

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

n den als "Allgemeine Wohngebiete" (WA) festgesetzten Bereichen sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO die in § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen ausgeschlossen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen). Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten Einrichtungen und Betriebe (der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden

kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) als Ausnahme zugelassen

Auf der Grünfläche GR ist die Errichtung von baulichen Anlagen unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 19 BauNVO), Mindestgröße von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 | 3. Bauweise (§ 22 BauNVO) BauGB), maximale Anzahl zulässiger Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Für die einzelnen Teilbereiche der Planzeichnung werden die maximal zulässige Geschossigkeit (Z), die maximal zulässige Grundfläche (GRmax), die Mindestgröße von Baugrundstücken sowie die maximale Anzahl der Wohneinheiten je m² Grundstücksgröße gemäß der nachstehenden Tabelle festgesetzt:

Teilbereich	Z	GRmax	Überschr. Nebenanlagen/ Garagen/Stellplätze	Max. Anzahl Wohneinheiten/ je 500 m² Grundstücksgröße
1	II	250 m²	50 %	1
2		300 m ²	50 %	1
3		375 m ²	45 %	1

4 II 500 m² 40 % Die zulässige Grundfläche darf in den Teilbereichen durch die Grundflächen von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen insgesamt bis zu dem in der vorstehenden Fabelle aufgeführten, dem jeweiligen Teilbereich zugeordneten Wert (Überschr. Nebenanlagen / Garagen/ Stellplätze) überschritten werden; weitere

Jberschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Betonunterbau oder Fugenverguss ist bei diesen Befestigungsarten unzulässig.

Neu erschaffene Grundstücke müssen eine mind. Tiefe von 20 m aufweisen. ndstücksbestände gemäß Planzeichnung genießen als Baugrundstücke Bestandsschutz Eine Skizze zur Erläuterung der zulässigen Grundstückstiefen wurde der Begründung unter

Die maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten ie Gebäude in einem Teilgebiet richtet sicl ebenfalls nach der vorstehenden Tabelle (Max. Anzahl Wohneinheiten / je 500 m²

Es sind je Wohngebäude jedoch max. 2 Wohneinheiten zulässig. Bestehende genehmigte Wohneinheiten genießen Bestandsschutz und können ausnahmsweise bei einer

Neuerrichtung erneut zugelassen werden.

| Die maximale Bautiefe beträgt 20m, gemessen ab der straßenseitigen Vorderkante des jeweiligen Baufensters.

n der offenen Bauweise darf ausnahmsweise abgewichen werden, wenn das auf dem ındstück stehende Gebäude grenzständig genehmigt wurde und die Maße des ubaus an der Grenze nicht vom Altbestand abweichen.

Standorte von Garagen und Carports Garagen, die mit dem Garagentor zur Grundstücksgrenze und Carports, die mit ihrer

rbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmsweise darf das Baufenster mit Terrassen oder Pools auf einer Seite des Baufensters um bis zu 4.0 m überschritten werden. Die Überschreitung darf eine maximale Fläche von 20 m² nicht Überschreitung. Die Vorgaben von § 6 HBO sind zu

beachten. In Zeiten von Wasserknappheit ist gem. der Gefahrenabwehrverordnung der

Stadt Königstein im Taunus das Befüllen von Pools unzulässig. Nebenanlage gem. § 14

(1) BauNVO sind ausschließlich auf den von Straßenabgewandte

6. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

7. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 3 BauNVO)

Attikahöhe bergseitig Attikahöhe talseitig

Die Traufhöhe wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Berechnung der Außenwandhöhe gehören auch zurückgesetzte Außenwandteile im

Oberkante der Attika gleichzusetzen.

Die Firsthöhe beträgt für Gebäude mit einem Vollgeschoss max. 5,50 m und für Gebäude mit mehr als einem Vollgeschoss max. 4,0 m, gemessen über Oberkante Rohfußboden des Dachgeschosses bis zur äußeren Dachhaut des Firsts.

Zwischendecke zum Speicher verändert die Messpunkte nicht.

höhere Firsthöhe aufweisen, bei gleichbleibender Geschossigkeit sind erneut errichtet werden. Die Firsthöhe und die Gebäudehöhe darf dabei die Bestandshöhe des Traufhöhe und der Firsthöhe.

> Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Ausführung von befestigten Flächen Wege, Stellplätze und Hofflächen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine

Q1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete

(§ 4 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO

PLANZEICHENERKLÄRUNG

GR 250 m² Grundfläche II Zahl der Vollgeschosse als Höchsmaß

DAN BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Baugrenze

private Straßenverkehrsflächen (Privatstraßen)

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

unterirdischer Abwasserkanal

09 GRÜNFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünfläche GR zwischen Ellerhang und Neuem Mühlbach/Höhenbach

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT § 9 Abs.1 Nr.16 und Abs. 6 Baugs) § 9 Abs.1 Nr.16 und Abs. 6 BauGB)

SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung von stadtbildprägenden Bäumen, Nummerierung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Artenschutzmaßnahmen sind auf der Umsetzungsebene durchzuführen. Vor jedem

neuen Baubeginn (Erschließung, Gebäudeabriss etc.) ist zu kontrollieren, ob

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

verweist auf Baumverzeichnis in der Begründung

15 SONSTIGE PLANZEICHEN

Vor der Fällung von Bäumen mit Höhlungen sind diese unbedingt mit einer Endoskop Kamera genau auf Besatz zu untersuchen, um eine Tötung von Individuen auszuschließe Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen sowie von Gewässern, Bei der Fällung von Bäumen mit Naturhöhlen, die sehr günstige Bruthabitate für höhlenbrütende Vogelarten bieten, müssen diese zerstörten Brutplätze durch das Anbringen von geeigneten Nistkästen, bereits vor Fällung, in der näheren Umgebung Pflege und Erhalt der ufernahen Erlenvegetationsstruktur

> Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen lichtempfindlicher Fledermäuse und nachtaktive Insektenarten sind für Außen- und Straßenbeleuchtung ausschließlich LED-Leuchten mit optimierter Lichtlenkung in voll abgeschirmter Ausführung und mit gelblichem Farbspektrum bis max. 2.500 Kelvin einzusetzen. Auf einen geringen Blaulichtanteil ir Farbspektrum ist zu achten. Ferner sind Dunkelräume zu erhalten, insbesondere im Jbergangsbereich von Bebauung und Neuen Mühlbach/ Reichenbach (z.B. durch nächtliches Abschalten der Beleuchtung ab 22:00 Uhr).

potenzielle Quartierbäume nach baumbewohnenden Vögeln abzusuchen

gesichert werden.

