

## Bebauungsplan der Stadt Königstein im Taunus

### K73.1 „Friedrich-Bender-Straße / Schwarzer Weg“, 1. Änderung



### **TEXTFESTSETZUNGEN, Stand: 10.12.2021 für den geänderten Teilbereich**

Erstellt durch Fachbereich IV - Fachdienst Planung / Umwelt  
der Stadt Königstein im Taunus

Burgweg 5  
61462 Königstein im Taunus

## Inhalt

TEXTFESTSETZUNGEN .....	3
A: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....	3
1. Art der baulichen Nutzung §9 (1) Nr. 1 BauGB .....	3
2. Maß der baulichen Nutzung § 9(1) Nr.1 BauGB, §16(2) Nr.1 BauNVO, §19 BauNVO.....	3
3. Bauweise § 22 BauNVO .....	3
4. Größe von Baugrundstücken .....	3
5. Führung von Versorgungsleitungen §9(1) Nr. 13 BauGB .....	4
6. Höhe der baulichen Anlagen §9(1) Nr. 16 BauGB .....	4
7. Nebenanlagen.....	5
8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft §9(1) Nr.20 BauGB.....	5
9. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr. 23 BauGB .....	5
B: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	5
1. Dachgestaltung .....	5
2. Dacheindeckung .....	6
3. Dachterrassen.....	6
4. Grundstückseinfriedungen .....	6
5. Abgrabungen, Stützmauern, Aufschüttungen .....	7
6. Gestaltung der nichtüberbauten Grundstücksflächen .....	7
7. Gestaltung von Außenwänden.....	8
C: Teilung von Grundstücken.....	8
D: Hinweise und nachrichtliche Übernahmen .....	8
1. Archäologische Bodenfunde / Sicherung von Bodendenkmälern .....	8
2. Altlasten / Altablagerungen .....	8
3. Baumpflanzungen, Versorgungsleitungen .....	8
4. Erdaushub.....	9
5. Bodenschutz .....	9
6. Wasserschutzgebiete.....	9
7. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände.....	9
8. Lichtemissionen .....	10
9. Maßnahmen zur Verminderung der Gefahren für Kleintiere .....	10
10. Leitungen der NRM Netzdienste Rhein-Main .....	11
11. Leitungen und Einrichtungen der Stromversorgung .....	11
<b>12. Kampfmittel.....</b>	<b>11</b>
E: Rechtsgrundlagen.....	11

## TEXTFESTSETZUNGEN

### A: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. 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. 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen ausgeschlossen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

#### 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. Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der Nutzungsschablone für die Teilgebiete als Obergrenze festgesetzt. Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

#### 3. Bauweise § 22 BauNVO

Es wird für die Teilbereiche WA5 und WA6 eine abweichende Bauweise festgesetzt:

a – abweichende Bauweise: die Gebäude sind als Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Doppelhäuser oder Hausgruppen sind unzulässig. Die Länge der Gebäude darf maximal 25 m betragen.

Für Gebäude, welche vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes errichtet wurden und einen in den Hang eingegrabenen, von der Straße nicht sichtbaren Raum im untersten Geschoss ohne Grenzabstand zur Nachbargrenze aufweisen, gilt in Bezug auf den Grenzabstand für das unterste Geschoss Bestandsschutz: Ein vom Straßenraum nicht sichtbares Angrenzen vorhandener unterirdischer oder eingegrabener vorhandener Räume ist im vorhandenen Ausmaß zulässig, sofern diese Räume als untergeordnete Lager- oder Vorratsräume genutzt werden und nicht zum dauerhaften Aufenthalt von Personen bestimmt sind. Oberirdische Geschosse und Vollgeschosse müssen immer einen seitlichen Grenzabstand aufweisen.

Für den Teilbereich WA7 wird offene Bauweise festgesetzt.

#### 4. Größe von Baugrundstücken

In den Teilgebieten werden die folgenden Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt.

**WA 5**

**400 m<sup>2</sup>**

<b>WA 6</b>	<b>500 m<sup>2</sup></b>
<b>WA 7</b>	<b>400 m<sup>2</sup></b>

Bestandsgrundstücke genießen Bestandsschutz.

In den Teilgebieten ist je Gebäude eine Wohneinheit zulässig. Bei einem Doppelhaus gilt die Doppelhaushälfte als Gebäude. Als Ausnahme kann eine zusätzliche Wohneinheit in den Gebäuden zugelassen werden. Bestehende Wohneinheiten in genehmigten Gebäuden 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. Höhe der baulichen Anlagen §9(1) Nr. 16 BauGB

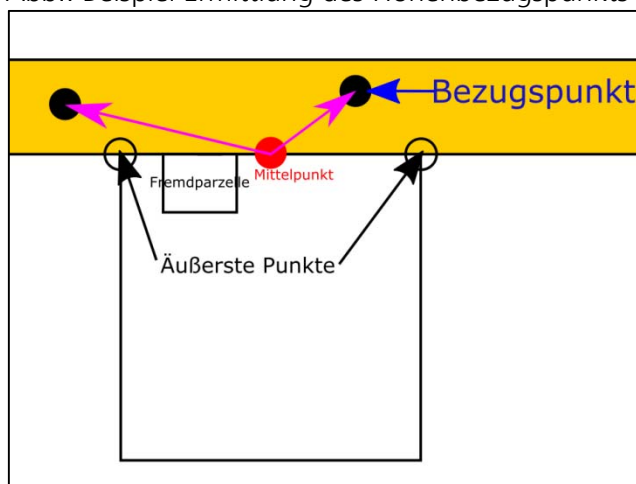
Die Höhe der baulichen Anlage beträgt in den Bereichen maximal

<b>WA 5</b>	<b>3,6 m</b>
<b>WA 6</b>	<b>7,0 m</b>

Sie wird gemessen vom dem Baugrundstück nächstgelegenen angegebenen Höhenbezugspunkt auf der festgesetzten Straßenfläche in der Planzeichnung.

Die Entfernung zur Bestimmung des nächstgelegenen angegebenen Höhenbezugspunkts in der Planzeichnung wird gemessen vom Mittelpunkt der Grenzlinie zwischen Straßenparzelle und Baugrundstück (Straßengrenze des Baugrundstücks) zum Höhenbezugspunkt. Unterbrechungen der Straßengrenze eines Baugrundstücks durch eingefügte fremde Grundstücksflächen sind für die Bestimmung des Mittelpunkts der Straßengrenzlinie nicht zu berücksichtigen.

Abb.: Beispiel Ermittlung des Höhenbezugspunkts



Die Straßenansichtsbreite des Garagentores darf maximal 6,0 m betragen.

Staffelgeschosse sind in allen Teilgebieten unzulässig.

### Schwarzer Weg (Privatweg) – Anwesen Schwarzer Weg 8

Für das Teilgebiet **WA 7** ist für Gebäude mit einem geneigten Dach eine max. Gebäudehöhe von **9,00 m**, gemessen vom nächstgelegenen angegebenen Höhenbezugspunkt 368,91 m ü NN festgesetzt (Privatweg außerhalb Geltungsbereich entspricht hier der Straßenparzelle).

Gebäude mit einem Flachdach dürfen im Teilgebiet **WA 7** eine max. Gebäudehöhe von **8,00 m** (Attikahöhe), gemessen vom nächstgelegenen angegebenen Höhenbezugspunkt 368,91 m ü NN nicht überschreiten.

Die Entfernung zur Bestimmung des nächstgelegenen angegebenen Höhenbezugspunkts in der Planzeichnung wird gemessen vom Mittelpunkt der Grenzlinie zwischen Straßenparzelle und Baugrundstück (Straßengrenze des Baugrundstücks) zum Höhenbezugspunkt. Unterbrechungen der Straßengrenze eines Baugrundstücks durch eingefügte fremde Grundstücksflächen sind für die Bestimmung des Mittelpunkts der Straßengrenzlinie nicht zu berücksichtigen.

#### **7. Nebenanlagen**

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.1 und Abs. 2 BauNVO sind ausschließlich auf den von Straßen abgewandten Grundstücksbereichen zulässig. Garagen sind innerhalb und außerhalb der Baufenster zulässig.

#### **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 (20 l/m<sup>2</sup> 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. Gas und andere Brennstoffe können zugelassen werden, wenn die Heizungsanlage den anerkannten Regeln der Technik entspricht.

### **B: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Für die Wohngebiete WA 5 bis 7 gelten folgende Festsetzungen:

#### **1. Dachgestaltung**

**Dachform:** Für die Teilgebiete WA 5 und 6 sind nur Flachdächer zulässig. Für Garagen und Carports gilt die gleiche Regelung.

### **Schwarzer Weg (Privatweg)**

Im Teilgebiet WA 7 sind Flachdächer, Zeltdächer, Pultdächer oder Satteldächer bis zu einer Dachneigung von 15° zulässig.

## 2. Dacheindeckung

Flachdächer müssen bei Hauptgebäuden, Garagen und Nebenanlagen begrünt ausgeführt werden.

### Schwarzer Weg (Privatweg)

Für Satteldächer, Pult- und Zeltdächer hat die Dacheindeckung mit matten Ziegeln oder Naturschiefer in ziegelrot oder anthrazit zu erfolgen. Dachgauben können auch mit nicht glänzenden, farblich zur Dacheindeckung passenden und nicht in Kontrast stehenden Blechen abgedeckt werden. Glasierte oder glanz-engobierte Tonziegel sowie glänzende und chrom- oder silbrig wirkende Dachflächenelemente sowie die Verwendung von Zink, Kupfer und Blei im Dachbereich sind unzulässig.

## 3. Dachterrassen

Dachterrassen auf den Hauptgebäuden sind in allen Teilgebieten unzulässig.

## 4. Grundstückseinfriedungen

Als Einfriedungen sind Holz- und Metallzäune ohne Mauersockel und Hecken bis zu einer Höhe von 1,50m zulässig. 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. Einfriedungen von nicht baulich genutzten Grundstücken sind unzulässig. 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*)
- 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

## 5. **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 und Natursteinverblendungen in einer max. Höhe von 1,00 m herzustellen. Ausnahmsweise können Abgrabungen für Garagen, Carports oder Stellplätze in den Grenzabstandsflächen, mit den dazugehörigen Stützmauern über 1,00 m, zugelassen werden.

## 6. **Gestaltung der nichtüberbauten Grundstücksflächen**

In den Teilgebieten sind die nicht überbauten und nichtbefestigten Grundstücksflächen als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sind mit autochthonen Laubbäumen (siehe Auswahlliste) und Sträuchern oder hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen. Je 100 m<sup>2</sup> Freifläche ist mindestens 1 großkroniger Laubbaum und je 10 m<sup>2</sup> Grünfläche 1 Strauch zu pflanzen und zu erhalten. Je vier Stellplätze ist ein kleinkroniger Baum zwischen den Stellplätzen zu pflanzen. Die Bäume sind in unbefestigten, begrünenden Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6 m<sup>2</sup> Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von 12 m<sup>3</sup> zu pflanzen. Hecken an den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Gesamthöhe von 1,50 m nicht überschreiten. Vorgartenflächen soweit sie nicht als Zu- und Ausfahrt und als Stellplatzflächen genutzt werden, sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Der Fugenanteil befestigter Flächen soll gemäß Entwässerungssatzung als wassergebundene Decke (Kies, Splitt), oder wasserdurchlässiges Pflaster, ausgeführt werden. Mit dem Bauantrag sowie bei genehmigungsfreien Vorhaben ist ein Freiflächenplan einschließlich grünordnerischen Festsetzungen und eingemessenen Bestandsbäumen vorzulegen. Dunkle oder stark abgedunkelte Farben (wie **Schwarz, Anthrazit oder Dunkelgrau**) sind für Materialien zur Befestigung der Stellplätze, Wege, Terrassen oder sonstiger Grundstücksflächen unzulässig.

## **7. Gestaltung von Außenwänden**

Geschlossene Wandflächen mit einer Fensterfläche von weniger als 10% oder Wände, auch von Garagen, Nebenanlagen, Pergolen und Stützmauern mit einer Fläche von mehr als 20 m<sup>2</sup>, sind dauerhaft und flächig mit standortgerechten, einheimischen, rankenden, schlingenden oder kletternden Pflanzen zu begrünen. Für nichtklimmende Pflanzen sind Rankhilfen vorzusehen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Je Kletterpflanze ist eine Pflanzfläche von mindestens 1 m<sup>2</sup> vorzusehen. Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 2 m Wandlänge.

Die Verwendung von dunklen oder stark abgedunkelten Farben zur Gestaltung der Außenwände ist unzulässig.

## **C: Teilung von Grundstücken**

Durch die Teilung von Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen.

