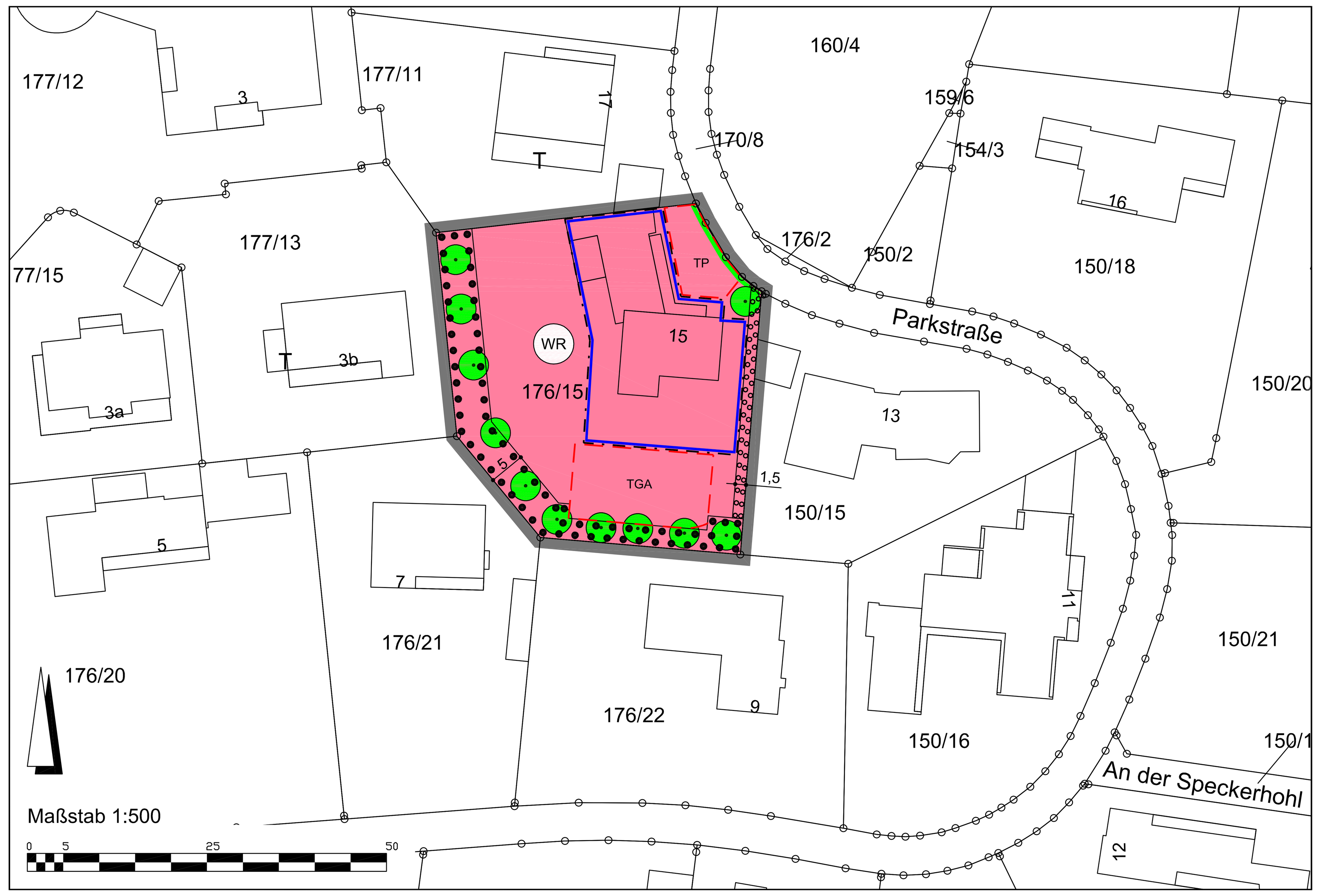


PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 und § 16 ff. BauNVO)

WR — Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	WR
Grundflächenzahl (GRZ)	0,16
Geschossflächenzahl (GFZ)*	0,28
Zahl der Vollgeschosse max.	I
Trauf-/ Attikahöhen*	max. 6,5 m
Firsthöhe**	max. 8,5 m
Bauweise	offen
Hausform	Einzelhaus

*Die Trauf-/Attikahöhe wird bergseitig gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der äußeren Dachhaut.
**Die Firsthöhe wird jeweils gemessen über Oberkante Fußboden des Dachgeschosses

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

3. Planungen, Nutzungsregelungen, 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)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

4. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

TGA: Tiefgarage TP: Tiefparker

RECHTSGRUNDLAGEN
Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzV), Hessische Bauordnung (HBO), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Denkmalschutzgesetz (HDSchG), Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG), Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur Gesetz (GEIG).

Diese werden u.a. durch die folgenden Ortssatzungen ergänzt:
Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Königstein im Taunus,
Werbeanlagengestaltungssatzung im Gebiet der Stadt Königstein im Taunus,
Baumschutzsatzung der Stadt Königstein im Taunus,
Zisternensatzung der Stadt Königstein im Taunus.

A) BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 3 Abs. 3 BauNVO und § 1 Abs. 6 BauNVO)

Reines Wohngebiet

In den als „reinen Wohngebiet“ (WR) festgesetzten Bereichen sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO die in § 3 Abs. 3 genannten Nutzungen ausgeschlossen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke).

2. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, § 16 (2) Nr. 1 BauNVO, § 19 BauNVO

2.1 Überschreitung der Grundflächenzahl (i.V.m. § 19 ABS. 4 BauNVO)

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf gem. § 19 (4) BauNVO um max. 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ II von 0,8. Befestigungen mit großfugigem Pflaster (Fugenbreite > 3 cm), Rasengittersteine und/oder Schotterrasen werden wegen der geringfügigen Versiegelungsauswirkung auf die natürlichen Funktionen des Bodens von der GRZ-Berechnung bis zu 150 m² ausgenommen. Ein funktionsmindernder Betonunterbau oder Fugenverguss ist bei diesen Befestigungsarten unzulässig. Mit dem Bauantrag sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben (Anzeigepflichtig gem. § 63 HBO) ist ein Plan mit Darstellung der Befestigungsart (Freiflächenplan) vorzulegen. Andere Befestigungsarten gehen in die GRZ-Berechnung ein.

TEXTFESTSETZUNGEN

2.2 Nebenanlagen

Garagen und Zufahrten sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Tiefgaragen und Tiefparker sind ebenfalls zugelassen. Auf- und Abfahrtsrampen dürfen erst 1,0 m hinter dem befestigten Fahrbahnrand beginnen.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche der Tiefgarage ist mit einer Schicht von mindestens 80 cm zu bedecken. Die Fläche ist mit Rasen anzusäen und mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Die Fläche der Tiefgarage ist nicht auf die GRZ anzurechnen.

Die Straßenansichtsbreite aller Garagentore darf maximal 6,0 m betragen.

Zur Verbesserung des Kleinklimas sind die Außenwände von Garagen zu begrünen (s. hierzu die entsprechende Auswahlliste unter Punkt B 3).

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.

3. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB

Führung von Versorgungsleitungen

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

4. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

Beschränkung der Bodenversiegelung

Wege, Stellplätze und Hofflächen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine möglichst hohe Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (Öko-Pflaster mit 30% Fugenanteil oder Rasengittersteine), sofern dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist. Bauweisen ohne Versickerungsanteile für Niederschlagswasser sind nicht zulässig.

5. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 23 BAUGB

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Plangebiet 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 wird.

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

Zur Energieerzeugung ist ein größtmöglicher Anteil an erneuerbaren Energien wie Photovoltaik- oder Solaranlagen zu verwenden. Hier sollte auch die mögliche Bereitstellung der Energie für elektrobetriebene Fahrzeuge beachtet werden.

Zudem sind bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme und Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung zu treffen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese Festsetzung keine Einschränkungen für eine bestimmte Art von erneuerbarer Energie enthält. Bestehende Gebäude genießen Bestandsschutz.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB sind im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Dies gilt auch für begrünte Flachdächer. Diese Vorgabe gilt nicht, wenn weniger als 50 m² Dachfläche zur Verfügung stehen.

6. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25A UND B BAUGB

Grünordnerische Festsetzungen

Um die bereits vorhandene Durchgrünung im Gebiet zu erhalten und weiter zu fördern werden „Flächen zum Anpflanzen vom Bäumen und Sträuchern“ gem. § 9 (1) 25a BauGB i.V.m. § 178 BauGB und „Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ gem. § 9 (1) 25b BauGB i.V.m. § 178 BauGB festgesetzt.

Die Gehölze innerhalb der Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfällen entsprechend der Artenliste unter B) 6. zu ergänzen.

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind arten- und strukturreiche Gehölzpflanzungen anzulegen. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist mindestens 3 Jahre durchzuführen. Empfohlene Gehölzarten sind der Artenliste unter B) 6. zu entnehmen.

Die Pflanzstreifen dürfen zum Zwecke von Eingängen, Zu- und Ausfahrten unterbrochen werden. Je Grundstück ist nur eine Zu- und Ausfahrt zulässig.

Die zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und nach ihrem natürlichen Abgang zu ersetzen. Die durch Eingriffe betroffenen Bäume sind zu ersetzen. Für den Baum in der Zufahrt, angrenzend an die Parkstraße, ist eine Wurzelbrücke vorzusehen.

Die Fällung von Bäumen sollte nur im Winterhalbjahr durchgeführt werden. Eine Tötung von Vogelindividuen ist bei Arbeiten außerhalb der Brutzeit unwahrscheinlich und daher nicht zu befürchten. Um eine Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bei Arbeiten innerhalb der Brutzeit zu vermeiden ist eine Untersuchung im jeweiligen Einzelfall nötig.

TEXTFESTSETZUNGEN

Eine Beseitigung von zum Erhalt festgesetzten Gehölzen bedarf einer isolierten Befreiung gem. § 73 (4) HBO. Hierbei kann es zu Kompensationsmaßnahmen kommen. Bei natürlich abgängigen Gehölzen kann es ebenfalls zu Kompensationsmaßnahmen kommen. Die Baumschutzsatzung gilt hierzu subsidiär.

Zum Schutz der festgesetzten Bäume hat gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB bereits vor Baubeginn bis Bauende eine ökologische Baubegleitung (gem. 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.

Durch die Bebauung mit viel Glas sind Maßnahmen zum Schutz von Vogelschlag vorzunehmen. Diese können durch konstruktive Unterteilungen (Fassungen, Rahmen oder Sprossen), die Reduzierung der Spiegelung des Glases durch Streifen oder Punktmuster (5 -10 % der Glasfläche) oder entsprechend geeignete Sonnenschutz (Metallgitter, Holzelemente oder Jalousien) geschaffen werden (s. hierzu Begründung Punkt 3.4).

B) FESTSETZUNGEN GEM. § 91 HBO

1. Dachgestaltung

1.1 Dachform

Es sind Satteldächer, Pultdächer, Walmdächer, Mansarddächer und Zeltdachformen zulässig. Für untergeordnete, eingeschossige Anbauten bis zu einer Grundfläche von 40m² sind auch Flachdächer zulässig.

Für Garagen und Carports sind zusätzlich auch Flachdächer zulässig.

1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung für geneigte Dächer wird auf 15° - 45° festgesetzt. Für Mansarddächer werden für das steile Unterdach 45° - 60° und für das flache Oberdach 15° - 30° festgesetzt.

1.3 Kniestock

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

1.4. Dacheindeckung

Flachdächer sind, soweit sie nicht als Dachterrasse genutzt werden, mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 15 cm zu versehen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedum-Sprossen so zu bepflanzen, dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist, die auf Dauer erhalten werden muss. In Kombination mit einer Dachbegrünung sind auch Dach-Photovoltaikanlagen zulässig. Bestehende Dächer genießen Bestandsschutz.

Für Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer, Mansarddächer und Zeltdächer hat die Dacheindeckung mit matten Ziegeln in gedeckten Farbtönen, nicht glänzenden Blechen oder Naturschiefer zu erfolgen. Glasierte oder glanz-engobierte Tonziegel sowie glänzende und chrom- oder silberfarbene Dachflächenelemente sind unzulässig. Matt-Glasierte Dachziegel sind zulässig.

Die Verwendung von Kupfer oder Blei für Dacheindeckungen, inklusive Regenrohren und Regenrinnen, ist nicht gestattet.

1.5. Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind zulässig.

Die Gesamtlänge aller Dacheinschnitte des Gebäudes darf maximal 60 % der Trauflänge der dazugehörigen Dachfläche betragen.

Der vorgegebene Kniestock/Drempel, entsprechend der Festsetzung B 1.3, muss erhalten bleiben.

Zum Ortgang ist ein Mindestabstand von 1,50 m und zum First von 0,50 m einzuhalten. Die Bemessung des Abstandes vom First aus ist vertikal und nicht auf die Dachfläche projiziert zu ermitteln. Dacheinschnitte müssen mindestens 0,50 m hinter die Außenkante der darunterliegenden Außenwand zurückspringen.

Sofern die gestalterischen Elemente wie Dacheinschnitte und Dachaufbauten (Gauben), siehe Festsetzung B 1.6, gemeinsam auf einer Dachfläche verwendet werden, ist ein Abstand zueinander von mindestens 1,00 m einzuhalten.

1.6. Dachaufbauten

Dachaufbauten (Gauben und Zwerchhäuser) sind zulässig. Die Brandschutzvorschriften der HBO sind einzuhalten.

a. Die Länge der Dachaufbauten einer Dachfläche dürfen zusammen nicht mehr als 60 % der jeweiligen Trauflänge betragen.

b. Die Länge einer Gaube darf maximal 3,00 m betragen.

c. Die Länge eines Zwerchhauses darf maximal 6,00 m betragen.

Als Dachform sind Spitz-, Schlepp und Flachgauben zugelassen. Die Dacheindeckung ist entsprechend den Festsetzungen zu B 1.4 zu wählen.

Gauben über zwei Geschosse sind unzulässig.

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

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

2. Standplätze für Abfallbehältnisse § 91 (1) Nr. 3 HBO

Müllsammelbehälter / Müllboxen sind bevorzugt in die Gebäude zu integrieren. Werden sie außerhalb angeordnet, sind sie so einzufassen, dass sie von den Straßenverkehrsflächen aus nicht einsehbar sind. Öffnungen der Einfassungen für Zugänge sind zulässig. Als Sichtschutz sind Hecken- oder Strauchbepflanzungen, Mauern aus Naturstein oder mit Natursteinverblendung, sowie Holzelemente zulässig. Die maximale Einfassungshöhe beträgt 1,50 m.

3. Grundstückseinfriedungen

Als Einfriedungen sind Holz- und Metallzäune ohne Mauersockel und Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Notwendige Stützmauern (wie in B6 beschrieben) sind keine Mauersockel und daher vom Verbot ausgenommen. Die Hecken sind aus heimischen, standortgerechten Sträuchern herzustellen (siehe Auswahlliste). Fremdländische Sträucher, wie z. B. Kirschlorbeer, dürfen nicht verwendet werden. Bestehende Einfriedungen und Hecken genießen Bestandsschutz.

