



ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE BAUWEISE
GRUNDFLÄCHENZAHLE BAUWEISE

Teilgebiet 1
WR
I O
0,16

reines Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

02 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

z.B. 0,1 Grundflächenzahl
z.B. 1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

03 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o offene Bauweise
Nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze

06 VERKEHRSLÄCHEN

Straßenverkehrsflächen

13 PLANUNG, NATURSCHUTZREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bindungen für die Erhaltung von Bäumen. Die Baumstandorte sind nicht eingemessen.

15 SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

TEXTFESTSETZUNGEN

A: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauBG

In den als „reinen Wohngebiet“ (WR) festgesetzten Bereichen sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO die in § 3 Abs. 3 genannten Nutzungen ausgeschlossen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes , sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke).

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauBG, § 16 (2) BauNVO, § 19 BauNVO

a. Grundflächenzahl (GRZ): 0,16
b. Grundflächenzahl mit Nebenanlagen (GRZ II): Die festgesetzte Grundflächenzahl darf gem. § 19 (4) BauNVO um max. 50 % überschritten werden. Alle Versorgungsleitungen sind aus stadteigentümlichen Gründen sowie zur Pflege und Entwicklung des Stadtbildes ausschließlich unterirdisch zu führen.

2.1 Höhe der baulichen Anlagen § 9 (1) Nr. 16 BauBG

Die Traufhöhe beträgt bei eingeschossiger Bebauung max. 3,75 m und bei einer zweigeschossigen Bebauung max. 6,5 m. Sie wird bergseitig gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der äußeren Dachhaut.

3. Bauweise § 22 BauNVO

Die Bauweise wird entsprechend der Nutzungsschablone für die Teilgebiete festgesetzt:
a. Die Festsetzung der offenen Bauweise erfolgt gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
b. In offener Bauweise sind Einzelhäuser zulässig.
c. Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

4. Führung von Versorgungsleitungen § 9 (1) Nr. 13 BauBG

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

5. Nebenanlagen

Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Tiefgaragen sind ebenfalls zugelassen. Auf- und Abfahrtsrampen dürfen erst 1,0 m hinter dem befestigten Fahrbahnrand beginnen.

Die Straßenseitige Breite aller Garagentore darf maximal 6,0 m betragen.
Zur Verbesseung des Kleinclimas sind die Außenwände von Garagen zu begrünen (s. hierzu die entsprechende Auswahlhilfe unter Punkt B 6).

Photovoltaikanlagen oder Solaranlagen sind ausdrücklich erwünscht. Eine optimierte Ausrichtung der energetisch genutzten Dachflächen wird angeregt. Siehe hierzu auch unter Hinweise D 3 Energieeinsparung und Energieerzeugung.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauBG

Wege, Stellplätze und Hofflächen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine möglichst hohe Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (Oko-Pflaster mit 30 % Fugenanteil oder Rasengittersteine). Mauern ohne Versickerungsanteile für Niederschlagswasser sind nicht zulässig.

7. Grünordnerische Festsetzungen

Um die bereits vorhandene Durchgrünung im Gebiet zu erhalten und weiter zu fördern werden „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ gem. § 9 (1) Z 2a BauBG i.V.m. § 178 BauGB und „Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ gem. § 9 (1) Z 2b BauBG i.V.m. § 178 BauGB festgesetzt. Die Pflanzstreifen dürfen zur Zwecke von Eingängen, Zu- und Ausfahrten (s. hierzu auch BB) unterbrochen werden. Je Grundstück ist nur eine Zu- und Ausfahrt zulässig. Ausnahme: Ausfahrtswege sind in Kombination mit einer Zufahrt, in dieser Fläche, auch eine Garage errichtet werden.

Die Fällung von Bäumen sollte nur im Winterhalbjahr durchgeführt werden. Eine Tötung von Vogelindividuen ist bei Arbeiten außerhalb der Brutzeit unzulässig und daher nicht zu befürchten. Um eine Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bei Arbeiten innerhalb der Brutzeit zu vermeiden ist eine Untersuchung im jeweiligen Einzelfall nötig. Zudem ist der Punkt D 10 zu beachten.

