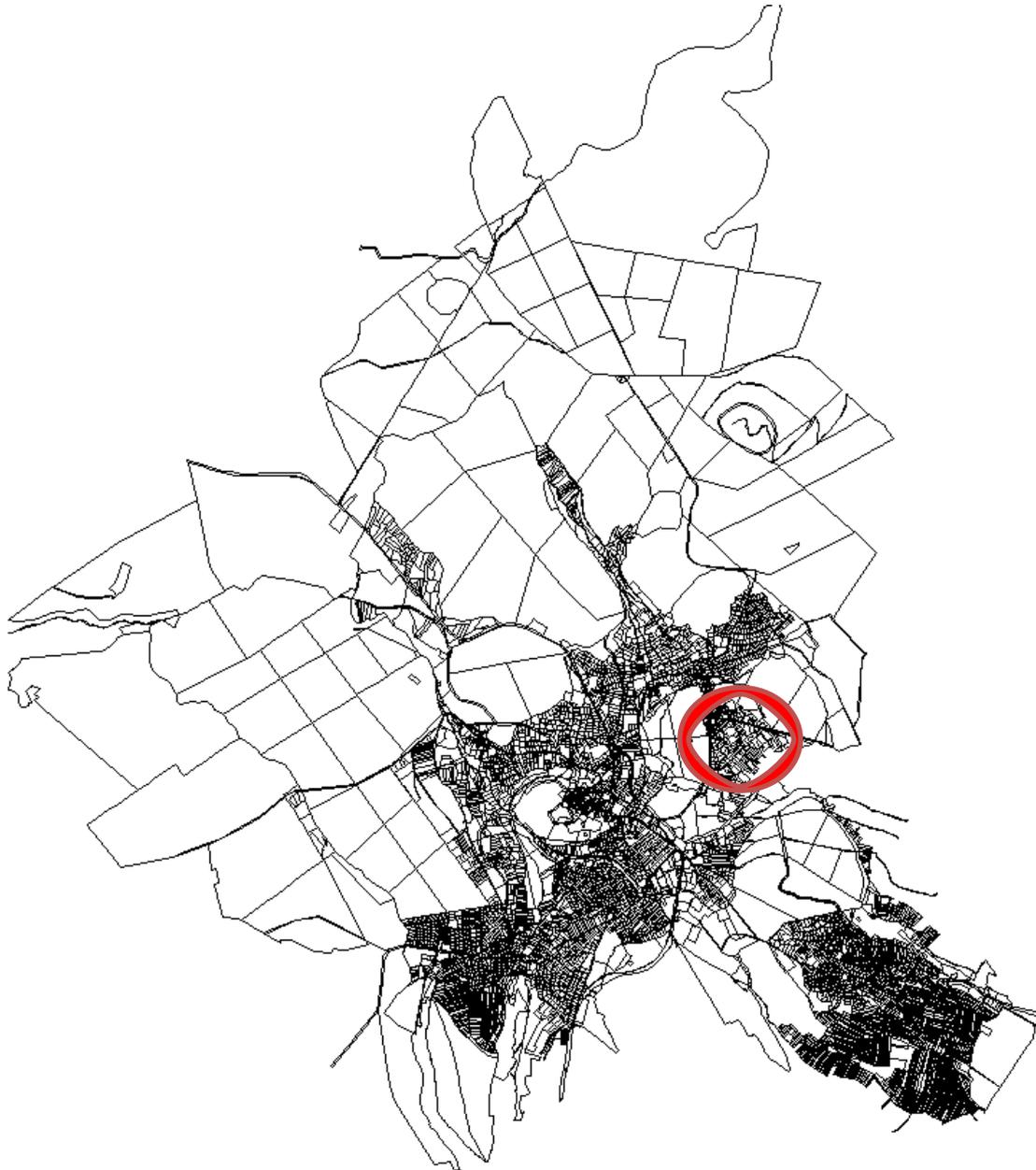


# Bebauungsplan der Stadt Königstein im Taunus



## F 20 „östlich der Falkensteiner Straße“



**ENTWURF TEXTFESTSETZUNGEN, Stand: 17.12.2020**

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

Burgweg 5  
61462 Königstein im Taunus

## Inhalt

TEXTFESTSETZUNGEN .....	4
A: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	4
1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB .....	4
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 1 BauNVO, § 19 BauNVO .	4
2.1. Höhe der baulichen Anlagen § 9 (1) Nr. 16 BauGB .....	4
3. Bauweise § 22 BauNVO .....	4
4. Führung von Versorgungsleitungen § 9 (1) Nr. 13 BauGB.....	5
5. Nebenanlagen .....	5
6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB.....	5
7. Grünordnerische Festsetzung .....	5
8. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr. 23 BauGB .....	8
B: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	8
1. Dachgestaltung .....	8
2. Dacheindeckung.....	8
3. Dacheinschnitte.....	9
4. Dachaufbauten .....	9
5 Standplätze für Abfallbehältnisse § 91 (1) Nr. HBO .....	9
6. Grundstückseinfriedungen.....	9
7. Grundstückszu- und ausfahrten.....	11
8. Abgrabungen, Stützmauern, Aufschüttungen .....	11
9. Gestaltung der nichtüberbauten Grundstücksflächen .....	11
C: Teilung von Grundstücken .....	12
D. Hinweise .....	12
1. Archäologische Bodenfunde / Sicherung von Bodendenkmälern.....	12
2 Denkmäler.....	12
3. Altlasten / Altablagerungen.....	12
4. Baumpflanzungen, Versorgungsleitungen .....	12
5. Erdaushub.....	13
6. Bodenschutz.....	13
7. Wasserschutzgebiete .....	13
8. Lichtemission.....	13
9. Energieeinsparung und Energieerzeugung.....	14
10. Artenschutz .....	14
11. Gütesiegel „Sicher Wohnen in Hessen“ .....	15

12. Kampfmittelräumdienst.....	15
13. Barrierefreies Bauen.....	15
14. Umgang mit Leitungstrassen .....	16
15. Schutz von Kleintieren.....	16
16. gesetzlich geschützte Biotope .....	16
E: Rechtsgrundlagen .....	16

## TEXTFESTSETZUNGEN

### A: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung § 9 (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, 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen ausgeschlossen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen).

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

- a. Grundflächenzahl (GRZ):  
Die Grundflächenzahl wird entsprechend der Nutzungsschablone für die Teilgebiete als Obergrenze festgesetzt.
- b. Grundflächenzahl mit Nebenanlagen (GRZ II):  
Die festgesetzte Grundflächenzahl darf gem. § 19 (4) BauNVO um max. 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ II von 0,8. Befestigungen mit großfugigem Pflaster (Fugenbreite > 3 cm), Rasengittersteine und/ oder Schotterrasen werden wegen der geringfügigen Versiegelungsauswirkung auf die natürlichen Funktionen des Bodens von der GRZ-Berechnung ausgenommen, sofern sie eine Gesamtfläche von 250 m<sup>2</sup> nicht übersteigen. Ein funktionsmindernder Betonunterbau oder Fugenverguss ist bei diesen Befestigungsarten unzulässig. Mit dem Bauantrag sowie bei genehmigungsfreien Bauvorhaben ist ein Plan mit Darstellung der Befestigungsart (Freiflächenplan) vorzulegen. Andere Befestigungsarten gehen in der GRZ-Berechnung ein.
- c. Zahl der Vollgeschosse  
Die Zahl der Vollgeschosse wird im gesamten Plangebiet entsprechend den Nutzungsschablonen in den jeweiligen Teilgebieten festgesetzt. Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

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

- Traufhöhen  
Die Traufhöhe beträgt bei zweigeschossiger Bebauung max. 7 m bergseits und max. 9,5 m talseitig. Sie wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der äußeren Dachhaut.
- Firsthöhen  
Die Firsthöhe beträgt max. 4 m, gemessen über Oberkante Rohfußboden Dachgeschoss.
- Staffelgeschoss  
Staffelgeschosse sind in allen Teilgebieten zulässig.

#### 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 je nach Nutzungsschablone für die jeweiligen Teilgebiete Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- c. In den Teilgebieten 1 – 2 sind maximal 2 Wohneinheiten pro Grundstück zulässig.

#### **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. Nebenanlagen**

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.1 und Abs. 2 BauNVO sind ausschließlich auf den von Straßen abgewandten Grundstücksbereichen zulässig (Insbesondere sind dies Gartenlauben, Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen, Anlagen für die Tierhaltung einschließlich Kleintierhaltungszucht, Geräteräume, Teppichklopfgerüste, gemauerte Kompostanlagen, Gewächshäuser und Schwimmbecken im allgemeinen). Die Bodenbeläge und Befestigungen von Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger Weise herzustellen.

Ausnahmsweise darf das Baufenster mit Terrassen oder Pools auf einer Seite des Baufensters um bis zu 4,0 m überschritten werden.

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

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

Zur Verbesserung des Kleinklimas wird empfohlen, die Außenwände von Garagen zu begründen (s. hierzu die entsprechende Auswahlliste unter Punkt B 6).

Photovoltaikanlagen – oder Solaranlagen sind ausdrücklich erwünscht. Eine optimierte Ausrichtung der energetisch genutzten Dachflächen wird angeraten. Siehe hierzu auch unter Hinweise D 9 Energieeinsparung und Energieerzeugung.

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

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

#### **7. Grünordnerische Festsetzung**

Um die bereits vorhandene Durchgrünung im Gebiet zu erhalten, weiter zu fördern und einen entsprechenden Übergang zu schaffen, wird entlang der südöstlichen Grenze des Plangebietes, entlang der Straßenseite der Kronberger Straße im nördlichen Teil des Plangebietes und entlang der Falkensteiner Straße bis zum Beginn der beidseitigen Straßenbebauung im westlichen Teil des Plangebietes „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträu-

chern“ gem. § 9 (1) 25a BauGB und „Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ gem. § 9 (1) 25b BauGB festgesetzt. Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher können den Artenlisten entnommen werden. Auch im Plangebiet selbst werden einige Flächen zum Erhalt festgesetzt.

Die Pflanzstreifen (Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) dürfen – soweit erforderlich – zum Zwecke von Eingängen und Zu- und Ausfahrten unterbrochen werden.

Bei Umbau, Rekonstruktion, Sanierung oder Neubau ist je Gebäude mindestens ein Fledermauskasten und eine Nisthilfe für Felsenbrüter, Höhlen- oder Halbhöhlenbrüter am Gebäude oder auf dem Grundstück an dafür geeigneten Stellen anzubringen.

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

- F 20.01 Rotbuche (*Fagus sylvatica*)  
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 138/11 (Am Wiesenhang 1a)
- F 20.02 Walnussbaum (*Juglans regia*)  
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 118/2 (Am Wiesenhang 12)
- F 20.03 japanische Kirche (*Prunus serrulata* „Kanzan“)  
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 101/6 (Am Wiesenhang 12c)
- F 20.04 Rotbuche (*Fagus sylvatica*)  
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 88/4 (Helbighainer Weg 9)
- F 20.05 Edelkastanie (*Castanea sativa*)  
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 74/9 (Helbighainer Weg 6a)
- F 20.06 rotblühende Rosskastanie (*Aesculus x carnea* „Briotii“)  
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 67/2 (Helbighainer Weg 5)
- F 20.07 Rosskastanie (*Aesculus*)  
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 40/3 (Kronberger Straße 14)
- F 20.08 Spitzahorn (*Acer platanoides*)  
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 196/2 (Straßenparzelle)
- F 20.09 Rosskastanie (*Aesculus*)  
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 75/13, (Gartenstraße 1)
- F 20.10 Spitzahorn (*Acer platanoides*)  
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 42/1 (Kronberger Straße 16)
- F 20.11 Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 42/2 (Kronberger Straße 16a)
- F 20.12 Tulpenbaum (*Liriodendron tulipifera*)  
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 59/9 (Kronberger Straße 18 a)
- F 20.13 Nordmann-Tanne (*Abies nordmanniana*)  
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 59/9 (Kronberger Straße 18 a)
- F 20.14 Mammutbaum (*Sequoioideae*)  
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 59/9 (Kronberger Straße 18 a)
- F 20.15 Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)  
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 200 (Kronberger Straße 24)
- F 20.16 Nordmann-Tanne (*Abies nordmanniana*)  
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 506/77 (Gartenstraße 7)

- F 20.17 Douglasie (*Pseudotsuga mezesii*)  
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 335/77 (Gartenstraße 11)
- F 20.18 Douglasie (*Pseudotsuga menziesii*)  
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 335/77 (Gartenstraße 11)
- F 20.19 Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)  
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 160/21 (Gartenstraße 12)
- F 20.20 Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)  
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 160/21 (Gartenstraße 12)
- F 20.21 Robinie (*Robinia*)  
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 80/6 (Gartenstraße 11 a)
- F 20.22 Hemlocktanne (*Tsuga canadensis*)  
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 108/5 (Mainblick 5)
- F 20.23 Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 142/5 (Falkensteiner Straße 30)
- F 20.24 Rotbuche (*Fagus sylvatica*)  
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 142/4 (Falkensteiner Straße 30)
- F 20.25 Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 142/4 (Falkensteiner Straße 30)
- F 20.26 Wallnussbaum (*Juglans regia*)  
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 142/4 (Falkensteiner Straße 30)
- F 20.27 Linde (*Tilia*)  
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 142/4 (Falkensteiner Straße 30)
- F 20.28 Linde (*Tilia*)  
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 142/5 (Falkensteiner Straße 30)
- F 20.29 Feldahorn (*Acer campestre*)  
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 75/2 (Straßenparzelle)
- F 20.30 Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 153/6 (Gartenstraße 20)
- F 20.31 Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 153/6 (Gartenstraße 20)
- F 20.32 Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 177/7 (Falkensteiner Straße 36)
- F 20.33 Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 177/7 (Falkensteiner Straße 36)
- F 20.34 Stieleiche (*Quercus robur*)  
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 177/9 (Falkensteiner Straße 38 a)
- F 20.35 Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)  
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 177/12 (Falkensteiner Straße 40)
- F 20.36 Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)  
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 187/3 (Kronberger Straße 6)
- F 20.37 Douglasie (*Pseudotsuga menziesii*)  
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 260/76 (Kronberger Straße 6)
- F 20.38 Rotbuche (*Fagus sylvatica*)  
Gemarkung Falkenstein, Flur 6, Flurstück 75/15 (Kronberger Straße 12)

Eine Beseitigung von zum Erhalt festgesetzten Gehölzen bedarf einer isolierten Befreiung gem. § 73 (4) HBO. Hierbei kann es zu Kompensationsmaßnahmen kommen.

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind während der Bauphase mittels einer ökologischen Baubegleitung, gem. DIN 18920, zu schützen.

## **8. 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 Heizungsanlage nur unter erheblichen Anstrengungen durchführbar ist. Gas und andere Brennstoffe können zugelassen werden, wenn die Heizungsanlage den anerkannten Regeln der Technik entspricht.

## **B: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Für die Wohngebiete 1 bis 3 gelten folgende Festsetzungen:

### **1. Dachgestaltung**

**Dachform:** Für die Teilgebiete 1-2 sind gleichschenklige Satteldächer, Walmdächer, Mansarddächer und Zeltdachformen sowie Flachdächer zulässig. Für das Teilgebiet 3 sind nur gleichschenklige Satteldächer, Walmdächer, Mansarddächer und Zeltdachformen zulässig. Flachdächer sind hier unzulässig.

Für Garagen und Carports sind zusätzlich in allen Teilgebieten auch Flachdächer zulässig.

**Dachneigung:** Die zulässige Dachneigung für geneigte Dächer wird auf 15° - 45° festgesetzt.

**Kniestock:** Kniestöcke/ Drempele sind ausschließlich an den Außenwänden bis max. 0,8 m zulässig, gemessen an der Außenwand vom Rohfußboden Dachgeschoss bis Oberkante Dachhaut.

### **2. Dacheindeckung**

Flachdächer sind, soweit sie nicht als Dachterrasse genutzt werden, mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu versehen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. In Kombination mit einer Dachbegrünung sind auch Dach-Photovoltaikanlagen zulässig.

Für Satteldächer, Walmdächer, Pult- und Zeltdächer hat die Dacheindeckung mit matten Ziegeln in Anthrazit, grau, hellrot, roten Farbtönen oder Naturschiefer zu erfolgen. Dachgauben können auch mit nicht glänzenden dunklen Blechen abgedeckt werden. Glasierte oder glanz-engobierte Tonziegel sowie glänzende und schwarz, chrom- oder silbrig wirkende Dachflächenelemente sind unzulässig.

Die großflächige (> 20m<sup>2</sup>) Verwendung von Kupfer, Zink oder Blei für Dacheindeckungen, inklusive Regenrohren und Regenrinnen, ist nicht gestattet.

### **3. Dacheinschnitte**

Dacheinschnitte sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

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

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

Zum Ortgang 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. Dacheinschnitte müssen mindestens 0,50 m hinter die Außenkante der darunterliegenden Außenwand zurückspringen.

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

### **4. Dachaufbauten**

Dachaufbauten (Gauben) sind in allen Teilgebieten 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 Brüstung der Gaubenfenster darf nicht höher als 0,15 m über dem Dachanschnitt liegen.
- c. Die Länge einer Gaube darf maximal 3,00 m betragen.
- d. Austritte, sowie hinter die Dachhaut zurückgesetzte Außenwände sind unzulässig.
- e. Die Traufe darf nicht unterbrochen werden.

Die Dachform und die Dacheindeckung entsprechen den Festsetzungen zu B 1 und 2.

Gauben über zwei Geschosse sind unzulässig.

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

### **5. Standplätze für Abfallbehältnisse § 91 (1) Nr. HBO**

Standplätze für Abfallbehältnisse sind auf den Baugrundstücken unterzubringen, mit Buschwerk zu umpflanzen oder so anzuordnen, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Alternativ können sie auch mit einer Einhausung eingefasst werden.

### **6. Grundstückseinfriedungen**

Als Einfriedungen sind Holz- und Metallzäune ohne Mauersockel und Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Notwendige Stützmauern (wie in B8 beschrieben) sind keine Mauersockel und daher vom Verbot ausgenommen. Alle Zäune müssen einen mind. Ab-

stand von 0,15 m zum natürlichen Gelände aufweisen. Die Hecken sind aus heimischen, standortgerechten Sträuchern herzustellen (siehe Auswahlliste). Fremdländische Sträucher, wie z.B. Kirschlorbeer, dürfen nicht verwendet werden. Bestehende Einfriedungen und Hecken genießen Bestandsschutz.

#### **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*)

#### **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 Fassadenbrgünung (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

## **7. Grundstückszu- und ausfahrten**

Je Baugrundstück ist nur eine Zu- und Ausfahrt in einer max. Breite von 5,5 m zulässig.

## **8. Abgrabungen, Stützmauern, Aufschüttungen**

Abgrabungen, Aufschüttungen, Terrassierungen 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 und Natursteinverblendungen in einer max. Höhe von 1,00 m herzustellen. Sichtbeton ist unzulässig. Ausnahmsweise können Abgrabungen für Garagen, Carports oder Stellplätze in den Grenzabstandsflächen, mit den dazugehörigen Stützmauern über 1,00 m, zugelassen werden.

## **9. Gestaltung der nichtüberbauten Grundstücksflächen**

In den Teilgebieten sind die nicht überbauten und nichtbefestigten Grundstücksflächen als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten (§ 8 (1) HBO). Diese Grünflächen sind mit autochthonen Laubbäumen (siehe Auswahlliste) und Sträuchern oder hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen. Je 500 m<sup>2</sup> Grünfläche ist mindestens 1 Laubbaum und je 40 m<sup>2</sup> Grünfläche 1 Strauch zu pflanzen und zu erhalten. An öffentlichen Straße sind auf jedem Baugrundstück innerhalb der Grundstücksfläche zwischen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie mindestens ein kleinkroniger, einheimischer Laubbaum, bei über 25,0 m breiten Grundstücken und Eckgrundstücken 2 kleinkronige, einheimische Laubbäume zu pflanzen (bei Sichtbehinderung nur als Hochstamm).

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

Der Nachweis hierzu ist im Bauantragsverfahren, im Freiflächenplan, nachzuweisen. Dies gilt auch für die baugenehmigungsfreien Vorhaben nach § 63 HBO und die baugenehmigungsfreigestellten Vorhaben im beplanten Bereich nach § 64 HBO.

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 m<sup>2</sup> Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m<sup>3</sup> 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 gestattet.

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.

### **C: Teilung von Grundstücken**

Entfällt

### **D. Hinweise**

#### **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-hessenArchäologie 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. Denkmäler**

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 18 (1) Hessisches Denkmalschutzgesetzes 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**

Nr.	ALTIS Nr.	Straße	Firma
1	434.005.010-000.024	Kronberger Straße 2	
2	434.005.010-000.027	Kronberger Straße 12	

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

#### **4. Baumpflanzungen, 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 Wurzeleinwirkungen 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 bei angeliefertem 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.

## 6. 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.

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.

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.

## 7. Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet in der Wasserschutzgebietszone IIIB des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WSG-ID:434-028, StAnz.027/1986, S. 1381) für die Wassergewinnungsanlagen der Brunnen I-III „Am Schafhof“ der Stadt Kronberg im Taunus und der Wasserschutzgebietszone IIIB des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WSG-ID:436-033) für die Wassergewinnungsanlagen der Brunnen II-III „Schwalbach“ der Stadt Schwalbach am Taunus. Die Verbote und Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

## 8. Lichtemission

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, ausgenommen öffentliche Straßenbeleuchtungsanlagen.

Immissionsort (Einwirkungsort) Gebietsart nach § BauNVO [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.

**9. Energieeinsparung und Energieerzeugung**

§ 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.

Im Übrigen wird auf EnEV und EnEG verwiesen.

**10. Artenschutz**

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

pflanzungs- 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 (1.03.-30.09.) durchzuführen,
- 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 bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Des Weiteren sind vor allem bei Eingriffen in die Grundstücke zwischen der Wiesenbadener Straße und An den Geierwiesen eine Kartierung der Reptilien und bei Abriss- und Sanierungsarbeiten die üblichen Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen. Weitere Untersuchungserfordernisse sind dem Ergebnisbericht der Potenzialbewertung zu entnehmen.

#### **11. 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.

#### **12. Kampfmittelräumdienst**

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu verständigen.

#### **13. Barrierefreies Bauen**

Sofern ein Umbau zu einer barrierefreien Wohnung von Nöten ist, gibt es diverse Förderprogramme, die den Umbau unterstützen. Zum Beispiel existiert ein Wohnbauförderprogramm des Landes Hessen. Der Anträge wird bei der WI-Bank eingereicht. Zudem existieren zwei Programm der KfW (Programm 159 und 455). Die Umbaumaßnahmen haben sich nach der DIN 18040 Teil 2 zu richten.

#### **14. Umgang mit Leitungstrassen**

Im Geltungsbereich befinden sich bereits Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig.

Bei der Wahl der Baumstandorte ist darauf zu achten, dass diese in einem ausreichenden Abstand zum Leitungsbestand gesetzt werden, die Richtlinie GW125 ist einzuhalten. Für alle Baumaßnahmen ist die NRM – Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Die Bestandsunterlagen können online unter dem Link [www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft](http://www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft) heruntergeladen werden.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur 34, Jahnstraße 64, 63150 Heusenstamm, in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

#### **15. Schutz von Kleintieren**

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.

#### **16. gesetzlich geschützte Biotope**

Es wird darauf hingewiesen, dass Streuobstbestände, Gewässer und Gewässerrandstreifen ein gesetzlich geschütztes Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG sein können. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen Beeinträchtigung dieser Biotope führen können, sind verboten.

### **E: 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)

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 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

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen, die von den Festsetzungen der einzelnen Satzungen abweichen. Ein Hinweis auf die Satzungen ist in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Weiter sind zu beachten:

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