Höhlen, Spalten und Fugen von potenziellen Quartierbäumen von Fledermäusen sind

rechtzeitig vor deren Fällung durch die ökologische Baubegleitung zu kontrollieren und

Fledermäuse als Lebensraum geeignet sind, müssen rechtzeitig vor jedem geplanten

gebäudebewohnenden Fledermausarten kontrolliert werden und vor einem Wiederbesa

sind zu erhalten. Falls durch die Festsetzung der Erhaltung von Bäumen die Durchführung

anderer Stelle Ersatzpflanzungen vorgenommen werden. Baumfällungen von nach

Baumschutzsatzung geschützten Bäumen sind bei der Umweltabteilung der Stadt

Abrissarbeiten sind die gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Königstein im Taunus

Königstein im Taunus zu beantragen. Vor Baubeginn oder vor dem Beginn von

F 16.01 Blutbuche (Fagus sylvatica f. purpurea)

F 16.02 Bergahorn (Acer pseudoplatanus)

F 16.05 Säuleneiche (Quercus)

F 16.07 Feldahorn (Acer campestre)

F 16.06 Eiche (Quercus)

F 16.09 Eiche (Quercus)

F 16.10 Eiche (Quercus)

F 16.11 Ahorn (Acer)

F 16.14 Linde (Tilia)

F 16.03 Amerikanische Eiche (Quercus rubra)

F 16.04 Blutbuche (Fagus sylvatica f. purpurea)

F 16.08 Blutbuche (Fagus sylvatica f. purpurea)

F 16.12 Blutbuche (Fagus sylvatica f. purpurea)

F 16.15 Blutbuche (Fagus sylvatica f. purpurea)

F 16.13 Esskastanie (Castanea sativa)

Gemarkung Falkenstein, Flur 9, Flurstück 53/12 (Reichenbachweg 15)

Gemarkung Falkenstein, Flur 9, Flurstück 60/22 (Mühlweg 27)

Gemarkung Falkenstein, Flur 9, Flurstück 51/10 (Am Ellerhang 3a)

Gemarkung Falkenstein, Flur 9, Flurstück 26/87 (Am Ellerhang 8)

Gemarkung Falkenstein, Flur 9, Flurstück 26/110 (Am Ellerhang 13)

Gemarkung Falkenstein, Flur 9, Flurstück 26/110 (Am Ellerhang 13)

Gemarkung Falkenstein, Flur 9, Flurstück 162/1 (Am Ellerhang 19)

Gemarkung Falkenstein, Flur 9, Flurstück 45/11 (Reichenbachweg 17e)

Gemarkung Falkenstein, Flur 9, Flurstück 44/2 (Reichenbachweg 19)

Gemarkung Falkenstein, Flur 9, Flurstück 26/48 (Reichenbachweg 21)

Gemarkung Falkenstein, Flur 9, Flurstück 44/2 (Reichenbachweg 21)

Begleitung und Überwachung der Einhaltung der naturschutzfachlichen Auflagen und

orkommen von Reptilien, vor allem der streng geschützten Zauneidechse (Lacerta agilis),

controlliert werden, um die Tiere gegebenenfalls vor Beginn der Arbeiten umsiedeln zu

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.

Bei der Umgestaltung der Freiflächen ist die betroffene Fläche im Vorfeld auf das

Gemarkung Falkenstein, Flur 9, Flurstück 465/61 (Mühlweg 19)

zur Vermeidung von Wiederbezug zu verschließen. Gebäudestrukturen, die für

Gebäudeabbruch durch die ökologische Baubegleitung auf das Vorkommen von

9. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB) n 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 Heizungstechnik nur unter erheblichen Anstrengungen durchführbar ist. Gas und andere Brennstoffe können zugelassen werden, wenn die Heizungsanlage den anerkannten Regeln der Technik entspricht.

Bei der Aufstellung von Luft-Wasser-Wärmepumpen ist zu beachten, dass an benachbarten Wohngebäuden der Beurteilungspegel der TA-Lärm nicht überschritten

Es ist bei der Gebäudehülle darauf zu achten, dass ein hoher Energieeffizienzstandard erreicht wird (nach Möglichkeit Passivhausstandard)

Energieerzeugung ist ein größtmöglicher Anteil an erneuerbare Energien wie Photovoltaik- oder Solaranlagen zu verwenden. Hier ist auch die Bereitstellung der Energie für mögliche elektrobetriebene Betriebsfahrzeuge beachtet werden, sowie die Installation einer entsprechenden Anschlussmöglichkeit für die jeweiligen Fahrzeuge.

Zudem sind bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme und Kälte planungsrelevante Arten auf dem Grundstück und seiner Umgebung vorhanden sind. | aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung zu treffen (s. hierzu Punkt 3.4 der |

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese Festsetzung keine Einschränkunge für eine bestimmte Art von erneuerbarer Energie enthält. Bestehende Gebäude genießen Im Zuge der Baufeldfreimachung ist sicherzustellen, dass das Töten von Individuen der Bestandsschutz.

> Bebauungsplanes die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 40% mit wenn weniger als 50 m² Dachfläche zur Verfügung stehen.

10. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern; (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) m Bereich des mit <E> gekennzeichneten Streifens auf der Grünfläche GR neben dem Neuen Mühlbach / Höhenbach ist der dort vorhandene Erlenbewuchs als getationsstruktur zu sichern. Die Pflanzung von Ziersträuchern ist in diesem Bereich zulässig. Der Bereich ist extensiv zu nutzen und als naturnaher Gewässerrandstreiten zu entwickeln. Der Gewässerrandstreifen ist mit einheimischen Gehölzen als zweireihige Hecke auszubilden. Eine Mahd darf lediglich zweimal pro Jahr erfolgen. Die Ablagerung

e Beseitigung von zum Erhalt festgesetzten Gehölzen bedarf einer isolierten Befreiung gem. § 73 (4) HBO. Als Ersatz ist ein einheimischer hochstämmiger Laubbaum mit Stammumfang mind. 18/20 cm und die Sträucher mit einheimischen Sträuchern bzw. Heistern nach Maßgabe der Umweltabteilung der Stadt Königstein zu pflanzen.

