



PLANZEICHEN

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

- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- WB** Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO)

02 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 BauNVO)

- z.B. 0,3 Grundflächenzahl
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

- o offene Bauweise
- Nur Einzelhäuser zulässig
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Nur Hausgruppen zulässig
- Baugrenze

04 GEMEINBEDARF, SPORT- UND SPIELANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Schule
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

06 VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

12 LANDWIRTSCHAFT UND WALD (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

- Wald

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)

- Umgrünung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Bindungen für die Erhaltung von Bäumen. Die Baumstandorte sind nicht eingemessen.

14 STADTERHALTUNG UND DENKMALSCHUTZ (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

15 SONSTIGE PLANZEICHEN

- Sachgesamtheit, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

TEXTFESTSETZUNGEN

In allen Teilgebieten wird zur Erhaltung und Sicherung des heilimatischen 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 Heizungsart 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 alle Teilgebiete sind gleichschieferige Satteldächer, Walmdächer, Pult- und Zelddächern sowie Flachdächer zulässig.
 Für Garagen und Carports sind ebenfalls in allen Teilgebieten auch Flachdächer zulässig.

2. Baueise § 22 BauNVO
 Die Bauweise wird anhand der Nutzungsschablone für die Teilgebiete festgesetzt:
 a. Die Festsetzung der offenen Bauweise erfolgt gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
 b. In offener Bauweise sind je nach Nutzungsschablone für die jeweiligen Teilgebiete Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.
 Die maximale Straßenschnittbreite der Gebäude darf maximal 20 m betragen.

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

4. Höhe der baulichen Anlagen § 9 (1) Nr. 16 BauGB
 - **Traufhöhe:** Die Traufhöhe beträgt bei eingeschossiger Bebauung max. 4 m bergseits und max. 6,5 m talseits. Bei zweigeschossiger Bebauung max. 7 m bergseits und max. 9,5 m talseits. Bei dreigeschossiger Bebauung beträgt diese max. 10 m bergseits und max. 12,5 m talseits. Im Teilgebiet 9 darf die Traufhöhe bergseitig 3,5 m betragen. Sie wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der äußeren Dachtafel.
 Sollte eine Garagenzufahrt, die nach Punkt A5 zulässigen Parameter einhält, unterhalb des natürlichen Geländes liegen, ist diese Fläche auszunehmend 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 straßenartigen Außenwand zurückgesetzt angeordnet werden. Die Mindesttiefe des Rücksprungs beträgt 2,5 m. Die max. Gebäudewand Außenhöhe darf 9,5 m betragen. Die max. Gebäudehöhe darf 12,0 m nicht überschreiten (Antaköhe).

- **Firsthöhen:** Die Firsthöhe beträgt max. 4 m, gemessen über Oberkante Rohflüßboden Dachgeschoss.
 - **Stufgeschoss:** Stufgeschosse 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 Stufgeschoss mindestens 2,5 m hinter die Außenwand zurückspringen.

5. Nebenanlagen
 Garagen sind innerhalb und außerhalb der Baufenster zulässig.
 Die Straßenschnittbreite aller Garagentore darf maximal 6,0 m betragen.
 Zur Verbesserung des Kleinclimas wird empfohlen, die Außenwände von Garagen zu begrünen (S. hierzu die entsprechende Auswahlliste unter B5).
 Photovoltaikanlagen oder Solaranlagen sind ausdrücklich erwünscht. Eine optimierte Ausrichtung der energieoch genutzten Dachflächen wird angeraten. Siehe hierzu auch unter Hinweis D 9 Energieerzeugung und Energieerzeugung.

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

6.1. Oberbodenschutz
 Erdrauhub 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 verwaschen. Oberboden und Unterboden sind getrennt wieder einzubauen. Die Flächen sind vor dem Oberbodenauftrag zu lockern und aufzuräumen.

