

Stadt Königstein im Taunus

Textliche Festsetzungen zur Offenlage

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Vorhaben- und Erschließungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

ENTWURF

Stand: 09.06.2021

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO))

1. Bedingte Festsetzung

(§ 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Im Rahmen der im Folgenden festgesetzten Nutzungen sind nur Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet hat.

2. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB)

2.1.1. Zulässig sind:

- Wohngebäude und Räume für freie Berufe
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

2.1.2. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment sind bis max. 800 m² Verkaufsfläche zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)

3.1. Grundflächen (GR)

3.1.1. Grundflächen – GR

Für Hauptbaukörper gilt die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche (GR) nach Planeintrag (Nutzungsschablone) je Baufeld BF innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

Für Balkone, Terrassen sowie die Außentreppe an Baufeld BF 4 gilt die jeweils festgesetzte maximal zulässige Grundfläche (GR B+T) je Baufeld BF.

3.1.2. Überschreitungen der GR (GRZ 2)

Die maximal zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgaragen), überschritten werden. Die Überschreitung darf bis zu einer maximal zulässigen Grundfläche von insgesamt höchstens 7.630 m² erfolgen.

3.2. Geschossflächen (GF)

Es gilt die maximal zulässige Geschossfläche (GF) nach Planeintrag (Nutzungsschablone) je Baufeld BF innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

3.3. Zahl der Vollgeschosse

Es gilt die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse nach Planeintrag (Nutzungsschablone) je Baufeld BF innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

3.4. Höhe baulicher Anlagen

Es gilt die maximale Gebäudehöhe (OKmax) nach Planeintrag (Nutzungsschablone) je Baufeld BF innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe (Okmax) ist bei Flachdächern der oberste Abschluss der aufgehenden Wand (Attika).

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (OKmax) ist festgesetzt bezogen auf Meter über Normalnull (m üNN).

Notwendige technische Dachaufbauten und Anlagen zur Nutzung der Solarenergie dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe OK_{max} um max. 1,0 m überschreiten und müssen allseitig mindestens einen Abstand entsprechend der Höhe des Aufbaus zur darunterliegenden Gebäudeaußenwand aufweisen, mindestens 0,5 m.

In Baufeld BF 4 dürfen Dachaufbauten zur Sturzsicherung (Brüstung) die festgesetzte maximale Gebäudehöhe OK_{max} um max. 1,2 m überschreiten.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

4.1. Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder BF) werden über Baugrenzen festgesetzt und sind der Planzeichnung zu entnehmen.

4.2. Überschreitung der Baugrenzen

Überschreitungen der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile sind bis zu einer Tiefe von 1,8 m zulässig. Die Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen ist bis zu einer Tiefe von 2,0 m zulässig.

Die Überschreitung der Baugrenze in Baufeld BF 8 durch Terrassen ist bis zu einer Tiefe von 8 m und einer Fläche von 50 m² zulässig.

Die Errichtung von Außentreppen und Zuwegungen, die mit dem Hauptbaukörper eine bauliche Einheit bilden, sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Im Baufeld BF 7 darf oberhalb des 1. Vollgeschosses die festgesetzte Baugrenze durch Laubengänge bis zu einer Tiefe von 1,5 m überschritten werden.

5. Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

In den Baufeldern BF 1, BF 2, BF 4, BF 5, BF 6 und BF 7 ist an seitlichen Außenwänden bis 16 m Länge ausnahmsweise eine Unterschreitung der erforderlichen Abstandsfläche bis auf mindestens 2,5 m zulässig.

6. Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen, Müllauffstellflächen (Mü) und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

6.1. Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.2. Müllauffstellflächen (Mü)

Flächen für die regelmäßige Müllabholung sind nur auf den mit Mü gekennzeichneten Flächen zulässig.

6.3. Nebenanlagen

Die Errichtung von Gartenhütten und Gebäuden zu Abstellzwecken ist unzulässig.

7. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7.1. Die Unterbauung folgender Verkehrsflächen mit baulichen Anlagen zur Regenrückhaltung ist zulässig:

- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Parken,
- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Quartiersplatz,
- Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Parken,
- Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Quartiersplatz.

7.2. Die Unterbauung der privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Parken, und besonderer Zweckbestimmung, Quartiersplatz, durch Tiefgaragen ist zulässig.

