlossener Fläche in die öffentliche Kanalisation eingeleitet wird.

8.2. Befestigte Freiflächen

Befestigte, nicht überbaute Flächen des Baugrundstückes wie PKW- und Fahrradabstellplätze, Wege, Zufahrten, Terrassen und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind, soweit wasserwirtschaftliche und brandschutzrechtliche Belange nicht entgegenstehen, als wasserdurchlässige Flächen herzustellen. Pflasterflächen müssen einen Fugenteil von mindestens 40 % aufweisen. Ausgenommen hiervon sind die Flächen für Zuwegungen und Stellplätze zum Einzelhandel in Baufeld BF 4.

8.3. Überdeckung von Tiefgaragendächern / Begrünung von Tiefgaragen

Die Tiefgaragen sind erd- oder substratüberdeckt herzustellen; dabei muss die Mindeststärke der Erd- oder Substratüberdeckung 0,8 m betragen, im Bereich von Baumpflanzungen ist eine Substratschicht von mindestens 1,0 m einzuhalten. Im Bereich von Tiefgaragenzufahrten darf die Mindestüberdeckung unterschritten werden, jedoch muss sie mindestens 40 cm betragen.

8.4. Dachbegrünung

Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu versehen. Dachterrassen, technische Ein- und Aufbauten und deren Zuwegung, Attika, Abstands- und Schutzstreifen (z. B. Kiesstreifen) sowie Dachöffnungen sind von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen. Diese Ausnahme gilt nicht für Solaranlagen.

Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedum Sprossen so zu bepflanzen, dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist, die auf Dauer erhalten werden muss.

8.5. Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

8.5.1. Rodung von Gehölzen

Werden Rückschnitte oder Rodungen von Gehölzen für die Umsetzung der Planung erforderlich, sind diese zwischen dem 30. September und 1. März durchzuführen, um Konflikte mit Brutvögeln (Störung des Brutgeschäfts durch Baulärm und -bewegungen) auszuschließen. Außerhalb dieses Zeitraums ist zwingend die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich.

8.5.2. Abbruch von Gebäuden

Gebäude und Gebäudeteile, die für den Abbruch oder Umbau vorgesehen sind, sind unmittelbar vor Durchführung von Abbruch- oder erheblichen Umbauarbeiten durch einen Fachgutachter auf Quartiere von Fledermäusen zu untersuchen (ökologische Baubegleitung). Hierbei festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde. Jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte, die im Zuge der ökologischen Baubegleitung festgestellt wird, ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen.

8.5.3. Insekten- und Fledermausfreundliche Beleuchtung

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung Leuchtmittel (z.B. LED-Leuchten) mit einer Farbtemperatur von 1.600 bis 2.700 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe), maximal 3.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen.

Eine direkte Beleuchtung von Bereichen mit Fledermaus-Quartiereinflügen an Gebäuden ist zu vermeiden.

8.5.4. Verhinderung von Vogelschlag **an Glasscheiben**

Um die Gefahr von Vogelschlag zu minimieren, sind nach dem jeweiligen Stand der Technik geeignete Maßnahmen zu treffen (zum Beispiel kleinteilige Untergliederung der Flächen, Verwendung von Vogelschutzgläsern, Bedruckungen). Zur Verringerung der Spiegelwirkung ist eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zulässig.

8.5.5. Bekämpfung invasiver Pflanzenarten (Neophyten)

Die Bestände des Staudenknöterichs entlang der Baumhecke und auf der Ruderalflur sind durch entsprechende Maßnahmen (Mahd, Herausgraben, Abdecken, Gehölzpflanzungen) zu beseitigen.

8.6. Dachmaterial

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

9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Flächen (L1) ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

Die Fläche (L2 Braubach) ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Königstein zu belasten.

Zufahrten, Stellplätze, temporäre Müllauffstellflächen und Nebenanlagen zur Abfallsammlung sind innerhalb der mit Leitungsrechten festgesetzten Flächen zulässig.

10. Maßnahmen zum Einsatz erneuerbarer Energien
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich sind **mindestens 50 % der technisch geeigneten** Dachflächen der Gebäude (ausgenommen Dachterrassen) und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ab einer zusammenhängenden Dachfläche von 20 m² mit Photovoltaikmodulen (PV) oder Solarwärmekollektoren zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Dabei ist die Verwendung einer nachweislich für eine Kombination mit Dachbegrünung sowie Retentionsdächern geeigneten Anlagenkonstruktion (Aufständigung) sicherzustellen.

11. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der verschiedenen Raumarten nach der Gleichung 6 der DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ zu berechnen.

11.1. Für schutzbedürftige Räume, deren Nutzung zum regelmäßigen Nachtschlaf nicht ausgeschlossen werden kann, sind bei der Berechnung der Anforderungen die resultierenden Außenlärmpegel $L_{a,res,Nacht}$ und für die sonstigen schutzbedürftigen Räume die resultierenden Außenlärmpegel $L_{a,res,Tag}$ entsprechend der festgesetzten Tabelle 1 – Außenlärmpegel zu berücksichtigen.

11.2. Für Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Einzimmerappartements) sind zusätzliche schallgedämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine Belüftung ermöglichen, auch ohne das Fenster zu öffnen (wie z. B. ein in den Fensterrahmen oder die Außenwand integrierter Schalldämmlüfter).

11.3. In den Baufeldern BF 1 bis 3 müssen die schutzbedürftigen umbauten Außenwohnbereiche in Fassadenbereichen (Loggien)

- in einem Abstand von ≤ 35 m zur Mittelachse der Schienenstrecke 12 und
- in einem Abstand von ≤ 25 m zur Mittelachse der B 455

als verglaste Loggien mit entsprechenden verschiebbaren Elementen ausgebildet werden. Das erforderliche Schalldämm-Maß der eingesetzten Systeme einschließlich Sicherheitsbeiwert muss erf. $R'_w \geq 17$ dB betragen. Ausgenommen von dieser Festsetzung ist der Dachbereich der Einzelhandelsflächen zwischen den Gebäuden A und B (siehe Blatt 2 Lageplan Immissionspunkte).

Für die schutzbedürftigen Außenwohnbereiche außerhalb der Fassadenbereiche (Terrassen, Dachterrassen) sind in den oberen Geschossen Wandscheiben oder ebenfalls verschiebbare Glaselemente vorzusehen, welche einschließlich der Brüstung eine Mindesthöhe von 2,0 m über dem Niveau der Terrasse aufweisen.

11.4. An Außenwänden, die im Baufeld BF 3 und BF 4 entlang der Straße Zum Braubachtal gebaut werden, ist die Errichtung und die Änderung von schutzbedürftigen Räumen nur dann zulässig, wenn die schutzbedürftigen Räume an dieser Außenwand keine zu öffnenden Fenster haben.

Ausnahmsweise sind zu öffnende Fenster zulässig, soweit durch technische oder organisatorische Maßnahmen gewährleistet ist, dass diese nur zu Wartungs- und Reinigungszwecken geöffnet werden können. Die Belüftung dieser Räume muss dann über schallgedämmte Belüftungseinrichtungen gewährleistet werden.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die schutzbedürftigen Räume im EG an der Westfassade des Baufeldes BF 3 (KiTa im Erdgeschoss) und die Büroräume an der Westfassade des Baufeldes BF 4.

- 11.5.** An Außenwänden, die auf der Planzeichnung mit SM 1 bezeichneten Linie (siehe Blatt 2 Lageplan Immissionspunkte) gebaut werden, sollten möglichst keine Schlafräume eingerichtet werden. Insofern sich diese Maßnahme auf Grund der Wohnungszuschnitte im Einzelfall als unvermeidbar erweist, muss der Schutz des Nachtschlafes durch entsprechende technische Maßnahmen sichergestellt werden:

Für Schlafräume sind dann bei der Berechnung der Anforderungen die für diese Fassadenbereiche resultierenden Außenlärmpegel $L_{a,res,Nacht}$ entsprechend (siehe Blatt 2 Lageplan Immissionspunkte) zu berücksichtigen.

Zudem sind für Schlafräume zusätzliche schallgedämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine Belüftung ermöglichen, auch ohne das Fenster zu öffnen (wie z. B. ein in den Fensterrahmen oder die Außenwand integrierter Schalldämmlüfter).

Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile ist die Schalldämmung der Belüftungseinrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen.

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

12. Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

12.1. Grundstücksfreiflächen

Mindestens 1.801 m² (entspricht 50 %) der gemäß Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) nicht bebaubaren Grundstücksfläche sind als Grünfläche oder gärtnerisch mit standortheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste (siehe Teil F) anzulegen und zu unterhalten. Begrünte Tiefgaragen sind hierauf anzurechnen.

12.2. Anzupflanzende Bäume und Sträucher auf den Privatgrundstücken

Auf den Privatgrundstücken sind mind. 16 Laubbäume 1. Ordnung und 10 kleinkronige Laubbäume gemäß Pflanzliste (siehe Teil F) zu pflanzen. In der Planzeichnung festgesetzte Bäume können hierauf angerechnet werden. Die zeichnerisch festgesetzten Bäume können von ihrem festgesetzten Standort abweichen. Sämtliche Baumpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig nachzupflanzen. **Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher müssen zu 75 % aus einheimischen Arten bestehen.**

12.3. Fassadenbegrünung

An der südlichen Außenfassade von BF 4 und an der nördlichen Fassade des BF 1 sind zur Fassadenbegrünung insgesamt mind. 30 Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste (siehe Teil F) mit entsprechenden Rankhilfen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. **Die zu pflanzenden Kletterpflanzen müssen zu 75 % aus einheimischen Arten bestehen.**

12.4. Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche sind die bestehenden erhaltungswürdigen Biotopstrukturen (Baumhecke entlang der südlichen Flächenbegrenzung) zu erhalten oder bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die erhaltungswürdigen Biotopstrukturen sind durch Neuanpflanzungen mittels Bäumen, Sträuchern und Hecken gemäß Pflanzliste (siehe Teil F) zu ergänzen. Wasserdurchlässige Wege, Spielflächen, Nebenanlagen zur Versorgung des Baugebiets, Luftschächte und Zisternen unterhalb von Wegeflächen sind innerhalb der festgesetzten Fläche zulässig. Maßnahmen zur Umlegung des Braubachs sind zulässig.

Die Anpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahmen vorzunehmen.

13. Zulässigkeit der Wohnnutzung
(§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

Die festgesetzte wohnbauliche Nutzung ist nur dann zulässig, wenn durch eine gezielte Untersuchung der Flächen im Sinne einer Freimessung der Sohle und der Baugrubenwände und ggfs. durch das Ergreifen geeigneter Maßnahmen sichergestellt und nachgewiesen ist, dass kein Gefährdungspotenzial für die Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanze und Boden-Wasser gegeben ist.

Evtl. notwendige weiterführende Sicherungsmaßnahmen werden über den Durchführungsvertrag geregelt.

B AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN

(§ 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 91 Abs. 3 Hessische Bauordnung (HBO) und § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) und § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG))

1. Dachgestaltung

(§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Es sind nur Flachdächer (FD) oder flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von höchstens 5° zulässig (siehe Nutzungsschablone). Dies gilt auch für Nebenanlagen und untergeordnete Anbauten.

2. Standflächen für Abfallbehältnisse

(§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Abfallsammelanlagen sind zu begrünen und/oder einzuhausen oder in das Hauptgebäude zu integrieren.

Freistehende, temporäre Müllauffstellflächen zur regelmäßigen Entsorgung (Mü) sind einzuhausen und dauerhaft zu begrünen. Müllauffstellflächen zur regelmäßigen Entsorgung, die sich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen befinden, sind ausschließlich einzuhausen.

3. Einfriedungen und Hecken

(§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

3.1.1. Stabgitter- oder Maschendrahtzäune sowie geschlossene, blickdichte Einfriedungen wie Holzzaunelemente, Lattenzäune und Mauern sind unzulässig. Pfeiler zur Gliederung von Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Einfriedungen aus Kunststoffen oder ähnlichen Materialien oder Einfriedungen mit Kunststoffgeflecht sind unzulässig. Diese Regelungen gelten nicht für soziale Einrichtungen wie Kindertagesstätten. Der Bereich zur Bahnanlage ist von den Regelungen ausgenommen.

3.1.2. Im Bereich der Wiesbadener Straße müssen Einfriedungen oder Hecken freie Ein- bzw. Ausfahrten in das Plangebiet und den Anschluss der Wohnbauflächen an die Verkehrsflächen sowie eine freie Zugänglichkeit der Wohnbauflächen ermöglichen.

3.1.3. Die Grundstücke sind entlang der den Bahnanlagen zugewandten Seite im Bereich der Bahnanlagen blickdicht einzufrieden. Die Einfriedungen zu angrenzenden Bahnanlagen sind mit einer Mindesthöhe von 1,20 m zu errichten und bis zu einer Höhe von höchstens 2,00 m zulässig.

3.1.4. Im Bereich zur Bahnanlage sind in der Nähe von PKW-Stellplätzen zusätzlich zu der Einfriedung Schutzplanken oder andere geeignete bauliche Vorkehrungen zu versehen, die ein Abrollen von Fahrzeugen zum Bahngelände verhindern.

3.1.5. Zulässig sind Strauchpflanzungen oder Hecken als Grenzbeplantzung zwischen den Privatgärten der Baugrundstücke bis max. 2,0 m Höhe.

4. Stützmauern, Aufschüttung und Abgrabung

(§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Geländeabfangungen sind durch begrünte Böschungen bis zu einer Neigung von maximal 45° herzustellen oder alternativ durch terrassierte Stützmauern bis zu einer Höhe von jeweils maximal

1,0 m mit höchstens zwei Stützmauerreihen, die einen parallelen Versatz von mindestens 1,0 m und dazwischenliegender, beplanter Böschung aufweisen.

Stützmauern sind als Natursteinmauer, Klinkermauer, verputzte Mauer oder Winkelstützelemente in Beton ohne Verblendung zulässig.

5. Grundstücksfreiflächen
(§ 91 Abs.1 Nr. 5 HBO)

Flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Die Verwendung von Geovlies und Kunstrasen ist unzulässig.

6. Werbeanlagen
(§ 91 Abs.1 Nr. 5 HBO)

Es gilt die jeweils aktuelle rechtskräftige Satzung der Stadt Königstein über Art und Gestaltung von Werbeanlagen im Gebiet der Stadt Königstein im Taunus.

7. Stellplatzsatzung der Stadt Königstein

Es gilt die jeweils aktuelle rechtskräftige Satzung der Stadt Königstein über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen sowie Abstellplätzen für Fahrräder, soweit im Folgenden keine anderslautenden Regelungen getroffen werden.

Abweichend von den Regelungen der Stellplatzsatzung wird für den Vorhabenbereich Folgendes festgesetzt:

Stellplatzreduzierung bei Car-Sharing Angebot

Abweichend von § 5 Abs. 1 und Anlage I der Stellplatzsatzung der Stadt Königstein im Taunus gelten für Wohnungen über 60 m² Gesamtfläche in Verbindung mit einem privaten Car-Sharing-Angebot im Geltungsbereich allein die Festsetzungen dieses Bebauungsplans für die Zahl der herzustellenden Stellplätze.

Für den Geltungsbereich gilt:

Nr.	Nutzung	Typ A**	Typ B-E**	Typ F**
1.2	Wohnungen über 60 m ² Gesamtfläche *)		1,75 St. je Wohnung	2 FSt. je Wohnung

Detaillierte Regelungen zur Umsetzung des Car-Sharing-Angebots werden im Durchführungsvertrag getroffen.

Sollte kein privates Car-Sharing-Angebot angeboten werden, gilt jeweils die aktuelle rechtskräftige Satzung der Stadt Königstein im Taunus über die Gestaltung, Größe und Anzahl der Stellplätze oder Garagen und die Ablösung der Verpflichtung zu deren Herstellung sowie über die Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder.

8. Satzungen der Stadt Königstein

Die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans werden subsidiär durch die Satzungen der Stadt Königstein im Taunus in ihrer jeweils aktuell gültigen Fassung ergänzt.

C KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN
(§ 9 Abs. 5 BauGB)

Bodenschutz und Altlasten / Altablagerungen

Im Geltungsbereich wurden Altlastenvorkommen nachgewiesen, die aufgrund diverser Schadstoffeinträge als potenziell schadstoffhaltig zu bewertet werden. Im Zuge der Projektentwicklung werden die Altlasten vollständig beseitigt.

Die Bereiche mit Altlasten sind im Zuge der baulichen Entwicklung durch Abtrag und Beseitigung der kontaminierten Böden (Bodenaustausch) fachgerecht zu entsorgen, zu sanieren oder zu si-

chern. Hierzu werden im Vorfeld der jeweiligen Nutzungsaufnahme entsprechende Sanierungskonzepte ausgearbeitet und den Behörden zur Abstimmung und Freigabe vorgelegt (siehe Festsetzung Ziff. A 13).

Die anfallenden Abfallfraktionen sind – soweit technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar – jeweils getrennt zu halten, zu sammeln, zu befördern und vorrangig der Vorbereitung zur Wiederverwendung oder dem Recycling zuzuführen. Die anfallenden Abfallfraktionen sind zur abfalltechnischen Deklaration nach den Vorgaben der Probenahmerichtlinie PN 98 unter Berücksichtigung der Handlungshilfe zur Anwendung der LAGA Mitteilung 32 (LAGA PN 98), zu beproben und auf den Parameterumfang der LAGA M20 zu untersuchen. Der im Rahmen der Maßnahme anfallende Erdaushub zur Entsorgung, ist nach den Vorgaben der Probenahmerichtlinie PN 98 zu untersuchen.

Beabsichtigt der Bauherr von den Vorgaben der PN 98, insbesondere der vorgesehenen Mindestanzahlen an Einzel-, Misch-, Sammel- und Laborproben der Tabelle 2 der PN 98 abzuweichen, ist der zuständigen Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft, Email: Abfallwirtschaft-Wi@rpda.hessen.de) vor Beginn der Maßnahme ein detailliertes Beprobungs- und Untersuchungskonzept zur Zustimmung vorzulegen. Sofern nicht ausgeschlossen werden kann, dass die entstehenden Aushub- und/oder Abbruchmassen auf einer Deponie entsorgt werden müssen, ist der Untersuchungsumfang auf die Parameter nach Anhang 3, Tabelle 2 der Deponieverordnung (DepV) zu erweitern.

Die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt) der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) sind bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung von Bodenaushub einzuhalten. Das v. g. Merkblatt ist als Download zu finden unter: https://rp-darmstadt.hessen.de/sites/rp-darmstadt.hessen.de/files/2022-03/abfall_bau-merkblatt_2018-09-01.pdf

D NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WSG-ID: 436-027) für die Gewinnungsanlage Brunnen I Braubach der Stadt Kelkheim (Taunus). Die Schutzgebietsverordnung vom 20.01.2003 (StaAnz: 11/2003, S. 1167 ff) für die Gewinnungsanlage Brunnen I Braubach ist zu beachten.

2. Wasserversorgungsleitungen

Zu beachten ist, dass im Plangebiet die öffentlich Wasserversorgungsleitung DN 200 über das ehemalige Donath-Gelände (Gemarkung Schneidhain, Flur 6, Flurstück 102/5) im Planungsgebiet verläuft. Für die Sicherung dieser öffentlichen Wasserversorgungsleitung besteht eine Grundbucheintragung. Der Trassenbereich dieser Wasserleitung darf nicht überbaut werden. Der entsprechende Schutzstreifen ist freizuhalten (auch keine Bepflanzung mit Bäumen o.ä.).

Eine weitere öffentliche Wasserleitung DN 100 befindet sich westlich vom Vorhabenbereich in der öffentlichen Seitenstraße Zum Braubachtal.

3. Wasserflächen (Braubach)

Durch das Plangebiet verläuft unterirdisch der Braubach als verrohrter Bachlauf. Hierbei handelt es sich um ein Gewässer 3. Ordnung (Gewässerkennzahl 249236), welches seiner natürlichen Quelle außerhalb des Plangebiets nördlich des Königsteiner Stadtteils Schneidhain entspringt. Etwa 10 m südlich des Plangebiets tritt der Braubach aus einer gefassten Quelle hinter dem angrenzenden Gleisbett zu Tage und fließt als oberirdisches Gewässer in südlicher Richtung dem Liederbach zu. Innerhalb des Geltungsbereichs gibt es keine offene Wasserführung, da der Braubach den Geltungsbereich unterirdisch quert. Das Plangebiet befindet sich somit auf einem Teilbereich des natürlichen Talbodens des Braubachs.

E HINWEISE

1. DIN-Vorschriften

Die genannten Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen und die sonstigen zitierten Vorschriften können bei der Stadtverwaltung zu den üblichen Bürozeiten eingesehen werden.

2. Sicherung von Bodendenkmälern (§ 21 HDSchG)

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. Bodenschutz und Altlasten / Altablagerungen

Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.

4. Oberbodenschutz

Die Einhaltung der DIN 19731 und DIN 18915, die die Anforderungen an den Ausbau und die Zwischenlagerung von Bodenaushub beschreiben, wie zum Beispiel die separate Lagerung von Mutterboden, Vermeidung von Verdichtung, Vernässung und Veränderungen im Gefüge, ist zu gewährleisten.

5. Artenschutz

Allgemeine Hinweise

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (Vgl. § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere

- a. Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- b. Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
- c. Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03.-30.09.) durchzuführen,
- d. außerhalb der Brut- und Setzzeit Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- und/oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu prüfen.

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

Bauflächenfreiräumung

Während der Bauflächenfreiräumung sind regelmäßige Kontrollen durch eine Fachkundige Person auf mögliche Vorkommen der Blindschleiche durchzuführen.

Insekten- und Fledermausfreundliche Beleuchtung

Die Außenbeleuchtung, beleuchtete Werbeanlagen sind mit Ende der Öffnungszeiten, spätestens in der Kernnacht 22-6 Uhr auszuschalten. Die Beleuchtung für Wege usw. soll in der Kernnacht bewegungsgesteuert erfolgen.

6. 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.

7. Baumschutzmaßnahmen

Während der Bauphase sind gefährdete Einzelbäume im Bereich der Baustelle vor Beschädigungen von Stamm und Wurzelraum durch Sicherungsmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen.

8. Kampfmittelbelastung und -räumung

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet im Bereich von ehemaligen Flak-Stellungen befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Die „Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen“ sind zu beachten.

9. Leitungsschutzmaßnahmen

Tiefwurzelnde Bäume müssen lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Ver- und Entsorgungsleitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Das „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 (FGSV 939) ist zu beachten.

F PFLANZLISTE

Bäume - Stammumfang von mind. 14-16 cm (3xv., m.B.)

- Amberbaum	(Liquidambar styraciflua)
- Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
- Eberesche	(Sorbus aucuparia),
- Eisenholzbaum	(Parrotia persica)
- Esche	(Fraxinus excelsior)
- Feldahorn	(Acer campestre)
- Gleditschie	(Gleditsia triacanthos f. inermis)
- Hainbuche	(Carpinus betulus)
- Hopfenbuche	(Ostrya carpinifolia)
- Rot-Esche	(Fraxinus pennsylvanica)
- Spitzahorn	(Acer platanoides)
- Vogelkirsche	(Prunus avium)
- Zerr-Eiche	(Quercus cerris)
- Zürgelbaum	(Celtis australis)

Kleinkronige Bäume / Sträucher

- Amerikanischer Judasbaum	(Cercis canadensis)
- Blumen Hartriegel	(Cornus kousa)
- Eingriffeliger Weißdorn	(Crataegus monogyna)
- Gemeiner Schneeball	(Viburnum opulus)
- Haselnuss	(Corylus avellana)
- Katsurabaum	(Cercidiphyllum japonicum)
- Kornelkirsche	(Cornus mas)
- Liguster	(Ligustrum vulgare)
- Perückenstrauch	(Cotinus coggygria)
- Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
- Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
- Rote Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
- Sieben Söhne des Himmels Strauch	(Heptacodium miconioides)
- Strauch-Felsenbirne	(Amelanchier)
- Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)

- Zweigriffeliger Weißdorn (Crataegus laevigata)

Kletterpflanzen

- Blauregen (Wisteria)
- Efeu (Hedera helix)
- Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
- Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)
- Winter-Jasmin (Jasminum nudiflorum)
- Ungefüllte Kletterrosen (Rosa)

G RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) i.d.F. vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. I Nr. 88)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.07.2023 (GVBl. S. 582)

Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 16.02.2023 (GVBl. S. 90)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)

Hess. Naturschutzgesetz (HeNatG) i.d.F. vom 25.05.2023 (GVBl. I S. 379), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473, 475)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.d.F. vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)

Hess. Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473, 475)

Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) i.d.F. vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 11 Abs. 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. I Nr. 88)

H. BESTANDTEIL DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS

Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird der Vorhaben- und Erschließungsplan des Büros planquadrat vom **12.02.2024**