



ART DER BAULICHEN NUTZUNG		ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE		BAUWEISE		GRÜNFLÄCHEN		BAUWEISE		FLÄCHENZAHL	
Teilgebiet 1	Teilgebiet 2	Teilgebiet 3	Teilgebiet 4	Teilgebiet 5	Teilgebiet 6	Teilgebiet 7a	Teilgebiet 8	WA	WB	WA	WB
II	III	II	II	II	II	II	I	o	o	o	o
0,3	0,3	0,3	0,35	0,6	0,3	0,4	0,4	o	o	o	o

PLANZEICHEN	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	PRIVATRECHT	SACHGESAMTHEIT
01	Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)	privater Fußgängerbereich	Sachgesamtheit, die dem Denkmalschutz unterliegen
WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	öffentliche Parkfläche	15 SONSTIGE PLANZEICHEN
WB	Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO)	private Verkehrsfläche	
02	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	07	VERSORGUNG, ABFALLENTSORGUNG, ABWASSERBESEITIGUNG (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
z.B. 0,3	Grundflächenzahl	Elektrizität	
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	öffentlicher Kanal	
03	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	09	GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
o	offene Bauweise	Grünflächen	
△	Nur Einzelhäuser zulässig	Parkanlage	
△	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	Friedhof	
△	Nur Hausgruppen zulässig	private Grünflächen	
—	Baugrenze	Dauerkleingärten	
04	GEMEINDEBEDARF, SPORT- UND SPIELANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)	12	LANDWIRTSCHAFT UND WALD (§ 9 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
□	Flächen für Gemeindebedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)	Wald	
□	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	13	PLANUNG, NATURSCHUTZREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
□	Schule	Umgrünung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
□	Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	14	STADTERHALTUNG UND DENKMALSCHUTZ (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)
□	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen	
06	VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)		
□	Straßenverkehrsflächen		
□	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung		

TEXTFESTSETZUNGEN

A: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
In den als „Allgemeine Wohngebiete“ (WA) festgesetzten Bereichen sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO 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 Beurteilungsbeitrag der TA-Lärm nicht überschritten wird.

B: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
Für die Wohngebiete 1 bis 8 gelten folgende Festsetzungen:

1. Dachgestaltung
Dachform: Für das alle Flachdach sind gleichschenklige Satteldächer, Walmdächer, Pult- und Zelddächern sowie Traufdächer zulässig.
Für Garagen und Carports sind ebenfalls in allen Teilgebieten auch Flachdächer zulässig.

2. Dachneigung: Die zulässige Dachneigung für geneigte Dächer wird auf 10° festgesetzt. In Teilgebiet 2 darf die maximale Dachneigung 15° aufweisen. In Teilgebiet 8 darf die maximale Dachneigung 10° - 30° aufweisen.

3. Dachgestaltung
Flachdächer dürfen eine geringere Dachneigung aufweisen.

Kniestock: Kniestock/Drempel sind ausschließlich an den Außenwänden bis max. 0,8 m zulässig, gemessen an der Außenwand vom Rohfußboden Dachgeschoss bis Oberkante Dachhaut.

2. Bauweise § 22 BauNVO
a. Die Festsetzung der offenen Bauweise erfolgt gemäß § 2 Abs. 2 BauNVO.
b. In offener Bauweise sind je nach Nutzungsschablone für die jeweiligen Teilgebiete Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

Die maximale Bebauungstiefe darf 15 m nicht überschreiten.
Die maximale Bebauungslänge darf 20 m nicht überschreiten.

3. Fühnung von Versorgungsleitungen § 9 (1) Nr. 13 BauGB
Alle Versorgungsleitungen sind aus stadtfestgestellten Gründen sowie zur Pflege und Entwicklung des Stadtbildes ausschließlich unterirdisch zu führen.

4. Höhe der baulichen Anlagen § 9 (1) Nr. 16 BauGB
- Traufhöhen
Die Traufhöhe beträgt bei eingeschossiger Bebauung max. 4 m bergwärts und max. 9,5 m talwärts. Bei zweigeschossiger Bebauung max. 7 m bergwärts und max. 12,5 m talwärts. Im Teilgebiet 8 darf die Traufhöhe bergwärts 3,5 m betragen. Sie wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes bis zum Scheitelpunkt der Außenwand mit der äußeren Dachhaut.
Sollte eine Garagenzufahrt, die nach Punkt A5 zulässigen Parameter einhaltend, innerhalb des natürlichen Geländes liegen, ist diese Fläche ausnahmsweise nicht mit in die Traufhöhenermittlung einzubeziehen.
Bei Gebäuden mit einem Flachdach ist die Oberkante der Attika mit der Traufhöhe gleichzusetzen.
In Teilgebiet 1 muss das oberste Geschoss gegenüber der straßenseitigen Außenwand zurückgesetzt angeordnet werden. Die Mindesttiefe des Rücksetzens beträgt 2,5 m. Die max. Gebäudewand Außenhöhe darf 9,5 m betragen. Die max. Gebäudehöhe darf 12,0 m nicht überschreiten (Attikahöhe).
- Firsthöhen
Die Firsthöhe beträgt max. 4 m, gemessen über Oberkante Rohfußboden Dachgeschoss.
- Staffelfgeschoss
Staffelgeschosse sind im gesamten Plangebiet zulässig.
Sollte bei einer zulässigen zweigeschossigen Bebauung eine optische drei Geschossigkeit oder bei einer zulässigen drei Geschossigen Bebauung eine optische vier Geschossigkeit entstehen, so muss das Staffelgeschoss mindestens 2,5 m hinter die Außenwand zurückspringen.

5. Nebenanlagen
Garagen sind innerhalb und außerhalb der Baufenster zulässig.
Die Straßenschnittbreite aller Garageneingänge darf maximal 6,0 m betragen.
Zur Verbesserung des Kleinklimas wird empfohlen, die Außenwände von Garagen zu begrünen (s. hierzu die entsprechende Auswahlhilfe unter B5).
Photovoltaikanlagen oder Solaranlagen sind ausdrücklich erwünscht. Eine optimierte Ausrichtung der energetisch genutzten Dachflächen wird angeraten. Siehe hierzu auch unter Hinweise D 9 Energieeinsparung und Energieerzeugung.
Ausnahmsweise darf das Baufenster mit Terrassen auf einer Seite des Baufensters um bis zu 2,0 m überschritten werden.

6. Bodenschutz
Böden sind gewachsene Naturkörper mit wichtigen Funktionen in der Natur:
- Lebensraum für Bodenlebewesen (Pflanz, Bakterien, Würmer, Insektenlarven, große Tiere)
- Standort für natürliche Vegetation und Kulturlandschaft
- Wasserreservoir, langsames Versickern, Schadstofffilter, Grundwasserschutz
- Wichtige Zeugnisse der Landschafts- und Kulturgeschichte
Auf Untergrundverdrichtungen innerhalb der Baugrundstücke ist so weit als möglich zu verzichten. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

6.1. Oberbodenschutz
Erdauflub ist abseits des Baubetriebes in Mieten zu lagern. Humoser Oberboden und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden. Mutterbodenmaterialien dürfen nicht höher als 15 m aufgeschüttet werden. Regenwasser soll gut abfließen können, damit die Mieten nicht verwasern.
Oberboden und Unterboden sind getrennt wieder einzubauen. Die Flächen sind vor dem Oberbodenauftrag zu lockern oder aufzuräumen.

7. Grünordnungsrechtliche Festsetzungen
Die als bereits vorhandene Durchgrünung im Gebiet zu erhalten, weiter zu fördern und einen entsprechenden Übergang zu schaffen, wird entlang der östlichen und der westlichen Grenze des Plangebietes „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ gem. § 9 (1) 25a BauGB festgesetzt. Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher können den Artenlisten unter B5 entnommen werden.
Entlang des Waldrandes wird die Pflanzung von Heimbüchen empfohlen.
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Schnittgut nicht in den Wald oder die Landschaft entsorgt werden darf.
Eine Zerstreuungsbemessung ist nicht gestattet.
Die Pflanzflächen (Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) dürfen soweit erforderlich zu Zwecken von Eingängen und Zu- und Ausfahrten unterbrochen werden.
Folgende Bäume sind aus ökologischen und umweltschutztechnischen Gründen zum Erhalt festgesetzt:
M 14.01 Linde (Tilia cordata)
Gemarkung Mammolshain, Flur 2, Flurstück 129/2 (Vorderstraße 1)
M 14.02 Blutbuche (Fagus sylvatica f. purpurea)
Gemarkung Mammolshain, Flur 2, Flurstück 125/5 (Am Haidelack 32)
M 14.03 Blutbuche (Fagus sylvatica f. purpurea)
Gemarkung Mammolshain, Flur 2, Flurstück 313/2 (Kastanienweg 17)
M 14.04 Linde (Tilia cordata)
Gemarkung Mammolshain, Flur 2, Flurstück 144/29 (Schulstraße 21)
M 14.05 Edelkastanie (Castanea sativa)
Gemarkung Mammolshain, Flur 2, Flurstück 124/13 (Am Haidelack 17)
M 14.07 Douglasie (Pseudotsuga menziesii)
Gemarkung Mammolshain, Flur 2, Flurstück 125/10 (Am Haidelack 22)
M 14.08 Harlekuhe (Carpinus betulus)
Gemarkung Mammolshain, Flur 2, Flurstück 124/3 (Am Haidelack 31)
M 14.09 Farnblättrige Rotbuche (Fagus sylvatica asplenifolia)
Gemarkung Mammolshain, Flur 2, Flurstück 279/3 (Kastanienweg 2a)
M14.11 Edelkastanie (Castanea sativa)
Gemarkung Mammolshain, Flur 2, Flurstück 135/2 (Schulstraße 10)
M 14.12 Pinie (Pinus pinaster)
Gemarkung Mammolshain, Flur 2, Flurstück 306 (Grünfläche)
Eine Beseitigung von zum Erhalt festgesetzten Gehölzen bedarf einer isolierten Befreiung gem. § 73 (4) HGO. Hierbei kann es zu Kompensationsmaßnahmen kommen.
Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind während der Bauphase mittels einer ökologischen Baubegleitung, gem. DIN 18920, zu schützen.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB
Wege, Stellplätze und Hofflächen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine möglichst hohe Vermeidung von Niederschlagswasser ermöglicht (Rasengittersteine oder Öko-Plaster mit 30 % Fugenanteil). Bauweisen ohne Versickerungsanteile für Niederschlagswasser sind nicht zulässig.

9. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr. 23 BauGB
In allen Teilgebieten wird zur Erhaltung und Sicherung des heilmatischen Status des Kurortes Kingstein im Taunus festgesetzt, dass die Nutzung von Kohle und Heizöl als Energieträger nicht zulässig ist. Heizöl kann in Ausnahmefällen zugelassen werden, wenn eine andere Heizungsanlage 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 Beurteilungsbeitrag der TA-Lärm nicht überschritten wird.

B: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
Für die Wohngebiete 1 bis 8 gelten folgende Festsetzungen:

1. Dachgestaltung
Dachform: Für das alle Flachdach sind gleichschenklige Satteldächer, Walmdächer, Pult- und Zelddächern sowie Traufdächer zulässig.
Für Garagen und Carports sind ebenfalls in allen Teilgebieten auch Flachdächer zulässig.

2. Dachneigung: Die zulässige Dachneigung für geneigte Dächer wird auf 10° festgesetzt. In Teilgebiet 2 darf die maximale Dachneigung 15° aufweisen. In Teilgebiet 8 darf die maximale Dachneigung 10° - 30° aufweisen.

3. Dachgestaltung
Flachdächer dürfen eine geringere Dachneigung aufweisen.

Kniestock: Kniestock/Drempel sind ausschließlich an den Außenwänden bis max. 0,8 m zulässig, gemessen an der Außenwand vom Rohfußboden Dachgeschoss bis Oberkante Dachhaut.

2. Dachneigung
Flachdächer sind, soweit sie nicht Dachterasse genutzt werden, mit einer extensiven Dachbegrünung mit einer Substratbauweise von mindestens 10 cm zu versehen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gärten-Kletterermischung anzulegen und mit standortgerechten Stauden und Sedum Sprossen zu bepflanzen. In Kombination mit einer Dachbegrünung sind auch Dach-Photovoltaikanlagen zulässig und zu empfehlen.
Für Satteldächer, Walmdächer, Pult- und Zelddächer die die Dachneigung mit matten Ziegeln in Anhratz, grau, hellrot, roten Farbtonen oder Naturschiefer zu erfolgen. Dachböden können auch mit nicht glänzenden dunklen Blechen abgedeckt werden. Glasierte oder glanz-engebiete Tonziegel sowie glänzende und schwarz, chrom- oder silbrig wirkende Dachfächenelemente sind unzulässig.
3. Dachneigung
Sollte eine Garagenzufahrt, die nach Punkt A5 zulässigen Parameter einhaltend, innerhalb des natürlichen Geländes liegen, ist diese Fläche ausnahmsweise nicht mit in die Traufhöhenermittlung einzubeziehen.
Bei Gebäuden mit einem Flachdach ist die Oberkante der Attika mit der Traufhöhe gleichzusetzen.
In Teilgebiet 1 muss das oberste Geschoss gegenüber der straßenseitigen Außenwand zurückgesetzt angeordnet werden. Die Mindesttiefe des Rücksetzens beträgt 2,5 m. Die max. Gebäudewand Außenhöhe darf 9,5 m betragen. Die max. Gebäudehöhe darf 12,0 m nicht überschreiten (Attikahöhe).
- Firsthöhen
Die Firsthöhe beträgt max. 4 m, gemessen über Oberkante Rohfußboden Dachgeschoss.
- Staffelfgeschoss
Staffelgeschosse sind im gesamten Plangebiet zulässig.
Sollte bei einer zulässigen zweigeschossigen Bebauung eine optische drei Geschossigkeit oder bei einer zulässigen drei Geschossigen Bebauung eine optische vier Geschossigkeit entstehen, so muss das Staffelgeschoss mindestens 2,5 m hinter die Außenwand zurückspringen.

5. Nebenanlagen
Garagen sind innerhalb und außerhalb der Baufenster zulässig.
Die Straßenschnittbreite aller Garageneingänge darf maximal 6,0 m betragen.
Zur Verbesserung des Kleinklimas wird empfohlen, die Außenwände von Garagen zu begrünen (s. hierzu die entsprechende Auswahlhilfe unter B5).
Photovoltaikanlagen oder Solaranlagen sind ausdrücklich erwünscht. Eine optimierte Ausrichtung der energetisch genutzten Dachflächen wird angeraten. Siehe hierzu auch unter Hinweise D 9 Energieeinsparung und Energieerzeugung.
Ausnahmsweise darf das Baufenster mit Terrassen auf einer Seite des Baufensters um bis zu 2,0 m überschritten werden.

6. Bodenschutz
Böden sind gewachsene Naturkörper mit wichtigen Funktionen in der Natur:
- Lebensraum für Bodenlebewesen (Pflanz, Bakterien, Würmer, Insektenlarven, große Tiere)
- Standort für natürliche Vegetation und Kulturlandschaft
- Wasserreservoir, langsames Versickern, Schadstofffilter, Grundwasserschutz
- Wichtige Zeugnisse der Landschafts- und Kulturgeschichte
Auf Untergrundverdrichtungen innerhalb der Baugrundstücke ist so weit als möglich zu verzichten. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

6.1. Oberbodenschutz
Erdauflub ist abseits des Baubetriebes in Mieten zu lagern. Humoser Oberboden und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden. Mutterbodenmaterialien dürfen nicht höher als 15 m aufgeschüttet werden. Regenwasser soll gut abfließen können, damit die Mieten nicht verwasern.
Oberboden und Unterboden sind getrennt wieder einzubauen. Die Flächen sind vor dem Oberbodenauftrag zu lockern oder aufzuräumen.

7. Grünordnungsrechtliche Festsetzungen
Die als bereits vorhandene Durchgrünung im Gebiet zu erhalten, weiter zu fördern und einen entsprechenden Übergang zu schaffen, wird entlang der östlichen und der westlichen Grenze des Plangebietes „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ gem. § 9 (1) 25a BauGB festgesetzt. Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher können den Artenlisten unter B5 entnommen werden.
Entlang des Waldrandes wird die Pflanzung von Heimbüchen empfohlen.
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Schnittgut nicht in den Wald oder die Landschaft entsorgt werden darf.
Eine Zerstreuungsbemessung ist nicht gestattet.
Die Pflanzflächen (Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) dürfen soweit erforderlich zu Zwecken von Eingängen und Zu- und Ausfahrten unterbrochen werden.
Folgende Bäume sind aus ökologischen und umweltschutztechnischen Gründen zum Erhalt festgesetzt:
M 14.01 Linde (Tilia cordata)
Gemarkung Mammolshain, Flur 2, Flurstück 129/2 (Vorderstraße 1)
M 14.02 Blutbuche (Fagus sylvatica f. purpurea)
Gemarkung Mammolshain, Flur 2, Flurstück 125/5 (Am Haidelack 32)
M 14.03 Blutbuche (Fagus sylvatica f. purpurea)
Gemarkung Mammolshain, Flur 2, Flurstück 313/2 (Kastanienweg 17)
M 14.04 Linde (Tilia cordata)
Gemarkung Mammolshain, Flur 2, Flurstück 144/29 (Schulstraße 21)
M 14.05 Edelkastanie (Castanea sativa)
Gemarkung Mammolshain, Flur 2, Flurstück 124/13 (Am Haidelack 17)
M 14.07 Douglasie (Pseudotsuga menziesii)
Gemarkung Mammolshain, Flur 2, Flurstück 125/10 (Am Haidelack 22)
M 14.08 Harlekuhe (Carpinus betulus)
Gemarkung Mammolshain, Flur 2, Flurstück 124/3 (Am Haidelack 31)
M 14.09 Farnblättrige Rotbuche (Fagus sylvatica asplenifolia)
Gemarkung Mammolshain, Flur 2, Flurstück 279/3 (Kastanienweg 2a)
M14.11 Edelkastanie (Castanea sativa)
Gemarkung Mammolshain, Flur 2, Flurstück 135/2 (Schulstraße 10)
M 14.12 Pinie (Pinus pinaster)
Gemarkung Mammolshain, Flur 2, Flurstück 306 (Grünfläche)
Eine Beseitigung von zum Erhalt festgesetzten Gehölzen bedarf einer isolierten Befreiung gem. § 73 (4) HGO. Hierbei kann es zu Kompensationsmaßnahmen kommen.
Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind während der Bauphase mittels einer ökologischen Baubegleitung, gem. DIN 18920, zu schützen.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB
Wege, Stellplätze und Hofflächen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine möglichst hohe Vermeidung von Niederschlagswasser ermöglicht (Rasengittersteine oder Öko-Plaster mit 30 % Fugenanteil). Bauweisen ohne Versickerungsanteile für Niederschlagswasser sind nicht zulässig.

9. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr. 23 BauGB
In allen Teilgebieten wird zur Erhaltung und Sicherung des heilmatischen Status des Kurortes Kingstein im Taunus festgesetzt, dass die Nutzung von Kohle und Heizöl als Energieträger nicht zulässig ist. Heizöl kann in Ausnahmefällen zugelassen werden, wenn eine andere Heizungsanlage 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 Beurteilungsbeitrag der TA-Lärm nicht überschritten wird.

B: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
Für die Wohngebiete 1 bis 8 gelten folgende Festsetzungen:

1. Dachgestaltung
Dachform: Für das alle Flachdach sind gleichschenklige Satteldächer, Walmdächer, Pult- und Zelddächern sowie Traufdächer zulässig.
Für Garagen und Carports sind ebenfalls in allen Teilgebieten auch Flachdächer zulässig.

2. Dachneigung: Die zulässige Dachneigung für geneigte Dächer wird auf 10° festgesetzt. In Teilgebiet 2 darf die maximale Dachneigung 15° aufweisen. In Teilgebiet 8 darf die maximale Dachneigung 10° - 30° aufweisen.

3. Dachgestaltung
Flachdächer dürfen eine geringere Dachneigung aufweisen.

Kniestock: Kniestock/Drempel sind ausschließlich an den Außenwänden bis max. 0,8 m zulässig, gemessen an der Außenwand vom Rohfußboden Dachgeschoss bis Oberkante Dachhaut.

2. Dachneigung
Flachdächer sind, soweit sie nicht Dachterasse genutzt werden, mit einer extensiven Dachbegrünung mit einer Substratbauweise von mindestens 10 cm zu versehen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gärten-Kletterermischung anzulegen und mit standortgerechten Stauden und Sedum Sprossen zu bepflanzen. In Kombination mit einer Dachbegrünung sind auch Dach-Photovoltaikanlagen zulässig und zu empfehlen.
Für Satteldächer, Walmdächer, Pult- und Zelddächer die die Dachneigung mit matten Ziegeln in Anhratz, grau, hellrot, roten Farbtonen oder Naturschiefer zu erfolgen. Dachböden können auch mit nicht glänzenden dunklen Blechen abgedeckt werden. Glasierte oder glanz-engebiete Tonziegel sowie glänzende und schwarz, chrom- oder silbrig wirkende Dachfächenelemente sind unzulässig.
3. Dachneigung
Sollte eine Garagenzufahrt, die nach Punkt A5 zulässigen Parameter einhaltend, innerhalb des natürlichen Geländes liegen, ist diese Fläche ausnahmsweise nicht mit in die Traufhöhenermittlung einzubeziehen.
Bei Gebäuden mit einem Flachdach ist die Oberkante der Attika mit der Traufhöhe gleichzusetzen.
In Teilgebiet 1 muss das oberste Geschoss gegenüber der straßenseitigen Außenwand zurückgesetzt angeordnet werden. Die Mindesttiefe des Rücksetzens beträgt 2,5 m. Die max. Gebäudewand Außenhöhe darf 9,5 m betragen. Die max. Gebäudehöhe darf 12,0 m nicht überschreiten (Attikahöhe).
- Firsthöhen
Die Firsthöhe beträgt max. 4 m, gemessen über Oberkante Rohfußboden Dachgeschoss.
- Staffelfgeschoss
Staffelgeschosse sind im gesamten Plangebiet zulässig.
Sollte bei einer zulässigen zweigeschossigen Bebauung eine optische drei Geschossigkeit oder bei einer zulässigen drei Geschossigen Bebauung eine optische vier Geschossigkeit entstehen, so muss das Staffelgeschoss mindestens 2,5 m hinter die Außenwand zurückspringen.

5. Nebenanlagen
Garagen sind innerhalb und außerhalb der Baufenster zulässig.
Die Straßenschnittbreite aller Garageneingänge darf maximal 6,0 m betragen.
Zur Verbesserung des Kleinklimas wird empfohlen, die Außenwände von Garagen zu begrünen (s. hierzu die entsprechende Auswahlhilfe unter B5).
Photovoltaikanlagen oder Solaranlagen sind ausdrücklich erwünscht. Eine optimierte Ausrichtung der energetisch genutzten Dachflächen wird angeraten. Siehe hierzu auch unter Hinweise D 9 Energieeinsparung und Energieerzeugung.
Ausnahmsweise darf das Baufenster mit Terrassen auf einer Seite des Baufensters um bis zu 2,0 m überschritten werden.

