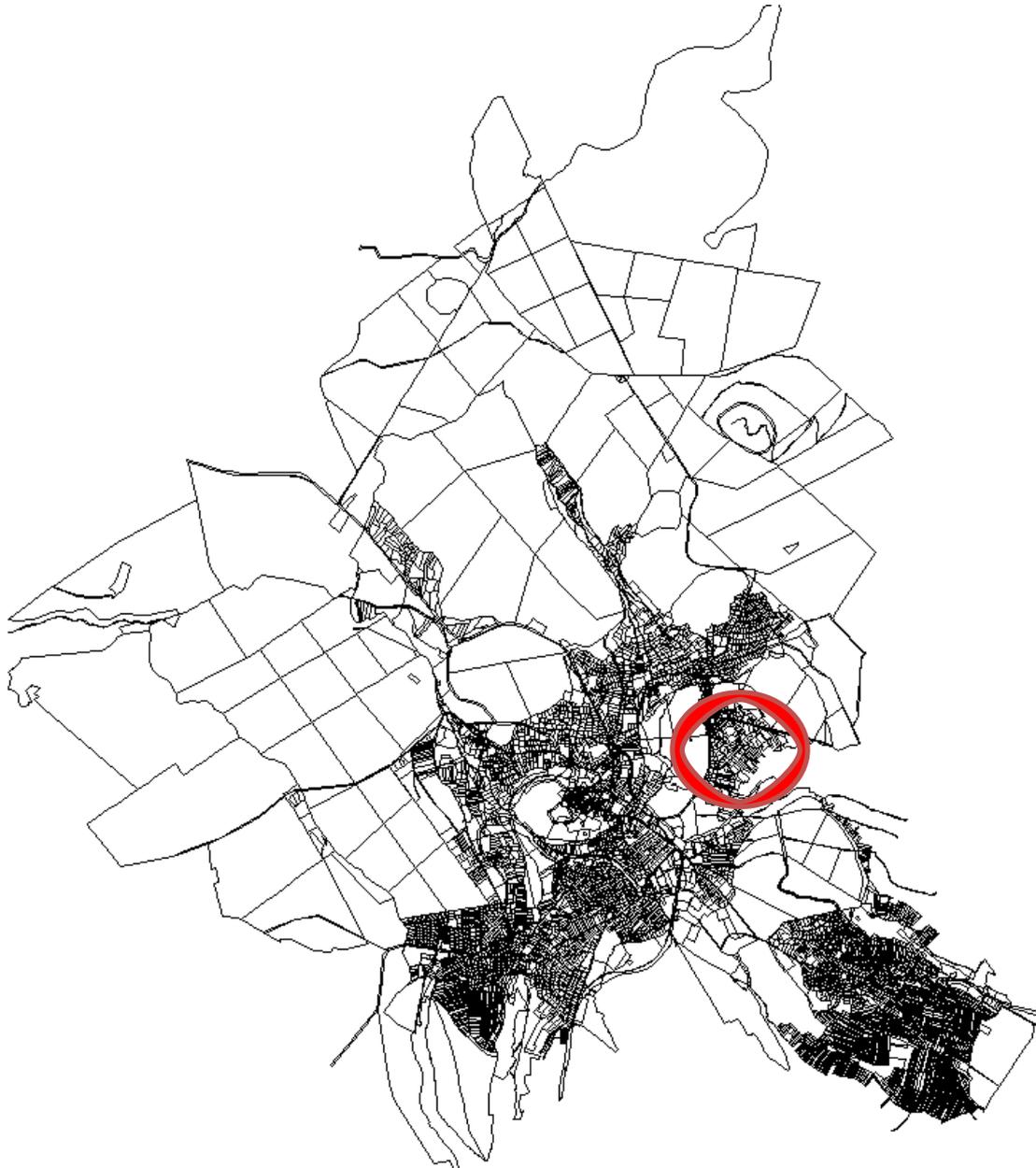


## Bebauungsplan der Stadt Königstein im Taunus



### F 20 „östlich der Falkensteiner Straße“



**ENTWURF BEGRÜNDUNG Stand: 14.12.2020**

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

Burgweg 5  
61462 Königstein im Taunus

## Inhalt

1. Ziel und Zweck der Planung .....	4
1.1 Planungsanlass und Planungsvorraussetzungen .....	4
1.2 Ziele und Grundzüge der städtebaulichen Planung .....	4
2. Planungsvorhaben.....	5
2.1 Lage, Begrenzung und räumlicher Geltungsbereich .....	5
2.2 Flächennutzungsplan .....	7
2.3 Vorhandene Nutzung.....	7
3. Planinhalte und Festsetzungen gem. § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO .....	8
3.1 Art der baulichen Nutzung .....	8
3.2 Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise/ örtliche Bauvorschriften.....	8
3.3 Verkehrsflächen .....	9
3.4 Berücksichtigung von Natur und Landschaft.....	10
4. Hinweise.....	10
4.1. Archäologische Bodenfunde / Sicherung von Bodendenkmälern.....	10
4.2 Denkmäler .....	10
4.3. Altlasten / Altablagerungen.....	10
4.4. Baumpflanzungen, Versorgungsleitungen .....	11
4.5. Erdaushub.....	11
4.6. Bodenschutz.....	11
4.7. Wasserschutzgebiete .....	11
4.8. Lichtemission.....	12
4.9. Energieeinsparung und Energieerzeugung.....	12
4.10. Artenschutz .....	13
4.11. Gütesiegel „Sicher Wohnen in Hessen“ .....	13
4.12. Kampfmittelräumdienst.....	13
4.13. Barrierefreies Bauen.....	14
4.14. Umgang mit Leitungstrassen .....	14
4.15. Schutz von Kleintieren.....	14
4.17. gesetzlich geschützte Biotope .....	14
5. Allgemeine Rechtgrundlagen.....	14
6. Anlagen .....	16
6.1 Landschaftspflegerischer Beitrag.....	17
6.1.1 FFH-Gebiet „Burghain Falkenstein“ .....	17

6.1.2 Zum Erhalt festgesetzte Bäume.....	19
6.1.3 Dachbegrünung.....	29
6.1.4 Landschaftsplan .....	31

## **Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes**

### **1. Ziel und Zweck der Planung**

#### **1.1 Planungsanlass und Planungsvoraussetzungen**

Es wurden in der jüngsten Vergangenheit vermehrt Anfragen nach einer möglichen Nachverdichtung gestellt. Um den anstehenden Generationswechsel und damit verbundenen Bautätigkeiten einen Leitfaden an Hand zugeben, wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes notwendig. Zudem soll so ein gesunder Umgang mit einer möglichen Nachverdichtung ermöglicht werden und eine gewisse Durchgrünung im Gebiet erhalten und gefördert werden.

