

Bebauungsplan der Stadt Königstein im Taunus

K 78 „Gewerbegebiet am Kreisel“



ENTWURF TEXTFESTSETZUNGEN, Stand: 12.07.2021

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

Burgweg 5
61462 Königstein im Taunus

Inhalt

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, § 20 BauNVO	4
3. Bauweise § 22 BauNVO	4
4. Führung von Versorgungsleitungen § 9 (1) Nr. 13 BauGB	5
5. Höhe der baulichen Anlagen § 9 (1) Nr. 16 BauGB	5
6. Bodenschutz.....	5
6.1. Oberbodenschutz	5
6.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB.....	6
7. Grünordnerische Festsetzung	6
8. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr. 23 BauGB	8
B: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	8
1. Dachgestaltung	8
2. Dachbegrünung.....	8
3. Fassadenbegrünung.....	9
4. Grundstückseinfriedungen.....	9
5. Abgrabungen, Stützmauern, Aufschüttungen	11
6. Gestaltung der nichtüberbauten Grundstücksflächen	11
7. Müllsammelbehälter	12
8. Unterstützung der Elektromobilität.....	12
C: Teilung von Grundstücken	12
D: Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	12
1. Wasserschutzgebiete	12
2. Archäologische Bodenfunde / Sicherung von Bodendenkmälern.....	12
3. Altlasten / Altablagerungen.....	12
4. Baumpflanzungen, Versorgungsleitungen	13
5. Erdaushub.....	13
6. Bodenschutz.....	13
7. Lichtemission.....	13
8. Energieeinsparung und Energieerzeugung.....	14
9. Artenschutz	14
10. Kampfmittelräumdienst.....	14
11. Umgang mit Leitungstrassen	15

12. Schutz von Kleintieren	15
13. Abfallwirtschaft	15
14. Gesetzlich geschützte Biotope.....	16
15. Gütesiegel „Sicher Wohnen in Hessen“	16
E: Rechtsgrundlagen	16

TEXTFESTSETZUNGEN

A: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

In den als „Gewerbegebiet“ (GE) festgesetzten Bereichen sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO die in § 8 Abs. 3 Nr.3 BauNVO genannten Nutzungen ausgeschlossen (Vergnügungsstätten).

Unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten (oder zentrenrelevanten) Sortimenten des täglichen Bedarfs (Sortimentsliste s. Begründung Punkt 3.1).

In dem als „Fläche für Gemeinbedarf“ festgesetzten Bereich Hilfeleistungszentrum mit Nutzungen und Einrichtungen zulässig die der Öffentlichkeit dienen. Wie z.B.: Polizei, Feuerwehr, sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 1 BauNVO, § 19 BauNVO, § 20 BauNVO

a. Grundflächenzahl (GRZ):

Die Grundflächenzahl wird entsprechend der Nutzungsschablone für die Teilgebiete als Obergrenze festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird mit bis zu 50 % überschritten werden (GRZ II).

b. Geschossflächenzahl (GFZ):

Die Geschossflächenzahl wird entsprechend der Nutzungsschablone für die Teilgebiete als Obergrenze festgesetzt. Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen sind einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

3. Bauweise § 22 BauNVO

Die Bauweise wird entsprechend der Nutzungsschablone für die Teilgebiete festgesetzt:

a. Die Festsetzung der offenen Bauweise erfolgt gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

b. Die Festsetzung der geschlossenen Bauweise erfolgt gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO.

c. Die Festsetzung der abweichenden Bauweise erfolgt gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

Zur Erhaltung des Bestandes und zur optimalen Nutzung des Geländes, können Gebäude mit einer maximalen Länge von 70,00 m an einer Nachbargrenze ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Auf dem Nachbargrundstück sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zur Nachbargrenze zu errichten.

4. 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.

5. Höhe der baulichen Anlagen § 9 (1) Nr. 16 BauGB

Die maximale Gebäudehöhe (GH) wird entsprechend der Nutzungsschablone für die Teilgebiete als Obergrenze über dem festgesetzten Bezugspunkt festgelegt.

