

PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 und § 16 ff. BauNVO)

MI	Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
MU	Urbane Gebiete (§ 6 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	MI	MU
Grundflächenzahl (GRZ)	0,3	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ)*	1,2	1,2
Zahl der Vollgeschosse max.	siehe Planentwurf (römische Ziffern)	
Tischhöhe max. (m)**		
2 Geschosse	7,5	7,5
3 Geschosse	10,5	10,5
4 Geschosse	13,5	13,5
5 Geschosse	16,5	16,5
Bauweise	offen	offen

*Ausnahmen s. Planentwurf
 **Bezugspunkt s. A11.2
 Firsthöhe beträgt max. 4,00 m, gemessen über Oberkante Rohfußboden Dachgeschoss bis zum höchsten Punkt des Daches

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

	Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
--	---

3. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

	Fläche für den Gemeinbedarf - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
--	---

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

	Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
	Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
	Parkfläche
	Fußgängerbereich

PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

	Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
	Parkanlage
	Denkmal
	Brunnen

6. Planungen, Nutzungsregelungen, 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)

	Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
	Naturdenkmal Mammuthaum (§ 26 BNatSchG)

7. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

	Kulturdenkmale, die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
--	--

8. Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

TEXTFESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN
 Baugesetzbuch (BauGB), Bauordnungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZV), Hessische Bauordnung (HBO), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Denkmalschutzgesetz (DSchG).

A) BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 6 und 6a BauNVO und § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Mischgebiet
 In den als „Mischgebiet“ (MI) festgesetzten Bereichen sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO die in § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7, 8 BauNVO genannten Nutzungen ausgenommen (Gartenbetriebe, Tankstelle, Vergnügungstätigkeiten). Die Ausnahme unter Absatz 3 wird nicht zugelassen.

Urbanes Gebiet
 Die unter § 6 a Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Zur Förderung der Gastronomie ist im Erdgeschoss der Gebäude an der Straßenseite der Limburger Straße Wohnnutzung gem. § 6 a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

1.1 Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Auf den Flächen für den Gemeinbedarf sind dem sozialen Zweck dienende Gebäude und Einrichtungen zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Nutzungsachtlone festgesetzt.

1.2 First- und Traufhöhen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 18 BauNVO)

Unter Firsthöhe ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante über dem Bezugspunkt zu verstehen. Bei Satteldächern ist dies der äußere Schnittpunkt der beiden Dachseiten, bei Pultdächern der höchste Punkt der Außenkante Dachhaut.
 Unter Traufhöhe ist die geringsten Dächern die Höhe der Schnittlinie zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut über dem Bezugspunkt zu verstehen. Bei Pultdächern ist für die Einhaltung der Traufhöhe die untere Traufe maßgebend. Bezugspunkt für die festgesetzten First- und Traufhöhen ist das vorhandene Gelände.

1.3 Überschreitung der zulässigen Geschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 u. 20 BauNVO)

Eine Überschreitung der im Baufenster angegebenen max. Zahl der Vollgeschosse ist auf zwei drei ist zulässig, wenn durch einen zulässigen Anbau am Kellergeschoss dieses zum Vollgeschoss wird. Eine Überschreitung bzw. Erhöhung der vorgegebenen First- und Firsthöhe für die im Baufenster festgesetzte Geschosshöhe ist nicht zulässig.

2. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

2.1 Überschreitung der Grundflächenzahl (i.V.m. § 19 ABS. 4 BAUNVO)

Im MI und MU ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterteilt wird, in Höhe von 50 % zulässig.

2.2 Überschreitung der Baugrenzen

Zur Förderung der Gastronomie dürfen die Baugrenzen im Bereich der Limburger Straße 2, 3, 4, 5, 6, 9, 10, 12, 14, 16 und 18 ausnahmsweise mit entgegenschossigen Terrassen für Außengastronomie bis zum öffentlichen Gehweg überschritten werden.

3. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB

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

4. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

Beschränkung der Bodenversiegelung

Wege, Stellplätze und Hofflächen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine möglichst hohe Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (Rasengittersteine oder Oko-Plaster mit 30% Fugenanteil), sofern dadurch keine Grundwasserbelastung gegeben ist. Bauweisen ohne Versickerungsanleihe für Niederschlagswasser sind nicht zulässig.

5. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 23 BAUGB

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

In allen Teilgebieten wird zur Erhaltung und Sicherung des heimatklimatischen Status des Kurortes Königstein im Taunus festgesetzt, dass die Nutzung von Kohle als Energieträger nicht zulässig ist. Heizöl, Gas und andere Brennstoffe können zugelassen werden, wenn die Heizungsanlage den anerkannten Regeln der Technik entspricht.

6. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB

6.1 Passiver Schallschutz

Für schutzbedürftige Räume an Gebäuden, die nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes neu errichtet bzw. wesentlich baulich geändert werden, ist ein passiver Schallschutz vorzusehen.

Die Baulflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. K 76 „Limburger Straße II“ sind insbesondere entlang der Bundesstraße 8 erhöhten Straßenverkehrsraummissionen ausgesetzt. Diese sind in dem schalltechnischen Gutachten Nr. T 3056 der TÜV Technische Überwachung des GmbH vom 22.12.2020 beschrieben, welches dem Bebauungsplan beiliegt.
 Ohne gesonderten Einzelnachweis sind die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bauschalldämm-Maße R_w ges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nach der Gleichung 6.8 der DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ in Abhängigkeit von der Raumart zu berechnen. Hierbei sind entlang der Baugrenzen in Abhängigkeit von deren Lage die in der Anlage 6 des Gutachtens farblich markierten Lärmpegelbereiche bzw. Außenlärmpegel La heranzuziehen:

siehe Anlage 6, lila Kennzeichnung: LPB VI bzw. La = 80 dB(A)
 siehe Anlage 6, rote Kennzeichnung: LPB V bzw. La = 75 dB(A)
 siehe Anlage 6, orange Kennzeichnung: LPB IV bzw. La = 70 dB(A)
 Ubrige: LPB III bzw. La = 70 dB(A)

Das erforderliche resultierende Schalldämm - Maß R_w ges bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis der Anforderung ist im Einzelfall in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage für die Berechnung ist die DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ in Verbindung mit der DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“

Die entsprechenden Teile der DIN 4109 können bei der Stadt Königstein eingesehen werden.

Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich für das konkrete Objekt aus fasadengestaltung Detailrechnungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder durch Nachfragen gemachte Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben.

6.2 Belüftungseinrichtungen

Für Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Einzelzimmerapartments) sind im gesamten Geltungsbereich zusätzliche schallgedämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die ein Belüftung ermöglichen, auch ohne das Fenster zu öffnen (wie z.B. ein in den Fensterrahmen oder die Außenwand integrierter Schalldämmfilter).
 Diese zusätzlichen schallgedämmten Belüftungseinrichtungen sind auch für die übrigen schutzbedürftigen Räume vorzusehen, welche ansonsten nur Fenster in den Lärmpegelbereichen V und VI zu belüften wären.
 Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile ist die Schalldämmung der Belüftungseinrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen.

6.3 Schutz der bebauten Außenwölbereiche

Entlang der Baugrenzen in den Lärmpegelbereichen V und VI sind zum Schutz von Balkone oder Loggien Verglasungen mit offenbaren Glasenelementen vorzusehen, durch welche im geschlossenen Zustand gegenüber dem freien Schalleintrag eine Pegelminderung um De 15 dB(A) erreicht wird.

7. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25B BAUGB

Erhalt von Bäumen und Gehölzen

Die standortgerechten Schutz innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen, der privaten Gärten sowie der Straßenverkehrsflächen sind zu erhalten und bei Bedarf zu pflegen. Die Regelungen der Baumschutzsatzung gelten uneingeschränkt.

B) FESTSETZUNGEN GEM. § 91 HBO

1. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

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 Auswahlhilfe) und Sträuchern oder hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen. Je angelegter Fläche 300 m² Grünfläche mit mindestens 1 Laubbäume und je 20 m² Grünfläche 1 Strauch zu pflanzen und zu erhalten. Flächenbedeckungen mit Schotter Kies (sogenannte Schottergärten) 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 baugenehmigungsfreien Vorhaben im beplanten Bereich nach § 64 HBO.

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

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

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

Die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Königstein im Taunus erhaltenen Bäume auf dem jeweiligen Baugrundstück und dessen unmittelbarer Umgebung sind unter Beachtung der DIN 18600 zu schützen.

TEXTFESTSETZUNGEN

Bäume (Auswahlhilfe):

<i>Acer campestre</i>	(Feldahorn)	<i>Ligustrum vulgare</i>	(Liguster)
<i>Acer platanoides</i>	(Spitzahorn)	<i>Lonicera xylostea</i>	(Rote Heckenkirsche)
<i>Acer pseudoplatanus</i>	(Bergahorn)	<i>Sambucus nigra</i>	(Schwarzer Holunder)
<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)	<i>Sambucus racemosa</i>	(Traubenholunder)
<i>Castanea sativa</i>	(Eskalanie)	<i>Rhamnus frangula</i>	(Faulbaum)
<i>Fagus sylvatica</i>	(Rohrleiche)	<i>Viburnum lantana</i>	(Wolliger Schneeball)
<i>Fraxinus excelsior</i>	(Esche)	<i>Viburnum opulus</i>	(Gem. Schneeball)
<i>Juniperus regia</i>	(Waldnuss)		
<i>Malus sylvestris</i>	(Wildapfel)		
<i>Prunus avium</i>	(Vogelkirsche)		
<i>Prunus pyramidalis</i>	(Wildbirne)		
<i>Quercus petraea</i>	(Traubeneiche)		
<i>Quercus robur</i>	(Stieleiche)		
<i>Sorbus aucuparia</i>	(Eberesche)		
<i>Tilia platyphyllos</i>	(Sommerleinde)		

Hochstämmige Obstbäume
 Lorbeerkirsche und Koniferen (mit Ausnahme von Eiben) sind unzulässig.

Zur Förderung der Gastronomie ist im Erdgeschoss der Gebäude an der Straßenseite der Limburger Straße Wohnnutzung gem. § 6 a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

Heimische Sträucher (Auswahlhilfe):

<i>Amelanchier laevis</i>	(Strauch-Felsenbirne)	<i>Ligustrum vulgare</i>	(Liguster)
<i>Cornus mas</i>	(Kornelkirsche)	<i>Lonicera xylostea</i>	(Rote Heckenkirsche)
<i>Cornus sanguinea</i>	(Körter Hartweige)	<i>Sambucus nigra</i>	(Schwarzer Holunder)
<i>Corylus avellana</i>	(Haselnuss)	<i>Sambucus racemosa</i>	(Traubenholunder)
<i>Crataegus laevigata</i>	(Zweigriff Weißdorn)	<i>Rhamnus frangula</i>	(Faulbaum)
<i>Crataegus monogyna</i>	(Eingriffeliger Weißdorn)	<i>Viburnum lantana</i>	(Wolliger Schneeball)
<i>Erythronium europaeum</i>	(Pfaffenstichlein)	<i>Viburnum opulus</i>	(Gem. Schneeball)

Fassadenbegrenzung und Begrünung von Stützmauern (Auswahlhilfe):

<i>Hedera helix</i>	(Efeu)		
<i>Humulus lupulus</i>	(Hopfen)		
<i>Jasminum nudiflorum</i>	(Winter-Jasmin)		
<i>Lonicera xylostea</i>	(Rote Heckenkirsche)		
<i>Rosa spec.</i>	(Ungefüllte Kletterrosen*)		

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

Eine fachgerechte Ergänzung der Pflanzenauswahl mit standortgerechten und heimischen Laubbäumen ist zulässig.
 Multimerstandplätze sind mit Hilfe einer Sichtschutzhecke einzugrenzen.

2. Grundstückseinfriedungen

Einfriedungen von Grundstücken sind nur in Form von Hecken und Zäunen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Sie dürfen das Wechseln von bebodenebenen Kleintieren nicht einschränken (mind. 15 cm Abstand zum Boden).

3. Abgrabungen, Stützmauern, Aufschüttungen

Abgrabungen, Aufschüttungen, Terrassierungen des natürlichen Geländes sind bis max. 1,50 m für befestigte Flächen (wie Terrassen, Wege und Stellplätze) zulässig. In den Grenzabstandsflächen sind Abgrabungen, Aufschüttungen und Terrassierungen unzulässig. Stützmauern sind aus heimischen Natursteinmaterialien oder Natursteinverbundungen in einer max. Höhe von 1,00 m herzustellen. Stützmauern mit einer Ansichtfläche von mehr als 20 m² sind zu begrünen. Sichtbarm ist unzulässig. Ausnahmeweise können Abgrabungen für Garagen, Carports oder Stellplätze in den Grenzabstandsflächen, mit den dazugehörigen Stützmauern über 1,00 m, zugelassen werden.

4. Garagen

Garagen sind innerhalb und außerhalb der Baufenster zulässig. Die Straßenseitenbreite aller Garagentore darf maximal 6,0 m betragen. Zur Verbesserung des Kleinklimas wird empfohlen, die Außenwände von Garagen zu begrünen (siehe hierzu die Auswahlhilfe zur Fassadenbegrenzung, B1).

5. Dachform, Dachneigung, Staffelschösse

Allgemein zulässig sind geneigte gleichschenkelige Dächer als Satteldächer, satteldachähnliche Dächer und Mansarddächer mit 30 bis 42 Grad; bei Pultdächern bis 15 Grad. Bei Mansarddächern müssen die gegenüberliegenden Dachflächen die gleiche Dachneigung aufweisen. Bei Mansarddächern muss die Schnittlinie zwischen Mansarddachfläche und oberer Dachfläche mindestens 0,50 m hinter der Außenkante der Außenwand zurückliegen. Die Neigung der Mansarde darf bis zu 75 Grad betragen.

Flachdächer sind für Hauptgebäude nicht zulässig. Flachdächer von Garagen müssen begrünt ausgeführt werden.

Staffelschösse sind unzulässig.

Die Dachendeckung hat zur Verbesserung des Stadtklimas in Dachziegel mit hellen Farben zu erfolgen. Die großflächige (> 20m²) Verwendung von Kupfer, Zink oder Blei für Dachendeckungen, inklusive Regenrinnen und Regenröhen, ist nicht gestattet.

Dachgärten und Zwerchhäuser dürfen jeweils nicht breiter als 4,00 m sein. Dachgärten müssen auf einem Haus die gleiche Form haben. Die Gesamtbreite aller Gärten und Zwerchhäuser einschließlich Treppenausbauten je Dachseite darf 50 % der jeweiligen Traufbreite nicht überschreiten. Gärten und Zwerchhäuser müssen mindestens einen Abstand von 1,50 m von den Giebelwänden haben. Der Abstand zwischen den Gärten oder Zwerchhäusern muss mindestens jeweils 1,50 m betragen. Gärten über zwei Geschosse sind unzulässig. Der Gartenbereich muss mind. 0,50 m hinter dem Hauptfirst liegen. Die Festsetzungen zu Dachgärten gelten auch für Gärten und Zwerchhäuser.

6. Drempel

Drempel sind bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Es ist nachzuweisen, dass durch einen evtl. Drempel im Dachgeschoss kein Vollgeschoss im Sinne der HBO entsteht.
 Der Drempel wird gemessen an der Außenwand zwischen der Oberkante Rohfußboden des zugehörigen Geschosses und der Schnittlinienkante des aufgehenden Mauerwerkes mit der Oberkante der Dachhaut.

7. Zur Förderung der Gastronomie

Die Flächen für die Außenbereichsgastronomie bleiben ausnahmsweise in der Stellplatzberechnung unberücksichtigt.

