

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet

§ 4 BauNVO

Zulässig sind:

i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1
BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind:

i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 Sondergebiet Klinik (SO Klinik)

§ 11 Abs. 2 BauNVO

Das Sondergebiet Klinik dient vorwiegend der Unterbringung aller Arten von Klinikeinrichtungen sowie diesen Funktionen dienende sonstige Anlagen und Einrichtungen.

Zulässig sind:

- Gebäude, Anlagen und Einrichtungen für Kliniknutzungen
- Nebenanlagen und Einrichtungen die dem Nutzungszweck dienen
- Anlagen für sportliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zur Versorgung des Gebiets
- der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Wohnungen für Beschäftigte, soweit sie dem Betrieb zugehörig sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Höhe baulicher Anlagen

§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Die maximal zulässige Firsthöhe und Traufhöhe werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

Bezugshöhe

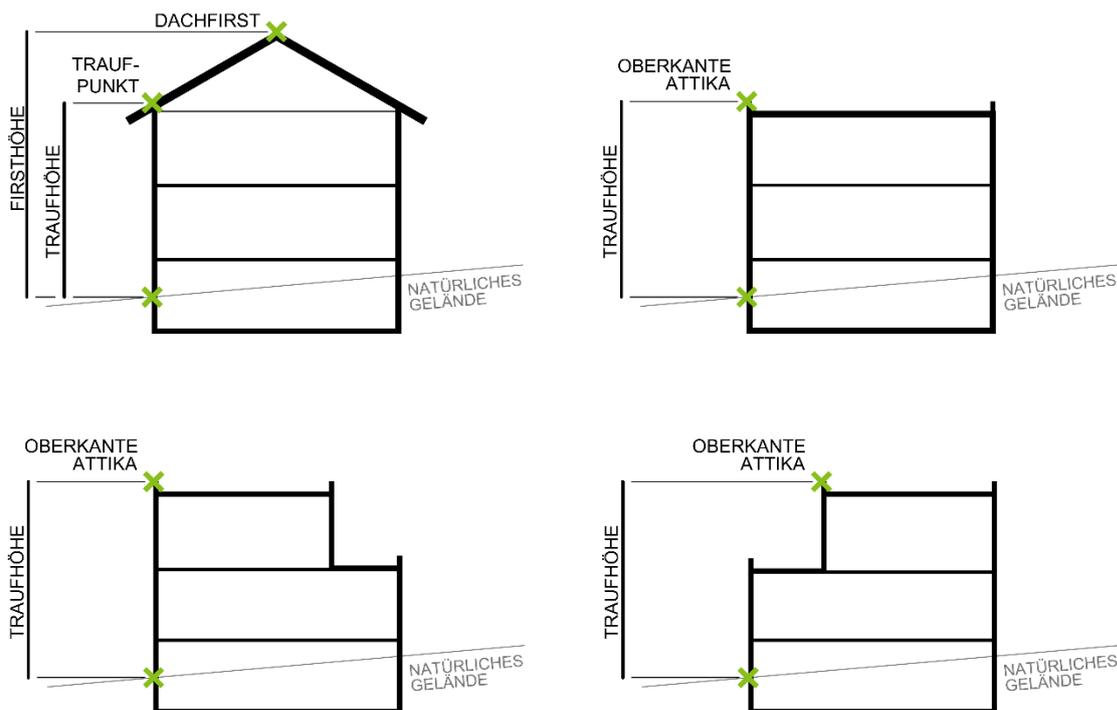
§ 18 Abs. 1 BauNVO

Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung baulicher Anlagen ist der niedrigste Schnittpunkt (talseitig) der natürlichen Geländeoberfläche mit der Außenwand. Die natürliche Geländeoberfläche ist durch die Darstellung von Höhenlinien in der Plankarte abgebildet.