6. Bodenschutz
Böden sind gewachsene Naturkörper mit wichtigen Funktionen in der Natur:
- Lebensraum für Bodenlebewesen (Pflanz, Bakterien, Würmer, Insektenlarven, große Tiere)
- Standort für natürliche Vegetation und Kulturlandschaft
- Wasserreservoir, langsames Versickern, Schadstofffilter, Grundwasserschutz
- Wichtige Zeugnisse der Landschafts- und Kulturgeschichte
Auf Untergrundverdrichtungen innerhalb der Baugrundstücke ist so weit als möglich zu verzichten. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

6.1. Oberbodenschutz
Erdauflub ist abseits des Baubetriebes in Mieten zu lagern. Humoser Oberboden und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden. Mutterbodenmaterialien dürfen nicht höher als 15 m aufgeschüttet werden. Regenwasser soll gut abfließen können, damit die Mieten nicht verwasern.
Oberboden und Unterboden sind getrennt wieder einzubauen. Die Flächen sind vor dem Oberbodenauftrag zu lockern oder aufzuräumen.

7. Grünordnungsrechtliche Festsetzungen
Die als bereits vorhandene Durchgrünung im Gebiet zu erhalten, weiter zu fördern und einen entsprechenden Übergang zu schaffen, wird entlang der östlichen und der westlichen Grenze des Plangebietes „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ gem. § 9 (1) 25a BauGB festgesetzt. Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher können den Artenlisten unter B5 entnommen werden.
Entlang des Waldrandes wird die Pflanzung von Heimbüchen empfohlen.
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Schnittgut nicht in den Wald oder die Landschaft entsorgt werden darf.
Eine Zerstreuungsbemessung ist nicht gestattet.
Die Pflanzflächen (Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) dürfen soweit erforderlich zu Zwecken von Eingängen und Zu- und Ausfahrten unterbrochen werden.
Folgende Bäume sind aus ökologischen und umweltschutztechnischen Gründen zum Erhalt festgesetzt:
M 14.01 Linde (Tilia cordata)
Gemarkung Mammolshain, Flur 2, Flurstück 129/2 (Vorderstraße 1)
M 14.02 Blutbuche (Fagus sylvatica f. purpurea)
Gemarkung Mammolshain, Flur 2, Flurstück 125/5 (Am Haidelack 32)
M 14.03 Blutbuche (Fagus sylvatica f. purpurea)
Gemarkung Mammolshain, Flur 2, Flurstück 313/2 (Kastanienweg 17)
M 14.04 Linde (Tilia cordata)
Gemarkung Mammolshain, Flur 2, Flurstück 144/29 (Schulstraße 21)
M 14.05 Edelkastanie (Castanea sativa)
Gemarkung Mammolshain, Flur 2, Flurstück 124/13 (Am Haidelack 17)
M 14.07 Douglasie (Pseudotsuga menziesii)
Gemarkung Mammolshain, Flur 2, Flurstück 125/10 (Am Haidelack 22)
M 14.08 Harlekuhe (Carpinus betulus)
Gemarkung Mammolshain, Flur 2, Flurstück 124/3 (Am Haidelack 31)
M 14.09 Farnblättrige Rotbuche (Fagus sylvatica asplenifolia)
Gemarkung Mammolshain, Flur 2, Flurstück 279/3 (Kastanienweg 2a)
M14.11 Edelkastanie (Castanea sativa)
Gemarkung Mammolshain, Flur 2, Flurstück 135/2 (Schulstraße 10)
M 14.12 Pinie (Pinus pinaster)
Gemarkung Mammolshain, Flur 2, Flurstück 306 (Grünfläche)
Eine Beseitigung von zum Erhalt festgesetzten Gehölzen bedarf einer isolierten Befreiung gem. § 73 (4) HGO. Hierbei kann es zu Kompensationsmaßnahmen kommen.
Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind während der Bauphase mittels einer ökologischen Baubegleitung, gem. DIN 18920, zu schützen.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB
Wege, Stellplätze und Hofflächen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine möglichst hohe Vermeidung von Niederschlagswasser ermöglicht (Rasengittersteine oder Öko-Plaster mit 30 % Fugenanteil). Bauweisen ohne Versickerungsanteile für Niederschlagswasser sind nicht zulässig.

9. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr. 23 BauGB
In allen Teilgebieten wird zur Erhaltung und Sicherung des heilmatischen Status des Kurortes Kingstein im Taunus festgesetzt, dass die Nutzung von Kohle und Heizöl als Energieträger nicht zulässig ist. Heizöl kann in Ausnahmefällen zugelassen werden, wenn eine andere Heizungsanlage 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 Beurteilungsbeitrag der TA-Lärm nicht überschritten wird.

B: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
Für die Wohngebiete 1 bis 8 gelten folgende Festsetzungen:

1. Dachgestaltung
Dachform: Für das alle Flachdach sind gleichschenklige Satteldächer, Walmdächer, Pult- und Zelddächern sowie Traufdächer zulässig.
Für Garagen und Carports sind ebenfalls in allen Teilgebieten auch Flachdächer zulässig.

2. Dachneigung: Die zulässige Dachneigung für geneigte Dächer wird auf 10° festgesetzt. In Teilgebiet 2 darf die maximale Dachneigung 15° aufweisen. In Teilgebiet 8 darf die maximale Dachneigung 10° - 30° aufweisen.