Folgende Bäume sind aus ökologischen und umweltschutztechnischen Gründen zum Erhalt festgesetzt:

K 59.2.1 Buche (Fagus sylvatica)
Gemarkung Königstein, Flur 20, Flurstück 172/38 (Rombergweg 12)
K 59.2.2 Eiche (Quercus)
Gemarkung Königstein, Flur 20, Flurstück 172/38 (Rombergweg 12)
K 59.2.3 Edelkastanie (Castanea sativa)
Gemarkung Königstein, Flur 20, Flurstück 172/38 (Rombergweg 12)

Eine Beseitigung von zum Erhalt festgesetzten Gehölzen bedarf einer isolierten Befreiung gem. § 73 (4) HBO. Hierbei kann es zu Kompensationsmaßnahmen kommen. Bei natürlich abgängernden Gehölzen kann es ebenfalls zu Kompensationsmaßnahmen kommen. Die Baumschutzsatzung gilt hierzu subsidiär. Sollte eine Beseitigung im Zuge eines formellen Bauantragsverfahren erfolgen, greift § 73 (4) HBO nicht.

Zum Schutz der festgesetzten Bäume hat gem. § 9 (1) Nr. 20 BauBG bereits vor Baubeginn bis Bauende eine ökologische Baubegleitung (gem. DIN 18920) durch eine fachlich dafür geeignete Person zu erfolgen. Aufgabe der ökologischen Baubegleitung ist die Bepflanzung und Überwachung der Einhaltung der naturschutzfachlichen Auflagen und Schutzmaßnahmen in enger Abstimmung mit der Bauleitung. Termine, Ergebnisse von Beggehungen und Entscheidungen der ökologischen Baubegleitung sind zu dokumentieren.

Durch die Bebauung mit viel Glas sind Maßnahmen zum Schutz von Vogelschlag vorzunehmen. Diese können durch konstruktive Unterteilungen (Fassungen, Rahmen oder Sprossen), die Reduzierung der Spiegelung des Glases durch Streifen oder Punktmuster (5 -10 % der Glasfläche) oder entsprechend geeignete Sonnenschutz (Metallgitter, Holzelemente oder Jalousien) geschaffen werden (s. hierzu Begründung Punkt 3.4).

8. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr. 23 BauBG

Im Plangebiet wird zur Erhaltung und Sicherung des heilimatischen Status des Kurortes Königstein im Taunus festgesetzt, dass die Nutzung von Kohle und Heizöl als Energieträger nicht zulässig ist. Heizöl kann in Ausnahmefällen zugelassen werden, wenn eine andere Heizungstechnik nur unter erheblichen Anstrengungen durchführbar ist. Gas und andere Brennstoffe können zugelassen werden, wenn die Heizungsanlage den anerkannten Regeln der Technik entspricht.

Bei der Aufstellung von Außengeräten ist zu beachten, dass an benachbarten Wohngebäuden der Beurteilungspegel der TA-Lärm nicht überschritten wird.

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

Zur Energieerzeugung ist ein größtmöglicher Anteil an erneuerbaren Energien wie Photovoltaik- oder Solaranlagen zu verwenden. Hier sollte auch die mögliche Bereitstellung der Energie für elektrobetriebene Fahrzeuge beachtet werden.

Zudem sind bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche und sonstige technische 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 Begründung).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese Festsetzung keine Einschränkungen für eine bestimmte Art von erneuerbarer Energie enthält. Bestehende Gebäude genießen Bestandschutz.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauBG sind im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarlamienestfläche). Dies gilt auch für begrünte Flachdächer. Diese Vorgabe gilt nicht, wenn weniger als 50 m² Dachfläche zur Verfügung stehen.

B: Baurechtliche Festsetzungen

Für das Wohngebiet gelten folgende Festsetzungen:

1. Dachgestaltung

Dachform: Es sind Satteldächer, Pultdächer, Walmdächer, Mansarddächer und Zeltdachformen zulässig. Für untergeordnete, eingeschossige Anbauten bis zu einer Grundfläche von 50m² sind auch Flachdächer zulässig.

Für Garagen und Carports sind zusätzlich auch Flachdächer zulässig.

Dachneigung: Die zulässige Dachneigung für geneigte Dächer wird auf 15° - 45° festgesetzt. Für Mansarddächer werden für das steile Unterdach 45° - 60° und für das flache Oberdach 15° - 30° festgesetzt.