7. Grünordnerische Festsetzung
 Um die bereits vorhandene Durchgrünung im Gebiet zu erhalten, weiter zu fördern und einen entsprechenden Übergang zu schaffen, wird entlang der südlichen und der westlichen Grenzen 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 Heimbäumen empfohlen.
 Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Schnittgut nicht in den Wald oder die Landschaft entsorgt werden darf.
 Eine Zierstrauchbepflanzung ist nicht gestattet.
 Die Pflanzstreifen (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 Bluthuhe (Fagus sylvatica f. purpurea)
 Gemarkung Mammolshain, Flur 2, Flurstück 125/5 (Am Haidelacklen 32)
 M 14.03 Bluthuhe (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 135/17 (Am Haidelacklen 6)
 M 14.06 Edelkastanie (Castanea sativa)
 Gemarkung Mammolshain, Flur 2, Flurstück 124/13 (Am Haidelacklen 17)
 M 14.07 Douglasie (Pseudotsuga menziesii)
 Gemarkung Mammolshain, Flur 2, Flurstück 125/10 (Am Haidelacklen 22)
 M 14.08 Hanbuhe (Carpinus betulus)
 Gemarkung Mammolshain, Flur 2, Flurstück 124/3 (Am Haidelacklen 31)
 M 14.09 Farnblättrige Rotbuche (Fagus sylvatica asplenifolia)
 Gemarkung Mammolshain, Flur 2, Flurstück 313/2 (Kastanienweg 17)
 M 14.10 Edelkastanie (Castanea sativa)
 Gemarkung Mammolshain, Flur 2, Flurstück 279/3 (Kastanienweg 17)
 M 14.11 Edelkastanie (Castanea sativa)
 Gemarkung Mammolshain, Flur 2, Flurstück 135/2 (Schulstraße 10)
 M 14.12 Föhne (Pinus pinea)
 Gemarkung Mammolshain, Flur 2, Flurstück 306 (Grünfläche)
 Eine Beseitigung von zum Erhalt festgesetzten Gehölzen bedarf einer isolierten Befreiung gem. § 73 (4) HBO. 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 Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (Baugrubentiere oder Oko-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 heilimatischen 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 Heizungsart 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 alle Teilgebiete sind gleichschieferige Satteldächer, Walmdächer, Pult- und Zelddächern sowie Flachdächer zulässig.
 Für Garagen und Carports sind ebenfalls in allen Teilgebieten auch Flachdächer zulässig.

2. Baueise § 22 BauNVO
 Die Bauweise wird anhand der Nutzungsschablone für die Teilgebiete festgesetzt:
 a. Die Festsetzung der offenen Bauweise erfolgt gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
 b. In offener Bauweise sind je nach Nutzungsschablone für die jeweiligen Teilgebiete Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.
 Die maximale Straßenschnittbreite der Gebäude darf maximal 20 m betragen.

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

4. Höhe der baulichen Anlagen § 9 (1) Nr. 16 BauGB
 - **Traufhöhe:** Die Traufhöhe beträgt bei eingeschossiger Bebauung max. 4 m bergseits und max. 6,5 m talseits. Bei zweigeschossiger Bebauung max. 7 m bergseits und max. 9,5 m talseits. Bei dreigeschossiger Bebauung beträgt diese max. 10 m bergseits und max. 12,5 m talseits. Im Teilgebiet 9 darf die Traufhöhe bergseitig 3,5 m betragen. Sie wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der äußeren Dachtafel.
 Sollte eine Garagenzufahrt, die nach Punkt A5 zulässigen Parameter einhält, unterhalb des natürlichen Geländes liegen, ist diese Fläche auszunehmend 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 straßenartigen Außenwand zurückgesetzt angeordnet werden. Die Mindesttiefe des Rücksprungs beträgt 2,5 m. Die max. Gebäudewand Außenhöhe darf 9,5 m betragen. Die max. Gebäudehöhe darf 12,0 m nicht überschreiten (Antaköhe).

- **Firsthöhen:** Die Firsthöhe beträgt max. 4 m, gemessen über Oberkante Rohflüßboden Dachgeschoss.
 - **Stufgeschoss:** Stufgeschosse 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 Stufgeschoss mindestens 2,5 m hinter die Außenwand zurückspringen.

5. Nebenanlagen
 Garagen sind innerhalb und außerhalb der Baufenster zulässig.
 Die Straßenschnittbreite aller Garagentore darf maximal 6,0 m betragen.
 Zur Verbesserung des Kleinclimas wird empfohlen, die Außenwände von Garagen zu begrünen (S. hierzu die entsprechende Auswahlliste unter B5).
 Photovoltaikanlagen oder Solaranlagen sind ausdrücklich erwünscht. Eine optimierte Ausrichtung der energieoch genutzten Dachflächen wird angeraten. Siehe hierzu auch unter Hinweis D 9 Energieerzeugung und Energieerzeugung.

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

6.1. Oberbodenschutz
 Erdrauhub 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 verwaschen. Oberboden und Unterboden sind getrennt wieder einzubauen. Die Flächen sind vor dem Oberbodenauftrag zu lockern und aufzuräumen.

7. Grünordnerische Festsetzung
 Um die bereits vorhandene Durchgrünung im Gebiet zu erhalten, weiter zu fördern und einen entsprechenden Übergang zu schaffen, wird entlang der südlichen und der westlichen Grenzen 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 Heimbäumen empfohlen.
 Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Schnittgut nicht in den Wald oder die Landschaft entsorgt werden darf.
 Eine Zierstrauchbepflanzung ist nicht gestattet.
 Die Pflanzstreifen (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 Bluthuhe (Fagus sylvatica f. purpurea)
 Gemarkung Mammolshain, Flur 2, Flurstück 125/5 (Am Haidelacklen 32)
 M 14.03 Bluthuhe (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 135/17 (Am Haidelacklen 6)
 M 14.06 Edelkastanie (Castanea sativa)
 Gemarkung Mammolshain, Flur 2, Flurstück 124/13 (Am Haidelacklen 17)
 M 14.07 Douglasie (Pseudotsuga menziesii)
 Gemarkung Mammolshain, Flur 2, Flurstück 125/10 (Am Haidelacklen 22)
 M 14.08 Hanbuhe (Carpinus betulus)
 Gemarkung Mammolshain, Flur 2, Flurstück 124/3 (Am Haidelacklen 31)
 M 14.09 Farnblättrige Rotbuche (Fagus sylvatica asplenifolia)
 Gemarkung Mammolshain, Flur 2, Flurstück 313/2 (Kastanienweg 17)
 M 14.10 Edelkastanie (Castanea sativa)
 Gemarkung Mammolshain, Flur 2, Flurstück 279/3 (Kastanienweg 17)
 M 14.11 Edelkastanie (Castanea sativa)
 Gemarkung Mammolshain, Flur 2, Flurstück 135/2 (Schulstraße 10)
 M 14.12 Föhne (Pinus pinea)
 Gemarkung Mammolshain, Flur 2, Flurstück 306 (Grünfläche)
 Eine Beseitigung von zum Erhalt festgesetzten Gehölzen bedarf einer isolierten Befreiung gem. § 73 (4) HBO. 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 Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (Baugrubentiere oder Oko-Plaster mit 30 % Fugenanteil). Bauweisen ohne Versickerungsanteile für Niederschlagswasser sind nicht zulässig.

10. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

9. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr. 23 BauGB
 In allen Teilgebieten wird zur Erhaltung und Sicherung des heilimatischen 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 Heizungsart 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 alle Teilgebiete sind gleichschieferige Satteldächer, Walmdächer, Pult- und Zelddächern sowie Flachdächer zulässig.
 Für Garagen und Carports sind ebenfalls in allen Teilgebieten auch Flachdächer zulässig.

2. Baueise § 22 BauNVO
 Die Bauweise wird anhand der Nutzungsschablone für die Teilgebiete festgesetzt:
 a. Die Festsetzung der offenen Bauweise erfolgt gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
 b. In offener Bauweise sind je nach Nutzungsschablone für die jeweiligen Teilgebiete Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.
 Die maximale Straßenschnittbreite der Gebäude darf maximal 20 m betragen.

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

4. Höhe der baulichen Anlagen § 9 (1) Nr. 16 BauGB
 - **Traufhöhe:** Die Traufhöhe beträgt bei eingeschossiger Bebauung max. 4 m bergseits und max. 6,5 m talseits. Bei zweigeschossiger Bebauung max. 7 m bergseits und max. 9,5 m talseits. Bei dreigeschossiger Bebauung beträgt diese max. 10 m bergseits und max. 12,5 m talseits. Im Teilgebiet 9 darf die Traufhöhe bergseitig 3,5 m betragen. Sie wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der äußeren Dachtafel.
 Sollte eine Garagenzufahrt, die nach Punkt A5 zulässigen Parameter einhält, unterhalb des natürlichen Geländes liegen, ist diese Fläche auszunehmend 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 straßenartigen Außenwand zurückgesetzt angeordnet werden. Die Mindesttiefe des Rücksprungs beträgt 2,5 m. Die max. Gebäudewand Außenhöhe darf 9,5 m betragen. Die max. Gebäudehöhe darf 12,0 m nicht überschreiten (Antaköhe).

- **Firsthöhen:** Die Firsthöhe beträgt max. 4 m, gemessen über Oberkante Rohflüßboden Dachgeschoss.
 - **Stufgeschoss:** Stufgeschosse 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 Stufgeschoss mindestens 2,5 m hinter die Außenwand zurückspringen.

5. Nebenanlagen
 Garagen sind innerhalb und außerhalb der Baufenster zulässig.
 Die Straßenschnittbreite aller Garagentore darf maximal 6,0 m betragen.
 Zur Verbesserung des Kleinclimas wird empfohlen, die Außenwände von Garagen zu begrünen (S. hierzu die entsprechende Auswahlliste unter B5).
 Photovoltaikanlagen oder Solaranlagen sind ausdrücklich erwünscht. Eine optimierte Ausrichtung der energieoch genutzten Dachflächen wird angeraten. Siehe hierzu auch unter Hinweis D 9 Energieerzeugung und Energieerzeugung.

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

6.1. Oberbodenschutz
 Erdrauhub 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 verwaschen. Oberboden und Unterboden sind getrennt wieder einzubauen. Die Flächen sind vor dem Oberbodenauftrag zu lockern und aufzuräumen.

7. Grünordnerische Festsetzung
 Um die bereits vorhandene Durchgrünung im Gebiet zu erhalten, weiter zu fördern und einen entsprechenden Übergang zu schaffen, wird entlang der südlichen und der westlichen Grenzen 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 Heimbäumen empfohlen.
 Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Schnittgut nicht in den Wald oder die Landschaft entsorgt werden darf.
 Eine Zierstrauchbepflanzung ist nicht gestattet.
 Die Pflanzstreifen (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 Bluthuhe (Fagus sylvatica f. purpurea)
 Gemarkung Mammolshain, Flur 2, Flurstück 125/5 (Am Haidelacklen 32)
 M 14.03 Bluthuhe (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 135/17 (Am Haidelacklen 6)
 M 14.06 Edelkastanie (Castanea sativa)
 Gemarkung Mammolshain, Flur 2, Flurstück 124/13 (Am Haidelacklen 17)
 M 14.07 Douglasie (Pseudotsuga menziesii)
 Gemarkung Mammolshain, Flur 2, Flurstück 125/10 (Am Haidelacklen 22)
 M 14.08 Hanbuhe (Carpinus betulus)
 Gemarkung Mammolshain, Flur 2, Flurstück 124/3 (Am Haidelacklen 31)
 M 14.09 Farnblättrige Rotbuche (Fagus sylvatica asplenifolia)
 Gemarkung Mammolshain, Flur 2, Flurstück 313/2 (Kastanienweg 17)
 M 14.10 Edelkastanie (Castanea sativa)
 Gemarkung Mammolshain, Flur 2, Flurstück 279/3 (Kastanienweg 17)
 M 14.11 Edelkastanie (Castanea sativa)
 Gemarkung Mammolshain, Flur 2, Flurstück 135/2 (Schulstraße 10)
 M 14.12 Föhne (Pinus pinea)
 Gemarkung Mammolshain, Flur 2, Flurstück 306 (Grünfläche)
 Eine Beseitigung von zum Erhalt festgesetzten Gehölzen bedarf einer isolierten Befreiung gem. § 73 (4) HBO. 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 Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (Baugrubentiere oder Oko-Plaster mit 30 % Fugenanteil). Bauweisen ohne Versickerungsanteile für Niederschlagswasser sind nicht zulässig.

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

12. Behinderten- bzw. Barrierefreies Bauen
 Sofern ein Umbau zu einer barrierefreien Wohnung von Nöten ist, gibt es diverse Förderprogramme, die den Umbau unterstützen. Zum Beispiel existiert ein Wohnmiförderprogramm des Landes Hessen. Der Antrag wird bei der Wf-Bank eingereicht. Zudem existieren zwei Programmen der KfW (Programm 159 und 455). Die Umbaumaßnahmen haben sich nach der DIN 18040 Teil 2 zu richten.

13. Umgang mit Luftschmutz
 Im Geltungsbereich des bereits festgesetzten Versorgungsleitungs- und Hausanschlüsse, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten ist. Eine Überbauung vorhandener Leitungen ist nicht zulässig.

Bei der Wahl der Baumstandorte ist darauf zu achten, dass diese in einem ausreichenden Abstand zum Leitungsbstand gesetzt werden, die Richtlinien GV125 einzuhalten. Für alle Baumaßnahmen ist die NRM Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Manova“ einzuhalten. Die Bestandsunterlagen können online unter dem Link www.nrm-netzdienste.de/netztauskunft heruntergeladen werden.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hiervon zu vermeiden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführer vorher mit dem zuständigen Ressort Funktion Technische Infrastruktur 34, Jahnsstraße 64, 63150 Hestensee, in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

14. Schutz von Kleintieren
 Hofabfälle, Hauskellerschächte und ähnliche Anlagen sollen durch geeignete Mittel gegen das Hineinfallen und Verenden von Kleintieren gesichert werden. Dachrinnenabläufe sollen durch geeignete Mittel gegen das Hineinfallen von Kleintieren gesichert werden. Kleintierengänge sollen an einer Wangenseite mit einer wachsbetonierten Rampe von 10 cm Breite als Kleintierfluchtweg versehen werden. Ziersteine sowie andere offene Wasserläufe sollen mit rauem Fluchtpfaster für Kleintiere versehen werden.

15. 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 (IP Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 Abfallwirtschaft) zu dem Beprobungsantrag, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollte.

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

16. Baudenkmal - Bodendenkmalpflege
 An der Vorderstraße befindet sich auf dem Grundstück Flur 2, Flurstück 129/2 ein Wehkreuz, das unter Denkmalschutz steht. Zudem befindet sich auf dem gleichen Grundstück das Schulgebäude von 1887/1882, welches ebenfalls unter Denkmalschutz steht. Auf dem Friedhofsgelände befindet sich ein Friedhofsweg, welches als Kulturdenkmal ausgewiesen ist. Am Ende des Pfarrer-Bendel-Weges befindet sich zudem noch eine spätklassizistische Villa von 1892, welche heute als Mutterhaus des Heilig-Geist-Schwesternordens dient. Auch diese steht unter Denkmalschutz, ebenso wie der angrenzende englische Landschaftsgarten. Bei der bisherigen Baufälligkeit gab es keine Hinweise auf vorhandene Bodendenkmäler. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass bei Neubaumaßnahmen im Plangebiet noch Bodendenkmäler erhalten sind. Gemäß § 15 und 16 DSchG ist bei Erdarbeiten auf Bodendenkmäler zu achten. Beim Auftreten archäologischer Bodendenkmäler oder Befunde ist der Hochbauamt als unterer Denkmalbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege, unverzüglich zu informieren.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Landesamtes für Denkmalpflege über den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Gemäß § 18 Abs. 2 HDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalbehörde, wer in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals Anlagen errichtet, verändert oder beseitigen will, wenn sich dies auf das Kulturdenkmal auswirken kann.

E. Rechtsgrundlagen
 Dem Bebauungsplan liegen folgende baurechtliche Rechtsgrundlagen zugrunde:
 - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) m.V.v. 15.09.2021,
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802 m.V.v. 23.06.2021),
 - Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S. 198) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. I S. 378)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZweckverordnung 1990 - PlanZ90) 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 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802 f.)
 Weiter sind zu beachten:
 - BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz)
 - HAGBNatSchG (Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz)

Die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden subsidiär durch die Stellplatz- und Ablossetzung, die Werbeanlagenfestsetzungen, die Zisternenanordnung sowie die Satzung zum Schutz der Grünbestände der Stadt Königstein im Taunus in ihrer jeweils aktuell gültigen Fassung ergänzt.



Stadt Königstein im Taunus

Bebauungsplan M 14

"Südlich des Ortskerns"

