

STADT KÖNIGSTEIN IM TAUNUS, Kernstadt

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan K 69.1

„Am Hardtberg“

Entwurf

Planstand: 05.04.2023

Projektnummer: 23-2817

Projektleitung: fb

0 Vorbemerkungen

Um die geänderten Textpassagen im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan K 69 „Am Hardtberg“ nachvollziehbar darzustellen, werden die geänderten Texte nachfolgend **gelb** hinterlegt. Die gelb markierten und durchgestrichenen Texte werden durch gelb markierten und nicht durchgestrichenen Formulierungen ersetzt bzw. geändert.

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

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

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet

In den als „Allgemeinem Wohngebiet“ (WA) festgesetzten Bereichen 1 bis **4.4 1.5** sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:

Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 BauNVO)

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten „ausnahmsweise zulässigen“ Nutzungen unzulässig (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) (§ 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO).

1.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet

In den als „Eingeschränkte Gewerbegebiete“ (GEe) festgesetzten Bereichen 2 und 3 sind gemäß § 8 BauNVO zulässig:

Gewerbebetriebe, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO).

Von den in § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO genannten Nutzungen sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Auf die einschränken-

den Textfestsetzungen unter Pkt. 1.13, Teilgebiete 2 und 3 wird ausdrücklich hingewiesen (§ 8 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO).

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende in § 8 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen unzulässig: „Lagerplätze, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke“ (§ 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 8 Abs. 2 BauNVO).

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen ausnahmsweise zulässig. Die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind unzulässig (Wohnungen für Aufsichtspersonen etc.; Vergnügungsstätten) (§ 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 8 Abs. 3 BauNVO).

In den als „Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe)“ festgesetzten Bereichen 2 und 3 ist gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben jeglicher Art unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind (§ 1 Abs. 9 BauNVO, § 11 Abs. 3 BauNVO):

Verkaufsflächen innerhalb von Gewerbebetrieben, die zur Selbstvermarktung eigener bzw. weiter zu verarbeitender Erzeugnisse erforderlich sind. Betriebe, die nicht-zentrenrelevante Sortimente wie z. B. Kraftfahrzeuge oder Kraftfahrzeug-Zubehör zum Verkauf anbieten.

Die Verkaufsfläche darf in allen Fällen nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen (max. 200 qm Verkaufsfläche).

Im Teilbereich 3 der Gewerbegebiete ist ergänzend zu der Verkaufsfläche auch eine Ausstellungsfläche mit max. 1.500 qm zulässig.

1.1.3 Sondergebiet

In dem als „Sondergebiet“ (SO) festgesetzten Bereich sind gemäß § 11 (Abs. 2 BauNVO) zulässig:

Anlagen für soziale und/oder gesundheitliche Zwecke (§ 11 Abs. 2 BauNVO):

Soziale Zwecke: Alten-/ Seniorenheim

Gesundheitliche Zwecke: Klinikerweiterung

Andere aus dem § 11 Abs. 2 BauNVO ableitbare Nutzungen sind unzulässig. Ausgeschlossen sind auch die in § 11 Abs. 3 aufgeführten Nutzungen (Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe). Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Eintrag in der Planzeichnung definiert.

1.1.4 Gemeinbedarf

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen durch Symbol folgende Einrichtungen und Anlagen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB):

Sozialen Zwecken dienende Gebäude: Kindergarten;

Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude: Klinik einschl. -erweiterung

1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ); **Geschossflächenzahl** (GFZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. §§ 17 und 19 BauNVO und § 14 BauNVO)

Die **Grundflächenzahlen und Geschossflächenzahlen** werden entsprechend den Nutzungsschablonen für die Teilgebiete als Obergrenzen festgesetzt.

~~Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis max. 50 % überschritten werden (GRZ II).~~

Von der GRZ-Berechnung ausgenommen werden auch wasserdurchlässige Befestigungen mit großfugigem Pflaster (Fugenbreite > 3 cm), Rasengittersteinen und/oder Schotterrasen, sofern sie eine Gesamtfläche von 250 qm je GEE-, SO- oder Gemeinbedarfs-Grundstück bzw. 80 qm je WA-Grundstück nicht übersteigen.

Ein 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. Auf Pkt. 2.8 der Textfestsetzungen wird verwiesen.

Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der in der Plankarte festgesetzten Grundflächenzahl um 0,05 im Teilgebiet 1.5 bei Gebäuden mit einem U-Wert von max. 0,15 W/(m²K) zugelassen werden. Die Bemessung der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche,

durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (sog. GRZ II) hat ungeachtet dessen auf Basis der in der Plankarte eingetragenen GRZ von 0,25 zu erfolgen.

Bestehende Gebäude und Anlagen genießen unabhängig von den o.g. Festsetzungen Bestandsschutz.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i. V. m. § 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend dem Eintrag in der Nutzungsschablone als Obergrenze festgesetzt.

1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen ~~im Allgemeinen Wohngebiet und Gemeinbedarfsflächen~~ (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 BauNVO)

Definitionen

Die Traufhöhe wird gemessen von der Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der äußeren Dachhaut. Bei einem Flachdach gilt die ~~Außenhaut des Daches~~ Oberkante Attika des ersten Vollgeschosses als Traufhöhe. Die Firsthöhe wird bei geneigten Dächern gemessen von der Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses bis zum obersten Punkt des Daches. Die Attikahöhe wird gemessen von der Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses bis zum obersten Punkt der Attika (Oberkante Attika-Abdeckung). Sockelhöhe Rohbau = Höhe bis Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden.

Sockelhöhe

Die Sockelhöhe im Rohbau darf die OK der natürlichen Geländeoberfläche innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Mittel höchstens um 0,5 m überschreiten - soweit in der Planzeichnung durch Einschrieb keine Festsetzung getroffen ist. Basis für die natürliche Geländeoberfläche sind die ~~aus den Vermessungsprotokollen vom 21.01./14.07.2015 ersichtlichen~~ in der Plankarte eingetragenen Höhenlinien. Die korrekte Herleitung der Sockelhöhe ist durch den Bauherrn mit dem Bauantrag / Bauanzeige zu belegen. Bestandsgebäude sind von der Festsetzung ausgenommen. Für den Teilbereich 1.5 gilt, dass die Sockelhöhe im Rohbau die OK der vorgelagerten bestehenden Erschließungsstraße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte in der Mitte der Fahrbahn nicht überschreiten darf.

Traufhöhen

Die Traufhöhe beträgt in den Allgemeinen Wohngebieten bei Gebäuden mit I Vollgeschoss max. 4,5 m. Bestandsgebäude sind von der Festsetzung ausge-

nommen. Ausnahmsweise kann im Teilgebiet 1.5 eine Überschreitung bis zu 0,75 m bei Gebäuden mit einem U-Wert von max. 0,15 W/(m²K) zugelassen werden.

Firsthöhe

Die maximal zulässige Firsthöhe ergibt sich in den Allgemeinen Wohngebieten aus den festgesetzten Dachneigungen gemäß Punkt 2.1. Bestandsgebäude sind von der Festsetzung ausgenommen.

Staffelgeschoss

Staffelgeschosse sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur bei zu errichtenden Gebäuden mit 1 Vollgeschoss zulässig. Ein Staffelgeschoss ist ein mindestens gegenüber einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss. Bei Gebäuden mit Staffelgeschoss sind Flachdächer vorgeschrieben.