3. Dachgestaltung
Flachdächer dürfen eine geringere Dachneigung aufweisen.

Kniestock: Kniestock/Drempel sind ausschließlich an den Außenwänden bis max. 0,8 m zulässig, gemessen an der Außenwand vom Rohfußboden Dachgeschoss bis Oberkante Dachhaut.

2. Dachneigung
Flachdächer sind, soweit sie nicht Dachterasse genutzt werden, mit einer extensiven Dachbegrünung mit einer Substratbauweise von mindestens 10 cm zu versehen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gärten-Kletterermischung anzulegen und mit standortgerechten Stauden und Sedum Sprossen zu bepflanzen. In Kombination mit einer Dachbegrünung sind auch Dach-Photovoltaikanlagen zulässig und zu empfehlen.
Für Satteldächer, Walmdächer, Pult- und Zelddächer die die Dachneigung mit matten Ziegeln in Anhratz, grau, hellrot, roten Farbtonen oder Naturschiefer zu erfolgen. Dachböden können auch mit nicht glänzenden dunklen Blechen abgedeckt werden. Glasierte oder glanz-engebiete Tonziegel sowie glänzende und schwarz, chrom- oder silbrig wirkende Dachfächenelemente sind unzulässig.
3. Dachneigung
Sollte eine Garagenzufahrt, die nach Punkt A5 zulässigen Parameter einhaltend, innerhalb des natürlichen Geländes liegen, ist diese Fläche ausnahmsweise nicht mit in die Traufhöhenermittlung einzubeziehen.
Bei Gebäuden mit einem Flachdach ist die Oberkante der Attika mit der Traufhöhe gleichzusetzen.
In Teilgebiet 1 muss das oberste Geschoss gegenüber der straßenseitigen Außenwand zurückgesetzt angeordnet werden. Die Mindesttiefe des Rücksetzens beträgt 2,5 m. Die max. Gebäudewand Außenhöhe darf 9,5 m betragen. Die max. Gebäudehöhe darf 12,0 m nicht überschreiten (Attikahöhe).
- Firsthöhen
Die Firsthöhe beträgt max. 4 m, gemessen über Oberkante Rohfußboden Dachgeschoss.
- Staffelfgeschoss
Staffelgeschosse sind im gesamten Plangebiet zulässig.
Sollte bei einer zulässigen zweigeschossigen Bebauung eine optische drei Geschossigkeit oder bei einer zulässigen drei Geschossigen Bebauung eine optische vier Geschossigkeit entstehen, so muss das Staffelgeschoss mindestens 2,5 m hinter die Außenwand zurückspringen.

5. Nebenanlagen
Garagen sind innerhalb und außerhalb der Baufenster zulässig.
Die Straßenschnittbreite aller Garageneingänge darf maximal 6,0 m betragen.
Zur Verbesserung des Kleinklimas wird empfohlen, die Außenwände von Garagen zu begrünen (s. hierzu die entsprechende Auswahlhilfe unter B5).
Photovoltaikanlagen oder Solaranlagen sind ausdrücklich erwünscht. Eine optimierte Ausrichtung der energetisch genutzten Dachflächen wird angeraten. Siehe hierzu auch unter Hinweise D 9 Energieeinsparung und Energieerzeugung.
Ausnahmsweise darf das Baufenster mit Terrassen auf einer Seite des Baufensters um bis zu 2,0 m überschritten werden.

6. Bodenschutz
Böden sind gewachsene Naturkörper mit wichtigen Funktionen in der Natur:
- Lebensraum für Bodenlebewesen (Pflanz, Bakterien, Würmer, Insektenlarven, große Tiere)
- Standort für natürliche Vegetation und Kulturlandschaft
- Wasserreservoir, langsames Versickern, Schadstofffilter, Grundwasserschutz
- Wichtige Zeugnisse der Landschafts- und Kulturgeschichte
Auf Untergrundverdrichtungen innerhalb der Baugrundstücke ist so weit als möglich zu verzichten. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

6.1. Oberbodenschutz
Erdauflub ist abseits des Baubetriebes in Mieten zu lagern. Humoser Oberboden und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden. Mutterbodenmaterialien dürfen nicht höher als 15 m aufgeschüttet werden. Regenwasser soll gut abfließen können, damit die Mieten nicht verwasern.
Oberboden und Unterboden sind getrennt wieder einzubauen. Die Flächen sind vor dem Oberbodenauftrag zu lockern oder aufzuräumen.

7. Grünordnungsrechtliche Festsetzungen
Die als bereits vorhandene Durchgrünung im Gebiet zu erhalten, weiter zu fördern und einen entsprechenden Übergang zu schaffen, wird entlang der östlichen und der westlichen Grenze des Plangebietes „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ gem. § 9 (1) 25a BauGB festgesetzt. Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher können den Artenlisten unter B5 entnommen werden.
Entlang des Waldrandes wird die Pflanzung von Heimbüchen empfohlen.
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Schnittgut nicht in den Wald oder die Landschaft entsorgt werden darf.
Eine Zerstreuungsbemessung ist nicht gestattet.
Die Pflanzflächen (Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) dürfen soweit erforderlich zu Zwecken von Eingängen und Zu- und Ausfahrten unterbrochen werden.
Folgende Bäume sind aus ökologischen und umweltschutztechnischen Gründen zum Erhalt festgesetzt:
M 14.01 Linde (Tilia cordata)
Gemarkung Mammolshain, Flur 2, Flurstück 129/2 (Vorderstraße 1)
M 14.02 Blutbuche (Fagus sylvatica f. purpurea)
Gemarkung Mammolshain, Flur 2, Flurstück 125/5 (Am Haidelack 32)
M 14.03 Blutbuche (Fagus sylvatica f. purpurea)
Gemarkung Mammolshain, Flur 2, Flurstück 313/2 (Kastanienweg 17)
M 14.04 Linde (Tilia cordata)
Gemarkung Mammolshain, Flur 2, Flurstück 144/29 (Schulstraße 21)
M 14.05 Edelkastanie (Castanea sativa)
Gemarkung Mammolshain, Flur 2, Flurstück 124/13 (Am Haidelack 17)
M 14.07 Douglasie (Pseudotsuga menziesii)
Gemarkung Mammolshain, Flur 2, Flurstück 125/10 (Am Haidelack 22)
M 14.08 Harlekuhe (Carpinus betulus)
Gemarkung Mammolshain, Flur 2, Flurstück 124/3 (Am Haidelack 31)
M 14.09 Farnblättrige Rotbuche (Fagus sylvatica asplenifolia)
Gemarkung Mammolshain, Flur 2, Flurstück 279/3 (Kastanienweg 2a)
M14.11 Edelkastanie (Castanea sativa)
Gemarkung Mammolshain, Flur 2, Flurstück 135/2 (Schulstraße 10)
M 14.12 Pinie (Pinus pinaster)
Gemarkung Mammolshain, Flur 2, Flurstück 306 (Grünfläche)
Eine Beseitigung von zum Erhalt festgesetzten Gehölzen bedarf einer isolierten Befreiung gem. § 73 (4) HGO. Hierbei kann es zu Kompensationsmaßnahmen kommen.
Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind während der Bauphase mittels einer ökologischen Baubegleitung, gem. DIN 18920, zu schützen.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB
Wege, Stellplätze und Hofflächen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine möglichst hohe Vermeidung von Niederschlagswasser ermöglicht (Rasengittersteine oder Öko-Plaster mit 30 % Fugenanteil). Bauweisen ohne Versickerungsanteile für Niederschlagswasser sind nicht zulässig.

9. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr. 23 BauGB
In allen Teilgebieten wird zur Erhaltung und Sicherung des heilmatischen Status des Kurortes Kingstein im Taunus festgesetzt, dass die Nutzung von Kohle und Heizöl als Energieträger nicht zulässig ist. Heizöl kann in Ausnahmefällen zugelassen werden, wenn eine andere Heizungsanlage 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 Beurteilungsbeitrag der TA-Lärm nicht überschritten wird.

B: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
Für die Wohngebiete 1 bis 8 gelten folgende Festsetzungen:

1. Dachgestaltung
Dachform: Für das alle Flachdach sind gleichschenklige Satteldächer, Walmdächer, Pult- und Zelddächern sowie Traufdächer zulässig.
Für Garagen und Carports sind ebenfalls in allen Teilgebieten auch Flachdächer zulässig.

2. Dachneigung: Die zulässige Dachneigung für geneigte Dächer wird auf 10° festgesetzt. In Teilgebiet 2 darf die maximale Dachneigung 15° aufweisen. In Teilgebiet 8 darf die maximale Dachneigung 10° - 30° aufweisen.

3. Dachgestaltung
Flachdächer dürfen eine geringere Dachneigung aufweisen.

Kniestock: Kniestock/Drempel sind ausschließlich an den Außenwänden bis max. 0,8 m zulässig, gemessen an der Außenwand vom Rohfußboden Dachgeschoss bis Oberkante Dachhaut.

2. Dachneigung
Flachdächer sind, soweit sie nicht Dachterasse genutzt werden, mit einer extensiven Dachbegrünung mit einer Substratbauweise von mindestens 10 cm zu versehen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gärten-Kletterermischung anzulegen und mit standortgerechten Stauden und Sedum Sprossen zu bepflanzen. In Kombination mit einer Dachbegrünung sind auch Dach-Photovoltaikanlagen zulässig und zu empfehlen.
Für Satteldächer, Walmdächer, Pult- und Zelddächer die die Dachneigung mit matten Ziegeln in Anhratz, grau, hellrot, roten Farbtonen oder Naturschiefer zu erfolgen. Dachböden