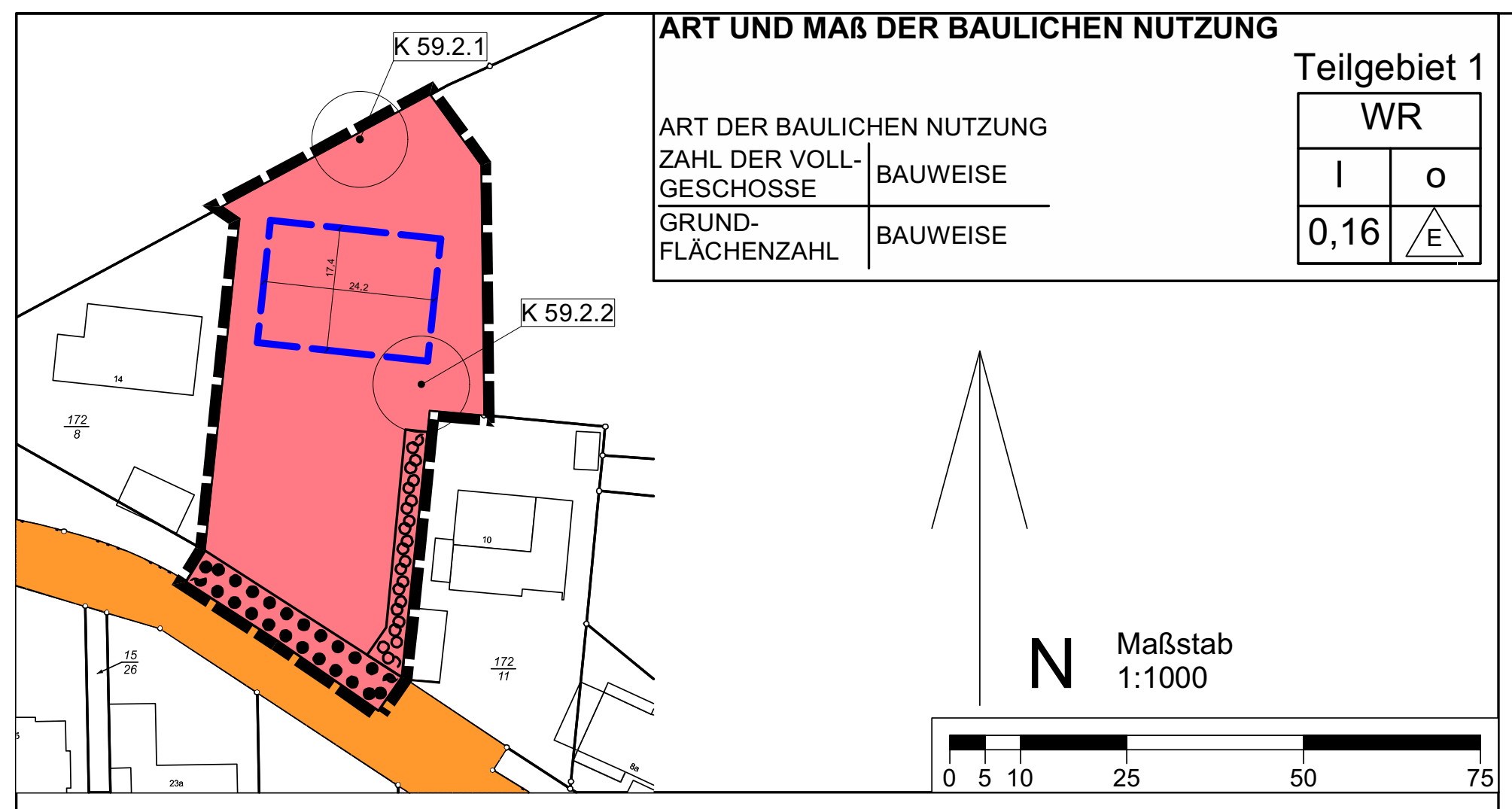

## PLANZEICHEN

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

🟥 WR — reines Wohngebiete
(§ 3 BauNVO)

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

| | |
|---|---|
| z.B. 0,1 | Grundflächenzahl |
| z.B. I | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß |

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

| | |
|---|---|
| O | offene Bauweise |
| △E | Nur Einzelhäuser zulässig |
| — · — | Baugrenze |

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

🟧 Straßenverkehrsflächen

**13 PLANUNG, NATURSCHUTZREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUIR UND LANDSCHAFT**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

| | |
|---|---|
| ○○○ | Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen |
| ●●● | Umgrenzung von Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen |
| ⊙ | Bindungen für die Erhaltung von Bäumen.<br>Die Baumstandorte sind nicht eingemessen. |

**15 SONSTIGE PLANZEICHEN**

▬ ▬ ▬ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

## TEXTFESTSETZUNGEN

### A: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

**1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
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. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 1 BauNVO, § 19 BauNVO**

**a.** Grundflächenzahl (GRZ):
0,16

**b.** Grundflächenzahl mit Nebenanlagen (GRZ II):
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 genehmigungsfreien Bauvorhaben ist ein Plan mit Darstellung der Befestigungsart (Freiflächenplan) vorzulegen. Andere Befestigungsarten gehen in die GRZ-Berechnung ein.

**c.** Zahl der Vollgeschosse
Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf I festgesetzt.

**2.1 Höhe der baulichen Anlagen § 9 (1) Nr. 16 BauGB**
- Trauf-/Attikahöhen

Die Traufhöhe/Attikahöhe beträgt bei eingeschossiger Bebauung max. 3,75 m und bei einer zweigeschossigen Bebauung max. 6,5 m. Sie wird bergseitig gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der äußeren Dachhaut.

- Firsthöhen

Die Firsthöhe beträgt max. 5,5 m, jeweils gemessen über Oberkante Fußboden des Dachgeschosses.

**3. Bauweise § 22 BauNVO**

Die Bauweise wird entsprechend der Nutzungsschablone für die Teilgebiete festgesetzt:
**a.** Die Festsetzung der offenen Bauweise erfolgt gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
**b.** In offener Bauweise sind Einzelhäuser zulässig.

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

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

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 6).

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.

**6. 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 (Öko-Pflaster mit 30 % Fugenanteil oder Rasengittersteine). Bauweisen ohne Versickerungsanteile für Niederschlagswasser sind nicht zulässig.

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

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.

Folgende Bäume sind aus ökologischen und umweltschutztechnischen Gründen zum Erhalt festgesetzt.

K 59.2.1 Buche (Fagus sylvaticia)
Gemarkung Königstein, Flur 20, Flurstück 172/38 (Rombergweg 12)
K 59.2.2 Eiche (Quercus)
Gemarkung Königstein, Flur 20, Flurstück 172/38 (Rombergweg 12)

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).

**8. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr. 23 BauGB**

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 (s. hierzu Punkt 3.4 der Begründung).

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.

### B: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Für das Wohngebiet gelten folgende Festsetzungen:

**1. Dachgestaltung**
**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.

**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.

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

**2. Dacheindeckung**
Flachdächer sind, soweit sie nicht als Dachterrasse genutzt werden, mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 10 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.

**3. 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, 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 4, gemeinsam auf einer Dachfläche verwendet werden, ist ein Abstand zueinander von mindestens 1,00 m einzuhalten.

**4. 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 und 2 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.

**5. 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.

**6. Grundstückseinfriedungen**
Als Einfriedungen sind Holz- und Metallzäune ohne Mauersockel und Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Notwendige Stützmauern (wie in B8 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.

Zur Erhaltung des grünen Charakters des Wohngebietes müssen Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 5,5 m aufweisen.

**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.

**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

**7. 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 nach B7 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.

**8. Grundstücksein- und -ausfahrten**
Je Baugrundstück ist nur eine Zu- und Ausfahrt in einer max. Breite von 6 m zulässig.

**9. 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 über 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.

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

**11. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen**
Es sind mindestens 40% der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen 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 Bäumen 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: Teilung von Grundstücken

Regelung entfällt

### D: Hinweise

**1. Archäologische Bodenfunde / Sicherung von Bodendenkmälern**
Es wird darauf 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 Denkmalschutzbehörde erfolgen, diese leiten die Anzeige unverzüglich der Denkmalschutzbehörde 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 und 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 sind die „Richtlinien für die Verwertung von Bodenmaterial“ vom 17.04.2014 (St. Anz. 10/2014 S. 211 ff.) zugrunde zu legen. Der Fachbereich Wasser- und Bodenschutz des Hochtaunuskreises als Untere Bodenschutzbehörde entscheidet im weiteren Baugenehmigungsverfahren - nach Vorlage der Analysen in 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

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.

**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 Regierungspräsidiums Darmstadt, 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. Der Antrag wird 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.

**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.

### E: Rechtsgrundlagen
Dem Bebauungsplan liegen folgende baurechtliche Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221))
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21 November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I S. 176)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz am 08. Juni 2023
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S.58, BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1808)

Weiter sind zu beachten:
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz)
- HAGBNatSchG (Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz)
- GEIG (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur Gesetz)

Diese werden unter anderem durch die folgenden Ortssatzungen ergänzt:

- Stellplatz- und Ablösesatzung: Satzung der Stadt Königstein im Taunus über die Gestaltung, Größe und Anzahl der Stellplätze oder Garagen und die Ablösung der Verpflichtung zu deren Herstellung sowie über die Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder.
- Werbeanlagengestaltungssatzung: Satzung über Art und Gestaltung von Werbeanlagen im Gebiet der Stadt Königstein im Taunus.
- Baumschutzsatzung: Satzung zum Schutz der Grünbestände der Stadt Königstein im Taunus.
- Zisternensatzung der Stadt Königstein im Taunus.

## Verfahrensvermerke

| | |
|---|---|
| Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB | 14.12.2023 |
| Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses | 21.12.2023 |
| Beschluss zur Offenlage gemäß § 3(2) BauGB | |
| Bekanntmachung der Offenlage gemäß § 3(2) BauGB | |
| Beteiligung der Träger öffentl. Belange gemäß § 4(2) BauGB | |
| Offenlegung gemäß § 3 (2) BauGB | |
| Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB | |
| Bekanntmachung der Satzung gemäß § 10 BauGB | |

## Ausfertigungskraftvermerk:

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

Königstein im Taunus, den .................. Der Magistrat

Siegel ---------------

Leonhard Helm
Bürgermeister

## Rechtskraftvermerk:

Die öffentliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am ..........................

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan zum ........................ in Kraft.

Königstein im Taunus Der Magistrat

Siegel ---------------

Leonhard Helm
Bürgermeister

Planverfasser: Stadt Königstein im Taunus
Fachdienst Planen

| gezeichnet | bearbeitet | Datum |
|---|---|---|
| Pk | Pk | 12.01.2024 |

# Stadt Königstein im Taunus

# Bebauungsplan K 59.2

"Rombergweg/ Parkstraße"
2. Änderung