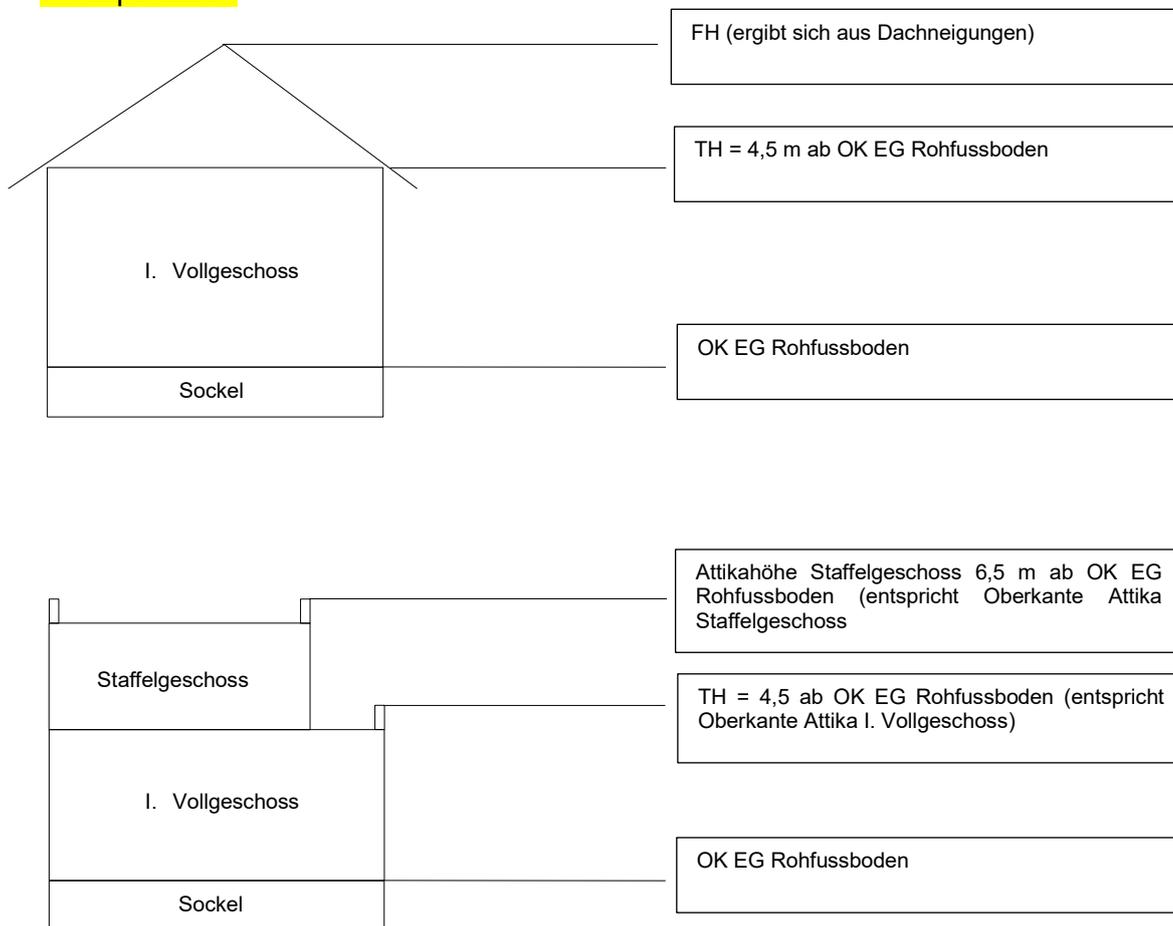
Attikahöhe Staffelgeschoss

Die Attikahöhe in den Allgemeinen Wohngebieten bei einer Bebauung mit einem Staffelgeschoss beträgt max. 6,50 m. Die Attikahöhe wird jeweils gemessen von der Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses bis zum obersten Punkt der Attika (obere Attika-Abdeckung). Ausnahmsweise kann im Teilgebiet 1.5 eine Überschreitung bis zu 1,0 m bei Gebäuden mit einem U-Wert von max. 0,15 W/(m²K) zugelassen werden.

Überschreitungen der maximal zulässigen Höhen sind bei untergeordneten Gebäudeteilen und Aufbauten (z.B. Schornsteine, Fahrstuhlschächte, Treppenträume, Lüftungsanlagen, Antennen, Wärmepumpen, etc.) um bis zu 1,0 m zulässig. Bei Gebäuden mit einem U-Wert von max. 0,15, für die ausnahmsweise eine Überschreitung der Regel-Höhen zulässig ist, ist auch eine Überschreitung um bis zu 1,0 m für untergeordnete Gebäudeteile und Aufbauten nur ausnahmsweise zulässig. Hinsichtlich der Installation von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie ist Festsetzung 2.2.2 zu berücksichtigen.

Bestehende Gebäude genießen unabhängig von den o.g. Festsetzungen Bestandsschutz.

Prinzipiskizzen



1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen in den Gewerbegebieten, den Gemeinbedarfsflächen und den Sondergebieten (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 BauNVO)

Die Definitionen für Traufhöhen, Firsthöhen und Attikahöhen sind unter Pkt. 1.2.3 der Textfestsetzungen nachzulesen.

Die Firsthöhe beträgt bei Gebäuden mit 1 Vollgeschoss max. 8 m, gemessen ab Oberkante Rohfußboden. Die Sockelhöhe (=Oberkante Rohfußboden) wird durch Einschrieb in der Planzeichnung festgesetzt. Basis hierfür sind die aus den Vermessungsprotokollen vom 21.01./14.07.2015 ersichtlichen Höhenlinien. Bestandsgebäude sind von der Festsetzung ausgenommen.

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird als Oberkante Gebäude (OK Geb.) in den als Teilbereich 2 und 3 gekennzeichneten Gewerbegebieten, den Gemeinbedarfsflächen und den Sondergebieten durch Eintrag in der Planzeichnung in Metern über Normalhöhennull festgesetzt.

Der obere Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudeoberkante ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes und entspricht bei Flachdächern der Oberkante Attika des obersten Geschosses.

Überschreitungen der maximal zulässigen Höhen durch untergeordnete technische Anlagen sind um bis zu 1,0 m zulässig. Hinsichtlich der Installation von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie ist Festsetzung 2.2.2 zu berücksichtigen.

~~1.2.5 Höhe der baulichen Anlagen im SO-Gebiet (§ 16 Abs. 2 BauNVO i. V. mit §§ 18 bis 20 BauNVO)~~

~~Die Definitionen für Traufhöhen, Firsthöhen und ggfls. Attikahöhen sind unter Pkt. 1.2.3 der Textfestsetzungen nachzulesen.~~

~~Im SO-Gebiet ist das Maß der baulichen Nutzung durch Eintrag in der Planzeichnung definiert. Die angegebenen Maße stellen Obergrenzen dar. Die Firsthöhe wird gemessen von der natürlichen Geländehöhe des Mittelpunkts der überbaubaren Fläche bis zum höchsten Punkt des Firstes. Die korrekte Herleitung der Firsthöhe ist durch den Bauherrn mit dem Bauantrag zu belegen. Flachdächer sind nicht zulässig.~~

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

In den Teilgebieten 1 bis ~~1.4~~ 1.5 wird offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichen Grenzabständen zu errichten. Ihre größte Länge darf höchstens 25 m betragen. Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO sind auf den Baugrundstücken nur Einzelhäuser zulässig. Doppel- und Reihenhäuser (Hausgruppen) sind unzulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

In den Teilgebieten 2 und 3 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichen Grenzabständen zu errichten. Die Länge der Gebäude darf mehr als 25 m betragen (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

1.4 Festsetzung der Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 2 BauGB)

In den Teilgebieten 1 („WA“) wird bei Grundstücksteilungen nach Rechtskraft des Bebauungsplanes die Mindestgröße von Baugrundstücken für 1 Gebäude auf 530 qm festgesetzt.

Im Teilgebiet 1.1 („WA“) wird bei Grundstücksteilungen nach Rechtskraft des Bebauungsplanes die Mindestgröße von Baugrundstücken für 1 Gebäude auf 1.500 qm festgesetzt.

In den Teilgebieten 1.2 („WA“) wird bei Grundstücksteilungen nach Rechtskraft des Bebauungsplanes die Mindestgröße von Baugrundstücken für 1 Gebäude auf 1.200 qm festgesetzt. Ausnahme für das Flst. 384: Die auf dem Flst. 384 festgesetzte private Grünfläche "Parkanlage" darf angerechnet werden. Die für das Flst. 384 festgesetzte Mindestgröße beträgt 1130 qm

In den Teilgebieten 1.3 und 1.5 („WA“) wird bei Grundstücksteilungen nach Rechtskraft des Bebauungsplanes die Mindestgröße von Baugrundstücken für 1 Gebäude auf 700 qm festgesetzt.

In den Teilgebieten 1.4 („WA“) wird bei Grundstücksteilungen nach Rechtskraft des Bebauungsplanes die Mindestgröße von Baugrundstücken für 1 Gebäude auf 670 qm festgesetzt.

Für alle WA-Gebiete gilt: Durch die Teilung von Grundstücken dürfen keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen.

1.5 Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Stellplätze, Garagen und Carports sind gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Der verursachte Bedarf ergibt sich aus der Stellplatzsatzung der Stadt Königstein im Taunus. Stellplätze, Garagen und Carports sind gem. § 12 Abs. 7 BauNVO nach den Festsetzungen der Stellplatzsatzung der Stadt Königstein im Taunus herzustellen und zu errichten (§ 12 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 12 Abs. 7 BauNVO).

