



<b>01 ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG, §§ 1-11 BauNVO)	<b>02 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG, §§ 16 BauNVO)	<b>03 BAUWEISE, BAULINEN, BAUGRUNDEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG, §§ 22, 23 BauNVO)	<b>04 VERKEHRSLÄCHEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	<b>05 VERKEHRSLÄCHEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	<b>06 VERKEHRSLÄCHEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	<b>07 VERKEHRSLÄCHEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	<b>08 VERKEHRSLÄCHEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	<b>09 VERKEHRSLÄCHEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	<b>10 VERKEHRSLÄCHEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	<b>11 VERKEHRSLÄCHEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	<b>12 VERKEHRSLÄCHEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	<b>13 VERKEHRSLÄCHEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	<b>14 VERKEHRSLÄCHEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	<b>15 VERKEHRSLÄCHEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<b>ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG</b> Zahl der baulichen Nutzung Zahl der Vollgeschosse Grundfläche BAUWEISE FLÄCHENZAH BAUWEISE	<b>Teilgebiet 1</b>	<b>Teilgebiet 2</b>	<b>Teilgebiet 3</b>
WA	II o	II o	II o
WA	0,2	0,3	0,4

**1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauBG**  
In den als „Allgemeine Wohngebiete“ (WA) festgesetzten Bereichen sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO die in § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen ausgeschlossen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen).

**2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauBG, § 16 (2) Nr. 1 BauNVO, § 19 BauNVO**  
a. Grundflächenzahl (GRZ): Die Grundflächenzahl wird entsprechend der Nutzungsschablone für die Teilgebiete als Obergrenze festgesetzt.  
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 großflügigem Pflaster (Fugenbreite > 3 cm), Rasengittersteine und/oder Schotterrasen werden wegen der geringfügigen Verfestigungsauswirkung auf die natürlichen Funktionen des Bodens von der GRZ-Berechnung ausgenommen, sofern sie eine Gesamthöhe von 250 mm nicht übersteigen. 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 der GRZ-Berechnung ein.  
c. Zahl der Vollgeschosse  
Die Zahl der Vollgeschosse wird im gesamten Plangebiet entsprechend den Nutzungsschablonen in den jeweiligen Teilgebieten festgesetzt. Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

**2.1. Höhe der baulichen Anlagen § 9 (1) Nr. 16 BauBG**  
a. **Traufhöhe**  
Die Traufhöhe beträgt bei zweigeschossiger Bebauung max. 7 m bergseits und max. 9,5 m talseitig. Sie wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der äußeren Dachhaut.  
b. **Firsthöhen**  
Die Firsthöhe beträgt max. 4 m, gemessen über Oberkante Rohfußboden Dachgeschoss.  
c. **Stallgeschoss**  
Stallgeschosse sind in allen Teilgebieten zulässig.

**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 je nach Nutzungsschablone für die jeweiligen Teilgebiete Einzel- und Doppelhäuser zulässig.  
c. In den Teilgebieten 1 - 2 sind maximal 2 Wohneinheiten pro Grundstück zulässig.

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

**5. Nebenanlagen**  
Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO sind ausschließlich auf den von Straßen abgewandten Grundstücksbereichen zulässig (Insbesondere sind dies Gartenläden, Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen, Anlagen für die Tierhaltung einschließlich Kleintiererhaltungszucht, Geräteraume, Teppichklopfgerüste, gemauerte Kompostanlagen, Gewächshäuser und Schwimmbecken im allgemeinen). Die Bodenbeläge und Befestigungen von Nebenanlagen sind in wasserundurchlässiger Weise herzustellen.  
Ausnahmsweise darf das Baufenster mit Terrassen oder Pools auf einer Seite des Baufensters um bis zu 4,0 m überschritten werden.  
Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstückfläche zulässig. Tiefgaragen sind ebenfalls zugelassen. Auf- und Abfahrtrampen dürfen erst 1,0 m hinter dem befestigten Fahrbahnrand beginnfen.  
Zur Verbesserung des Kleinikmas wird empfohlen, die Außenwände von Garagen zu begründen (s. hierzu die entsprechende Auswahlhilfe unter Punkt B 6).  
Photovoltaikanlagen oder Solaranlagen sind ausdrücklich erwünscht. Eine optimierte Ausrichtung der energetisch genutzten Dachflächen wird angerehen. Siehe hierzu auch unter Hinweis D 9 Energieersparung und Energieerzeugung.

