

## Bebauungsplan der Stadt Königstein im Taunus



### S 14 „An den Geierwiesen/ Wiesbadener Straße“



**TEXTFESTSETZUNGEN, Stand: 09.03.2021**

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

Burgweg 5  
61462 Königstein im Taunus

## Inhalt

TEXTFESTSETZUNGEN .....	4
A: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	4
1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB .....	4
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 1 BauNVO, § 19 BauNVO ..	4
3. Bauweise § 22 BauNVO.....	4
4. Größe von Baugrundstücken.....	5
5. Führung von Versorgungsleitungen § 9 (1) Nr. 13 BauGB.....	5
6. Nebenanlagen.....	5
7. Bodenschutz .....	6
7.1. Oberbodenschutz .....	6
7.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB.....	6
8. Grünordnerische Festsetzung .....	7
9. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr. 23 BauGB .....	7
10. Lärmschutz.....	8
B: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	9
1. Dachgestaltung .....	9
2. Dacheindeckung.....	10
3. Dacheinschnitte.....	10
4. Dachaufbauten.....	10
5. Staffelgeschosse .....	11
6 Standplätze für Abfallbehältnisse § 91 (1) Nr. HBO .....	11
7. Grundstückseinfriedungen.....	11
8. Grundstückszu- und ausfahrten.....	11
9. Abgrabungen, Stützmauern, Aufschüttungen .....	13
10. Gestaltung der nichtüberbauten Grundstücksflächen .....	13
C: Teilung von Grundstücken .....	14
D: Hinweise und nachrichtliche Übernahmen .....	14
1. Archäologische Bodenfunde / Sicherung von Bodendenkmälern.....	14
2. Denkmäler .....	14
3. Altlasten / Altablagerungen.....	14
4. Baumpflanzungen, Versorgungsleitungen .....	14
5. Erdaushub.....	15
6. Bodenschutz .....	15
7. Wasserschutzgebiete .....	15

8. Regenrückhaltung .....	15
9. Lichtemission.....	16
10. Energieeinsparung und Energieerzeugung.....	16
11. Artenschutz .....	17
12. Gütesiegel „Sicher Wohnen in Hessen“ .....	18
13. Kampfmittelräumdienst.....	18
14. Barrierefreies Bauen.....	18
15. Umgang mit Leitungstrassen .....	19
16. Schutz von Kleintieren.....	19
17. Gesetzlich geschützte Biotope .....	19
E: Rechtsgrundlagen.....	19

## TEXTFESTSETZUNGEN

### A: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

In den als „besonderes Wohngebiet“ (WB) festgesetzten Bereichen sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO die in § 4a Abs. 3 Nr. 2 und 3 genannten Nutzungen ausgeschlossen (Vergnügungsstätten, Tankstellen). **Zudem sind gebietsstörende gastronomische Unterarten wie z.B.: Shisha-Bar unzulässig.**

Zudem sind in den als „besonderes Wohngebiet“ (WB) festgesetzten Bereichen nach § 1 Abs. 6 BauNVO gemäß § 4a Abs. 4 BauNVO oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig.

In dem als Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Sakralgebäude“ festgesetzten Bereich ist ein Sakralgebäude mit Nebenanlagen zulässig.

#### 2. 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 mit Nebenanlagen (GRZ II):  
Die festgesetzte Grundflächenzahl darf gem. § 19 (4) BauNVO um max. 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ II von 0,8.
- c. Zahl der Vollgeschosse:  
Die Zahl der Vollgeschosse wird für alle Teilgebiete auf eine Obergrenze festgesetzt. Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

#### 2.1. Höhe der baulichen Anlagen § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr.4 BauNVO

##### - Traufhöhen

Die Traufhöhe beträgt bei eingeschossiger Bebauung max. 3,90 m bergseits und max. 6,40 m talseitig. Bei zweigeschossiger Bebauung beträgt diese max. 6,40 m bergseits und max. 8,90 m talseitig Sie wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der äußeren Dachhaut.

##### - Firsthöhen

Die Firsthöhe beträgt bei Gebäuden mit I Vollgeschoss max. 5,50 m, bei Gebäuden mit II Vollgeschossen max. 3,50 m, gemessen über Oberkante Rohfußboden Dachgeschoss.

#### 3. Bauweise § 22 BauNVO

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise festgesetzt:

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise erfolgt gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Die Baukörper werden mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der Baukörper darf 20 m nicht über-

schreiten. Abweichend hiervon wurde entlang der Wiesbadener Straße, der Wiesengrundstraße und der Verbindung zwischen diesen beiden Straße (An den Geierwiesen) eine Baulinie festgesetzt. Hier gilt bei Einzelhäusern bei einer maximalen Länge von 20,00 m der Straßenfassade sind die Gebäude mit einem Grenzabständen zu errichten. Zur Wahrung des tradierten Ortsbildes können ausnahmsweise Häuser mit einer maximalen Länge von 20,00 m an einer Nachbargrenze ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden, sofern auf dem Nachbargrundstück bestehende Gebäude ebenfalls ohne Grenzabstand zur Nachbargrenze errichtet wurden und das zu errichtende Gebäude an das oder die vorhandenen Nachbargebäude grenzseitig angebaut wird. Die Straßenfassade ist an der Baulinie auszurichten. Entlang der Baulinie ist eine max. Bautiefe von 15 m zulässig.

In den allen Teilgebieten sind Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. Im Teilgebiet 11 sind zusätzlich Hausgruppen zulässig.

#### **4. Größe von Baugrundstücken**

In den Teilgebieten werden die folgenden Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt.

<b>Teilgebiet 1</b>	<b>300 m<sup>2</sup></b>
<b>Teilgebiet 2</b>	<b>250 m<sup>2</sup></b>
<b>Teilgebiet 3</b>	<b>350 m<sup>2</sup></b>
<b>Teilgebiet 4</b>	<b>350 m<sup>2</sup></b>
<b>Teilgebiet 5</b>	<b>400 m<sup>2</sup></b>
<b>Teilgebiet 6</b>	<b>350 m<sup>2</sup></b>
<b>Teilgebiet 7</b>	<b>350 m<sup>2</sup></b>
<b>Teilgebiet 8</b>	<b>300 m<sup>2</sup></b>
<b>Teilgebiet 9</b>	<b>350 m<sup>2</sup></b>
<b>Teilgebiet 10</b>	<b>350 m<sup>2</sup></b>
<b>Teilgebiet 11</b>	<b>350 m<sup>2</sup></b>

Bestandsgrundstücke genießen Bestandsschutz.

#### **5. 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.

#### **6. Nebenanlagen**

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.1 und Abs. 2 BauNVO sind ausschließlich auf den von Straßen abgewandten Grundstücksbereichen zulässig (Insbesondere sind dies Gartenlauben, Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen, Anlagen für die Tierhaltung einschließlich Kleintierhaltungszucht, Geräteräume, Teppichklopfgerüste, gemauerte Kompostanlagen, Gewächshäuser und Schwimmbekken im allgemeinen). Die Bodenbeläge und Befestigungen von Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger Weise herzustellen.

Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Tiefgaragen sind ebenfalls zugelassen. Auf- und Abfahrtsrampen dürfen erst 1,0 m hinter dem befestigten Fahrbahnrand beginnen.

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

Zur Verbesserung des Kleinklimas wird empfohlen, die Außenwände von Garagen zu begründen (s. hierzu die entsprechende Auswahlliste unter Punkt B 7).

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.

## **7. 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.

### **7.1. 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.

### **7.2 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 (Öko-Pflaster mit 30 % Fugenanteil oder Rausengittersteinen). Bauweisen ohne Versickerungsanteile für Niederschlagswasser sind nicht zulässig.

## 8. Grünordnerische Festsetzung

Bei Umbau, Rekonstruktion, Sanierung oder Neubau sind je Gebäude mindestens ein Fledermauskasten und eine Nisthilfe für Haussperrling, Mehlschwalbe und Rauchschwalbe am Gebäude oder auf dem Grundstück an dafür geeigneten Stellen anzubringen.