Das Planverfahren wurde mit dem Aufstellungsbeschluss vom 03.09.2020 begonnen und wird gemäß § 13 a BauGB als vereinfachtes Verfahren im Bereich der Innenentwicklung durchgeführt.

#### **1.2 Ziele und Grundzüge der städtebaulichen Planung**

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung der derzeit im Bestand vorhandenen Bebauung. Das Gebiet hat sich städtebaulich weiterentwickelt, sodass die Aufstellung des Bebauungsplanes notwendig wird. Zu den Zielen des Bebauungsplanes gehört somit der gesunde Umgang mit einer möglichen Nachverdichtung. Zu diesem Zweck werden in den Bebauungsplan neue Baufenster aufgenommen, die Möglichkeiten zur Nachverdichtung bieten. Diese Baufenster liegen z.B.: entlang des Helbighainer Weges und im östlichen Teil des Plangebietes entlang der Kronberger Straße. Das Gebiet zeichnet sich heute durch eine sehr hohe Durchgrünung aus. Daher werden die Baufenster mit Bedacht und mit Rücksicht auf die Vegetation großzügig positioniert und im Gesamten Plangebiet div. Flächen mit der Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die Frage der Erschließung ist in Eigenverantwortung der Bauherren zu klären und muss durch diese gesichert werden.

## 2. Planungsvorhaben

### 2.1 Lage, Begrenzung und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans F 20 „östlich der Falkensteiner Straße“ befindet sich im südlichen Teil des Ortsteiles Falkenstein. Er wird begrenzt durch die Straßen „Falkensteiner Straße“ und „Kronberger Straße“. In diesem Bereich wird die bestehende Bebauung der Straßen „Am Wiesenhang“, „Falkensteiner Straße“, „Gartenstraße“, „Helbighainer Weg“, „Kronberger Straße“ und „Mainblick“ überplant.

Die Fläche des Geltungsbereichs umfasst knapp 14,5 ha. Folgende Flurstücke befinden sich Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes F 20 „östlich der Falkensteiner Straße“:

Gemarkung, Falkenstein, Flur 6, Flurstücke: 40/2, 40/3, 41/1, 41/2, 42/1, 42/2, 59/11, 59/12, 59/3, 59/9, 60/3, 60/5, 60/7, 60/8, 65/2, 66/2, 66/3, 67/3, 67/4, 68/3, 74/7, 74/8, 74/9, 74/11, 74/14, 74/15, 75/1, 75/2, 75/3, 75/4, 75/7, 75/11, 75/12, 75/13, 75/14, 75/15, 76/1, 76/2, 76/3, 80/3, 80/4, 80/6, 80/7, 80/8, 82/1, 85/1, 85/5, 85/6, 86/1, 86/10, 86/11, 86/12, 86/9, 87/3, 87/4, 87/5, 87/6, 87/11, 87/12, 87/13, 87/14, 87/15, 87/16, 87/17, 88/3, 88/4, 93/1, 93/2, 93/3, 94/4, 94/5, 94/7, 101/4, 101/5, 101/6, 107/6, 107/7, 107/8, 107/9, 108/4, 108/5, 108/6, 108/7, 109/3, 109/4, 110/2, 111/2, 113/4, 114/3, 114/5, 114/6, 114/7, 115/9, 116/1, 117/5, 117/6, 118/2, 118/3, 119/1, 119/2, 120/1, 120/3, 120/10, , 121/1, 122/8, 122/9, 124/11, 124/17, 124/18, 124/19, 124/20, 125/12, 125/4, 129/1, 129/2, 129/3, 129/6 tlw., 129/7 tlw., 136/2, 137/1, 137/2, 138/10, 138/11, 138/12, 142/4, 142/5, 142/6, 143/2, 143/3, 144/1, 144/5, 144/13, 144/24, 144/25, 144/26, 144/27, 144/28, 144/29, 147/1, 149/5, 150/2, 151/2, 152/3, 152/4, 152/5, 153/4, 153/6, 155/1, 158/1, 160/2, 160/4, 160/6, 160/8, 160/10, 160/11, 160/12, 160/13, 160/14, 160/15, 160/16, 160/17, 160/18, 160/19, 160/20, 163/2, 163/3, 163/4, 177/10, 177/11, 177/12, 177/4, 177/5, 177/7, 177/8, 177/9, 181/1, 182/1, 183/2, 186/1, 187/3, 187/7, 188/5, 188/6, 188/7, 194/1, 196/2, 198 tlw., 199 tlw., 200 tlw., 201, 203, 204, 205, 206 tlw., 207 tlw., 208, 209, 210, 212, 216/1, 216/2, 217/1, 217/2 tlw., 217/3 tlw., 218 tlw., 219 tlw., 220 tlw., 221 tlw., 222 tlw., 223 tlw., 224 tlw., 225 tlw., 226/92, 227 tlw., 227/92, 228 tlw., 260/76, 265/103, 300/76, 301/75, 302/75, 306/75, 335/77, 367/76, 403/75, 404/75, 406/181, 426/193, 456/83, 482/193, 506/77, 510/160, 511/153, 528/177

Bebauungsplan F 20 „östlich der Falkensteiner Straße“



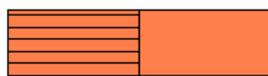
Geltungsbereich Bebauungsplan  
F 20  
"östliche der Falkensteiner Straße"



Abb. 1+2: Plangebiet + (Luftbild: Google)

## 2.2 Flächennutzungsplan

Der Regionale Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Wohnbaufläche in einem bereits bebauten Gebiet dar. Ein kleiner Teilbereich im Nordwesten des Plangebietes wird als gemischte Baufläche im Bestand dargestellt.