7.3. Auf der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Parken, ist die Errichtung einer Abfallsammelanlage oder baulichen Anlage für die regelmäßige Müllabholung zulässig.

- 8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 8.1. Behandlung von Niederschlagswasser**
Das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser von Dachflächen, privaten Verkehrsflächen und sonstigen befestigten Flächen, ist, sofern es nicht gesammelt und verwertet wird sowie weder wasserrechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen, zu versickern, zu sammeln und gedrosselt in die Regenwasserkanalisation abzuleiten.
- 8.2. Überdeckung von Tiefgaragendächern / Begrünung von Tiefgaragen**
Die Tiefgaragen sind erd- oder substratüberdeckt herzustellen; dabei muss die Mindeststärke der Erd- oder Substratüberdeckung 100 cm betragen. Im Bereich von Tiefgaragenzufahrten darf die Mindestüberdeckung unterschritten werden.
- 8.3. Befestigte Freiflächen**
- 8.3.1. Öffentliche und private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Parken, und besonderer Zweckbestimmung, Quartiersplatz
Die befestigten Flächen der festgesetzten öffentlichen und privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Parken, und besonderer Zweckbestimmung, Quartiersplatz, sind so herzustellen, dass Oberflächenwasser direkt durch den Belag und in angrenzenden Bereichen versickern sowie in die öffentliche Kanalisation abgeleitet werden kann.
Die Herstellung der entsprechenden öffentlichen und privaten Verkehrsflächen ist einheitlich auszuführen.
- 8.3.2. Private Grundstücksfreiflächen
Alle zu befestigenden Flächen im Vorhabensbereich sind so herzustellen, dass Oberflächenwasser direkt durch den Belag versickern kann oder in unversiegelten angrenzenden Bereichen vollständig versickert wird.
- 8.4. Dachbegrünung**
Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer mit einem Neigungswinkel bis zu 5° sind ab einer Dachfläche von 10 m² extensiv zu begrünen.
In Baufeld BF 4 ist anstelle einer Dachbegrünung auch die Errichtung von Flächen zur gärtnerischen Nutzung (Rooftop Gardening) zulässig.
Mindestens 80 % der Dachflächen sind zumindest extensiv zu begrünen. Die pflanzenverfügbare Substratschicht auf den Dächern muss dabei eine Mindeststärke von 12 cm aufweisen.
Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.
Dachterrassen, technische Ein- und Aufbauten und deren Zuwegung sowie Dachöffnungen sind von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen. Diese Ausnahme gilt nicht für Solaranlagen.
- 8.5. Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen**
Als Ersatz für jede eventuell entfallende Naturhöhle in Bäumen müssen mind. 2 geeignete Nistkästen für höhlenbrütende Vogelarten in im Bebauungsplangebiet verbleibenden Bäumen oder in der näheren Umgebung vor Beginn der Baumaßnahme angebracht werden. Desweiteren sind zur Förderung von im Gebiet vorkommenden Gebäudebrütern 4 entsprechend geeignete Nistkästen an den Neubauten anzubringen. Anzahl und genaue Verortung der Nistkästen sind mit der UNB des Hochtaunuskreises abzustimmen.
- 9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 9.1. Die Fläche L ist in einer Breite von mind. 8 m mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt und Versorgungsträger zu belasten. Im Bereich der TG Rampe Bischof-Kindermann Straße ist für die Fläche L ein Leitungsrecht von mind. 3 m vorzusehen. Das Hineinragen von Gebäudeteilen und Terrassen in die Fläche L ist zulässig. Terrassen sind hierbei ohne massive Fundamentplatte zu errichten.

- 9.2. Auf der Fläche G ist ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit mit einer Mindestbreite von 2 m herzustellen.
- 9.3. Die Fläche GL ist in einer Breite von mind. 2 m mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Leitungsrecht in einer Breite von mind. 8 m zugunsten der Stadt und der Versorgungsträger zu belasten. Das Hineinragen von Gebäudeteilen und Terrassen in die Fläche L ist zulässig. Terrassen sind hierbei ohne massive Fundamentplatte zu errichten.
- 9.4. Die Fläche GFL ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt und der Versorgungsträger zu belasten.
- 9.5. Die privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Parken, und besonderer Zweckbestimmung, Quartiersplatz, sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadt und der Versorgungsträger, Geh- und Fahrrechten für die Allgemeinheit und mit einem Fahrrecht für die Feuerwehr zu belasten.