**6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauBG**  
Wege, Stellplätze und Hofflächen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine möglichst hohe Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (Oko-Pflaster mit 30 % Fugenanteil oder Rasengittersteinen). Bauweisen ohne Versickerungsanteile für Niederschlagswasser sind nicht zulässig.

**7. Grünordnerische Festsetzung**  
Um die bereits vorhandene Durchgrünung im Gebiet zu erhalten, weiter zu fördern und einen entsprechenden Übergang zu schaffen, wird entlang der südöstlichen Grenze des Plangebietes, entlang der Straßenseite der Kronberger Straße im nördlichen Teil des Plangebietes und entlang der Falkensteiner Straße bis zum Beginn der beidseitigen Straßenbegattung im westlichen Teil des Plangebietes „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ gem. § 9 (1) 25a BauGB und „Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ gem. § 9 (1) 25b BauGB festgesetzt. Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher können den Artenlisten entnommen werden. Auch im Plangebiet selbst werden einige Flächen zum Erhalt festgesetzt.  
Die großflächige (> 20m²) Verwendung von Kupfer, Zink oder Blei für Dachdeckungen, inklusive Regenrohren und Regenrinnen, ist nicht gestattet.

**3. Dacheinschnitte**  
Dacheinschnitte sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

Bei Umbau, Rekonstruktion, Sanierung oder Neubau ist je Gebäude mindestens ein Felsenkauten und eine Nisthilfe für Felsenbrüter, Höhlen- oder Halbhöhlenbrüter am Gebäude oder auf dem Grundstück an dafür geeigneten Stellen anzubringen. Folgende Bäume sind aus ökologischen und umweltschutztechnischen Gründen zum Erhalt festgesetzt:

F 20.01 Rotbuche (*Fagus sylvatica*)  
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 138/11 (Am Wiesengang 1a)  
F 20.02 Walnusssbaum (*Juglans regia*)  
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 118/2 (Am Wiesengang 12)  
F 20.03 japanische Kiefer (*Prunus serotina*, „Kakanan“)  
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 59/9 (Kronberger Straße 12)  
F 20.04 Rotbuche (*Fagus sylvatica*)  
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 88/4 (Helbigshainer Weg 9)  
F 20.05 Edelkastanie (*Castanea sativa*)  
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 74/9 (Helbigshainer Weg 6a)  
F 20.06 rotblühende Rosskastanie (*Aesculus x carnea*, „Brioti“)  
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 67/2 (Helbigshainer Weg 5)  
F 20.07 Rosskastanie (*Aesculus*)  
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 40/3 (Kronberger Straße 14)  
F 20.08 Spitzahorn (*Acer platanoides*)  
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 196/2 (Straßenparzelle)  
F 20.09 Rosskastanie (*Aesculus*)  
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 75/13, (Gartenstraße 1)  
F 20.10 Spitzahorn (*Acer platanoides*)  
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 42/1 (Kronberger Straße 16)  
F 20.11 Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 42/2 (Kronberger Straße 16a)  
F 20.12 Tulpenbaum (*Liriodendron tulipifera*)  
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 59/9 (Kronberger Straße 18 a)  
F 20.13 Nordmann-Tanne (*Abies nordmanniana*)  
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 59/9 (Kronberger Straße 18 a)  
F 20.14 Mammutbaum (*Sequoiadoideae*)  
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 59/9 (Kronberger Straße 18 a)  
F 20.15 Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)  
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 200 (Kronberger Straße 24)  
F 20.16 Nordmann-Tanne (*Abies nordmanniana*)  
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 506/77 (Gartenstraße 7)  
F 20.17 Douglasie (*Pseudotsuga menziesii*)  
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 335/77 (Gartenstraße 11)  
F 20.18 Douglasie (*Pseudotsuga menziesii*)  
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 335/77 (Gartenstraße 11)  
F 20.19 Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)  
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 160/21 (Gartenstraße 12)  
F 20.20 Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)  
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 160/21 (Gartenstraße 12)  
F 20.21 Robinie (*Robinia*)  
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 80/6 (Gartenstraße 11 a)  
F 20.22 Hemlocktanne (*Tsuga canadensis*)  
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 108/5 (Mainblick 5)  
F 20.23 Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 142/5 (Falkensteiner Straße 30)  
F 20.24 Rotbuche (*Fagus sylvatica*)  
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 142/4 (Falkensteiner Straße 30)  
F 20.25 Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 142/4 (Falkensteiner Straße 30)  
F 20.26 Walnusssbaum (*Juglans regia*)  
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 142/4 (Falkensteiner Straße 30)  
F 20.27 Linde (*Tilia*)  
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 142/4 (Falkensteiner Straße 30)  
F 20.28 Linde (*Tilia*)  
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 142/5 (Falkensteiner Straße 30)  
F 20.29 Feldahorn (*Acer campestre*)  
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 75/2 (Straßenparzelle)  
F 20.30 Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 153/6 (Gartenstraße 20)  
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 153/6 (Gartenstraße 20)  
F 20.32 Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 177/7 (Falkensteiner Straße 36)  
F 20.33 Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 177/7 (Falkensteiner Straße 36)  
F 20.34 Stieleiche (*Quercus robur*)  
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 177/9 (Falkensteiner Straße 38 a)  
F 20.35 Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)  
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 177/12 (Falkensteiner Straße 40)  
F 20.36 Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)  
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 187/3 (Kronberger Straße 6)  
F 20.37 Douglasie (*Pseudotsuga menziesii*)  
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 260/76 (Kronberger Straße 6)  
F 20.38 Rotbuche (*Fagus sylvatica*)  
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 75/15 (Kronberger Straße 12)

