

STADT KÖNIGSTEIN IM TAUNUS

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Vorhaben- und Erschließungsplan Sporthalle St. Angela-Schule“

VORENTWURF Textliche Festsetzungen

Planungsstand: 09.06.2021

Auftraggeber:

Bistum Limburg
Roßmarkt 4
65549 Limburg



A: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Anlagen für sportliche Zwecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Zweckbestimmung:

Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Anlagen für sportliche Zwecke“ dient der Unterbringung einer Sporthalle.

Zulässige Nutzung:

- eine Dreifeldsporthalle mit den dazugehörigen Funktionseinheiten
- ein Multifunktionsraum

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundfläche (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

Für die Dreifeldsporthalle wird eine maximale überbaubare Grundfläche (GR) von 3.000 m² festgesetzt.

2.2 Höhe der baulichen Anlage (§§ 16 und 18 BauNVO)

2.2.1 Maximale Höhe für Gebäude

Die maximale Gebäudehöhe wird in Metern über Normal-Null (m ü. NN) festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt wird die maximale Höhe der Attika mit 357,00 m ü. NN festgesetzt. Wird keine Attika gebaut, ist der obere Bezugspunkt die Oberkante des Flachdaches an der Schnittstelle der Außenwand mit der Dachhaut.

Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen durch untergeordnete Bauteile von höchstens 1,50 m Höhe überschritten werden. Diese sind mit einem Mindestabstand von 3,00 m von der äußeren Gebäudekante zu errichten.

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

Alle Versorgungsleitungen sind dem Stand der Technik nach unterirdisch zu führen.

4. Private Grünfläche – Zweckbestimmung Kloster- und Schulgarten (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kloster- und Schulgarten ist als Parkanlage anzulegen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Vorhandene Bäume sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die Anlage von Wegen und Errichtung von untergeordneten baulichen Anlagen, die der Nutzung der Grünanlage dienen, sind zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) i.V.m. § 9 Wasserfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

5.1 Befestigung von Oberflächen

Oberirdische Zufahrten, Wege und Plätze sind wasserdurchlässig auszuführen, sofern nicht wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Wasserdurchlässig im Sinne dieser Festsetzung sind Oberflächenbefestigungen mit einem mittleren Abflussbeiwert von max. 0,5.

5.2 Vermeidung von Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind zusammenhängende und nicht durch andere Fassadenelemente gegliederte Glas- und Fassadenflächen von Gebäuden mit einer Größe von mehr als 5 m² mit geeigneten, für Vögel sichtbaren Oberflächen auszuführen. Hierzu zählen u. a. reflexionsarme Gläser mit einem Reflexionsgrad von höchstens 15 %, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, für Vögel sichtbare Folien oder feste, vorgelagerte Konstruktionen wie z. B. Rankgitterbegrünungen oder Rahmenkonstruktionen. Übereckverglasungen sind nicht zulässig.

5.3 Außenbeleuchtung

Es sind nur insektenschonende Außenbeleuchtungen mit einem UV-armen Lichtspektrum (z.B. warmweiße LED-Leuchtmittel mit max. 3.000 Kelvin Farbtemperatur, Wellenlänge über 500 nm) in Form einer geschlossenen Konstruktion mit der Mindestschutzart IP 53 zulässig. Die Ausleuchtung soll durch Abschirmungen/ Blenden in den unteren Halbraum in einem Strahlungswinkel bis maximal 70 Grad erfolgen. Die Lichtmissionen sind grundsätzlich auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen, sowohl in der Lichtstärke, als auch in der Beleuchtungsdauer. Die Lichtquellen sind bei nicht Nutzung der Anlage nachts auszuschalten.

5.4 Gewässerrandstreifen

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Maßnahmenfläche (Gewässerrandstreifen) ist das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie das Anpflanzen nicht standortgerechter Gehölzarten unzulässig. Ausgenommen sind notwendige Rodungen zum Zweck einer Aufwertung des Gewässers.

