

n den als "Allgemeine Wohngebiete" (WA) festgesetzten Bereichen sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO die in § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen ausgeschlossen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen). Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten Einrichtungen und Betriebe (der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe) unzulässig. Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO können die in § 4

Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Einrichtungen und Betriebe (Anlagen für kirchliche,

kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) als Ausnahme zugelassen

Auf der Grünfläche GR ist die Errichtung von baulichen Anlagen unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1

BauNVO, § 19 BauNVO), Mindestgröße von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 | 3. Bauweise (§ 22 BauNVO) BauGB), maximale Anzahl zulässiger Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) Für die einzelnen Teilbereiche der Planzeichnung werden die maximal zulässige

Geschossigkeit (Z), die maximal zulässige Grundfläche (GRmax), die Mindestgröße von Baugrundstücken sowie die maximale Anzahl der Wohneinheiten je m² Grundstücksgröße gemäß der nachstehenden Tabelle festgesetzt

			Überschr. Nebenanlagen/ Garagen/Stellplätze	Wohneinheiten/ je 500 m² Grundstücksgröße
1	П	250 m ²	50 %	1
2		300 m ²	50 %	1
3		375 m ²	45 %	1
4	II	500 m ²	40 %	1

Die zulässige Grundfläche dart in den Teilbereichen durch die Grundflächen vor Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen insgesamt bis zu dem in der vorstehenden Fabelle aufgeführten, dem jeweiligen Teilbereich zugeordneten Wert (Überschr. Nebenanlagen / Garagen/ Stellplätze) überschritten werden; weitere

Jberschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Neu erschaffene Grundstücke müssen eine mind. Tiefe von 20 m aufweisen. ındstücksbestände gemäß Planzeichnung genießen als Baugrundstücke Bestandsschutz Eine Skizze zur Erläuterung der zulässigen Grundstückstiefen wurde der Begründung unter

Die maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten je Gebäude in einem Teilgebiet richtet sicl ebenfalls nach der vorstehenden Tabelle (Max. Anzahl Wohneinheiten / je 500 m²

Es sind je Wohngebäude jedoch max. 2 Wohneinheiten zulässig. Bestehende genehmigte Vohneinheiten genießen Bestandsschutz und können ausnahmsweise bei einer

Neuerrichtung erneut zugelassen werden.

| Für alle Teilbereiche wird die Errichtung der Gebäude in offener Bauweise festgesetzt Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Doppelhäuser und Hausgruppen sind | Die maximale Bautiefe beträgt 20m, gemessen ab der straßenseitigen Vorderkante des

jeweiligen Baufensters.

Von der offenen Bauweise darf ausnahmsweise abgewichen werden, wenn das auf dem Grundstück stehende Gebäude grenzständig genehmigt wurde und die Maße des Neubaus an der Grenze nicht vom Altbestand abweichen. 4. Standorte von Garagen und Carports

Baufensters um bis zu 4,0 m überschritten werden. Die Überschreitung darf eine

maximale Fläche von 20 m² nicht überschreiten. Die Vorgaben von § 6 HBO sind zu

(1) BauNVO sind ausschließlich auf den von Straßenabgewandte

beachten. In Zeiten von Wasserknappheit ist gem. der Gefahrenabwehrverordnung der

Stadt Königstein im Taunus das Befüllen von Pools unzulässig. Nebenanlage gem. § 14

Garagen, die mit dem Garagentor zur Grundstücksgrenze und Carports, die mit ihrer Öffnung zur Grenze stehen, haben einen Mindestabstand von 5 m vom öffentlichen Verkehrsraum einzuhalten. Sie sind sowohl außerhalb als auch innerhalb der erbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmsweise darf das Baufenster mit Terrassen oder Pools auf einer Seite des

Die Firsthöhe beträgt für Gebäude mit einem Vollgeschoss max. 5,50 m und für Gebäude mit mehr als einem Vollgeschoss max. 4,0 m, gemessen über Oberkant Rohfußboden des Dachgeschosses bis zur äußeren Dachhaut des Firsts. Das Dachgeschoss ist das oberste zu Wohnzecken nutzbare Geschoss, eine

Ausnahmsweise können bestehende und genehmigte Dächer die heute schon eine werden. Die Firsthöhe und die Gebäudehöhe darf dabei die Bestandshöhe des

Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Wege, Stellplätze und Hofflächen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine

Taunus sowie der Unteren Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises vorzulegen. b. Vögel und Haselmäuse Erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen), die auf das erforderliche Maß zu begrenzen sind, sind außerhalb der

Q1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO

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

II Zahl der Vollgeschosse als Höchsmaß

GR 250 m² Grundfläche

offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig Baugrenze

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

private Straßenverkehrsflächen (Privatstraßen)

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

unterirdischer Abwasserkanal

GRÜNFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünfläche GR zwischen Ellerhang und Neuem Mühlbach/Höhenbach

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT § 9 Abs.1 Nr.16 und Abs. 6 Baugs) § 9 Abs.1 Nr.16 und Abs. 6 BauGB)

SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen sowie von Gewässern,

Pflege und Erhalt der ufernahen Erlenvegetationsstruktur

Erhaltung von stadtbildprägenden Bäumen, Nummerierung verweist auf Baumverzeichnis in der Begründung

15 SONSTIGE PLANZEICHEN

möglichst hohe Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (Öko-Pflaster mit 30

| % Fugenanteil). Bauweisen ohne Versickerungsanteile für Niederschlagswasser sind

Igel, Grasfrosch und Schlingnatter) vermieden wird. Hierzu ist ein Fachbüro zu

Für einzelne Klassen, Gattungen und geschützten Arten ist jeweils zu beachten:

Etwaige notwendige Ersatzmaßnahmen sind bereits vor Baubeginn zu leisten.

| beauftragen, dass die Baufeldfreimachung überwacht.

9. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB) n allen Teilgebieten wird zur Erhaltung und Sicherung des heilklimatischen Status des Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Kurortes Königstein im Taunus festgesetzt, dass die Nutzung von Kohle und Heizöl als Energieträger nicht zulässig ist. Heizöl kann in Ausnahmefällen zugelassen werden, wenn eine andere Heizungstechnik nur unter erheblichen Anstrengungen durchführbar ist. Gas Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und andere Brennstoffe können zugelassen werden, wenn die Heizungsanlage den nerkannten Regeln der Technik entspricht.