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. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr. 23 BauBG**  
In allen Teilgebieten wird zur Erhaltung und Sicherung des heliklimatischen 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.

**B: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**  
Für die Wohngebiete 1 bis 3 gelten folgende Festsetzungen:  
**1. Dachgestaltung**  
**Dachform:** Für die Teilgebiete 1-2 sind gleichschenklige Satteldächer, Walmdächer, Mansarddächer und Zeltdachformen sowie Flachdächer zulässig. Für das Teilgebiet 3 sind nur gleichschenklige Satteldächer, Walmdächer, Mansarddächer und Zeltdachformen zulässig. Flachdächer sind hier unzulässig.  
Für Garagen und Carports sind zusätzlich in allen Teilgebieten auch Flachdächer zulässig.  
**Dachneigung:** Die zulässige Dachneigung für geneigte Dächer wird auf 15° - 45° festgesetzt.  
**Kniestock:** Kniestocke/Drempel sind ausschließlich an den Außenwänden bis max. 0,8 m zulässig, gemessen an der Außenwand vom Rohfußboden Dachgeschoss bis Oberkante Dachhaut.  
**2. Dachdeckung**  
Flachdächer sind zweitellig wie nicht als Dachterasse genutzt werden, mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu versehen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/Kräuterermischung anzusehen und mit standortgerechten Stauden und Sedumspossen zu bepflanzen. In Kombination mit einer Dachbegrünung sind auch Dach-Photovoltaikanlagen zulässig.  
Für Satteldächer, Walmdächer, Pult- und Zeltächer die die Dachdeckung mit mähen Ziegeln in Anthrazit, grau, hellrot, roten Farbvarianten und Naturschiefer zu erfolgen. Dachgauben können auch mit nicht glänzenden dunklen Blechen abgedeckt werden. Glasierte oder glanzgeborene Tonziegel sowie glänzende und schwarz, chrom- oder silbrig wirkende Dachflächelemente sind unzulässig.  
Flächenabdeckungen mit Schotter/Kies (sogenannte Steingärten) sind aus ökologischen Gründen nicht zulässig.  
Der Nachweis hierzu ist im Bauantragsverfahren, im Freiflächenplan, nachzuweisen. Dies gilt auch für die baugenehmigungsfreien Vorhaben nach § 63 HBO und die baugenehmigungsfreigestellten Vorhaben im beplanten Bereich nach § 64 HBO. Die Standorte der neu zu pflanzenden Bäume sind so zu wählen, dass sonnenergetisch genutzte Dächer nicht verschattet werden.  
Die Bäume sind in unbefestigten, begrünten Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6 m Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m³ zu pflanzen. Baumscheiben und Pflanzstreifen sind gegen schädigende Einflüsse zu sichern.  
Bei der Anlage von Grünflächen ist auf die Verwendung von Geotexten, aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht, zu verzichten.  
Die Nutzung von Kunstrasen auf nicht befestigten Flächen ist nicht gestattet.  
Die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Königstein im Taunus erhaltenswerte Bäume auf dem jeweiligen Baugrundstück und dessen unmittelbarer Umgebung sind unter Beachtung der DIN 18920 zu schützen.  
**C: Teilung von Grundstücken**  
Erfällt  
**D: Hinweise**  
**1. Archäologische Bodenfund / Sicherung von Bodendenkmälern**  
Es wird daraufhin gewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfestigungen und Fundgegenstände wie z.B. Scherben, Steingeräte oder Sileartefakte entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDStoG 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.  
Die Dachform und die Dacheindeckung entsprechen den Festsetzungen zu B 1 und 2.  
Gauben über zwei Geschosse sind unzulässig.  
Der Gaubenfirst muss mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.  