Gem. § 9 (1) 25b BauGB werden folgende Bäume zum Erhalt festgesetzt

- S 14.01 Scheinzypresse (Chamaecyparis)  
Gemarkung Schneidhain, Flur 4, Flurstück 26/1 (An den Geierwiesen 9)
- S 14.02 Thuja (Cupressaceae)  
Gemarkung Schneidhain, Flur 4, Flurstück 26/1 (An den Geierwiesen 9)
- S 14.03 Scheinzypresse (Chamaecyparis)  
Gemarkung Schneidhain, Flur 4, Flurstück 26/1 (An den Geierwiesen 9)
- S 14.04 Linde (Tilia)  
Gemarkung Schneidhain, Flur 4, Flurstück 103/11 (Vor dem Anwesen Wiesbadener Straße 173, gem. Landschaftsplan ein Naturdenkmal)

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

Eine Beseitigung von zum Erhalt festgesetzten Gehölzen bedarf einer Befreiung gem. § 31 BauGB. Hierbei kann es zu Kompensationsmaßnahmen kommen.

Die Beseitigung des Naturdenkmals (S 14.04 Linde (Tilia)) sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des Naturdenkmals führen können, sind gem. § 28 (2) BNatSchG verboten. Weiter wird durch die Rechtsverordnung zum Schutz der Naturdenkmale im Hochtaunuskreis vom 08.06.1990 (Veröffentlichung im Usinger Anzeiger) geregelt, dass die in § 3 dieser Verordnung aufgeführten Verbotsbestände einer Befreiung gem. § 4 durch die Untere Naturschutzbehörde bedürfen

Stämme von gefällten Bäumen sind nach Möglichkeit für Insekten und Vögel in die Gestaltung der Freifläche zu integrieren.

## 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 Heizungs-technik nur unter erheblichen Anstrengungen durchführbar ist. Gas und andere Brennstoffe können zugelassen werden, wenn die Heizungsanlage den anerkannten Regeln der Technik entspricht. Es wird darauf hingewiesen, dass Erdölheizungen ab 2026 verboten sind. Die Stadt Königstein im Taunus bittet daher darum, wenn irgend möglich, bereits vorher schon auf den Einbau von Erdölheizungen zu verzichten.

## 10. Lärmschutz

Die zu erwartenden Schallimmissionen im Plangebiet entlang der Bundesstraße B 455 sind so hoch, dass Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen geboten sind.

### Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB)

#### Objektbezogene (passive) Schallschutzmaßnahmen

Um der Immission der B 455 entgegen zu wirken, ist bereits bei der architektonischen Planung der angrenzenden Wohngebäude durch eine geeignete Gebäudestellung sowie einer angemessenen Grundrissgestaltung auf diese Thematik einzugehen.

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Bauteile von Aufenthaltsräumen, die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau-Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe 2018-01 einzuhalten. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie mindestens die folgenden gesamten bewerteten Bauschalldämm-Maße aufweisen:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$L_a$  = der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 [2018-01]

$K_{Raumart}$  = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.Ä.

$K_{Raumart}$  = 35 dB für Büroräume u.Ä.

*Mindestens einzuhalten sind:*

$R'_{w,ges} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten u.Ä. ...

Tabelle 7 der DIN 4109-1 [2018-01],  
Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichen Außenlärmpegel

Spalte	1	2
Zeile	<b>Lärmpegelbereich</b>	<b>Maßgeblicher Außenlärmpegel</b>
		$L_a$ dB
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	> 80 <sup>a</sup>
<sup>a</sup> Für Maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.		

Die Tabelle ist ein Auszug aus DIN 4109-1 2018-01] Tabelle 7 (Herausgeber: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.).



Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche eines Raumes nach DIN 4109-2 [2018-01] zu ermitteln und mit dem Korrekturfaktor  $K_{AL}$  [Korrektur Außenlärm] zu korrigieren.