C) ENTFÄLLT

D) HINWEISE

1. Archäologische Bodenfunde / Sicherung von Bodendenkmälern

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinreste, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie z.B. Scherben, Stempelfröhen oder Skeletreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege-Hessen/Archäologie zu melden. Die Anzeige kann auch gegenüber der Gemeinde oder der Unteren Denkmalbehörde erfolgen, diese leiten die Anzeige unverzüglich dem Landesamt zu.

Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung der Unteren Denkmalbehörde (§ 21 Abs. 3 HDschG). Es wird darum gebeten, die mit Erdarbeiten verbunden entsprechend zu belehren.

2. Denkmalschutz

Die Gebäude an der Limburger Straße 1 a und 22 sind als Kulturdenkmal ausgewiesen. Ein weiteres Kulturdenkmal befindet sich in der Hubert-Faßbender-Anlage. Außerdem liegt in einer kleineren Grünfläche im nordöstlichen Teil des Plangebietes an der Ecke Limburger Straße/Theresenstraße ein Kulturdenkmal für die Gefallenen des Deutsch-Französischen Krieges.
 In diesem Zusammenhang wird auf die Denkmaltatenbank des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen, die unter <https://denkweb.denkmalpflege-hessen.de/> abrufbar ist, verwiesen. Alle Maßnahmen an den genannten Denkmälern oder in deren direkter Umgebung sind genehmigungspflichtig. Zuständig ist die Untere Denkmalbehörde als erster Ansprechpartner.

3. Altlasten/Altlagierungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich folgende Altlastenstandorte:

Schlüsselnummer	Lage	Betrieb	Betriebszeit-	WZ-Klasse
434.005.020-000.100	Limburger Straße 12 a	Spedition (1*)	1992 - ?	4
434.005.020-000.129	Limburger Straße 22	Schreinerei	1952 - 1960	3
434.005.020-000.066	Limburger Straße 26	Ehem. städt. Bauhof Buchdruckerei	1948 - 1992 1948 - 1965	5, Anfangsverdacht
434.005.020-000.056	Limburger Straße 10			5, Sanierung abgeschlossen
434.005.020-000.089	Limburger Straße 18			4
434.005.020-000.124	Limburger Straße 1 a			1, Anfangsverdacht
434.005.020-000.121	Herzog-Adolf-Straße 2			5, Anfangsverdacht
434.005.020-000.135	Limburger Straße 3			5, Anfangsverdacht
434.005.020-000.145	Theresenstraße 13			3
434.005.020-000.218	Limburger Straße 2			3
434.005.020-000.175	Limburger Straße 30			2, Anfangsverdacht nicht bestätigt

1*) (ob die Wartung vor Ort stattfand ist nicht bekannt)

Im Rahmen von Baumaßnahmen festgestellte Bodenversauerungen sind unverzüglich beim Kreisamtschuss des Hochtaunuskreises anzuzeigen. Wenn bei Eingriffen in den Boden organische Verunreinigungen festgesetzt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat W/IV 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65159 Wiesbaden, zu benachrichtigen.

TEXTFESTSETZUNGEN


4. Baumpflanzungen, Versorgungsleitungen

PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN


1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 und § 16 ff. BauNVO)

-  Mischgebiete
(§ 6 BauNVO)
-  Urbane Gebiete
(§ 6 BauNVO)

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

-  Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)





3. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

-  Fläche für den Gemeinbedarf - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

-  Straßenverkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
-  Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
-  Parkfläche
-  Fußgängerbereich


5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

-  Öffentliche Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
-  Parkanlage
-  Denkmal
-  Brunnen



6. Planungen, Nutzungsregelungen, 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)

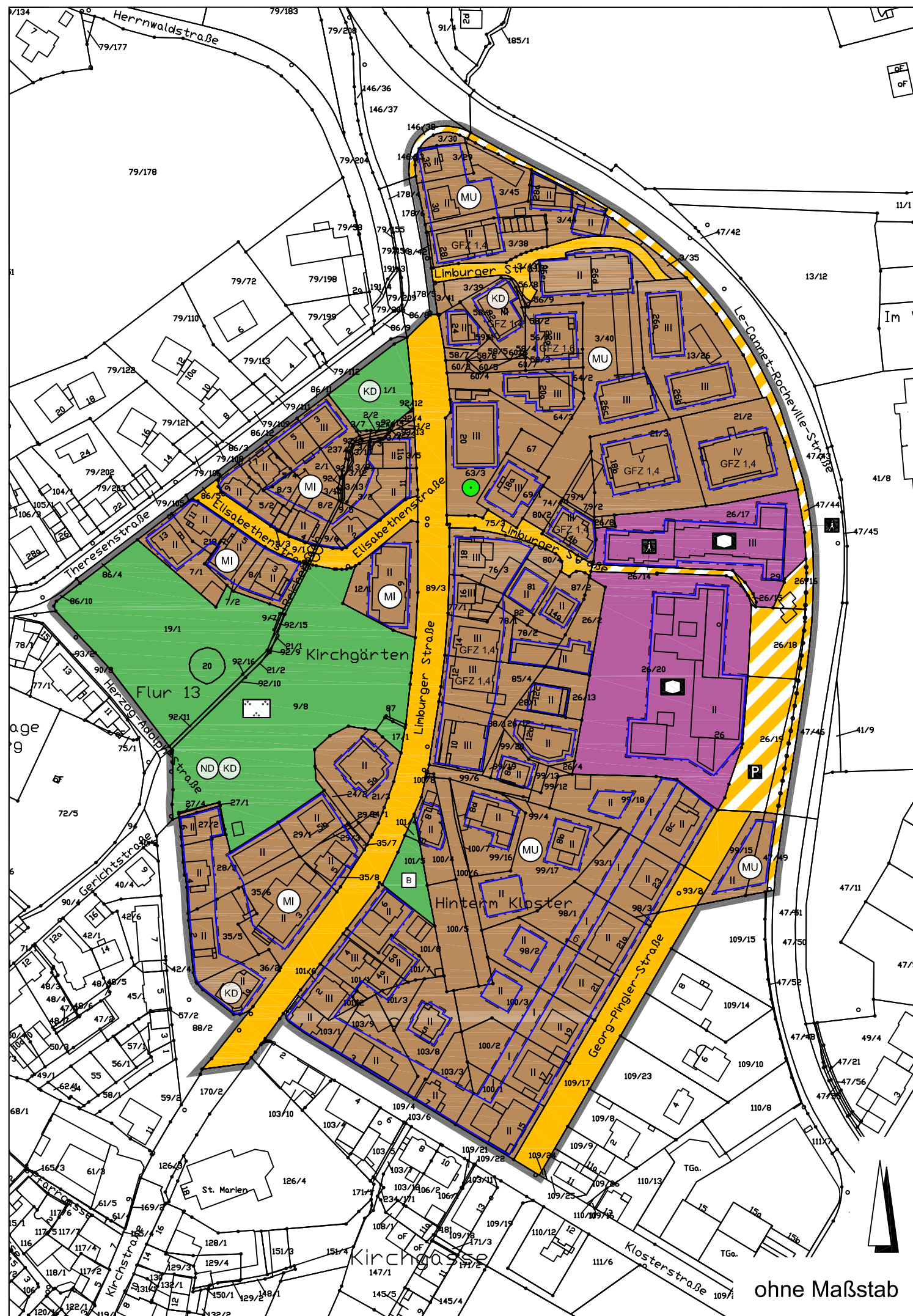
-  Bäume erhalten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
-  Naturdenkmal: Mammutbaum
(§ 28 BNatSchG)

7. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

-  Kulturdenkmale, die dem Denkmalschutz unterliegen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

8. Sonstige Planzeichen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
(z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)



ohne Maßstab

Bebauungsplan K 76 „Limburger Straße II“ der Stadt Königstein, Kernstadt

Textfestsetzungen, Stand: 12.10.2021

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	MI	MU
Grundflächenzahl (GRZ)	0,3	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ)*	1,2	1,2
Zahl der Vollgeschosse max.	siehe Planeintrag (römische Ziffern)	
Traufhöhe max. (m)**		
2 Geschosse	7,5	7,5
3 Geschosse	10,5	10,5
4 Geschosse	13,5	13,5
5 Geschosse	16,5	16,5
Bauweise	offen	offen

*Ausnahmen s. Planeintrag

**Bezugspunkt s. A) 1.2

Firsthöhe beträgt max. 4,00 m, gemessen über Oberkante Rohfußboden Dachgeschoss bis zum höchsten Punkt des Daches

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzV), Hessische Bauordnung (HBO), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Denkmalschutzgesetz (HDSchG).

A) BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 6 und 6a BauNVO und § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Mischgebiet

In den als „Mischgebiet“ (MI) festgesetzten Bereichen sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO die in § 6 Abs. 2 Nr.6, 7, 8 BauNVO genannten Nutzungen ausgeschlossen (Gartenbaubetriebe, Tankstelle, Vergnügungsstätten). Die Ausnahme unter Absatz 3 wird nicht zugelassen.

Urbanes Gebiet

Die unter § 6 a Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Zur Förderung der Gastronomie ist im Erdgeschoss der Gebäude an der Straßenseite der Limburger Straße Wohnnutzung gem. § 6 a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

1.1 Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Auf den Flächen für den Gemeinbedarf sind dem sozialen Zweck dienende Gebäude und Einrichtungen zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Nutzungsschablone festgesetzt.

1.2 First- und Traufhöhen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 18 BauNVO)

Unter Firsthöhe ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante über dem Bezugspunkt zu verstehen. Bei Satteldächern ist dies der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, bei Pultdächern der höchste Punkt der Außenkante Dachhaut.

Unter Traufhöhe ist bei geneigten Dächern die Höhe der Schnittlinie zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut über dem Bezugspunkt zu verstehen. Bei Pultdächern ist für die Einhaltung der Traufhöhe die untere Traufe maßgebend. Bezugspunkt für die festgesetzten First- und Traufhöhen ist das vorhandene Gelände.

1.3 Überschreitung der zulässigen Geschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 u. 20 BauNVO)

Eine Überschreitung der im Baufenster angegebenen max. Zahl der Vollgeschosse von zwei auf drei ist zulässig, wenn durch einen zulässigen Anbau am Kellergeschoss dieses zum Vollgeschoss wird. Eine Überschreitung bzw. Erhöhung der vorgegebenen Trauf- und Firsthöhe für die im Baufenster festgesetzte Geschoszahl ist nicht zulässig.

2. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

2.1 Überschreitung der Grundflächenzahl (i.V.m. § 19 ABS. 4 BauNVO)

Im MI und MU ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, in Höhe von 50 % zulässig.

2.2 Überschreitung der Baugrenzen

Zur Förderung der Gastronomie dürfen die Baugrenzen im Bereich der Limburger Straße 2, 3, 4, 5, 6, 9, 10, 12, 14, 16 und 18 ausnahmsweise mit erdgeschossigen Terrassen für Außengastronomie bis zum öffentlichen Gehweg überschritten werden.

3. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB

Führung von Versorgungsleitungen

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

4. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

Beschränkung der Bodenversiegelung

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

5. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 23 BAUGB

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

In allen Teilgebieten wird zur Erhaltung und Sicherung des heilklimatischen Status des Kurortes Königstein im Taunus festgesetzt, dass die Nutzung von Kohle als Energieträger nicht zulässig ist. Heizöl, Gas und andere Brennstoffe können zugelassen werden, wenn die Heizungsanlage den anerkannten Regeln der Technik entspricht.

6. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB

6.1 Passiver Schallschutz

Für schutzbedürftige Räume an Gebäuden, die nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes neu errichtet bzw. wesentlich baulich geändert werden, ist ein passiver Schallschutz vorzusehen.

Die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. K 76 „Limburger Straße II“ sind insbesondere entlang der Bundesstraße 8 erhöhten Straßenverkehrslärmimmissionen ausgesetzt. Diese sind in dem schalltechnischen Gutachten Nr. T 3086 der TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH vom 22.12.2020 beschrieben, welches dem Bebauungsplan beiliegt.

Ohne gesonderten Einzelnachweis sind die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nach der Gleichung 6 der DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ in Abhängigkeit von der Raumart zu berechnen. Hierbei sind entlang der Baugrenzen in Abhängigkeit von deren Lage die in der Anlage 6 des Gutachtens farblich markierten Lärmpegelbereiche bzw. Außenlärmpegel L_a heranzuziehen:

siehe Anlage 6, lila Kennzeichnung: LPB VI bzw. $L_a = 80$ dB(A)

siehe Anlage 6, rote Kennzeichnung: LPB V bzw. $L_a = 75$ dB(A)

siehe Anlage 6, orange Kennzeichnung: LPB IV bzw. $L_a = 70$ dB(A)

übrige: LPB III bzw. $L_a = 70$ dB(A)

Das erforderliche resultierende Schalldämm - Maß $R'_{w,ges}$ bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis der Anforderung ist im Einzelfall in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage für die Berechnung ist die DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ in Verbindung mit der DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“

Die entsprechenden Teile der DIN 4109 können bei der Stadt Königstein eingesehen werden.

Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich für das konkrete Objekt aus fassadengenauen Detailberechnungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder durch Nachfolgenormen geänderte Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben.

6.2 Belüftungseinrichtungen

Für Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Einzimmerappartements) sind **im** gesamten Geltungsbereich zusätzliche schallgedämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die ein Belüftung ermöglichen, auch ohne das Fenster zu öffnen (wie z.B. ein in den Fensterrahmen oder die Außenwand integrierter Schalldämmflüster).

Diese zusätzlichen schallgedämmten Belüftungseinrichtungen sind auch für die übrigen schutzbedürftigen Räume vorzusehen, welche ansonsten nur über Fenster in den Lärmpegelbereichen V und VI zu belüften wären.

Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile ist die Schalldämmung der Belüftungseinrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen.

6.3 Schutz der bebauten Außenwohnbereiche

Entlang der Baugrenzen in den Lärmpegelbereichen V und VI sind zum Schutz von Balkone oder Loggien Verglasungen mit offenbaren Glaselementen vorzusehen, durch welche im geschlossenen Zustand gegenüber dem freien Schalleintrag eine Pegelminderung um $De \geq 15$ dB(A) erreicht wird.

7. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25B BAUGB

Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Die standortgerechten Gehölze innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen, der privaten Gärten sowie der Straßenverkehrsflächen sind zu erhalten und bei Bedarf zu pflegen. Die Regelungen der Baumschutzsatzung gelten uneingeschränkt.

B) FESTSETZUNGEN GEM. § 91 HBO

1. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

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 angefangene 300 m² Grünfläche ist mindestens 1 Laubbaum und je 20 m² Grünfläche 1 Strauch zu pflanzen und zu erhalten. Flächenabdeckungen mit Schotter/ Kies (sogenannte Schottergärten) 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 baugenehmigungsfreien 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 m² Fläche und einen 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 nach der Baumschutzsatzung der Stadt Königstein im Taunus erhaltenswerten Bäume auf dem jeweiligen Baugrundstück und dessen unmittelbarer Umgebung sind unter Beachtung der DIN 18920 zu schützen.

Bäume (Auswahlliste):

<i>Acer campestre</i>	(Feldahorn)
<i>Acer platanoides</i>	(Spitzahorn)
<i>Acer pseudoplatanus</i>	(Bergahorn)
<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)
<i>Castanea sativa</i>	(Esskastanie)
<i>Fagus sylvatica</i>	(Rotbuche)
<i>Fraxinus excelsior</i>	(Esche)
<i>Juglans regia</i>	(Walnuss)
<i>Malus sylvestris</i>	(Wildapfel)
<i>Prunus avium</i>	(Vogelkirsche)
<i>Pyrus Pyraeaster</i>	(Wildbirne)
<i>Quercus petraea</i>	(Traubeneiche)
<i>Quercus robur</i>	(Stieleiche)
<i>Sorbus aucuparia</i>	(Eberesche)
<i>Tilia platyphyllos</i>	(Sommerlinde)

Hochstämmige Obstbäume

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

Heimische Sträucher (Auswahlliste):

<i>Amelanchier laevis</i>	(Strauch-Felsenbirne)	<i>Ligustrum vulgare</i>	(Liguster)
<i>Cornus mas</i>	(Kornellkirsche)	<i>Lonicera xylosteum</i>	(Rote Heckenkirsche)
<i>Cornus sanguinea</i>	(Roter Hartriegel)	<i>Sambucus nigra</i>	(Schwarzer Holunder)
<i>Corylus avellana</i>	(Haselnuss)	<i>Sambucus racemosa</i>	(Traubenholunder)
<i>Crataegus laevigata</i>	(Zweigrif. Weißdorn)	<i>Rhamnus frangula</i>	(Faulbaum)
<i>Crataegus monogyna</i>	(Eingriffeliger Weißdorn)	<i>Viburnum lantana</i>	(Wolliger Schneeball)
<i>Euonymus europaeus</i>	(Pfaffenhütchen)	<i>Viburnum opulus</i>	(Gem. Schneeball)

Fassadenbegrünung und Begrünung von Stützmauern (Auswahlliste):

<i>Hedera helix</i>	(Efeu)
<i>Humulus lupulus</i>	(Hopfen)*
<i>Jasminum nudiflorum</i>	(Winter-Jasmin)*
<i>Lonicera xylosteum</i>	(Gemeine Heckenkirsche)*
<i>Rosa spec.</i>	(Ungefüllte Kletterrosen)*

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

Eine fachgerechte Ergänzung der Pflanzenauswahl mit standortgerechten **und** heimischen Laubgehölzen ist zulässig.

Mülltonnenstandplätze sind mit Hilfe einer Sichtschutzhecke einzugrünen.

2. Grundstückseinfriedungen

Einfriedungen von Grundstücken sind nur in Form von Hecken und Zäunen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Sie dürfen das Wechseln von bodengebundenen Kleintieren nicht einschränken (mind. 15 cm Abstand zum Boden).

3. 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 oder Natursteinverblendungen in einer max. Höhe von 1,00 m herzustellen. **Stützmauern mit einer Ansichtsfläche von mehr als 20 m² sind zu begrünen.** Sichtbeton ist unzulässig. Ausnahmsweise können Abgrabungen für Garagen, Carports oder Stellplätze in den Grenzabstandsflächen, mit den dazugehörigen Stützmauern über 1,00 m, zugelassen werden.

4. Garagen

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 (siehe hierzu die Auswahlliste zur Fassadenbegrünung, B)1.).

5. Dachform, Dachneigung, Staffelgeschosse

Allgemein zulässig sind geneigte gleichschenklige Dächer als Satteldächer, satteldachähnliche Dächer und Mansarddächer mit 30 bis 42 Grad; bei Pultdächern bis 15 Grad. Bei Mansarddächern müssen die gegenüberliegenden Dachflächen die gleiche Dachneigung aufweisen. Bei Mansarddächern muss die Schnittlinie zwischen Mansarddachfläche und oberer Dachfläche mindestens 0,50 m hinter der Außenkante der Außenwand zurückliegen. Die Neigung der Mansarde darf bis zu 75 Grad betragen.

Flachdächer sind für Hauptgebäude nicht zulässig. Flachdächer von Garagen müssen begrünt ausgeführt werden.

Staffelgeschosse sind unzulässig.

Die Dacheindeckung hat **zur Verbesserung des Stadtinnenklimas** in Dachziegeln mit **hellen** Farbtönen zu erfolgen. Die großflächige (> 20m²) Verwendung von Kupfer, Zink oder Blei für Dacheindeckungen, inklusive Regenrohren und Regenrinnen, ist nicht gestattet.

Dachgauben und Zwerchhäuser dürfen jeweils nicht breiter als 4,00 m sein. Dachgauben müssen auf einem Haus die gleiche Form haben. Die Gesamtbreite aller Gauben und Zwerchhäuser einschließlich Treppenhäuserbauten je Dachseite darf 50 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Gauben und Zwerchhäuser müssen mindestens einen Abstand von 1,50 m von den Giebelwänden haben. Der Abstand zwischen den Gauben oder Zwerchhäusern muss mindestens jeweils 1,50 m betragen. Gauben über zwei Geschosse sind unzulässig. Der Gaubenfirst muss mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen. Die Festsetzungen zu Dachformen gelten auch für Gauben und Zwerchhäuser.

6. Drempe

Drempe sind bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Es ist nachzuweisen, dass durch einen evtl. Drempe im Dachgeschoss kein Vollgeschoss im Sinne der HBO entsteht. Der Drempe wird gemessen an der Außenwand zwischen der Oberkante Rohfußboden des zugehörigen Geschosses und der Schnittlinienkante des aufgehenden Mauerwerkes mit der Oberkante der Dachhaut.

7. Zur Förderung der Gastronomie

Die Flächen für die Außenbereichsgastronomie bleiben ausnahmsweise in der Stellplatzberechnung unberücksichtigt.

C) ENTFÄLLT

D) HINWEISE

1. Archäologische Bodenfunde / Sicherung von Bodendenkmälern

Es wird daraufhin hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie z.B. Scherben, Steingeräte oder Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege-hessenArchäologie zu melden. Die Anzeige kann auch gegenüber der Gemeinde oder der Unteren Denkmalbehörde erfolgen, diese leiten die Anzeige unverzüglich dem Landesamt 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. Denkmalschutz

Die Gebäude an der Limburger Straße 1 a und 22 sind als Kulturdenkmal ausgewiesen. Ein weiteres Kulturdenkmal befindet sich in der Hubert-Faßbender-Anlage. Außerdem liegt in einer kleineren Grünfläche im nordöstlichen Teil des Plangebietes an der Ecke Limburger Straße/Theresenstraße ein Kulturdenkmal für die Gefallenen des Deutsch-Französischen Krieges.

In diesem Zusammenhang wird auf die Denkmaldatenbank des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen, die unter <https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/> abrufbar ist, verwiesen.

Alle Maßnahmen an den genannten Denkmälern oder in deren direkter Umgebung sind genehmigungspflichtig. Zuständig ist die Untere Denkmalschutzbehörde als erster Ansprechpartner.

3. Altlasten/ Altablagerungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich folgende Altlastenstandorte:

Schlüsselnummer	Lage	Betrieb	Betriebszeitraum	WZ-Klasse
434.005.020-000.100	Limburger Straße 12 a	Spedition (1*)	1992 - ?	4
434.005.020-000.129	Limburger Straße 22	Schreinerei	1952 - 1960	3
434.005.020-000.066	Limburger Straße 26	Ehem. städt. Bauhof Buchdruckerei	1948 – 1992 1948 - 1965	5, Anfangsverdacht
434.005.020.-000.056	Limburger Straße 10			5, Sanierung abgeschlossen
434.005.020-000.089	Limburger Straße 18			4
434.005.020-000.104	Limburger Straße 1 a			1, Anfangsverdacht
434.005.020-000.121	Herzog-Adolf-Straße 2			5, Anfangsverdacht
434.005.020-000.135	Limburger Straße 3			5, Anfangsverdacht
434.005.020-000.145	Theresenstraße 13			3
434.005.020-000.218	Limburger Straße 2			3
434.005.020-000.175	Limburger Straße 30			2, Anfangsverdacht nicht bestätigt

1* (ob die Wartung vor Ort stattfand ist nicht bekannt)

Im Rahmen von Baumaßnahmen festgestellte Bodenverunreinigungen sind unverzüglich beim Kreisausschuss des Hochtaunuskreises anzuzeigen. 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.

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 im 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.

Die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel sind bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung und Entsorgung von Aushubmaterial einzuhalten. Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42- Abfallwirtschaft) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollte.

Das v.g. Merkblatt ist zu finden unter:

www.rp-darmstadt.hessen.de/umwelt/abfall/bau-und-gewerbeabfall

7. Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIB des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WSG-ID: 434-024) für die Gewinnungsanlagen „Br. I-V im Liederbachtal, u.a.“ der Stadt Königstein im Taunus. Die Schutzgebietsverordnung vom 11.04.1980 (StAnz. 18/80, S. 811 ff) ist zu beachten.

8. Zisternensatzung der Stadt Königstein

Die Zisternensatzung der Stadt Königstein in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

9. Lichtemission

Für die Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insektenarten und lichtempfindlicher Fledermäuse sollten zur Objektbeleuchtung nur UV-arme Lichtquellen mit einer Farbtemperatur von 1700 bis 2400 Kelvin, max. 3000 Kelvin bzw. Lichtquellen mit möglichst langer Wellenlänge Verwendung finden. Auf einen geringen Blaulichtanteil im Farbspektrum ist zu achten. Die Leuchten für die Außenbeleuchtung sind mit optimierter Lichtlenkung nur abstrahlend unterhalb der Horizontalen und in voll abgeschirmter Ausführung zu verwenden. Ferner sind Dunkelmräume zu erhalten, insbesondere im Übergangsbereich von Bebauung zu Grünflächen (Hubert-Faßbender-Anlage, Alten Friedhof der Katholischen Kirche St. Marien). Die Objektbeleuchtung ist in der Kernnacht von 23 Uhr bis 5 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	
	6 Uhr bis 22 Uhr	22 Uhr bis 6 Uhr
Mischgebiet (§ 6) Urbanes Gebiet (§ 6a)	5	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 Leuchtenstandortes 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.

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.

10. Energieeinsparung und Energieerzeugung

§ 34 Gebäudeenergiegesetz (GEG) 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.

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

Bei der Aufstellung von Luft-Wasser-Wärmepumpen ist zu beachten, dass an benachbarten Wohngebäuden der Beurteilungspegel der TA-Lärm nicht überschritten werden darf.

Im Übrigen wird auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) verwiesen.

11. Artenschutz

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (Vgl. § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen, Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind, Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (1.03.-30.09.) durchzuführen, außerhalb der Brut- und Setzzeit Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- und/oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu prüfen.

Bei der Umsetzung der Planung kann es erforderlich werden, dass ein artenschutzrechtliches Gutachten vorzulegen ist.

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.

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.

12. 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.

13. 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.

14. Behinderten- bzw. 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. Die Anträge werden bei der WI-Bank eingereicht. Zudem existieren zwei Programme der KfW (Programm 159 und 455). Die Umbaumaßnahmen haben sich nach der DIN 18040 Teil 2 zu richten.

15. 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.

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.

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 heruntergeladen werden.

16. Stellplatzsatzung der Stadt Königstein

Die Satzung über Stellplatzpflicht sowie Gestaltung, Größe, Zahl der Stellplätze oder Garagen und Abstellplätze für Fahrräder und die Ablösung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge der Stadt Königstein in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

17. Ausschluss von Heizöl

In allen Teilgebieten wird zu Erhaltung und Sicherung des heilklimatischen Status des Kurortes Königstein im Taunus darauf hingewiesen, dass die Nutzung von Kohle und Heizöl als Energieträger nicht zulässig ist. Heizöl kann in Ausnahmefällen zugelassen, 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. **Bereits bestehende Anlagen unterliegen dem Bestandsschutz.**

Hinweis, einzufügen unter den Festsetzungen (als eigenständiger Abschnitt):

Die Bebauungspläne K 48 „Limburger Straße“ und K 56 „Innenstadt Königstein“ verlieren nur im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes ihre Gültigkeit. Die übrigen Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne K 48 und K 56 werden nicht berührt und gelten unverändert weiter.



Stadt Königstein im Taunus

**Bebauungsplan K 76
„Limburger Straße II“**

B E G R Ü N D U N G

12. Oktober 2021

**Bearbeitung: M. Sc. Geogr. Julia Arndt
Dipl.-Ing. S. Oberheidt**



PlanungsbüroKoch

www.pbkoch.de

Dipl.-Geogr. Christian Koch
Stadtplaner

Alte Chaussee 4, 35614 Aßlar

Tel. (0 64 43) 6 90 04-0
Fax (0 64 43) 6 90 04-34

e-Mail: info@pbkoch.de

Inhaltsverzeichnis

Seite

1.	Geltungsbereich	3
2.	Bestand	3
3.	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes.....	4
4.	Planungsrechtliche Grundlagen	5
4.1	Regionalplanung	5
4.2	Flächennutzungsplan	6
4.3	Verbindliche Bauleitplanung.....	6
4.4	Informelle Planungen	6
4.5	Schutzgebiete	6
4.6	Immissionsschutz.....	6
4.7	Denkmalschutz und Denkmalpflege	7
4.8	Altlastverdächtige Flächen und Altlasten, Bodenschutz	7
5.	Planverfahren.....	9
5.1	Verfahrensstand.....	9
6.	Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	10
6.1	Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung.....	10
6.2	Festsetzungen nach Landesrecht	13
7.	Naturschutz und Landschaftspflege.....	18
8.	Erschließung.....	19
8.1	Verkehr.....	19
8.2	Ver- und Entsorgung.....	20
9.	Flächenbilanz	22

Teil A

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Zentrum der Stadt Königstein im Taunus. Die Fläche grenzt im Osten an die Bundesstraße 8 Le-Cannet-Rocheville-Straße und verläuft dann weiter über die Georg-Pingler-Straße. Im Süden wird die Fläche von der Klosterstraße und im Westen von der Herzog-Adolph-Straße begrenzt. Die nördliche Grenze verläuft über die Theresenstraße und die Limburger Straße. Er umfasst in der Gemarkung Königstein mit einer Größe von ca. 75.120 m² folgende Flurstücke:

Flur	Flurstücke
4	146/13,146/38
5	3/29, 3/30, 3/35, 3/38, 3/39, 3/40, 3/41, 3/42, 3/43, 3/44, 3/45, 13/26, 21/2, 21/3, 26/2, 26/4, 26/8, 26/12, 26/13, 26/14, 26/15, 26/16, 26/18, 26/19, 26/17, 26/20, 28/1, 47/44, 47/49, 56/7, 56/8, 56/9, 58/1, 58/2, 58/3, 58/4, 58/5, 58/6, 58/7, 59/1, 60/3, 60/4, 60/5, 60/6, 60/7, 63/3, 64/2, 64/3, 67, 93/1, 98/3, 69/1, 74/4, 75/3, 76/3, 77/1, 78/1, 78/2, 79/1, 79/2, 80/2, 80/4, 81, 82, 85/4, 87/2, 88/1, 93/2, 98/1, 98/2, 99/4, 99/6, 99/12, 99/13, 99/15, 99/16, 99/17, 99/18, 99/19, 99/20, 100/1, 100/2, 100/3, 100/4, 100/5, 100/6, 100/7, 100/8, 101/1, 101/2, 101/3, 101/4, 101/5, 101/6, 101/7, 101/8, 103/1, 103/3, 103/8, 103/9, 109/17
13	1/1, 1/2, 2/1, 2/2, 2/3, 3/2, 3/4, 3/5, 3/7, 3/8, 3/9, 3/10, 3/11, 3/12, 3/13, 5/2, 5/3, 5/4, 7/1, 7/2, 8/1, 8/2, 8/3, 9/1, 9/5, 9/6, 9/7, 9/8, 12/1, 17/1, 19/1, 20, 21/1, 21/2, 21/3, 24/1, 24/2, 27/1, 27/2, 27/4, 28/3, 29/1, 29/2, 29/3, 35/5, 35/6, 35/7, 35/8, 36/2, 87, 89/3, 92/1, 92/2, 92/3, 92/4, 92/6, 92/7, 92/9, 92/10, 92/11, 92/12, 92/13, 92/14, 92/15, 92/16, 218/7, 237/2

2. Bestand

Das Plangebiet zeichnet sich als kleinstädtisches Mischgebiet mit unterschiedlichen gewerblichen Nutzungsstrukturen vermischt mit Wohnen ab.