B: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

ür sämtliche Wohngebiete und Mischgebiete gelten folgende Festsetzungen: 1. Dachgestaltung durchzuführen. Vor Beginn jeder Maßnahme sind durch die ökologische Baubegleitung | **Dachform:** Für alle Gebäude sind Satteldächer, Walmdächer, versetzte Pult- und

Zeltdachformen sowie Flachdächer zugelassen. Die Dachneigung für Satteldächer, Walmdächer Alternativ oder ergänzend ist eine Begrünung der Stützmauern durch einheimische und sowie versetzte Pult- und Zeltdachformen wird auf 10° bis 30° festgesetzt.

Vird in Wohnbereichen, in denen Zweigeschossig gebaut werden darf, auf das zweite ollaeschoss verzichtet, ist ausnahmsweise eine Dachneigung von bis zu 50° zulässig. Die max. Gestaltung der nichtüberbauten Grundstücksflächen

Gebäudehöhe (Summe aus Traufhöhe und Firsthöhe) darf dabei nicht überschritten werden. **Drempel**: Kniestöcke / Drempel sind ausschließlich an den Außenwänden bis max. 1,10 m zulässig, gemessen an der Außenwand vom Rohfußboden Dachgeschoss bis zur Oberkante der 📗 naturnah mit standortgerechten heimischen Pflanzen zu gestalten und zu pflegen. Diese Die gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Königstein im Taunus geschützten Bäume

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

zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, sofern an ückzusetzen. Einzelgauben sind in einer Breite von max. 3,0 m, Zwerchhäuser in einer Breite | standortgerechter Strauch zu pflanzen und zu erhalten. Ist die Grünfläche größer als 400 von max. 6,0 m zulässig. Die Gesamtbreite der Gauben und Zwerchhäuser einschließlich reppenhäuser darf max. 50 % der jeweiligen Trauflänge des Hauptdaches betragen. Die estsetzungen zur Dachform und Dachneigung gelten auch für Gauben und Zwerchhäuser. Die achaufbauten haben einen Mindestabstand von 1,50 m untereinander und zu Ortgängen, geschützten Bäume für den von der Baumaßnahme betroffenen Bereich zu kartieren. Graten und Kehlen einzuhalten. folgende Bäume sind aus ökologischen und umweltschutztechnischen Gründen zum Erhal

Gauben und Zwerchhäuser: Dachgauben sind mind, 0.5 m von der Außenwand

Gauben über zwei Geschosse sind unzulässig.

achspitze 30° aufweisen.

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

Für Bestandsdächer gilt: Wenn die bestehende Raumhöhe im Dachgeschoss > 2,75 m is kann von dieser Festsetzung ausnahmsweise abgewichen werden. Der Gaubenfirst kanr in diesem Fall mit dem Hauptfirst gleichgesetzt werden.

Materialien: Für Satteldächer. Walmdächer, Pult- und Zeltdächer sowie Mansarddäche 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 zur Freiflächengestaltung ist unzulässig. unzulässig, Matt-Glasierte Dachziegel sind zulässig.

Es wird empfohlen möglichst helle Dachfarben zu verwenden.

Photovoltaik- und Solaranlagen sind ausdrücklich erwünscht. Eine optimierte Ausricht der energetisch genutzten Dachflächen wird empfohlen.

Flachdächer sind, soweit sie nicht als Dachterrasse genutzt werden, mit einer extensiver Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 15 cm zu versehen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedum Sprossen zu bepflanzen. In Kombination mit einer Dachbegrünung sind auch Dach-Photovoltaikanlagen zulässig und zu empfehlen. Unter geordnete bauliche Anlagen wie z.B.: Mülltonnenschränke oder Streusandbehälter sind hiervon ausgenommen.

vorzunehmen. Diese können konstruktive Unterteilungen (Fassungen, Rahmen oder Die großflächige (> 20m²) Verwendung von Kupfer, Zink oder Blei für Dacheindeckun Sprossen), Reduzierung Spiegelung des Glases Streifen oder Punktmuster (5 -10 % de inklusive Regenrohre und Regenrinnen, ist nicht gestattet. Glasfläche) oder entsprechend geeigneter Sonnenschutz (Metallgitter, Holzelemente oder Jalousien) oder Fenstervorhänge sein (s. hierzu Begründung Punkt 3.8).

ine Beseitigung von zum Erhalt festgesetzten Gehölzen bedarf einer isolierten Befreiung | Als Einfriedungen sind Holz- und Metallzäune ohne Mauersockel und Hecken bis zu einer qem. § 73 (4) HBO. Als Ersatz ist ein einheimischer hochstämmiger Laubbaum mit

Höhe von 1,50 m zulässig. Zäune müssen einen Mindestabstand von 15 cm zum Boden

7. Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses und zur Schonung der Stammumfang mind. 18/20 cm nach Maßgabe der Umweltabteilung der Stadt Königstein | einhalten. Sollten Hecken als Einfriedung geplant werden, sind sie aus heimischen standortgerechten Sträuchern herzustellen (siehe Auswahlliste). Hinsichtlich der Höhe von Hecken wird auf das Hessische Nachbarrecht verwiesen. Einfriedungen von nicht baulich Zum Schutz der festgesetzten Bäume hat gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB bereits vor Baubeginn | genutzten Grundstücken sind unzulässig. Bestehende Einfriedungen und Hecken is Bauende eine ökologische Baubegleitung (gem. DIN 18920) durch eine fachlich dafür 💹 genießen Bestandsschutz. Die vorstehende Festsetzung ist nicht für den Bereich der geeignete Person zu erfolgen. Aufgabe der ökologischen Baubegleitung ist die beratende | privaten Grünfläche GR anzuwenden, für diese gilt nachstehende Festsetzung:

Begehungen und Entscheidungen der ökologischen Baubegleitung sind zu dokumentieren. | Nähe des Neuen Mühlbachs / Höhenbachs sind lediglich naturnahe Hecken aus für das Grundwasser erfolgt. Für die Versickerung ist beim Hochtaunuskreis, Fachbereich heimischen, standortgerechten Sträuchern (siehe Auswahlliste) mit einer Wasser- und Bodenschutz, eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Wasserhaushaltsgesetz Mindestpflanzbreite von 1 m als Einfriedung zulässig. Bestehende legal errichtete (WHG) zu beantragen. | Einfriedungen und Hecken genießen Bestandsschutz.