Der obere Bezugspunkt ist der Dachfirst sowie der Traufpunkt bzw. die Oberkante Attika. Bei gegeneinander laufenden Dächern gilt als Dachfirst der höchste Punkt der Dachhaut sowie als Traufpunkt die Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.

Bei Flachdächern mit einer Neigung bis einschließlich 5° gilt der obere Abschluss der Dachaufkantung (Attika) des Staffelgeschosses als Traufhöhe. Bei Flachdachgebäuden ohne Staffelgeschoss gilt der obere Abschluss der Dachaufkantung (Attika) als Traufhöhe.

Systemskizze: Bezugspunkte



Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten auch für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen.

Ausnahmsweise können bestehende und genehmigte Dächer die heute schon eine höhere Firsthöhe aufweisen, bei gleichbleibender Geschosigkeit, erneut errichtet werden. Die Gebäudehöhe darf dabei die Bestandshöhe des genehmigten Daches nicht überschreiten.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3.1 Abweichende Bauweise: Einschränkung der zulässigen Länge

§ 22 Abs. 4 BauNVO

Als abweichende Bauweise gilt in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 11 die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen 30 m (größte lotrecht gemessene Länge) nicht überschreiten dürfen.

Als abweichende Bauweise gilt in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 5 und WA 8 die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen 20 m (größte lotrecht gemessene Länge) nicht überschreiten dürfen.

Als abweichende Bauweise gilt in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 4 und WA 7 die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen 25 m (größte lotrecht gemessene Länge) nicht überschreiten dürfen.

3.2 Zulässige Hausformen

§ 22 Abs. 2 BauNVO

Die zulässigen Hausformen werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

4 Mindestmaß für die Größe der Baugrundstücke

§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

In den Allgemeinen Wohngebieten beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 500 m². Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Bestandsgrundstücke (Bestandsschutz).

5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 23 Ab. 5 BauNVO

Ausnahme hiervon bildet die Vorgartenzonen entlang des Ölmühlweges. Hier sind keine oberirdischen Nebenanlagen zulässig. Garagen sind jedoch in seitlicher Verlängerung des Gebäudes zulässig. Die Vorgartenzone wird definiert als der Grundstücksbereich zwischen der vorderen Grundstücksgrenze entlang des Ölmühlweges und der Linie, die durch die straßenseitige Gebäudefront entsteht. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind bestehende Nebenanlagen (Bestandsschutz).

6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

6.1 Befestigte Freiflächen

Wege, Zufahrten und sonstige befestigte Grundstücksflächen sind so herzustellen, dass Niederschlagswasser versickern oder in angrenzenden Pflanzflächen entwässert werden kann.

Bei einer Gefährdung von Boden und Grundwasser durch einen Austritt wassergefährdender Stoffe (z.B. Öl) kann von der Festsetzung abgesehen werden.

6.2 Nicht überbaute Freiflächen

Die Verwendung von wasserdichten oder nicht wurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig. Flächige Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen zur Freiflächengestaltung sind unzulässig. Davon ausgenommen sind Wege-, Hofflächen und dem Spritzwasserschutz dienende Gebäudeumrandungen bis zu einer Breite von 0,4 m um die Gebäude. Die Nutzung von Kunstrasen auf nicht befestigten Flächen ist nicht zulässig.

Vorgartenflächen sind soweit sie nicht als Zu- und Ausfahrt und als Stellplatzflächen genutzt werden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

6.3 Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Im Zuge der Bauantragsverfahren sind die Grundstücke einer artenschutzrechtlichen Prüfung durch ein Fachbüro zu unterziehen sowie die zu rodenden Gehölzstrukturen vertiefend auf Besatz zu untersuchen und Maßnahmen abzuleiten.

7 Mit Geh-, und Fahrrechten zu belastende Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche mit der Bezeichnung "GF 1" ist mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Anwohner und Anlieger der Flurstücke 39/3 und 39/4 (Ölmühlweg 31c) zu belasten.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche mit der Bezeichnung "GF 2" ist mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Anwohner und Anlieger des Flurstücks 40/8 (Ölmühlweg 29b) zu belasten.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche mit der Bezeichnung "GF 3" ist mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Anwohner und Anlieger des Flurstücks 17/46 (Ölmühlweg 13b) zu belasten.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche mit der Bezeichnung "GF 4" ist mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Anwohner und Anlieger der Flurstücke 17/13, 17/25, 17/26, 17/27, 17/28, 17/29, 17/30 und 17/31 (Ölmühlweg 5d) zu belasten.

8 Maßnahmen für die Nutzung erneuerbarer Energien

§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB

In den Baugebieten sind mindestens 50 % der technisch geeigneten Dachflächen der Gebäude (ausgenommen Dachterrassen) und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ab einer zusammenhängenden Dachfläche von 20 m² mit Photovoltaikmodulen (PV) oder Solarwärmekollektoren zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Dabei ist die Verwendung einer nachweislich für eine Kombination mit Dachbegrünung sowie Retentionsdächern geeigneten Anlagenkonstruktion (Aufständigung) sicherzustellen.

9 Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

9.1 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Forstliche Anpflanzungsfläche

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Forstliche Anpflanzungsfläche dient der Anpflanzung sowie Forschung und Lehre zu forstlichen Belangen. Der baumbestandene Charakter ist zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen, dabei muss es sich ausnahmsweise nicht um Arten aus der Pflanzliste handeln.

10 Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB

10.1 Bepflanzung von Grundstücksfreiflächen

Je angefangene 100 m² Grundstücksfreifläche ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit mindestens 16-18 cm Stammumfang gemessen in 1,00 m Höhe mit Bodenanschluss zu pflanzen und zu erhalten (siehe Pflanzliste). Vorhandener Baumbestand kann angerechnet werden, wenn er der Pflanzliste entspricht und einen Mindeststammumfang von 16-18 cm gemessen in 1,00 m Höhe aufweist. Ein Nachweis ist im Antragsverfahren mit Vermessung vorzulegen. Zusätzlich sind auf 10 % der Grundstücksfreiflächen standortgerechte Sträucher zu pflanzen und zu erhalten.

10.2 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die in der Planzeichnung als zum Erhalt festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind standortgerechte, einheimische Ersatzpflanzungen gemäß Pflanzliste vorzunehmen. Der Standort neu angeplanter Bäume kann abweichen und ist mit der Stadt Königstein abzustimmen.

Folgende Bäume sind zu erhalten:

1 Tanne Abies spec.

Gemarkung Königstein, Flur 19, Flurstück 11/3 (Ölmühlweg 9)

2 Silberlinde Tilia tomentosa

Gemarkung Königstein, Flur 19, Flurstück 3/2 (Ölmühlweg 15)