Der Gebäudebestand ist insbesondere im nördlichen Bereich des Plangebietes durch Geschosswohnbau geprägt, während der südliche Bereich entlang der Georg-Pingler-Straße vermehrt durch Einfamilienhäuser im Villenstil auf verhältnismäßig großen Grundstücken gekennzeichnet ist. Soziale Infrastruktur lässt sich unter anderem in Form des Katholischen Pfarramts St. Marien, des Katholischen Kindergartens, einer Altenwohnanlage oder dem Sitz des Caritasverbands für den Bezirk Hochtaunus e.V. vorfinden. Die Bebauung entlang der Limburger Straße besteht aus Einzelbauten, die zum Teil noch aus der Jahrhundertwende (19./20. Jahrhundert) stammen und teilweise umgebaut sind. Die Gebäude an der Limburger Straße 1 a und 22 sind als Kulturdenkmal ausgewiesen. Entlang der B 8 befinden sich große Mehrfamilienhäuser mit bis zu 5-Geschossen. Außerdem befindet sich im Gebiet an der Limburger Straße 28 a eine Schreinerei, die Bestandsschutz genießt, sich jedoch aufgrund der Lage mit angrenzender schützenswerter Wohnbebauung nur unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen entwickeln darf.

Die Wirtschaftsstruktur im Gebiet ist insbesondere durch (kleinflächigen) Einzelhandel und vielzählige Gastronomiebetriebe geprägt.

Als Grünfläche ist die sich im südwestlichen Teil befindliche kleine Parkanlage (Hubert-Faßbender-Anlage) aufzuführen, in der sich ein weiteres Kulturdenkmal befindet. Des Weiteren befindet sich eine kleinere Grünfläche im nordöstlichen Teil des Plangebietes an der Ecke Limburger Straße Theresenstraße, welche der Standort eines Kulturdenkmals für die Gefallenen des Deutsch-Französischen Krieges ist. Darüber hinaus ist im ganzen Gebiet ein Baumbestand vorzufinden, wobei dieser im südlichen Teil konzentrierter auftritt. Durch das Gebiet verlaufen mit dem Höhenbach im nördlichen und südlichen Teil des Plangebietes und mit dem Reichenbach im westlichen Teil sowie dem Farnbach im nördlichen Teil drei kleinere Fließgewässer. Die Topographie ist durch den Taunus, als Teil des Mittelgebirges, geprägt.

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Für das Gebiet bestehen derzeit zwei Bebauungspläne, die sich jeweils auf ein Teilgebiet des gesamten Plangebietes beziehen. Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan „K 48 Limburger Straße“, mit dem Geltungsbereich östlich der Limburger Straße aus dem Jahre 2005, wurde ein Teilgebiet teilweise als Mischgebiet und teilweise als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der Teilbereich, welcher in dem rechtskräftigen Bebauungsplan „K 56 Innenstadt Königstein im Taunus“, mit dem Geltungsbereich westlich der Limburger Straße aus dem Jahre 1997 erfasst ist, wurde als Mischgebiet ausgewiesen. Die beiden Bebauungspläne sind mittlerweile veraltet und in vielen Belangen überholt. Das Gebiet hat sich städtebaulich weiterentwickelt, so dass der vorhandene Bestand in keinem der vorliegenden Pläne widerspiegelt wird. Zentrumsnahe Bereiche in der Innenstadt unterliegen einem sehr schnellen Wandel, der nur durch eine gezielte Steuerung mittels einer Bauleitplanung in geordneten Bahnen verlaufen kann. Daher soll ein neuer Bebauungsplan als Instrument zur Steuerung der Entwicklungen auf den Weg gebracht werden.

Zu den Zielen des Bebauungsplans K 76 „Limburger Straße II“ gehört somit die Sicherung der im Bestand vorhandenen Bebauung sowie der Umgang mit einer gesunden Nachverdichtung. Zu diesem Zweck werden in den Bebauungsplan neue Baufenster aufgenommen, die Möglichkeiten zur Nachverdichtung bieten.

Diese neuen Baufelder sollen am nördlichen Ende der Georg-Pingler-Straße und zwischen Limburger Straße und Georg-Pingler-Straße in der Nähe des Brunnens sowie westlich der Limburger Straße 8 c, anschließend an die Fläche für den Gemeinbedarf, umgesetzt werden. Insgesamt entstehen so fünf neue Baufenster. Zudem wird das Baufenster der Georg-Pingler-Straße Hausnummer 15 bis 23 und Limburger Straße 8c durch ein weiteres Baufenster in Richtung Nordosten ergänzt, so dass an den dort bestehenden Gebäuden ein eingeschossiger Anbau ermöglicht wird. Durch diese Planungen kann der knappe Flächenbestand im Innenstadtbereich der Stadt Königstein optimal ausgenutzt, die für diese Lage sehr großzügigen Grundstücksgrößen einem passenderen Auslastungsgrad hinsichtlich ihrer Bebauung zugeführt und weiterer Wohnraum geschaffen werden. Die Frage der Erschließung ist in Eigenverantwortung der Bauherren zu klären und muss durch diese gesichert werden.

Ein weiteres Ziel ist die Neuregelung der Gastronomiefläche im Bereich der Limburger Straße. Die bisherigen Bebauungspläne haben nur wenig bis keine Aussagen zur Gastronomie getroffen. Insofern ist eine Neuregelung notwendig geworden. An der Limburger Straße haben sich neben einigen Restaurants mit teilweise internationalem Angebot auch Schnellimbisse angesiedelt. Es gilt nun ein differenziertes Angebot angrenzend an die Limburger Straße zu etablieren und Einschränkungen aus vorherigen Bebauungsplänen, die die Wohnnutzung stärken sollten, in Teilen rückgängig zu machen. Im Mischgebiet besteht die Vorgabe, dass eine Wohnnutzung und gewerbliche Nutzung jeweils zur Hälfte im Gebiet vertreten sein sollen. Im Urbanen Gebiet dagegen gibt es eine solche Vorgabe nicht, die Nutzungsmischung muss hier nicht gleichgewichtig sein. Es wird daher zur Förderung der Gastronomie festgesetzt, dass in Gebäuden im Erdgeschoss an der Straßenseite Wohnnutzung nur ausnahmsweise zulässig ist. In den Gebäuden, die direkt an die Limburger Straße angrenzen, soll daher im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nur ausnahmsweise zugelassen werden. Für die oberen Geschosse und die Flächen,

die nicht direkt an der Limburger Straße liegen, entspricht eine Wohnnutzung dem umliegenden Gebietscharakter und ist daher förderlich.

Der aktuell bestehende Bebauungsplan K 48 „Limburger Straße“ sowie ein Teil des einfachen Bebauungsplans K 56 „Mischgebiet Innenstadt“ gehen in den neu aufzustellenden Bebauungsplan K 76 „Limburger Straße II“ auf. Zudem werden planungsrechtliche Lücken zwischen den bestehenden Bebauungsplänen überplant.

4. Planungsrechtliche Grundlagen

4.1 Regionalplanung

Die Stadt Königstein im Taunus liegt im Regierungsbezirk Darmstadt. Für den Ballungsraum FrankfurtRheinMain, in dem Königstein liegt, existiert ein Regionaler Flächennutzungsplan von 2010, der zusammen mit dem Regionalplan Südhessen ein Planwerk bildet.

Im Regionalplan Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/ RegFNP 2010) ist die Fläche östlich der Limburger Straße entlang der Straße als „Gemischte Baufläche, Bestand“ sowie anschließend als „Wohnbaufläche, Bestand“ und „Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand“ dargestellt. Die Flächen westlich der Limburger Straße sind als „Gemischte Baufläche, Bestand“ und „Grünfläche-Parkanlage“ dargestellt. Die Darstellungen im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 entsprechen weitestgehend den tatsächlichen Gegebenheiten, an denen sich der zukünftige Bebauungsplan orientiert. Die Planung stimmt daher mit den Zielen des Regionalplans überein und es liegen nur geringfügige Abweichungen davon vor, die keine nennenswerten Auswirkungen hervorrufen.

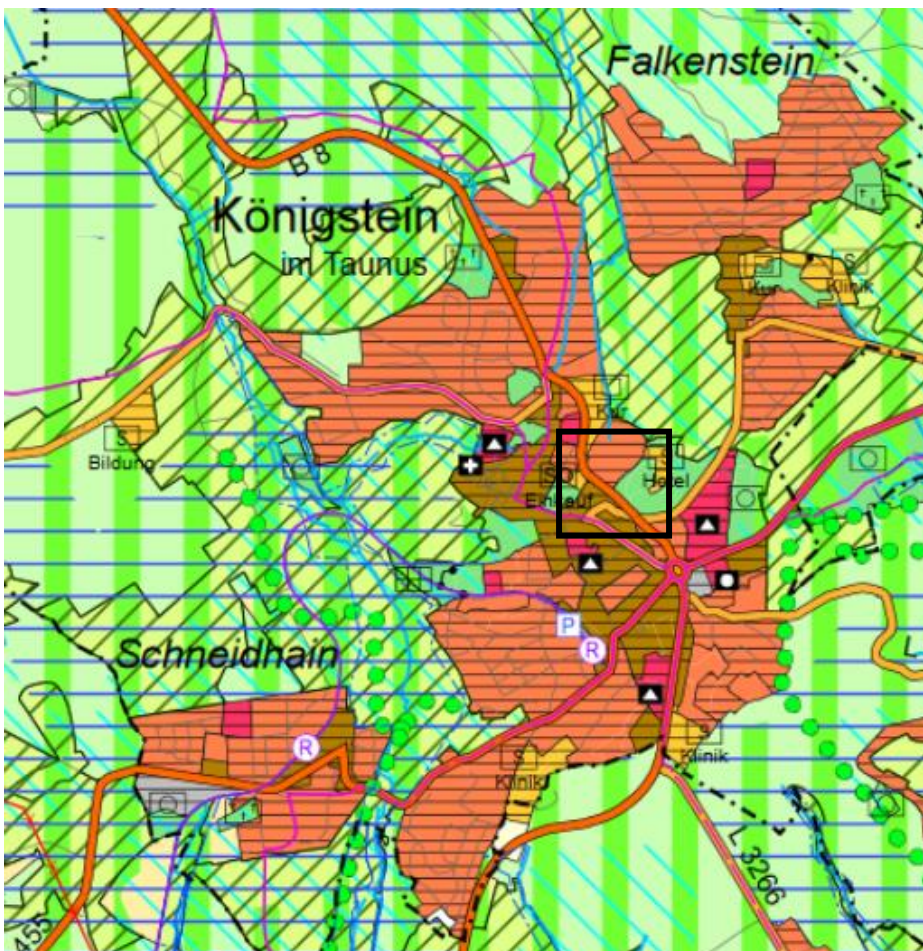


Abb. 1 Ausschnitt aus dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010, unmaßstäblich

Die im Regionalen Flächennutzungsplan vorgegebenen Dichtewerte sind nur bei der Ausweisung neuer Baugebiete maßgeblich (VGH Hessen; 13.10.2016-4 C 962/15.N)

4.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Königstein verfügt über keinen Flächennutzungsplan. Die vorbereitende Bauleitplanung existiert in Form des Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Die Ausführungen dazu sind dem vorherigen Kapitel 4.1 zu entnehmen.

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Gebiet liegen bereits zwei rechtskräftige Bebauungspläne vor, welche sich jeweils nur auf Teilgebiete des Gesamtgebietes beziehen. Dies sind die Bebauungspläne K 56 „Innenstadt Königstein im Taunus“ aus dem Jahre 1997 und K 48 „Limburger Straße“ aus dem Jahre 2005.

Teile des Bebauungsplan K 56 „Innenstadt Königstein im Taunus“ umfassen den Bereich westlich der Limburger Straße. Für diesen Bereich ist ein Mischgebiet sowie eine Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage und sonstige öffentliche Grünanlage festgesetzt.

Der Bebauungsplan K 48 „Limburger Straße“ umfasst den Bereich östlich der Limburger Straße. Für diesen Bereich sind größtenteils Mischgebiete aber auch Allgemeine Wohngebiete mit einer GRZ von 0,3 bis 0,4 festgesetzt.

4.4 Informelle Planungen

Es liegen keine informellen Planungen für das Plangebiet vor.

4.5 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich in einem im Sinne des § 27 BNatSchG ausgewiesenen Naturpark (hier: Naturpark „Hochtaunus“). Allerdings ergeben sich durch die zugehörige Satzung keinerlei reglementierende Fakten, welchen Einfluss auf die Ausweisung/Umsetzung des Bebauungsplans hätten.

Der Mammutbaum in der Hubert-Faßbender-Anlage ist als Naturdenkmal gem. § 28 BNatSchG ein geschützter Teil von Natur und Landschaft.

Weitere naturschutzrechtlich festgesetzte Gebiete wie Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG), Nationalparke (§ 24 BNatSchG), Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG), Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG) oder Naturparke (§ 27 BNatSchG) befinden sich nicht im Plangebiet. Auch geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG) oder Natura- 2000-Gebiete bleiben von den Flächen des Plangebietes unberührt.

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIB des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WSG-ID: 434-024) für die Gewinnungsanlagen „Br. I-V im Liederbachtal, u.a.“ der Stadt Königstein im Taunus. Die Schutzgebietsverordnung vom 11.04.1980 (StAnz. 18/80, S. 811 ff) ist zu beachten.

4.6 Immissionsschutz

Das Gebiet befindet sich größtenteils im Bestand und in direkter Nachbarschaft zur Bundesstraße 8 (Le-Cannet- Rocheville- Straße) sowie der in Teilen stark befahrenen Limburger Straße. Durch diese Nähe zur Bundesstraße und der Lage im Innenstadtbereich der Stadt Königstein kann eine Bündelung der Emissionsquellen an diesem Standort erreicht werden.

4.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Die Gebäude an der **Herzog-Adolph-Straße** 1 a, eine Apotheke aus dem Baujahr 1912, und 22, ein 1901 errichtetes Wohnhaus, sind als Kulturdenkmal ausgewiesen. Ein weiteres Kulturdenkmal befindet sich in der Hubert-Faßbender-Anlage. Es handelt sich dabei um ein Ehrenmal für die Opfer des Ersten und des Zweiten Weltkrieges. Außerdem liegt in einer kleineren Grünfläche im nordöstlichen Teil des Plangebietes an der Ecke Limburger Straße/Theresenstraße ein Kulturdenkmal für die Gefallenen des Deutsch-Französischen Krieges, welches 1878 geschaffen wurde und sich seit 1912 am jetzigen Standort befindet.

In diesem Zusammenhang wird auf die Denkmaldatenbank des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen, die unter <https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/> abrufbar ist, verwiesen.

Alle Maßnahmen an den genannten Denkmälern oder in deren direkter Umgebung sind genehmigungspflichtig. Zuständig ist die Untere Denkmalschutzbehörde als erster Ansprechpartner.

Es wird daraufhin hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie z.B. Scherben, Steingeräte oder Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege-hessen/Archäologie zu melden. Die Anzeige kann auch gegenüber der Stadt oder der Unteren Denkmalbehörde erfolgen, diese leiten die Anzeige unverzüglich dem Landesamt 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.

4.8 Altlastverdächtige Flächen und Altlasten, Bodenschutz

Altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht (§ 2 Abs. 6 BBodSchG).

Altflächen sind im Sinne des § 2 des Hessischen Altlastengesetzes (HAltlastG) Altablagerungen und Altstandorte.

Altablagerungen sind stillgelegte Abfallentsorgungsanlagen sowie Grundstücke außerhalb von Abfallentsorgungsanlagen, auf denen Abfälle behandelt, gelagert und abgelagert worden sind. Altablagerungen befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Altstandorte sind Grundstücke mit stillgelegten Anlagen, die gewerblichen, industriellen, sonstigen wirtschaftlichen Unternehmen oder hoheitlichen Zwecken dienten, sowie Grundstücke, deren militärische Nutzung aufgegeben wurde, sofern auf ihnen mit umweltschädigenden Stoffen umgegangen wurde. In der hessischen Altflächendatei sind nach Angaben des Regierungspräsidiums Darmstadt zehn Datenbankeinträge für das Plangebiet vorhanden. Bei den vier Flächen mit Anfangsverdacht wurde dieser nicht bestätigt. Folgende Altlastenstandorte befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Schlüsselnummer	Lage	Betrieb	Betriebszeitraum	WZ-Klasse
434.005.020-000.100	Limburger Straße 12 a	Spedition (1*)	1992 - ?	4
434.005.020-000.129	Limburger Straße 22	Schreinerei	1952 - 1960	3
434.005.020-000.066	Limburger Straße 26	Ehem. städt. Bauhof Buchdruckerei	1948 – 1992 1948 - 1965	5, Anfangsverdacht
434.005.020.-000.056	Limburger Straße 10			5, Sanierung abgeschlossen
434.005.020-000.089	Limburger Straße 18			4
434.005.020-000.104	Limburger Straße 1 a			1, Anfangsverdacht
434.005.020-000.121	Herzog-Adolf-Straße 2			5, Anfangsverdacht
434.005.020-000.135	Limburger Straße 3			5, Anfangsverdacht
434.005.020-000.145	Theresenstraße 13			3
434.005.020-000.218	Limburger Straße 2			3
434.005.020-000.175	Limburger Straße 30			2, Anfangsverdacht nicht bestätigt

1* (ob die Wartung vor Ort stattfand ist nicht bekannt)

Im Rahmen von Baumaßnahmen festgestellte Bodenverunreinigungen sind unverzüglich beim Kreis Ausschuss des Hochtaunuskreises anzuzeigen. 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.

Die Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV), des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und des Straßenbauerlasses Hessen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) sind bei Bodenarbeiten zu beachten.

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 - im Einzelfall über die Einbaufähigkeit des Materials.

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.

Die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel sind bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung und Entsorgung von Aushubmaterial einzuhalten. Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42- Abfallwirtschaft) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollten. Das v.g. Merkblatt ist zu finden unter: www.rp-darmstadt.hessen.de/umwelt/abfall/bau-und-gewerbeabfall

Sollte bei der Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende, unverzügliche Anzeige beim Kreisausschuss des Hochtaunuskreises erforderlich.

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

5. Planverfahren

Die vorliegende Bebauungsplanänderung erfüllt die in § 13a BauGB genannten Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens. Es handelt sich um die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Förderung der Innenentwicklung. Dazu gehen der aktuell bestehende Bebauungsplan K 48 „Limburger Straße“ sowie ein Teil des einfachen Bebauungsplanes K 56 „Mischgebiet Innenstadt“ in den neu aufzustellenden Bebauungsplan auf. Die überplante Fläche liegt innerhalb des Siedlungsbereiches. Im Sinne einer optimalen Ausnutzung innerstädtischer Baulandpotentiale soll für diese Fläche eine Nachverdichtung, die Neuregelung der Gastronomieflächen im Bereich Limburger Straße sowie die Sicherung der derzeit im Bestand vorhandenen Bebauung erfolgen. Mit der Planung wird eine Anpassung an die aktuell gewünschte städtebauliche Entwicklung angestrebt und ein Beitrag zur Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang geleistet.

Durch die vorliegende Planung wird keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 UVPG begründet. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgebiete.

Da eine neuversiegelte Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, entspricht die vorliegende Bebauungsplanänderung der Fallkonstellation, die im § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB geregelt ist. Damit ist eine Umweltprüfung einschließlich Monitoring nicht erforderlich. Insofern gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB, abgesehen; § 4c BauGB „Überwachung“ ist nicht anzuwenden.

Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des § 13a (1) 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffs- und Ausgleichsregelung ist damit nicht anzuwenden. Eine Bewertung des Bestandes wird in einem landschaftsplanerischen Beitrag zum Bebauungsplan vorgenommen.

5.1 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss 23.08.2018 gemäß § 2 (1) BauGB: Bekanntgemacht: 27.09.2018.

Da es sich hauptsächlich um eine Sicherung des Bestandes und geringfügige Nachverdichtungen handelt, wird der Plangegegenstand als wenig komplex angesehen und es besteht kein Bedarf einer längeren Auslegung als die in § 3 (2) BauGB geregelte Mindestdauer. Der Plan mit Begründung wird für die Dauer eines Monats (mindestens 30 Tage) öffentlich ausgelegt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt in Form einer öffentlichen Auslegung unter Anwendung des § 13 (2) Nr. 2 i.V.m. § 3 (2) BauGB: 03.08.2020 bis 04.09.2020, Bekanntgemacht: 18.07.2020.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange unter Anwendung des § 13 (2) Nr. 3 i.V.m. § 4 (2) BauGB vom 03.08.2020 bis 04.09.2020.

Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt in Form einer öffentlichen Auslegung unter Anwendung des § 13 (2) Nr. 2 i.V.m. § 4a (3) BauGB: 28.06.2021 bis 30.07.2021, Bekanntgemacht: 19.06.2021.

Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange unter Anwendung des § 13 (2) Nr. 3 i.V.m. § 4a (3) BauGB vom 28.06.2021 bis 30.07.2021.

Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB: xx.xx.xxxx.

6. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

Mit der Planung sollen ein rechtskräftiger Bebauungsplan und Teile eines weiteren rechtskräftigen Bebauungsplanes, die veraltet sind, zusammengeführt werden, so dass der tatsächlich vorhandene Bestand baurechtlich gesichert wird und eine gesunde Nachverdichtung mit Förderung der Gastronomie erreicht werden kann. Die Festsetzungen orientieren sich an den rechtskräftigen Bebauungsplänen K 48 und K 56 sowie den vorhandenen Gegebenheiten. Auf diese Weise soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Rahmen eines Bebauungsplanes rechtlich festgehalten werden.

6.1 Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem Bestand und der geplanten Nachverdichtung. Das Planungsgebiet wird daher als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO westlich der Limburger Straße und als Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO östlich der Limburger Straße festgesetzt. Außerdem entstehen eine Fläche für den Gemeinbedarf, die sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen wie das katholische Pfarramt, den Sitz der Caritas und städtischen Wohnbau umfasst, und drei öffentliche Grünflächen im Bereich des Kulturdenkmals, des Brunnens und der Parkanlage.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die allgemein zulässigen Nutzungen ergeben sich aus § 6 (2) BauNVO. Die in § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7, 8 BauNVO genannten Nutzungen sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen (Gartenbaubetriebe, Tankstelle, Vergnügungsstätten). Die Ausnahme unter Absatz 3 wird nicht zugelassen, um ein problemloses Einfügen in die bestehende umliegende Bebauung zu gewährleisten.

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Die allgemein zulässigen Nutzungen ergeben sich aus § 6a (2) BauNVO, die Ausnahmen aus § 6a (3) BauNVO sind unzulässig, um einen Anschluss an die umliegende bestehende Bebauung zu finden und die Wohnfunktion zu stärken. Wegen der vorwiegend durch Wohnnutzung geprägten Lage werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Aufgrund des hohen Platzbedarfes von Tankstellen und Gartenbaubetrieben, welcher im Plangebiet nicht zur Verfügung steht, werden diese ebenfalls ausgeschlossen. Für urbane Gebiete oder Teile solcher Gebiete kann gemäß § 6a (4) Nr. 1 BauNVO festgesetzt werden, dass in Gebäuden im Erdgeschoss an der Straßenseite Wohnnutzung nicht

oder nur ausnahmsweise zulässig ist. Zur Neuregelung der Gastronomiefläche im Bereich der Limburger Straße wird für die Gebäude, die direkt an die Limburger Straße angrenzen im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nur ausnahmsweise zugelassen.

Auf den Flächen für den Gemeinbedarf sind dem sozialen Zweck dienende Gebäude und Einrichtungen zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Nutzungsschablone festgesetzt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen vor dem Hintergrund der geringen Flächengröße eine gute Ausnutzung der Grundstücke im Hinblick auf einen sparsamen Flächenverbrauch sowie eine bestmögliche Anpassung an die umliegende Bebauung ermöglichen.

Durch die Festsetzung von Obergrenzen bei der Grundflächenzahl sowie der Geschossflächenzahl wird das Maß der baulichen Nutzung in dem Mischgebiet und dem urbanen Gebiet wesentlich bestimmt.

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Stadt Königstein am Taunus und soll planungsrechtliche Lücken zwischen den bestehenden Bebauungsplänen schließen. Unter dem Grundsatz der Nachverdichtung sollen neu ausgewiesene Bauplätze in den umliegenden Gebäudebestand integriert werden. Entsprechend der bereits bestehenden Bebauung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 im Mischgebiet sowie eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 im Urbanen Gebiet festgesetzt. Ausnahmen von dieser festgesetzten GFZ sind den Planeinträgen zu entnehmen. Die Geschossigkeit wird im Bestand wie bestehend festgesetzt. Für die neuen Baufenster wird die Geschossigkeit entsprechend der umliegenden Bebauung gewählt, so dass sich die Nachverdichtungsflächen in das Gesamtbild einfügen. In dem neuen Baufenster der Georg-Pingler-Straße Hausnummer 15 bis 23 und Limburger Straße 8c in Richtung Nordosten wird nur ein an den dort bestehenden Gebäuden anschließender eingeschossiger Anbau ermöglicht, da hier durch die geringe Grundstückstiefe der betroffenen Grundstücke nicht alle Grundstücke mit einem eigenen zweiten Baufenster versehen werden können. Um eine Gleichbehandlung zu gewährleisten, wurde daher für alle Grundstücke ein erweitertes Baufenster in gleichem Ausmaß angesetzt. Unter der Würdigung der topographischen Gegebenheiten und der Anforderung an das gesunde Wohnen hinsichtlich der Belüftung und Belichtung, wird lediglich ein eingeschossiger Anbau als zielführend gesehen.

Eine Überschreitung der im Baufenster angegebenen max. Zahl der Vollgeschosse von zwei auf drei ist zulässig, wenn durch einen zulässigen Anbau am Kellergeschoss dieses zum Vollgeschoss wird. Eine Überschreitung bzw. Erhöhung der vorgegebenen Trauf- und Firshöhe für die im Bebauungsplan festgesetzte Geschosszahl ist nicht zulässig.

Als Firshöhe sind im Mischgebiet und im Urbanen Gebiet maximal 4,00 m gemessen über Oberkante Rohfußboden Dachgeschoss bis zum höchsten Punkt des Daches zulässig. Als Traufhöhe gilt für das Mischgebiet und das Urbane Gebiet bei 2 Geschossen eine Höhe von 7,5 m, bei 3 Geschossen eine Höhe von 10,5 m, bei 4 Geschossen eine Höhe von 13,5 m und bei 5 Geschossen eine Höhe von 16,5 m als Maximum. Unter Firshöhe ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante über dem Bezugspunkt zu verstehen. Bei Satteldächern ist dies der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, bei Pultdächern der höchste Punkt der Außenkante Dachhaut.

Unter Traufhöhe ist bei geneigten Dächern die Höhe der Schnittlinie zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut über dem Bezugspunkt zu verstehen. Bei Pultdächern ist für die Einhaltung der Traufhöhe die untere Traufe maßgebend. Bezugspunkt für die festgesetzten First- und Traufhöhen ist das vorhandene Gelände.

Für das Mischgebiet und das urbane Gebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, dies entspricht dem Charakter der dortigen Ortslage und ermöglicht ausreichende Gebäudegrößen und Flexibilität.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die Festlegung von überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festlegung von Baugrenzen sichergestellt. Dabei werden die Baufenster so festgesetzt, dass eine Möglichkeit für geringfügige Erweiterungen gegeben ist.

Die Baugrenzen werden mit etwas Spielraum um die bestehenden Gebäude angelegt, was in Verbindung mit dem Maß der baulichen Nutzung zu einer guten Ausnutzbarkeit und Dispositionsfreiheit der Grundstücke beiträgt. Zur Förderung der Gastronomie dürfen die Baugrenzen im Bereich der Limburger Straße 2, 3, 4, 5, 6, 9, 10, 12, 14, 16 und 18 ausnahmsweise mit erdgeschossigen Terrassen für Außengastronomie bis zum öffentlichen Gehweg überschritten werden.

Im Mischgebiet und Urbanen Gebiet ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich überbaut wird, gemäß § 19 Abs. 4 S.1 BauNVO, in Höhe von 50 % zulässig.

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

Die standortgerechten Gehölze innerhalb der öffentlichen Grünflächen, der privaten Gärten und Grünflächen sowie der Straßenverkehrsflächen sind zu erhalten und bei Bedarf zu pflegen. **Die Regelungen der Baumschutzsatzung gelten uneingeschränkt.**

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

In allen Teilgebieten wird zur Erhaltung und Sicherung des heilklimatischen Status des Kurortes Königstein im Taunus festgesetzt, dass die Nutzung von Kohle als Energieträger nicht zulässig ist. Heizöl, Gas und andere Brennstoffe können zugelassen werden, wenn die Heizungsanlage den anerkannten Regeln der Technik entspricht.

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 (siehe hierzu die Auswahlliste zur Fassadenbegrünung).

Passiver Schallschutz

Für schutzbedürftige Räume an Gebäuden, die nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes neu errichtet bzw. wesentlich baulich geändert werden, ist ein passiver Schallschutz vorzusehen.

Die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. K 76 „Limburger Straße II“ sind insbesondere entlang der Bundesstraße 8 erhöhten Straßenverkehrslärmmissionen ausgesetzt. Diese sind in dem schalltechnischen Gutachten Nr. T 3086 der TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH vom 22.12.2020 beschrieben, welches dem Bebauungsplan beiliegt.

Ohne gesonderten Einzelnachweis sind die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schall-dämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nach der Gleichung 6 der DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ in Abhängigkeit von der Raumart zu berechnen. Hierbei sind entlang der Baugrenzen in Abhängigkeit von deren Lage die in der

Anlage 6 des Gutachtens farblich markierten Lärmpegelbereiche bzw. Außenlärmpegel L_a heranzuziehen:

siehe Anlage 6, lila Kennzeichnung: LPB VI bzw. $L_a = 80 \text{ dB(A)}$
 siehe Anlage 6, rote Kennzeichnung: LPB V bzw. $L_a = 75 \text{ dB(A)}$
 siehe Anlage 6, orange Kennzeichnung: LPB IV bzw. $L_a = 70 \text{ dB(A)}$
 übrige: LPB III bzw. $L_a = 70 \text{ dB(A)}$

Das erforderliche resultierende Schalldämm - Maß $R'_{w,ges}$ bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis der Anforderung ist im Einzelfall in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage für die Berechnung ist die DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ in Verbindung mit der DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“

Die entsprechenden Teile der DIN 4109 können bei der Stadt Königstein eingesehen werden.

Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich für das konkrete Objekt aus fassadengenauen Detailberechnungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder durch Nachfolgenormen geänderte Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben.

Belüftungseinrichtungen

Für Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Einzimmerappartements) sind **im** gesamten Geltungsbereich zusätzliche schallgedämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine Belüftung ermöglichen, auch ohne das Fenster zu öffnen (wie z.B. ein in den Fensterrahmen oder die Außenwand integrierter Schalldämmlüfter).

Diese zusätzlichen schallgedämmten Belüftungseinrichtungen sind auch für die übrigen schutzbedürftigen Räume vorzusehen, welche ansonsten nur über Fenster in den Lärmpegelbereichen V und VI zu belüftet wären.

Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile ist die Schalldämmung der Belüftungseinrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen.

Schutz der bebauten Außenwohnbereiche

Entlang der Baugrenzen in den Lärmpegelbereichen V und VI sind zum Schutz von Balkone oder Loggien Verglasungen mit offenbaren Glaselementen vorzusehen, durch welche im geschlossenen Zustand gegenüber dem freien Schalleintrag eine Pegelminderung um $D_e \geq 15 \text{ dB(A)}$ erreicht wird.

6.2 Festsetzungen nach Landesrecht

• **HBO**

Damit sich das Baugebiet in das Orts- und Landschaftsbild und die bestehenden Strukturen einfügt, sind verschiedene Festsetzungen zur Gestaltung der Baukörper und der Grundstücksfreiflächen notwendig. Diese werden gemäß § 91 HBO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Durchgrünung

Durch die folgenden Festsetzungen soll eine gute Durchgrünung mit positiven Auswirkungen auf das Stadtbild, Wohnklima und Kleinklima im Plangebiet erreicht werden.

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 angefangene

300 m² Grünfläche ist mindestens 1 Laubbaum und je 20 m² Grünfläche 1 Strauch zu pflanzen und zu erhalten. Flächenabdeckungen mit Schotter/ Kies (sogenannte **Schottergärten**) 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 baugenehmigungsfreien 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 6m² Fläche und einen 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 nach der Baumschutzsatzung der Stadt Königstein im Taunus erhaltenswerten Bäume auf dem jeweiligen Baugrundstück und dessen unmittelbarer Umgebung sind unter Beachtung der DIN 18920 zu schützen.

Bäume (Auswahlliste):

<i>Acer campestre</i>	(Feldahorn)
<i>Acer platanoides</i>	(Spitzahorn)
<i>Acer pseudoplatanus</i>	(Bergahorn)
<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)
<i>Castanea sativa</i>	(Esskastanie)
<i>Fagus sylvatica</i>	(Rotbuche)
<i>Fraxinus excelsior</i>	(Esche)
<i>Juglans regia</i>	(Walnuss)
<i>Malus sylvestris</i>	(Wildapfel)
<i>Prunus avium</i>	(Vogelkirsche)
<i>Pyrus Pyraister</i>	(Wildbirne)
<i>Quercus petraea</i>	(Traubeneiche)
<i>Quercus robur</i>	(Stieleiche)
<i>Sorbus aucuparia</i>	(Eberesche)
<i>Tilia platyphyllos</i>	(Sommerlinde)

Hochstämmige Obstbäume

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

Heimische Sträucher (Auswahlliste):

<i>Amelanchier laevis</i>	(Strauch-Felsenbirne)	<i>Ligustrum vulgare</i>	(Liguster)
<i>Cornus mas</i>	(Kornellkirsche)	<i>Lonicera xylosteum</i>	(Rote Heckenkirsche)
<i>Cornus sanguinea</i>	(Roter Hartriegel)	<i>Sambucus nigra</i>	(Schwarzer Holunder)
<i>Corylus avellana</i>	(Haselnuss)	<i>Sambucus racemosa</i>	(Traubenholunder)
<i>Crataegus laevigata</i>	(Zweigriffeliger Weißdorn)	<i>Rhamnus frangula</i>	(Faulbaum)
<i>Crataegus monogyna</i>	(Eingriffeliger Weißdorn)	<i>Viburnum lantana</i>	(Wolliger Schneeball)
<i>Euonymus europaeus</i>	(Pfaffenhütchen)	<i>Viburnum opulus</i>	(Gemeiner Schneeball)

Fassadenbegrünung (Auswahlliste):

<i>Hedera helix</i>	(Efeu)
<i>Humulus lupulus</i>	(Hopfen)*
<i>Jasminum nudiflorum</i>	(Winter-Jasmin)*
<i>Lonicera xylosteum</i>	(Gemeine Heckenkirsche)*
<i>Rosa spec.</i>	(Ungefüllte Kletterrosen)*

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

Eine fachgerechte Ergänzung der Pflanzenauswahl mit standortgerechten und heimischen Laubgehölzen ist zulässig.

Die Hubert-Faßbender-Anlage, westlich der Limburger Straße zwischen dieser und der Herzog-Adolph-Straße, wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Bei dem in der Plankarte eingezeichneten Naturdenkmal handelt es sich um einen alten und tief besteten Mammutbaum mit beträchtlichem Stammumfang, hohem Wuchs und ausladender Krone. Die Bäume innerhalb der Parkanlage sowie der Gedenkstein für die Opfer der beiden Weltkriege, der in der Plankarte als Kulturdenkmal dargestellt ist, sind zu erhalten

Das Kulturdenkmal für die Gefallenen des Deutsch-Französischen Krieges an der nordöstlichen Grenze des Plangebietes, der Limburger Straße Ecke Theresenstraße, soll mit der umgebenen Grünfläche erhalten werden und wird daher als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kulturdenkmal festgesetzt.

Die Grünfläche randlich der Limburger Straße, zwischen den Hausnummern 6 und 8, mit Beeten und kleinem Brunnen wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Brunnen festgesetzt.

Mülltonnenstandplätze sind mit Hilfe einer Sichtschutzhecke einzugrünen.

Einfriedungen

Zur Eingrünung des Geländes, sind Einfriedungen des Geländes nur in Form von Hecken und Zäunen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Sie müssen mindestens 15 cm Bodenfreiheit haben, um bodengebundene Kleintiere nicht zu behindern. Stützmauern gelten dabei nicht als Einfriedungen.

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 oder Natursteinverblendungen in einer max. Höhe von 1,00 m herzustellen. **Stützmauern mit einer Ansichtsfläche von mehr als 20 m² sind zu begrünen.** Sichtbeton ist unzulässig. Ausnahmsweise können Abgrabungen für Garagen, Carports oder Stellplätze in den Grenzabstandsflächen, mit den dazugehörigen Stützmauern über 1,00 m, zugelassen werden.

Garagen

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 Auswahlliste zur Fassadenbegrünung).

Dachform, Dachneigung, Staffelgeschosse

Allgemein zulässig sind geneigte gleichschenklige Dächer als Satteldächer, satteldachähnliche Dächer und Mansarddächer mit 30 bis 42 Grad. Bei Pultdächern bis 15 Grad. Bei Mansarddächern müssen die gegenüberliegenden Dachflächen die gleiche Dachneigung aufweisen. Bei Mansarddächern muss die Schnittlinie zwischen Mansarddach Fläche und oberer Dachfläche mindestens 0,50 m hinter der Außenkante der Außenwand zurückliegen. Die Neigung der Mansarde darf bis zu 75 Grad betragen.

Flachdächer sind für Hauptgebäude nicht zulässig. Dächer von Anbauten, die als Terrasse genutzt werden, zählen nicht als Flachdach und sind zulässig. Flachdächer von Garagen müssen begrünt ausgeführt werden.

Staffelgeschosse sind unzulässig.

Die Dacheindeckung hat **zur Verbesserung des Stadtinnenklimas** in Dachziegeln mit **hellen** Farbtönen zu erfolgen. Die großflächige (> 20m²) Verwendung von Kupfer, Zink oder Blei für Dacheindeckungen, inklusive Regenrohre und Regenrinnen, ist nicht gestattet.

Dachgauben und Zwerchhäuser dürfen jeweils nicht breiter als 4,00 m sein. Dachgauben müssen auf einem Haus die gleiche Form haben. Die Gesamtbreite aller Gauben und Zwerchhäuser einschl. Treppenhauseaufbauten je Dachseite darf 50 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Gauben und Zwerchhäuser müssen mindestens einen Abstand von 1,50 m von den Giebelwänden haben. Der Abstand zwischen den Gauben oder Zwerchhäusern muss mindestens jeweils 1,50 m betragen. Gauben über zwei Geschosse sind unzulässig. Der Gaubenfirst muss mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen. Die Festsetzungen zu Dachformen gelten auch für Gauben und Zwerchhäuser.

Drempel

Drempel sind bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Es ist nachzuweisen, dass durch einen evtl. Drempel im Dachgeschoss kein Vollgeschoss im Sinne der HBO entsteht. Der Drempel wird gemessen an der Außenwand zwischen der Oberkante Rohfußboden des zugehörigen Geschosses und der Schnittlinienkante des aufgehenden Mauerwerkes mit der Oberkante der Dachhaut.

Grünflächen und Gewässer

Neben den Festsetzungen nach Landesrecht werden auch bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen, um eine Durchgrünung zu fördern und das Grundwasser zu schützen.

So wird die Bodenversiegelung dadurch eingeschränkt, dass Wege, Stellplätze und Hofflächen in einer Bauweise herzustellen sind, die eine möglichst hohe Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (Rasengittersteine oder Öko-Pflaster mit 30% Fugenanteil), sofern dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist. Bauweisen ohne Versickerungsanteile für Niederschlagswasser sind nicht zulässig.

Ausnahme Stellplatzsatzung

Die Satzung über Stellplatzpflicht sowie Gestaltung, Größe, Zahl der Stellplätze oder Garagen und Abstellplätze für Fahrräder und die Ablösung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge der Stadt Königstein in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

Die Flächen für die Außenbereichsgastronomie bleiben zur Förderung der Gastronomie ausnahmsweise in der Stellplatzberechnung unberücksichtigt.

- **Zisternensatzung**

Die Zisternensatzung der Stadt Königstein in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

- **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.

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

Bei der Aufstellung von Luft-Wasser-Wärmepumpen ist zu beachten, dass an benachbarten Wohngebäuden der Beurteilungspegel der TA-Lärm nicht überschritten werden darf.

Im Übrigen wird auf EnEV und EnEG verwiesen.

- **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.

- **Behinderten- bzw. 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. Die Anträge werden bei der WI-Bank eingereicht. Zudem existieren zwei Programme der KfW (Programm 159 und 455). Die Umbaumaßnahmen haben sich nach der DIN 18040 Teil 2 zu richten.

- **Ausschluss von Heizöl**

In allen Teilgebieten wird zu Erhaltung und Sicherung des heilklimatischen Status des Kurortes Königstein im Taunus darauf hingewiesen, dass die Nutzung von Kohle und Heizöl als Energieträger nicht zulässig ist. Heizöl kann in Ausnahmefällen zugelassen, 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. **Bereits bestehende Anlagen unterliegen dem Bestandsschutz.**

- **Lichtemissionen**

Für die Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insektenarten und lichtempfindlicher Fledermäuse sollten zur Objektbeleuchtung nur UV-arme Lichtquellen mit einer Farbtemperatur von 1700 bis 2400 Kelvin, max. 3000 Kelvin bzw. Lichtquellen mit möglichst langer Wellenlänge Verwendung finden. Auf einen geringen Blaulichtanteil im Farbspektrum ist zu achten. Die Leuchten für die Außenbeleuch-

tung sind mit optimierter Lichtlenkung nur abstrahlend unterhalb der Horizontalen und in voll abgeschirmter Ausführung zu verwenden. Ferner sind Dunkelräume zu erhalten, insbesondere im Übergangsbereich von Bebauung zu Grünflächen (Hubert-Faßbender-Anlage, Alten Friedhof der Katholischen Kirche St. Marien). Die Objektbeleuchtung ist in der Kernnacht von 23 Uhr bis 5 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	
	6 Uhr bis 22 Uhr	22 Uhr bis 6 Uhr
Mischgebiet (§ 6)	5	1
Urbanes Gebiet (§ 6a)	5	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 Leuchtenstandortes 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.

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.

7. Naturschutz und Landschaftspflege

Mit dem Bebauungsplan werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die zu minimieren sind. Hiermit hat sich der Landschaftsplanerische Beitrag, der auf der Ebene des Bebauungsplanes erarbeitet wurde, auseinandergesetzt. Dieser wird Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Erhebung vorhandener Biotopstrukturen erfolgte durch Begehungen im Juni 2019.

Die im Folgenden dargestellten Festsetzungen dienen einer Eingriffsminderung bzw. dem Erhalt oder der qualitativen Verbesserung vorhandener Bereiche. Gleichzeitig wird eine Durch- und Eingrünung des Planungsgebietes erreicht. Zur inneren Durchgrünung des Gebietes tragen die Festsetzungen zur Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen bei.

Weiterhin soll die Bodenversiegelung im Plangebiet eingeschränkt werden. Hierzu wird die Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien für alle Flächen festgesetzt, von denen keine Grundwassergefährdung gegeben ist. Das anfallende Oberflächenwasser kann auf diese Weise versickern und

wird dem Naturhaushalt zur Verfügung gestellt. Diese Festsetzung dient somit der Verminderung des Oberflächenabflusses, dem Erhalt des örtlichen Wasserkreislaufes und der Grundwasserneubildung.

In diesem Zusammenhang wird auch auf das Hessische Wassergesetz hingewiesen, welches eine Rückhaltung von Niederschlagswasser und eine Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser vorsieht. Mit der Festsetzung zur Rückhaltung von Oberflächenwasser wird die Forderung des Hessischen Wassergesetzes lediglich konkretisiert. Eine solche Regenwasserrückhaltung und Brauchwassernutzung dient auch der Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs. Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist aus ökologischen Gesichtspunkten zur Anreicherung des Grundwassers eine sinnvolle Maßnahme.

Neben den Festsetzungen nach Landesrecht werden auch bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen, um eine Durchgrünung zu fördern, das Grundwasser zu schützen und allen Belangen der Schutzgüter für Naturschutz und Landschaftspflege gerecht zu werden.

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (Vgl. § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen, Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind, Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (1.03.-30.09.) durchzuführen, außerhalb der Brut- und Setzzeit Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- und/oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu prüfen.

Bei der Umsetzung der Planung kann es erforderlich werden, dass ein artenschutzrechtliches Gutachten vorzulegen ist.

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.

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.

8. Erschließung

8.1 Verkehr

Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz ist mit der Limburger Straße, der Elisabethenstraße und der Georg-Pingler-Straße gegeben. Die Limburger Straße verläuft unmittelbar außerhalb der nördlichen Grenze des Plangebietes in die B 8 (Le-Cannet-Rocheville-Straße) und in ca. 900m Luftlinie Entfernung besteht eine Anbindung an die B 455. Damit ist eine Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz gewährleistet.

Auch über das ÖPNV-Netz ist das Plangebiet erschlossen, mit Bushaltestellen in der Theresenstraße und der Georg-Pingler-Straße. Königstein verfügt zudem über einen Bahnhof der in ca. 800m Luftlinie zum Gebiet liegt, wodurch ein Anschluss an das Schienennetz ebenfalls gegeben ist.

Da das Gebiet bereits vollständig erschlossen ist und lediglich im Sinne der Nachverdichtung Baugrundstücke ausgewiesen werden, wird eine Ergänzung des bestehenden Verkehrsnetzes als nicht erforderlich angesehen.

8.2 Ver- und Entsorgung

Der Abwasserverband Main-Taunus weist darauf hin, dass die im ersten Absatz von Kapitel 8.2 beschriebene Entwässerung im Trennsystem über zwei getrennte Sammler bzw. Kanäle nach Kenntnis des Abwasserverbands nur einen kleinen Bereich im Norden des Geltungsbereichs betrifft.