Wohnbaufläche, Bestand/ geplant



gemischte Baufläche, Bestand/ geplant

Mit der Wohngebietsfestsetzung (WA) im Bebauungsplan ist sowohl die Anpassung an die Ziele der Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB als auch die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB als erfüllt anzusehen.

Die im Regionalen Flächennutzungsplan vorgegebenen Dichtewerte sind nur bei der Ausweisung neuer Baugebiete maßgeblich (VGH Hessen; 13.10.2016-4 C 962/15.N)

## 2.3 Vorhandene Nutzung

Das Quartier wird als Wohngebiet genutzt. Im Nordosten des Plangebietes befindet sich, aus Alt-Falkenstein entwickelt, eine dichtere Bebauung mit kleineren Grundstücken. Der Großteil des Gebietes wird aber durch große Grundstücke mit großzügiger Bebauung und einem hohen Durchgrünungsgrad geprägt. Obwohl das Gebiet bereits besiedelt ist wird es durch einen großen Baumbestand geprägt. Im Süden und Osten grenzen die Helbighainer Wiesen an das Plangebiet an. Im Westen grenzt anschließend an die Falkensteiner Straße das FFH-Gebiet „Burghain Falkenstein“ an.

Im Plangebiet befindet keine ÖPNV-Anbindung. Allerdings befinden sich fußläufig die Haltestellen „Alt-Falkenstein“ (ca. 5 Gehminuten) und „Taunusgymnasium“ (ca. 10 Gehminuten). Hier halten die Buslinien 84 (Falkenstein – Königstein) und 85 (Falkenstein – Kronberg Bahnhof).

### **3. Planinhalte und Festsetzungen gem. § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO ausgewiesen. Gem. §1 Abs. 6 BauNVO sind die in §4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen. Dies dient vor allem der Minderung des entstehenden Lärms im Gebiet.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes gelten jedoch unterschiedliche Festsetzungen für die Bereiche Teilgebiet 1 bis Teilgebiet 3.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise/ örtliche Bauvorschriften**

Entsprechend §16 Abs. 2 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch folgende Festsetzungen bestimmt:

1. GRZ
2. Maximale Höhe der baulichen Anlagen.

Das jeweilige Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO in den jeweiligen Teilbereichen wird wie folgt festgesetzt:

WA 1 Gebiet:

- GRZ 0,2
- Anzahl der Vollgeschosse: II
- Dachform: gleichschenklige Satteldächer, Walmdächer, Pult- und Zeltdachformen sowie Flachdächer
- Offene Bauweise
- Einzelhäuser

WA 2 Gebiet:

- GRZ 0,3
- Anzahl der Vollgeschosse: II
- Dachform: gleichschenklige Satteldächer, Walmdächer, Pult- und Zeltdachformen sowie Flachdächer
- Offene Bauweise
- Einzelhäuser

WA 3 Gebiet:

- GRZ 0,4
- Anzahl der Vollgeschosse: II
- Dachform: gleichschenklige Satteldächer, Walmdächer, Pult- und Zeltdachformen
- Offene Bauweise
- Einzelhäuser

Um eine max. II-geschossige Bebauung im vorhandenen Gelände auch optisch zu gewährleisten, sind max. Festsetzungen über die Höhe der Gebäudeaußenwände im Rahmen einer Trauf- First- und Kniestockhöhe kombiniert mit den Festsetzungen von Dachneigung erforderlich.

Ziel dieser Festsetzung ist eine Begrenzung der Gebäudehöhen auf das derzeit prägende Bestandsmaß.

Die jeweilig festgesetzte Gebäudehöhe ergibt sich aus den Bestandshöhen der vorhandenen Bebauung, die gesichert werden soll.

Auch die Festsetzung der GRZ ergibt sich aus der bereits vorhandenen Bestandsverdichtung. Die GRZ II wurde mit 50% über der GRZ festgesetzt.

Um die bereits vorhandene Durchgrünung im Gebiet zu erhalten, weiter zu fördern und einen entsprechenden Übergang zum Außenbereich zu schaffen, wird entlang der südöstlichen Grenze des Plangebietes, entlang der Straßenseite der Kronberger Straße im nördlichen Teil des Plangebietes und entlang der Falkensteiner Straße bis zum Beginn der beidseitigen Straßenbebauung im westlichen Teil des Plangebietes „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ gem. § 9 (1) 25a BauGB und „Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ gem. § 9 (1) 25b BauGB festgesetzt. Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher können den Artenlisten entnommen werden. Auch im Plangebiet selbst werden einige Flächen zum Erhalt festgesetzt.

Aus dem Ergebnisbericht der Potenzialbewertung resultierend, wird eine Festsetzung zum Thema Nistkästen, entsprechend den Vorgaben des Biologen aufgenommen.

Zudem wurden, um den Durchgrünungsgrad zu erhalten insgesamt 38 Bäume gem. § 9 (1) 25b BauGB zum Erhalt festgesetzt.

### **3.3 Verkehrsflächen**

Die Erschließung erfolgt im östlichen Teil des Plangebietes über die Kronberger Straße, von welcher aus die Gebäude im Helbighainer Weg und in der Gartenstraße erreichbar sind. Der westliche Teil des Plangebietes wird über die Falkensteiner Straße, von welcher aus die Gebäude in der Gartenstraße und der Straße Am Wiesenhang erschlossen sind. Die Straße Mainblick verbindet die Gartenstraße und die Straße Am Wiesenhang.

Von der Straße Am Wiesenhang führt der Mammolshainer Kirchpfad als Fußweg Richtung Opel-Zoo.

### 3.4 Berücksichtigung von Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut und versiegelt. Gemäß dem begründeten vereinfachten Planverfahren werden insofern keine separaten Umweltprüfungen erforderlich. Ein Umweltbericht wird wegen des vereinfachten Planverfahrens gemäß § 13 a BauGB nicht erforderlich.