Jmgebung ausgeglichen werden.

Bei der Aufstellung von Luft-Wasser-Wärmepumpen ist zu beachten, dass an benachbarten Wohngebäuden der Beurteilungspegel der TA-Lärm nicht überschritten

potenzielle Quartierbäume nach baumbewohnenden Vögeln abzusuchen

gesichert werden.

Höhlen, Spalten und Fugen von potenziellen Quartierbäumen von Fledermäusen sind

rechtzeitig vor deren Fällung durch die ökologische Baubegleitung zu kontrollieren und

Fledermäuse als Lebensraum geeignet sind, müssen rechtzeitig vor jedem geplanten

Die gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Königstein im Taunus geschützten Bäume

sind zu erhalten. Falls durch die Festsetzung der Erhaltung von Bäumen die Durchführung

zur Vermeidung von Wiederbezug zu verschließen. Gebäudestrukturen, die für

Gebäudeabbruch durch die ökologische Baubegleitung auf das Vorkommen von

Königstein im Taunus zu beantragen. Vor Baubeginn oder vor dem Beginn von

F 16.01 Blutbuche (Fagus sylvatica f. purpurea)

F 16.03 Amerikanische Eiche (Quercus rubra)

F 16.04 Blutbuche (Fagus sylvatica f. purpurea)

F 16.08 Blutbuche (Fagus sylvatica f. purpurea)

F 16.12 Blutbuche (Fagus sylvatica f. purpurea)

F 16.15 Blutbuche (Fagus sylvatica f. purpurea)

F 16.13 Esskastanie (Castanea sativa)

F 16.02 Bergahorn (Acer pseudoplatanus)

F 16.05 Säuleneiche (Quercus)

F 16.07 Feldahorn (Acer campestre)

F 16.06 Eiche (Quercus)

F 16.09 Eiche (Quercus)

F 16.10 Eiche (Quercus)

F 16.11 Ahorn (Acer)

F 16.14 Linde (Tilia)

Gemarkung Falkenstein, Flur 9, Flurstück 53/12 (Reichenbachweg 15)

Gemarkung Falkenstein, Flur 9, Flurstück 60/22 (Mühlweg 27)

Gemarkung Falkenstein, Flur 9, Flurstück 51/10 (Am Ellerhang 3a)

Gemarkung Falkenstein, Flur 9, Flurstück 26/87 (Am Ellerhang 8)

Gemarkung Falkenstein, Flur 9, Flurstück 26/110 (Am Ellerhang 13)

Gemarkung Falkenstein, Flur 9, Flurstück 26/110 (Am Ellerhang 13)

Gemarkung Falkenstein, Flur 9, Flurstück 162/1 (Am Ellerhang 19)

Gemarkung Falkenstein, Flur 9, Flurstück 45/11 (Reichenbachweg 17e)

Gemarkung Falkenstein, Flur 9, Flurstück 44/2 (Reichenbachweg 19)

Gemarkung Falkenstein, Flur 9, Flurstück 26/48 (Reichenbachweg 21)

Gemarkung Falkenstein, Flur 9, Flurstück 44/2 (Reichenbachweg 21)

Begleitung und Überwachung der Einhaltung der naturschutzfachlichen Auflagen und

orkommen von Reptilien, vor allem der streng geschützten Zauneidechse (Lacerta agilis),

kontrolliert werden, um die Tiere gegebenenfalls vor Beginn der Arbeiten umsiedeln zu

Stämme von gefällten Bäumen sind nach Möglichkeit für Insekten (wie dem Heldbock

Cerambyx cerdo), dem Hirschkäfer (Lucanus cervus) und dem Eremit (Osmoderma

Endoskop-Kamera genau auf Besatz zu untersuchen, um eine Tötung von Individuen

Bruthabitate für höhlenbrütende Vogelarten bieten, müssen diese zerstörten Brutplätze

nsektenarten sind für Außen- und Straßenbeleuchtung ausschließlich LED-Leuchten mit

arbspektrum bis max. 2.500 Kelvin einzusetzen. Auf einen geringen Blaulichtanteil im

Farbspektrum ist zu achten. Ferner sind Dunkelräume zu erhalten, insbesondere im

Übergangsbereich von Bebauung und Neuen Mühlbach/ Reichenbach (z.B. durch

nächtliches Abschalten der Beleuchtung ab 22:00 Uhr).

durch das Anbringen von geeigneten Nistkästen, bereits vor Fällung, in der näheren

optimierter Lichtlenkung in voll abgeschirmter Ausführung und mit gelblichem

auszuschließen. Bei der Fällung von Bäumen mit Naturhöhlen, die sehr günstige

eremita)) und Vögel in die Gestaltung der Freiflächen zu integrieren.

Vor der Fällung von Bäumen mit Höhlungen sind diese unbedingt mit einer

Bei der Umgestaltung der Freiflächen ist die betroffene Fläche im Vorfeld auf das

Gemarkung Falkenstein, Flur 9, Flurstück 465/61 (Mühlweg 19)

Es ist bei der Gebäudehülle darauf zu achten, dass ein hoher Energieeffizienzstandard erreicht wird (nach Möglichkeit Passivhausstandard)

· Energieerzeugung ist ein größtmöglicher Anteil an erneuerbare Energien wie

ür mögliche elektrobetriebene Betriebsfahrzeuge beachtet werden, sowie die Installatior einer entsprechenden Anschlussmöglichkeit für die jeweiligen Fahrzeuge.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese Festsetzung keine Einschränkunge

| Im Zuge der Baufeldfreimachung ist sicherzustellen, dass das Töten von Individuen der | Bestandsschutz.