Artenliste heimische Sträucher (Auswahl)

- Faulbaum (Rhamnus frangula)
- Strauch-Felsenbirne (Amelanchier)
- Haselnuss (Corylus avellana)
- Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Traubenholunder (Sambucus racemosa)
- Kornelkirsche (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)

Artenliste autochthone Bäume (Auswahl)

- Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
- Buche (Fagus sylvantacia)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Esche (Fraxinus excelsior)
- Feldahorn (Acer campestre)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Esskastanie (Castanea sativa)
- Rotbuche (Fagus sylvatica)
- Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
- Spitzahorn (Acer platanoides)
- Stieleiche (Quercus robur)
- Traubeneiche (Quercus petraea)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Walnuss (Juglans regia)
- Winterlinde (Tilia cordata)
- Wildapfel (Malus sylvestris)
- Wildbirne (Pyrus pyraster)

Und hochstämmige Obstbäume. Lorbeerkirschen (Prunus lavrocerasus) und Koniferen (mit Ausnahme von Eiben (Taxus)) sind unzulässig.

TEXTFESTSETZUNGEN

Artenliste Fassadenbegrünung (Auswahl)

- Efeu (Hedera helix)
- Waldrebe (Clematis vitalba)
- Wilder Wein (Parthenosissus quinquefolia)
- Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)*
- Hopfen (Humulus lupulus)*
- Winter-Jasmin (Jasminum nudiflorum)*
- Ungefüllte Kletterrosen (Rosa)*

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

4. Fassadenbegrünung

Geschlossene Wandflächen mit einer Fensterfläche von weniger als 10 % oder Wände mit einer Fläche von mehr als 20 m² sowie Garagen und Pergolen sind dauerhaft mit standortgerechten, einheimischen Pflanzen zu begrünen (vgl. Artenliste Fassadenbegrünung). 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.

Von den Regelungen kann abgewichen werden, wenn anstelle der Außenwandbegrünung je angefangene 20 m² nicht hergestellter Außenwandbegrünung zusätzlich eine 5 m² große mit Sträuchern begrünte Fläche mit Bodenanschluss auf dem Baugrundstück nachgewiesen und hergestellt wird.

5. Grundstücksein- und –ausfahrten

Je Baugrundstück ist nur eine Zu- und Ausfahrt in einer max. Breite von 5,5 m zulässig.

6. Abgrabungen, Stützmauern, Terrassierungen und Aufschüttungen

Abgrabungen, Stützmauern, Terrassierungen und Aufschüttungen des natürlichen Geländes sind bis max. 1,50 m für befestigte Flächen (etwa Terrassen, Wege und Stellplätze) zulässig. In den Grenzabstandsflächen sind Abgrabungen, Aufschüttungen und Terrassierungen unzulässig. Stützmauern sind aus heimischen Natursteinmaterialien oder Natursteinverblendungen in einer max. Höhe von 1,00 m herzustellen. Sichtbeton ist unzulässig. Ausnahmsweise können Abgrabungen für Garagen, Carports oder Stellplätze in den Grenzabstandsflächen, mit den dazugehörigen Stützmauern bis zu 1,50 m, zugelassen werden.

Stützmauern mit einer Ansichtsfläche von mehr als 20 m² sind dauerhaft mit standortgerechten, einheimischen Kletterpflanzen zu begrünen (vgl. Artenliste Fassadenbegrünung).

Alternativ oder ergänzend ist eine Begrünung der Stützmauer durch einheimische und standortgerechte Pflanzen mit hängendem Wuchs zulässig. Eine ausreichend dimensionierte Pflanzscheibe ist vorzusehen.

7. Gestaltung von befestigten Flächen

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

8. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Es sind mindestens 40% der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücks-flächen als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten (§ 8 (1) HBO). Diese Grünflächen sind mit autochthonen Laubbäumen (siehe Auswahlliste) und Sträuchern oder hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen. An Eckgrundstücken darf der Bewuchs an den zu den Verkehrsflächen orientierten Seiten nicht höher als 0,75 m sein. Bäume ab 60 cm Stammdurchmesser sind weitest möglich zu erhalten und in die Gartengestaltung zu integrieren. Sie sind vor Baubeginn einzumessen und gegen Beschädigungen durch den Baubetrieb zu schützen.

Die Standorte der neu zu pflanzenden Bäume sind so zu wählen, dass die Dächer der Nachbarhäuser und das eigene so wenig wie möglich verschattet werden.

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

Grundsätzlich sind private Grünflächen weitgehend naturnah mit standortgerechten heimischen Pflanzen zu gestalten und zu pflegen.

Die Verwendung von wasserdichten oder nicht wurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig.

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

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

C) ENTFÄLLT

D) HINWEISE

1. Archäologische Bodenfunde / Sicherung von Bodendenkmälern

Es wird daraufhin 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 Denkmalbehörde erfolgen, diese leiten die Anzeige unverzüglich dem Landesamt 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.

2. Denkmäler

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

3. Altlasten/ Altablagerungen

Im Rahmen von Baumaßnahmen festgestellte Bodenverunreinigungen sind unverzüglich beim Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz; Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden anzuzeigen.

4. Baumpflanzungen, Versorgungsleitungen

Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass die Wurzelzone des Baumes einen ausreichenden Abstand (mind. 2,5 m) zu Versorgungsleitungen und Telekommunikationsanlagen aufweisen muss. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern.

5. Erdaushub

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

Bei Rückverfüllung anstehender Böden und bei angeliefertem Boden gelten die Anforderungen an das Bodenmaterial nach „Vorsorgewerte, Anhang 2 Nr. 4 der BBodSchV“ (Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen (Verfüllrichtlinie), StAnz. 34/2023, S. 1092ff.). Der Fachbereich Wasser- und Bodenschutz des Hochtaunuskreises als Untere Bodenschutzbehörde entscheidet im weiteren Baugenehmigungsverfahren - nach Vorlage der Analysen im Einzelfall über die Einbaufähigkeit des Materials.

6. Bodenschutz

Humoser Oberboden (Mutterboden), der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist zu schützen (§ 202 BauGB). Er ist zu Beginn des Bauvorhabens gemäß den Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“, Kap. 7 gesondert abzuräumen, zwischenzulagern und später wieder aufzubringen. Er darf nicht mit Abfällen, insbesondere Bauabfällen (Unterboden, Bauschutt, Straßenaufbruch, Baustellenabfällen), vermischt werden.

Böden sind gewachsene Naturkörper mit wichtigen Funktionen in der Natur:
- Lebensraum für Bodenlebewesen (Pilze, Bakterien, Würmer, Insektenlarven, größere Tiere)
- Standort für natürliche Vegetation und Kulturpflanzen
- Wasserkreislauf, langsames Versickern, Schadstofffilter, Grundwasserschutz
- Wichtige Zeugnisse der Landschafts- und Kulturgeschichte

TEXTFESTSETZUNGEN

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

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

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

Die Vorgaben der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) und der Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen (Verfüllrichtlinie, StAnz. 34/2023, S. 1092ff.) sind bei Bodenarbeiten zu beachten.

7. Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzgebietszone IIIB des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WSG-ID:434-024) für die Wassergewinnungsanlagen der Brunnen I-V im Liederbachtal und im Heilquellenschutzgebiet der Schutzgebietszone IIIB des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WSG-ID:434-024) für die Wassergewinnungsanlagen der Brunnen I-V im Liederbachtal.

8. Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung

Zur Objektbeleuchtung sind nur UV-arme bzw. Lichtquellen mit möglichst langer Wellenlänge zulässig. Die Objektbeleuchtung ist in der Kernnacht von 23 Uhr bis 4 Uhr abzuschalten.

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.

9. Hinweis zur Energieeinsparung und zur Nutzung erneuerbarer Energien

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

Um 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 Niedrigstenergiegebäude“ gilt u. a., dass Gebäude als Niedrigstenergiegebäude errichtet werden müssen und der Wärme- und Kältebedarf mindestens anteilig durch erneuerbare Energien gedeckt wird.

10. Artenschutz

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

a. Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
b. Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
c. Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03.-30.09.) durchzuführen und
d. außerhalb der Brut- und Setzzeit Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- und/oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu prüfen.

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

11. Gütesiegel „Sicher Wohnen in Hessen“

Die hessische Polizei bietet seit Jahren kostenlose Beratungen über das Gütesiegel „Sicher Wohnen in Hessen“ an. In Zusammenarbeit mit dem Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. sucht die Hessische Polizei daher Partner aus der freien Wirtschaft, dem privaten und gewerblichen Bereich der Bauherren und Bauträger, die bereit sind, bei der Planung und Ausführung von Neubauten oder bei Modernisierungsprojekten polizeiliche Erkenntnisse und Erfahrungen zur Kriminalprävention umzusetzen. Zudem existiert eine kostenlose Beratung zur Einbruchsprävention der kriminalpolizeilichen Beratungsstelle.

12. Kampfmittelräumdienst

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

13. Barrierefreies Bauen

Sofern ein Umbau zu einer barrierefreien Wohnung von Nöten ist, gibt es diverse Förderprogramme, die den Umbau unterstützen. Zum Beispiel existiert ein Wohnbauförderprogramm des Landes Hessen. Die Anträge werden bei der WI-Bank eingereicht. Zudem existieren zwei Programme der KFW (Programm 159 und 455). Die Umbaumaßnahmen haben sich nach der DIN 18040 Teil 2 zu richten.

14. Umgang mit Leitungstrassen

Im Geltungsbereich befinden sich bereits Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig.

Bei der Wahl der Baumstandorte ist darauf zu achten, dass diese in einem ausreichenden Abstand zum Leitungsbestand gesetzt werden, die Richtlinie GW125 ist einzuhalten. Für alle Baumaßnahmen ist die NRM – Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Die Bestandsunterlagen können online unter dem Link www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft runtergeladen werden.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur 34, Jahnstraße 64, 63150 Heusenstamm, in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

15. Schutz von Kleintieren

Hofabläufe, Hauskellerschächte und ähnliche Anlagen sind durch geeignete Mittel gegen das Hineinfallen und Verenden von Kleintieren zu sichern. Dachrinnenabläufe sind durch Drahtvorsätze zu sichern. Kellertreppenabgänge sind an einer Wangenseite mit einer waschbetonrauen Rampe von 10 cm Breite als Kleintierfluchtweg zu versehen. Zierteiche sowie andere offene Wasserflächen sind mit rauen Fluchtrampen für Kleintiere zu versehen.

16. Gesetzlich geschützte Biotope

Es wird darauf hingewiesen, dass Streuobstbestände, Gewässer und Gewässerrandstreifen ein gesetzlich geschütztes Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG sein können. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen Beeinträchtigung dieser Biotope führen können, sind verboten.

Datum		Erstellung / Änderung
19.04.2024	sw	Erstellung
28.06.2024	sw	Tiefgarage ergänzt
27.09.2024	sw	Änderungen, Fs neu
01.11.2024	sw	Fs neu, Titel neu

geprüft: 01.11.2024, J. A.

Auszug aus den Geobasisdaten der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
Stand: 04.2024

Dateiname: bkorp_2d4.dwg
Blattgröße: 113,5 cm x 75 cm
erstellt mit: StadtCAD 22
basierend auf: AutoCAD Map 3D 2022

TEXTFESTSETZUNGEN

17. Abfallwirtschaft

Die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel sind bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung und Entsorgung von Aushubmaterial einzuhalten. Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollten.

Das vorher genannte Merkblatt ist zu finden unter:
www.rp-darmstadt.hessen.de-Umwelt-Abfall-Bau-und Gewerbeabfall

18. DIN-Normen

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

Der Bebauungsplan K 59 „Rombergweg/ Parkstrasse“ verliert nur im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes seine Gültigkeit. Die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes K 59 werden nicht berührt und gelten unverändert weiter.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss am
bekanntgemacht am

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
vom bis
bekanntgemacht am

Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB
vom bis

1. Entwurfsbeschluss am
(Offenlegungsbeschluss)

2. Entwurfsbeschluss am
(Offenlegungsbeschluss)

1. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
vom bis
bekanntgemacht am

2. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a (3) BauGB
vom bis
bekanntgemacht am

1. Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
vom bis

2. Behördenbeteiligung gem. § 4a (3) BauGB
vom bis

Satzungsbeschluss am

Bestätigung der Verfahrensvermerke

den

....
Bürgermeister

Genehmigung nach § 10 (2) BauGB - entfällt -

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit dem/den hierzu ergangenen Beschluss/Beschlüssen der Gemeindevertretung/Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.
Die Satzung, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

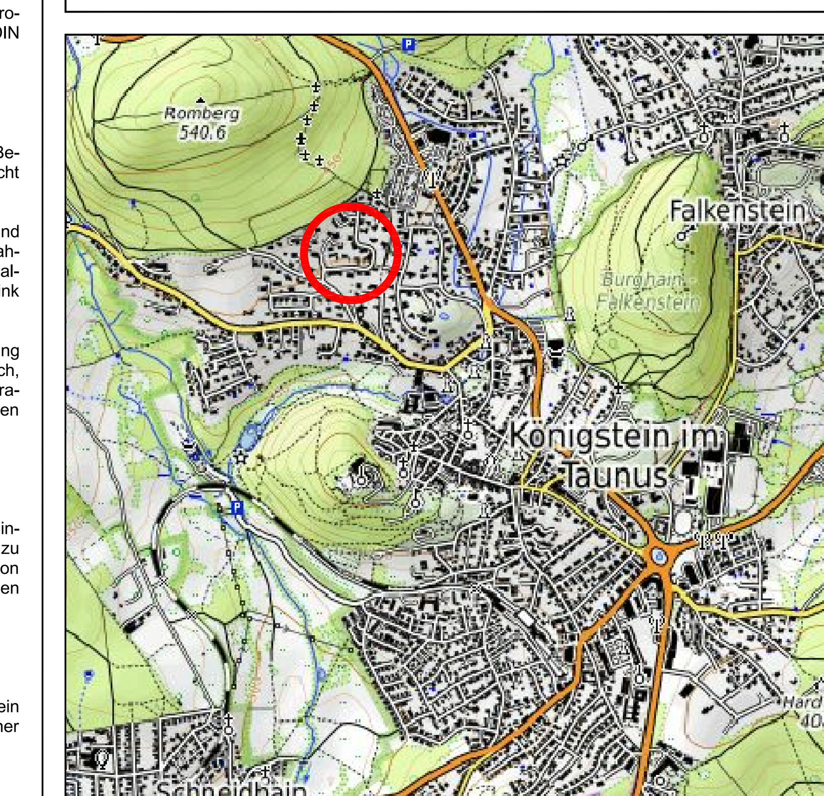
den

....
Bürgermeister

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am

rechtskräftig ab den

....
Bürgermeister



Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

Stadt Königstein im Taunus

Bebauungsplan K 59.3

"Rombergweg / Parkstraße"

3. Änderung

- Entwurf -

PlanungsbüroKoch
Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner AKH
Alte Chaussee 4, 35614 Aßlar
www.pbkoch.de
Tel. (0 64 43) 6 90 04-0
info@pbkoch.de
Planungsbüro für
• Städtebau • Landschaft
• Freiraum • Straßen- und Tiefbau
Planbearbeitung
M. Sc. Geogr. Julia Arndt
Stand
01.11.2024