Der Großteil des Geltungsbereichs entwässert weitgehend im Mischsystem über die städtischen Mischwasserkanäle in der Limburger Straße, Georg-Pingler-Straße und Elisabethenstraße usw., wie im mittleren Teil des Kapitels beschrieben.

Es wird empfohlen die unter dem Kapitel 8.2 bisher vermischten/wechselnden Themen „Entwässerung (Abwasserbeseitigung)“ und „Trinkwasser-/Löschwasserversorgung“ jeweils zusammenzufassen und in dem Kapitel eindeutiger und getrennt voneinander zu behandeln.

Da das Gebiet bereits vollständig erschlossen ist, wird davon ausgegangen, dass die Erschließung mit Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Strom, Wasser und anderen Infrastrukturen über das bestehende Netz sichergestellt ist.

Die anfallenden Abwässer werden über die Mischwasserkanäle in der Limburger Straße, Georg-Pingler-Straße und Elisabethenstraße weiter über die öffentlichen Entwässerungsanlagen der Stadtwerke (Klosterstraße, Theresenstraße, Herzog-Adolph-Straße etc.) zu den Anlagen des Abwasserverbandes Main-Taunus und von den dort in die Kläranlage in Frankfurt-Sindlingen geleitet.

Die Kanäle im Planungsgebiet sind ausreichend dimensioniert, wobei in der Georg-Pingler-Straße eine Sanierung- spätestens bei Erneuerung der Straße durch den Fachdienst Tiefbau der Stadt Königstein im Taunus- ansteht. Die Entwässerung **im Norden des Geltungsbereichs** erfolgt über einen Sammler in der Limburger Straße und über den Sammler, der im Bereich des ehemaligen Bauhofes das Plangebiet von der B 8 bis zur Limburger Straße durchzieht. Dieser Sammler hat ein Trennsystem. Das Regenwasser wird in einem Sammler DN 500 durch das Gebiet geführt und in Höhe der Limburger Straße 24 in den in der Straße liegenden verrohrten Reichenbach geführt. Das Schmutzwasser wird durch den Sammler Limburger Straße zur Kläranlage Sindlingen geleitet. Die Trinkwasser- und Löschwasserversorgung gilt als gesichert. Die öffentlichen Wasserleitungen in der Limburger Straße und in der Elisabethenstraße wurden 1997 bzw. 2021 erneuert.

Das Plangebiet befindet sich im Versorgungsbereich Hochzone (HZ) Königstein und wird über die Hochbehälter HB Tillmann (Wasserspiegel zwischen 440,20 und 446,20 müNN) und HB Billtal (Wasserspiegel zwischen 443,20 und 446,20 müNN), sowie über einen Zwischenbehälter in der AFB Speckwiese versorgt. Die Hochbehälter werden über die Aufbereitungsanlagen durch verschiedene Wassergewinnungsanlagen befüllt. Bei Mehrbedarf besteht im HB Tillmann eine Einspeisemöglichkeit für Fremdbezug durch den WBV Taunus. Die Rohwässer der Wassergewinnungsanlagen werden über die Aufbereitungsanlagen AFB Falkenstein-Neu, AFB Billtal und AFB Speckwiese entsäuert. Die untersuchten Parameter des Trinkwassers entsprechen den Anforderungen der Trinkwasserverordnung. Der Versorgungsdruck (statische Ruhedruck) liegt zwischen 7,5 und 9 bar. Gemäß DVGW Arbeitsblatt W 403 sind vom Versorger mindestens 2 bar + 0,5 bar je Geschoss über EG bereitzustellen. Gemäß vorliegendem Hydrantenplan der Stadtwerke stehen im Versorgungsgebiet mindestens 96 m³/h (=1.600 l/min), teilweise bis zu 192 m³/h (=3.200 l/min) für die Löschwasserversorgung zur Verfügung.

Die für die im Rahmen der Nachverdichtung geplante Bebauung notwendigen Anlagen und Einrichtungen bestehen bereits in den schon bebauten angrenzenden Bereichen und müssen gegebenenfalls lediglich erweitert werden. Der eventuell notwendige Handlungsbedarf ist im Rahmen der Erschließungsplanung mit den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen. Aufgrund des geringen Neubaus im Sinne einer Nachverdichtung ist davon auszugehen, dass der Bedarf über das bestehende Versorgungsnetz gedeckt werden kann.

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

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.

Bei der Wahl der Baumstandorte ist darauf zu achten, dass diese in einem ausreichenden Abstand zum Leitungsbestand gesetzt werden, die Richtlinie GW 125 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 runtergeladen werden.

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.

- **Wasserbedarfsprognose**

Es wird eine Nachverdichtung von ca. 10 Wohneinheiten mit durchschnittlich drei Personen erwartet. Dabei wird von einem Tagesbedarf von 105 Liter Wasser pro Person ausgegangen.

10 Wohneinheiten x 3 Personen (Durchschnitt) = 30 Personen
 30 Personen x 150 l (Wasserbedarf pro Tag) = 4.500 l

Dies ergibt einen zusätzlichen prognostizierten Wasserbedarf von ca. 4,5 m³/ Tag.

Verbrauchsspitzen wie in den Sommermonaten der Jahren 2018 bis 2020 mit bis zu 250/ Exd, die im Geltungsbereich dem Trinkwassernetz überwiegend für die Gartenbewässerung entnommen wurden, können auf Dauer nicht bereitgestellt werden. Trinkwasser für den persönlichen häuslichen Gebrauch ist ausreichend vorhanden.

9. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt 7,51 ha. Folgende Flächenanteile sind den einzelnen Nutzungen zugeordnet:

Flächenart	Flächenanteil (in ha)	Gesamtfläche (in ha)
Mischgebiet MI davon überbaubare Fläche	0,34	1,13
Urbanes Gebiet MU davon überbaubare Fläche	1,44	3,59
Fläche für den Gemeinbedarf		0,75
Öffentliche Grünfläche davon Kulturdenkmal davon Parkanlage davon Brunnen	0,08 0,83 0,04	0,95
Straßenverkehrsflächen		0,76
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung davon Parkfläche davon Fußgängerbereich	0,20 0,13	0,33
Gesamtfläche		7,51

Rundungsdifferenzen sind möglich

Königstein/Aßlar, 12.10.2021

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner AKH

Christian Koch

geprüft:

J. Melt



Stadt Königstein im Taunus

**Landschaftsplanerischer Beitrag
zum Bebauungsplan K 76
„Limburger Straße II“**

Erläuterungsbericht

Oktober 2021

**Bearbeitung: Dipl.-Ing. S. Oberheidt
Dipl.-Ing. G. Streicher**



PlanungsbüroKoch

www.pbkoch.de

Dipl.-Geogr. Christian Koch
Stadtplaner

Alte Chaussee 4, 35614 Aßlar

Tel. (0 64 43) 6 90 04-0
Fax (0 64 43) 6 90 04-34

e-Mail: info@pbkoch.de

Inhaltsverzeichnis

Seite

1. Planungsanlass	3
2. Beschreibung des Vorhabens	3
3. Charakterisierung und Bewertung von Natur und Landschaft	3
3.1 Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	4
3.2 Geologie und Boden.....	5
3.3 Fläche	5
3.4 Klima und Luft.....	6
3.5 Wasser.....	6
3.6 Landschaftsbild und Erholungseignung	7
3.7 Mensch.....	7
3.8 Schutzgebiete	8
4. Beurteilung der eingriffsbedingten Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt, Boden, Wasser, Klima und Luft sowie auf das Landschaftsbild	8
4.1 Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	8
4.2 Boden.....	8
4.3 Fläche	9
4.4 Klima und Luft.....	9
4.5 Wasser	10
4.6 Landschaftsbild und Erholungseignung	10
4.7 Mensch.....	10
4.8 Schutzgebiete	10
5. Zusammenfassung	11
Literaturverzeichnis	12

1. Planungsanlass

Der Bebauungsplan umfasst ein insgesamt rund 7,5 ha großes Plangebiet im Zentrum von Königstein. Ziel des Bebauungsplans ist die Sicherung der derzeit im Bestand vorhandenen Bebauung, die Neuregelung der Gastronomieflächen im Bereich der Limburger Straße sowie der Umgang mit einer gesunden Nachverdichtung.

Teilflächen des Bebauungsplanes befinden sich innerhalb der Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne K 48 „Limburger Straße“ sowie K 56 „Innenstadt Königstein“. Bei einem kleinen Teilbereich im Südosten handelt es sich um Flächen des unbeplanten Innenbereichs.

2. Beschreibung des Vorhabens

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Stadt Königstein. Die namensgebende Limburger Straße verläuft mittig des Gebietes in Nord-Süd-Richtung. Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt rund 75.120 m².

Ziel des Bebauungsplans ist die Sicherung der im Bestand vorhandenen Bebauung, die Neuregelung der Gastronomiefläche im Bereich der Limburger Straße sowie der Umgang mit einer gesunden Nachverdichtung. Hierzu wird, im Vergleich zu den Bestandsbebauungsplänen, in den als Urbane Gebiete (MU) ausgewiesenen Bereichen die zulässige Grundflächenzahl erhöht und neue Baugrenzen festgesetzt. Entlang der Georg-Pingler-Straße im Südosten sollen so Anbaumöglichkeiten an die bestehende Bebauung möglich gemacht werden. Zudem soll eine Nachverdichtung auf Flächen zwischen Limburger Straße und Georg-Pingler-Straße erfolgen können. Im Osten wird des Weiteren eine neue Fläche als Urbanes Gebiet ausgewiesen, um auch hier eine Bebauung möglich zu machen.

3. Charakterisierung und Bewertung von Natur und Landschaft

Das Untersuchungsgebiet zeichnet sich durch die Lage im zentralen Siedlungsgebiet der Stadt Königstein aus und liegt auf einer Höhe von ca. 360 m ü. NN. Im Norden und Osten wird es von der Le-Cannet-Rochville-Straße, im Südosten von der Georg-Pingler-Straße und im Süden von der Klosterstraße begrenzt. Entlang der Südwestgrenze bildet die Herzog-Adolph-Straße die Grenze des Plangebietes und entlang der Nordwestgrenze die Theresenstraße.

In der Bestandskarte des Landschaftsplans des Umlandverbands Frankfurt (UVF 2000) werden die Flächen überwiegend als bestehende Siedlungsfläche dargestellt, deren Durchgrünung zu erhalten bzw. zu erhöhen ist. Die Parkflächen im Westen des Plangebietes werden als Parkanlage gekennzeichnet, in der sich des Weiteren ein Naturdenkmal als Einzelelement befindet.

Nach KLAUSING (1988) gehört der Untersuchungsraum zum Naturraum „Taunus“ (30), liegt dabei in der naturräumlichen Haupteinheit „Vortaunus“ (300) und hier in der Untereinheit „Königsteiner Taunusfuß“ (300.20). Der Vortaunus stellt die Südostabdachung des Hochtaunus dar und ist als überwiegend bewaldeter Höhenzug zu beschreiben. Hier herrschen überwiegend nährstoffarme Silikatverwitterungsböden vor, die nur fleckenartig mächtigere Lößüberdeckungen aufweisen. Die landwirtschaftliche Nutzfläche ist entsprechend geringer dimensioniert als die forstwirtschaftliche. Mit einem hohen Anteil an Eichen und Buchen weisen die Waldflächen noch eine erkennbare Ähnlichkeit zu den ursprünglich natürlich vorkommenden bodensauren Buchen-Eichenwäldern auf.

Die potenziell natürliche Vegetation des Plangebietes ist der Hainsimsen-Buchenwald (Luzulo-Fagetum) (BFN 2019).

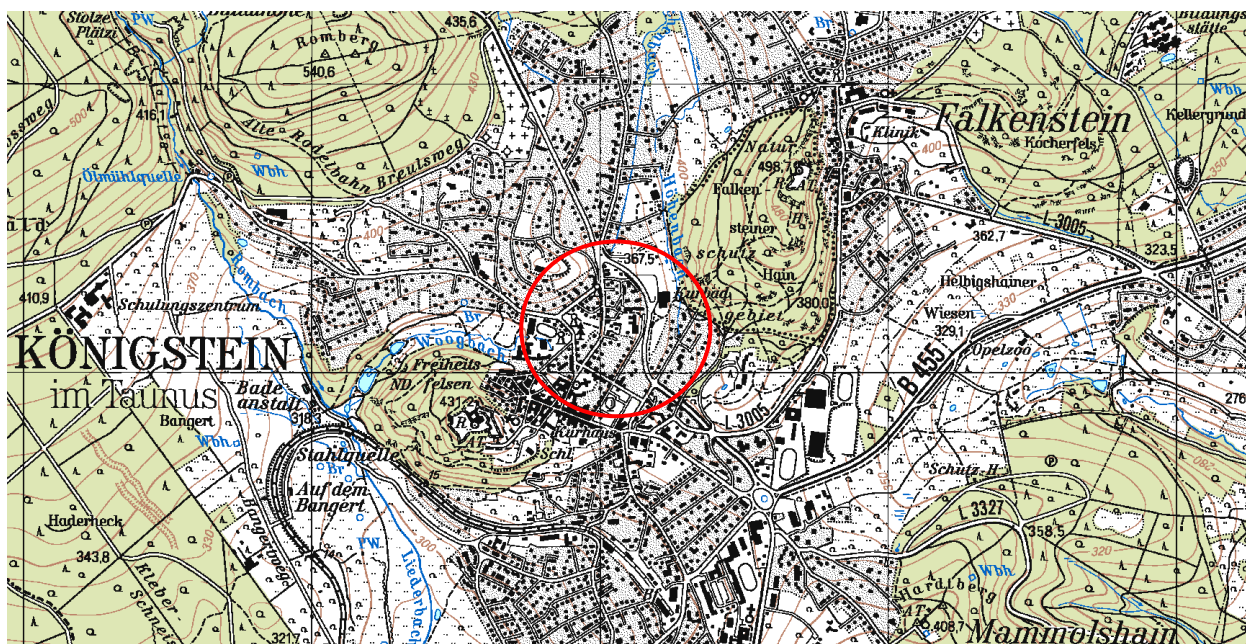


Abb. 1: Lage im Raum (Ausschnitt TK 25).

3.1 Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Biotop- bzw. Grünstrukturen

Bei dem Plangebiet handelt es sich insgesamt um einen recht dicht besiedelten städtischen Raum. Neben der Wohnnutzung in Form von Ein- und hauptsächlich Mehrfamilienhäusern finden sich auch zahlreiche Dienstleistungsangebote innerhalb des Plangebietes, beispielweise in Form von Ärzten, Notaren, Apotheken und gastronomischen Einrichtungen. Im Osten und Südwesten sind zudem öffentliche Einrichtungen in Form eines Gemeindezentrums, einer Altenwohnanlage, einer Kindertagesstätte und von Sozialstationen vorhanden.

Insgesamt lassen sich unterschiedliche Durchgrünungsgrade feststellen. Im Norden, Südwesten und Westen ist der Durchgrünungsgrad als eher gering zu bezeichnen, da die Gebäudestrukturen recht groß sind bzw. die Grundstücke recht klein und/oder die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen einen recht hohen Versiegelungsgrad aufweisen. Der zentrale Bereich weist einen mittleren Durchgrünungsgrad auf, mit größeren begrünten nicht überbauten Grundstücksfreiflächen. Bereiche mit einem hohen Durchgrünungsgrad finden sich im Südosten in Form von großen Gärten sowie im Bereich der öffentlichen Einrichtungen im Osten, wobei hier insbesondere die großzügigen Freiflächen der Kita und der Pfarrei zur Durchgrünung beitragen.