(Solarmindestfläche). Dies gilt auch für begrünte Flachdächer. Diese Vorgabe gilt nicht, wenn weniger als 50 m² Dachfläche zur Verfügung stehen. 10. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern

egetationsstruktur zu sichern. Die Pflanzung von Ziersträuchern ist in diesem Bereich entwickeln. Der Gewässerrandstreifen ist mit einheimischen Gehölzen als zweireihige Hecke auszubilden. Eine Mahd darf lediglich zweimal pro Jahr erfolgen. Die Ablagerung on Grünschnitt oder Kompost sowie die Errichtung von Zäunen ist in diesem Bereich

HBO. Als Ersatz ist ein einheimischer hochstämmiger Laubbaum mit Stammumfang min 18/20 cm und die Sträucher mit einheimischen Sträuchern bzw. Heistern nach Maßgabe der Umweltabteilung der Stadt Königstein zu pflanzen.

durchzuführen. Vor Beginn jeder Maßnahme sind durch die ökologische Baubegleitung | **Dachform:** Für alle Gebäude sind Satteldächer, Walmdächer, versetzte Pult- und

Zeltdachformen sowie Flachdächer zugelassen. Die Dachneigung für Satteldächer, Walmdächer Alternativ oder ergänzend ist eine Begrünung der Stützmauern durch einheimische und sowie versetzte Pult- und Zeltdachformen wird auf 10° bis 30° festgesetzt. standortgerechte Pflanzen mit hängendem Wuchs zulässig. Eine ausreichend dimensionierte Pflanzscheibe ist vorzusehen. Mansarddächer als geneigte Dachform sind bei eingeschossigen Gebäuden (1 Vollgeschoss (I)) zulässig, wenn die Dachneigungen im Bereich der Mansarde 50° bis 60° und im Bereich der

Vird in Wohnbereichen, in denen Zweigeschossig gebaut werden darf, auf das zweite ollaeschoss verzichtet, ist ausnahmsweise eine Dachneigung von bis zu 50° zulässig. Die max. gebäudebewohnenden Fledermausarten kontrolliert werden und vor einem Wiederbesa Gebäudehöhe (Summe aus Traufhöhe und Firsthöhe) darf dabei nicht überschritten werden. **Drempel**: Kniestöcke / Drempel sind ausschließlich an den Außenwänden bis max. 1,10 m

ulässig, gemessen an der Außenwand vom Rohfußboden Dachgeschoss bis zur Oberkante der | naturnah mit standortgerechten heimischen Pflanzen zu gestalten und zu pflegen. Diese zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, sofern an **Gauben und Zwerchhäuser:** Dachgauben sind mind. 0,5 m von der Außenwand

anderer Stelle Ersatzpflanzungen vorgenommen werden. Baumfällungen von nach von max. 6,0 m zulässig. Die Gesamtbreite der Gauben und Zwerchhäuser einschließlich Baumschutzsatzung geschützten Bäumen sind bei der Umweltabteilung der Stadt reppenhäuser darf max. 50 % der jeweiligen Trauflänge des Hauptdaches betragen. Die estsetzungen zur Dachform und Dachneigung gelten auch für Gauben und Zwerchhäuser. Die Abrissarbeiten sind die gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Königstein im Taunus achaufbauten haben einen Mindestabstand von 1,50 m untereinander und zu Ortgängen geschützten Bäume für den von der Baumaßnahme betroffenen Bereich zu kartieren. Graten und Kehlen einzuhalten. olgende Bäume sind aus ökologischen und umweltschutztechnischen Gründen zum Erhal-

Gauben über zwei Geschosse sind unzulässig.

achspitze 30° aufweisen.

Der Gaubenfirst muss mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

Für Bestandsdächer gilt: Wenn die bestehende Raumhöhe im Dachgeschoss > 2,75 m is kann von dieser Festsetzung ausnahmsweise abgewichen werden. Der Gaubenfirst kanr in diesem Fall mit dem Hauptfirst gleichgesetzt werden.

Materialien: Für Satteldächer, Walmdächer, Pult- und Zeltdächer sowie Mansarddäche hat die Dacheindeckung mit 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.

Photovoltaik- und Solaranlagen sind ausdrücklich erwünscht. Eine optimierte Ausrichtu der energetisch genutzten Dachflächen wird empfohlen.

Flachdächer sind, soweit sie nicht als Dachterrasse genutzt werden, mit einer extensiver Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 15 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. Untergeordnete bauliche Anlagen wie z.B.: Mülltonnenschränke oder Streusandbehälter 6. Grünordnerische Festsetzung sind hiervon ausgenommen.

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

Eine Beseitigung von zum Erhalt festgesetzten Gehölzen bedarf einer isolierten Befreiung 💹 Als Einfriedungen sind Holz- und Metallzäune ohne Mauersockel und Hecken bis zu einer gem § 73 (4) HBO. Als Ersatz ist ein einheimischer hochstämmiger Laubbaum mit 💎 📗 Höhe von 1.50 m zulässig. Zäune müssen einen Mindestabstand von 15 cm zum Boden. Stammumfang mind. 18/20 cm nach Maßgabe der Umweltabteilung der Stadt Königstein | einhalten. Sollten Hecken als Einfriedung geplant werden, sind sie aus heimischen standortgerechten Sträuchern herzustellen (siehe Auswahlliste). Hinsichtlich der Höhe von Hecken wird auf das Hessische Nachbarrecht verwiesen. Einfriedungen von nicht baulig Zum Schutz der festgesetzten Bäume hat gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB bereits vor Baubeginn | genutzten Grundstücken sind unzulässig. Bestehende Einfriedungen und Hecken is Bauende eine ökologische Baubegleitung (gem. DIN 18920) durch eine fachlich dafür 🔠 genießen Bestandsschutz. Die vorstehende Festsetzung ist nicht für den Bereich der geeignete Person zu erfolgen. Aufgabe der ökologischen Baubegleitung ist die beratende 📗 privaten Grünfläche GR anzuwenden, für diese gilt nachstehende Festsetzung:

Schutzmaßnahmen in enger Abstimmung mit der Bauleitung. Termine, Ergebnisse von 💎 | Für den Bereich der privaten Grünfläche GR südwestlich der Straße Am Ellerhang in d Begehungen und Entscheidungen der ökologischen Baubegleitung sind zu dokumentieren. | Nähe des Neuen Mühlbachs / Höhenbachs sind lediglich naturnahe Hecken aus heimischen, standortgerechten Sträuchern (siehe Auswahlliste) mit einer Mindestpflanzbreite von 1 m als Einfriedung zulässig. Bestehende legal errichtete | Einfriedungen und Hecken genießen Bestandsschutz

> Die Gestaltung und Beschaffenheit der Einfriedung von Grundstücken, welche eine gemeinsame Grenze mit dem denkmalgeschützten Bereich des Parks der Villa Rehe aufweisen, ist mit der zuständigen Unteren Denkmalbehörde des Hochtaunuskreis

Artenliste heimische Sträucher (Auswahl)

Faulbaum (Rhamnus frangula) Strauch-Felsenbirne (Amelanchier)

. Grundstückseinfriedungen

Haselnuss (Corylus avellana) Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum) Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) Traubenholunder (Sambucus racemosa)

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen lichtempfindlicher Fledermäuse und nachtaktive Kornellkirsche (Cornus mas) Liguster (Ligustrum vulgare) Roter Hartriegel (Cornus sanguinea) Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus) Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)

Wolliger Schneeball (Viburnum lantana) Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna) Zweigriffeliger Weißdorn (Crataegus laevigata)

Artenliste autochthone Bäume (Auswahl)

Bergahorn (Acer pseudoplatanus)

Schlehe (Prunus spinosa)

Eberesche (Sorbus aucuparia), Esche (Fraxinus excelsior) Feldahorn (Acer campestre)

Traubeneiche (Quercus petraea

Vogelkirsche (Prunus avium)

Walnuss (Juglans regia)

Winterlinde (Tilia cordata

Wildapfel (Malus sylvestris)

hochstämmige Obstbäume

3. Abgrabungen, Stützmauern, Aufschüttunger

Wildbirne (Pyrus pyraster)

Scheinzypressen sind unzulässig.

Hainbuche (Carpinus betulus Esskastanie (Castanea sativa Rotbuche (Fagus sylvatica) Salweide (Salix caprea)

Sommerlinde (Tilia platyphyllos Spitzahorn (Acer platanoides) Stieleiche (Quercus robur)

udem sind bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche und sonstige technische

Photovoltaik- oder Solaranlagen zu verwenden. Hier ist auch die Bereitstellung der Energie

Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme und Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung zu treffen (s. hierzu Punkt 3.4 der

für eine bestimmte Art von erneuerbarer Energie enthält. Bestehende Gebäude genießen

Bebauungsplanes die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 40% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatte

Neuen Mühlbach / Höhenbach ist der dort vorhandene Erlenbewuchs als

e alleinige Beseitigung von zum Erhalt festgesetzten Gehölzen (ohne nehmigungspflichtige Baumaßnahme) bedarf einer isolierten Befreiung gem. § 73 (4

Für sämtliche Wohngebiete und Mischgebiete gelten folgende Festsetzungen:

4. Gestaltung von befestigten Flächen Befestigte Flächen wie Stellplätze und Hofflächen sind aus klimaökologischen Gründen in | Grundwasser, Bodenschutz ist im weiteren Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. hellen Farbtönen auszuführen.

Gestaltung der nichtüberbauten Grundstücksflächen In allen Teilgebieten sind 100% der nicht überbauten und nichtbefestigten

1 heimischer und standortgerechter Laubbaum und je 10 m² Grünfläche 1 heimischer und | zur Wiederverwendung sind die Mieten anzusähen. ückzusetzen. Einzelgauben sind in einer Breite von max. 3,0 m, Zwerchhäuser in einer Breite | standortgerechter Strauch zu pflanzen und zu erhalten. Ist die Grünfläche größer als 400 m², ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Baumarten und deren Standorte sind so zu wählen, dass umgebende und eigene Dächer mit Eignung zur Nutzung von Sonnenenergie nicht oder möglichst wenig beschattet werden. Anzupflanzende Bäume sind in unbefestigten, begrünten Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6 m² Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m³ zu pflanzen. Baumscheiben und Pflanzstreifen sind dauerhaft anzulegen und gegen schädigende Einflüsse zu sichern. Vorgartenflächen soweit sie nicht | Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz; Lessingstraße 16-18, 65189 als Zu- und Ausfahrt und als Stellplatzflächen genutzt werden, sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Der Fugenanteil befestigter Flächen soll gemäß Entwässerungssatzung als wassergebundene Decke (Kies, Splitt), oder wasserdurchlässiges | Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab folgende Pflaster, ausgeführt werden. Mit dem Bauantrag sowie bei genehmigungsfreien Vorhaben | Datenbankeintrag im Gebiet des Bebauungsplanes: ist ein Freiflächenplan einschließlich grünordnerischen Festsetzungen und eingemessenen Bestandsbäumen vorzulegen.

Grundstücksflächen als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Sie sind weitgehend

Grünflächen sind mit autochthonen Laubbäumen (siehe Auswahlliste) und Sträuchern

ındsätzlich sind private Grünflächen weitgehend naturnah mit standortgerechten heimischen Pflanzen zu gestalten und zu pflegen.

Die Verwendung von wasserdichten oder nicht wurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies)

und dem Spritzwasserschutz dienende Gebäudeumrandungen bis zu einer Breite von

zur Freiflächengestaltung ist unzulässig. Flächige Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder schüttungen zur Freiflächengestaltung sind unzulässig. Davon ausgenommen sind Wege-, Hofflächen

e Nutzung von Kunstrasen auf nicht befestigten Flächen ist nicht zulässig.

Die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Königstein im Taunus erhaltenswerte Bäur auf dem jeweiligen Baugrundstück und dessen unmittelbarer Umgebung sind unter Beachtung der DIN 18920 zu schützen.

Durch die Bebauung mit viel Glas sind Maßnahmen zum Schutz von Vogelschlag vorzunehmen. Diese können konstruktive Unterteilungen (Fassungen, Rahmen oder Sprossen), Reduzierung Spiegelung des Glases Streifen oder Punktmuster (5 -10 % der

0,4 m um die Gebäude.

Glasfläche) oder entsprechend geeigneter Sonnenschutz (Metallgitter, Holzelemente oder Jalousien) oder Fenstervorhänge sein (s. hierzu Begründung Punkt 3.8). . Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses und zur Schonung der

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist, soweit technisch, wirtschaftlich und rechtlich realisier- und zumutbar, der Versickerung auf dem Grundstück zuzuführen Naturschutzbehörde zu beantragen. werden. Bemessung und technische Ausgestaltung der Versickerungsanlage ist gemäß Regelwerk der "Abwassertechnischen Vereinigung e.V. (ATV/Arbeitsblatt A 138)"

Gemäß diesem Regelwerk ist der Nachweis zu führen, dass die Versickerung unschädlicl ı für das Grundwasser erfolgt. Für die Versickerung ist beim Hochtaunuskreis, Fachbereich Wasser- und Bodenschutz, eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen.

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

Für die Regenrückhaltung sind Zisternen gem. Zisternensatzung vorzusehen. Der

Anlage ist im Bauantrag anzugeben und mit der Stadt Königstein als Gewässererhaltungspflichtige abzustimmen. Sammelleitungen sind unzulässig (§ 19 Gemäß der Zisternensatzung der Stadt Königstein im Taunus sind bei Neubauten entsprechende Anlagen zu planen. Es wird dringend empfohlen, das gesammelte

Zisternenüberlauf kann mit Abflussverzögerung/ eine separate Sickerpackung/ mit einem

Sandfilter in den Neuen Mühlbach/ Reichenbachweg eingeleitet werden. Eine solche

Wasser als Brauchwasser zu nutzen.

Wandflächen mit einer Fensterfläche von weniger als 10% ab einer Fläche von mehr als 25 m² sowie Garagen und Pergolen sind dauerhaft zu mit standortgerechten einheimischen Pflanzen begrünen (vgl. Artenliste Kletterpflanzen). Alternativ zur direkter Fassadenbegrünung ist ein Rankgerüst zulässig. Die Pflanzung muss ins Erdreich erfolgen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Für jede Pflanze soll eine Pflanzfläche von

Bei der Farbgebung und Gestaltung von Gebäudefassaden und Oberflächenbefestigungen (Beton, Pflaster, wassergebundene Wegedecken) sind Materialien und Farbtöne mit einem L-Wert der RAL Design Codierung ≥ 50 zu

Standplätze für Abfallbehältnisse sind auf den Baugrundstücken unterzubringen, mit Buschwerk zu umpflanzen und so anzuordnen, dass sie von der Straße aus nicht sichtba sind. Als Sichtschutz sind zudem Mauern aus Naturstein oder mit Natursteinverkleidung,

C: Teilung von Grundstücken

mindestens 1 m² vorgesehen werden.

D. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Archäologische Bodenfunde / Sicherung von Bodendenkmälern Es wird daraufhin gewiesen, dass Bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie z.B. Scherben,

Böschungen, Abgrabungen, Stützmauern, Hangbefestigungen, Terrassierungen sind bis 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.

unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege-hessen Archäologie zu melden. Die

Trockenmauern auszuführen. Befestigungen und Stützmauern mit einer maximalen Höhe 📕 In der direkten Umgebung des Plangebietes befinden sich folgende nach § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) eingetragene Kulturdenkmäler:

Ausnahmsweise können Abgrabungen für Garagen, Carports oder Stellplätze im Abstand Reichenbachweg 22, "Villa Becker" mit Garten Reichenbachweg 24a-b, "Pförtnerhaus ehem. Villa von Bernus" Reichenbachweg 24c, "Remisen ehem. Villa von Bernus" Reichenbachweg 25-27, "Villa Rehe" mit Grünfläche

Reichenbachweg 20, Landhaus mit Garten 1939

Alle baulichen Maßnahmen in der Umgebung der o.g. Kulturdenkmäler sind nach § 18 HDSchG genehmigungspflichtig durch die Untere Denkmalschutzbehörde.

Die denkmalgeschützte Grünfläche der Villa Rehe grenzt direkt an das Plangebiet.

3. Baumpflanzungen, Versorgungsleitungen Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass die Wurzelzone des Baumes einen ausreichenden Abstand zu Versorgungsleitungen und Telekommunikationsanlagen aufweisen muss. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern. (s. hierzu DVGW- Arbeitsblatt GW 125

4. Bodenschutz und Altlasten

Die Reglungen des Merkblattes "Entsorgung von Bauabfällen" der Regierungspräsidier | Darmstadt, Gießen und Kassel bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerun und Entsorgung von Bodenaushub ist einzuhalten. Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bisher nicht bekannt. Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen oder sonstige Auffälligkeiten oder mögliche Belastungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darm-stadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden zu beteiligen.

Der Anfangsverdacht der Fläche mit der ALTIS-Nr. 434.005.010-000.042 hat sich ni

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgeset: NatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von

. Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen, . Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind, Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03.-30.0

I. außerhalb der Brut- und Setzzeit Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungsund/oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu prüfen. | Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung naci

Das Entfernen von Schwalbennestern oder anderen ganzjährig, auch mit Unterbrechungen genutzten Nestern an Häusern, auch leeren, oder deren Reste is verboten. Kotbretter sind nur bei Schwalbennestern erlaubt und müssen einen Abstand on 0,5 m zur Unterkante des Nestes einhalten. Befinden sich Nester im Inneren von Bauwerken (z.B.: in Räumen, in Dächern), so ist das Verschließen der Einflugöffnungen

ergeben, dass sich der Geltungsbereich am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet s gibt keinen begründeten Verdacht, dass auf der Fläche mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein ampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, z

8. Hinweis zur Energieeinsparung und zur Nutzung erneuerbarer Energien S 3 Abs. 1 EEWärmeG verpflichtet die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werde den Wärmeenergiebedarf durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu

Um die Nutzung von E-Autos zu erleichtern, ist eine passende Ladeinfrastruktur usreichend für Ladepunkte mit bis zu 11 kW, für jeden Stellplatz bei Neubauten mit

Uberbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig. Werden für die Verlegung von Leitungen Privatwege genutzt, so sind diese Flächen mit Leitungsrechten zugunsten des jeweiligen Versorgers (Mainova, Syna) zu belasten. Bei Veräußerung sowie bei Umwidmung 📙 on Grundstücksflächen wird eine dingliche Sicherung aller Mainova-Trassen erforderlich. oraussetzung für die Planung von Grünflächen bildet die aktuelle Version des OVGW-Arbeitsblattes 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen". Für alle Baumaßnahmen ist die NRM-Norm "Schutz unterirdische Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova" | einzuhalten. Es wird empfohlen Bestandsleitungspläne im Rahmen einer Netzauskunft einzuholen. Sämtliche Arbeiten im Bereich der bestehenden Leitungen und dem

Es wird auf die vorhandenen Erdkabel des Stromversorgungsnetzes sowie die dafür allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, ıvm.) hingewiesen. Alle Bauanträge, deren Bauvorhaben an die Kabel der Syna GmbH angrenzen, hineinragen oder in deren unmittelbarer Nähe errichtet werden, sind der Syna SmbH zur Einsicht und Stellungnahme vorzulegen. Eine Überbauung ist grundsätzlich nicht

Schutzstreifen sind im Vorfeld mit der NRM abzustimmen und anzumelden. Das Gebiet