**5 Standplätze für Abfallbehältnisse § 91 (1) Nr. HBO**  
Standplätze für Abfallbehältnisse sind auf den Baugrundstücken unterzubringen, mit Buschwerk zu umplanzen oder so anzuordnen, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Alternativ können sie auch mit einer Einhausung eingegast werden.  
**6. Grundstücksfriedrungen**  
Als Einfriedrungen sind Holz- und Metallzäune ohne Mauersockel und Hecken bis zu einer Höhe von 1,50m zulässig. Notwendige Stützmauern (wie in H 8 beschrieben) sind keine Mauersockel und daher vom Verbot ausgenommen. Alle Zäune müssen einen mind. Abstand von 0,15 m zum natürlichen Gelände aufweisen. Die Hecken sind aus heimischen, standortgerechten Sträuchern herzustellen (siehe Auswahlhilfe). Fremdländische Sträucher, wie z.B. Kirschlorbeer, dürfen nicht verwendet werden. Bestehende Einfriedrungen und Hecken genießen Bestandsschutz.  
**Artenliste heimische Sträucher (Auswahl)**  
- Faulbaum (*Rhamnus frangula*)  
- Strauch-Felsenbirne (*Aamelanchier*)  
- 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*)  
- 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*)  
- Walnus (*Juglans regia*)  
- Winterlinde (*Tilia cordata*)  
- Wildapfel (*Malus sylvestris*)  
- Wildbirne (*Pyrus pyrastr*)  
**Die Lorbeerkirsche und die Koniferen (mit Ausnahme von Eiben) sind unzulässig.**  
**Artenliste Fassadenbegrünung (Auswahl)**  
- Efeu (*Hedera helix*)  
- Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)\*  
- Hopfen (*Humulus lupulus*)\*  
- Winter-Jasmin (*Asminum nudiflorum*)\*  
- Ungefüllte Kletterrosen (Rosa)\*  
ohne Kennzeichnung: Kletterhilfe nicht notwendig mit Kennzeichnung (\*): nur mit Kletterhilfe  
**7. Baugrundstück- und ausfahrten**  
Je Grundstück ist nur eine Zu- und Ausfahrt in einer max. Breite von 5,5 m zulässig.  
**8. Abgrabungen, Stützmauern, Aufschüttungen**  
Abgrabungen, Aufschüttungen, Terrassierungen 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 und Natursteinverbindungen 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 1,00 m, zugelassen werden.  
**9. Gestaltung der nichtüberbauten Grundstücksflächen**  
In den Teilgebieten sind die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten (§ 8 (1) HBO). Diese Grünflächen sind mit autochthonen Laubbäumen (siehe Auswahlhilfe) und Sträuchern oder hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen. Je 50 m² Grünfläche ist mindestens 1 Laubbaum und je 40 m² Grünfläche 1 Strauch zu pflanzen und zu erhalten. An öffentlichen Straßen auf jedem Baugrundstück innerhalb der Grundstückfläche zwischen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie mindestens ein kleinblühender, einheimischer Laubbaum, bei über 25,0 m breiten Grundstücken und Eckgrundstücken 2 kleinblühende, einheimische Laubbäume zu pflanzen (bei Sichtbehinderung nur als Hochstamm).  
Flächenabdeckungen mit Schotter/Kies (sogenannte Steingärten) sind aus ökologischen Gründen nicht zulässig.  
Der Nachweis hierzu ist im Bauantragsverfahren, im Freiflächenplan, nachzuweisen. Dies gilt auch für die baugenehmigungsfreien Vorhaben nach § 63 HBO und die baugenehmigungsfreigestellten Vorhaben im beplanten Bereich nach § 64 HBO. Die Standorte der neu zu pflanzenden Bäume sind so zu wählen, dass sonnenergetisch genutzte Dächer nicht verschattet werden.  
Die Bäume sind in unbefestigten, begrünten Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6 m Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m³ zu pflanzen. Baumscheiben und Pflanzstreifen sind gegen schädigende Einflüsse zu sichern.  
Bei der Anlage von Grünflächen ist auf die Verwendung von Geotexten, aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht, zu verzichten.  
Die Nutzung von Kunstrasen auf nicht befestigten Flächen ist nicht gestattet.  