Um dennoch eine gewisse Würdigung von Natur und Landschaft zu erzielen, ist in Anlage 1 der landschaftspflegerische Beitrag angehängt. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde zudem eine Potenzialbewertung auf Vorkommen von gesetzlich geschützten Tierarten aufgestellt. Der Ergebnisbericht liegt den Unterlagen bei.

## 4. Hinweise

### 4.1. 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.

### 4.2 Denkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 18 (1) Hessisches Denkmalschutzgesetzes 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.

### 4.3. Altlasten / Altablagerungen

Nr.	ALTIS Nr.	Straße	Firma
1	434.005.010-000.024	Kronberger Straße 2	
2	434.005.010-000.027	Kronberger Straße 12	

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.

#### **4.4. 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.

#### **4.5. 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.

#### **4.6. 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.

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 der Baugrundstücke ist so weit als möglich zu verzichten. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

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.

#### **4.7. Wasserschutzgebiete**

Das Plangebiet in der Wasserschutzgebietszone IIIB des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WSG-ID:434-028, StAnz.027/1986, S. 1381) für die Wassergewinnungsanlagen der Brunnen I-III „Am Schafhof“ der Stadt Kronberg im Taunus und der Wasserschutzgebietszone IIIB des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WSG-

ID:436-033) für die Wassergewinnungsanlagen der Brunnen II-III „Schwalbach“ der Stadt Schwalbach am Taunus. Die Verbote und Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

#### 4.8. 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
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 Nachbarnschutzes 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. Es sind Bewegungsmelder grundsätzlich ständigem Licht vorzuziehen.
6. Indirekte Beleuchtungssysteme bei der Außenbeleuchtung wie Wandfluter oder Metallspiegel sind zu vermeiden.

#### 4.9. 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.

Im Übrigen wird auf EnEV und EnEG verwiesen.

#### **4.10. 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.

Des Weiteren sind vor allem bei Eingriffen in die Grundstücke zwischen der Wiesenbadener Straße und An den Geierwiesen eine Kartierung der Reptilien und bei Abriss- und Sanierungsarbeiten die üblichen Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen. Weitere Untersuchungserfordernisse sind dem Ergebnisbericht der Potenzialbewertung zu entnehmen.

#### **4.11. 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.

#### **4.12. 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.

#### **4.13. 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 zurichten.

#### **4.14. 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.

#### **4.15. 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.

#### **4.17. gesetzlich geschützte Biotop**

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 Biotop führen können, sind verboten.

### **5. Allgemeine Rechtsgrundlagen**

Dem Bebauungsplan liegen folgende baurechtliche Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. März 2020 (BGBl. I, S. 587) m.W.v. 28.03.2020
- 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)

Diese werden unter anderem durch die folgenden Ortssatzungen ergänzt:

- Stellplatz- und Ablösesatzung: Satzung der Stadt Königstein im Taunus über die Gestaltung, Größe und Anzahl der Stellplätze oder Garagen und die Ablösung der Verpflichtung zu deren Herstellung sowie über die Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder.
- Werbeanlagengestaltungssatzung: Satzung über Art und Gestaltung von Werbeanlagen im Gebiet der Stadt Königstein im Taunus.
- Baumschutzsatzung: Satzung zum Schutz der Grünbestände der Stadt Königstein im Taunus
- Zisternensatzung der Stadt Königstein im Taunus

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen, die von den Festsetzungen der einzelnen Satzungen abweichen. Ein Hinweis auf die Satzungen ist in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Weiter sind zu beachten:

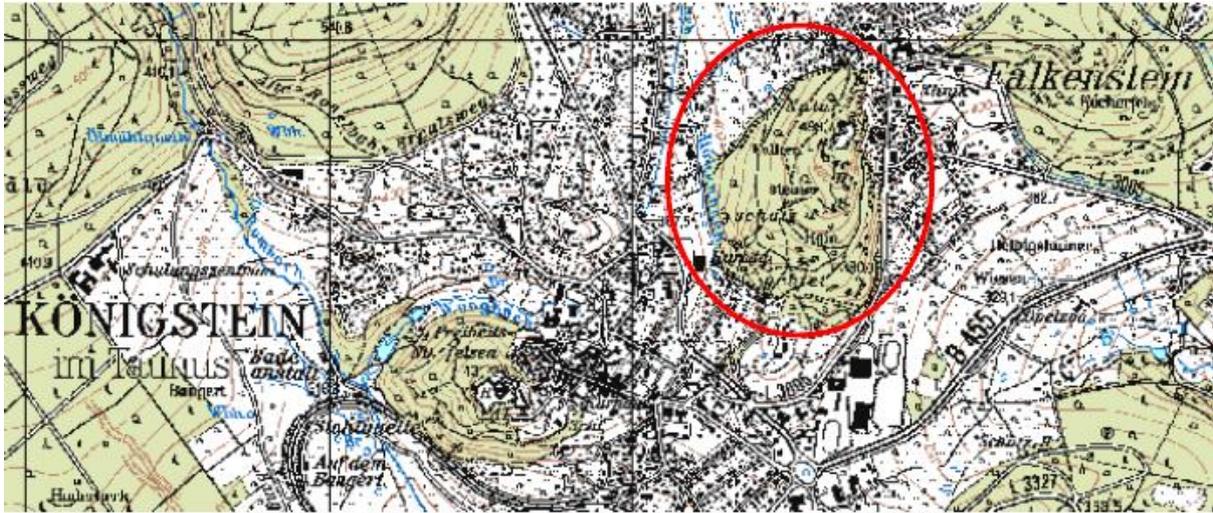
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz)
- HAGBNatSchG (Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz)