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.1 Anpflanzung von Bäumen

In der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Anlagen für sportliche Zwecke“ sind mindestens drei Laubbäume 1. Ordnung und acht Laubbäume 2. Ordnung zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für zwei Bäume 2. Ordnung kann auch ein Baum 1. Ordnung gepflanzt werden. Es sind Laubbäume, gemäß Pflanzenliste, mit einer Mindestqualität 3 x verpflanzt und einem Stammumfang von mindestens 18 – 20 cm zu pflanzen. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

6.1.1 Pflanzenliste (Auswahl)

Bäume 1. Ordnung:

Spitz-Ahorn

Berg-Ahorn

Rot-Buche

Esche „Westhoffs Glorie“

Acer platanoides

Acer pseudoplatanus

Fagus sylvatica

Fraxinus excelsior „Westhoffs Glorie“

Esche "Geessink"	<i>Fraxinus excelsior</i> "Geessink"
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Schmalkronige Stadtulme	<i>Ulmus hollandica</i> "Lobel" <i>Fagus sylvatica</i>
Amerikanische Stadtlinde	<i>Tilia cordata</i> „rancho“
Säulenpappel	<i>Populus nigra</i> „Italica“
Ungarische Eiche	<i>Quercus frainetto</i>
Kaiserlinde	<i>Tilia europaea</i> "pallida"

Bäume 2. Ordnung:

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Esskastanie	<i>Castanea sativa</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Hopfenbuche	<i>Ostrya carpinifolia</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Steinweichsel	<i>Prunus mahaleb</i>

Bäume 3. Ordnung:

Felsenbirne	<i>Amelanchier arborea</i> 'Robin Hill'
Zweigrieffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Einfriffliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Wild-Apfel	<i>Malus sylvestris</i>
Wild-Birne	<i>Pyrus pyraster</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Holzbirne	<i>Pyrus pyraster</i>
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>

Sträucher:

Strauch Felsenbirne	<i>Amelanchier</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Zweigrieffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Einfriffliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Europäisches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehdorn	<i>Prunus spinosa</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Gemeine Heckenrose	<i>Rosa canina</i>
Feld-Rose	<i>Rosa arvensis</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>

Hochstämmig Obstbäume sind im Plangebiet zulässig.

Lorbeerkirsche (auch Kirschlorbeer) und Koniferen (mit Ausnahme von Eiben) sind im Plangebiet unzulässig.

Dachbegrünung - extensiv:

Frühlings-Fingerkraut
Tripmadam
Ysop
Heide-Nelke
Bergminze

Potentilla neumaniana
Sedum reflexum
Hyssopus officinalis
Dianthus deltoides
Calamintha nepeta ssp. Nepeta

6.2 Dachbegrünung

Die Dachflächen der Gebäude sind zu mindestens 80 % extensiv mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm zu begrünen. Die Dachbegrünungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

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

7.1 Erhalt von Einzelbäumen

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu schützen, zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume durch Anpflanzung von Laubbäumen, gemäß Pflanzenliste, mit einer Mindestqualität 3 x verpflanzt und einem Mindeststammumfang von 20-25 cm zu ersetzen.

7.2 Erhalt von Bäumen und Sträuchern - Baumhecke

Die Baumhecke innerhalb der durch Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Erhalt von sonstigen Bepflanzungen – Baumhecke ist dauerhaft zu schützen, zu pflegen und zu erhalten.

Bei Abgang und Unterschreitung von 5 Bäumen innerhalb der Fläche, ist Ersatz durch Anpflanzung von Laubbäumen, gemäß Pflanzenliste, mit einer Mindestqualität 3 x verpflanzt und einem Mindeststammumfang von 20-25 cm zu pflanzen. Lücken in der Strauchschicht sind durch Anpflanzung von Sträuchern mit einer Mindestqualität von 80-100 cm gemäß Pflanzenliste zu schließen.

Bei Durchführung von Baumaßnahmen ist die Baumhecke fachgerecht vor möglichen Beschädigungen und Beeinträchtigungen zu schützen. Aufschüttungen, Abgrabungen oder bodenverdichtende Maßnahmen im Traufbereich der zu erhaltenden Bäume und Sträucher sind nicht zulässig.