In den Teilgebieten 1 bis 1.4 1.5 sind Garagen und Carports ausschließlich in den straßenzugewandten Grundstücksbereichen zulässig. Bestehende Garagen und Carports gemäß Planzeichnung genießen Bestandsschutz (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

In dem Teilgebiet 2 sind Stellplätze in den straßenzugewandten Grundstücksbereichen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die in den straßenzugewandten Grundstücksbereichen hergestellten Stellplätze auf den Grundstücken Sodener Straße 1 und 3 genießen Bestandsschutz (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

In dem Teilgebiet 3 sind Stellplätze in den straßenzugewandten Grundstücksbereichen und seitlich der Gebäude innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

1.6 Standorte von Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)

~~In den Teilgebieten 1 bis 1.4~~ In allen Allgemeinen Wohngebieten mit Ausnahme der Teilbereich 1.1 und 1.2 sind untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO ausschließlich auf den von Straßen abgewandten Grundstücksbereichen zulässig.

In den Teilbereichen 2 und 3 sind untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise auch auf den straßenzugewandten Grundstücksbereichen zulässig.

Untergeordnete Nebenanlagen für Kleintierhaltung sind ~~in allen Teilgebieten~~ gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.

1.7 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Teilgebieten 1 bis ~~1.4~~ 1.5 ist je Baugrundstück 1 Gebäude mit maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Bestehende Wohneinheiten / Nutzungen in genehmigten Gebäuden genießen Bestandsschutz. Auf die Festsetzungen unter Pkt. 1.1 (WA) und Pkt. 1.3 wird verwiesen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO).

1.8 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die an die Sodener Straße / B8 anbindende Hapterschließungsstraße wird u.a. durch Ausbau der vorhandenen Straße zum Hardtberg entwickelt. ~~Der Ausbau soll unter Schonung der vorhandenen Obstbäume erfolgen. Punkt 3.8 der Hinweise ist zu beachten.~~

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Bestimmung „Fußwege“ sind mit geeigneten Maßnahmen (z.B. Poller, Schranken) für den allgemeinen Kraftfahrzeugverkehr zu sperren.

1.9 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Versorgungsleitungen sind aus stadtgestalterischen Gründen ausschließlich unterirdisch zu verlegen.

1.10 Parkanlagen (privat) / Grünflächen (öffentlich) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Auf den festgesetzten privaten Parkanlagen und Grünflächen ist der vorhandene Bewuchs zu erhalten und bei Abgang innerhalb eines Jahres gleichartig zu ersetzen. Für Laubbäume sind dabei Hochstämme mit Stammumfang mind. 18-20 cm vorzusehen. Jegliche mit Bodenversiegelungen verbundenen, über den Bestand hinausgehenden Maßnahmen sind unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Regelungen für die privaten Flächen mit Pflanzgeboten gemäß § 9 Nr. 25a BauGB sowie für die öffentlichen Grünflächen gemäß § 9 Nr. 15 BauGB sind unter Nr. 1.14 der textlichen Festsetzungen aufgeführt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).

Die Regelungen für die zum Erhalt festgesetzten privaten Grünflächen sind unter Nr. 1.15 der textlichen Festsetzungen aufgeführt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).

Die im Norden und Osten des Geltungsbereichs festgesetzten öffentlichen Grünflächen gemäß § 9 Nr. 15 BauGB sind zu mindestens 50 % mit Sträuchern im Pflanzverband 1 x 1 m zu bepflanzen. Die restlichen Flächen sind mit Rasen einzusäen. Zusätzlich sind in diese Grünflächen entsprechend der zeichnerischen Festsetzung 8-12 m hoch werdende Laubbäume als Heister oder Hochstämme zu setzen. Die Standorte dieser Bäume können geringfügig verschoben werden, wenn es Anschlussbedürfnisse erforderlich machen. Die so bepflanzen Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind innerhalb eines Jahres zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Die entlang der an die Sodener Straße / B8 anbindende Haupterschließungsstraße festgesetzten öffentlichen Grünflächen (Verkehrsrün) sind entsprechend

den Festsetzungen unter Punkt 1.8 und den Hinweisen unter 3.8 zu entwickeln.

1.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (privat) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. m. § 44 BNatSchG)

1.11.1 Flächen und Maßnahmen des Naturschutzes

Die im Hauptgeltungsbereich zeichnerisch festgesetzten Flächen werden folgendermaßen im Sinne von Natur und Landschaft gepflegt bzw. genutzt:

Fläche mit der lfd. Nr. 1:

Auf das vorhandene Grünland werden im Verbund 10 x 10 m hochstämmige Obstbäume (Apfel, heimische Sorten) gepflanzt. Die Gehölzanpflanzungen erfolgen unmittelbar nach Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplans. Die Bäume sind regelmäßig sachgerecht zu pflegen. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen. Das Grünland wird zweimal pro Jahr gemäht (Anfang Juni, Ende August). Wenn das Mähgut keine Verwendung im Sinne der Verfütterung findet, ist es zu entsorgen. An geeigneten Stellen der neuen Streuobstwiese werden 2-3 morsche Laubbäume, die durch Rodungen im Geltungsbereich betroffen sind, vertikal aufgestellt (zusätzliche Habitate für Fauna).

Die Vorgaben der erteilten naturschutzrechtlichen Ausnahme nach §30 Abs. 3 und 4 BNatSchG (Landkreis Hochtaunus, Untere Naturschutzbehörde) sind zu beachten.

Fläche mit der lfd. Nr. 2:

Das vorhandene Grünland wird extensiv genutzt durch zweimalige Mahd pro Jahr (Anfang Juni, Ende August) oder durch Beweidung. Eine Überweidung durch zu hohen oder zu langen Tierbesatz ist auszuschließen, um Schäden an der Grasnarbe zu vermeiden. Wenn das Mähgut keine Verwendung im Sinne der Verfütterung findet, ist es zu entsorgen.

Fläche mit der lfd. Nr. 3:

Am südlichen Rand der Maßnahmenfläche wird zur Entwicklung einer Gebüschzone ein rund 7 m breiter Streifen mit gebietsheimischen Sträuchern und Heistern im Verbund 1,5 x 1,5 m bepflanzt. Zur Anpflanzung gelangen Arten aus der Liste unter Nr. 1.14 der textlichen Festsetzungen. Zur Verhinderung des Durch-

wachsens der gepflanzten Sträucher zu Bäumen wird die Gebüschzone innerhalb von 4 Jahren abschnittsweise auf den Stock gesetzt (z.B. 4 Abschnitte à ca. 25 m). Die über jeweils 4 Jahre laufende Maßnahme wird 20 Jahre nach der Pflanzung begonnen und dann alle 20 Jahre wiederholt.

1.11.2 Arten-/ Biotopschutz

Um die für die artenschutzrelevanten Tier- und Pflanzenarten entstehenden Beeinträchtigungen zu vermeiden bzw. zu minimieren, sind verschiedene „vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen)“ durchzuführen. Die Maßnahmen beziehen sich im Wesentlichen auf den Zeitraum vor der Gehölzbeseitigung.

Eine ökologische Baubegleitung hat sicherzustellen, dass die Belange des Artenschutzes nach rechtzeitiger Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde sachkundig eingebracht und berücksichtigt werden.

Folgende Maßnahmenbündel (C-01, C-02, C-03) sind unter zwingender Beachtung der Anlage 1 zur Begründung („Fachbeitrag Artenschutz, Stand Sept. 2016, Kap. 5.3 und 5.4“) umzusetzen:

- Frühzeitige Beauftragung einer ökologischen Baubegleitung rechtzeitig vor Beginn der Baumfällarbeiten (spätestens Anfang Juni des fraglichen Jahres. Baumfällungen ab 1.10. des fraglichen Jahres). Vorweg- Dokumentation der zu fällenden, artenschutzrelevanten Bäume,
- gezielte Schaffung von Nistmöglichkeiten für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter. Anzahl gem. Fachbeitrag Artenschutz,
- gezielte Schaffung von Ersatzbrutplätzen für Waldkauz und Waldohreule durch Aufhängen von Kästen und Brutkörben. Anzahl gem. Fachbeitrag Artenschutz,
- rechtzeitige Kontrolle der zu fällenden Gehölze auf Höhlen (Fledermäuse) und ggfls. gezielte Ausbringung von Fledermauskästen im Verhältnis 1:3.
- Wenn davon auszugehen ist, dass mehr als 17 offensichtlich genutzte Baumhöhlen durch die Umsetzung des Bebauungsplans zerstört werden, sind die im Fachbeitrag Artenschutz gemachten Angaben zur Bereitstellung von Ersatznistmöglichkeiten/ -brutplätzen nach oben zu korrigieren.

