



TEXTFESTSETZUNGEN

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

In den als „besonderes Wohngebiet“ (WB) festgesetzten Bereichen sind nach § 1 Abs. 6 BauVO die in § 4 Abs. 3 Nr. 2 und 3 genannten Nutzungen ausgeschlossen (Veranlagungsstätten, Tankstellen). Zudem sind gebietsübergreifende gastronomische Untertanen wie z.B.: Shisha-Bar unzulässig.

Zudem sind in den als „besonderes Wohngebiet“ (WB) festgesetzten Bereichen nach § 1 Abs. 6 BauVO gemäß § 4a Abs. 4 BauVO oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig.

In dem als Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Sakralgebäude“ festgesetzten Bereich ist ein Sakralgebäude mit Nebenanlagen zulässig.

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

- 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) BauVO um max. 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ II von 0,8.
- c. Zahl der Vollgeschosse: Die Zahl der Vollgeschosse wird für alle Teilgebiete auf eine Obergrenze festgesetzt. Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angedeutet werden.

Zudem sind in den als „besonderes Wohngebiet“ (WB) festgesetzten Bereichen nach § 1 Abs. 6 BauVO gemäß § 4a Abs. 3 Nr. 2 und 3 genannten Nutzungen ausgeschlossen (Veranlagungsstätten, Tankstellen). Zudem sind gebietsübergreifende gastronomische Untertanen wie z.B.: Shisha-Bar unzulässig.

2.1. Höhe der baulichen Anlagen § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr.4 BauVO

Die Traufhöhe beträgt bei eingeschossiger Bebauung max. 3,90 m bergseits und max. 6,40 m talseitig. Bei zweigeschossiger Bebauung beträgt diese max. 6,40 m bergseits und max. 8,90 m talseitig sie wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der äußeren Dachhaut.

- Traufhöhen
Die Traufhöhe beträgt bei Gebäuden mit I Vollgeschoss max. 5,50 m, bei Gebäuden mit II Vollgeschossen max. 3,50 m, gemessen über Oberkante Rohfußboden Dachgeschoss.

3. Bauweise § 22 BauVO

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise festgesetzt:

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise erfolgt gemäß § 22 Abs. 4 BauVO. Die Baukörper werden mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der Baukörper darf 20 m nicht überschreiten. Abweichend hiervon wurde entlang der Wiesbadener Straße, der Wiesengrundstraße und der Verbindung zwischen diesen beiden Straße (An den Geierwiesen) eine Baulinie festgesetzt. Hier gilt bei Einzelhäusern bei einer maximalen Länge von 20,00 m der Straßenfassade sind die Gebäude mit einem Grenzabständen zu errichten. Zur Wahrung des traditionellen 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 vorhandene Nachbargebäude grenzenlos angebaut wird. Die Straßenfassade ist an der Baulinie auszurichten. Entlang der Baulinie ist eine max. Bautiefe von 15 m zulässig.

In den allen Teilgebieten sind Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. Im Teilgebiet 11 sind zusätzlich Hausgruppen zulässig.

4. Größe von Baugrundstücken

In den Teilgebieten werden die folgenden Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt.

Teilgebiet 1	300 m²
Teilgebiet 2	350 m²
Teilgebiet 3	350 m²
Teilgebiet 4	350 m²
Teilgebiet 5	400 m²
Teilgebiet 6	350 m²
Teilgebiet 7	350 m²
Teilgebiet 8	350 m²

Teilgebiet 9 350 m²

Teilgebiet 10 350 m²

Teilgebiet 11 350 m²

Bestandsgrundstücke genießen Bestandschutz.

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

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

6. Nebenanlagen

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

Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubare Grundstücksfläche zulässig. Tiefgaragen sind ebenfalls zulässig. 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 begrünen (s. hierzu die entsprechende Auswahlliste unter Punkt 7).

7. 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, Schutzstofffilter, Grundwasserschutz
- Wichtige Zeugnisse der Landschafts- und Kulturschichte

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

7.1. Oberbodenschutz

Erdaustrich 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 verwaschen.

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

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

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

8. Grünränderliche Festsetzung

Bei Umbau, Rekonstruktion, Sanierung oder Neubau sind jeweils mindestens ein Fiederraumkasten und eine Nisthilfe für Hausperinger, Mehlschwalbe und Rauchschwalbe am Gebäude oder auf dem Grundstück an dafür geeigneten Stellen anzubringen.

Gem. § 9 (1) 25b BauGB werden folgende Bäume zum Erhalt festgesetzt

- § 14.01 Scheinypresse (Chamaecyparis)
- Gemarkung Schneidhan, Flur 4, Flurstück 26/1 (An den Geierwiesen 9)
- § 14.02 Thuja (Cupressaceae)
- Gemarkung Schneidhan, Flur 4, Flurstück 26/1 (An den Geierwiesen 9)
- § 14.03 Scheinypresse (Chamaecyparis)
- Gemarkung Schneidhan, Flur 4, Flurstück 26/1 (An den Geierwiesen 9)

PLANZEICHEN

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

WB besondere Wohngebiete (§ 4a BauVO)

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

z.B. 0,3 Grundflächenzahl
z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
z.B. 350 Grundstücksgröße als Mindestmaß in m²

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

Baulinie nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Einzel-, Doppel-, Hausgruppen zulässig

04 GEMEINBEDARF, SPORT- UND SPIELANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

06 VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
Fußgängerbereich
private Verkehrsfläche

09 GRÜNLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

private Grünflächen

10 WASSERLEITUNGS- UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Liederbach
historischer Verlauf des Mühlengraben (nachrichtliche Übernahme)
Fläche für Wasserwirtschaft (Gewässerrandstreifen)

13 PLANUNG-, NATURSCHUTZREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrünung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
Bindungen für die Erhaltung von Bäumen. Die Baumanstöße sind nicht eingemessen.

14 STADTERHALTUNG UND DENKMALSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
Naturdenkmal

15 SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
Mit Geh- und Linienrechten zu belastende Flächen

A NUTZUNGSSCHABLONEN UND LEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG, ZAHLEN DER VOLLGRUNDSTÜCKSGRÖßEN, GRUNDSTÜCKSNUMMERN, FLÄCHENZAHLEN, HAUSER

Für Satteldächer, Walmdächer, Pult- und Zehldächer hat die Dacheindeckung mit matten Ziegeln in Antrazit, grau, hellrot, roten Farbtönen oder Naturschiefer zu erfolgen. Dachziegel können auch mit nicht glänzenden dunklen Blechen abgedeckt werden. Glanzerte oder glanz-oberflächige Tonziegel sowie glanzende und schwarz, chrom- oder silbrig glänzende Dachfächenelemente sind unzulässig.

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

3. Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

Die Gesamtanlage aller Dacheinschnitte des Gebäudes darf maximal 60% der Traufbreite der dazugehörigen Dachfläche betragen.

Der vorgegebene Kniestock/ Drempl, entsprechend der Festsetzung 8 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 (wie Gauben und Zwerchhäuser) sind zulässig. Die Brandschutzvorschriften der HBO sind einzuhalten.

- a. Die Länge der Dachaufbauten einer Dachfläche dürfen zusammen nicht mehr als 60 % der jeweiligen Traufbreite betragen.
- b. Die Brüstung der Gaubenfenster darf nicht höher als 0,15 m über dem Dachanschnitt liegen.
- c. Die Breite einer Gaube darf maximal 3,00 m betragen.
- d. Die Breite eines Zwerchhauses darf je Dachseite maximal 1/3 der Breite der darunter liegenden Außenwand betragen.
- e. Austritte aus der Gaube sind unzulässig.
- f. Die Traufe darf durch Gauben nicht unterbrochen werden.

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

Gauben über zwei Geschosse sind unzulässig.

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

5. Staffelgeschosse

Staffelgeschosse sind in allen Teilgebieten unzulässig.

6. Standplätze für Abfallbehälter § 91 (1) Nr. HBO

Standplätze für Abfallbehälter sind auf den Baugrundstücken unterzubringen, mit Buschwerk zu umplanzen und so anzuordnen, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Alternativ können sie auch mit einer Einhausung eingesamt werden.

7. Fassadenbegrenzung

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche muss mindestens eine Wand begrünt werden. Die Pflanzung muss direkte Verbindung zum Erdreich haben. Alternativ zur direkten Fassadenbegrenzung kann ein Rank Gerüst vor der Fassade errichtet werden.

8. Grundstückerfriednungen

Als Einfriednungen sind Holz- und Metallzäune ohne Mauersockel und Hecken bis zu einer Höhe von 1,50m zulässig. Notwendige Stützmauern (wie in B9 beschrieben) keine Mauersockel und daher vom Verbot ausgenommen. Alle Zäune müssen einen mind. Abstand von 0,15 m zum natürlichen Gelände aufweisen. Die Hecken sind aus heimischen, standortgerechten Sträuchern herzustellen (siehe Auswahlliste).

Freiständige Sträucher, wie z.B. Kirschlorbeer, dürfen nicht verwendet werden. Bestehende Einfriednungen und Hecken genießen Bestandschutz.

Artenliste heimische Sträucher (Auswahl)

- Faulbaum (Rhamnus fraxinosa)
- Strauch-Felsenbirne(Amelanchier)
- Haselnuss (Corylus avellana)
- Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Traubenholunder (Sambucus racemosa)
- Kornelkirsche (Cornus mas)
- Liguster (Ligustrum vulgare)
- Roter Hirteneggel(Cornus sanguinea)
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
- Gemeiner Schneebell (Viburnum opulus)
- Weißer Schneebell (Viburnum lantana)
- Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Zweigriffeliger Weißdorn (Crataegus bievigata)

Artenliste autochthone Bäume (Auswahl)

- Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Esche (Fraxinus excelsior)
- Feldahorn (Acer campestre)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- ESKaskanie (Castanea sativa)
- Rotbuche (Fagus sylvatica)
- Spitzw-Erle (Alnus glutinosa)
- Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
- Schwarzahorn (Acer platanoides)
- Stieleiche (Quercus robur)
- Traubeneiche (Quercus petraea)
- Vogeleiche (Prunus avetulus)
- Walnuss (Juglans regia)
- Winterlinde (Tilia cordata)
- Wildpappel (Malus sylvestris)
- Wildbirne (Prunus pyralis)

In Räumen im LPB = III, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden und in schutzbedürftigen Räumen mit Sauerstoff verbrauchender Energiequelle, ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fensteranlagen zu sorgen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass - insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere Schalldämm-Maße erforderlich werden und/oder aufgrund der Bauweise der Gebäude die erforderliche Raumbelüftung durch Lüftungsanlagen (z.B. bei Passivhausbauweise) hergestellt werden.

Nähere Informationen sind der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.

Lärm durch Blockheizkraftwerke oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen
Diese Geräte dürfen nur in geschlossenen Räumen innerhalb der Wohngebäude oder innerhalb von Garagen aufgestellt werden.

Lärm durch Wärmepumpen und Klimaanlage
Es ist zu beachten, dass an benachbarten Wohngebäuden der Beurteilungspegel der TA-Lärm nicht überschritten wird.

B: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Für die Festsetzung 1 bis 11 gelten folgende Festsetzungen:

1. Dachgestaltung

Dachform: In allen Teilgebieten sind gleichschenklige Satteldächer, Walmdächer sowie Pult- und Zehldächformen zulässig. Für Garagen und Carports sind zusätzlich in allen Teilgebieten auch Flachdächer zulässig.