Die Gestaltung und Beschaffenheit der Einfriedung von Grundstücken, welche eine gemeinsame Grenze mit dem denkmalgeschützten Bereich des Parks der Villa Rehe aufweisen, ist mit der zuständigen Unteren Denkmalbehörde des Hochtaunuskreis

Artenliste heimische Sträucher (Auswahl)

Traubenholunder (Sambucus racemosa)

Faulbaum (Rhamnus frangula)

Schutzmaßnahmen in enger Abstimmung mit der Bauleitung. Termine, Ergebnisse von 💎 | Für den Bereich der privaten Grünfläche GR südwestlich der Straße Am Ellerhang in de

Strauch-Felsenbirne (Amelanchier) Haselnuss (Corylus avellana) Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum) Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)

Kornellkirsche (Cornus mas) Liguster (Ligustrum vulgare) Roter Hartriegel (Cornus sanguinea) Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)

Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus) Wolliger Schneeball (Viburnum lantana) Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna Zweigriffeliger Weißdorn (Crataegus laevigata) Schlehe (Prunus spinosa)

Artenliste autochthone Bäume (Auswahl)

Bergahorn (Acer pseudoplatanus) Eberesche (Sorbus aucuparia),

Esche (Fraxinus excelsior) Feldahorn (Acer campestre) Hainbuche (Carpinus betulus

Vogelkirsche (Prunus avium)

Esskastanie (Castanea sativa Rotbuche (Fagus sylvatica) Salweide (Salix caprea)

Sommerlinde (Tilia platyphyllos Spitzahorn (Acer platanoides) Stieleiche (Quercus robur) Traubeneiche (Quercus petraea

Walnuss (Juglans regia) Winterlinde (Tilia cordata) Wildapfel (Malus sylvestris) Wildbirne (Pyrus pyraster) hochstämmige Obstbäume

Hecken aus fremdländischen Gehölzen wie Kirschlorbeer, Thuja, Koniferen und Scheinzypressen sind unzulässig.

3. Abgrabungen, Stützmauern, Aufschüttungen 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 m beträgt. In dem Bereich bis zu einer Entfernung von 3 m zu den Grundstücksgrenzen sind Abgrabungen, Aufschüttungen und Terrassierungen Befestigungen und Stützmauern mit einer maximalen Höhe von 0,5 m sind als

Trockenmauern auszuführen. Befestigungen und Stützmauern mit einer maximalen Höhe | In der direkten Umgebung des Plangebietes befinden sich folgende nach § 2 Abs. 1 von 1,40 m sind aus heimischen Natursteinmaterialien oder Natursteinverblendungen herzustellen. Sichtbeton ist unzulässig. Ausnahmsweise können Abgrabungen für Garagen, Carports oder Stellplätze im Abstand | Reichenbachweg 22, "Villa Becker" mit Garten

on 3,0 m zu den Grundstücksgrenzen, mit den dazugehörigen Stützmauern über 1,00 l n, zugelassen werden. Stützmauern an Straßen sind nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. Sie sind bündig mit der Hinterkante des Abschlusses der Straßen-, Bürgersteigoder Wegebefestigung zu errichten. tützmauern mit einer Ansichtsfläche von mehr als 20 m² sind dauerhaft mit

tandortgerechten, einheimischen Kletterpflanzen zu begrünen (vgl. Artenliste).

Artenliste Fassadenbegrünungen / Kletterpflanzen(Auswahl) Efeu (Hedera helix)

Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)*

Hopfen (Humulus lupulus)* Winter-Jasmin (Jasminum nudiflorum)*

> ohne Kennzeichnung: Kletterhilfe nicht notwendig mit Kennzeichnung (*): nur mit Kletterhilfe

standortgerechte Pflanzen mit hängendem Wuchs zulässig. Eine ausreichend die Verwertung von Bodenmaterial vom 17.02.2014 (St. Anz. 10/2014 S. 211 ff.) zu dimensionierte Pflanzscheibe ist vorzusehen.

Grünflächen sind mit autochthonen Laubbäumen (siehe Auswahlliste) und Sträuchern

m², ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Baumarten und deren

Standorte sind so zu wählen, dass umgebende und eigene Dächer mit Eignung zur

Pflanzstreifen von mindestens 6 m² Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von

als Zu- und Ausfahrt und als Stellplatzflächen genutzt werden, sind als Grünflächen

ist ein Freiflächenplan einschließlich grünordnerischen Festsetzungen und eingemessenen

ındsätzlich sind private Grünflächen weitgehend naturnah mit standortgerechten

Die Verwendung von wasserdichten oder nicht wurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies

Freiflächengestaltung sind unzulässig. Davon ausgenommen sind Wege-, Hofflächen

und dem Spritzwasserschutz dienende Gebäudeumrandungen bis zu einer Breite von

Die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Königstein im Taunus erhaltenswerte Bäur

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist, soweit technisch, wirtschaftlich un

Gemäß diesem Regelwerk ist der Nachweis zu führen, dass die Versickerung unschädlich

rechnen. Die Versickerung hat daher möglichst über die belebte Bodenzone zu erfolgen.

sein, ist auf jeden Fall sicherzustellen, dass der Abstand zwischen Versickerungssohle und

Zisternenüberlauf kann mit Abflussverzögerung/ eine separate Sickerpackung/ mit einem | decken.

Für die Regenrückhaltung sind Zisternen gem. Zisternensatzung vorzusehen. Der

Anlage ist im Bauantrag anzugeben und mit der Stadt Königstein als

Sandfilter in den Neuen Mühlbach/ Reichenbachweg eingeleitet werden. Eine solche

Gewässererhaltungspflichtige abzustimmen. Sammelleitungen sind unzulässig (§ 19

Gemäß der Zisternensatzung der Stadt Königstein im Taunus sind bei Neubauten

entsprechende Anlagen zu planen. Es wird dringend empfohlen, das gesammelte

Wandflächen mit einer Fensterfläche von weniger als 10% ab einer Fläche von mehr als

einheimischen Pflanzen begrünen (vgl. Artenliste Kletterpflanzen). 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

Oberflächenbefestigungen (Beton, Pflaster, wassergebundene Wegedecken) sinc

Materialien und Farbtöne mit einem L-Wert der RAL Design Codierung ≥ 50 zu

Standplätze für Abfallbehältnisse sind auf den Baugrundstücken unterzubringen, mit

Es wird daraufhin gewiesen, dass Bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern,

Steingeräte oder Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG

unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege-hessen Archäologie zu melden. Die

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

Anzeige kann auch ge-genüber der Gemeinde oder der Unteren Denkmalbehörde

1. Archäologische Bodenfunde / Sicherung von Bodendenkmälern

erfolgen, diese leiten die Anzeige unverzüglich der Denkmalbehörde zu.

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) eingetragene Kulturdenkmäler:

Die denkmalgeschützte Grünfläche der Villa Rehe grenzt direkt an das Plangebiet.

HDSchG genehmigungspflichtig durch die Untere Denkmalschutzbehörde.

Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass die Wurzelzone des Baumes einen

ausreichenden Abstand zu Versorgungsleitungen und Telekommunikationsanlagen

aufweisen muss. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen

Alle baulichen Maßnahmen in der Umgebung der o.g. Kulturdenkmäler sind nach § 18

gebeten, die mit Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu belehren.

Steinsetzungen, Bodenverfarbungen und Fundgegenstände wie z.B. Scherben,

25 m² sowie Garagen und Pergolen sind dauerhaft zu mit standortgerechten

Bei der Farbgebung und Gestaltung von Gebäudefassaden und

dem Grundwasserspiegel mindestens 1,50 m beträgt.

Wasser als Brauchwasser zu nutzen.

mindestens 1 m² vorgesehen werden.

9. Müllsammelbehälter

Regelung entfällt

C: Teilung von Grundstücken

D. Hinweise und nachrichtliche Übernahmer

Reichenbachweg 20, Landhaus mit Garten 1939

Reichenbachweg 24a-b, "Pförtnerhaus ehem. Villa von Bernus"

Reichenbachweg 24c, "Remisen ehem. Villa von Bernus"

Reichenbachweg 25-27, "Villa Rehe" mit Grünfläche

3. Baumpflanzungen, Versorgungsleitungen

rechtlich realisier- und zumutbar, der Versickerung auf dem Grundstück zuzuführen

werden. Bemessung und technische Ausgestaltung der Versickerungsanlage ist gemäß

Regelwerk der "Abwassertechnischen Vereinigung e.V. (ATV/Arbeitsblatt A 138)"

auf dem jeweiligen Baugrundstück und dessen unmittelbarer Umgebung sind unter

Durch die Bebauung mit viel Glas sind Maßnahmen zum Schutz von Vogelschlag

Flächige Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder schüttungen zur

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

mindestens 12 m³ zu pflanzen. Baumscheiben und Pflanzstreifen sind dauerhaft

Nutzung von Sonnenenergie nicht oder möglichst wenig beschattet werden.

Anzupflanzende Bäume sind in unbefestigten, begrünten Baumscheiben oder

anzulegen und zu unterhalten. Der Fugenanteil befestigter Flächen soll gemäß

Bestandsbäumen vorzulegen.

heimischen Pflanzen zu gestalten und zu pflegen.

Beachtung der DIN 18920 zu schützen

6. Grünordnerische Festsetzung

. Gestaltung von befestigten Flächen Befestigte Flächen wie Stellplätze und Hofflächen sind aus klimaökologischen Gründen in hellen Farbtönen auszuführen.

wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist zu schützen (§202 In allen Teilgebieten sind 100% der nicht überbauten und nichtbefestigter BauGB). Er ist zu Beginn des Vorhabens gemäß den Vorgaben der DIN 19731 Grundstücksflächen als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Sie sind weitgehend

"Verwertung von Bodenmaterial", Kpa. 7, gesondert abzuräumen, zwischenzulagern und später wieder aufzubringen. Der darf nicht mit Abfällen, insbesondere Bauabfällen oder Bauschutt vermischt werden. Vor Baubeginn ist der Oberboden in seiner gesamten Dicke oder hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen. Je 100 m² Gartenfläche ist mindestens | abzuschieben und gemäß DIN 189155 in Mieten aufzusetzen. Zur Zwischenbegrünung 1 heimischer und standortgerechter Laubbaum und je 10 m² Grünfläche 1 heimischer und | zur Wiederverwendung sind die Mieten anzusähen. Die Reglungen des Merkblattes "Entsorgung von Bauabfällen" der Regierungspräsid

Pflaster, ausgeführt werden. Mit dem Bauantrag sowie bei genehmigungsfreien Vorhaben | Datenbankeintrag im Gebiet des Bebauungsplanes:

Der Anfangsverdacht der Fläche mit der ALTIS-Nr. 434.005.010-000.042 hat sich nic

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIB des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WSG_ID: 434-024) für die Gewinnungsanlagen Billtalstollen, Brunnen I-V im Liederbachtal,

Tiefbrunnen I+II Speckwiese, Schürfung Speckwiese, Schürfungen III+IV Reichenbach sowie | Oberer und Unterer Treisbachstollen in Königstein liegt. Die Schutzgebietsverordnung der Stadt Königstein im Taunus vom 11.04.1980 (StaAnz: 18/80, S. 0811 ff.) ist zu beachten.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgeset: NatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von ortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (Vgl. § 7 Abs Nrn. 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 daraufhin z kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind, Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03.-30.09

d. außerhalb der Brut- und Setzzeit Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungsund/oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu prüfen. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach

Vaturschutzbehörde zu beantragen.

Die Auswertungen der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder ha ergeben, dass sich der Geltungsbereich am Rande eines Bombenabwurfgebietes befinde Es gibt keinen begründeten Verdacht, dass auf der Fläche mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist.

und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, z Sollte dies wegen einer unzureichenden Versickerungsfähigkeit des Bodens nicht möglich | verständigen 8. Hinweis zur Energieeinsparung und zur Nutzung erneuerbarer Energien § 3 Abs. 1 EEWärmeG verpflichtet die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet wer

> 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.

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

| Im Ubrigen wird auf EnEV und EnEG verwiesen.

Jberbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig. Werden für die Verlegung von Leitungen Privatwege genutzt, so sind diese Flächen mit Leitungsrechten zugunsten des lieweiligen Versorgers (Mainova, Syna) zu belasten. Bei Veräußerung sowie bei Umwidmung | von Grundstücksflächen wird eine dingliche Sicherung aller Mainova-Trassen erforderlich. oraussetzung für die Planung von Grünflächen bildet die aktuelle Version des VGW-Arbeitsblattes 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer ersorgungsanlagen". Für alle Baumaßnahmen ist die NRM-Norm "Schutz unterirdische" Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova"

inzuholen. Sämtliche Arbeiten im Bereich der bestehenden Leitungen und dem

utzstreifen sind im Vorfeld mit der NRM abzustimmen und anzumelden. Das Gebiet Buschwerk zu umpflanzen und so anzuordnen, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar vurde bereits mit Erdgas erschlossen sind. Als Sichtschutz sind zudem Mauern aus Naturstein oder mit Natursteinverkleidung, sowie Holzelemente zulässig. Die maximale Einfassungshöhe beträgt 1,50 m. Es wird auf die vorhandenen Erdkabel des Stromversorgungsnetzes sowie die dafür allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, uvm.) hingewiesen. Alle Bauanträge, deren Bauvorhaben an die Kabel der Syna GmbH angrenzen, hineinragen oder in deren unmittelbarer Nähe errichtet werden, sind der Syna

> Die im Planbereich liegenden Kommunikationslinien der Telekom werden von der Baumaßnahme durch die Nachverdichtung eventuell berührt und müssen bei Bedarf gesichert, verändert oder verlegt werden. Der Bestand und der Betreib der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich dass sich die Bauausführenden über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

10. Hinweise zur Einbruchsprävention Als Grundempfehlung sind einbruchshemmende Elemente empfehlenswert, welche die

entsprechenden Widerstandsklassen aufweisen. Bargeldbestände sollten in widerstandsfähigen Wertbehältern aufbewahrt werden. Diese sind entsprechend mit Schwerlastanker in eine tragende Wand zu befestigen. Aufgrund der Tatbegehungsweisen ist bei Gewerbeimmobilien eine Uberfall- und Einbruchmeldeanlage nach den anerkannten Regeln der Technik und den Vorgaben der Versicherer empfehlenswert. Es wird aus Gründen der Einbruchsprävention eine maximale Einfriedungshöhe von 1,5 m empfohlen. Bei vorhandenen Bäumen sollte das Blattwerk erst in einer Höhe ab 200 cm beginnen. Es ist auf eine Ausleuchtung der Wege während der Hauptnutzungszeit zu achten. Wege, Schilder und Beleuchtungskörper sind regelmäßig frei zu schneiden. Es wird der Einsatz von Bewegungsmeldern zur Schaltung von Beleuchtung empfohlen.

Es wird auf die Bauplanberatung der kriminalpolizeilichen Beratungsstelle verwiesen. 11. Barrierefreies Bauen Es wird auf die einschlägigen Grundsätze des barrierefreien Bauens verwiesen (DIN 18040).

Es wird empfohlen, Treppenräume so zu planen dass der Einbau eines Treppenliftes möglich bleibt. Es wird empfohlen, Höhenunterschiede wo möglich durch ausreichend breite Rampen zu überwinden. Auch in den Sanitärbereichen sollte ein barrierefreier Ausbau möglich sein.

Bei Rückverfüllung anstehender Böden und bei angeliefertem Boden ist die Richtlinie für 12. Schutz von Kleintieren und von Vögeln Hofabläufe, Hauskellerschächte und ähnliche Anlagen sollen durch geeignete Mittel gegen

das Hineinfallen und Verenden von Kleintieren gesichert werden. Dachrinnenabläufe soller durch Drahtvorsätze gesichert werden. Kellertreppenabgänge sollen an einer Wangenseite Aufstellungsbeschluss 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. Aufgrund der waldnahen Lage des Plangebietes besteht ein hohes Risiko für Vogelschlag an

spiegelnden oder verspiegelten Gebäudefronten. Die Spiegelungswirkung von Gebäuden und Fassaden ist daher zu begrenzen. Dies kann durch die Verwendung transluzenter Materialien und flächiges Aufbringen von Markierungen erfolgen. Der Außenreflexionsgra sollte 15% nicht überschreiten

13. Be- und Entwässerungssituation

Im westlich zum Geltungsbereich angrenzenden öffentlichen Kanal, welcher über die privaten Gartenbereiche zum Kanal im Mühlweg verläuft und Teile des Gebietes erschließt sind hydraulische Engpässe vorhanden. Es ist sicherzustellen, dass über bauliche eränderungen im Gebiet insgesamt keine Erhöhung der Einleitmenge in den öffentlichen Mischwasserkanal erfolgt. Gegebenenfalls ist auch die Einleitung von Regenwasser, auch im Hinblick auf eventuell sich verändernde Versiegelungen des Gebietes einzuschränken. Die Einleitung von Schmutzwasser stellt kein Problem dar. Gem. Zisternensatzung sind für Neubauten entsprechende Zisternen vorzusehen, zum einen soll so die Gartenbewässerung gemäß § 4(2) i.V.m. § 4a (3) BauGB vereinfacht werden, zum anderen wird so der Kanal entlastet.

Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Königstein im Taunus darf keinesfalls Drainage-, Grund- oder Quellwasser in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden. Die Entwässerung von Bauvorhaben und baulichen Änderungen auf Grundstücken ist mit den Stadtwerken der Stadt Königstein im Taunus abzustimmen.

In der Stadt Königstein besteht die satzungsgemäße Pflicht zur Herstellung von Zisternen. Bezüglich der Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser wird empfohlen, 50%des Zisternenvolumens zur Abflussverzögerung und somit zur Minderung von Hochwasser- und Abflussspitzen und 50% des Zisternenvolumens für die Brauchwassernutzung oder zur

für die Einleitung von Niederschlagswasser ist ein Oberflächengewässer, sowie für die ersickerung von Niederschlagswasser in den Untergrund ist eine Erlaubnis beim/ Hochtaunuskreis, Fachbereich Bauen und Umwelt (Untere Wasser Behörde) einzuholen

Erdwärmegewinnungsbetrieb im Flurstück 46/15 der Flur 9 überlagert. Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

Darmstadt. Gießen und Kassel bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung von Bodenaushub ist einzuhalten. Bodenaushub kann unter das Abfallrecht fallen (§ 2 Abs. 2 Nr. 11 KrWG). Das Abfallrecht findet keine Anwendung für wenn diese zeitnah an der Anfallstelle für einen Wiedereinbau verwendet werden. In der Erdaushubs kann eine Genehmigung nach Nr. 8.12 bzw. Nr. 8.12 der 4. BlmSchV erforderlich werden (siehe Kapitel 3.4 des Merkblattes). Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 Abfallwirtschaft) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie den beabsichtigter Entsorgungsmaßanhmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollten. Die Einleitung von Schmutzwasser stellt kein Problem dar. Gem. Zisternensatzung sind für Neubauten entsprechende Zisternen

Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Königstein im Taunus darf keinesfalls Drainage-, Grund- oder Quellwasser in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden. Die Entwässerung von Bauvorhaben und baulichen Änderungen auf Grundstücken ist mit den Stadtwerken der Stadt Königstein im Taunus abzustimmen.

Bezüglich der Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser wird empfohlen, 50% des Zisternenvolumens zur Abflussverzögerung und somit zur Minderung von Hochwasser- und Abflussspitzen und 50% des Zisternenvolumens für die Brauchwassernutzung oder zur Gartenbewässerung vorzusehen.

Dem Bebauungsplan liegen folgende baurechtliche Rechtsgrundlagen zugrunde

2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz am 03. Juni 2020 (GVBl. I

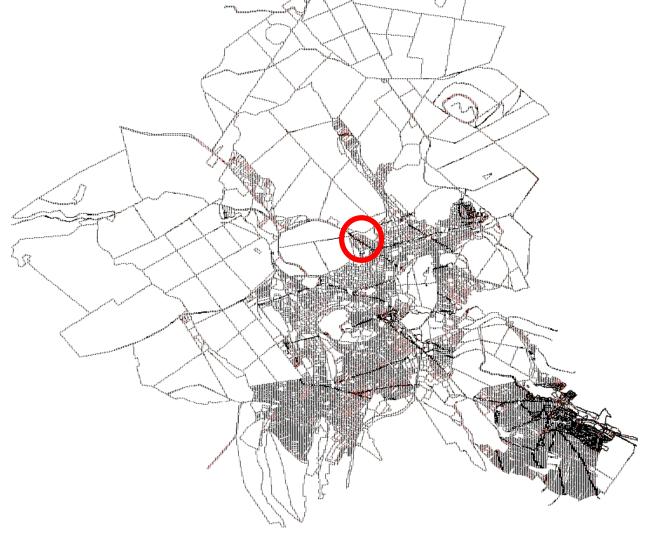
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S.58, BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1808)

Weiter sind zu beachten: BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) HeNatG (Hessisches Naturschutzgesetz)

Gestaltung, Größe und Anzahl der Stellplätze oder Garagen und die Ablösung der Verpflichtung zu deren Herstellung sowie über die Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder. Verbeanlagengestaltungssatzung: 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



28.03.2019 08.06.2019 kanntmachung des Aufstellungsbeschlusses 03.09.2020 Beschluss zur Offenlage gemäß § 3(2) BauGB 13.10.2020 kanntmachung der Offenlage gemäß § 3(2) BauGB 20.10.2020 eteiligung der Träger öffentl. Belange gemäß § 4(2) BauGB 26.10.2020 nlegung gemäß § 3 (2) BauGB 27.11.2020 19.05.2022 | Beschluss zur Offenlage gemäß § 3(2) i.V.m. § 4a (3) BauGB 04.06.2022 machung der Offenlage gemäß § 3(2) i.V.m. § 4a (3) BauGB Beteiligung der Träger öffentl. Belange 28.06.2022 04.07.2022 nlegung gemäß § 3 (2) i.V.m. § 4a (3) BauGB 05.08.2022 25.05.2023 eschluss zur Offenlage gemäß § 3(2) i.V.m. § 4a (3) BauGB Bekanntmachung der Offenlage gemäß § 3(2) i.V.m. § 4a (3) BauGB eteiligung der Träger öffentl. Belange emäß § 4(2) i.V.m. § 4a (3) BauGB 19.06.2023 enlegung gemäß § 3 (2) i.V.m. § 4a (3) BauGB 21.07.2023 atzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB Bekanntmachung der Satzung gemäß § 10 BauGB

Ausfertigungskraftvermerk:

Königstein im Taunus, den

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom xx.xx.2023 übereinstimmt und das die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten

Bürgermeister Rechtskraftvermerk:

Die öffentliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am ... Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan zum

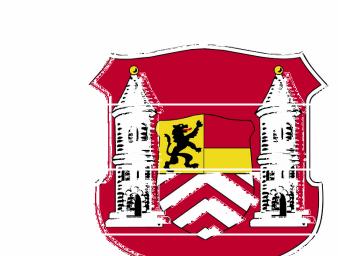
Königstein im Taunus

Leonhard Helm Bürgermeister

Der Magistrat

Der Magistra

Stadt Königstein im Taunus Fachdienst Planen



Stadt Königstein

"Reichenbachweg/ Am Ellerhang'



Rasengittersteinen können wg. der geringfügigen Versickerungswirkung auf die natürliche | sind gem. § 14 (1) BauNVO unzulässig. Funktion des Bodens bis zu 100 m² nicht übersteigen. Ein funktionsmindernder

Handwerksbetriebe) unzulässig. Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO können die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Einrichtungen und Betriebe (Anlagen für kirchliche,

Für alle Teilbereiche wird die Errichtung der Gebäude in offener Bauweise festgesetzt Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Doppelhäuser und Hausgruppen sind

Öffnung zur Grenze stehen, haben einen Mindestabstand von 5 m vom öffentlichen erkehrsraum einzuhalten. Sie sind sowohl außerhalb als auch innerhalb der

agebiete die maximale Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt

Außenwand bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der äußeren Dachhaut. Zur

Bei Gebäuden mit einem Flachdach sind die festgesetzten Traufhöhen mit der

Das Dachgeschoss ist das oberste zu Wohnzecken nutzbare Geschoss, eine

Ausnahmsweise können bestehende und genehmigte Dächer die heute schon eine

genehmigten Daches nicht überschreiten. Die Gebäudehöhe ist die Summe aus der 8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und

Alle Versorgungsleitungen sind aus stadtgestalterischen Gründen sowie zur Pflege und 📕 **Artenschutzmaßnahmer** Entwicklung des Stadtbildes ausschließlich unterirdisch zu führen.

| Die Kontrollen sind in Text und Bild zu dokumentieren und vor Beginn der Baumaßnahmen der Umweltabteilung der Stadt Königstein im Taunus sowie der Unteren Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises vorzulegen. im Gebiet potenziell vorkommenden, besonders geschützten Tierarten (Blindschleiche, Igel, Grasfrosch und Schlingnatter) vermieden wird. Hierzu ist ein Fachbüro zu

beauftragen, dass die Baufeldfreimachung überwacht. Etwaige notwendige Ersatzmaßnahmen sind bereits vor Baubeginn zu leisten. Für einzelne Klassen, Gattungen und geschützten Arten ist jeweils zu beachten

a. Reptilien, Amphibien Für das Plangebiet ist das Vorkommen von Feuersalamander, Grasfrosch, Erdkröte Bergmolch bekannt. Im benachbarten FFH-Gebiet befindet sich ein nachgewiesenes Schlingnatter Vorkommen. Die Begehung muss in der Aktivitätsphase der Reptilien

b. Vögel und Haselmäuse

(Mitte März bis Ende Oktober, möglichst jedoch vor der Eiablage April / Mai oder im Sommer erst ab Juni / Juli nach dem Schlüpfen der Jungtiere) und Amphibien erfolgen. Sofern Individuen im Gebiet gefunden werden, sind diese durch die ökologische Baubegleitung fachgerecht umzusiedeln. Die Umsiedlung ist im Vorfeld der Baumaßnahme bei der Umweltabteilung der Stadt Königstein im Taunus sowie der Unteren Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises anzuzeigen, welche die Umsiedlungsfläche bestimmen und für die Umsiedlung erforderliche Maßnahmen auf dieser Fläche festlegen. Die Umsiedlung ist in Text und Bild zu dokumentieren und zu kartieren. Diese Dokumentation ist der Umweltabteilung der Stadt Königstein im Taunus sowie der Unteren Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises vorzulegen.

Erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt,

Brut- und Aufzuchtzeiten der Avifauna sowie innerhalb des für die Haselmaus

Umsetzungen), die auf das erforderliche Maß zu begrenzen sind, sind außerhalb der

günstigen Zeitfensters d.h. innerhalb des Monats Oktober als schonende Rodung

möglichst hohe Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (Oko-Pflaster mit 30 | % Fugenanteil). Bauweisen ohne Versickerungsanteile für Niederschlagswasser sind

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB sind im gesamten Geltungsbereich dieses Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustat Solarmindestfläche). Dies gilt auch für begrünte Flachdächer. Diese Vorgabe gilt nicht,

n Grünschnitt oder Kompost sowie die Errichtung von Zäunen ist in diesem Bereich

Ungefüllte Kletterrosen (Rosa)*

"Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen") 4. Bodenschutz und Altlasten

Wurzeleinwirkungen zu sichern. (s. hierzu DVGW- Arbeitsblatt GW 125

Die bei Baumaßnahmen anfallenden Erdmassen sind in den jeweiligen Teilbereichen des Bebauungsplans, in dem die Erdmassen anfallen, soweit möglich wieder einzubauen.

Grunde zu legen. Das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 41.1 Bodenschutz, Grundwasserschutz entscheidet nach Vorlage der Analysen im Einzelfall über die Einbaufähigkeit. Das Dezernat IV/WI 41.1 Grundwasser, Bodenschutz ist im weiteren Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. | Humoser Oberboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowi

| Darmstadt, Gießen und Kassel bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerur und Entsorgung von Bodenaushub ist einzuhalten. Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bisher nicht bekannt. Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen oder sonstige Auffälligkeiten oder mögliche Belastungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darm-stadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwel anzulegen und gegen schädigende Einflüsse zu sichern. Vorgartenflächen soweit sie nicht | Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz; Lessingstraße 16-18, 65189 | Wiesbaden zu beteiligen.

ntwässerungssatzung als wassergebundene Decke (Kies, Splitt), oder wasserdurchlässiges | Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab folgende

434.005.010-000.042 | Am Ellerhang 8 | Kran- und Baggervermietungen Gartenbewässerung vorzusehen.

4. Bergrechtlicher Hinweis Aus bergrechtlicher Sicht wird mitgeteilt, dass das Plangebiet einen

15. Abfallwirtschaft Die Reglungen des Merkblattes "Entsorgung von Bauabfällen" der Regierungspräsidien nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommenden Materialien Regel gilt schon das Nachbargrundstück nicht als Anfallstelle. Bei einer Lagerung des

§ 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren vorzusehen, zum einen soll so die Gartenbewässerung vereinfacht werden, zum anderen wird so der Kanal entlastet

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein In der Stadt Königstein besteht die satzungsgemäße Pflicht zur Herstellung von Zisternen kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der m Plangebiet ist mit einer mittleren Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers zu | Kampfmittelräumdienst des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung IV Arbeitssch

> '4. Bergrechtlicher Hinweis Aus bergrechtlicher Sicht wird mitgeteilt, dass das Plangebiet einen den Wärmeenergiebedarf durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu Erdwärmegewinnungsbetrieb im Flurstück 46/15 der Flur 9 überlagert. Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

> > Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November | gezeichnet

(Baunutzungsverordnung -BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Januar | Der Bestand und Betrieb bestehender Versorgungsleitungen ist zu gewährleisten. Eine

S. 378) einzuhalten. Es wird empfohlen Bestandsleitungspläne im Rahmen einer Netzauskunf

GEIG (Gebäude- Elektromobilitätsinfrastrukturgesetz) Diese werden unter anderem durch die folgenden Ortssatzungen ergänzt: GmbH zur Einsicht und Stellungnahme vorzulegen. Eine Überbauung ist grundsätzlich nicht Stellplatz- und Ablösesatzung: Satzung der Stadt Königstein im Taunus über die

Bebauungsplan F 16 A