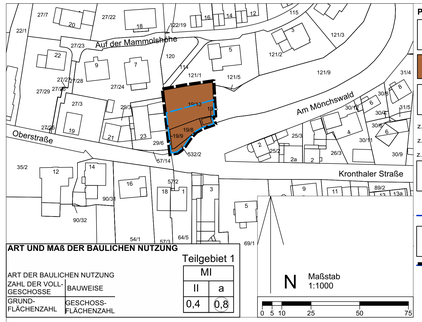


ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

		Teilgebiet 1	
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		MI	
ZAHL DER VOLL-GESCHOSSE	BAUWEISE	II	a
GRUND-FLÄCHENZAHL / GESCHOSS-FLÄCHENZAHL		0,4	0,8

PLANZEICHEN

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

Mischgebiet
(§ 6 BauNVO)

02 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB. § 16 BauNVO)

z.B. 0,4 Grundflächenzahl
z.B. (0,8) Geschossflächenzahl
z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

a abweichende Bauweise
Baugrenze

15 SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

A: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung §9 (1) Nr. 1 BauGB
In den als „Mischgebiet" (MI) festgesetzten Bereichen sind nach §1 Abs. 6 BauNVO die in §6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO genannten Nutzungen ausgeschlossen (Tankstellen, Vergnügungsstätten).

2. Maß der baulichen Nutzung §9 (1) Nr. 1 BauGB, §16 (2) Nr. 1BauNVO, §19 BauNVO
a. Grundflächenzahl (GRZ):
Die Grundflächenzahl wird entsprechend der Nutzungsschablone als Obergrenze festgesetzt.

b. Geschossflächenzahl
Die Geschossflächenzahl wird entsprechend der Nutzungsschablone als Obergrenze festgesetzt. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

c. Zahl der Vollgeschosse
Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der Nutzungsschablone als Obergrenze festgesetzt. Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

3. Bauweise §9 (1) Nr. 2 BauGB, §22 BauNVO
Die Bauweise wird als abweichende Bauweise gemäß §22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Abweichende Bauweise: Einzelhäuser mit einer maximalen Länge von 20,00 m der Straßenfassade sind mit Grenzabständen zu errichten. Zur Wahrung des tradierten Ortsbildes können ausnahmsweise Häuser mit einer maximalen Länge von 20,00 m an einer Nachbargrenze ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden, sofern auf dem Nachbargrundstück bestehende Gebäude ebenfalls ohne Grenzabstand zur Nachbargrenze errichtet wurden und das zu errichtende Gebäude an das oder die vorhandenen Nachbargebäude grenzseitig angebaut wird. Die Straßenfassade ist ohne Abstand oder mit einem maximalen Abstand von 2,0 m entlang der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten.

Im Plangebiet sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die maximale Bebauungstiefe darf 15,0 m nicht überschreiten.

4. Führung von Versorgungsleitungen §9 (1) Nr. 13 BauGB
Alle Versorgungsleitungen sind aus stadtgestalterischen Gründen sowie zur Pflege und Entwicklung des Stadtbildes ausschließlich unterirdisch zu führen.

5. Höhe der baulichen Anlagen §9 (1) Nr. 16 BauGB
Die Traufhöhe beträgt bei eingeschossiger Bauweise maximal 4,50 m bergseitig gemessen und maximal 7,0 m talseitig gemessen, bei zweigeschossiger Bauweise maximal 6,50 m bergseitig gemessen und 9,0 m talseitig gemessen. Bei Flachdächern entspricht die maximale Attikahöhe dieser Traufhöhendefinition. Sie wird an der traufseitigen Außenwand gemessen von der Oberkante des Rohfußbodens des Untergeschosses bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der äußeren Dachhaut. Das Untergeschoss ist das unterste Geschoss im Gebäude gemäß landesrechtlicher Vorschriften, dessen Rohfußbodenoberkante die geringste Höhe über N.N. aller Geschosse aufweist. Es kann ein Vollgeschoss oder ein Nicht-Vollgeschoss gemäß landesrechtlicher Vorschriften sein.