## **6. Anlagen**

### 6.1 Landschaftspflegerischer Beitrag

## 6.1 Landschaftspflegerischer Beitrag

### 6.1.1 FFH-Gebiet „Burghain Falkenstein“



Das 36,2 ha große FFH-Gebiet, das bereits als Naturschutzgebiet ausgewiesen (NSG) ist, liegt in den Gemarkungen Falkenstein und Königstein der Stadt Königstein im Taunus im Hochtaunuskreis. Forstlich wird es betreut vom Forstamt Königstein. Der erste Antrag zur Unterschutzstellung als NSG stammt aus dem Jahre 1961. Die Ausweisung als Naturschutzgebiet „Burghain-Falkenstein“ erfolgte am 04.12.1974 durch den Regierungspräsidenten in Darmstadt im Staatsanzeiger des Landes Hessen 50/1974, S. 232. Das NSG "Burghain Falkenstein" wurde durch das Regierungspräsidium Darmstadt im Jahre 2001 unter der Gebietsnummer 5816-305 als "klippenreicher bewaldeter Berg mit Buchenwald- und edellaubbaumreichen Blockschuttwäldern und Geröllsteilhangwäldern sowie Felsköpfen und -nasen mit Felsengebüsch und Felsspaltengesellschaften" als FFH- Gebiet gemeldet und mit der Natura 2000-Verordnung vom 16.01.2008 (GVBl. I S.30) ausgewiesen.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde mehrfach darauf hingewiesen, dass das Grundstück Gemarkung Königstein, Flur 8, Flurstück 5/1 über den Forstweg am Rande des FFH-Gebietes erschlossen wird. Eine evtl. geplante Änderung des Wohnhauses ist daher mit den zuständigen Behörden auf Ihre Umweltverträglichkeit abzustimmen.

Als Leitbild und Erhaltungsziele der Natura 2000-Verordnung wird im Maßnahmenplan des Regierungspräsidiums Darmstadt folgendes ausgegeben:

Leitbild sind in den Steillagen von forstlicher Bewirtschaftung und Freizeitnutzung unbeeinflusste Hangschuttwälder und Felsenbirnengebüsche und in den übrigen Bereichen mesophile, strukturreiche Buchenwälder ohne florenfremde Arten. Dem Ahorn-Linden-Blockschuttwald (LRT \*9180) ist Priorität gegenüber den Waldmeister- Buchenwäldern (LRT 9130) und gegenüber dem Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (LRT 9170) einzuräumen.

Erhaltungsziele

LRT 8310 Nicht touristisch erschlossene Höhlen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhaltung der Funktion der ausgewiesenen Höhle für die LRT-charakteristische Tier- und Pflanzenwelt</li> <li>• Erhaltung der Zugänglichkeit für die Höhlenfauna bei gleichzeitiger Absicherung der Eingänge vor unbefugtem Betreten</li> <li>• Erhaltung des typischen Höhlenklimas und des Wasserhaushalts</li> <li>• Erhaltung typischer geologischer Prozesse</li> </ul>
LRT 9130 Waldmeister-Buchenwald (Asperulo-Fagetum)	Erhaltung naturnaher und strukturreicher Bestände mit stehendem und liegendem Totholz, Höhlenbäumen und lebensraumtypischen Baumarten in ihren verschiedenen Entwicklungsstufen und Altersphasen
LRT 9170 Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (Galio-Carpinetum)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhaltung naturnaher und strukturreicher Bestände mit stehendem und liegendem Totholz, Höhlenbäumen und lebensraumtypischen Baumarten mit einem einzelbaum- oder gruppenweisen Mosaik verschiedener Entwicklungsstufen und Altersphasen</li> </ul>
LRT *9180 Schlucht- und Hangmischwälder (Tilio Acerion)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhaltung naturnaher und strukturreicher Bestände mit stehendem und liegendem Totholz, Höhlenbäumen und lebensraumtypischen Baumarten mit einem einzelbaum- oder gruppenweise Mosaik verschiedener Entwicklungsstufen und Altersphasen</li> </ul>

Wesentliche Gefährdung sind der starke Besucherstrom mit Eutrophierungen an den Wegen und der Burgruine sowie florenfremde Baumarten.

EU-Code	Lebensraumtyp	Art der Beeinträchtigung und Störungen	Störungen von außerhalb des FFH-Gebietes
8130	Nicht touristisch erschlossene Höhlen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Beeinträchtigungen lt. Höhlengutachten</li> </ul>	
9130	Waldmeister-Buchenwald	<ul style="list-style-type: none"> <li>• LRT-fremde Baum- und Straucharten</li> <li>• Verlust der Vertikalstruktur</li> <li>• Freizeit und Erholungsnutzung</li> <li>• Trampelpfade</li> <li>• Störungen durch Haustiere</li> </ul>	
9170	Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bodenverdichtung durch Maschinen</li> <li>• LRT-fremde Baum- und Straucharten</li> <li>• Freizeit und Erholungsnutzung</li> <li>• Trampelpfade</li> </ul>	
*9180	Schlucht- und Hangmischwälder	<ul style="list-style-type: none"> <li>• LRT-fremde Baum- und Straucharten</li> <li>• Freizeit und Erholungsnutzung</li> <li>• Müll</li> <li>• Trampelpfade</li> </ul>	

### 6.1.2 Zum Erhalt festgesetzte Bäume

Um die vorhandene Durchgrünung im Gebiet zu sichern, wurden neben den in der Begründung beschriebenen Flächen zum Erhalt und zur Anpflanzung auch diverse Bäume zum Erhalt festgesetzt, die im Folgenden näher beschrieben sind.



Kennziffer: F 20.01  
Art: Rotbuche (Fagus sylvatica)  
Standort: Gemarkung Falkenstein  
Flur 6  
Flurstück 138/11  
Am Wiesenhang 1a



Kennziffer: F 20.02  
Art: Walnussbaum (Juglans regia)  
Standort: Gemarkung Falkenstein  
Flur 6  
Flurstück 118/2  
Am Wiesenhang 12



Kennziffer: F 20.03  
Art: japanische Kirche  
(Prunus serrulata „Kanzan“)  
Standort: Gemarkung Falkenstein  
Flur 6  
Flurstück 101/6  
Am Wiesenhang 12c



Kennziffer: F 20.04  
Art: Rotbuche (*Fagus sylvatica*)  
Standort: Gemarkung Falkenstein  
Flur 6  
Flurstück 88/4  
Helbighainer Weg 9



Kennziffer: F 20.05  
Art: Edelkastanie (*Castanea sativa*)  
Standort: Gemarkung Falkenstein  
Flur 6  
Flurstück 74/9  
Helbighainer Weg 6a