Kniestock: Kniestock/Drempel sind ausschließlich an den Außenwänden bis max. 0,8 m zulässig, gemessen an der Außenwand vom Röhrlfußboden Dachgeschoss bis Oberkante Dachhaut.

2. Dachendeckung

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-/Krautermischung anzulegen oder mit standortgerechten Stauden und Siedum-Sprossen so zu bepflanzen, dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist, die auf Dauer erhalten werden muss. In Kombination mit einer Dachbegrünung sind auch Dach-Photovoltaikanlagen zulässig. Bestehende Dächer geneßen Bestandschutz.

Für Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer, Mansarddächer und Zeldächer hat die Dachendeckung mit matten Ziegeln in möglichst hellen Farbtönen, nicht glänzenden Blechen oder Naturschiefer zu erfolgen. Glasierte oder glanz-englubierte Tonziegel sowie glänzende und chrom- oder silberfarbene Dachflächenelemente sind unzulässig. Matt-Glasierte Dachziegel sind zulässig.

Die Verwendung von Kupfer oder Blei für Dachendeckungen, inklusive Regenrohren und Regenrinnen, ist nicht gestattet.

3. Dachabschnitte

Dachabschnitte sind zulässig.

Die Gesamtlänge aller Dachabschnitte des Gebäudes darf maximal 60 % der Trauflänge der dazugehörigen Dachfläche betragen.

Der vorgegebene Kniestock/Drempel, entsprechend der Festsetzung B 1, muss erhalten bleiben.

Zum Ortsgang ist ein Mindestabstand von 1,50 m und zum First von 0,50 m einzuhalten. Die Bemessung des Abstandes vom First aus ist vertikal und nicht auf die Dachfläche projiziert zu ermitteln. Dachabschnitte müssen mindestens 0,50 m hinter die Außenkante der darunterliegenden Außenwand zurückspringen.

Sofern die gestalterischen Elemente wie Dachabschnitte und Dachaufbauten (Gauben), siehe Festsetzung B 4, gemeinsam auf einer Dachfläche verwendet werden, ist ein Abstand zueinander von mindestens 1,00 m einzuhalten.

4. Dachaufbauten

Dachaufbauten (Gauben und Zwerrchhäuser) sind zulässig. Die Brandschutzvorschriften der HBO sind einzuhalten.

a. Die Länge der Dachaufbauten einer Dachfläche dürfen zusammen nicht mehr als 60 % der jeweiligen Trauflänge betragen.
b. Die Länge einer Gaube darf maximal 3,00 m betragen.
c. Die Länge eines Zwerchhauses darf maximal 6,00 m betragen.

Als Dachform sind Spitz-, Schleppe und Flachgauben zugelassen. Die Dachendeckung ist entsprechend den Festsetzungen zu B 1 und 2 zu wählen.

Gauben über zwei Geschosse sind unzulässig.

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

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

5. Standplätze für Abfallbehälter § 91 (1) Nr. 3 HBO

Müllsammelbehälter / Müllboxen sind bevorzugt in die Gebäude zu integrieren. Werden sie außerhalb angeordnet, sind sie so einzufassen, dass sie von den Straßenverkehrsflächen aus 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 1,50 m.

6. Grundstücksneinfriedungen

Sie sind einfriedungen sind Holz- und Metallzäune ohne Mauersockel und Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Notwendige Stützmauern (wie in B9 beschrieben) sind keine Mauersockel und daher vom Verbot ausgenommen. Die Hecken sind aus heimischen, standortgerechten Sträuchern herzustellen (siehe Auswahlhilfe). Fremdländische Sträucher, wie z. B. Kirschlorbeer, dürfen nicht verwendet werden. Bestehende Einfriedungen und Hecken geneßen Bestandschutz.

Zur Erhaltung des grünen Charakters des Wohngebietes müssen Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 5,5 m aufweisen. Die Fläche zwischen der Einfriedung und der öffentlichen Verkehrsfläche ist, soweit sie nicht für Stellplätze benötigt wird, im Sinne von Punkt B 11 anzulegen.

Artenliste heimische Sträucher (Auswahl)

- Faulbaum (Rhamnus frangula)
- Strauch-Felsenbirne (Amelanchier)
- Haselnuss (Corylus avellana)
- Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Traubenholunder (Sambucus racemosa)
- Kornelkirsche (Cornus mas)
- Liguster (Ligustrum vulgare)
- Roter Hartweigel (Cornus sanguinea)
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
- Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
- Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
- Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Zweifriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata)

Artenliste autochthone Bäume (Auswahl)

- Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
- Buche (Fagus sylvatica)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Eiche (Fraxinus excelsior)
- Feldahorn (Acer campestre)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Eskkastanie (Castanea sativa)
- Rothbuche (Fagus sylvatica)
- Sommerleite (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 pyralster)

Und hochstämmige Obstbäume.

Lorbeerkirschen (Prunus laurocerasus) und Koniferen (mit Ausnahme von Eiben (Taxus)) sind unzulässig.

Artenliste Fassadenbegrünung (Auswahl)

- Efeu (Hedera helix)
- Waldrebe (Clematis vitalba)
- Wilder Wein (Parthenocissus quinqueloba)
- Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)*
- Hopfen (Humulus lupulus)*
- Winter-Jasmin (Jasminum nudiflorum)*
- Ungefüllte Kletterrosen (Rosa)*

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

7. Fassadenbegrünung

Geschlossene Wandflächen mit einer Fensterfläche von weniger als 10 % oder Wände mit einer Fläche von mehr als 20 m² sowie Garagen und Pergolen sind dauerhaft mit standortgerechten, heimischen Pflanzen zu begrünen (vgl. Artenliste Fassadenbegrünung). Alternativ zur direkten Fassadenbegrünung ist ein Rankgerüst zulässig. Die Pflanzung muss ins Erdreich erfolgen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Für jede Pflanzfläche soll eine Pflanzfläche von mindestens 1 m² vorgesehen werden.

Von den Regelungen nach B7 kann abgewichen werden, wenn anstelle der Außenwandbegrünung je angefangene 20 m² nicht hergestellter Außenwandbegrünung zusätzlich eine 6 m² große mit Sträuchern begrünte Fläche mit Bodenaanschluss auf dem Baugrundstück nachgewiesen und hergestellt wird.

8. Grundstückseln- und -ausfahrten

Je Baugrundstück ist nur eine Zu- und Ausfahrt in einer max. Breite von 6 m zulässig.

9. Abgrabungen, Stützmauern, Terrassierungen und Aufschüttungen

Abgrabungen, Stützmauern, Terrassierungen und Aufschüttungen des natürlichen Geländes sind bis max. 1,50 m für befestigte Flächen (etwa Terrassen, Wege und Stellplätze) zulässig. In den Grenzabstandsflächen sind Abgrabungen, Aufschüttungen und Terrassierungen unzulässig. Stützmauern sind aus heimischen Natursteinmaterialien oder Natursteinverbänden in einer max. Höhe von 1,00 m herzustellen. Sichtbeton ist unzulässig. Ausnahme: Ausnahmeweise können Abgrabungen für Garagen, Carports oder Stellplätze in den Grenzabstandsflächen, mit den dazugehörigen Stützmauern über 1,50 m, zugelassen werden.

Stützmauern mit einer Ansichtfläche von mehr als 20 m² sind dauerhaft mit standortgerechten, einheimischen Kletterpflanzen zu begrünen (vgl. Artenliste Fassadenbegrünung).

Alternativ oder ergänzend ist eine Begrünung der Stützmauer durch einheimische und standortgerechte Pflanzen mit hängendem Wuchs zulässig. Eine ausreichende dimensionierte Pflanzschale ist vorzusehen.

10. Gestaltung von befestigten Hofflächen

Befestigte Flächen wie Stellplätze und Hofflächen sind aus klimakologischen Gründen in hellen Farbtönen auszuführen.

11. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Es sind mindestens 40% der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen als Gehölzfläche anzulegen und zu unterhalten (§ 8 (1) HBO). Diese Grünflächen sind mit autochthonen Laubbäumen (siehe Auswahlhilfe) und Sträuchern oder hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen. Bäume ab 60 cm Stammumfang sind weltweit möglich zu erhalten und in die Gartengestaltung zu integrieren. Sie sind vor Baubeginn einzumessen und gegen Beschädigungen durch den Baubetrieb zu schützen.

Die Standorte der neu zu pflanzenden Bäumen sind so zu wählen, dass die Dächer der Nachbarhäuser und das eigene so wenig wie möglich verschattet werden.