Die maximale Firsthöhe beträgt 5,50 m gemessen über der Oberkante Rohfußboden Dachgeschoss.

6. Nebenanlagen
Garagen sind innerhalb und außerhalb der Baufenster zulässig.

Die Straßenansichtsbreite aller Garagentore darf maximal 6,0 m betragen.

Zur Verbesserung des Kleinklimas wird empfohlen, die Außenwände von Garagen zu begrünen (s. hierzu die entsprechende Auswahlliste unter B4).

Photovoltaikanlagen oder Solaranlagen sind ausdrücklich erwünscht. Eine optimierte Ausrichtung der energetisch genutzten Dachflächen wird angeraten.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den straßenzugewandten Bereichen der Grundstücke unzulässig. (Insbesondere sind dies Gartenlauben, Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen, Anlagen für die Tierhaltung einschließlich Kleintiererhaltungszucht, Geräteräume, Teppichklopfgerüste, gemauerte Kompostanlagen, Gewächshäuser und Schwimmbecken im Allgemeinen).

7. Grünordnerische Festsetzung
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 Glasfläche) oder entsprechend geeigneter Sonnenschutz (Metallgitter, Holzelemente oder Jalousien) sein (s. hierzu Begründung Punkt 9.3).

Im Bauantragsverfahren ist eine Potenzialbewertung für die Artengruppen Vögel und Reptilien durchzuführen.

8. Bodenschutz
Böden sind gewachsene Naturkörper mit wichtigen Funktionen in der Natur:
- Lebensraum für Bodenlebewesen (Pilze, Bakterien, Würmer, Insektenlarven, größere Tiere)
- Standort für natürliche Vegetation und Kulturpflanzen
- Wasserkreislauf, langsames Versickern, Schadstofffilter, Grundwasserschutz
- Wichtige Zeugnisse der Landschafts- und Kulturgeschichte

Auf Untergrundverdichtungen innerhalb der der Baugrundstücke ist so weit als möglich zu verzichten. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

8.1. Oberbodenschutz
Erdaushub ist abseits 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 aufzurauen.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft §9 (1) Nr. 20 BauGB
a. Bäume bzw. ihr Wurzelbereich sind während etwaiger Bauphasen durch entsprechende Maßnahmen, gem. DIN 18920, zu schützen

b. Hecken sind im Sichtbereich von öffentlichen Flächen aus heimischen, standortgerechten Sträuchern herzustellen. Bestehende Hecken genießen Bestandsschutz.

c. Bei der Wahl der Beleuchtungsmittel ist auf eine Insektenfreundliche Beleuchtung zu achten (warmweiße LEDs (≤= 3.000 Kelvin) mit nur geringem kurzwelligem Strahlungsanteil gelten als insektenfreundlich) Siehe hierzu auch Hinweis D 7.

10. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen §9 (1) Nr. 23 BauGB
In allen Teilgebieten wird zur Erhaltung und Sicherung des heilklimatischen 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 Luft-Wasser-Wärmepumpen 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 erneuerbare Energien wie Photovoltaik- oder Solaranlagen zu verwenden. Hier sollte auch die Bereitstellung der Energie für mögliche Elektrobetriebene Betriebsfahrzeuge beachtet werden.

B: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dachgestaltung
a. Dachform: Für alle Gebäude sind gleichschenklige Satteldächer, Walmdächer sowie versetzte Pult- und Zeltdachformen zugelassen. Ausnahmsweise sind auch Flachdächer zugelassen. Für Garagen und Carports bis zu einer Grundfläche von 50 m² sind zudem Flachdächer zulässig.

b. Dachneigung: Die zulässige Dachneigung für Satteldächer, Walmdächer sowie versetzte Pult- und Zeltdachformen wird auf 30° bis 50°festgesetzt. Bei baulichen Veränderungen bestehender Gebäude können Dachform und - Neigung beibehalten werden.

c. Kniestock / Drempel: Kniestöcke / Drempel sind ausschließlich bei eingeschossiger Bauweise an den Außenwänden bis max. 0,80 m zulässig, gemessen an der Außenwand von der Lage der Oberkante Rohfußboden Dachgeschoss bis zur Oberkante der Dachhaut. Bei zwei Vollgeschossen sind Kniestöcke / Drempel unzulässig.

2. Dachaufbauten und Zwerchhäuser
Dachaufbauten sind von der Außenwand zurückgesetzt als Einzelgauben in einer Breite von max. 2,50 m und als Zwerchhäuser in einer Breite von 4,50 m zulässig. Die Festsetzungen zu B1 Dachform gelten auch für Gauben und Zwerchhäuser. Die Gesamtbreite der Gauben und Zwerchhäuser einschließlich Treppenhausanbauten im Dachbereich darf max. 50% der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Der First von Dachaufbauten bzw. die Oberkante von Dacheinschnitten muss mindestens 1,00 m unter der Oberkante des Firstes der Hauptdachfläche liegen. Dachaufbauten müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zur Außenkante der giebelseitigen Außenwand haben. Gauben in zweiter Reihe sind nicht zulässig.

Zweigeschossige Gauben sind unzulässig.

3. Dacheindeckung
Für Satteldächer, Walmdächer sowie versetzte Pult- und Zeltdachformen hat die Dacheindeckung mit matten Ziegeln oder Naturschiefer in schwarz, anthrazit, 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.

Flachdächer sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die pflanzenverfügbare Substratschicht auf den Dächern muss dabei eine Mindeststärke von 15 cm aufweisen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Kombination aus Dachbegrünung und Nutzung einer aufgeständerten Photovoltaikanlage sehr sinnvoll ist.

Flachdächer von Nebenanlagen sind zu begrünen.

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

4. Grundstückseinfriedungen
Nach Wegfall des ungenutzten Buswartehäuschens (Gemarkung Mammolshain, Flur 5, Flurstück 19/5) ist die rechts und links vom Buswartehäschen vorhandene Taunusquarzit-Natursteinwand im Bereich der durch Wegfall des Buswartehäuschens entstandenen Lücke in Form, Größe und Material entsprechend der bestehenden Mauer zu ergänzen.

Als Einfriedungen sind Holz- und Metallzäune mit einer max. Höhe von 1,50 m zulässig. Mit Ausnahme der Straßenseitigen Einfriedung, müssen alle Zäune einen mind. Abstand von 0,15 m zum natürlichen Gelände aufweisen. Die Zäune können mit Hilfe von Hecken oder Kletterpflanzen begrünt werden.

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 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)
- Eberesche (Sorbus aucuparia),
- Esche (Fraxinus excelsior)
- Feldahorn (Acer campestre)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Esskastanie (Castanea sativa)
- Rotbuche (Fagus sylvatica)
- 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

Die Lorbeerkirsche und die Koniferen (mit Ausnahme von Eiben) sind unzulässig.

Artenliste Dachbegrünung (Auswahl)

Intensiv
„Stauden"
- Kissenaster (Aster dumosus)
- Glockenblume (Campanula carpatica)
- Katzenminze Nepeta x faassenii)
- Immergrün (Vinca minor)

„Gräser"
- Schwingel (Festuca ovina)
- Schillergras (Koeleria glauca)
- Wiesenrispe (Poa pratensis)

Extensiv
- Frühlings-Fingerkraut (Potentilla neumaniana)
- Tripmadam (Sedum reflexum)
- Ysop (Hyssopus officinalis)
- Heide-Nelke (Dianthus deltoides)
- Bergminze (Calamintha nepeta ssp. Nepeta)

Artenliste Fassadenbrgünung (Auswahl)

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

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

5. Abgrabungen, Stützmauern, Aufschüttungen
Abgrabungen, Aufschüttungen, Terrassierungen des natürlichen Geländes sind bis max. 1,50 m zulässig. In den Grenzabstandsflächen sind Abgrabungen, Aufschüttungen und Terrassierungen unzulässig. Stützmauern sind aus heimischen Natursteinmaterialien, Natursteinverblendungen, Trockenmauern oder Gabionenwänden in einer max. Höhe von 1,00 m herzustellen. Innerhalb der für den Edelkastanienhain festgesetzten Waldfläche sind Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig. Ausnahmsweise können Abgrabungen für Garagen, Carports oder Stellplätze im Abstand von 3,0 m zu den Grundstücksgrenzen, mit den dazugehörigen Stützmauern von 1,00 m, zugelassen werden.

6. Begrünung
Fassaden mit Öffnungen von weniger als 10% sind mit Hilfe von Hecken oder Kletterpflanzen zu begrünen. Eine mögliche Auswahl sind den voran gegangenen Listen zu entnehmen.

Bei Anpflanzungen von Bäumen sind einheimische Laubbäume zu pflanzen. Eine mögliche Auswahl ist der folgenden Liste zu entnehmen.

Artenliste heimische 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

Flächenabdeckungen mit Schotter/ Kies (sogenannte Schottergärten) sind aus ökologischen Gründen nicht zulässig.

Die Standorte der neu zu pflanzenden Bäume sind so zu wählen, dass sonnenenergetisch genutzte Dächer nicht verschattet werden.

Die 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 gegen schädigende Einflüsse zu sichern.

Bei der Anlage von Grünflächen ist auf die Verwendung von Geovlies, aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht, zu verzichten.

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

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

Hinweis: Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung für den Stadtteil Mammolshain vom 05.01.2008. Diese ist für die Beurteilung von Bauvorhaben in den genannten Gebieten heranzuziehen.

C: Teilung von Grundstücken

Regelung entfällt.

D: Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Archäologische Bodenfunde / Sicherung von Bodendenkmälern
Bodenfunde sind gemäß §20 Hessisches Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so sind diese unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Hochtaunuskreises anzuzeigen.

Da der historische Ortskern von Mammolshain mindestens seit dem Mittelalter dauerhaft besiedelt ist birgt damit sein Boden zahlreiche archäologische Denkmäler. Es muss deshalb damit gerechnet werden, dass durch Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler im Sinne des §2 Abs. 2 HDSchG aufgedeckt und zerstört werden können. Die Schutzwürdigkeit dieser Denkmäler ergibt sich aus dem §19 HDSchG, sodass sämtliche geplante Erdeingriffe einer Genehmigung gemäß §16 HDSchG bedürfen.

2. Altlasten / Altablagerungen
Im Hessischen Altlastenkataster (Datenbank AITIS) sind folgende Altstandorte geführt:

Nr.	ALTIS Nr.	Straße	Firma
1	434.005.030-000.045	Oberstraße 23	Pfaff & Söhne Fuhrbetrieb Schiesser Gartengestaltung GmbH

Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen 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.

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 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen")

4. Erdaushub
Die bei Baumaßnahmen anfallenden Erdmassen sind in den jeweiligen Teilbereichen des Bebauungsplans, in dem die Erdmassen anfallen, soweit möglich wieder einzubauen.
Bei Rückverfüllung anstehender Böden und bei angelieferten Boden sind die „Richtlinien für die Verwertung von Bodenmaterial vom 17.04.2014 (St.Anz. 10/2014 S. 211 ff.) zu Grunde 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.

Die Reglungen des Merkblattes „Entsorgung von Bauabfällen" der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung von Bodenaushub ist einzuhalten.

5. Bodenschutz
Humoser Oberboden (Mutterboden), der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist zu schützen (§202 BauGB). Er ist zu Beginn des Bauvorhabens gemäß den Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial", Kap. 7 gesondert abzuräumen, zwischenzulagern und später wieder aufzubringen. Er darf nicht mit Abfällen, insbesondere Bauabfällen (Unterboden, Bauschutt, Straßenaufbruch, Baustellenabfällen) vermischt werden.

6. Wasserschutzgebiete
Das Plangebiet liegt in der Zone III zum Schutz gegen qualitative Beeinträchtigung und der Zone D gegen quantitative Beeinträchtigungen des mit Verordnung vom 30.10.1985 festgesetzten Heilquellenschutzgebietes zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquelle „Theodorus-Quelle" der Firma Kronthal-Mineral- und Heilquellen GmbH · mit Sitz in Kronberg im Taunus (WSG-ID: 434-061, StAnz.48/1985, S.2175). Die Verbote und Genehmigungsvorbehalte der Heilquellenschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Das Plangebiet liegt auch in den Schutzzonen IIIA des mit Verordnung von 12.06.1986 festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlagen „Brunnen I III am Schafhof" der Stadt Kronberg im Taunus (WSG-ID: 434-028, StAnz.27/1986, S. 1381). Die Verbote und Genehmigungsvorbehalte der Heilquellenschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Das Plangebet liegt darüber hinaus in der Zone IIIB des zur Festsetzung vorgesehenen Wasserschutzgebietes (WSG-ID:436-033) für die Wassergewinnungsanlagen „Brunnen II und III Schwalbach" der Stadt Schwalbach am Taunus.

7. 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.

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

9. Artenschutz
Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 BNatSchG sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- oder 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 kotrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
c. Gehölzrückschnitte und rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. 30.09.) durchzuführen,
d. Außerhalb der Brut. Und Setzzeit Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- und/ oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu überprüfen.

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

Des Weiteren ist bei Eingriffen in größere, südexponierte Gartengrundstücke eine Kartierung der Reptilien und bei Abriss- und Sanierungsarbeiten die üblichen Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen.

10. Gütesiegel „Sicher Wohnen in Hessen"
Die hessische Polizei bietet seit Jahren die kostenlose Beratung über das Gütesiegel „Sicher Wohnen in Hessen" an. In Zusammenarbeit mit dem Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. sucht die Hessische Polizei daher Partner aus der freien Wirtschaft, dem privaten und gewerblichen Bereich der Bauherren und Bauträger, die bereit sind, bei der Planung und Ausführung von Neubauten oder bei Modernisierungsprojekten polizeiliche Erkenntnisse und Erfahrungen zur Kriminalprävention umzusetzen.

11. bestehende Versorgungsleitung
Im Rahmen der Offenlage wurde von der Netzdienste Rhein-Main GmbH darauf hingewiesen, das sich im Geltungsbereich der Gashausanschluss mit der Hauseinführung der angrenzenden Liegenschaft Oberstraße 23 befindet. Dieser müsste kostenpflichtig angepasst und verlegt werden.

E: Rechtsgrundlagen
Dem Bebauungsplan liegen folgende baurechtliche Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I, S. 1726)

- 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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021

- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz am 03. Juni 2020 (GVBl. I S. 378)

- 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)
- HAGBNatSchG (Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz)
- GEIG (Gebäude- Elektromobilitätsinfrastrukturgesetz)

Diese werden unter anderem durch die folgenden Ortssatzungen ergänzt:

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

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	08.07.2021
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	22.07.2021
Beschluss zur Offenlage gemäß § 3(2) BauGB	07.04.2022
Bekanntmachung der Offenlage gemäß § 3(2) BauGB	29.04.2022
Beteiligung der Träger öffentl. Belange gemäß § 4(2) BauGB	04.05.2022
Offenlegung gemäß § 3 (2) BauGB	09.05.2022 - 15.06.2022
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	
Bekanntmachung der Satzung gemäß § 10 BauGB	

Ausfertigungskraftvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom . . . . . übereinstimmt und das die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Königstein im Taunus, den ..... Der Magistrat

Siegel

. . . . . .
Leonhard Helm
Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:

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

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan zum ..... in Kraft.

Königstein im Taunus Der Magistrat

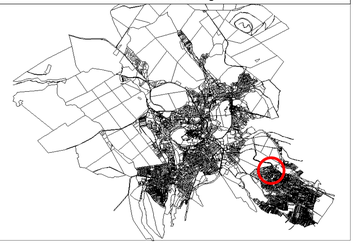
Siegel

. . . . . .
Leonhard Helm
Bürgermeister

Planverfasser: Stadt Königstein im Taunus
Fachdienst Planen

gezeichnet	bearbeitet	Datum
Pk	Pk	04.01.2023

Stadt Königstein im Taunus

Bebauungsplan M 13.1

"Oberstraße/ Vorderstraße"
1. Änderung