Kennziffer: F 20.06  
Art: rotblühende Rosskastanie  
(*Aesculus x carnea* „Briotii“)  
Standort: Gemarkung Falkenstein  
Flur 6  
Flurstück 67/2  
Helbighainer Weg 5



Kennziffer: F 20.07  
Art: Rosskastanie (*Aesculus*)  
Standort: Gemarkung Falkenstein  
Flur 6  
Flurstück 40/3  
Kronberger Straße 14

Bebauungsplan F 20 „östlich der Falkensteiner Straße“



Kennziffer: F 20.08  
Art: Spitzahorn (*Acer platanoides*)  
Standort: Gemarkung Falkenstein  
Flur 6  
Flurstück 196/2  
Straßenparzelle



Kennziffer: F 20.09  
Art: Rosskastanie (*Aesculus*)  
Standort: Gemarkung Falkenstein  
Flur 75/13  
Gartenstraße 1



Kennziffer: F 20.10  
Art: Spitzahorn (*Acer platanoides*)  
Standort: Gemarkung Falkenstein  
Flur 6  
Flurstück 42/1  
Kronberger Straße 16



Kennziffer: F 20.11  
Art: Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Standort: Gemarkung Falkenstein  
Flur 6  
Flurstück 42/2  
Kronberger Straße 16a



Kennziffer: F 20.12  
Art: Tulpenbaum (*Liriodendron tulipifera*)  
Standort: Gemarkung Falkenstein  
Flur 6  
Flurstück 59/9  
Kronberger Straße 18 a



Kennziffer: F 20.13  
Art: Nordmann-Tanne (*Abies nordmanniana*)  
Standort: Gemarkung Falkenstein  
Flur 6  
Flurstück 59/9  
Kronberger Straße 18 a



Kennziffer: F 20.14  
Art: Mammutbaum (*Sequoioideae*)  
Standort: Gemarkung Falkenstein  
Flur 6  
Flurstück 59/9  
Kronberger Straße 18 a



Kennziffer: F 20.15  
Art: Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)  
Standort: Gemarkung Falkenstein  
Flur 6  
Flurstück 200  
Kronberger Straße 24

Bebauungsplan F 20 „östlich der Falkensteiner Straße“



Kennziffer: F 20.16  
Art: Nordmann-Tanne (*Abies nordmanniana*)  
Standort: Gemarkung Falkenstein  
Flur 6  
Flurstück 506/77  
Gartenstraße 7



Kennziffer: F 20.17  
Art: Douglasie (*Pseudotsuga mezesii*)  
Standort: Gemarkung Falkenstein  
Flur 6  
Flurstück 335/77  
Gartenstraße 11



Kennziffer: F 20.18  
Art: Douglasie (*Pseudotsuga menziesii*)  
Standort: Gemarkung Falkenstein  
Flur 6  
Flurstück 335/77  
Gartenstraße 11



Kennziffer: F 20.19  
Art: Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)  
Standort: Gemarkung Falkenstein  
Flur 6  
Flurstück 160/21  
Gartenstraße 12

Bebauungsplan F 20 „östlich der Falkensteiner Straße“



Kennziffer: F 20.20  
Art: Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)  
Standort: Gemarkung Falkenstein  
Flur 6  
Flurstück 160/21  
Gartenstraße 12



Kennziffer: F 20.21  
Art: Robinie (*Robinia*)  
Standort: Gemarkung Falkenstein  
Flur 6  
Flurstück 80/6  
Gartenstraße 11 a



Kennziffer: F 20.22  
Art: Hemlocktanne (*Tsuga canadensis*)  
Standort: Gemarkung Falkenstein  
Flur 6  
Flurstück 108/5  
Mainblick 5



Kennziffer: F 20.23  
Art: Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Standort: Gemarkung Falkenstein  
Flur 6  
Flurstück 142/5  
Falkensteiner Straße 30

Bebauungsplan F 20 „östlich der Falkensteiner Straße“



Kennziffer: F 20.24  
Art: Rotbuche (*Fagus sylvatica*)  
Standort: Gemarkung Falkenstein  
Flur 6  
Flurstück 142/4  
Falkensteiner Straße 30



Kennziffer: F 20.25  
Art: Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Standort: Gemarkung Falkenstein  
Flur 6  
Flurstück 142/4  
Falkensteiner Straße 30



Kennziffer: F 20.26  
Art: Wallnussbaum (*Juglans regia*)  
Standort: Gemarkung Falkenstein  
Flur 6  
Flurstück 142/4  
Falkensteiner Straße 30



Kennziffer: F 20.27  
Art: Linde (*Tilia*)  
Standort: Gemarkung Falkenstein  
Flur 6  
Flurstück 142/4  
Falkensteiner Straße 30



Kennziffer: F 20.28  
Art: Linde (Tilia)  
Standort: Gemarkung Falkenstein  
Flur 6  
Flurstück 142/5  
Falkensteiner Straße 30



Kennziffer: F 20.29  
Art: Feldahorn (Acer campestre)  
Standort: Gemarkung Falkenstein  
Flur 6  
Flurstück 75/2  
Straßenparzelle



Kennziffer: F 20.30  
Art: Bergahorn (Acer pseudoplatanus)  
Standort: Gemarkung Falkenstein  
Flur 6  
Flurstück 153/6  
Gartenstraße 20



Kennziffer: F 20.31  
Art: Bergahorn (Acer pseudoplatanus)  
Standort: Gemarkung Falkenstein  
Flur 6  
Flurstück 153/6  
Gartenstraße 20

Bebauungsplan F 20 „östlich der Falkensteiner Straße“



Kennziffer: F 20.32  
Art: Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Standort: Gemarkung Falkenstein  
Flur 6  
Flurstück 177/7  
Falkensteiner Straße 36



Kennziffer: F 20.33  
Art: Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Standort: Gemarkung Falkenstein  
Flur 6  
Flurstück 177/7  
Falkensteiner Straße 36



Kennziffer: F 20.34  
Art: Stileiche (*Quercus robus*)  
Standort: Gemarkung Falkenstein  
Flur 6  
Flurstück 177/9  
Falkensteiner Straße 38 a