## **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. Altlasten / Altablagerungen**

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

### **3. 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.



#### 4. **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.

Die Regelungen des Merkblattes „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel sind bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung und Entsorgung von Aushubmaterial einzuhalten. Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollten.

#### 5. **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.

#### 6. **Wasserschutzgebiete**

Das Plangebiet liegt in der Zone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WSG-ID: 434-025) für die Gewinnungsanlage „TB im Liederbachtal“ der Stadt Königstein im Taunus. Die Schutzgebietsverordnung vom 31.07.1989 (StAnz.31/1989, S. 1607 ff) für die Gewinnungsanlage TB im Liederbachtal der Stadt Königstein im Taunus ist zu beachten.

#### 7. **Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände**

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 überwinterte 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.

## 8. Lichtemissionen

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.

### 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
Allgemeines Wohngebiet (§ 4)	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.

2. 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.
3. 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.
4. Direkte Blickverbindung zur Leuchte sollte vermieden werden. Ist dies nicht möglich, sind zum Schutz der Nachbarschaft Blenden vorzusehen.
5. Zeitlich veränderliches Licht sollte durch gleichbleibendes Licht ersetzt werden.
6. Indirekte Beleuchtungssysteme bei der Außenbeleuchtung wie Wandfluter oder Metallspiegel sind zu vermeiden.

## 9. Maßnahmen zur Verminderung der Gefahren für Kleintiere

Hofabläufe, Hauskellerschächte, Lichtschächte und ähnliche Anlagen sind gegen das Hineinfallen und Verenden von Kleintieren zu sichern. Kellertreppenabgänge sollen an einer Wangenseite mit einer waschbetonrauen Rampe von 10 cm Breite als Kleintierfluchtweg verse-

hen werden. Zierteiche und offene Wasserflächen sollen mit rauen Fluchtrampen für Kleintiere versehen werden.

#### **10. Leitungen der NRM Netzdienste Rhein-Main**

Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse der Netzdienste Rhein-Main GmbH. Ihr Bestand und Betrieb ist zu gewährleisten. Eine Überbauung vorhandener Leistungstrassen ist nicht zulässig. Der Bedarf weiterer Hausanschlüsse ist den Netzdiensten Rhein-Main GmbH anzuzeigen. Bei Veräußerung und Umwidmung von Grundstücksflächen wird eine dingliche Sicherung aller Mainova-Trassen erforderlich. Für alle Baumaßnahmen ist die NRM-Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten.

#### **11. Leitungen und Einrichtungen der Stromversorgung**

Es wird auf die vorhandenen Erdkabel des Stromversorgungsnetzes der Syna GmbH sowie die damit in Zusammenhang stehenden Vorschriften und Merkblätter z.B. VDE, DVGW, über Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw. hingewiesen. Die Versorgungsanlagen sind für die Stromversorgung zwingend notwendig und müssen daher in ihrem Bestand erhalten werden. Alle Bauanträge, welche an die Kabel der Syna angrenzen, hineinragen oder in unmittelbarer Nähe errichtet werden, sind der Syna GmbH zur Einsicht und Stellungnahme vorzulegen, damit die Sicherheit der Stromversorgung gewährleistet bleibt und außerdem jegliche Gefährdung auf der Baustelle im Bereich der Versorgungsanlagen ausgeschlossen wird. Eine Überbauung ist grundsätzlich unzulässig.

#### **12. Kampfmittel**

Es besteht für das Plangebiet kein begründeter Verdacht, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Auch sonstige Erkenntnisse über eine Munitionsbelastung der Fläche liegen nicht vor. Soweit entgegen der vorläufigen Erkenntnisse im Zuge von Bauarbeiten dennoch kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen unverzüglich zu verständigen.

#### **E: Rechtsgrundlagen**

Als Rechtsgrundlagen sind in der im Zeitraum der Auslegung jeweils geltenden Fassung zu beachten:

- BauGB (Baugesetzbuch)
- BauNVO (Baunutzungsverordnung)
- PlanzVO (Planzeichenverordnung)

Weiter sind zu beachten:

- HBO (Hessische Bauordnung)
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz)
- HAGBNatSchG (Hessisches Naturschutzgesetz)

Die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden subsidiär durch die Stellplatz- und Ablösesatzung, die Werbeanlagengestaltungssatzung, die Satzung zum

Schutz der Grünbestände, etc. der Stadt Königstein im Taunus in ihrer jeweils aktuell gültigen Fassung ergänzt.