Die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Königstein im Taunus erhaltenswerte Bäume auf dem jeweiligen Baugrundstück und dessen unmittelbarer Umgebung sind unter Beachtung der DIN 18920 zu schützen.  
**C: Teilung von Grundstücken**  
Erfällt  
**D: Hinweise**  
**1. Archäologische Bodenfund / Sicherung von Bodendenkmälern**  
Es wird daraufhin gewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfestigungen und Fundgegenstände wie z.B. Scherben, Steingeräte oder Sileartefakte entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDStoG 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.  
Die Dachform und die Dacheindeckung entsprechen den Festsetzungen zu B 1 und 2.  
Gauben über zwei Geschosse sind unzulässig.  
Der Gaubenfirst muss mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.  
**5 Standplätze für Abfallbehältnisse § 91 (1) Nr. HBO**  
Standplätze für Abfallbehältnisse sind auf den Baugrundstücken unterzubringen, mit Buschwerk zu umplanzen oder so anzuordnen, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Alternativ können sie auch mit einer Einhausung eingegast werden.  
**6. Grundstücksfriedrungen**  
Als Einfriedrungen sind Holz- und Metallzäune ohne Mauersockel und Hecken bis zu einer Höhe von 1,50m zulässig. Notwendige Stützmauern (wie in H 8 beschrieben) sind keine Mauersockel und daher vom Verbot ausgenommen. Alle Zäune müssen einen mind. Abstand von 0,15 m zum natürlichen Gelände aufweisen. Die Hecken sind aus heimischen, standortgerechten Sträuchern herzustellen (siehe Auswahlhilfe). Fremdländische Sträucher, wie z.B. Kirschlorbeer, dürfen nicht verwendet werden. Bestehende Einfriedrungen und Hecken genießen Bestandsschutz.  
**Artenliste heimische Sträucher (Auswahl)**  
- Faulbaum (*Rhamnus frangula*)  
- Strauch-Felsenbirne (*Aamelanchier*)  
- 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*)  
- 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*)  
- Walnus (*Juglans regia*)  
- Winterlinde (*Tilia cordata*)  
- Wildapfel (*Malus sylvestris*)  
- Wildbirne (*Pyrus pyrastr*)  
**Die Lorbeerkirsche und die Koniferen (mit Ausnahme von Eiben) sind unzulässig.**  
**Artenliste Fassadenbegrünung (Auswahl)**  
- Efeu (*Hedera helix*)  
- Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)\*  
- Hopfen (*Humulus lupulus*)\*  
- Winter-Jasmin (*Asminum nudiflorum*)\*  
- Ungefüllte Kletterrosen (Rosa)\*  
ohne Kennzeichnung: Kletterhilfe nicht notwendig mit Kennzeichnung (\*): nur mit Kletterhilfe  
**7. Baugrundstück- und ausfahrten**  
Je Grundstück ist nur eine Zu- und Ausfahrt in einer max. Breite von 5,5 m zulässig.  
**8. Abgrabungen, Stützmauern, Aufschüttungen**  
Abgrabungen, Aufschüttungen, Terrassierungen 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 und Natursteinverbindungen 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 1,00 m, zugelassen werden.  
**9. Gestaltung der nichtüberbauten Grundstücksflächen**  
In den Teilgebieten sind die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten (§ 8 (1) HBO). Diese Grünflächen sind mit autochthonen Laubbäumen (siehe Auswahlhilfe) und Sträuchern oder hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen. Je 50 m² Grünfläche ist mindestens 1 Laubbaum und je 40 m² Grünfläche 1 Strauch zu pflanzen und zu erhalten. An öffentlichen Straßen auf jedem Baugrundstück innerhalb der Grundstückfläche zwischen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie mindestens ein kleinblühender, einheimischer Laubbaum, bei über 25,0 m breiten Grundstücken und Eckgrundstücken 2 kleinblühende, einheimische Laubbäume zu pflanzen (bei Sichtbehinderung nur als Hochstamm).  
Flächenabdeckungen mit Schotter/Kies (sogenannte Steingärten) sind aus ökologischen Gründen nicht zulässig.  
Der Nachweis hierzu ist im Bauantragsverfahren, im Freiflächenplan, nachzuweisen. Dies gilt auch für die baugenehmigungsfreien Vorhaben nach § 63 HBO und die baugenehmigungsfreigestellten Vorhaben im beplanten Bereich nach § 64 HBO. Die Standorte der neu zu pflanzenden Bäume sind so zu wählen, dass sonnenergetisch genutzte Dächer nicht verschattet werden.  
Die Bäume sind in unbefestigten, begrünten Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6 m Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m³ zu pflanzen. Baumscheiben und Pflanzstreifen sind gegen schädigende Einflüsse zu sichern.  
Bei der Anlage von Grünflächen ist auf die Verwendung von Geotexten, aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht, zu verzichten.  
Die Nutzung von Kunstrasen auf nicht befestigten Flächen ist nicht gestattet.  
Die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Königstein im Taunus erhaltenswerte Bäume auf dem jeweiligen Baugrundstück und dessen unmittelbarer Umgebung sind unter Beachtung der DIN 18920 zu schützen.  
**C: Teilung von Grundstücken**  
Erfällt  
**D: Hinweise**  
**1. Archäologische Bodenfund / Sicherung von Bodendenkmälern**  
Es wird daraufhin gewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfestigungen und Fundgegenstände wie z.B. Scherben, Steingeräte oder Sileartefakte entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDStoG 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.  
Die Dachform und die Dacheindeckung entsprechen den Festsetzungen zu B 1 und 2.  
Gauben über zwei Geschosse sind unzulässig.  
Der Gaubenfirst muss mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.  
**5 Standplätze für Abfallbehältnisse § 91 (1) Nr. HBO**  
Standplätze für Abfallbehältnisse sind auf den Baugrundstücken unterzubringen, mit Buschwerk zu umplanzen oder so anzuordnen, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Alternativ können sie auch mit einer Einhausung eingegast werden.  
**6. Grundstücksfriedrungen**  
Als Einfriedrungen sind Holz- und Metallzäune ohne Mauersockel und Hecken bis zu einer Höhe von 1,50m zulässig. Notwendige Stützmauern (wie in H 8 beschrieben) sind keine Mauersockel und daher vom Verbot ausgenommen. Alle Zäune müssen einen mind. Abstand von 0,15 m zum natürlichen Gelände aufweisen. Die Hecken sind aus heimischen, standortgerechten Sträuchern herzustellen (siehe Auswahlhilfe). Fremdländische Sträucher, wie z.B. Kirschlorbeer, dürfen nicht verwendet werden. Bestehende Einfriedrungen und Hecken genießen Bestandsschutz.  
**Artenliste heimische Sträucher (Auswahl)**  
- Faulbaum (*Rhamnus frangula*)  
- Strauch-Felsenbirne (*Aamelanchier*)  
- 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*)  
- 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*)  
- Walnus (*Juglans regia*)  
- Winterlinde (*Tilia cordata*)  
- Wildapfel (*Malus sylvestris*)  
- Wildbirne (*Pyrus pyrastr*)  
**Die Lorbeerkirsche und die Koniferen (mit Ausnahme von Eiben) sind unzulässig.**  
**Artenliste Fassadenbegrünung (Auswahl)**  
- Efeu (*Hedera helix*)  
- Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)\*  
- Hopfen (*Humulus lupulus*)\*  
- Winter-Jasmin (*Asminum nudiflorum*)\*  
- Ungefüllte Kletterrosen (Rosa)\*  
ohne Kennzeichnung: Kletterhilfe nicht notwendig mit Kennzeichnung (\*): nur mit Kletterhilfe  
**7. Baugrundstück- und ausfahrten**  
Je Grundstück ist nur eine Zu- und Ausfahrt in einer max. Breite von 5,5 m zulässig.  
**8. Abgrabungen, Stützmauern, Aufschüttungen**  
Abgrabungen, Aufschüttungen, Terrassierungen 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 und Natursteinverbindungen 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 1,00 m, zugelassen werden.  