Kennziffer: F 20.35  
Art: Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)  
Standort: Gemarkung Falkenstein  
Flur 6  
Flurstück 177/12  
Falkensteiner Straße 40

Bebauungsplan F 20 „östlich der Falkensteiner Straße“



Kennziffer: F 20.36  
Art: Douglasie (*Pseudotsuga menziesii*)  
Standort: Gemarkung Falkenstein  
Flur 6  
Flurstück 187/3  
Kronberger Straße 6



Kennziffer: F 20.37  
Art: *Tilia platyphyllos*  
Standort: Gemarkung Falkenstein  
Flur 6  
Flurstück 260/76  
Kronberger Straße 6



Kennziffer: F 20.38  
Art: Rotbuche (*Fagus sylvatica*)  
Standort: Gemarkung Falkenstein  
Flur 6  
Flurstück 75/15  
Kronberger Straße 12

### 6.1.3 Dachbegrünung

Eine Dachbegrünung ist mehr als ein ökologisches Deckmäntelchen: Die Pflanzen auf dem Dach reinigen die Luft, da sie Staub und Luftschadstoffe herausfiltern. Das Substrat speichert Regenwasser und entlastet die Kanalisation. Im Winter wirken Dachbegrünungen wie eine zweite isolierende Haut und helfen, Heizenergie zu sparen. Im Sommer halten sie die Räume darunter kühler. Und: Der Pflanzenteppich bietet Lebensraum für Insekten oder bodenbrütende Vögel.



#### Dachbegrünung von extensiv bis intensiv



Als extensive Dachbegrünungen bezeichnet man 6 bis 20 Zentimeter hohe Systeme, die mit robusten, niedrigen Stauden wie Mauerpfeffer und Hauswurz bepflanzt werden. Sie sind zur gelegentlichen Kontrolle und Pflege begehbar. Bei der intensiven Dachbegrünung ermöglichen Aufbauten zwischen 12 und 40 Zentimetern Höhe, dass größere Ziergräser, Stauden, Sträucher und kleine Bäume hier wachsen können.

Vor der Entscheidung für eine Dachbegrünung muss man die statische Tragfähigkeit des Gebäudes mit dem Architekten oder Bauträger klären. Eine extensive Dachbegrünung bringt rund 40 bis 150 Kilogramm pro Quadratmeter Zusatzgewicht. Intensivbegrünungen beginnen bei 150 Kilogramm und können das Dach mit großen Pflanzgefäßen für Bäume punktuell auch mit über 500 Kilogramm belasten.

#### Aufbau einer Dachbegrünung

Jede Dachbegrünung besteht aus mehreren Schichten. Zuunterst trennt eine Lage Vlies das vorhandene Dach vom neuen Aufbau. Darüber wird eine wasserdichte Schutzfolie mit 20 Jahren Haltbarkeitsgarantie verlegt, ergänzend wahlweise eine Wurzelschutzfolie. Es folgt eine Speichermatte in Kombination mit einer Drainage Schicht. Sie dient dazu, einerseits Wasser zu speichern, andererseits überschüssiges Regenwasser abzuleiten. Ein Vlies als feinporiger Filter verhindert, dass ausgewaschene Substratpartikel die Drainage mit der Zeit verstopfen.

Das speziell gemischte, ungedüngte Substrat für Dachbegrünungen ist leicht und durchlässig. Luftige Materialien wie Lava, Bims oder Ziegelsplitt sorgen für eine optimale Belüftung und Entwässerung, der Humusanteil beträgt nur 10 bis 15 Prozent.

#### Geeignete Pflanzen für die Dachbegrünung

Für extensive Dachbegrünungen haben sich sogenannte Sedum-Mischungen bewährt. Gemeint sind damit wasserspeichernde Pflanzen wie beispielsweise Mauerpfeffer (Sedum), Hauswurz (Sempervivum) oder Steinbrech (Saxifraga). Die einfachste Methode ist es, kurze Triebstücke dieser Pflanzen als Schnittgut auf der Erde auszustreuen (Sprossmischungen). Die beste Zeit hierfür sind die Monate Mai, Juni sowie September, Oktober. Alternativen bieten Flachballenstauden: Pflanzen, die in sehr flachen Gefäßen angezogen und gepflanzt werden.

Je höher der Erdaufbau ist, umso mehr Pflanzen gedeihen auf dem Dach. Ab einer 15 Zentimeter starken Erdschicht ergänzen Ziergräser wie Schwingel (Festuca), Segge (Carex) oder Zittergras (Briza) die Auswahl, ebenso genügsame Stauden wie Küchenschelle (Pulsatilla),

Silberwurz (Dryas) oder Fingerkraut (Potentilla) sowie hitzeverträgliche Kräuter wie Salbei, Thymian und Lavendel.

#### Pflege der Dachbegrünung

In den ersten vier Wochen nach der Anlage sollte man jede Woche bis zu viermal gießen, um das Anwachsen zu fördern. Danach beschränkt sich die Pflege auf ein- bis zweimaliges Unkrautjäten pro Jahr. Vor allem Baumsamen, zum Beispiel von Birken, müssen unbedingt regelmäßig entfernt werden, damit ihre Wurzeln nicht in die Drainage Schicht hineinwachsen.