- Die Pflege der eingebrachten Nistkästen/ Bruthöhlen ist dauerhaft sicherzustellen (vgl. Hinweise 3.9). Gegebenenfalls ist gleichartiger Ersatz zu leisten.
- Durchführung einer Funktionskontrolle und/oder eines Risikomanagements für die Maßnahmenbündel C-01, C-02, C-03
- Es wird empfohlen, die für die Umsetzung des Artenschutzes vorgesehene ökologische Baubegleitung auch für die Beachtung des vorsorgenden Bodenschutzes insbesondere bei der Herstellung der Erschließungsanlagen einzusetzen (vgl. 3.10).

1.11.3 Eingriffskompensation (Zusatzgeltungsbereiche 1 und 2)

Der zusätzlich zu den unter Pkt. 1.11 und 1.14 beschriebenen Maßnahmen erforderliche Ausgleich für die Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts im Geltungsbereich des Bebauungsplans K 69 wird im Stadtgebiet Königstein durch Maßnahmen im Staatswald geleistet. Folgende Maßnahmen werden dem Bebauungsplan K 69 zugeordnet:

Maßnahmennummer 1

Wertpunkte: 368.000

Flur: 1, Königstein

Flurstück/ Waldabteilung: Waldabt. 29A3 und 29A4

Maßnahme: 46.000 qm Altholzinseln. Kernfläche; Stilllegung.

Maßnahmenziel: Naturnaher Wald; Erhalt des Lebensraums für Alt- und Totholzbewohner

Maßnahmennummer 2

Wertpunkte: 470.900

Flur: 5, Falkenstein

Flurstück/ Waldabteilung: Waldabt. 15A2

Maßnahme: 55.400 qm Kernfläche; Stilllegung.

Maßnahmenziel: Naturnaher Wald; Erhalt des Lebensraums für Alt- und Totholzbewohner

Summe der Wertpunkte: 838.900

Die Maßnahme 1 wird komplett, die Maßnahme 2 zu 91,54 % (entspr. 50.713 qm) für den BPlan K 69 verwendet. Die verbleibenden 8,46 % (entspr. 4.687 qm)

werden dem Ökokonto der Stadt Königstein gutgeschrieben (§ 1a Abs. 3 BauGB; § 9 Abs. 1 Nr. 20).

1.11.4 Zuordnungsfestsetzung

Die im Bebauungsplan K 69 nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen sowie die darauf auszuführenden Maßnahmen sind den aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes resultierenden Eingriffen (Baugebiete, Verkehrsflächen) als Sammelersatzmaßnahme gem. § 9 Abs. 1 a BauGB ausschließlich den privaten Eingreifern zugeordnet. Die besonderen Maßnahmen, die im Baugebiet zum Schutz der Umwelt durchgeführt werden, sind Teil der Kompensationsmaßnahmen.

Die festgesetzten Maßnahmen werden über Wertpunkte gemäß der Kompensationsverordnung Hessen in Kosten umgerechnet und dann anteilmäßig den Baugrundstücken des Bebauungsplans zugeordnet (§§ 9 Abs. 1a i.V.m. §§ 135a ff BauGB).

1.12 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a, b BauGB)

In allen Teilgebieten wird zur Erhaltung und Sicherung des Status von Königstein als heilklimatischer Kurort festgesetzt, dass zur Erzeugung von Heizenergie Kohle als Brennstoff zur Verwendung in Feuerungsanlagen nicht zulässig ist. Gas und andere Brennstoffe können zugelassen werden, wenn die Heizanlage den aktuellen Anforderungen der anerkannten Regeln der Technik entspricht. Die Verwendung von Holz in Kaminen oder Kachelöfen kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn die Raumheizung unabhängig davon erfolgt und die Heizanlage den aktuellen Anforderungen der anerkannten Regeln der Technik entspricht.

Mit dem Bauantrag zum Neubau eines Hauses sowie bei genehmigungsfreien Neubauvorhaben ist zur Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit ein Nachweis über die geplante Heizung mit dem gewählten Energieträger vorzulegen.

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sowie Wärmepumpen sind wünschenswert. Ihre Nutzung wird dringend empfohlen. Der Einsatz von Erdwärmepumpen ist unzulässig.

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

1.13.1 Teilgebiete 2 und 3 - Schutz vor Verkehrslärm

Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den Teilgebieten 2 und 3 (GEe) gelten für die der Sodener Straße / B8 oder der neuen Erschließungsstraße „Auf dem Hardtberg“ zugewandten Fassadenabschnitte folgende Regelungen: Für Räume hinter diesen Außenwänden, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind, gelten die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen des Lärmpegelbereichs V der DIN 4109 –Schallschutz im Hochbau. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind in den Teilgebieten 2 und 3 nicht zulässig (vgl. auch Pkt. 1.1 der Textfestsetzungen).

1.13.2 Teilgebiet Klinik - Schutz vor Verkehrslärm

Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden im Teilgebiet Klinik (Fläche für Gemeinbedarf) gelten für die der Sodener Straße / B8 zugewandten Fassadenabschnitte folgende Regelungen: Für Räume hinter diesen Außenwänden, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind, gelten die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen des Lärmpegelbereichs IV der DIN 4109 –Schallschutz im Hochbau.

1.13.3 Teilgebiet Kindergarten sowie zwei Teilgebiete 1.4 - Schutz vor Verkehrslärm

Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden im Teilgebiet Kindergarten (Fläche für Gemeinbedarf) sowie in den zwei nördlich davon liegenden Teilgebieten 1.4 gelten für die der neuen Erschließungsstraße „Auf dem Hardtberg“ zugewandten Fassadenabschnitte folgende Regelungen: Für Räume hinter diesen Außenwänden, die nicht nur zum vo-

rübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind, gelten die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen des Lärmpegelbereichs III der DIN 4109 –Schallschutz im Hochbau.

1.13.4 Teilgebiete 2 und 3 - Emissionskontingente und bauliche Maßnahmen für Gewerbebetriebe zum Schutz der umliegenden Wohnbebauung

Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Betrieben und Anlagen sind nur solche Vorhaben zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L(EK) nach DIN 45691 weder tags (6:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 6:00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	L(EK), tags; dB (A)	L(EK), nachts; dB (A)
GEE 1 (Lage: an B 8; Bestand)	60	45
GEE 2 (Lage: östl. GEE 1; neu)	57	42
GEE 3 (Lage: an B 8; neu)	60	45
GEE 4 (Lage: östl. GEE 3, neu)	57	42

Im Zuge der konkreten Objektplanung müssen die Gewerbetreibenden im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren den Nachweis führen, dass die zum Schutz der Nachbarschaft festgesetzten Geräuschkontingente eingehalten werden. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

Im Teilgebiet 2 (GEE) sind die zu den nördlich und östlich angrenzenden Grundstücksbereichen zugewandten Gebäudewände geschlossen sowie ohne Tore und Türen zu errichten. Fenster sind als feststehende Einrichtung einzubauen. Zwangslüftungen und Fluchtwege sind zulässig. Für die nach Norden und Osten gerichteten Außenwände gelten die Anforderungen an die Schalldämm- Maße nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau - Tabelle 8. Bestehende Gebäudeöffnungen in genehmigten Gebäuden genießen Bestandsschutz.

Im Teilgebiet 3 (GEE) sind die zu den östlich angrenzenden Grundstücksbereichen zugewandten Gebäudewände geschlossen sowie ohne Tore und Türen zu errichten. Zu öffnende Fenster in der östlichen Gebäudewand sind nur in den Räumen zulässig, die als Büros, Sozial- oder sonstige Aufenthaltsräume konzipiert sind. Ansonsten sind in der östlichen Gebäudewand Fenster als feststehende Einrichtungen einzubauen. Zwangslüftungen und Fluchtwege sind zulässig.

Für die nach Osten gerichteten Außenwände gelten die Anforderungen an die Schalldämm- Maße nach DIN 4109 –Schallschutz im Hochbau- Tabelle 8.

Für die Fläche Gemeinbedarf - Kindergarten betragen die einzuhaltenden Richtwerte nach TA Lärm: tags (06:00-22:00 Uhr) 58 dB (A); nachts (22:00-06:00 Uhr) 43 dB (A).

Für das Sondergebiet betragen die einzuhaltenden Richtwerte nach TA Lärm: tags (06:00-22:00 Uhr) 45 dB (A); nachts (22:00-06:00 Uhr) 35 dB (A).

1.14 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (privat)

Zur Gliederung der einzelnen Baugebiete werden i. V. m. Punkt 2.4 der textlichen Festsetzungen „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt. Auf Teil 1.10 der textlichen Festsetzungen wird verwiesen. Diese Flächen sind mit folgenden gebietsheimischen Gehölzen zu begrünen (nicht abschließende Auswahl-Liste):

~~Bäume (Hochstämme (StU 16-18 cm, 8-12 m hochwachsend) oder Stammbüsche (2 m hoch):~~

~~Eberesche (Sorbus aucuparia), Esche (Fraxinus excelsior), Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Kastanie (Castanea sativa), Stieleiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petraea), Vogelkirsche (Prunus avium), Walnuß (Juglans regia), Winterlinde (Tilia cordata), hochstämmige Obstbäume~~

~~Kleine Bäume (bis 10 Meter Wuchshöhe gemäß Empfehlung zur Nachpflanzung klimaangepasster Bäume im Rahmen der Baumschutzsatzung der Stadt Königstein):~~

~~Feldahorn (Acer campestre), Schmalere Feldahorn (Acer campestre 'Elsrijk'), Französischer Ahorn (Felsenahorn) (Acer monspessulanum), Kornelkirsche (Cornus maas), Kugel-Blumenesche (Fraxinus ornus 'Meczek'), Steinweichsel (Prunus mahaleb), Traubenkirsche (Prunus padus), Holzbirne (Pyrus pyraeaster), Mehlbeere (Sorbus aria), Mehlbeere 'Magnifica' (Sobus aria 'Magnifica'), Speierling (Sorbus domestica), Elsbeere (Sorbus torminalis), Amerikanische Stadtlinde (Tilia cordata 'Rancho')~~

~~Sträucher (Solitär (3x v, 125-150, m.B. oder 4-5 Tr., Co, 40-60)):~~

Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Haselnuß (*Corylus avellana*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Hundsrose (*Rosa canina*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

Klettergehölze:

Efeu (*Hedera helix*), Waldrebe (*Clematis vitalba*), wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*)

Je WA-Grundstück ist nur eine Zu- und Ausfahrt zulässig (vgl. Pkt. 2.7). Dabei sollen gemeinsame, von mehreren Anliegern zu nutzenden Zu- und Ausfahrten angelegt werden. Sofern diese auch zeichnerisch festgesetzten Zu- und Ausfahrten nicht realisiert werden können, sind sie als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu nutzen. Nur in diesem Fall dürfen die zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern je Baugrundstück für die Anlage einer Zu- und Ausfahrt einmal in einer max. Breite von 5,0 m unterbrochen werden. Zusätzlich können die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern für die Anlage von Eingängen einmal je WA-Grundstück für jeweils max. 2,5m unterbrochen werden. Die dabei wegfallenden Pflanzflächen sind an anderer Stelle des Grundstücks auszugleichen. Punkt 2.7 der textlichen Festsetzungen bleibt hiervon unberührt.

Die festgesetzten (privaten) Flächen mit Pflanzgeboten gemäß § 9 Nr. 25a BauGB sind zu mindestens 75 % in gleichmäßiger flächenhafter Verteilung mit Sträuchern im Pflanzverband 1 x 1 m zu bepflanzen. Die restlichen Flächen sind mit Rasen oder mit Stauden bodendeckend einzusäen oder zu bepflanzen. Zusätzlich sind in die Flächen mit Pflanzgeboten gemäß zeichnerischer Festsetzung 8-12 m hoch werdende Laubbäume als Heister oder Hochstämme zu setzen. Die Standorte dieser Bäume können geringfügig verschoben werden, wenn es Anschlussbedürfnisse erforderlich machen. Die so bepflanzten Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind innerhalb eines Jahres gleichartig zu ersetzen.

In den Teilgebieten 1 bis 1.4 1.5 ist je angefangene 200 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche 1 Laubbaum entsprechend der Auswahl-Liste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Ge-

hölze können die vorhandenen / zu erhaltenden Laubbäume eingerechnet werden. Außerdem gilt

- für WA-Gebiete: Je angefangene 10 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist 1 Strauch zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- für GEE-Gebiete: Je angefangene 50 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist 1 Strauch zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die zeichnerisch festgesetzten Pflanzgebote für Einzelbäume sind umzusetzen. Die Standorte dieser Bäume können geringfügig verschoben werden.

Die durch Planeinzeichnung wie auch durch Textfestsetzung vorgeschriebenen Baumstandorte können in Anpassung an vorhandene unterirdische Leitungen geringfügig verschoben werden. Die einschlägigen Richtlinien und Normen sind zu beachten.

Mit dem Bauantrag wie auch bei genehmigungsfreien Vorhaben ist ein Freiflächenplan mit Darstellung der Begrünungsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorzulegen.

1.15 Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (privat) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Zur Gliederung der einzelnen Baugebiete werden „Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt. Auf Nr. 1.10 der textlichen Festsetzungen wird verwiesen.

Die zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind während Bautätigkeiten gegebenenfalls sachgerecht gemäß DIN 18920 zu schützen. Darüber hinaus ist die Baumschutzsatzung der Stadt Königstein zu beachten.

Auf den zum Erhalt festgesetzten (privaten) Grünflächen ist der vorhandene Bewuchs zu erhalten und während Bautätigkeiten gegebenenfalls sachgerecht zu schützen. Bei Abgang ist der Bewuchs innerhalb eines Jahres zu ersetzen. Für zu beseitigende Laubbäume sind dabei Hochstämme mit StU mind. 18-20 cm vorzusehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).

Nadelbäume sind bei Abgang durch heimische Laubbäume zu ersetzen (Hochstämme, StU mind. 18-20 cm). Dies gilt nicht für die Gehölze der vorhandenen Parkanlage auf dem Hardtberg südlich der geplanten Haupterschließungsstraße.

Jegliche mit Bodenversiegelungen verbundenen Maßnahmen sind auf den zum Erhalt festgesetzten (privaten) Grünflächen unzulässig.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Satzung gemäß § 91 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Dachgestaltung

2.1.1 Dachform

Für das gesamte Plangebiet gilt: Für alle Gebäude ohne Staffelgeschoss sowie für Garagen sind Flachdächer, gleichschenkelige Satteldächer, Walmdächer sowie versetzte Pult- und Zeltdachformen zugelassen. Für Gebäude mit Staffelgeschoss sind ausschließlich Flachdächer zulässig. ~~In den SO-Gebieten sind Flachdächer nicht zulässig.~~

2.1.2 Dachneigung

Die Dachneigung wird **in den Allgemeinen Wohngebieten** für Gebäude ohne Staffelgeschoss auf 0° bis 30° festgesetzt. Bei baulichen Veränderungen vorhandener Gebäude können die Dachform und -neigung beibehalten werden. Dies gilt auch für Anbauten an bestehenden Gebäuden.

2.1.3 Kniestock

Kniestöcke/Drempel sind **in den Allgemeinen Wohngebieten** ausschließlich an den Außenwänden bis max. 0,90 m zulässig, gemessen an der Außenwand von der Oberkante Rohfußboden Dachgeschoss bis Oberkante Dachhaut.

2.2 Dachaufbauten

2.2.1 Gauben, Zwerchhäuser

Dachaufbauten in den Allgemeinen Wohngebieten sind um mindestens 0,50 m von der Außenwand zurückgesetzt als Einzelgauben in einer Breite von max. 3,00 m zulässig. Zwerchhäuser sind in einer Breite von max. 5,00 m zulässig. Die Festsetzungen zu 2.1 - Dachformen - gelten auch für Gauben und Zwerchhäuser. Zwerchhäuser zu den seitlichen Grundstücksgrenzen sind unzulässig. Die Gesamtbreite der Gauben, Zwerchhäuser einschließlich Treppenhäuserbauten im Dachbereich dürfen max. 50 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Die Dachaufbauten haben einen Mindestabstand von 1,25 m untereinander und zu Orgängen, Graten und Kehlen einzuhalten.

2.2.2 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung hat im gesamten Plangebiet bei geneigten Dächern ab 10 Grad Neigung in matten Ziegeln oder Naturschiefer in schwarz, anthrazit, grau, hellrot, braun oder ziegelrot zu erfolgen. Dachgauben können auch mit nicht glänzenden dunklen Blechen abgedeckt werden. Glasierte oder glanz-engobierte Tonziegel sowie glänzende und chrom- oder silbrig wirkende Dachflächenelemente sind unzulässig, matt-glasierte Dachziegel sind zulässig. Es wird empfohlen möglichst helle Dachfarben zu verwenden. in schieferfarbenen oder ziegelroten Farbtönen zu erfolgen.

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in die Dachfläche zu integrieren und werden ausdrücklich begrüßt müssen bei geneigten Dächern der Dachneigung des jeweiligen Gebäude entsprechen und dürfen die maximal zulässige Höhe der Gebäude nicht überschreiten.