B. Textliche Festsetzungen nach Bauordnungsrecht (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 2 und 91 HBO)

1. Einfriedung (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Als Einfriedungen sind Holz- und Metallzäune ohne Mauersockel und Hecken bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig.

Alle Zäune müssen einen mind. Abstand 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.

2. Stützmauer (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Stützmauern sind zur Abstützung der verlaufenden Hanglage ebenfalls als Einfriedung zulässig. Notwendige Stützmauern sind keine Mauersockel und daher vom Verbot ausgenommen.

Stützmauern sind aus heimischen Natursteinmaterialien, Natursteinverblendungen oder begrünt herzustellen. Ist eine Begrünung aufgrund fehlenden Erdreichs nicht möglich, sind Stützmauern in hellen Tönen zu gestalten. Sichtbeton ist unzulässig.

C. Hinweise

1. Altlasten

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz; Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden zu benachrichtigen.

2. Kampfmittel

Sollten im Zuge der Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst des Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu verständigen.

3. Artenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden gemäß § 44 BNatSchG geschützte Artenvorkommen (Fledermäuse, Vögel) nachgewiesen. Zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange sind vor größeren Baumaßnahmen oder Rodungsmaßnahmen, die mit den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG kollidieren können, Überprüfungen der Bestandssituation durch einen erfahrenen Sachverständigen durchzuführen. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten.

- a) Grundsätzlich dürfen Baumfäll- und Rodungsarbeiten nur in den Wintermonaten vom 1. Oktober bis Ende Februar, also außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Vor Beginn von Baumfällarbeiten sind Bäume mit Höhlen oder potenziellen Baumquartieren insbesondere auf das Vorkommen von Fledermäusen und Vögel hin zu untersuchen (z. B. mit Einsatz einer Höhlenkamera).
- b) Gebäude sind unabhängig vom Zeitpunkt vor einem Abbruch bzw. der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen auf Quartiere von Fledermäusen und gebäudebrütenden Vögeln zu untersuchen.
- c) Sofern ein positiver Habitatnachweis erfolgt ist die zuständige Naturschutzbehörde darüber zu informieren und ggf. Maßnahmen abzustimmen.

4. Denkmalschutz (§ 21 HDSchG)

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 zu melden. Die Anzeige kann auch gegenüber der Stadt 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.

5. Kulturdenkmal (unbewegliches Kulturdenkmal) (§ 2 Abs. 1 HDSchG)

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 18 Abs. 2 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes alle Maßnahmen, in direkter Umgebung des Kulturdenkmals „Ursulinenkloster“ vorgenommen werden und dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals Auswirkungen hat, genehmigungspflichtig sind.

6. Schutz der Bestandsbäume vor Baumaßnahmen

Bei Durchführung von Baumaßnahmen sind die Bäume fachgerecht vor möglichen Beschädigungen und Beeinträchtigungen zu schützen. Aufschüttungen, Abgrabungen oder bodenverdichtende Maßnahmen im Traufbereich der zu erhaltenden Bäume sind nicht zulässig.

7. 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.

8. Satzungen der Stadt Königstein im Taunus

Die Baumschutz-, Zisternen- und Stellplatzsatzung der Stadt Königstein im Taunus sind zu beachten.

9. Trinkwasserschutzgebiet (§ 51 WHG)

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzgebietszone IIIB des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WSG-ID: 434-024; im Liederbachtal, u.a., Königstein). Die dort geltenden Ge- und Verbote sind zu beachten.

10. Wasserrechtliche Genehmigung

Eingriffe und Einleitungen in das Grundwasser oder den Liederbach, dessen Bachbett, oder Uferbereich bedürfen gem. § 8 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) einer gesonderten wasserrechtlichen Genehmigung.

Für die Errichtung von Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern ist ebenfalls eine wasserrechtliche Genehmigung nach §§ 22 und 23 HWG (Hessische Wassergesetz) erforderlich.

11. Städtebaulicher Vertrag

Die Stadt Königstein i. T. schließt mit dem Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB.