

Stadt Königstein im Taunus

Textliche Festsetzungen **zur Satzung**

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Vorhaben- und Erschließungsplan „Ehemaliger Sportplatz BNS“

**ENTWURF**

Stand: 22.11.2021

# 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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). In Baufeld BF 4 ist gemäß Planeintrag als oberer Bezugspunkt auch die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) festgesetzt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (OKmax, OK FFB) ist festgesetzt bezogen auf Meter über Normalnull (m ü. NN).

In den Baufeldern BF 1-4 darf die Höhe der Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des obersten Geschosses oder gemäß Planeintrag eine Höhe von 378,60 m ü. NN (Traufkante des angrenzenden ehemaligen Kasernengebäudes; Flurstück 23/34) nicht überschreiten. Die Oberkante des Fertigfußbodens des obersten Geschosses muss dabei mindestens 50 cm unter einer Höhe von 378,60 m ü. NN (Traufkante des Kasernengebäudes) liegen.

Notwendige technische Dachaufbauten und Anlagen zur Nutzung der Solarenergie dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe OKmax 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 OKmax 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 5 m** und einer Fläche von 50 m<sup>2</sup> 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 als Brauchwasser und zur Außenbewässerung zu nutzen. Überschüssiges Niederschlagswasser ist, sofern keine wasserrechtlichen oder wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen, zu versickern, zu sammeln und gedrosselt in die Kanalisation 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, jedoch muss sie mindestens 40 cm betragen.
- 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 Vorhabenbereich 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 m<sup>2</sup> 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 Begrünung in den Baufeldern BF 1-4 ist nur erforderlich, wenn Möglichkeiten zur technischen Umsetzung bestehen.
- 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.

## 8.6. Dachmaterial

Die großflächige (> 20 m<sup>2</sup>) Verwendung von Kupfer, Zink oder Blei für Dacheindeckungen, inklusive Regenrohren und Regenrinnen, ist nicht gestattet.

## 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 erforderliche resultierende Bauschalldämm-Maß (erf.  $R'_{w,ges}$ ) bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis der Anforderung ist im Einzelfall in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage für die Berechnung ist die DIN 4109-1: 2016-07 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“ in Verbin-

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

### **11.6. Baumschutzmaßnahmen**

Während der Bauphase sind gefährdete Einzelbäume im Bereich der Baustelle vor Beschädigungen von Stamm und Wurzelraum durch Sicherungsmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen.

## **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 den Baufeldern BF 1-4 ist die Errichtung von Anlagen und Einrichtungen zur Nutzung der Solarenergie nur als flache rahmenlose Module bzw. als Module mit flach geneigtem Rahmen zulässig. Die OK der Module müssen sich dabei unterhalb der OK Attika (OKmax) der jeweiligen Gebäude anordnen.

Die Errichtung von Dachaufbauten zur Sturzsicherung (Brüstung) in Baufeld BF 4 ist mittels Glasgeländer auszuführen. Hierbei sind geeignete Maßnahmen zum Vogelschutz 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 Stützmauern sind in Natursteinoptik mit Pflanzberankung auszuführen. Die Verwendung von Sichtbeton 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 der in der Planzeichnung festgesetzte Bereich nicht überschritten werden. Hangabtragungen sind in dem gekennzeichneten Bereich unzulässig.

## 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 m<sup>3</sup> zu errichten.

Es ist ein Rückhaltevolumen von ca. 171 m<sup>3</sup> 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. Genehmigungspflichtige Maßnahmen (im Sinne des § 18 HDSchG)

Alle verändernden oder instand haltenden Maßnahmen an einem Baudenkmal unterliegen der Genehmigungspflicht. Verändernde Maßnahmen an Bauten oder auf Grundstücken in der Nachbarschaft von Baudenkmalern zur Sicherstellung des Umgebungsschutzes sind ebenso genehmigungspflichtig.

### 3. 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.

### 4. 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 **im Gutachten vom 21.05.2021 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 ge C **im Gutachten**) und wird mit einem Schalleistungspegel in Höhe von  $L_{WA} = 70$  dB(A) be-

rücksichtigt. 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.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist das zu dem entsprechenden Zeitpunkt jeweils konkret vorliegende Nutzungs-/Betriebskonzept erneut schalltechnisch zu bewerten.