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie auf Flachdächern in den Allgemeinen Wohngebieten in einer Fläche von max. 15 qm zulässig, dürfen die maximal zulässige Attika-Höhe nicht überschreiten. Wenn keine Attika errichtet wird, dann dürfen Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie einen Neigungswinkel von maximal 15 % aufweisen.

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie auf Flachdächern in den Gemeinbedarfsflächen, den Gewerbe- und Sondergebieten dürfen einen Neigungswinkel von maximal 15 % aufweisen. Die maximale Höhe von Photovoltaik-elementen in diesem Gebieten beträgt max. 1,10 m über der Rohdecke des Daches.

Die Nutzung von Flachdächern als extensiv gestaltete Grünfläche wird begrüßt. Empfehlung: Photovoltaik- und Solaranlagen sind ausdrücklich erwünscht. Eine optimierte Ausrichtung der energetisch genutzten Dachflächen wird empfohlen.

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 zu bepflanzen. In Kombination mit einer Dachbegrünung sind auch Dach-Photovoltaikanlagen zulässig und zu empfehlen.

Die großflächige (> 20m²) Verwendung von Kupfer, Zink oder Blei für Dacheindeckungen inklusive Regenrohre und Regenrinnen, ist nicht gestattet.

2.3 Werbeanlagen

In allen Teilgebieten sind Werbeanlagen unzulässig. Vorhandene Werbeanlagen an der B 8 / Sodener Straße genießen Bestandsschutz.

Im Teilgebiet 3 sind ausnahmsweise und nur an der Stätte der Leistung zulässig:

- 1 freistehende Werbeanlage bis zu einer Breite von 2,0 m und einer Höhe von 6,0 m. Bezugspunkt ist die fertig gestaltete Oberfläche der befestigten Grundstücksfläche zwischen Gebäude und Fahrbahn B 8,
- mit dem Bauwerk verbundene Reklame- / Schriftzüge mit maximal 20 qm Gesamtfläche,
- 3 Fahnenmasten.

Leuchtreklame mit wechselnden/ blinkenden Lichtern ist unzulässig. Bei allen zulässigen beleuchteten Werbeanlagen sind UV-arme Leuchtmittel zu verwenden.

2.4 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

In allen Teilgebieten sind mind. 50 % der nicht überbaubaren und nicht befestigten Grundstücksflächen (Wege, Zufahrten, Stellplätze, Hofflächen) als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sind mit heimischen und standorttypischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Vorgartenflächen, soweit sie nicht als Zu- und Ausfahrten und nicht als Stellplatzflächen genutzt werden, sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Bäume außerhalb von geschlossenen Gehölzbeständen ab einem Stammumfang von 90 cm, gemessen 1 Meter über Geländeoberfläche, sind zu erhalten. Sie sind vor Baubeginn einzumessen und gegen Beschädigungen durch den Baubetrieb zu schützen (DIN 18920). Bei Abgang des zu erhaltenden Baumes

infolge Baumaßnahmen und bei notwendiger Fällung solcher Bäume ist auf demselben Grundstück ein neuer heimischer und standorttypischer Baum mindestens 18/20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Ersatzpflanzung ist spätestens 3 Monate nach Abschluss der Baumaßnahmen bzw. parallel zur notwendigen Fällung vorzunehmen.

Sofern die zeichnerisch festgesetzten Standorte für geplante Einzelbäume in Konflikt geraten mit baulichen Notwendigkeiten, können die Bäume in gleicher Baumart und Anzahl an anderer Stelle des Baugrundstücks gepflanzt werden.

Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass die Wurzelzone jedes Baumes einen ausreichenden Abstand zu Versorgungskabeln und Telekommunikationsanlagen aufweisen muss (mind. 2,5 m). Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern (DIN 18920).

Bei Baumaßnahmen im Kronenbereich der zu erhaltenden Bäume sind Bäume und deren Wurzelbereiche während der Bauausführung nach DIN 18920 zu schützen.

Hecken an den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Gesamthöhe von 1,50 m nicht überschreiten. In den Teilgebieten 2 und 3 dürfen Hecken auf den straßenzugewandten Grundstücksbereichen eine Gesamthöhe von 1,75 m nicht überschreiten.

Mit dem Bauantrag sowie bei genehmigungsfreien Vorhaben ist ein Plan mit Darstellung der Begrünungsmaßnahmen (Freiflächenplan) gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorzulegen.

Auf die ergänzenden Gestaltungsvorgaben der Textfestsetzungen unter Pkt. 1.14 wird verwiesen.

2.5 Standplätze für Abfallbehältnisse

Abfallbehältnisse sind auf dem Grundstück so unterzubringen, dass sie von der Straßenseite aus nicht sichtbar sind. Erfolgt die Errichtung fester Standplätze auf dem Baugrundstück, so sind sie Buschwerk zu umpflanzen.

2.6 Grundstückseinfriedungen

Als Einfriedungen sind Holz- oder Metallzäune sowie Natursteinmauern oder Gabionenwände mit einer max. Höhe von 1,50 m zulässig. Mauersockel als Zaunbasis sind unzulässig. Bei Zäunen ist, mit Ausnahme der Flächen für den

Gemeinbedarf Zweckbestimmung Kindergarten, ein Mindestbodenabstand von 15 cm dauerhaft einzuhalten.

Einfriedungen an den Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind mit heimischen Laubhecken in einer max. Höhe von 1,50 m zu gestalten. Sichtdreiecke in Kurvenbereichen sind freizuhalten.

Bei den privaten Park- und Grünflächen **und für das Allgemeine Wohngebiet im Teilbereich 1.1** sind offene **und geschlossene** Einfriedungen zulässig. Die Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes dürfen nur während der ersten 5 Jahre (gerechnet ab Pflanzung) eingefriedet werden.

2.7 Grundstückszufahrten und Grundstücksausfahrten

Je Baugrundstück in den Teilbereichen 1 bis **4.4 1.5** ist nur eine Zu- und Ausfahrt in einer max. Breite von 5,5 m zulässig. Empfohlen wird die Herstellung gemeinsamer, von mehreren Anliegern nutzbarer Zu- und Ausfahrten. Auf die Regelungen im Umgang mit grundstückseinrahmenden Pflanzflächen unter Pkt. 1.14 wird verwiesen.

In den Teilgebieten 2 und 3 sind zusätzliche Zu- und Ausfahrten auf die Sodener Straße / B8 unzulässig. Bestehende Zu- und Ausfahrten auf die Sodener Straße/ B8 genießen Bestandsschutz.

Abweichend von § 5 Abs. 5 der geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Königstein im Taunus vom 10.01.2020 wird für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten bestimmt, dass bei einer summarischen Überschreitung der Zufahrtsbreiten keine zusätzlichen Stellplätze nachgewiesen werden müssen.

2.8 Befestigung von Wegen, Zufahrten, Stellplätzen, Hof- und Terrassenflächen

Die Befestigung von Wegen, Zufahrten, Stellplätzen, Hof- und Terrassenflächen auf den Baugrundstücken der Teilbereiche 1 bis **4.4 1.5** ist in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser mit einer Mindestspeicherkapazität des Aufbaus 20 l pro qm oder Öko-Pflaster mit 30 % offenem Fugenanteil ermöglicht.

2.9 Garagenaußenwände

Außenwände von Garagen an öffentlichen Verkehrsflächen mit Ausnahme der Zu- und Ausfahrtseite, haben einen Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen von 1,50 m einzuhalten. Die Abstandsfläche ist zu begrünen. Diese Außenwände sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Diese Regelung gilt sinngemäß auch für Carport- Einrichtungen.

2.10 Abgrabungen, Terrassierungen, Stützmauern

2.10.1 Abgrabungen und Terrassierungen

Abgrabungen und Terrassierungen des natürlichen Geländes sind bis max. 1,0 m Höhe zulässig. In den eingeschränkten Gewerbegebieten mit den Nr. 2 und 3, auf den Flächen für den Gemeinbedarf sowie im SO-Gebiet dürfen diese Höhen ausnahmsweise bis max. 4,0 m überschritten werden. Bezugspunkt für das natürliche Gelände sind die ~~aus der Plankarte Vermessungsprotokollen vom 21.01./14.07.2015~~ ersichtlichen Höhenlinien. Abgrabungen und Terrassierungen sind in einem Abstandstreifen von mind. 3,0 m zum Nachbargrundstück unzulässig. ~~Ausnahmsweise können Abgrabungen für Garagen, Carports oder Stellplätze im Abstand von 3,0 m zu den Grundstücksgrenzen, mit den dazugehörigen Stützmauern über 1,0 m, zugelassen werden.~~

2.10.2 Stützmauern

Stützmauern sind aus heimischen Natursteinmaterialien / Natursteinverblendungen ~~oder intensiven Begrünungen~~ in einer max. Höhe von 1,0 m herzustellen. In den eingeschränkten Gewerbegebieten mit den Nr. 2 und 3, auf den Flächen für den Gemeinbedarf sowie im SO-Gebiet dürfen diese Höhen ausnahmsweise bis max. 2,5 m überschritten werden.

2.11 Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses und zur Schonung der Wasserreserven

~~Das auf Dachflächen anfallende Regenwasser soll, soweit technisch und wirtschaftlich realisierbar, der Versickerung auf dem Grundstück zugeführt werden. Bemessung und technische Ausgestaltung der Versickerungsanlage ist gemäß Regelwerk der „Abwassertechnischen Vereinigung e.V. (ATV/Arbeitsblatt A 138)“~~

vorzunehmen. Die Lage des Plangebiets in einer Trinkwasserschutzzone ist zu beachten. Auf Punkt 3.7 wird ausdrücklich verwiesen.

Im Plangebiet ist mit einer mittleren Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers zu rechnen. Die Versickerung sollte daher möglichst über die belebte Bodenzone erfolgen. Sollte dies wegen einer unzureichenden Versickerungsfähigkeit des Bodens nicht möglich sein, ist auf jeden Fall sicherzustellen, dass der Abstand zwischen der Versickerungssohle und dem Grundwasserspiegel mindestens 1,50 m beträgt.

Soweit die Versickerung nicht durchführbar ist, ist bei nicht begrünten Dachflächen der Bau einer Zisterne erforderlich. Das Fassungsvermögen einer Zisterne muss mindestens 50 l/m² bedachte Grundfläche betragen. Dabei ist zur Minderung einer Hochwasserverschärfung 50 % des Zisternenvolumens der Abflussverzögerung (Anschluss einer kleindimensionierten Ablaufleitung an die Entwässerung) und 50 % des Zisternenvolumens der Brauchwassernutzung zuzuführen. Zur Überlaufsicherung ist die Zisterne an das Abwassersystem anzuschließen.

Im Bereich der Teilfläche 3 (GEe) ist alternativ zur Zisterne auch ein Staukanal mit einer entsprechenden Abflussverzögerung zulässig, sofern eine Versickerung des anfallenden Regenwassers technisch und wirtschaftlich nicht durchführbar ist.

Bei Brauchwasserinstallation ist darauf zu achten, dass keine Verbindung zum öffentlichen Trinkwassernetz geschaffen wird. Eine Trinkwassernachspeisung in die Sammelbehälter muss, da diese Lösung den besten Schutz des öffentlichen Trinkwassernetzes vor Verkeimung gewährleistet, über einen freien Auslauf in die Zisterne erfolgen. Es wird auf die DIN 1986 – Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke und auf DIN 1988 – Technische Regelung für Trinkwasserinstallationen verwiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Bau einer Zisterne sowie eine Brauchwasserinstallation gemäß § 13 Abs. 3 der Trinkwasser-VO dem Fachbereich Gesundheitsdienst beim Landrat des Hochtaunuskreises anzuzeigen ist.

Gemäß der Änderung der TrinkwV § 13 Abs. 4 vom 02.08.2013 sind alle Anlagen, die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das kein Trinkwasser ist, und die Haushalte zusätzlich zur Trinkwasserinstallation installieren haben, der zuständigen Behörde (hier: Magistrat der Stadt Königstein) anzuzeigen.

~~Mit dem Bauantrag sowie bei genehmigungsfreien Vorhaben ist ein Entwässerungsplan mit Darstellung der Regelung des Wasserabflusses vorzulegen.~~

Es wird auf die Einhaltung der Zisternensatzung in der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung / Bauanzeige geltenden Fassung hingewiesen. Die Satzung ist über den Internetauftritt der Stadt Königstein im Taunus unter der Rubrik Stadtrecht einsehbar, benötigte Informationen können beim Fachdienst Planen der Stadt eingeholt werden.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Archäologische Bodenfunde / Sicherung von Bodendenkmälern (§ 20 HDSchG)

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, der Gemeinde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

3.2 Sicherung von Kulturdenkmälern

Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 HDSchG sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht bekannt. Sollte eine bauliche Anlage oder ein Teil einer baulichen Anlage nach Rechtswirkung des Bebauungsplanes in den Status eines Kulturdenkmals erhoben werden, so ist bei Veränderungen an bzw. im Umfeld eines solchen Objektes gemäß § 16 HDSchG eine denkmalrechtlich Genehmigung einzuholen.

3.3 Altlasten / Bodenverunreinigungen

Altlastenflächen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nicht bekannt. Im Rahmen von Baumaßnahmen festgestellte Bodenverunreinigungen sind unverzüglich dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abtei-

lung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/WI 41.1 Grundwasser, Bodenschutz anzuzeigen.

3.4 Entsorgung von Bauabfällen

Die Regelungen des Merkblatts "Entsorgung von Bauabfällen" der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung und Entsorgung von Aushubmaterial sind 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 v. g. Merkblatt ist als Download zu finden unter: www.rp-darmstadt.hessen.de - Umwelt - Abfall - Bau- und Gewerbeabfall

3.5 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.

3.6 Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in Teilbereichen in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befindet. Die belasteten Bereiche sind im beiliegenden Lageplan in der Begründung zum Bebauungsplan gekennzeichnet: rote Umrandung = Flakstellungsbereich, blaue Umrandung = Bombenabwurfgebiet, violette Umrandung = Bebauungsplangrenze. Ebenso befinden sich die Flächen des Zusatzgeltungsbereich 1 in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der ge-

planten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

3.7 Wasserschutzgebiete / Versickerung von Niederschlagswasser / Erdwärmenutzung / Dachbegrünung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt

- in der Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes 434-025 für den Tiefbrunnen „Im Liederbachtal, Schneidhain“ der Stadt Königstein im Taunus. Die entsprechende Schutzgebietsverordnung vom 22. Juni 1989 (StAnz: 31/89, S. 1607 ff) ist zu beachten.
- in der Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes 436-038 für die Schürfungen „Kaltenborn I“ und „Kaltenborn II“ der Stadt Bad Soden.
- in der Schutzzone HIB des im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebietes 436-033 für die „Brunnen II und III“ der Stadt Schwalbach am Taunus.

Die Zusatzgeltungsbereiche liegen

- in der Schutzzone 11 des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes 434-024 für die Wassergewinnungsanlagen Billtalstollen, Brunnen I-V im Liederbachtal, Tiefbrunnen 1+11 Speckwiese, Schürfung Speckwiese, Schürfungen III + IV Reichenbach sowie Oberer und Unterer Treisbachstollen der Stadt Königstein. Die entsprechende Schutzgebietsverordnung vom 11. April 1980 (StAnz. 18/80, S. 0811 ff) ist zu beachten.
- in der Schutzzone IIIB des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes 434-028 für die Wassergewinnungsanlagen Brunnen I, II und 111 am Schafhof der Stadt Kronberg. Die entsprechende Schutzgebietsverordnung vom 12. Juni 1986 (StAnz. 27/86, S. 1381 ff) ist zu beachten.

Verbote und Regelungen der jeweiligen SchutzgebietsVO sind bei Planung und Bauausführung zu beachten. Dies gilt insbesondere auch für Bodeneingriffe mit wesentlicher Minderung der Grundwasserüberdeckung. Es wird empfohlen, rechtzeitig die zuständige Fachbehörde zu beteiligen.

Gezielte Versickerungen von Niederschlagswasser über Versickerungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. § 8 Wasserhaushaltsgesetz.

Die Nutzung von Erdwärme ist im Geltungsbereich aufgrund der vorhandenen Schutzgebietsverordnung für den Tiefbrunnen „Im Liederbachtal, Schneidhain“ der Stadt Königstein im Taunus nicht zulässig.

Begrünungen von flachen und flachgeneigten Dächern werden ausdrücklich begrüßt.

