

## Bebauungsplan der Stadt Königstein im Taunus



### F 16 „Reichenbachweg“



**Entwurf der TEXTFESTSETZUNGEN, Stand: 29.03.2022**

Erstellt durch Fachbereich IV - Fachdienst Planen  
der Stadt Königstein im Taunus

Burgweg 5  
61462 Königstein im Taunus

## TEXTFESTSETZUNGEN

### A: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In 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 werden.

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 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 pro Wohngebäude gemäß der nachstehenden Tabelle festgesetzt:

Teilbereich	Z	GRmax	Überschr. Nebenanlagen/ Garagen	Mindestgröße der Baugrundstücke	Max. Anzahl Wohneinheiten/ Wohngebäude
1	I	175 m <sup>2</sup>	40 %	500 m <sup>2</sup>	2
2	II	195 m <sup>2</sup>	40 %	550 m <sup>2</sup>	2
3	I	235 m <sup>2</sup>	40 %	660 m <sup>2</sup>	2
4.1	I	290 m <sup>2</sup>	40 %	820 m <sup>2</sup>	2
4.2	II	290 m <sup>2</sup>	40 %	820 m <sup>2</sup>	2
5	II	375 m <sup>2</sup>	50 %	950 m <sup>2</sup>	2
6	I	485 m <sup>2</sup>	50 %	1.250 m <sup>2</sup>	2

Die zulässige Grundfläche darf in den Teilbereichen durch die Grundflächen von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen insgesamt bis zu dem in der vorstehenden Tabelle aufgeführten, dem jeweiligen Teilbereich zugeordneten Wert (Überschr. Nebenanlagen / Garagen) überschritten werden; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

In den Teilbereichen wird bei Grundstücksteilungen nach Rechtskraft des Bebauungsplanes die Mindestgröße von Baugrundstücken für ein Gebäude gemäß der vorstehenden Tabelle festgesetzt. Durch die Teilung von Grundstücken dürfen keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen. Grundstücksbestände gemäß Planzeichnung genießen als Baugrundstücke Bestandsschutz.

Die maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten je Gebäude in einem Teilgebiet richtet sich ebenfalls nach der vorstehenden Tabelle (Max. Anzahl Wohneinheiten / Wohngebäude).

### 3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Für alle Teilbereiche wird die Errichtung der Gebäude in offener Bauweise festgesetzt. **Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Doppelhäuser und Hausgruppen sind unzulässig.**

### 4. Standorte von Garagen und Carports sowie von Nebenanlagen

Garagen und Carports sowie Nebenanlagen sind mit mindestens 5 m Abstand zu der Schnittlinie (Grenzlinie) zwischen dem Baugrundstück und angrenzenden Verkehrs-, oder mit Geh- und Fahrrechten belasteten oder zu belastenden, Flächen zu errichten. Sie sind sowohl außerhalb als auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**Sofern die natürlichen Geländehöhen im rechtwinkligen Abstand von 1 m zur Straßengrenze das Höhenniveau des jeweiligen Bezugspunktes des Straßenrandes um 1 m oder mehr überschreiten, und das Gelände zur straßenabgewandten Grundstücksseite weiter ansteigt, können Garagen und Carports ausnahmsweise mit einem Abstand von 1 m von der Straßengrenze in die Straßenböschung bzw. in das ansteigende natürliche Gelände eingegraben errichtet werden. Die Festsetzung zur maximal zulässigen Höhe von Abgrabungen (B.3) findet in diesem Fall keine Anwendung.**

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

Alle Versorgungsleitungen sind aus stadtgestalterischen Gründen sowie zur Pflege und Entwicklung des Stadtbildes ausschließlich unterirdisch zu führen.

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

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 3 BauNVO wird für die Baugebiete die maximale Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt:

	Traufhöhe bergseitig	Traufhöhe talseitig	Firsthöhe
Eingeschossige Gebäude	3,50 m	6,25 m	5,50 m
Zwei- und mehr-geschossige Gebäude	6,25 m	8,90 m	3,90 m

Die bergseitige Traufhöhe wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der bergzugewandten Außenwand bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der äußeren Dachhaut. Die talseitige Traufhöhe wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der talseitigen Außenwand bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der äußeren Dachhaut. Zur Berechnung der Außenwandhöhe gehören auch zurückgesetzte Außenwandteile im Dachgeschoß.

Die Firsthöhe beträgt für Gebäude mit einem Vollgeschoss max. 5,50 m und für Gebäude mit mehr als einem Vollgeschoss max. 3,90 m, gemessen über Oberkante Rohfußboden des Dachgeschosses.

## **7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

### **Ausführung von befestigten Flächen**

Wege, Stellplätze und Hofflächen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine möglichst hohe Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (Öko-Pflaster mit 30 % Fugenananteil). Bauweisen ohne Versickerungsanteile für Niederschlagswasser sind nicht zulässig. Auf die Verwendung von Geovlies ist aus naturschutzfachlicher Sicht zu verzichten.

### **Artenschutzmaßnahmen**

Artenschutzmaßnahmen sind auf der Umsetzungsebene durchzuführen. Hierzu ist bei Bauvorhaben mit einer neu versiegelten Grundfläche von mehr als 30 m<sup>2</sup> eine ökologische Baubegleitung durch ein anerkanntes Fachbüro vom Bauherrn zu beauftragen. 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 Zuge der Baufeldfreimachung ist sicherzustellen, dass das Töten von Individuen der im Gebiet potenziell vorkommenden, besonders geschützten Tierarten (Blindschleiche, Igel, Grasfrosch) vermieden wird.

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

#### **1. Reptilien, Amphibien**

Für das Plangebiet ist das Vorkommen von Feuersalamander, Grasfrosch, Erdkröte und Bergmolch bekannt. Im benachbarten FFH-Gebiet befindet sich ein nachgewiesenes Schlingnattervorkommen. 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 erfolgen. 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 Taunus sowie der Unteren Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises vorzulegen.

#### **2. Vögel und Haselmäuse**

Erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen), die auf das erforderliche Maß zu begrenzen sind, sind außerhalb der Brut- und

Aufzuchtzeiten der Avifauna sowie innerhalb des für die Haselmaus günstigen Zeitfensters d.h. innerhalb des Monats Oktober als schonende Rodung durchzuführen. Vor Beginn jeder Maßnahme sind durch die ökologische Baubegleitung potenzielle Quartierbäume nach baumbewohnenden Vögeln abzusuchen.

### 3. Fledermäuse

Höhlen, Spalten und Fugen von potenziellen Quartierbäumen von Fledermäusen sind rechtzeitig vor deren Fällung durch die ökologische Baubegleitung zu kontrollieren und zur Vermeidung von Wiederbezug zu verschließen. Gebäudestrukturen, die für Fledermäuse als Lebensraum geeignet sind, müssen rechtzeitig vor jedem geplanten Gebäudeabbruch durch die ökologische Baubegleitung auf das Vorkommen von gebäudebewohnenden Fledermausarten kontrolliert werden und vor einem Wiederbesatz gesichert werden.

### Schutz des Baumbestandes:

Die gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Königstein im Taunus geschützten Bäume sind zu erhalten. Falls durch die Festsetzung der Erhaltung von Bäumen die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, sofern an anderer Stelle Ersatzpflanzungen vorgenommen werden. Baumfällungen von nach Baumschutzsatzung geschützten Bäumen sind bei der Umweltabteilung der Stadt Königstein im Taunus zu beantragen. Vor Baubeginn oder vor dem Beginn von Abrissarbeiten sind die gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Königstein im Taunus geschützten Bäume für den von der Baumaßnahme betroffenen Bereich zu kartieren.

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

Die Nutzung von Kohle und Erdöl als Energieträger ist unzulässig.

## 9. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern; (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Im Bereich des mit <E> gekennzeichneten Streifens auf der Grünfläche GR neben dem Neuen Mühlbach / Höhenbach ist der dort vorhandene Erlenbewuchs als Vegetationsstruktur zu sichern. Die Pflanzung von Ziersträuchern ist in diesem Bereich unzulässig. Der Bereich ist extensiv zu nutzen und als naturnaher Gewässerrandstreifen zu entwickeln. Eine Mahd darf lediglich zweimal pro Jahr erfolgen. Die Ablagerung von Grünschnitt oder Kompost sowie die Errichtung von Zäunen ist in diesem Bereich unzulässig.

## B: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Für sämtliche Wohngebiete und Mischgebiete gelten folgende Festsetzungen:

### 1. Dachgestaltung:

**Dachform:** Für alle Gebäude sind Satteldächer, Walmdächer sowie versetzte Pult- und Zelt-dachformen zugelassen. Die Dachneigung für Satteldächer, Walmdächer sowie versetzte Pult- und Zelt-dachformen wird auf 30° bis 50° festgesetzt.

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 Dachspitze 30° aufweisen.

Flachdächer werden zugelassen für

- eingeschossige Gebäudeteile der Hauptanlage,
- untergeordnete eingeschossige Nebengebäude sowie
- eingeschossige Garagen und Carports bis zu einer Grundfläche von 40 m<sup>2</sup>, welche nicht mit der Hauptanlage verbunden sind aufweisen

Bei eingeschossiger Flachdachbauweise beträgt die maximale Attikahöhe 3,2 m, gemessen über dem Anschnitt des natürlichen Geländes talseitig. Werden mehrere Voll- oder Nicht-vollgeschosse (inklusive Keller- und Dachgeschosse) nach HBO übereinander errichtet, so sind Flachdächer bei diesen mehrgeschossigen Gebäuden und Gebäudeteilen unzulässig. Ausnahmsweise kann bei mehrgeschossigen Gebäuden und Gebäudeteilen ein Anteil von maximal 10% der Dachaufsichtsfläche mit einer Dachneigung von 0°- 7° errichtet werden. Nicht zum Begehen bestimmte Flachdachflächen sind intensiv mit heimischen und standortgerechten Pflanzen dauerhaft zu begrünen.

**Drempel:** Kniestöcke / Drempel sind ausschließlich an den Außenwänden bis max. 1,10 m zulässig, gemessen an der Außenwand vom Rohfußboden Dachgeschoss bis zur Oberkante der Dachhaut.

**Gauben und Zwerchhäuser:** Dachgauben sind mind. 0,5 m von der Außenwand zurückzusetzen. Einzelgauben sind in einer Breite von max. 3,0 m, Zwerchhäuser in einer Breite von max. 6,0 m zulässig. Die Gesamtbreite der Gauben und Zwerchhäuser einschließlich Treppenhäuser darf max. 50 % der jeweiligen Trauflänge des Hauptdaches betragen. Die Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung gelten auch für Gauben und Zwerchhäuser. Die Dachaufbauten haben einen Mindestabstand von 1,50 m untereinander und zu Ortgängen, Graten und Kehlen einzuhalten.

Der höchstgelegene Punkt des Daches einer Gaube muss sich mindestens 1 m unterhalb des höchstgelegenen Punktes der jeweiligen Dachfläche befinden, auf welcher die Gaube errichtet wird, dies gilt entsprechend auch für Dächer von Zwerchhäusern. Sämtliche Gauben desselben Gebäudes sind mit einer einheitlichen Dachform zu errichten.

**Materialien:** Für Satteldächer, Walmdächer, Pult- und Zeltdächer und Mansarddächer hat die Dacheindeckung mit matten Ziegeln in schwarzer, anthrazitfarbiger oder ziegelroter Farbgebung oder Naturschiefer in schwarz oder anthrazit zu erfolgen. Dachgauben können auch mit nicht glänzenden dunklen Blechen abgedeckt werden. Glasierte oder glanzengobierte Tonziegel sowie glänzende und chrom- oder silbrig wirkende Dachflächenelemente sind unzulässig.

**Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie** sind in die Gesamtgestaltung des Daches zu integrieren.

Für Garagen und Carports gelten die gleichen Regelungen zur Dachgestaltung.

## **2. Grundstückseinfriedungen:**

Als Einfriedungen sind Holz- und Metallzäune ohne Mauersockel und Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Entlang der Ostseite der öffentlichen Verkehrsfläche der Straße Am Ellerhang ist eine maximale Heckenhöhe von 2,0 m zulässig. Zäune müssen einen Mindestabstand von 15 cm zum Boden einhalten. Die Hecken sind aus heimischen, standortgerechten Sträuchern herzustellen (siehe Auswahlliste). Einfriedungen von nicht baulich genutzten Grundstücken sind unzulässig. Bestehende Einfriedungen und Hecken genießen Bestandsschutz. Die vorstehende Festsetzung ist nicht für den Bereich der privaten Grünfläche GR anzuwenden, für diese gilt nachstehende Festsetzung:

Für den Bereich der privaten Grünfläche GR südwestlich der Straße Am Ellerhang in der 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 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 Hochtaunuskreises abzustimmen.

### **Artenliste heimische Sträucher (Auswahl)**

- Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
- Strauch-Felsenbirne (*Amelanchier*)
- Haselnuss (*Corylus avellana*)
- Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Traubenholunder (*Sambucus racemosa*)
- 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*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)

### **Artenliste autochthone Bäume (Auswahl)**

- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*),
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Esskastanie (*Castanea sativa*)

- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- Salweide (*Salix caprea*)
- Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)
- Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Traubeneiche (*Quercus petraea*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Walnuss (*Juglans regia*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Wildapfel (*Malus sylvestris*)
- Wildbirne (*Pyrus pyraster*)
- hochstämmige Obstbäume

Hecken aus fremdländischen Gehölzen wie Kirschlorbeer, Thuja, Koniferen und Scheinzypressen sind unzulässig.

### **3. Abgrabungen, Stützmauern, Aufschüttungen:**

Böschungen, Abgrabungen, Stützmauern, Hangbefestigungen, Terrassierungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,40 m zulässig, sofern der Abstand zu den Grundstücksgrenzen mehr als 3 m beträgt. In dem Bereich bis zu einer Entfernung von 3 m zu den Grundstücksgrenzen sind Abgrabungen, Aufschüttungen und Terrassierungen unzulässig.

Befestigungen und Stützmauern mit einer maximalen Höhe von 0,5 m sind als Trockenmauern auszuführen. Befestigungen und Stützmauern mit einer maximalen Höhe von 1,40 m sind aus heimischen Natursteinmaterialien oder Natursteinverblendungen herzustellen.

Ausnahmsweise können Abgrabungen für Garagen und Stellplätzen mit Stützmauern in einer Höhe von über 1 m in einem Abstandsbereich zwischen 0 und 3 m von der Grundstücksgrenze 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- oder Wegebefestigung zu errichten. Sichtbeton ist unzulässig. Stützmauern mit einer Ansichtsfläche von mehr als 20 m<sup>2</sup> sind dauerhaft mit standortgerechten, einheimischen Kletterpflanzen zu begrünen (vgl. Artenliste).

#### Artenliste Fassadenbegrünungen / Kletterpflanzen(Auswahl)

- Efeu (*Hedera helix*)
- Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)\*
- Hopfen (*Humulus lupulus*)\*
- Winter-Jasmin (*Jasminum nudiflorum*)\*
- Ungefüllte Kletterrosen (*Rosa*)\*

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



Alternativ oder ergänzend ist eine Begrünung der Stützmauern durch einheimische und standortgerechte Pflanzen mit hängendem Wuchs zulässig. Eine ausreichend dimensionierte Pflanzscheibe ist vorzusehen.

### **5. Gestaltung der nichtüberbauten Grundstücksflächen**

In den Teilgebieten sind 100% der nicht überbauten und nichtbefestigten Grundstücksflächen als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Sie sind weitgehend naturnah mit standortgerechten heimischen Pflanzen zu gestalten und zu pflegen. Diese Grünflächen sind mit autochthonen Laubbäumen (siehe Auswahlliste) und Sträuchern oder hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen. Je 100 m<sup>2</sup> Gartenfläche ist mindestens 1 heimischer und standortgerechter Laubbaum und je 10 m<sup>2</sup> Grünfläche 1 heimischer und standortgerechter Strauch zu pflanzen und zu erhalten. Ist die Grünfläche größer als 400 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m<sup>3</sup> zu pflanzen. Baumscheiben und Pflanzstreifen sind dauerhaft anzulegen und gegen schädigende Einflüsse zu sichern. Vorgartenflächen soweit sie nicht als Zu- und Ausfahrt und als Stellplatzflächen genutzt werden, sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Der Fugenteil befestigter Flächen soll gemäß Entwässerungssatzung als wassergebundene Decke (Kies, Splitt), oder wasserdurchlässiges Pflaster, ausgeführt werden. Mit dem Bauantrag sowie bei genehmigungsfreien Vorhaben ist ein Freiflächenplan einschließlich grünordnerischen Festsetzungen und eingemessenen Bestandsbäumen vorzulegen.

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

### **6. Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses und zur Schonung der Wasserreserven**

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser soll, soweit technisch, wirtschaftlich und rechtlich realisier- und zumutbar, 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.

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

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 Versickerungssohle und dem Grundwasserspiegel mindestens 1,50 m beträgt.

### **7. Fassadenbegrünung**

Geschlossene Wandflächen mit einer Fensterfläche von weniger als 10% oder Wände mit einer Fläche von mehr als 20 m<sup>2</sup> sowie Garagen und Pergolen sind dauerhaft zu mit standortgerechten, einheimischen Pflanzen begrünen (vgl. Artenliste Kletterpflanzen). **Alternativ zur direkten Fassadenbegrünung ist ein Rankgerüst zulässig. Die Pflanzung muss ins Erdreich erfolgen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Für jede Pflanze soll eine Pflanzfläche von mindestens 1 m<sup>2</sup> vorgesehen werden.**

### **8. Müllsammelbehälter**

**Müllsammelbehälter / Müllboxen sind bevorzugt in die Gebäude zu integrieren. Werden sie außerhalb angeordnet, sind sie so einzufassen, dass sie von den Straßenverkehrsflächen nicht einsehbar sind. Öffnungen der Einfassungen für Zugänge sind zulässig. Als Sichtschutz sind Hecken- oder Strauchbepflanzungen, Mauern aus Naturstein oder mit Natursteinverkleidung, sowie Holzelemente zulässig. Die maximale Einfassungshöhe beträgt 1,40 m.**

## C. 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, Steingeräte oder Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege-hessen Archäologie zu melden. Die Anzeige kann auch gegenüber der Gemeinde oder der Unteren Denkmalbehörde erfolgen, diese leiten die Anzeige unverzüglich der Denkmalbehörde zu.

Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). Es wird darum gebeten, die mit Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu belehren.

### 2. 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.

### 3. Bodenschutz und Altlasten:

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 ist die Richtlinie für 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 Grundwasser, Bodenschutz ist im weiteren Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

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 abzuschleifen und gemäß DIN 189155 in Mieten aufzusetzen. Zur Zwischenbegrünung bis zur Wiederverwendung sind die Mieten anzusähen.

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 Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/WI 41.1 Grundwasser, Bodenschutz; Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden zu beteiligen.

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

Nr.	ALTIS Nr.	Straße	Firma
1	434.005.010-000.042	Am Ellerhang 8	Thorsten Sperzel Kran- und Baggervermietungen

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

#### 4. Wasserschutzgebiete:

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

#### 5. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände:

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung 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 überwinterte Arten zu prüfen.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

#### 6. Hinweis zum Baumschutz

Der Wurzelbereich von erhaltenswerten Bäumen gemäß der „Satzung zum Schutz der Grünbestände“ der Stadt Königstein im Taunus ist während Bauarbeiten durch einen Zaun vor Verdichtung durch Baumaschinen zu schützen. Der Schutzabstand ergibt sich mindestens aus dem durch die Baumkrone übertrauften Bereich, bezogen auf die vorhandene natürliche Geländeoberfläche. Zum Erhalt festgesetzte Bäume und Bäume auf angrenzenden Grundstücken sind nach DIN 18920 zu schützen. Als Schutzraum gilt die Kronentraufe. In-

nerhalb dieses Bereiches sind Abgrabungen und das Lagern schwerer Gegenstände sowie eine Überfahung mit schweren Fahrzeugen untersagt.

## 7. Hinweise zur Beleuchtung

Zur Objektbeleuchtung sind nur UV-arme bzw. Lichtquellen mit möglichst langer Wellenlänge zulässig. Die Objektbeleuchtung ist in der Kernnacht von 23 Uhr bis 4 Uhr abzuschalten.

### 1. Immissionsrichtwerte

Tabelle 1: Immissionsrichtwerte der mittleren Beleuchtungsstärke  $\bar{E}_F$  in der Fensterebene von Wohnungen bzw. bei Balkonen oder Terrassen, auf den Begrenzungsflächen für die Wohnnutzung, hervorgerufen von Beleuchtungsanlagen während der Dunkelstunden,

Immissionsort (Einwirkungs-ort) Gebietsart nach § BauN-VO [2]	Mittlere Beleuchtungsstärke $\bar{E}_F$ in lx	
	06 Uhr bis 22 Uhr	22 Uhr bis 06 Uhr
Allgemeines Wohngebiet (§ 4)	3	1

Tabelle 1 bezieht sich auf zeitlich konstantes und weißes oder annähernd weißes Licht, das mehrmals in der Woche jeweils länger als eine Stunde eingeschaltet ist.

2. Bei der Festlegung des Leuchten Standortes ist darauf zu achten, dass die Nachbarschaft möglichst wenig von Lichtimmissionen betroffen wird. Die evtl. Beeinträchtigung der Nachbarschaft ist abhängig von Ort, Neigung und Höhe der Leuchte. Oftmals sind mehrere räumlich verteilte Leuchten aus Sicht des Nachbarschutzes günstiger als wenige zentrale solche.
3. Beleuchtungen sollten nur nach unten und max. 80° schräg zur Seite strahlen. Sie sollten möglichst niedrig angebracht sein, so dass z.B. nur der zu beleuchtende Fußweg hell wird.
4. Direkte Blickverbindung zur Leuchte sollte vermieden werden. Ist dies nicht möglich, sind zum Schutz der Nachbarschaft Blenden vorzusehen.
5. Es sind Bewegungsmelder grundsätzlich ständigem Licht vorzuziehen.
6. Indirekte Beleuchtungssysteme bei der Außenbeleuchtung wie Wandfluter oder Metallspiegel sind zu vermeiden.

## 8. Hinweis zur Energieeinsparung und zur Nutzung erneuerbarer Energien

§ 3 Abs. 1 EEWärmeG verpflichtet die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, den Wärmeenergiebedarf durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken.

Um 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 wenig wie möglich verschattet werden.

Um die Nutzung von E-Autos zu erleichtern, soll eine passende Ladeinfrastruktur, ausreichend für Ladepunkte mit bis zu 11 kW, für jeden Stellplatz bei Neubauten mitgeplant werden.

Im Übrigen wird auf EnEV und EnEG verwiesen.

## **9. Hinweise zu Leitungen**

Der Bestand und Betrieb bestehender Versorgungsleitungen ist zu gewährleisten. Eine Überbauung 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 von Grundstücksflächen wird eine dingliche Sicherung aller Mainova-Trassen erforderlich. Voraussetzung für die Planung von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“. Für alle Baumaßnahmen ist die NRM-Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Es wird empfohlen Bestandsleitungspläne im Rahmen einer Netzauskunft einzuholen.

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

Die im Planbereich liegenden Kommunikationslinien der Telekom werden von der Baumaßnahme durch die Nachverdichtung eventuell berührt und müssen bei Bedarf gesichert, verändert oder verlegt werden. Der Bestand und der Betrieb 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.

## **10. Hinweise zur Einbruchsprävention**

Als Grundempfehlung sind einbruchshemmende Elemente empfehlenswert, welche die entsprechenden Widerstandsklassen aufweisen. Bargeldbestände sollten in 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 Einbruchspräven-

tion 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.

Es wird auf die Bauplanberatung der kriminalpolizeilichen Beratungsstelle verwiesen.

### **11. Barrierefreies Bauen**

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.

### **16. Schutz von Kleintieren und von Vögeln**

Hofabläufe, Hauskellerschächte und ähnliche Anlagen sollen durch geeignete Mittel gegen das Hineinfallen und Verenden von Kleintieren gesichert werden. Dachrinnenabläufe sollen durch Drahtvorsätze gesichert werden. Kellertreppenabgänge sollen an einer Wangenseite mit einer waschbetonrauen Rampe von 10 cm Breite als Kleintierfluchtweg versehen werden. Zierteiche sowie andere offene Wasserflächen sollen mit rauen Fluchtrampen für Kleintiere versehen werden.

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

### **17. Be- und Entwässerungssituation**

Im westlich zum Geltungsbereich angrenzenden öffentlichen Kanal, welcher über die privaten Gartenbereiche zum Kanal im Mühlweg verläuft und Teile des Gebietes erschließt, 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.

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.

#### **D: Rechtsgrundlagen:**

Dem Bebauungsplan liegen folgende baurechtliche Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. März 2020 (BGBl. I, S. 587) m.W.v. 28.03.2020
- 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057 - 1064),
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Juni 2018 (GVBl. I S. 198)
- 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 2 des Gesetzes vom 12. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057 - 1064)

Weiter sind zu beachten:

- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz)
- HAGBNatSchG (Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz)

Die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden subsidiär durch die Stellplatz- und Ablösesatzung, die Werbeanlagengestaltungssatzung sowie die Satzung zum Schutz der Grünbestände der Stadt Königstein im Taunus in ihrer jeweils aktuell gültigen Fassung ergänzt.

Die Textfestsetzungen werden nach Satzungsbeschluss an die Planzeichnung montiert.