Für den Nachtzeitraum (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) gelten für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz zur Berücksichtigung des größeren Schutzbedürfnisses in der Nacht. Für diese Raumgruppen sind die Einstufungen des Plangebietes in die Lärmpegelbereiche gemäß den kartographischen Darstellungen für den Nachtzeitraum bei der Ableitung der Anforderungen zum passiven Schallschutz nach Tabelle 7 heranzuziehen.

In Räumen im LPB  $\geq$  III, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden und in schutzbedürftigen Räumen mit Sauerstoff verbrauchender Energiequelle, ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fensteranlagen zu sorgen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Schalldämm-Maße erforderlich werden und/oder aufgrund der Bauweise der Gebäude die erforderliche Raumbelüftung durch Lüftungsanlagen (z.B. bei Passivhausbauweise) hergestellt werden.

Nähere Informationen sind der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.

#### Lärm durch Blockheizkraftwerke oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen

Diese Geräte dürfen nur in geschlossenen Räumen innerhalb der Wohngebäude oder innerhalb von Garagen aufgestellt werden.

#### Lärm durch Wärmepumpen und Klimaanlagen

Es ist zu beachten, dass an benachbarten Wohngebäuden der Beurteilungspegel der TA-Lärm nicht überschritten wird.

### **B: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Für die Teilgebiete 1 bis 11 gelten folgende Festsetzungen:

#### **1. Dachgestaltung**

**Dachform:** In allen Teilgebieten sind gleichschenklige Satteldächer, Walmdächer sowie Pult- und Zeldachformen zulässig. Für Garagen und Carports sind zusätzlich in allen Teilgebieten auch Flachdächer zulässig.

**Dachneigung:** Die zulässige Dachneigung wird auf  $10^\circ$  -  $45^\circ$  festgesetzt.

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

## 2. Dacheindeckung

Flachdächer sind, soweit sie nicht als Dachterrasse genutzt werden, mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu versehen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. In Kombination mit einer Dachbegrünung sind auch Dach-Photovoltaikanlagen zulässig.

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

Die großflächige (> 20m<sup>2</sup>) Verwendung von Kupfer, Zink oder Blei für Dacheindeckungen, inklusive Regenrohren und Regenrinnen, ist nicht gestattet.

## 3. Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

Die Gesamtlänge aller Dacheinschnitte des Gebäudes darf maximal 60% der Traulänge 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 (wie Gauben und Zwerchhäuser) sind zulässig. Die Brandschutzvorschriften der HBO sind einzuhalten.

- a. Die Länge der Dachaufbauten einer Dachfläche dürfen zusammen nicht mehr als 60 % der jeweiligen Traulänge betragen.
- b. Die Brüstung der Gaubenfenster darf nicht höher als 0,15 m über dem Dachanschnitt liegen.
- c. Die Breite einer Gaube darf maximal 3,00 m betragen.
- d. Die Breite eines Zwerchhauses darf je Dachseite maximal 1/3 der Breite der darunter liegenden Außenwand betragen.
- e. Austritte aus der Gaube sind unzulässig.
- f. Die Traufe darf durch Gauben nicht unterbrochen werden.

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

Gauben über zwei Geschosse sind unzulässig.

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

## **5. Staffelgeschosse**

Staffelgeschosse sind in allen Teilgebieten unzulässig.

## **6 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.

## **7. Fassadenbegrünung**

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche muss mindestens eine Wand begrünt werden. Die Pflanzung muss direkte Verbindung zum Erdreich haben. Alternativ zur direkten Fassadenbegrünung kann ein Rank Gerüst vor der Fassade errichtet werden.

## **8. Grundstückseinfriedungen**

Als Einfriedungen sind Holz- und Metallzäune ohne Mauersockel und Hecken bis zu einer Höhe von 1,50m zulässig. Notwendige Stützmauern (wie in B9 beschrieben) sind keine Mauersockel und daher vom Verbot ausgenommen. Alle Zäune müssen einen mind. Abstand von 0,15 m zum natürlichen Gelände aufweisen. Die Hecken sind aus heimischen, standortgerechten Sträuchern herzustellen (siehe Auswahlliste). Fremdländische Sträucher, wie z.B. Kirschlorbeer, dürfen nicht verwendet werden. Bestehende Einfriedungen und Hecken genießen Bestandsschutz.