Die zulässigen maximalen Gebäudehöhen staffeln sich von der Straße „Am Kaltenborn“ von **9,5m** zur Bundesstraße „B455“ hin auf **12m**.

In Teilgebiet 4 sind die für die jeweilige Nutzung zwingend erforderlichen technische Bauwerke wie z.B.: Salzsilos, Schlauchtürme usw. ausnahmsweise von der Höhenfestsetzung ausgenommen.

Sie wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes bis zum obersten Abschluss der Außenwand (Oberkante Attika).

Die maximale Gebäudehöhe kann auf max. 10 % der Dachfläche durch Treppenhäuser und technische Anlagen um bis zu 1,5 m überschritten werden, wenn diese um die Höhe der Anlage zur Attikakante zurückversetzt angeordnet werden.

Höhen für Anlagen regenerativer Energien können ebenfalls um bis zu 1,5 m überschritten werden, wenn diese um die Höhe der Anlage zur Attikakante zurückversetzt angeordnet werden.

6. 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.

6.1. Oberbodenschutz

Erdaushub ist abseits des Baubetriebes in Mieten zu lagern. Humoser Oberboden und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden. Mutterbodenmieten dürfen nicht höher als 1,5 m aufgeschüttet werden. Regenwasser soll gut abfließen können, damit die Mieten nicht verwässern.

Oberboden und Unterboden sind getrennt wieder einzubauen. Die Flächen sind vor dem Oberbodenauftrag zu lockern oder aufzurauen.

6.2 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 (Rasengittersteine oder Öko-Pflaster mit 30 % Fugenanteil). Bauweisen ohne Versickerungsanteile für Niederschlagswasser sind nicht zulässig. Ausnahmsweise kann von dieser Festsetzung abgesehen werden, wenn von dem geplanten Gewerbebetrieb eine schädliche Umwelteinwirkung für Grund und Boden zu erwarten ist (Tankstellen, Autowerkstätten, Wertstoffhof, Betriebshof usw.). Reine Parkplatzflächen sind von der Ausnahmeregelung nicht betroffen.

7. Grünordnerische Festsetzung

Um die bereits vorhandene Durchgrünung im Gebiet zu erhalten und weiter zu fördern, wird entlang der nördlichen und der südlichen Grenze des Plangebietes „Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gem. § 9 (1) 25a BauGB festgesetzt. Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher können den Artenlisten unter B4 entnommen werden. Der Pflanzstreifen ist mit einer zweireihigen Hecke aus Wildsträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Eine Zierstrauchbeimengung ist nicht zulässig.

Die Pflanzstreifen (Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) dürfen – soweit erforderlich – zum Zwecke von Eingängen und Zu- und Ausfahrten unterbrochen werden.

Folgende Bäume sind aus ökologischen und umweltschutztechnischen Gründen zum Erhalt festgesetzt.

- | | |
|---|-------------------------------|
| K78.01 | Spitzahorn (Acer platanoides) |
| Gemarkung Königstein, Flur 7, Flurstück 64/3 (Mammolshainer Weg 1a) | |
| K 78.02 | Birke (Betula pendula) |
| Gemarkung Königstein, Flur 7, Flurstück 64/3 (Mammolshainer Weg 1a) | |
| K 78.03 | Birke (Betula pendula) |
| Gemarkung Königstein, Flur 7, Flurstück 64/3 (Mammolshainer Weg 1a) | |
| K 78.04 | Birke (Betula pendula) |
| Gemarkung Königstein, Flur 7, Flurstück 64/3 (Mammolshainer Weg 1a) | |
| K 78.05 | Birke (Betula pendula) |
| Gemarkung Königstein, Flur 7, Flurstück 64/3 (Mammolshainer Weg 1a) | |
| K 78.06 | Hainbuche (Carpinus betulus) |
| Gemarkung Königstein, Flur 7, Flurstück 64/3 (Mammolshainer Weg 1a) | |
| K78.07 | Hainbuche (Carpinus betulus) |
| Gemarkung Königstein, Flur 7, Flurstück 64/3 (Mammolshainer Weg 1a) | |
| K 78.08 | Weißdorn (Crataegus) |

Gemarkung Königstein, Flur 7, Flurstück 64/3 (Mammolshainer Weg 1a)

K 78.09 Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Gemarkung Königstein, Flur 7, Flurstück 64/3 (Mammolshainer Weg 1a)

K 78.10 Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Gemarkung Königstein, Flur 7, Flurstück 64/3 (Mammolshainer Weg 1a)

K 78.11 Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Gemarkung Königstein, Flur 7, Flurstück 62/4 (Mammolshainer Weg 1a)

K 78.12 Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Gemarkung Königstein, Flur 7, Flurstück 62/4 (Mammolshainer Weg 1a)

K 78.13 Linde (*Tilia*)
Gemarkung Königstein, Flur 7, Flurstück 64/3 (Mammolshainer Weg 1a)

K 78.14 Linde (*Tilia*)
Gemarkung Königstein, Flur 7, Flurstück 64/3 (Mammolshainer Weg 1a)

K 78.15 Linde (*Tilia*)
Gemarkung Königstein, Flur 7, Flurstück 64/3 (Mammolshainer Weg 1a)

K 78.16 Linde (*Tilia*)
Gemarkung Königstein, Flur 7, Flurstück 64/3 (Mammolshainer Weg 1a)

K78 17 Zeder (*Cedrus atlantica*)
Gemarkung Königstein, Flur 7, Flurstück 39/55 (Am Kaltenborn 3)

K78 18 Roteiche (*Quercus rubra*)
Gemarkung Königstein, Flur 7, Flurstück 39/55 (Am Kaltenborn 3)

K78 19 Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
Gemarkung Königstein, Flur 7, Flurstück 39/55 (Am Kaltenborn 3)

K78 20 Schwarzkiefer (*Pinus nigra*)
Gemarkung Königstein, Flur 7, Flurstück 39/55 (Am Kaltenborn 3)

K78 21 Feldahorn (*Acer campestre*)
Gemarkung Königstein; Flur 7, Flurstück 39/55 8Am Kaltenborn 39

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

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

8. 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 der Einbau von Ölheizungen ab dem 1. Januar 2026 nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der aktuellen Fassung vom 08.08.2020, hier § 72 GEG (Betriebsverbot für Heizkessel, Ölheizungen), nur unter Beachtung der dort genannten Einschränkungen und Auflagen zulässig ist.

Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplungen vorzunehmen.

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 Klimaanlage

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

B: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Für die einzelnen Teilgebiete gelten folgende Festsetzungen:

1. Dachgestaltung

In allen Teilgebieten sind nur Flachdächer zulässig. Genehmigte Dächer genießen Bestandschutz.

2. Dachbegrünung

Flachdächer sind, soweit sie nicht als Dachterrasse genutzt werden, mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 15 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.

Sollten Bestandsdächer eine Dachbegrünung auf Grund der statischen Gegebenheiten eine Begrünung nicht ermöglichen, ist das Dach mit einem hellen Belag zu decken. Über den statischen Zustand ist ein Nachweis zu erbringen.

3. 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.

Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen. Je Kletterpflanze ist eine Pflanzfläche von mindestens 1,0 m² herzustellen. Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 2,0 m Wandlänge.

Zur Verbesserung des Kleinklimas wird empfohlen, auch die Außenwände von Garagen zu begrünen (s. hierzu die entsprechende Auswahlliste unter B4).

4. Grundstückseinfriedungen

Als Einfriedungen sind Holz- und Metallzäune ohne Mauersockel und Hecken bis zu einer Höhe von 1,50m zulässig. Notwendige Stützmauern (wie in B5 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.

Notwendige Schallschutzwände sind keine Einfriedungen und daher nicht betroffen. Sie sind bis zur geforderten Höhe des jeweiligen Schallschutznachweises zulässig.