Baumaßnahme durch die Nachverdichtung eventuell berührt und müssen bei Bedarf gesichert, verändert oder verlegt werden. Der Bestand und der Betreib der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich dass sich die Bauausführenden über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

widerstandsfähigen Wertbehältern aufbewahrt werden. Diese sind entsprechend mit Schwerlastanker in eine tragende Wand zu befestigen. Aufgrund der Tatbegehungsweisen ist bei Gewerbeimmobilien eine Überfall- und Einbruchmeldeanlage nach den anerkannten Regeln der Technik und den Vorgaben der Versicherer empfehlenswert. Es wird aus Gründen der Einbruchsprävention eine maximale Einfriedungshöhe von 1,5 m empfohlen. | Bei vorhandenen Bäumen sollte das Blattwerk erst in einer Höhe ab 200 cm beginnen. Es ist | auf eine Ausleuchtung der Wege während der Hauptnutzungszeit zu achten. Wege, Schilder und Beleuchtungskörper sind regelmäßig frei zu schneiden. Es wird der Einsatz von Bewegungsmeldern zur Schaltung von Beleuchtung empfohlen

Schlechte Geschäfte für Einbrecher", "Alarmanlagen richtig planen" und "Sicher | Wohnen" verwiesen.

Es wird auf die einschlägigen Grundsätze des barrierefreien Bauens verwiesen (DIN 18040). Es wird empfohlen, Treppenräume so zu planen dass der Einbau eines Treppenliftes | möglich bleibt. Es wird empfohlen, Höhenunterschiede wo möglich durch ausreichend breite Rampen zu überwinden. Auch in den Sanitärbereichen sollte ein barrierefreier Ausbau möglich sein. 12. Schutz von Kleintieren und von Vögeln

das Hineinfallen und Verenden von Kleintieren gesichert werden. Dachrinnenabläufe soller durch Drahtvorsätze gesichert werden. Kellertreppenabgänge sollen an einer Wangenseite mit einer waschbetonrauen Rampe von 10 cm Breite als Kleintierfluchtweg versehen werden. Zierteiche sowie andere offene Wasserflächen sollen mit rauen Fluchtrampen für

Bei Einsatz von Maschinen (z.B.: Mähroboter) ist ebenfalls auf das Vorkommen von

Aufgrund der waldnahen Lage des Plangebietes besteht ein hohes Risiko für Vogelschlag ar spiegelnden oder verspiegelten Gebäudefronten. Die Spiegelungswirkung von Gebäuden Fassaden ist daher zu begrenzen. Dies kann durch die Verwendung transluzenter Materialien und flächiges Aufbringen von Markierungen erfolgen. Der Außenreflexionsgrad sollte 15% nicht überschreiten.

13. Be- und Entwässerungssituation Im westlich zum Geltungsbereich angrenzenden öffentlichen Kanal, welcher über die

artenbewässerung vorzusehen

wird so der Kanal entlastet.

. Bergrechtlicher Hinweis

2023 (BGBl. I S. 176)

privaten Gartenbereiche zum Kanal im Mühlweg verläuft und Teile des Gebietes erschließt, Beschluss zur Offenlage gemäß § 3(2) i.V.m. § 4a (3) BauGB sind hydraulische Engpässe vorhanden. Es ist sicherzustellen, dass über bauliche Veränderungen im Gebiet insgesamt keine Erhöhung der Einleitmenge in den öffentlichen Mischwasserkanal erfolgt. Gegebenenfalls ist auch die Einleitung von Regenwasser, auch im Hinblick auf eventuell sich verändernde Versiegelungen des Gebietes einzuschränken. Die Einleitung von Schmutzwasser stellt kein Problem dar. Gem. Zisternensatzung sind für Neubauten entsprechende Zisternen vorzusehen, zum einen soll so die Gartenbewässerung vereinfacht werden, zum anderen wird so der Kanal entlastet.

vässerung von Bauvorhaben und baulichen Änderungen auf Grundstücken ist mit den Stadtwerken der Stadt Königstein im Taunus abzustimmen. In der Stadt Königstein besteht die satzungsgemäße Pflicht zur Herstellung von Zisternen. Bezüglich der Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser wird empfohlen, 50%des Zisternenvolumens zur Abflussverzögerung und somit zur Minderung von Hochwasser- und

Abflussspitzen und 50% des Zisternenvolumens für die Brauchwassernutzung oder zur

ür die Einleitung von Niederschlagswasser ist ein Oberflächengewässer, sowie für die Versickerung von Niederschlagswasser in den Untergrund ist eine Erlaubnis beim Hochtaunuskreis, Fachbereich Bauen und Umwelt (Untere Wasser Behörde) einzuholer

4. Bergrechtlicher Hinweis Aus bergrechtlicher Sicht wird mitgeteilt, dass das Plangebiet einen Erdwärmegewinnungsbetrieb im Flurstück 46/15 der Flur 9 überlagert. Dem Vorhaben

Die Reglungen des Merkblattes "Entsorgung von Bauabfällen" der Regierungspräsidier Darmstadt, Gießen und Kassel bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung and Entsorgung von Bodenaushub ist einzuhalten. Bodenaushub kann unter das

stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommenden Materialien, wenn diese zeitnah an der Anfallstelle für einen Wiedereinbau verwendet werden. In der Regel gilt schon das Nachbargrundstück nicht als Anfallstelle. Bei einer Lagerung des Erdaushubs kann eine Genehmigung nach Nr. 8.12 bzw. Nr. 8.12 der 4. BlmSchV erforderlich werden (siehe Kapitel 3.4 des Merkblattes). Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 Abfallwirtschaft) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie den beabsichtigten ntsorgungsmaßanhmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollten. Die Einleitung von Schmutzwasser stellt kein Problem dar. Gem. Zisternensatzung sind für Neubauten entsprechende Zisternen vorzusehen, zum einen soll so die Gartenbewässerung vereinfacht werden, zum anderen

Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Königstein im Taunus darf keinesfalls Drainage-, Grund- oder Quellwasser in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden. Die Entwässerung von Bauvorhaben und baulichen Änderungen auf Grundstücken ist mit den Stadtwerken der Stadt Königstein im Taunus abzustimmen. In der Stadt Königstein besteht die satzungsgemäße Pflicht zur Herstellung von Zisternen

Bezüglich der Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser wird empfohlen, 50% des Zisternenvolumens zur Abflussverzögerung und somit zur Minderung von Hochwasser- und Abflussspitzen und 50% des Zisternenvolumens für die Brauchwassernutzung oder zur Gartenbewässerung vorzusehen.

Erdwärmegewinnungsbetrieb im Flurstück 46/15 der Flur 9 überlagert. Dem Vorhaben

Aus bergrechtlicher Sicht wird mitgeteilt, dass das Plangebiet einen

stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

Dem Bebauungsplan liegen folgende baurechtliche Rechtsgrundlagen zugrunde: Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Juli

2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juli 2024 (GVBl. I 2024 Nr. 32) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des

Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) in der Fassung vom 18.

Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S.58, BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert durch

Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1808) Weiter sind zu beachten: BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) HeNatG (Hessisches Naturschutzgesetz)

Diese werden unter anderem durch die folgenden Ortssatzungen ergänzt: Stellplatz- und Ablösesatzung: Satzung der Stadt Königstein im Taunus über die Gestaltung, Größe und Anzahl der Stellplätze oder Garagen und die Ablösung der Verpflichtung zu deren Herstellung sowie über die Herstellung von

GEIG (Gebäude- Elektromobilitätsinfrastrukturgesetz)

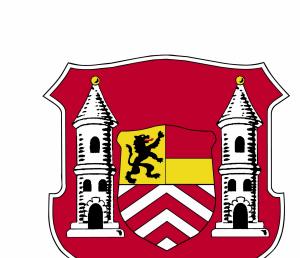
Abstellplätzen für Fahrräder. Werbeanlagengestaltungssatzung: Satzung über Art und Gestaltung von Werbeanlagen im Gebiet der Stadt Königstein im Taunus. Baumschutzsatzung: Satzung zum Schutz der Grünbestände der Stadt Königstein im Taunus Zisternensatzung der Stadt Königstein im Taunus

Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB Bekanntmachung der Satzung gemäß § 10 BauGB

Königstein im Taunus, den Der Magistrat

Beatrice Schenk-Motzko Bürgermeisterin

Stadt Königstein im Taunus Fachdienst Planen



Stadt Königstein

Bebauungsplan F 16 A

"Reichenbachweg/ Am Ellerhang'



Die Traufhöhe wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der äußeren Dachhaut. Zur

Entwicklung des Stadtbildes ausschließlich unterirdisch zu führen.

agebiete die maximale Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt

7. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 3 BauNVO)

Oberkante der Attika gleichzusetzen.

Zwischendecke zum Speicher verändert die Messpunkte nicht.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Ausführung von befestigten Flächen

höhere Firsthöhe aufweisen, bei gleichbleibender Geschossigkeit sind erneut errichtet genehmigten Daches nicht überschreiten. Die Gebäudehöhe ist die Summe aus der Traufhöhe und der Firsthöhe.

Bei Gebäuden mit einem Flachdach sind die festgesetzten Traufhöhen mit der

Berechnung der Außenwandhöhe gehören auch zurückgesetzte Außenwandteile im

Alle Versorgungsleitungen sind aus stadtgestalterischen Gründen sowie zur Pflege und Artenschutzmaßnahmer

Für das Plangebiet ist das Vorkommen von Feuersalamander, Grasfrosch, Erdkröte Bergmolch bekannt. Im benachbarten FFH-Gebiet befindet sich ein nachgewiesenes

Schlingnatter-Vorkommen. Die Begehung muss in der Aktivitätsphase der Reptilien (Mitte März bis Ende Oktober, möglichst jedoch vor der Eiablage April / Mai oder im Sommer erst ab Juni / Juli nach dem Schlüpfen der Jungtiere) und Amphibien erfolger Sofern Individuen im Gebiet gefunden werden, sind diese durch die ökologische Baubegleitung fachgerecht umzusiedeln. Die Umsiedlung ist im Vorfeld der Baumaßnahme bei der Umweltabteilung der Stadt Königstein im Taunus sowie der Unteren Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises anzuzeigen, welche die Umsiedlungsfläche bestimmen und für die Umsiedlung erforderliche Maßnahmen auf dieser Fläche festlegen. Die Umsiedlung ist in Text und Bild zu dokumentieren und zu kartieren. Diese Dokumentation ist der Umweltabteilung der Stadt Königstein im

Brut- und Aufzuchtzeiten der Avifauna sowie innerhalb des für die Haselmaus

günstigen Zeitfensters d.h. innerhalb des Monats Oktober als schonende Rodung

Artenschutzmaßnahmen sind auf der Umsetzungsebene durchzuführen. Vor jedem neuen Baubeginn (Erschließung, Gebäudeabriss etc.) ist zu kontrollieren, ob planungsrelevante Arten auf dem Grundstück und seiner Umgebung vorhanden sind. | Die Kontrollen sind in Text und Bild zu dokumentieren und vor Beginn der Baumaßnahmen der Umweltabteilung der Stadt Königstein im Taunus sowie der Unteren Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises vorzulegen.

im Gebiet potenziell vorkommenden, besonders geschützten Tierarten (Blindschleiche, Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB sind im gesamten Geltungsbereich dieses

> und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern; (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) n Bereich des mit <E> gekennzeichneten Streifens auf der Grünfläche GR neben dem ızulässig. Der Bereich ist extensiv zu nutzen und als naturnaher Gewässerrandstreifen zu

> > Hopfen (Humulus lupulus)* Winter-Jasmin (Jasminum nudiflorum)* Ungefüllte Kletterrosen (Rosa)*

oder Wegebefestigung zu errichten.

standortgerechten, einheimischen Kletterpflanzen zu begrünen (vgl. Artenliste) rtenliste Fassadenbegrünungen / Kletterpflanzen(Auswahl) Efeu (Hedera helix)

Stützmauern mit einer Ansichtsfläche von mehr als 20 m² sind dauerhaft mit

Hecken aus fremdländischen Gehölzen wie Kirschlorbeer, Thuja, Koniferen und

rundstücksgrenzen mehr als 3 m beträgt. In dem Bereich bis zu einer Entfernung von 3

m zu den Grundstücksgrenzen sind Abgrabungen, Aufschüttungen und Terrassierungen

on 1,40 m sind aus heimischen Natursteinmaterialien oder Natursteinverblendungen

on 3,0 m zu den Grundstücksgrenzen, mit den dazugehörigen Stützmauern über 1,00-

n, zugelassen werden. Stützmauern an Straßen sind nur bis zu einer Höhe von 0,5 m

zulässig. Sie sind bündig mit der Hinterkante des Abschlusses der Straßen-, Bürgersteig-

zu einer maximalen Höhe von 1,40 m zulässig, sofern der Abstand zu den

Befestigungen und Stützmauern mit einer maximalen Höhe von 0.5 m sind als

ohne Kennzeichnung: Kletterhilfe nicht notwendig mit Kennzeichnung (*): nur mit Kletterhilfe

Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)*

"Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen")

Die bei Baumaßnahmen anfallenden Erdmassen sind in den jeweiligen Teilbereichen des Bebauungsplans, in dem die Erdmassen anfallen, soweit möglich wieder einzubauen.

die Verwertung von Bodenmaterial vom 17.02.2014 (St. Anz. 10/2014 S. 211 ff.) zu Grunde zu legen. Das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 41.1 Bodenschutz, Grundwasserschutz entscheidet nach Vorlage der Analysen im Einzelfall über die Einbaufähigkeit. Das Dezernat IV/WI 41.1

Bei Rückverfüllung anstehender Böden und bei angeliefertem Boden ist die Richtlinie für

Humoser Oberboden, 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 Vorhabens gemäß den Vorgaben der DIN 19731 "Verwertung von Bodenmaterial", Kpa. 7, gesondert abzuräumen, zwischenzulagern und später wieder aufzubringen. Der darf nicht mit Abfällen, insbesondere Bauabfällen oder Bauschutt vermischt werden. Vor Baubeginn ist der Oberboden in seiner gesamten Dicke oder hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen. Je 100 m² Gartenfläche ist mindestens | abzuschieben und gemäß DIN 189155 in Mieten aufzusetzen. Zur Zwischenbegrünung bis | Kleintiere versehen werden.

434.005.010-000.042 | Am Ellerhang 8 | Kran- und Baggervermietungen

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIB des festgesetzten Trinkwasserschutzgebiete (WSG_ID: 434-024) für die Gewinnungsanlagen Billtalstollen, Brunnen I-V im Liederbachtal, Tiefbrunnen I+II Speckwiese, Schürfung Speckwiese, Schürfungen III+IV Reichenbach sowie Oberer und Unterer Treisbachstollen in Königstein liegt. Die Schutzgebietsverordnung der Stadt Königstein im Taunus vom 11.04.1980 (StaAnz:18/80, S. 0811 ff.) ist zu beachten.

ortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (Vgl. § 7 Abs. Nrn. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere

§ 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren

Die Auswertungen der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder ha

Kampfmittelräumdienst des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz

Um die Photovoltaik- und Sonnenkollektoren zu begünstigen, sind die Dach- und Gebäudeformen bzw. höhen (dazu gehören auch gemauerte Schornsteine), sowie der Pflanzort großer Bäume so zu planen, dass die Dächer der Nachbarn und das eigene so

Im Übrigen wird auf EnEV und EnEG verwiesen.

). Hinweise zu Leitungen Der Bestand und Betrieb bestehender Versorgungsleitungen ist zu gewährleisten. Eine

sowie Holzelemente zulässig. Die maximale Einfassungshöhe beträgt 1,50 m.

| wenig wie möglich verschattet werden.

wurde bereits mit Erdgas erschlossen. Steingeräte oder Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG

Anzeige kann auch ge-genüber der Gemeinde oder der Unteren Denkmalbehörde Die im Planbereich liegenden Kommunikationslinien der Telekom werden von der

> 10. Hinweise zur Einbruchsprävention | Als Grundempfehlung sind einbruchshemmende Elemente empfehlenswert, welche die entsprechenden Widerstandsklassen aufweisen. Bargeldbestände sollten in

Es wird auf die Bauplanberatung der kriminalpolizeilichen Beratungsstelle verwiesen. In diesem Zuge wird auch auf die Broschüren "Kriminalprävention durch Bauleitplanung"

28.03.2019 gemäß § 2(1) BauGB 08.06.2019 Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses Hofabläufe, Hauskellerschächte und ähnliche Anlagen sollen durch geeignete Mittel geger 03.09.2020 Beschluss zur Offenlage gemäß § 3(2) BauGB 13.10.2020 intmachung der Offenlage gemäß § 3(2) BauGB 20.10.2020 eteiligung der Träger öffentl. Belange gemäß § 4(2) BauGB 26.10.2020 egung gemäß § 3 (2) BauGB 27.11.2020 19.05.2022 Beschluss zur Offenlage gemäß § 3(2) i.V.m. § 4a (3) BauGB 04.06.2022 kanntmachung der Offenlage gemäß § 3(2) i.V.m. § 4a (3) BauGB Beteiligung der Träger öffentl. Belange 28.06.2022 gemäß § 4(2) i.V.m. § 4a (3) BauGB 04.07.2022 nlegung gemäß § 3 (2) i.V.m. § 4a (3) BauGB 05.08.2022 25.05.2023 Bekanntmachung der Offenlage gemäß § 3(2) i.V.m. § 4a (3) BauGB eteiligung der Träger öffentl. Belange 13.06.2023 emäß § 4(2) i.V.m. § 4a (3) BauGB 19.06.2023 -Offenlegung gemäß § 3 (2) i.V.m. § 4a (3) BauGB 21.07.2023 13.06.2024 Beschluss zur Offenlage gemäß § 3(2) i.V.m. § 4a (3) BauGB Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Königstein im Taunus darf keinesfalls Drainage-, Grund- oder Quellwasser in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden. Die 03.08.2024 Bekanntmachung der Offenlage gemäß § 3(2) i.V.m. § 4a (3) BauGB eteiligung der Träger öffentl. Belange 07.08.2024 gemäß § 4(2) i.V.m. § 4a (3) BauGB Offenlegung gemäß § 3 (2) i.V.m. § 4a (3) BauGB

> **Ausfertigungskraftvermerk:** Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom xx.xx.2024 übereinstimmt und das die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten

Abfallrecht fallen (§ 2 Abs. 2 Nr. 11 KrWG). Das Abfallrecht findet keine Anwendung für Beatrice Schenk-Motzko Bürgermeisterin Rechtskraftvermerk:

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

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan zum ... Königstein im Taunus