10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

10.1. Baulicher Schallschutz

Im Planungsgebiet sind an allen mit entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten Fassaden, hinter denen sich schutzbedürftige Räume befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109-1:2016-07 eingehalten werden.

Für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind die jeweils im Plan gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß der DIN 4109-1:2016-07 zugrunde zu legen.

Die Maßnahmen bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in Wohnungen sind im Einzelnen:

Maßnahme S1: LPB IV erf. $R'_{w,res} = 40$ dB

Maßnahme S2: LPB V erf. $R'_{w,res} = 45$ dB

Maßnahme S3: LPB VI erf. $R'_{w,res} = 50$ dB

Die Maßnahmen bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in Büroräumen und ähnlichen Räumen sind im Einzelnen:

Maßnahme S1: LPB IV erf. $R'_{w,res} = 35$ dB

Maßnahme S2: LPB V erf. $R'_{w,res} = 40$ dB

Maßnahme S3: LPB VI erf. $R'_{w,res} = 45$ dB

Die Umfassungsbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen müssen erforderliche bewertete resultierende Bauschalldämm-Maße (erf. $R'_{w,ges}$) aufweisen, die gemäß DIN 4109-1:2016-07 abhängig von der Raumart für den jeweiligen Lärmpegelbereich erforderlich sind.

Das über den Lärmpegelbereich festgesetzte erforderliche bewertete resultierende Bauschalldämm-Maße (erf. $R'_{w,ges}$) der Fassade muss in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_{AL} nach DIN 4109-2, Gleichung (33) korrigiert werden.

Von den Festsetzungen kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Einzelfall nach § 31 Abs. 1 BauGB abgewichen werden, wenn sich aus fassadengenauen Berechnungen geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben. Von den festgesetzten Schallschutzmaßnahmen kann nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise auch dann abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt der Erstellung der bautechnischen Nachweise neue technische Regeln für den Schallschutz im Hochbau als Technische Baubestimmungen eingeführt worden sind und diese Technischen Baubestimmungen beachtet werden müssen

Die Normen DIN 4109-1:2016-07 und DIN 4109-2:2016-07 können bei der Stadt Königstein i.Ts. eingesehen werden.

10.2. Grundrissorientierung

Schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer sowie Gästezimmer) sind den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung dieser Räume an den

lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen.

Als lärmzugewandte Fassaden sind Fassaden ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel am Tag von 65 dB(A) oder höher zu betrachten.

10.3. Lüftung

Schlafräume an Fassaden mit mindestens einem maßgeblichen Außenlärmpegel in Höhe von 65 dB(A) oder Höhe ohne Fenster auf einer lärmabgewandten Gebäudeseite, sind mit einer schallgedämmten mechanischen Lüftungsanlage auszustatten.

10.4. Außenwohnbereiche

Wenn eine Wohnung ausschließlich über Außenwohnbereiche mit einem Beurteilungspegel am Tag in Höhe von mind. 64 dB(A) verfügt, ist dieser durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten o.dgl. vor dem einwirkenden Lärm zu schützen. Durch die Schutzmaßnahmen ist sicherzustellen, dass im Außenwohnbereich ein Beurteilungspegel von 64 dB(A) nicht überschritten wird.

11. Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

11.1. Anzupflanzende Bäume und Sträucher auf den Privatgrundstücken

Auf den Privatgrundstücken sind mind. 9 Bäume I. Ordnung, mind. 22 Bäume II. Ordnung und mind. 28 Bäume III. Ordnung und mindestens 15 Obstbäume gemäß Pflanzliste/Vorschlagsliste zu pflanzen

Sämtliche Baumpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig nachzupflanzen.

Für die Gehölzpflanzungen gelten folgende Festlegungen als verbindlich und stellen Mindestgrößen dar:

- Großkronige Bäume I WO 4 xv mDB STU 25/30
- Mittelkronige Bäume II WO 4 xv mDB STU 25/30
- Kleinkronige Bäume III WO 4 xv mDB STU 25/30
- Obstbäume 4 xv mDB STU 20/25
- Kleinsträucher 3 x vmB 80/100
- Großsträucher 3 x vmB 125/150

11.2. Anzupflanzende Bäume auf privaten Verkehrsflächen

Auf den privaten Verkehrsflächen sind 1 Baum I. Ordnung, 3 Bäume II. Ordnung und 3 Bäume III. Ordnung gemäß Pflanzliste/Vorschlagsliste zu pflanzen. Notwendige Baumpflanzungen aufgrund anderer Festsetzungen oder Satzungen sind auf die Anzahl der anzupflanzenden Bäume anzurechnen.