**9. Gestaltung der nichtüberbauten Grundstücksflächen**  
In den Teilgebieten sind die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten (§ 8 (1) HBO). Diese Grünflächen sind mit autochthonen Laubbäumen (siehe Auswahlhilfe) und Sträuchern oder hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen. Je 50 m² Grünfläche ist mindestens 1 Laubbaum und je 40 m² Grünfläche 1 Strauch zu pflanzen und zu erhalten. An öffentlichen Straßen auf jedem Baugrundstück innerhalb der Grundstückfläche zwischen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie mindestens ein kleinblühender, einheimischer Laubbaum, bei über 25,0 m breiten Grundstücken und Eckgrundstücken 2 kleinblühende, einheimische Laubbäume zu pflanzen (bei Sichtbehinderung nur als Hochstamm).  
Flächenabdeckungen mit Schotter/Kies (sogenannte Steingärten) sind aus ökologischen Gründen nicht zulässig.  
Der Nachweis hierzu ist im Bauantragsverfahren, im Freiflächenplan, nachzuweisen. Dies gilt auch für die baugenehmigungsfreien Vorhaben nach § 63 HBO und die baugenehmigungsfreigestellten Vorhaben im beplanten Bereich nach § 64 HBO. Die Standorte der neu zu pflanzenden Bäume sind so zu wählen, dass sonnenergetisch genutzte Dächer nicht verschattet werden.  
Die Bäume sind in unbefestigten, begrünten Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6 m Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m³ zu pflanzen. Baumscheiben und Pflanzstreifen sind gegen schädigende Einflüsse zu sichern.  
Bei der Anlage von Grünflächen ist auf die Verwendung von Geotexten, aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht, zu verzichten.  
Die Nutzung von Kunstrasen auf nicht befestigten Flächen ist nicht gestattet.  
Die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Königstein im Taunus erhaltenswerte Bäume auf dem jeweiligen Baugrundstück und dessen unmittelbarer Umgebung sind unter Beachtung der DIN 18920 zu schützen.  
**C: Teilung von Grundstücken**  
Erfällt  
**D: Hinweise**  
**1. Archäologische Bodenfund / Sicherung von Bodendenkmälern**  
Es wird daraufhin gewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfestigungen und Fundgegenstände wie z.B. Scherben, Steingeräte oder Sileartefakte entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDStoG 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.  
Die Dachform und die Dacheindeckung entsprechen den Festsetzungen zu B 1 und 2.  
Gauben über zwei Geschosse sind unzulässig.  
Der Gaubenfirst muss mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.  
**5 Standplätze für Abfallbehältnisse § 91 (1) Nr. HBO**  
Standplätze für Abfallbehältnisse sind auf den Baugrundstücken unterzubringen, mit Buschwerk zu umplanzen oder so anzuordnen, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Alternativ können sie auch mit einer Einhausung eingegast werden.  
**6. Grundstücksfriedrungen**  
Als Einfriedrungen sind Holz- und Metallzäune ohne Mauersockel und Hecken bis zu einer Höhe von 1,50m zulässig. Notwendige Stützmauern (wie in H 8 beschrieben) sind keine Mauersockel und daher vom Verbot ausgenommen. Alle Zäune müssen einen mind. Abstand von 0,15 m zum natürlichen Gelände aufweisen. Die Hecken sind aus heimischen, standortgerechten Sträuchern herzustellen (siehe Auswahlhilfe). Fremdländische Sträucher, wie z.B. Kirschlorbeer, dürfen nicht verwendet werden. Bestehende Einfriedrungen und Hecken genießen Bestandsschutz.  
**Artenliste heimische Sträucher (Auswahl)**  
- Faulbaum (*Rhamnus frangula*)  
- Strauch-Felsenbirne (*Aamelanchier*)  
- Haselnuss (*Corylus avellana*)  
- Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)  
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)  
- Traubenholunder (*Sambucus racemosa*)  
- Kornelkirsche (*Cornus*