### **Artenliste heimische Sträucher (Auswahl)**

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

### **Artenliste autochthone Bäume (Auswahl)**

- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*),
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Esskastanie (*Castanea sativa*)
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- **Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*)**
- 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 pyraeaster*)

hochstämmige Obstbäume

Die Lorbeerkirsche (auch Kirschlorbeer) 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

## 9. Grundstückszu- und ausfahrten

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

## 10. Abgrabungen, Stützmauern, Aufschüttungen

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

## 11. 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 Baugrundstück ist mindestens 1 Laubbaum und je 20 m<sup>2</sup> Grünfläche 1 Strauch zu pflanzen und zu erhalten.

**Zur Erhaltung und Förderung des Kleinklimas ist ab einem Abstand von 3,0 m zwischen der Straße und dem Gebäude zusätzlich mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.**

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, begrüntem Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6 m<sup>2</sup> Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m<sup>3</sup> zu pflanzen.

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 gestattet.

**Um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten, sind Asphaltdecken innerhalb der privaten Grundstücksflächen 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**

Regelung entfällt

### **D: Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

#### **1. 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-hessenArchäologie 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.

#### **2. Denkmäler**

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 18 (1) Hessisches Denkmalschutzgesetz alle Maßnahmen, die am und im Kulturdenkmal geplant sind oder auch nach § 18 (2) des Hessischen Denkmalschutzgesetzes in direkter Umgebung des Kulturdenkmals vorgenommen werden und dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals Auswirkungen hat, genehmigungspflichtig sind.

#### **3. Altlasten / Altablagerungen**

Nr.	ALTIS Nr.	Straße	Firma
1	434.005.040-000.022	An den Geierwiesen 13	Schiller-Kürschnerei von 1946-10/ 1974 – WZ5
2	434.005.040-000.033	Wiesbadener Straße 189	THB Bauservice von 08/2013 bis 11/2015 – WZ2

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.

Für nähere Informationen wurde ein Merkblatt von der Abfallwirtschaft des RP Darmstadt erstellt. Das Merkblatt ist als Download zu finden unter:  
<https://rp-darmstadt.hessen.de/umwelt/abfall/bau-und-gewerbeabfall>

## 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. Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WSG-ID: 436-027) für das WSG „Br. I-V Braubach-Kelkheim“ der Stadtwerke Kelkheim (Taunus). Die Schutzgebietsverordnung von 20.01.2003 (StAnz: 11/2003, S. 1167 FF) für das WSG „I-V Braubach-Kelkheim“ der Stadtwerke Kelkheim (Taunus) ist zu beachten.

Das Plangebiet nordöstlich und östlich der Wiesbadener Straße liegt zusätzlich in der Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WSG-ID: 434-025) für das WSG „TB IM Liederbachtal“ der Stadtwerke Königstein im Taunus. Die Schutzgebietsverordnung vom 22.06.1989 (StAnz: 31/89, S. 1607 ff) für das WSG „TB Im Liederbachtal“ der Stadtwerke Königstein im Taunus ist zu beachten.

## 8. Regenrückhaltung

Das anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern bzw. zur Brauchwassernutzung vorzuhalten, dies erfordert eine Regenwasserzisterne.

Hinsichtlich der Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser in Zisternen sind 50% des Zisternenvolumens zur Abflussverzögerung und somit zur Minderung von Hochwasser- bzw. Abflussspitzen (Anschluss einer kleindimensionierten Ablaufleitung an die Entwässerung) und 50% des Zisternenvolumens für die Brauchwassernutzung bzw. zur Gartenbewässerung vorzuhalten.

## 9. Lichtemission

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

### 1. Immissionsrichtwerte

Tabelle 1: Immissionsrichtwerte der mittleren Beleuchtungsstärke  $\bar{E}_f$  in der Fensterebene von Wohnungen bzw. bei Balkonen oder Terrassen, auf den Begrenzungsflächen für die Wohnnutzung, hervorgerufen von Beleuchtungsanlagen während der Dunkelstunden, ausgenommen öffentliche Straßenbeleuchtungsanlagen.

Immissionsort (Einwirkungsort) Gebietsart nach § BauNVO [2]	Mittlere Beleuchtungsstärke $\bar{E}_f$ in lx	
	06 Uhr bis 22 Uhr	22 Uhr bis 06 Uhr
besonderes Wohngebiet (§ 4a)	3	1

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

- Bei der Festlegung des Leuchten Standortes ist darauf zu achten, dass die Nachbarschaft möglichst wenig von Lichtimmissionen betroffen wird. Die evtl. Beeinträchtigung der Nachbarschaft ist abhängig von Ort, Neigung und Höhe der Leuchte. Oftmals sind mehrere räumlich verteilte Leuchten aus Sicht des Nachbarschutzes günstiger als wenige zentrale solche.
- Beleuchtungen sollten nur nach unten und max. 80° schräg zur Seite strahlen. Sie sollten möglichst niedrig angebracht sein, so dass z.B. nur der zu beleuchtende Fußweg hell wird.
- Direkte Blickverbindung zur Leuchte sollte vermieden werden. Ist dies nicht möglich, sind zum Schutz der Nachbarschaft Blenden vorzusehen.
- Es sind Bewegungsmelder grundsätzlich ständigem Licht vorzuziehen.
- Indirekte Beleuchtungssysteme bei der Außenbeleuchtung wie Wandfluter oder Metallspiegel sind zu vermeiden.

## 10. Energieeinsparung und Energieerzeugung

§ 3 Abs. 1 EEWärmeG verpflichtet die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, den Wärmeenergiebedarf durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken.

Um die Photovoltaik- und Sonnenkollektoren zu begünstigen, sind die Dach- und Gebäudeformen bzw. -höhen (dazu gehören auch gemauerte Schornsteine), sowie der Pflanzort großer Bäume so zu planen, dass die Dächer der Nachbarn und das eigene so wenig wie möglich verschattet werden.

Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen zu treffen für den Einsatz von erneuerbaren Energien wie z.B.: Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen oder Anlagen zur Nutzung von Erdwärme mit einem Anteil von mind. 30% am Gesamtenergiebedarf.



Im Übrigen wird auf EnEV und EnEG verwiesen.

## 11. Artenschutz

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

- 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.

### Umgang mit besonders geschützten oder gefährdeten Arten:

Im Hinblick auf die potentiell im Plangebiet vorkommenden, wildlebenden, besonders geschützten und/oder gefährdeten Tierarten (hier z. B. Blindschleiche, Igel, Gemeine Weinbergschnecke) ist durch eine ökologische Baubegleitung während der Baufeldfreimachung sicherzustellen, dass das Töten von Individuen vermieden wird. Das Baufeld ist vor und während der Freimachung auf ein Vorkommen dieser Arten hin zu untersuchen, ggf. angetroffene Tiere sind umzusetzen.

### Zuwanderungsbarriere:

Vor Beginn der Baumaßnahmen muss eine flächendeckende Suche nach Reptilien und Amphibien erfolgen. Die ggf. aufgefundenen Tiere sind in einen Ausweichlebensraum (s. u.) umzusetzen. Das Baufeld ist bauzeitlich vor einer erneuten Besiedelung mittels einer amphibien-/reptiliensicheren Zuwanderungsbarriere zu umgrenzen.

### Sicherung vorhandener Schwalbennester:

Die Entfernung vorhandener Schwalbennester an den Gebäuden ist im Sinne des § 44 (3) Bundesnaturschutzgesetz verboten. Ist die Entfernung solcher Nester z. B. aufgrund von Fassaden-sanierungen unausweichlich, so ist vorab eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde notwendig.