### **5. 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.

### **6. 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.

### **7. Bodenschutz**

Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.

Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab folgenden Datenbankeintrag im Gebiet des Bebauungsplans:

ALTIS Nr.: 434.005.020-000.151

Straße: Sodener Straße x1

WZ-Klasse: Sanierungsverfahren abgeschlossen

Bei der Fläche 434.005.020-000.151 wurde eine Dekontamination durch Aushub und Entsorgung von Bodenaushub im Jahr 2002 durchgeführt.

## **8. Kampfmittelräumdienst**

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

## **9. Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebiets (WSG-  
ID: 434-025) für die Gewinnungsanlage Tiefbrunnen „Im Liederbachtal“ Schneidhain der Stadt  
Königstein. Die Schutzgebietsverordnung vom 22. Juni 1989 (StaAnz: 31/89, S. 160 ff) für die  
Gewinnungsanlage ist zu beachten.

## **10. Vermeidung von Vogelschlag**

Es sind nach dem jeweiligen Stand der Technik geeignete Maßnahmen zu treffen, um die Ge-  
fahr von Vogelschlag zu vermeiden (z. B. Vogelschutzstreifen).

## **11. 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 Ab-  
stand 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 on-  
line unter dem Link [www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft](http://www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft) heruntergeladen werden.

## **12. Verwendung 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 Be-  
leuchtung muss wärmer als Kelvin 3000 Kelvin sein.

## **13. Oberbodenschutz**

Die Einhaltung der DIN 19731 und DIN 18915, die die Anforderungen an den Ausbau und die  
Zwischenlagerung von Bodenaushub beschreiben, wie zum Beispiel die separate Lagerung von  
Mutterboden, Vermeidung von Verdichtung, Vernässung und Veränderungen im Gefüge, ist zu  
gewährleisten.

## **14. Denkmalschutz (Einzeldenkmal)**

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets (außerhalb des Geltungsbereichs) befinden sich nach  
§ 2 Abs. 1 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) eingetragene Kulturdenkmäler:

- „Haus der Begegnung“, Bischof-Kaller-Str. 3
- Sachgesamtheit ehemalige Kaserne, bestehend aus zwei Gebäuden in der Bischof-  
Kaller-Str. 1b und 3.
- Sachgesamtheit ehemalige Kaserne, Teilbereich Bischof-Kindermann-Straße 2-7

Diese Gebäude unterliegen dem Denkmalschutz und sind als Kulturdenkmal nach  
§ 2 Abs. Nr. 1 HDSchG als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen.

## **15. Abfallwirtschaft**

Die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darm-  
stadt, 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 Be-

probungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollte.

Das v.g. Merkblatt ist zu finden unter:

[www.rp-darmstadt.hessen.de-Umwelt-Abfall-Bau-und-Gewerbeabfall](http://www.rp-darmstadt.hessen.de-Umwelt-Abfall-Bau-und-Gewerbeabfall)

## 16. Schutz von Kleintieren

Hofabläufe, Hauskellerschächte und ähnliche Anlagen sollen durch geeignete Mittel gegen das Hineinfallen und Verenden von Kleintieren gesichert werden. Dachrinnenabläufe sollen durch Drahtvorsätze gesichert werden. Kellertreppenabgänge sollen an einer Wangenseite mit einer waschbetonrauen Rampe von 10 cm Breite als Kleintierfluchtweg versehen werden.

## 17. Bodenschutz

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 als möglich zu verzichten. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken

## E PFLANZLISTE

Vorschlagslisten für Gehölzarten/-sorten

### 1.1 Großkronige Bäume

(I Wuchsordnung)

*Tilia cordata* „Greenspire“

*Quercus palustris*

*Quercus cerris*

*Acer campestre*

### 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 Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

**Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG)** i.d.F. vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

**Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

**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 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)

**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. 4 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. S. 602)

**Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** i.d.F. vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458)

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

**Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)** i.d.F. vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901)

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