- | | | |
|--|-------------------|-------------------------------|
| 3 | Silberlinde | Tilia tomentosa |
| Gemarkung Königstein, Flur 19, Flurstück 3/2 (Ölmühlweg 15) | | |
| 4 | Linde | Tilia spec. |
| Gemarkung Königstein, Flur 19, Flurstück 3/2 (Ölmühlweg 15) | | |
| 5 | Bergahorn | Acer pseudoplatanus |
| Gemarkung Königstein, Flur 19, Flurstück 3/2 (Ölmühlweg 15) | | |
| 6 | Roteiche | Quercus rubra |
| Gemarkung Königstein, Flur 19, Flurstück 17/51 (Ölmühlweg 15h) | | |
| 7 | Säulenhainbuche | Carpinus betulus 'Fastigiata' |
| Gemarkung Königstein, Flur 19, Flurstück 17/51 (Ölmühlweg 15h) | | |
| 8 | Riesen-Lebensbaum | Thuja plicata |
| Gemarkung Königstein, Flur 21, Flurstück 51/8 (Ölmühlweg 17) | | |
| 9 | Riesen-Lebensbaum | Thuja plicata |
| Gemarkung Königstein, Flur 21, Flurstück 51/8 (Ölmühlweg 17) | | |
| 10 | Linde | Tilia spec. |
| Gemarkung Königstein, Flur 21, Flurstück 85/49 (Ölmühlweg 17a) | | |
| 11 | Bergahorn | Acer pseudoplatanus |
| Gemarkung Königstein, Flur 21, Flurstück 85/49 (Ölmühlweg 17a) | | |
| 12 | Riesen-Lebensbaum | Thuja plicata |
| Gemarkung Königstein, Flur 21, Flurstück 45/7 (Ölmühlweg 23) | | |
| 13 | Riesen-Mammutbaum | Sequoiadendron giganteum |
| Gemarkung Königstein, Flur 21, Flurstück 43/6 (Ölmühlweg 25b) | | |
| 14 | Riesen-Mammutbaum | Sequoiadendron giganteum |
| Gemarkung Königstein, Flur 21, Flurstück 39/4 (Ölmühlweg 31c) | | |
| 15 | Bergahorn | Acer pseudoplatanus |
| Gemarkung Königstein, Flur 21, Flurstück 39/5 (Ölmühlweg 31) | | |
| 16 | Bergahorn | Acer pseudoplatanus |
| Gemarkung Königstein, Flur 21, Flurstück 39/5 (Ölmühlweg 31) | | |

Zum Schutz der festgesetzten Bäume hat bereits vor Baubeginn bis Bauende eine ökologische Baubegleitung (gemäß DIN 18920) durch eine fachlich dafür geeignete Person zu erfolgen. Aufgabe der ökologischen Baubegleitung ist die beratende Begleitung und Überwachung der Einhaltung der naturschutzfachlichen Auflagen und Schutzmaßnahmen in enger Abstimmung mit der Bauleitung. Termine, Ergebnisse von Begehungen und Entscheidungen der ökologischen Baubegleitung sind zu dokumentieren.

i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20
BauGB

10.3 Dachbegrünung

Alle Dächer mit einem Neigungswinkel von bis zu 10° sind dauerhaft extensiv zu begrünen und mit einer Substratschicht von mindestens 15 cm zu versehen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/ Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Fenster, Dachterrassen sowie sonstige technische Aufbauten sind bis zu einem Flächenanteil von 25 % der jeweiligen Dachfläche davon ausgenommen. Untergeordnete bauliche Anlagen, wie z.B.: Mülltonnenschränke oder Streusandbehälter, sind hiervon ausgenommen.

Eine Kombination der Begrünung mit Photovoltaik-/ Solaranlagen ist zulässig.

10.4 Fassadenbegrünung

Wandflächen mit einer Fensterfläche von weniger als 10 % ab einer Fläche von mehr als 25 m² sind dauerhaft mit standortgerechten, einheimischen Pflanzen zu begrünen (siehe Pflanzliste). Alternativ zur direkten Fassadenbegrünung ist ein Rankgerüst zulässig. Die Pflanzung muss ins Erdreich erfolgen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Für jede Pflanze soll eine Pflanzfläche von mindestens 1 m² vorgesehen werden.

11 Abgrabungen, Stützmauern und Aufschüttungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Böschungen, Abgrabungen, Stützmauern, Hangbefestigungen, Terrassierungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,40 m zulässig, sofern der Abstand zu den Grundstücksgrenzen mehr als 3,00 m beträgt. In dem Bereich bis zu einer Entfernung von 3,00 m zu den Grundstücksgrenzen sind Abgrabungen, Aufschüttungen und Terrassierungen unzulässig.

Befestigungen und Stützmauern mit einer maximalen Höhe von 0,5 m sind als Trockenmauern auszuführen. Befestigungen und Stützmauern mit einer maximalen Höhe von 1,40 m sind aus heimischen Natursteinmaterialien oder Natursteinverblendungen herzustellen. Sichtbeton ist unzulässig.