3.8 Obstbaumreihe entlang der Haupteerschließungsstraße

~~Der Ausbau der Haupteerschließungsstraße ab dem Knoten Sodener Straße / B8 erfolgt unter Nutzung der vorhandenen (Privat-) Straße zum Hardtberg. Die an dieser Straße vorhandene, lückige Obstbaumreihe sollen nach Möglichkeit erhalten (und ergänzt) werden. Das bedeutet, dass gegebenenfalls die vorgesehenen Gehwege auch von der Fahrbahn abgerückt werden können, sodass die Obstbaumreihe zwischen Fahrbahn und Gehweg erhalten werden kann. Diese Alternative kommt aber nur dann in Betracht, wenn das weitere Baumwachstum dadurch nicht erheblich beeinträchtigt wird (Wasser-/ Nährstoffversorgung der Bäume muss sichergestellt sein). Ansonsten wird empfohlen, in dem Ausbauabschnitt Grünstreifen mit einer neuen Hochstamm-Obstbaumreihe anzupflanzen und zu unterhalten. Sollten in dem Ausbauabschnitt Parkplätze angeordnet werden, so können Teile dieser Flächen auch für die Weiterführung der Obstbaumreihe genutzt werden. Die Stellplatzsatzung der Stadt Königstein ist zu beachten.~~

Hinweis: Die bestehenden Bäume konnten beim Bau der Erschließungsstraße nicht erhalten werden. In Abstimmung mit der Umweltbeauftragten der Stadt Königstein im Taunus wurden die Bäume daher entfernt. In der Plankarte wurde dementsprechend Neuanpflanzungen in diesem Bereich zeichnerisch festgesetzt.

3.9 Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Be-

schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nrn. 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,
- d. außerhalb der Brut- und Setzzeit Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- und/oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 1 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Auf die rechtzeitige Beauftragung einer Fachkraft als ökologische Baubegleitung wird ausdrücklich hingewiesen (vgl. Pkt. 1.11).

Die nachhaltige Pflege der verschiedenen aufzuhängenden Nistkästen ist sicherzustellen. Dies kann durch die Stadt Königstein oder den Investor erfolgen - entweder durch eigenes Personal oder durch externe Fachleute - z.B. ortsansässige Naturschutzvertreter (vgl. Pkt. 1.11). Die Anzahl der Ersatzkästen ist vor Rodung mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Um eine Beeinträchtigung der ggf. im Plangebiet vorkommenden Haselmaus ausschließen zu können, ist die Gehölzbeseitigung als schonende Rodung, außerhalb der Fortpflanzungszeit und des Winterschlafs, in den Monaten September und Oktober durchzuführen. Hierzu muss unmittelbar vor Beginn der Rodungsmaßnahmen im Rahmen der Ökologischen Baubegleitung eine flächendeckende Suche nach Sommernestern der Haselmaus erfolgen. Die ggf. aufgefundenen Nester sind mitsamt den Tieren in einen Ausweichlebensraum (Waldrand) umzusetzen. Nach der Gehölzrodung muss das Gehölzschnittgut - in Abstimmung mit der Ökologischen Baubegleitung - noch für einige Tage auf der Fläche verbleiben, sodass betroffene und nicht umgesetzte Individuen fliehen können. Wurzelstöcke sind erst nach dem Verlassen der Winterquartiere (März / April - je nach Witterung) zu roden.

Im Hinblick auf die im Plangebiet potentiell vorkommenden, wildlebenden und besonders geschützten und/odergefährdeten Tierarten (Blindschleiche, Igel, Gemeine Weinbergschnecke etc.) ist durch eine Ökologische Baubegleitung während der Baufeldfreimachung sicherzustellen, dass das Töten von Individuen vermieden wird. Das Baufeld ist vor und während der Freimachung auf ein Vorkommen dieser Arten hin zu untersuchen, ggf. angetroffene Tiere sind umzusetzen. Bei der Anlage von Grünflächen sollte auf eine Verwendung von Geotextilien/Plastikfolie verzichtet werden. Diese Stoffe verhindern den Austausch einer Vielzahl von biologischen Funktionen und sind daher aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht abzulehnen.

3.10 Vorsorgender Bodenschutz (§ 1a Abs. 2 BauGB)

Der Schutz des Bodens genießt einen hohen Stellenwert. Deshalb ist Boden wo immer möglich zu schützen, indem z.B.

- die Eingriffe in den Boden durch Baufeldbegrenzungen minimiert werden,
- Bodenverdichtungen minimiert und so weit möglich nach Beendigung der Bauphase durch Auflockerung wieder behoben werden,
- 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.

Der vorgesehene Umgang mit dem Boden ist mit dem jeweiligen Bauantrag nachzuweisen. Es wird empfohlen, die für die Umsetzung des Artenschutzes vorgesehene ökologische Baubegleitung (vgl. 1.11) auch für die Beachtung des vorsorgenden Bodenschutzes insbesondere bei der Herstellung der Erschließungsanlagen einzusetzen.

3.11 Baumanpflanzungen und Photovoltaik; Baumanpflanzungen und Versorgungsleitungen (§ 1a Abs. 2 BauGB)

Photovoltaik: Es wird empfohlen, die anzupflanzenden Baumarten und geplanten Baumstandorte so zu wählen, dass angrenzende/ benachbarte, zur Sonnenenergie nutzbare Dächer nicht oder möglichst wenig beschattet werden. Dies entbindet aber nicht von der Pflicht, die festgesetzten Pflanzgebote einzuhalten.

Versorgungsleitungen: Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass die Wurzelzone jedes Baumes einen ausreichenden Abstand zu Versorgungskabeln und Telekommunikationsanlagen aufweisen muss (mind. 2,5 m). Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern (DIN 18920).

3.12 Erneuerbare Energien Gesetz

Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung wird hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig und wünschenswert ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültige Fassung des EEG.

3.13 Gas-Hochdruckleitung, Gas-Druckregelanlagen

In den Flurstücken 31/4, 31/10 und 46/1 liegen Versorgungsanlagen der Mainova AG. Es sind Leitungsrechte zugunsten der Mainova AG zu beachten. Die frühzeitige Abstimmung mit der Mainova AG wird dringend empfohlen.

Bei der Neugestaltung der Flächen und Zuwegungen ist der gegebene Bestand der Gashochdruckleitung zu beachten. Für geplante Baumanpflanzungen von hochstämmigen Bäumen bzw. Bäumen allgemein, ist die Einhaltung der GW 125 zwingend notwendig. Es wird um die direkte Einbeziehung der NRM in die weitergehenden Planungen gebeten, da für den Bestand und Betrieb der bestehenden Gas-Hochdruckleitung Regularien zu beachten sind.

Bei Veräußerung als auch bei Umwidmung von Grundstücksflächen ist eine dingliche Sicherung der Leitungen der Mainova AG erforderlich. In der ausgewiesenen Fläche des Geltungsbereiches befinden sich bereits Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Sollte eine weitere Erschließung mit Erdgas gewünscht werden, ist der Kontakt zu den

NRM aufzunehmen. Für alle Baumaßnahmen ist die NRM - Norm "Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova" einzuhalten. Die Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist unzulässig. Bestandsunterlagen sind online unter dem Link www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft abrufbar.

3.14 Barrierefreiheit

Bauherren wird empfohlen, ihr Haus von vorneherein barrierefrei zu gestalten. Auf die Vorgaben der Hessischen Bauordnung hierzu wird verwiesen.

3.15 Schallschutzfenster

Es wird empfohlen, im Teilgebiet Kindergarten (Fläche für Gemeinbedarf) sowie im nördlich davon liegenden Teilgebiet 1.4 (westlich der Stichstraße) die nach Westen gerichteten Fenster als Schallschutzfenster auszuführen, um zusätzlichen Schutz vor Lärmimmissionen seitens Gewebe und Verkehr zu haben. Gemäß den Textfestsetzungen unter 1.13 („Emissionskontingente für Gewerbebetriebe“) sind zwar Überschreitungen von Richtwerten ausgeschlossen, dennoch soll auf die Möglichkeit zusätzlicher Schutzmaßnahmen hingewiesen werden.

3.16 Lichtimmissionen

Bei der Festlegung der Leuchtenstandorte ist darauf zu achten, dass die Nachbarschaft möglichst wenig von Lichtimmissionen betroffen wird. Beleuchtungen sollten nur nach unten und max. 80 Grad schräg zur Seite strahlen. Sie sollten möglichst niedrig angebracht sein, so dass z.B. nur der zu beleuchtende Fußweg beleuchtet wird.

3.17 Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur

Zur Versorgung des Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Planbereich und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten. Bei positivem Ergebnis der Prüfung wird darauf aufmerksam gemacht, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Es wird beantragt, dass für den Ausbau des Telekommuni-

nikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist, auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird, eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben ist. Eine Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes kann aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen.

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßen Bau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass dies der Telekom mindestens 3 Monate vor Baubeginn mitgeteilt wird.

3.18 Städtische Satzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die geltenden Satzungen der Stadt Königstein im Taunus einzuhalten, solange durch die vorliegende Rechtsnorm nichts anderes bestimmt wird. Satzungen sind über den Internetauftritt der Stadt Königstein im Taunus unter der Rubrik Stadtrecht einsehbar, benötigte Informationen können beim Fachdienst Planen der Stadt eingeholt werden.