Artenliste heimische Sträucher (Auswahl)

Zur Gefahrenabwehr für die Polizei und das HLZ wurden Dornensträucher ausgewählt

- Stechender Mäusedorn (*Ruscus aculeatus*): Blätter mit Stacheln
- Europäische Stechpalme (*Ilex aquifolium*): mit Blatt-Dornen
- Gewöhnliche Berberitze/Sauerdorn (*Berberis vulgaris*): mit Blatt-Dornen
- Hecken-Rose (*Rosa corymbifera*): auch Busch-Rose, mit wenig Stacheln
- Wein-Rose (*Rosa rubiginosa*): mit Stacheln
- Himbeere (*Rubus idaeus*): mit Stacheln
- Hundsrose/Hagrose (*Rosa canina*): mit Stacheln
- Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*): an ausgewachsenen Kurztrieben Dornen
- Sanddorn/Sandbeere (*Hippophae rhamnoides*): mit Dornen (verdornte Kurztriebe)
- Schlehe (*Prunus spinosa*) (verdornte Kurztriebe)
- Stachelbeere (*Ribes uva-crispa*): mit Dornen, die Beeren haben feine Stacheln
- Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*): mit Dornen
- Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*): mit Dornen
- Zierquitten (*Chaenomeles*): Strauch-Arten mit sehr kräftigen Dornen

Artenliste autochthone Bäume (Auswahl)

- Elsbeere (*Sorbus torminalis*)
- Esche „Westhoffs Glorie“ (*Fraxinus excelsior* „Westhoffs Glorie“)

- Esche "Geessink" (*Fraxinus excelsior* "Geessink")
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Steinweichsel (*Prunus mahaleb*)
- Schmalkronige Stadtulme (*Ulmus hollandica* "Lobel" *Fagus sylvatica*)
- Amerikanische Stadtlinde (*Tilia cordata* „rancho“)
- Spitzahorn „Allershausen“ (*Acer platanoides* „Allershausen“)
- Hopfenbuche (*Ostrya carpinifolia*)
- Ungarische Eiche (*Quercus frainetto*)
- Traubenkirsche (*Prunus padus*)
- Kaiserlinde (*Tilia europaea* "pallida")
- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Säulenpappel (*Populus nigra* „Italica“)
- Holzbirne (*Pyrus pyraeaster*)

hochstämmige Obstbäume

Die Lorbeerkirsche (auch Kirschlorbeer) und die Koniferen (mit Ausnahme von Eiben) sind unzulässig.

Artenliste Dachbergünung (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 Fassadenbergünung (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

5. Abgrabungen, Stützmauern, Aufschüttungen

Abgrabungen, Aufschüttungen, Terrassierungen des natürlichen Geländes sind bis max. 2,00 m für befestigte Flächen (etwa Terrassen, Wege und Stellplätze) zulässig. Sichtbare Stützmauern an den Grundstücksgrenzen sind aus heimischen Natursteinmaterialien, Natursteinverblendungen oder begrünt in einer max. Höhe von 1,50 m herzustellen. Ist eine Begrünung aufgrund fehlenden Erdreichs nicht möglich, sind Stützmauern in hellen Tönen zu gestalten. Sichtbeton ist unzulässig. Ausnahmsweise können Abgrabungen für Garagen, Carports oder Stellplätze in den Grenzabstandsflächen, mit den dazugehörigen Stützmauern über 1,50 m, zugelassen werden.

6. Gestaltung der nichtüberbauten Grundstücksflächen

An öffentlichen Straße sind auf jedem Baugrundstück innerhalb der Grundstücksfläche zwischen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie mindestens ein kleinkroniger, schnittverträglicher Laubbaum, bei über 25,0 m breiten Grundstücken und Eckgrundstücken 2 kleinkronige, schnittverträglicher Laubbäume zu pflanzen (bei Sichtbehinderung nur als Hochstamm).

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 oder so zu schneiden, dass sonnenenergetisch genutzte Dächer nicht verschattet werden.

Die Bäume sind in unbefestigten, begrüntem Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6 m² Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m³ zu pflanzen. Baumscheiben und Pflanzstreifen sind gegen schädigende Einflüsse zu sichern.

Bei der Anlage von Grünflächen ist auf die Verwendung von Geovlies, aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht, zu verzichten.

Die Nutzung von Kunstrasen auf nicht befestigten Flächen ist nicht zulässig.

Die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Königstein im Taunus erhaltenswerte Bäume auf dem jeweiligen Baugrundstück und dessen unmittelbarer Umgebung sind unter Beachtung der DIN 18920 zu schützen.

Um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten, sind Asphaltdecken innerhalb der privaten Grundstücksflächen nicht zulässig. Ausnahmsweise sind Asphaltdecken zulässig, wenn nachweislich Schwerlastverkehr, Rollcontainer (Wertstoffhof) oder andere gewerblichen Nutzung dies bedingen.

Die Stellplätze und befestigten Flächen sollen aus klimaökologischen Gründen in hellen Belägen hergestellt werden.

7. Müllsammelbehälter

Müllsammelbehälter sind so anzuordnen oder einzufassen, dass sie von der Straßenverkehrsfläche aus nicht einsehbar sind. Als Sichtschutz sind Hecken- oder Strauchbepflanzungen sowie Holz- oder Metallelemente zulässig.

8. Unterstützung der Elektromobilität

Um die Nutzung von E-Autos zu erleichtern, sind auf den Parkplätzen passende Ladeinfrastrukturen vorzusehen. Auf der Fläche für Gemeinbedarf sollen mind. 2 Ladesäulen öffentlich zugänglich sein.

C: Teilung von Grundstücken

Regelung entfällt

D: Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Wasserschutzgebiete

Der Bebauungsplan liegt in der Zone III B der Trinkwassergewinnungsanlagen „Brunnen I-III am Schafhof“ der Stadt Kronberg im Taunus. Die Verbote zum Schutz vor Beeinträchtigungen des Grundwassers der o. g. Schutzgebietsverordnung in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten. Zudem liegt das Plangebiet in der Zone III B eines für die Brunnen II und III der Stadt Schwalbach im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebiet.

2. 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-hessen Archäologie zu melden. Die Anzeige kann auch gegenüber der Gemeinde oder der Unteren Denkmalbehörde erfolgen, diese leiten die Anzeige unverzüglich der Denkmalbehörde zu.

Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). Es wird darum gebeten, die mit Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu belehren.

3. Altlasten / Altablagerungen

Nr.	ALTIS Nr.	Straße	Firma
1	434.005.020-000.096	Mammolshainer Weg 1a	Tankstelle mit Waschhalle

2	434.005.020-000.068	Am Kaltenborn 1	Einzelhandel mit Kraftwagen
---	---------------------	-----------------	-----------------------------

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. 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.

Der städtische Betriebshof ist im Winterdienst hiervon ausgenommen.

Es wird auf den Beschluss der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) - Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen verwiesen.

8. Energieeinsparung und Energieerzeugung

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

Um die Photovoltaik- und Sonnenkollektoren zu begünstigen, sind die Dach- und Gebäudeformen bzw. -höhen (dazu gehören auch gemauerte Schornsteine), sowie der Pflanzort großer Bäume so zu planen bzw. die Bäume so zuschneiden, 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.

9. Artenschutz

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

- a. Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- b. Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
- c. Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (1.03.-30.09.) durchzuführen,
- d. außerhalb der Brut- und Setzzeit Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- und/oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu prüfen.

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

10. Kampfmittelräumdienst

Nach Auswertung der Kriegsluftbilder durch den Kampfmittelräumdienst, befindet sich das Plangebiet am Rande eines Bombenabwurfgebietes.

Es gibt jedoch keinen begründeten Verdacht, dass auf der Fläche mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Es liegen auch sonst keine Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung vor.

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.

11. 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 heruntergeladen werden.

Die Gas-Hochdruckleitung liegt im Bereich der Sodener Straße ca. 2,5 m außerhalb des Plangebietes. Sie ist nicht direkt betroffen, jedoch sollte bei Arbeiten im Nahbereich rechtzeitig die Fremdbaustellenkontrolle der NRM informiert werden. (Email: Fremdbaustellenkontrolle@nrm-netzdienste.de)

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.

12. 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.

13. Abfallwirtschaft

Die Regelungen des Merkblatts „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 (RP Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollte.

Das v.g. Merkblatt ist zu finden unter:

www.rp-darmstadt.hessen.de-Umwelt-Abfall-Bau-und-Gewerbeabfall

14. 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.

15. 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.

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