Sämtliche Baumpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig nachzupflanzen.

Bei allen Baumpflanzungen in Straßen und Platzbereichen sind im Bereich der Tragschichten Baumquartiere mit überbaubaren Substraten in der Größe von mindestens 3,0 x 3,0 m herzustellen.

Auf den privaten Verkehrsflächen sind mind. 70 m² Gräser- und Staudenflächen mit mind. 5 % Gehölzanteil zu pflanzen.

11.3. Anzupflanzende Bäume auf öffentlichen Verkehrsflächen

Auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind 5 Bäume I. Ordnung, 3 Bäume II. Ordnung und 3 Bäume III. Ordnung gemäß Pflanzliste/Vorschlagsliste zu pflanzen. Notwendige Baumpflanzungen aufgrund anderer Festsetzungen oder Satzungen sind auf die Anzahl der anzupflanzenden Bäume anzurechnen.

Sämtliche Baumpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig nachzupflanzen.

Bei allen Baumpflanzungen in Straßen und Platzbereichen sind im Bereich der Tragschichten Baumquartiere mit überbaubaren Substraten in der Größe von mindestens 3,0 m x 3,0 m herzustellen.

Auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind mind. 200 m² Gräser- und Staudenflächen mit mind. 10 % Gehölzanteil zu pflanzen.

11.4. Fassadenbegrünung

Folgende Fassadenbegrünung ist gemäß Pflanzliste/Vorschlagsliste an den Gebäuden in den jeweiligen Baufeldern BF vorzunehmen:

BF 2: 38 Rankhilfen

BF 4: 24 Rankhilfen

BF 5: 30 Rankhilfen

BF 7: 16 Rankhilfen

Zur Information: 1 Rankhilfe à 3 Pflanzen (Kletterpflanzen)

11.5. Umgrenzung von Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der festgesetzten Fläche sind die bestehenden Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten oder bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die festgesetzte Fläche für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen darf durch einen Erschließungsweg zum Baufeld BF 7 unterbrochen werden. Der Erschließungsweg ist wasserdurchlässig zu gestalten.

Die Errichtung von 2 Stellplätzen innerhalb der festgesetzten Fläche für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist zulässig.

B AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN

(§ 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 91 Abs. 3 Hessische Bauordnung (HBO) und § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) und § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG))

1. Dachgestaltung

(§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

1.1. Dachformen

Es sind nur Flachdächer (FD) oder flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von höchstens 5° zulässig. Nebengebäude und untergeordnete Anbauten sind mit Flachdächern mit einer Neigung von höchstens 5° auszuführen.

2. Technische Aufbauten

(§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Anlagen und Einrichtungen zur Nutzung der Solarenergie sind auf den Dächern im gesamten Geltungsbereich nur aufgeständert, d.h. in Verbindung mit Dachbegrünung, zulässig.

In Baufeld BF 1 - BF 4 ist die Errichtung von Anlagen und Einrichtungen zur Nutzung der Solarenergie unzulässig.

Die Errichtung von Dachaufbauten zur Sturzsicherung (Brüstung) in Baufeld BF 4 ist mittels Glasgeländer auszuführen. Die Verwendung alternativer durchlässiger Materialien ist zulässig.

3. Terrassen

(§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Die Errichtung von Terrassen innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen L und GL ist nur ohne massive Fundamentplatte zulässig.

4. Standflächen für Abfallbehältnisse, Einfriedungen und Hecken

(§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

4.1. Standflächen für Abfallbehältnisse

Abfallsammelanlagen sind ins Hauptgebäude zu integrieren.

Müllaufstellflächen zur regelmäßigen Entsorgung (Mü) sind einzuhausen oder dauerhaft zu begrünen.

Abfallsammelanlagen auf öffentlichen Verkehrsflächen sind auch als freistehende bauliche Anlage zulässig.

4.2. Einfriedungen und Hecken

Die Errichtung von geschlossenen, geschnittenen Hecken auf den Privatgrundstücken ist unzulässig. Die Errichtung von Hecken zur Begrünung technischer Anlagen und Bauten ist hiervon ausgenommen.

5. Stützmauern, Aufschüttung und Abgrabung

(§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

5.1. Stützmauern

Die Errichtung von Stützmauern zur Abstützung von höher liegendem, angrenzendem Gelände ist bis zu einer maximalen Höhe von 6 m zulässig. Ausnahmsweise darf die maximale Höhe von Stützmauern bei nachweislich technischer Erforderlichkeit überschritten werden. Die Ausführung der Verblendung von Stützmauern in nicht natürlich wirkender Optik ist unzulässig.

5.2. Aufschüttung und Abgrabung

Es gelten vom Landesrecht abweichende Regelungen für Abgrabungen.

Die für das Planvorhaben erforderlichen Abgrabungen sind zulässig.

Bei Abgrabungen zur Errichtung von Stützmauern darf die in der Planzeichnung festgesetzte Linie als maximaler Bereich der Hangabtragung nicht überschritten werden.

6. Grundstücksfreiflächen

(§ 91 Abs.1 Nr. 5 HBO)

Flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Die Verwendung von Geovlies und Kunstrasen ist unzulässig.

7. Behandlung von Niederschlagswasser

(§ 37 Abs. 4 HWG i. V. m. § 55 Abs. 2 WHG)

Gemäß Zisternensatzung der Stadt Königstein ist eine Zisterne von ca. 58 m³ zu errichten.

Es ist ein Rückhaltevolumen von ca. 171 m³ vorzuhalten. .

8. Stellplatzsatzung der Stadt Königstein

Es gilt die jeweils aktuelle rechtskräftige Satzung der Stadt Königstein über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen sowie Abstellplätzen für Fahrräder, soweit im Folgenden keine anderslautenden Regelungen getroffen werden.

9. Satzungen der Stadt Königstein

Die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden subsidiär durch die Satzungen der Stadt Königstein im Taunus in ihrer jeweils aktuell gültigen Fassung ergänzt.

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Mischwasserkanal, unterirdisch, DN 600 GFK / DN 700 GFK

Die sich im Vorhabenbereich befindende Abwasserleitung auf den Flurstücken Flur 8, Flurstück 23/35, 23/45 und 23/48 wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Für die Abwasserleitung besteht ein 8 m breiter Schutzstreifen, der in der Planzeichnung eingetragen ist.

Gebäudeteile und Terrassen dürfen in den nachrichtlich übernommenen Schutzstreifen *Mischwasserkanal, unterirdisch, DN 600 GFK / DN 700 GFK*, hineinragen. Terrassen dürfen in diesem Bereich nur ohne massive Fundamentplatte errichtet werden. Grünordnerische Maßnahmen gemäß Freianlagenplanung innerhalb des Schutzstreifens sind zulässig.

D HINWEISE

1. DIN-Vorschriften

Die genannten Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen und die sonstigen zitierten Vorschriften können bei der Stadtverwaltung zu den üblichen Bürozeiten eingesehen werden.

2. Sicherung von Bodendenkmälern (§ 21 HDSchG)

Es wird daraufhin gewiesen, 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-hessen Archäologie zu melden. Die Anzeige kann auch gegenüber der Gemeinde oder der Unteren Denkmalbehörde erfolgen, diese leiten die Anzeige unverzüglich der Denkmalbehörde 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.

3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Schalleinwirkungen durch Anlagen nach TA Lärm

Randbedingungen, die für den Betrieb zu berücksichtigen sind:

Anlieferung des Verbrauchermarkts

Die Anlieferung in den geplanten Bereichen ist auch in der Nachtzeit mit den angesetzten Emissionen und Zeiten möglich. Das Tor der Anlieferung muss eine Schalldämmung in Höhe von mindestens $R'_{w} = 22$ dB haben und ist für den Vorgang des Be- und Entladens vollständig zu schließen.

Kältemaschine

Die Kältemaschine ist verortet im Rechenmodell an der Südfassade von Haus D (siehe Anlage C) und wird mit einem Schalleistungspegel in Höhe von $L_{WA} = 70$ dB(A) berücksichtigt. Bei Überschreitung dieses Schalleistungspegels sollen Maßnahmen (z.B. Einhausung) vorgesehen werden.

Tiefgarage

Es sind folgende Maßnahmen an den Ein- und Ausfahrten zu empfehlen:

a. Die Abdeckung der Regenrinne ist lärmarm (z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten o.glw.) auszubilden.

b. Entsprechend Ziffer 8.3.4 der Parkplatzlärmstudie sind die Rolltore gemäß dem Stand der Lärminderungstechnik auszubilden.

c. Die Rampen sind einzuhausen und die Innenseite der Rampenwände und -decken sollen schallabsorbierend ausgestattet werden. Die Einhausung soll eine Schalldämmung von mind. $R'_{w} = 25$ dB aufweisen. Die Schallabsorption soll einen bewerteten Schallabsorptionsgrad in Höhe von $\alpha_{w} \approx 0,6$ nicht unterschreiten. Die exakten Randbedingungen sind im weiteren Planungsverlauf zu konkretisieren.

4. Ökologische Baubegleitung

Im Rahmen der Erschließungs- und Bauarbeiten ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass nicht gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) verstoßen wird. Über den Durchführungsvertrag wird die Umsetzung der ökologischen Baubegleitung verbindlich geregelt.

5. Arten- und Biotopschutz

Bei allen Bauvorhaben sind - unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht - artenschutzrechtliche Belange nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Bauherrschaft ist verpflichtet zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von Tieren besonders geschützter Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob besonders geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten.

Sollten bei baulichen Maßnahmen besonders geschützte Arten betroffen sein, ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass die Entfernung bzw. Beseitigung der Lebensstätten ohne gesonderte Genehmigung eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) darstellt. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 69 Abs. 2 BNatSchG mit einer Geldbuße geahndet werden. Auf § 71 a BNatSchG (Strafvorschriften) wird hingewiesen.

E PFLANZLISTE

Vorschlagslisten für Gehölzarten/-sorten

1.1 Großkronige Bäume

(I Wuchsordnung)

Tilia cordata „Greenspire“
 Quercus palustris
 Quercus cerris
 Pinus sylvestris

1.2 Mittelkronige Bäume

(II Wuchsordnung)

Prunus avium
 Liquidambar styraciflua
 Ostrya carpinifolia
 Quercus robur "Fastigiata"
 Sophora japonica

1.3 Kleinkronige Bäume

(III Wuchsordnung)

Acer monspessulanum
 Koelreuteria paniculata
 Magnolia kobus
 Parrotia persica

1.4 Obstbäume Hoch- und Halbstamm

Äpfel

Baumanns Renette
 Cox Orange Renette
 Danziger Kantapfel (Roter Kardinal)
 Dülmener Rosenapfel
 Geflammtter Kardinal (Herrenapfel)
 Geheimrat Oldenburg
 Goldparmäne
 Goldrenette von Blenheim

Gravensteiner
James Grieve
Rote Sternrenette
Roter Boskoop
Weißer Klarapfel (Haferapfel)

Birnen

Alexander Lucas
Gellerts Butterbirne
Gräfin von Paris
Köstliche von Charneux

Zwetschen, Pflaumen

Bühler Frühzwetsche
Hauszwetsche (in Typen)
Ontariopflaume

1.5 Sträucher

Cornus alba
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Crataegus laevigata
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rosa arvensis
Rosa canina
Rosa gallica
Rosa rubiginosa
Rubus fruticosus
Sambucus nigra
Salix purpurea
Syringa vulgaris
Viburnum opulus
Viburnum lantana

1.6 Geschnittene Hecken

Acer campestre
Fagus sylvatica
Taxus baccata

1.7 Kletterpflanzen

Aristolochia macrophylla
Campsis radicans
Celastrus orbiculatus
Clematis i.S.
Hedera helix
Lonicera i.S.
Parthenocissus i. S.
Ramblerrosen i. S.
Vitis i.S.
Wisteria sinensis

F RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) i.d.F. vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 353)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Juni 2020 (GVBl. S. 378)

Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 11. Dezember 2020 (GVBl. S. 915)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 29. Juli .2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

Hess. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) i.d.F. vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629), berichtigt am 14. Februar 2011 (GVBl. I S. 43), zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 07. Mai 2020 (GVBl. S. 318)

Hess. Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 04. September 2020 (GVBl. S. 573)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 09. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. IS. 540)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) i.d.F. vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I. S. 1408)

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211)