Habitat Optimierung für Reptilien bei Entfernung oder Änderung des Erdhügels: Der Ausgleich für die eintretenden Habitat Verluste muss durch eine zielartenorientierte Aufwertung geeigneter Flächen stattfinden (z. B. Einbringung exponierter Sonnenplätze wie Felsen, Steine, Totholz etc., Waldrandstrukturierung, Einbringung von grabbarem Substrat, Entbuschungsmaßnahmen). Die Umsetzung der Maßnahme ist dem Eingriff voranzustellen. Umfang und Umsetzungsort sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und in Form eines Ergebnisberichtes nachzuweisen

Habitat Optimierung für Amphibien bei größeren Veränderungen der potentiellen Landlebensräume oder Veränderung der größeren Gartenteiche:

Der Ausgleich für die eintretenden Habitat Verluste muss durch eine zielartenorientierte Aufwertung geeigneter Flächen stattfinden (z. B. Gewässerneuanlage mit Initialpflanzungen, Extensivierung von Gärten, Strukturerrhöhung für Landlebensraum und/oder Winterquartiere, Pflege und Vernetzung vorhandener Gewässer). Die Umsetzung der Maßnahme ist dem Eingriff voranzustellen. Umfang und Umsetzungsort sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und in Form eines Ergebnisberichtes nachzuweisen.

Bauzeitliche Bereitstellung und Installation von Fledermauskästen:

Als Ersatz für den Verlust von potentiellen Baumhöhlenquartieren sind entsprechende Hilfsgeräte im funktionalen Umfeld zu installieren. Vorzusehen sind jeweils drei Fledermauskästen pro entfallende Baumhöhle. Die Umsetzung der Maßnahme ist dem Eingriff voranzustellen. Die Wahl der Ersatzkästen sowie die Standorte der Hilfsgeräte sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und in Form eines Ergebnisberichtes nachzuweisen.

Installation von Vogelnistgeräten:

Als Ersatz für den Verlust von potentiellen Baumhöhlenquartieren sowie Gebäudequartieren (hier z. B. Haussperling) sind entsprechende Hilfsgeräte im funktionalen Umfeld zu installieren. Vorzusehen sind jeweils drei Nistkästen pro entfallender Fortpflanzung und/oder Ruhestätte. Die Umsetzung der Maßnahme ist dem Eingriff voranzustellen. Die Wahl der Ersatzkästen sowie die Standorte der Hilfsgeräte sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und in Form eines Ergebnisberichtes nachzuweisen.

Alle Maßnahmen sind mittels ökologischer Baubegleitung zu kontrollieren, ein entsprechender Bericht ist der Unteren Naturschutzbehörde auszuhändigen.

## **12. Gütesiegel „Sicher Wohnen in Hessen“**

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

## **13. Kampfmittelräumdienst**

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

## **14. 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 Anträge wird bei der WI-Bank eingereicht. Zudem existieren zwei Programm der KfW (Programm 159 und 455). Die Umbaumaßnahmen haben sich nach der DIN 18040 Teil 2 zu richten.

### **15. Umgang mit Leitungstrassen**

Im Geltungsbereich befinden sich bereits Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig.

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.

Zudem befinden sich vorhandene Erdkabel der Syna im Plangebiet, auch diese sind nach den jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungslagen usw.) zu schützen.

### **16. 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.

### **17. Gesetzlich geschützte Biotope**

Es wird darauf hingewiesen, dass Streuobstbestände, Gewässer und Gewässerrandstreifen ein gesetzlich geschütztes Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG sein können. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen Beeinträchtigung dieser Biotope führen können, sind verboten.

### **E: Rechtsgrundlagen**

Dem Bebauungsplan liegen folgende baurechtliche Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I, S. 2808),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057 - 1064),

- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Juni 2018 (GVBl. I S. 198)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S.58, BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057 - 1064)

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 Satzung zum Schutz der Grünbestände sowie **die Zisternensatzung** der Stadt Königstein im Taunus in ihrer jeweils aktuell gültigen Fassung ergänzt.