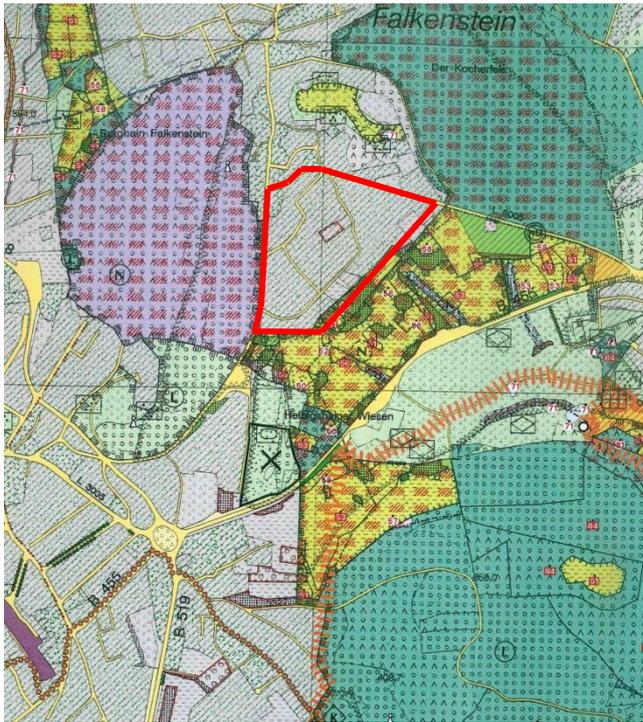
#### Kosten und Förderprogramme



Die Kosten für eine Dachbegrünung sind sehr unterschiedlich: Der reine Materialwert ohne Pflanzen beträgt für die extensive Dachbegrünung eines Garagendaches in Eigenarbeit rund 20 bis 40 Euro pro Quadratmeter. Intensive Begrünungen sind etwa doppelt so teuer. Wer ältere Gebäude saniert und dabei Dachbegrünungen einsetzt, kann diverse Förderprogramme – zum Beispiel aus dem Bereich „Wohnraum modernisieren“ – nutzen, die über die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) günstige Finanzierungen bieten. Eine Ersparnis bieten viele

Gemeinden zudem dadurch, dass Dachbegrünungen als Entsiegelungsmaßnahmen anerkannt und mit günstigeren Abwassergebühren belohnt werden.

#### 6.1.4 Landschaftsplan



Im Landschaftsplan ist das Planungsgebiet mit „Erhaltung der Durchgrünung innerhalb von Siedlungsflächen – Bestand Juli 1991“ angegeben. Im Nordosten des Plangebietes befindet sich eine kleine Fläche die als „Erhöhung der Durchgrünung innerhalb von Siedlungsflächen – Bestand Juli 1991“.

Im südöstlichen Teil des Plangebietes befinden sich zudem zwei Flächen die mit „Grünland“ angegeben sind.

Zentral im Plangebiet gelegen, befindet sich eine Fläche die als „Lebensräume und Landschaftsbestandteile gem. § 23 (1) HENatG (die Darstellungen unterliegen der Prüfung durch die Naturschutzbehörden im Einzelfall) ausgewiesen ist. Hierzu wurde im

ehemaligen in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Im Räschen“ ebenfalls ein Beitrag geschrieben. Diese Ausarbeitung wird ebenfalls im landschaftspflegerischen Beitrag aufgenommen.

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich zudem noch eine Fläche die als „Lebensräume und Landschaftsbestandteile gem. § 23 (1) HENatG (die Darstellungen unterliegen der Prüfung durch die Naturschutzbehörden im Einzelfall) hier: „Acker“ ausgewiesen ist.

Die angrenzenden Helbighainer Wiesen im Süden sind zum als Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (blau), als Fläche die aus klimatischen Gründen freizuhalten ist, als geplantes Naturschutzgebiet und als Biotopsverbundgebiet mit vorrangigem Handlungsbedarf zur Umsetzung von Naturschutzmaßnahmen ausgewiesen.

Zudem sind zwei Code Signaturen angegeben, die angeben, in welcher Weise die angrenzenden Flächen ans Plangebiet gepflegt werden sollen.

Code 51

Entwicklungsziel:

[L11] Frischwiesen und- weiden (mesophil)

Empfehlung zur Nutzung mit abnehmender naturschutzfachlicher Wertigkeit:

Zwei- bis dreimalige Mahd abschnittsweise mit Abtransport des auf der Fläche getrockneten Mähgutes, ohne Düngung: (falls Düngung, nicht mehr Wirtschaftsdünger ausbringen, als es dem Dunganfall eines Gesamtviehbesatzes von 1,4 RGV (Rauhfuttermwertende Großvieheinheit) je ha landwirtschaftlicher Fläche entspricht), keine chemischen Pflanzenschutzmittel. Schnitttermine (abhängig vom Witterungsverlauf) Ende Mai, Anfang/ Mitte Juni und August/ September, Oktober. Dritte Nutzung auch als Beweidung.

Beweidung:

Nur Sommerweidenutzung, keine Standweidehaltung; ein bis drei Weidegänge. Ruhezeiten zwischen den Weidegängen im Laufe des Jahres von drei Wochen (Frühjahr) bis sechs Wochen (Herbst). Maximale Weidedauer in Abhängigkeit von Tierart/ Rasse, Besatzstärke und Aufwuchsleistung nach Besatzempfehlung (ARLL). Zur Extensivierung Beweidung mit zwei Tieren/ha bis 1.7., danach max. 3 RGV/ha. Die Folgen der selektiven Unterbeweidung müssen durch eine Weidepflege mit Nachmahd verringert werden.

Code 58

Entwicklungsziel:

Frischwiesen und- weiden (mesophil)

Wiederaufnahme:

Einmalige Grundpflege: Abholzung von Sträuchern und Bäumen mit Abtransport des Schnittgutes, zur Behebung der filzartigen Altgrasbestände Beweidung mit Schafen, Unterstützung durch Ziegen zur Reduktion des Gehölzaufwuchses, anschließende Pflege- bzw. Bewirtschaftungsmaßnahmen siehe Mahd, Beweidung.

Im Norden grenzen, wie im Plangebiet Flächen mit „Erhaltung der Durchgrünung innerhalb von Siedlungsflächen – Bestand Juli 1991“ und Fläche die als „Erhöhung der Durchgrünung innerhalb von Siedlungsflächen – Bestand Juli 1991“ angegeben sind. Zudem sind auch hier Flächen die mit „Grünland“ angegeben sind.

Im Westen grenzt das FFH-Gebiet „Burghain Falkenstein“ an das Plangebiet an, der mit der Signatur für „Flächen von Naturschutzgebieten (nachrichtlich), Pflege entsprechend den mittelfristigen Pflegeplänen“ dargestellt ist. Zudem ist der Burghain als Naturschutzgebiet mit der Signatur für „Biotopverbundgebiet mit vorrangigem Handlungsbedarf zur Umsetzung von Naturschutzmaßnahmen dargestellt.