2. Dachneigung: Die zulässige Dachneigung wird auf 10° - 45° festgesetzt.

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

2.1. Dacheindeckung

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

Extensiv
- Frühlings-Fingerkraut (Potentilla neumanniana)
- Tripmadam (Sedum reflexum)
- Wiesensperge (Po. pratensis)

Artensliste Fassadenbegrenzung (Auswahl)
- Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylostem)*
- Hopfen (Humulus lupulus)*
- Winter-Jasmin (Jasminum nudiflorum)
- Ungelfälte Kletterrosen (Rosa*)

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

9. Grundstücks- und Ausfahrten

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

10. Abragungen, Stützmauern, Aufschüttungen

Abragungen, Aufschüttungen, Terrassierungen des natürlichen Geländes sind bis max. 1,50 m für befestigte Flächen (wie Terrassen, Wege und Stellplätze) zulässig. In den Grenzabstandsflächen sind Abragungen, Aufschüttungen und Terrassierungen unzulässig. Stützmauern sind aus heimischen Natursteinmaterialien und Natursteinverblendungen oder begrünt in einer max. Höhe von 1,50 m herzustellen. THB sind unzulässig. Ausnahme können Abragungen für Garagen, Carports oder Stellplätze in den Grenzabstandsflächen, mit den dazugehörigen Stützmauern über 1,50 m, zugelassen werden.

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

Die Bäume sind in unbestimmten, begrünten Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6 m² Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m³ zu pflanzen.

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

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

Um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten, sind Asphaltdecken innerhalb der privaten Grundstücksflächen nicht zulässig.

Die nach der Bauenschutzsatzung 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

Regelung entfällt

D: Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Archäologische Bodenfunde / Sicherung von Bodendenkmälern

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jeder Bodendenkmal wie Mauern, Steinengräber, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie z.B. Scherben, Steingeräte oder Keltreste entdeckt werden können. Diese sind

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 / Altlagereungen

Nr.	ALTS Nr.	Straße	Firma
1	434.005.040-000.022	An den Geierwiesen 13	Küschner-Küschner
2	434.005.040-000.033	Wiesbadener Straße 189 THB	Bauservice

In Rahmen von Baumaßnahmen festgestellte Bodenverunreinigungen sind unverzüglich beim Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV, Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/VI 41. 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 Wurzelverwirkungen 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 angeleertem 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.

Für nähere Informationen wurde ein Merkblatt von der Abfallwirtschaft des RP Darmstadt erstellt. Das Merkblatt ist als Download zu finden unter: https://wp.darmstadt.hessen.de/umwelt/wal/abfall/bau-und-gewer-beauftragte

6. Bodenschutz

Humoser Oberboden (Mutterboden), der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie wesentlichen Veränderungen der Größtklasse 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 Abfall, insbesondere mit Bauabfällen (Mörtel, Bauschutt, Straßenaufbruch, Baustellenabfällen) vermischt werden.

7. Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WSG-ID: 436-027) für das WSG „Br.-Iv Braubach-Kelkheim“ der Stadtwerke Kelkheim (Taunus). Die Schutzgebietsverordnung vom 20.01.2003 (StAnz. 11/2003, S. 1167 ff) für das WSG „I-V Braubach-Kelkheim“ der Stadtwerke Kelkheim (Taunus) ist zu beachten.

Das Plangebiet nördlich und östlich der Wiesbadener Straße liegt zusätzlich in der Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WSG-ID: 434-025) für das WSG „TB Im Liederbachtal“ der Stadtwerke Königstein im Taunus. Die Schutzgebietsverordnung vom 22.06.1989 (StAnz. 31/89, S. 1607 ff) für das WSG „TB Im Liederbachtal“ der Stadtwerke Königstein im Taunus ist zu beachten.

Bauzeitliche Bereitstellung und Installation von Fiederraumkästen: Als Ersatz für den Verlust von potentiellen Baumhöhlenquartieren sind entsprechende Hilfsgeräte im funktionalen Umfeld zu installieren. Vorzusehen sind jeweils drei Fiederraumkästen pro entfallende Baumhöhle. Die Umsetzung der Maßnahme ist dem Eingriff voranzustellen. Umfang und Umsetzungsort sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und in Form eines Ergebnisberichtes nachzuweisen.

Bauzeitliche Bereitstellung und Installation von Fiederraumkästen: Als Ersatz für den Verlust von potentiellen Baumhöhlenquartieren sind entsprechende Hilfsgeräte im funktionalen Umfeld zu installieren. Vorzusehen sind jeweils drei Fiederraumkästen pro entfallende Baumhöhle. Die Umsetzung der