Ausnahmsweise können Abgrabungen und Aufschüttungen für Garagen, Carports oder Stellplätze im Abstand von 3,0 m zu den

Grundstücksgrenzen, mit den dazugehörigen Stützmauern bis zu 1,00 m, zugelassen werden. Stützmauern an Straßen sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Sie sind bündig mit der Hinterkante des Abchlusses der Straßen-, Bürgersteig- oder Wegebefestigung zu errichten.

Stützmauern mit einer Ansichtsfläche von mehr als 20 m² sind dauerhaft mit standortgerechten, einheimischen Kletterpflanzen zu begrünen (siehe Pflanzliste). Alternativ oder ergänzend ist eine Begrünung der Stützmauer durch einheimische und standortgerechte Pflanzen mit hängendem Wuchs zulässig. Eine ausreichend dimensionierte Pflanzscheibe ist vorzusehen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen **Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO**

1 Gestaltung baulicher Anlagen

§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO

Für alle Gebäude sind Satteldächer, Walmdächer, versetzte Pult- und Zeldachformen sowie Flachdächer zulässig. Die Dachneigung für Satteldächer, Walmdächer sowie versetzte Pult- und Zeldachformen wird auf 10° bis 30° festgesetzt.

Mansarddächer als geneigte Dachform sind bei eingeschossigen Gebäuden (1 Vollgeschoss (I)) zulässig, wenn die Dachneigungen im Bereich der Mansarde 50° bis 60° und im Bereich der Dachspitze 30° aufweisen.

Kniestöcke bzw. Drempel sind ausschließlich an den Außenwänden bis max. 1,10 m zulässig, gemessen an der Außenwand vom Rohfußboden Dachgeschoss bis zur Oberkante der Dachhaut.

Dachgauben sind mind. 0,5 m von der Außenwand zurückzusetzen. Einzelgauben sind in einer Breite von max. 3,0 m, Zwerchhäuser in einer Breite von max. 6,0 m zulässig. Die Gesamtbreite der Gauben und Zwerchhäuser einschließlich Treppenhäuser darf max. 50 % der jeweiligen Trauflänge des Hauptdaches betragen. Die Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung gelten auch für Gauben und Zwerchhäuser.

Die Dachaufbauten haben einen Mindestabstand von 1,50 m untereinander und zu Ortgängen, Graten und Kehlen einzuhalten.

Gauben über zwei Geschosse sind unzulässig.

Der Gaubenfirst ist in einem Abstand von mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst zulässig. Für Bestandsdächer gilt: Wenn die bestehende Raumhöhe im Dachgeschoss niedriger als 2,75 m ist, kann von dieser Festsetzung ausnahmsweise abgewichen werden. Der Gaubenfirst kann in diesem Fall mit dem Hauptfirst gleichgesetzt werden.

Für Satteldächer, Walmdächer, Pult- und Zeldächer sowie Mansarddächer hat die Dacheindeckung mit matten Ziegeln oder Naturschiefer in schwarz, anthrazit, grau, hellrot, braun oder ziegelrot zu erfolgen. Dachgauben können auch mit nicht glänzenden dunklen Blechen abgedeckt werden. Glasierte oder glanz-engobierte Tonziegel sowie glänzende und chrom- oder silbrig wirkende Dachflächenelemente sind unzulässig, Matt-Glasierte Dachziegel sind zulässig.

2 Einfriedungen

§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO

Als Einfriedungen sind Holz- und Metallzäune ohne Mauersockel und Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Bei Zäunen ist ein Mindestabstand von 15 cm zum Boden einzuhalten. Hecken als Einfriedung sind aus heimischen, standortgerechten Sträuchern herzustellen (siehe Pflanzliste). Hinsichtlich der Grenzabstände von Hecken wird auf das Hessische Nachbarrecht (§ 39 HNRG) verwiesen.

Die Verwendung von Sichtschutzstreifen bei Stabgitterzäunen ist unzulässig.

3 Standflächen für Abfallbehältnisse

§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO

Standplätze für Abfallbehältnisse sind auf den Baugrundstücken unterzubringen, mit Buschwerk zu umpflanzen und so anzuordnen, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Als Sichtschutz sind zudem Mauern aus Naturstein oder mit Natursteinverkleidung, sowie Holzelemente zulässig. Die maximale Einfassungshöhe beträgt 1,50 m.

4 Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksflächen

§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO

Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Sie sind weitgehend naturnah mit standortgerechten heimischen Pflanzen zu gestalten und zu pflegen. Diese Grünflächen sind mit einheimischen Laubbäumen (siehe Pflanzliste) und Sträuchern oder hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen.

C. Nachrichtliche Übernahmen

1 Denkmalschutz

1.1 Einzelkulturdenkmäler

Im Geltungsbereich sind Einzelkulturdenkmäler (Ölmühlweg 25 und 25b) einschließlich der mit ihnen verbundenen Grünfläche nach § 2 Abs. 1 und 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) nachrichtlich übernommen.

Bauliche Maßnahmen an den geschützten Gebäuden und baulichen Anlagen bedürfen vor Baubeginn einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

D. Hinweise

1 DIN-Normen

Die DIN-Normen, auf die im vorliegenden Bebauungsplan Bezug genommen werden, sind zu den Sprechzeiten im Rathaus der Stadt Königstein im Taunus einsehbar und werden bereitgehalten.

2 Denkmäler

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

3 Sicherung von Bodendenkmälern

Es wird darauf hingewiesen, 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 Denkmalschutzbehörde erfolgen, diese leiten die Anzeige unverzüglich der Denkmalschutzbehörde 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 Altlasten

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.

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). Ebenfalls ist Unterboden zu vegetationstechnischen Zwecken, der innerhalb der Freiflächen der Baufenster zu verwenden ist, zu schonen (§ 1a Abs. 2 BauGB). Bei Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18915:2018-06 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ und DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“, zu berücksichtigen.

Böden sind gewachsene Naturkörper mit wichtigen Funktionen im Naturhaushalt:

- Lebensraum für Bodenlebewesen (Pilze, Bakterien, Würmer, Insektenlarven, größere Tiere)
- Standort für natürliche Vegetation und Kulturpflanzen

- Wasserkreislauf, langsames Versickern (Regenrückhalt), Schadstofffilter, Grundwasserschutz
- Wichtige Zeugnisse der Landschafts- und Kulturgeschichte

Auf Untergrundverdichtungen innerhalb der Baugrundstücke ist so weit wie möglich zu verzichten. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Bodenarbeiten (Ausbau, die Umlagerung sowie der Wiedereinbau von Bodenmaterial) sind bei ausreichend trockenen Bodenverhältnissen und unter Berücksichtigung der Vorgaben der DIN 18915 (zu Grenzen der Bearbeitbarkeit und Befahrbarkeit) durchzuführen. Baubedingt anfallender Ober- und Unterboden sowie Untergrundmaterial sind fachgerecht zu trennen, nicht zu vermischen und auf Mieten aufzusetzen. Nach Beendigung der Baumaßnahme sind diese lageweise entsprechend der ursprünglichen Schichtung wieder einzubauen. Nicht verwertbarer Boden (Unterboden, Anstehendes) muss abgefahren werden. Ober- und Unterboden dürfen nicht mit Baumaterialien und insbesondere mit Bauabfällen (Bauschutt, Straßenaufbruch, Baustellenabfällen) vermischt werden.

Erdaushub ist abseits des Baubetriebes in Mieten zu lagern. Humoser Oberboden und humusarmer bis -freier Unterboden sowie Anstehendes müssen getrennt werden. Die Höhe der Bodenmieten für den Oberboden darf 2,00 m und für den Unterboden 3,00 m nicht übersteigen, um zusätzliche Verdichtung durch die Auflast zu vermeiden (DIN 18915). Für Mieten des Gesteinsaushubs gibt es keine Höhenbegrenzung. Die Bodenmieten zur Zwischenlagerung von Ober- und Unterboden sind locker aufzusetzen und nicht zu befahren. Sie sind nicht in Senken, an vernässen Stellen oder in Bereichen des Oberflächenzuflusses anzulegen, um eine zusätzliche Vernässung zu vermeiden. Bei einer Zwischenlagerung von mehr als drei Monaten sind sowohl Ober- als auch Unterbodenmieten zum Schutz gegen unerwünschte Vegetation, Gärprozesse, Vernässung und Erosion zu begrünen. Die Ansaat ist mit tief wurzelnden, schnell keimenden und wasserzehrenden Pflanzen unter Berücksichtigung der DIN 18915 auszuführen. Es ist ausschließlich gebietsheimisches Saatgut zu verwenden. Alternativ können die Bodenmieten abgedeckt werden.

Nach dem Beenden der Bauphase sind die natürlichen Bodenfunktionen der zu rekultivierenden Flächen wiederherzustellen. Hierzu ist die durchwurzelbare Bodenschicht entsprechend der natürlichen Schichtung (Oberboden – Unterboden – Anstehendes) herzustellen. Für die Bodenarbeiten im Zuge der Rekultivierung gelten die gleichen Vorgaben wie o.g. Alle zu rekultivierenden Flächen sind vor dem Ober-/ Unterboden-auftrag zu lockern und/oder aufzurauen.

6 Insektenfreundliche Beleuchtung

Im Geltungsbereich sind bei Neubauten nur UV-arme bzw. Lichtquellen mit möglichst langer Wellenlänge zulässig. Ein Abstrahlen der Leuchtquellen in den Himmel ist unzulässig.

Es wird auf den Beschluss der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) – Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen verwiesen. Die Beleuchtung muss wärmer als 3000 Kelvin sein.

7 Stellplatzsatzung der Stadt Königstein im Taunus

Es gilt die Satzung 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 (Stellplatz- und Ablösesatzung) in der jeweils rechtsgültigen Fassung.

8 Energieeinsparung und Nutzung erneuerbarer Energien

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

Um Photovoltaik- und Solaranlagen 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 Nachbarhäuser und das eigene so wenig wie möglich verschattet werden.

Um die Nutzung von E-Autos zu erleichtern, soll bei Neubauten eine passende Ladeinfrastruktur, ausreichend für Ladepunkte mit bis zu 11 kW, für jeden Stellplatz mitgeplant werden.

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) regelt den Energiebedarf von Gebäuden. Nach § 10 „Grundsatz und Niedrigst-Energiegebäude“ gilt u.a., dass Gebäude als Niedrigst-Energiegebäude errichtet werden müssen und der Wärme- und Kältebedarf mindestens anteilig durch erneuerbare Energien gedeckt wird.

9 Kampfmittel

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

10 Baumschutzsatzung der Stadt Königstein im Taunus

Die gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Königstein im Taunus geschützten Bäume sind zu erhalten. Falls durch die Erhaltung dieser Bäume die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, sofern an anderer Stelle Ersatzpflanzungen vorgenommen werden. Baumfällungen von nach Baumschutzsatzung geschützten Bäumen sind bei der Umweltabteilung der Stadt Königstein im Taunus zu beantragen. Vor Baubeginn oder vor dem Beginn von Abrissarbeiten sind die gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Königstein im Taunus geschützten Bäume für den von der Baumaßnahme betroffenen Bereich zu kartieren.

11 Grünordnerische Hinweise

Eine Beseitigung von zum Erhalt festgesetzten Gehölzen bedarf einer isolierten Befreiung gemäß § 73 Abs. 4 HBO. Als Ersatz ist ein einheimischer hochstämmiger Laubbaum mit Stammumfang mind. 18/20 cm nach Maßgabe der Umweltabteilung der Stadt Königstein im Taunus zu pflanzen.

Stämme von gefällten Bäumen sind nach Möglichkeit für Insekten (wie dem Heldbock (*Cerambyx cerdo*), dem Hirschkäfer (*Lucanus cervus*) und dem Eremit (*Osmoderma eremita*)) und Vögel in die Gestaltung der Freiflächen zu integrieren.

12 Lage im Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Zone III B des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes WSG-434-024 Br. I-V im Liederbachtal. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

13 Zisternensatzung der Stadt Königstein im Taunus

Für die Regenrückhaltung sind Zisternen gemäß Zisternensatzung vorzusehen. Der Zisternenüberlauf kann mit Abflussverzögerung oder einer separaten Sickerpackung oder mit einem Sandfilter in den nächstgelegenen Vorfluter eingeleitet werden. Eine solche Anlage ist im Bauantrag anzugeben und mit der Stadt Königstein im Taunus als Gewässerhaltungspflichtige abzustimmen. Sammelleitungen sind unzulässig (§ 19 HWG).

Gemäß der Zisternensatzung der Stadt Königstein im Taunus sind bei Neubauten entsprechende Anlagen zu planen. Es wird dringend empfohlen, das gesammelte Wasser als Brauchwasser zu nutzen.

14 Artenschutz

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 BNatSchG sind zu beachten. Da die privaten Grundstücke im Geltungsbereich im Vorfeld nicht vollständig untersucht werden konnten, kann nicht abschließend geklärt werden, ob durch das Vorhaben gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird. Vermeidungsmaßnahmen können daher nur allgemein formuliert werden.

Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von besonders und streng geschützten Arten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere

- Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,

- Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen von fachlich qualifizierten Personen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
- Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03.-30.09.) durchzuführen und
- 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. eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Der Verlust von Baumhöhlen und Gebäudequartieren ist durch die vorzeitige Anbringung von speziellen Nisthilfen im räumlichen Zusammenhang nach fachlichem Standard auszugleichen.

15 Vermeidung von Vogelschlag

Gemäß § 37 Abs. 1 HENatG ist der § 44 BNatSchG auch bei der Planung, Genehmigung, Errichtung, Betrieb und Änderung baulicher Anlagen anzuwenden. Zur Vermeidung von Vogelschlag an Gebäuden ist die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glasfassaden mit einer zusammenhängenden Fläche >20 m² i.d.R. unzulässig. Die vollständige Verglasung von Gebäudekanten, die von Vögeln nicht als Hindernis wahrzunehmen sind, ist ebenfalls zu vermeiden.

16 Pflanzliste als Empfehlung

16.1 Bäume

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Mehlbeere	Sorbus aria
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Winterlinde	Tilia cordata
Vogelkirsche	Prunus avium
Walnuss	Juglans regia
Salweide	Salix caprea
Bruchweide	Salix fragilis
Esskastanie	Castanea sativa
Traubeneiche	Quercus petraea
Wildapfel	Malus sylvestris
Wildbirne	Pyrus pyraeaster
hochstämmige Obstbäume	

16.2 Sträucher

Anforderungen der Gehölze vor Pflanzung:

- Bäume: mindestens 3x verpflanzt; Stammumfang 16-18 cm
- Sträucher: 2-3x verpflanzt; 3-5 Triebe; 100-150 cm hoch

Liguster	Ligustrum vulgare
Haselnuss	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Eingrifflicher/Zweiggrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna/laevigata
Schwarzdorn	Prunus spinosa
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Kornellkirsche	Cornus mas
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Faulbaum	Rhamnus frangula
Strauch-Felsenbirne	Amelanchier
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Schlehe	Prunus spinosa

16.3 Kletterpflanzen

ohne Kennzeichnung: Kletterhilfe nicht notwendig

mit Kennzeichnung *: nur mit Kletterhilfe

Efeu	Hedera helix
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum*
Hopfen	Humulus lupulus)*
Ungefüllte Kletterrosen	Rosa*