Die Bäume sind in unbefestigten, begrünten Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6 m² Fläche und einem durchzuwehenden Raum von mindestens 12 m² zu pflanzen. Baumscheiben und Pflanzstreifen sind gegen schädigende Einflüsse zu sichern.

Grundsätzlich 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) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig.

Die Nutzung von Kunstrasen auf nicht befestigten Flächen ist nicht gestattet.

Nach der Baumschutzverordnung der Stadt Königstein im Taunus erhaltenen Bäume auf dem jeweiligen Baugrundstück und dessen unmittelbarer Umgebung sind unter Beachtung der DIN 18920 zu schützen.

C: Teilung von Grundstücken

Regelung entfällt

D: Hinweise

1. Archäologische Bodenfunde / Sicherung von Bodendenkmälern

Es wird darauf hingewiesen, 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 - (HessenARCHÄO, OCIE) zu melden. Die Anzeige kann auch gegenüber der Gemeinde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde erfolgen, diese leiten die Anzeige unverzüglich der Denkmalschutzbehörde 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. Denkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 18 (1) Hessisches Denkmalschutzgesetz alle Maßnahmen, die am und im Kulturdenkmal geplant sind oder auch nach § 18 (2) des Hessischen Denkmalschutzgesetzes in direkter Umgebung des Kulturdenkmals vorgenommen werden und dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals Auswirkungen hat, genehmigungspflichtig sind.

3. Altlasten / Altablagerungen

Im Rahmen von Baumaßnahmen festgestellte Bodenverunreinigungen sind unverzüglich beim Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/MI 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden anzuzeigen.

4. Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen

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

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 angelerntem 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.

6. Bodenschutz

Musor Oberboden (Mutterboden), der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist zu schützen (§ 20Z BauBG). 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.

Böden sind gewachsene Naturkörper mit wichtigen Funktionen in der Natur:
- Lebensraum für Bodenbewesnen (Pilze, Bakterien, Würmer, Insektenlarven, größere Tiere)
- Standort für natürliche Vegetation und Kulturpflanzen
- Wasserleitlauf, langsame Versicker, Schotstofffilter, Grundwasserschutz
- Wichtige Zeugnisse der Landschafts- und Kulturgeschichte
Auf Untergrundverdrichtungen innerhalb der Baugrundstücke ist so weit wie möglich zu verzichten. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Erdaushub ist absetts des Baubetriebes in Mieten zu lagern. Humoser Oberboden und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden. Mutterbodenmieten dürfen nicht höher als 1,5 m aufgeschüttet werden. Regenwasser soll gut abfließen können, damit die Mieten nicht verwässern.

Oberboden und Unterboden sind getrennt wieder einzubauen. Die Flächen sind vor dem Oberbodenauftrag zu lockern oder aufzuräumen.

7. Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIB des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WSG-ID: 434-024) für die Gewinnungsanlage Bittalstollen, Brunnen I - V im Liederbachtal, Tiefbrunnen I - II Speckwiese, Schürfung Speckwiese, Schürfungen III + IV Reichenbach sowie Ober- und Unterer Treibschächel der Stadt Königstein. Die Schutzgebietverordnung vom 11.04.1960 (StaAnz: 18/1980, S. 811 ff.) ist zu beachten.

8. Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung

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

Es wird auf den Beschluss der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen verwiesen. Die Beleuchtung muss wärmer als 3000 Kelvin sein.

9. 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 Photovoltaik- und Solaranlagen zu begünstigen, sind die Dach- und Gebäudeformen bzw. höhen (dazu gehören auch gemauerte Treppeneisene) sowie der Pflanzort großer Bäume so zu planen, dass die Dächer der Nachbarhäuser und das eigene so wenig wie möglich verschattet werden.

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

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) regelt den Energiebedarf von Gebäuden. Nach § 10 „Grundsatz und Niedrigenergiegebäude“ gilt u. a., dass Gebäude als Niedrigenergiegebäude errichtet werden müssen und der Wärme- und Kältebedarf mindestens anteilig durch erneuerbare Energien gedeckt wird.

10. Artenschutz

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von besonders und streng geschützten Arten (Vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 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 und
d. außerhalb der Brut- und Setzzeit Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- und/oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu prüfen.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG