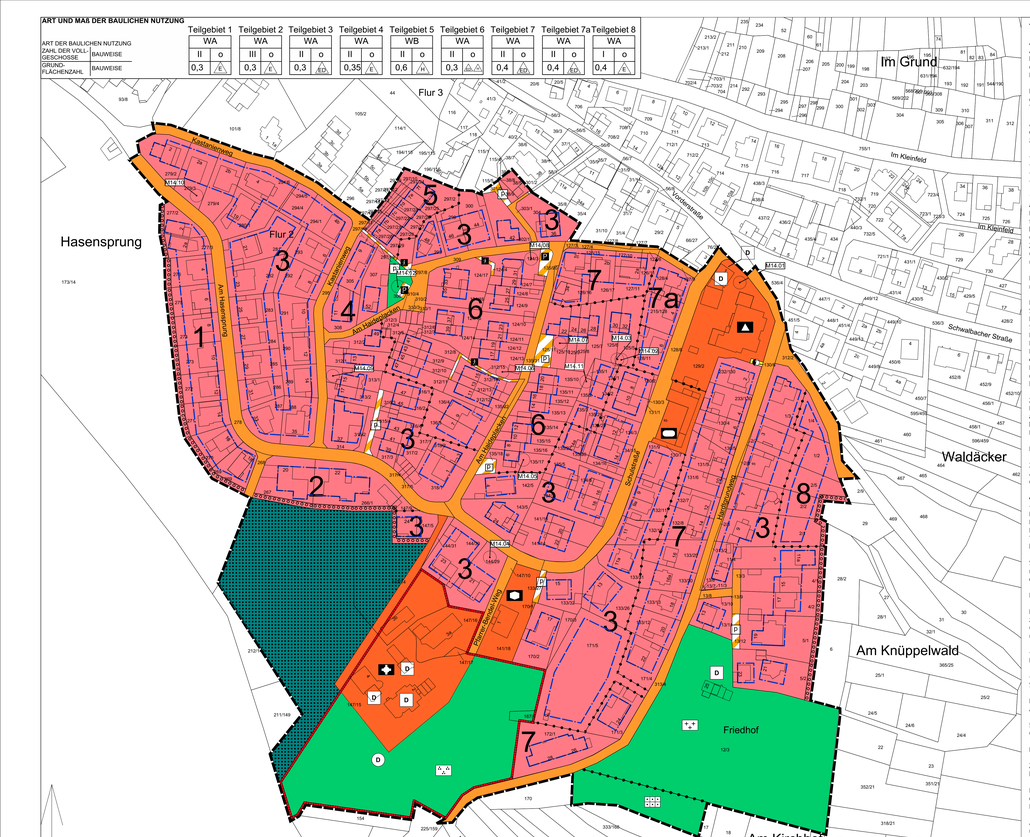
ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

	Teilgebiet 1	Teilgebiet 2	Teilgebiet 3	Teilgebiet 4	Teilgebiet 5	Teilgebiet 6	Teilgebiet 7	Teilgebiet 7a	Teilgebiet 8
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	WA	WA	WA	WA	WB	WA	WA	WA	WA
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	II	II	II	II	II	II	II	II	II
BAUWEISE	o	o	o	o	o	o	o	o	o
GRUND-FLÄCHENZAHL	0,3	0,3	0,3	0,35	0,6	0,3	0,4	0,4	0,4



PLANZEICHEN

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

- WA – Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- WB – Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO)

02 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB. § 16 BauNVO)

- Grundflächenzahl
- z.B. II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

- o – offene Bauweise
- E – Nur Einzelhäuser zulässig
- ED – Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- H – Nur Hausgruppen zulässig
- Baugrenze

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

- Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Schule
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
- F – privater Fußgängerbereich
- öffentliche Parkfläche
- P – private Verkehrsfläche

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

- Elektrizität
- öffentlicher Kanal

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

- Grünflächen
- Parkanlage
- Friedhof
- P – private Grünflächen
- Dauerkleingärten

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

- Wald

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

- Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Bindungen für die Erhaltung von Bäumen. Die Baumstandorte sind nicht eingemessen.

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

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

15 SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

TEXTFESTSETZUNGEN

A: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

In den als „Allgemeine Wohngebiete" (WA) festgesetzten Bereichen sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO die in § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen ausgeschlossen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

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

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf soziale Zwecken dienende Gebäude und 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 der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis max. 50 % überschritten werden (GRZ II).

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 50m² sind bei einer Erdüberdeckung von mindestens 0,5 m ausnahmsweise nicht mit in die GRZ II einzurechnen.

Befestigungen mit großfugigem Pflaster (Fugenbreite > 3 cm), Rasengittersteine und/ oder Schotterrasen werden wegen der geringfügigen Versiegelungsauswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens von der GRZ Berechnung ausgenommen, sofern sie weniger als 50 m² 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 Bauweise wird entsprechend 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 Oberkannte 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 Außenhähe darf 9,5 m betragen. Die max. Gebäudehöhe darf 12,0 m nicht überschreiten (Attikahöhe).

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

- Staffelgeschoss
Staffelgeschosse sind im gesamten Plangebiet zulässig.

Bei Staffelgeschossen muss das oberste Geschoss zur talseitigen Außenwand zurückgesetzt angeordnet werden. Die Mindesttiefe 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
Boden 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, langsamer Versickern, Schadstofffilter , Grundwasserschutz
- Wichtige Zeugnisse der Landschafts- und Kulturgeschichte

Auf Untergrundverdichtungen innerhalb der der Baugrundstücke ist so weit als möglich zu verzichten. Bodenbewegungen 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 harmonischen 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 Buche (Fagus sylvatica asplenifolia)
Gemarkung Mammolshain, Flur 2, Flurstück 313/2 (Kastanienweg 17)
M 14.10 Edelkastanie (Castanea sativa)
Gemarkung Mammolshain, Flur 2, Flurstück 279/3 (Kastanienweg 2a)
M14.11 Edelkastanie (Castanea sativa)
Gemarkung Mammolshain, Flur 2, Flurstück 135/2 (Schulstraße 10)
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. Her 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: Kniestücke/ Drempel sind ausschließlich an den Außenwänden bis max. 0,8 m zulässig, gemessen an der Außenwand vom Rohfußboden Dachgeschoss bis Oberkante Dachhaut.

2. Dacheindeckung
Flachdächer sind, soweit sie nicht als Dachterrasse genutzt werden, mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu versehen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und 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/ Drempel, entsprechend der Festsetzung B 1, muss erhalten bleiben.

Zum Ortgang ist ein Mindestabstand von 1,50 m und zum First von 0,50 m einzuhalten. Die Bemessung des Abstandes vom First aus ist vertikal und nicht auf die Dachfläche projiziert zu ermitteln. Dacheinschnitte müssen mindestens 0,50 m hinter die Außenkante der darunterliegenden Außenwand zurückspringen.

Sofern die gestalterischen Elemente wie Dacheinschnitte und Dachaufbauten (Gauben), siehe Festsetzung B 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 (> 20m²) Verwendung von Kupfer, Zink oder Blei für Dacheindeckungen, inklusive Regenrohren und Regenrinnen, ist nicht gestattet.

Gauben über zwei Geschosse sind unzulässig.

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

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 dem 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 Hecke und Metallzäune ohne Mauersockel und Hecken bis zu einer Höhe von 1,50m zulässig. Notwendige Stützmauern (wie in BB 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)
- 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)
- Steileiche (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 Fassadenbrüstungen (Auswahl)

- Efeu (Hedera helix)
- Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)*
- Hopfen (Humulus lupulus)*
- Winter-Jasmin (Jasminum nudiflorum)*
- Ungefüllte Kletterrose (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 nichtbestimmten Grundstücksflächen als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten (§ 8 (1) HBO). Diese Grünflächen sind mit autochthonen Laubbäumen (siehe Auswahlliste) und Sträuchern oder hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen. Je 300 m² Grünfläche ist mindestens 1 Laubbaum und je 20 m² Grünfläche 1 Strauch zu pflanzen und zu erhalten. An öffentlichen Straße sind auf jedem Baugrundstück innerhalb der Grundstücksfläche zwischen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie mindestens ein kleinkroniger, einheimischer Laubbaum, bei über 25,0 m breiten Grundstücken und Eckgrundstücken 2 kleinkronige, einheimische Laubbäume zu pflanzen (bei Sichtbehinderung nur als Hochstamm). Flächenabdeckungen im 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 m² Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m³ zu pflanzen. Baumscheiben und Pflanzstreifen sind gegen schädigende Einflüsse zu schützen.

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 unmittelbaren Umgebung sind unter Beachtung der DIN 18920 zu schützen.

C: Teilung von Grundstücken
entfällt

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

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

2. Archäologische Bodenfunde / Sicherung von Bodendenkmälern
Es wird darauffhin 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.		Altlastenverdachtsfläche
1	434.005.030-000.030	Zwischen Schulstraße und Haideplacken	Altlastenverdächtige Fläche
2	434.005.030-000.036	Am Haideplacken 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
7	434.005.030-000.067	Schulstraße 9	Anfangsverdacht
7	434.005.030-000.069	Am Haideplacken 22	Kunstdenkmalstörung

Im Rahmen von Baumaßnahmen festgestellte Bodenverunreinigungen sind unverzüglich beim Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IVW/ 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 angeleiteretem 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 gew erblichen Bereich der Bauherren und Bauträger, die bereit sind, bei der Planung und Ausführung von Neubauten oder bei Modernisierungsprojekten polizeiliche Erkenntnisse und Erfahrungen zur Kriminalprävention umzusetzen.

Die Außenbeleuchtung sollte zur Einbruchsprävention mit Bewegungsmeldern ausgestattet sein.

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

12. Behinderten- bzw. Barrierefreies Bauen
Sofern ein Umbau zu einer barrierefreien Wohnung von