Als städtische Grünflächen befindet sich neben zwei kleinen Grünflächen im Norden (mit Denkmal für die Gefallenen des Deutsch-Französischen Krieges) sowie randlich der Limburger Straße (mit Beeten und kleinem Brunnen) die „Hubert-Falßbender-Anlage“ als größerer Park innerhalb des Plangebietes. Die im Westen gelegene Fläche wird bestimmt durch Rasenflächen mit teils recht großem Strauch- und Baumbestand, die von Schotterwegen durchzogen werden. Bei einem alten und tief beasteten Mammutbaum mit beträchtlichem Stammumfang, hohem Wuchs und ausladender Krone handelt es sich um ein Naturdenkmal (HTK 2019). Zudem befindet sich hier ein Gedenkstein für die Opfer der beiden Weltkriege.

Entlang der Le-Cannet-Rocheville-Straße stockt abschnittsweise zudem ein dichter Gehölzbestand. Des Weiteren quert der Reichenbach teils in offener Führung das Plangebiet.

Tiere

Aufgrund der Lage innerhalb des recht dicht besiedelten Stadtgebietes von Königstein ist neben den weit verbreiteten und häufig auftretenden Tierarten mit keinen seltenen, gefährdeten oder streng geschützten Arten zu rechnen.

Insgesamt ist das Plangebiet durch die Lage inmitten des Siedlungsraumes von Königstein vorbelastet. Die versiegelten Flächen sowie die intensiv gepflegten und gärtnerisch genutzten Flächen in den weniger durchgrüneten Bereichen haben einen geringen Strukturreichtum und ein überwiegend eingeschränktes floristisches wie faunistisches Artenspektrum zur Folge. Diese Bereiche sind somit weniger bedeutungsvoll für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.

Die Siedlungsflächen mit hohem Durchgrünungsgrad sowie die Grünflächen stellen hingegen in dem insgesamt hoch verdichteten Stadtraum Trittsteine für die Tier- und Pflanzenwelt dar. Insbesondere die alten Baumbestände, die sich im Wesentlichen auf den östlichen Teil der Parkanlage sowie die Gartenflächen im Süden konzentrieren, stellen potenzielle Lebensräume für Fledermäuse und Höhlenbrüter dar. Diesen Abschnitten des Plangebiets kommt eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu.

3.2 Geologie und Boden

Der geologische Untergrund des Plangebietes wird durch die Lage im Rheinischen Schiefergebirge und hier im geologischen Strukturraum des „Taunus-Vordertaunus“ bestimmt. Als Bodenarten stehen hier hauptsächlich Metasedimente des Vordertaunus (Lorsbach-Formation, Eppstein-Formation, Bierstadt-Phyllit) an. (HLNUG 2019-6)

Die natürlicherweise anstehenden Böden des Plangebietes unterliegen einer starken anthropogenen Überprägung durch die Anlage von Flächen für Siedlung und Verkehr (HLNUG 2019-1). Im Plangebiet sind die natürlichen Bodenfunktionen daher weitgehend verloren gegangen. Inwieweit die Böden im Bereich der Parkanlage noch den natürlich gewachsenen entsprechen, lässt sich aus den zur Verfügung stehenden Daten des BodenViewers nicht ableiten.

Die Versiegelungen und sonstigen Überprägungsmerkmale stellen zugleich eine Vorbelastung für den Boden dar.

Altstandorte sind gemäß § 2 Absatz 5 Nr. 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) Grundstücke mit stillgelegten Anlagen, die gewerblichen, industriellen, sonstigen wirtschaftlichen Unternehmen oder hoheitlichen Zwecken dienen sowie Grundstücke, deren militärische Nutzung aufgegeben wurde, sofern auf ihnen mit umweltschädigenden Stoffen umgegangen wurde. Innerhalb des Plangebietes wird gemäß den Darstellungen des Umweltatlases eine sanierte Altlast verortet (HLNUG 2019-3).

Im Plangebiet sind weder regional bedeutsame Bodendenkmäler noch seltene Pedogenesen bekannt. Dem Schutzgut Boden kommt für das Plangebiet zusammenfassend eine nachrangige Bedeutung zu.

3.3 Fläche

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von rund 75.200 m². Das Plangebiet befindet sich überwiegend innerhalb des Geltungsbereichs mehrerer rechtskräftiger Bebauungspläne. Eine kleine Teilfläche zählt zum unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB, für den kein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert. Laut Regionalem Flächennutzungsplan (REGIONALVERBAND FRANKFURTRHEINMAIN 2017) sind die Flächen entlang der Limburger Straße und teils im Westen des Geltungsbereichs als „ge-

mischte Baufläche, Bestand“ gekennzeichnet. Die Mischgebiete im westlichen Teil des Geltungsbereichs sind durch eine „Grünfläche, Parkanlage“ voneinander getrennt. Entlang der Le-Cannet-Rocheville-Straße im Osten werden im oberen und unteren Teil des Geltungsbereichs „Wohnbauflächen, Bestand“ dargestellt, die etwa mittig durch „Flächen für den Gemeinbedarf, Bestand“ voneinander getrennt werden.

Dem Plangebiet kommt unter dem Gesichtspunkt eines schonenden Umgangs mit Boden eine wichtige Rolle zu, da sich hier stellenweise die Möglichkeit der Nachverdichtung und Innenentwicklung bietet.

3.4 Klima und Luft

Das Klima des Plangebietes wird durch die Zugehörigkeit zum Taunus bestimmt und zeichnet sich durch ein Schon- oder Heilklima aus. Charakteristisch hierfür sind eine hohe Luftreinheit und eine geringe Wärmebelastung. Das mittlere Tagesmittel der Lufttemperatur liegt für die Jahre 1980-2010 bei 10 – 11 C. Die mittlere Niederschlagssumme liegt zwischen 800-900 mm pro Jahr, ermittelt aus den Jahren 1980-2010. Die mittlere jährliche Sonnenscheindauer beträgt 1.500-1.600 h (HLNUG 2019-3). Nach der Wuchsklimagliederung wird der Bereich des Plangebietes der Stufe „ziemlich mild“ (7) mit mäßiger relativer Spätfrostsicherheit zugeordnet (ELLENBERG& ELLENBERG, 1974).

Lokalklima

Die Rasenflächen des Plangebietes übernehmen lokalklimatische Ausgleichsfunktionen. Sie fungieren wenn auch kleinräumig als nächtliche Kaltluftentstehungsgebiete, die zum klimatischen Ausgleich innerhalb des sich aufwärmenden Siedlungsgebietes beitragen. Die Gehölze übernehmen durch die Filterung von Schadstoffen aus der Atmosphäre sowie durch die Produktion von Sauerstoff lufthygienische Ausgleichsfunktionen. Die versiegelten Flächen wiederum sind als Wärmeinseln einzustufen, die sich negativ auf das Lokalklima auswirken. Ebenso stellen die vorhandenen Verkehrswege eine lufthygienische Vorbelastung dar.

Die auf der Methode der Bioindikation durch Flechten beruhende Luftgütekarte weist für den Bereich des Plangebietes insgesamt jedoch eine geringe lufthygienische Belastung auf (HLNUG 2019-3).

Insgesamt kommt den Flächen des Plangebietes mit recht hohem Durchgrünungsgrades hohe lokalklimatische Bedeutung zu.

3.5 Wasser

Oberflächengewässer

Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere Oberflächengewässer: der Reichenbach (Gewässerkennzahl 2492) durchfließt das Gebiet von Nord nach Südwest, teilweise in offener Wasserführung, teilweise verrohrt. Im Norden quert ein namenloses Gewässer (Gewässerkennzahl 249214) von Ost nach West und im Süden ein namenloses Gewässer (Gewässerkennzahl 249216) von Ost nach West. Beide Gewässer sind vollständig verrohrt, weisen kein eigenes Einzugsgebiet auf und fließen jeweils dem Reichenbach zu (HLNUG 2019-4). Abschließend fließt im Nordwesten nach Angaben der Stadt Königstein der Farnbach, der in offener Wasserführung dem Reichenbach zufließt und im WRRL-Viewier jedoch nicht verzeichnet ist.

Die Fließgewässer werden im Plangebiet überwiegend innerhalb von Verrohrungen geführt. Der Reichenbach ist stellenweise in offener Führung vorhanden, allerdings mit massiven Sohl- und Uferver-

bauungen. Daher werden der Reichenbach und das nördliche namenlose Gewässer in der Gesamtbewertung der Gewässerstrukturgütekartierung als vollständig verändert (Gütekategorie 7) eingestuft. Eine Bewertung des südlichen namenlosen Gewässers erfolgt nicht. (HLNUG 2019-4)

Grundwasser

Das Plangebiet gehört zur hydrogeologischen Struktureinheit des Rheinischen Schiefergebirges und gehört hierin dem Teilraum des „Paläozoikum des südlichen Rheinischen Schiefergebirges“ an. Der Grundwasserleitertyp lässt sich überwiegend als Grundwasser-Geringleiter einstufen, welcher im Westen in einen Grundwasserleiter übergeht (HLNUG 2019-2).

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der Schutzzone IIIB des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes „WSG Br. I-V im Liederbachtal, u.a., Königstein“ (WSG-ID 434-024).

Vorbelastungen im Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind durch die vorhandenen Versiegelungen und durch die verkehrsbedingten Schadstoffdepositionen aus der Umgebung gegeben. Für den Grundwasserhaushalt übernimmt das Plangebiet aufgrund der Lage innerhalb des Wasserschutzgebietes eine hohe Funktion. Aufgrund der überwiegenden Verrohrung der Fließgewässer bzw. des starken Verbaus der in offener Wasserführung verlaufenden Abschnitte des Reichenbachs, wird die Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut Wasser insgesamt als mittel eingestuft.

3.6 Landschaftsbild und Erholungseignung

Das Landschafts- bzw. Stadtbild wird durch die Lage innerhalb des Siedlungsbereiches mit wechselnd hoher Durchgrünung geprägt. Die Freiflächen, insbesondere der im Westen gelegene Park („Hubert-Faßbender-Anlage“), dienen der Erholungsnutzung.

Vorbelastet ist der Untersuchungsraum im Hinblick auf das Landschafts- bzw. Stadtbild aufgrund der versiegelten Flächen und der Lage innerhalb geschlossener Siedlungsbebauung.

Insgesamt kommt dem Untersuchungsraum aufgrund seiner Lage und Ausstattung überwiegend eine mittlere Bedeutung im Hinblick auf das Landschafts- bzw. Stadtbild zu. Die Bereiche mit hohem Durchgrünungsgrad sowie die Grünanlagen, insbesondere der Park, hingegen haben eine hohe Bedeutung für das Stadtbild. Weitreichende Sichtbeziehungen sind in Richtung Südwesten zur Burgruine Königstein gegeben, eine besondere Fernwirkung haben die Flächen des Plangebietes nicht.

3.7 Mensch

Für den Menschen sind sowohl wohnumfeldabhängige Faktoren wie die Wohn-, Erholungs- und Freizeitfunktionen sowie Aspekte des Immissionsschutzes als auch wirtschaftliche Funktionen wie z.B. die Land- und Forstwirtschaft von Bedeutung.

Das Plangebiet beinhaltet Wohnnutzungen und Gemeinbedarfseinrichtungen (wie Kindertagesstätte, Gemeindezentrum, Altenwohnanlage) und hat dahingehend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Mensch. Die vorhandenen gastronomischen Betriebe dienen zudem neben der gewerblichen auch der Freizeitnutzung. Die Grünanlagen, insbesondere der Park, dienen der wohnortnahen Erholung. Die Flächen besitzen keine Bedeutung für die Land- oder Forstwirtschaft. Das Plangebiet besitzt insgesamt eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Mensch.

3.8 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der Schutzzone IIIB des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes „WSG Brunnen I-V im Liederbachtal, u.a., Königstein“ (WSG-ID 434-024).

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht.

Östlich in rund 100 m Entfernung beginnen die Flächen des **Naturschutzgebietes (NSG) „Burghain – Falkenstein“** (Nummer 1434002), das gleichzeitig **FFH-Gebiet** (DE 5816-305) ist und eine Gesamtfläche von rund 36 ha umfasst. Schutzziel ist die Erhaltung der Lebensraumtypen 8310 (nicht touristisch erschlossene Höhlen), 9130 (Waldmeister-Buchenwald), 9170 (Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald) sowie *9180 (Schlucht- und Hangmischwälder). (HLNUG 2019-5).

4. Beurteilung der eingriffsbedingten Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt, Boden, Wasser, Klima und Luft sowie auf das Landschaftsbild, die Erholung und den Menschen

4.1 Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Hauptziele des Bebauungsplans sind die Sicherung der im Bestand vorhandenen Bebauung und die Neuregelung der Gastronomiefläche im Bereich der Limburger Straße. Nur eingeschränkt soll eine bauliche Nachverdichtung durch An- und Neubauten erfolgen.

In diesen Bereichen, die sich auf Flächen im Südosten und Osten des Plangebietes beschränken, und somit derzeit zu den Bereichen mit hohem Durchgrünungsgrad zählen, wird es anlagebedingt zu einer Beseitigung vorhandener Garten- bzw. Gehölzstrukturen von mittlerer bis hoher Wertigkeit kommen. Die Flächen dienen aufgrund der innerstädtischen Lage lediglich weit verbreiteten und häufig auftretenden Tierarten als Lebensraum. Diese regelmäßig vorkommenden Tierarten können kleinräumig auf angrenzende Garten- und Freiflächen ausweichen. Besondere oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffs- und Ausgleichsregelung ist damit nicht anzuwenden, sodass ein naturschutzfachlicher Ausgleich nach § 15 BNatSchG nicht erforderlich wird.

Trotz Entfallens der Anwendung der Eingriffsregelung sind die gesetzlichen Bestimmungen des Artenschutzes zu berücksichtigen. Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG auszuschließen, ist vor Baufeldfreimachung im Bereich vorhandener Gehölzbestände das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten zu überprüfen.

Bau- oder betriebsbedingte Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt sind nicht zu erwarten.

4.2 Boden

Vorsorgender Bodenschutz

Die Errichtung neuer Gebäude erfolgt auf zum Teil bereits versiegelten Flächen und im Bereich von Gärten bzw. Straßenbegleitgrün, die zum jetzigen Zeitpunkt durch Umlagerungen und Verdichtungen beeinträchtigt sind. Dennoch kommt es insgesamt durch die geplante Bebauung anlagebedingt zu

weiteren Funktionsverlusten des Bodens. Aufgrund der Kleinflächigkeit der hinzu kommenden Versiegelung und der genannten Vorbelastungen sind die Beeinträchtigungen insgesamt jedoch als nicht erheblich einzustufen.

Baubedingte Auswirkungen auf den Boden sind in Form von Umlagerungen, Verdichtungen (Befahrung) im Zuge der Bautätigkeit zu erwarten. Auswirkungen auf den Boden während der Betriebsphase sind nicht zu erwarten, soweit es nicht zu unvorhergesehenen Unfällen mit Schadstoffen kommt.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffs- und Ausgleichsregelung ist damit nicht anzuwenden, sodass ein naturschutzfachlicher Ausgleich nach § 15 BNatSchG, auch für das Schutzgut Boden, nicht erforderlich wird.

Nachsorgender Bodenschutz

Im Plangebiet sind keine unsanierten Altstandorte bekannt, sodass Auflagen zum nachsorgenden Bodenschutz entfallen.

4.3 Fläche

Im Rahmen des Bebauungsplanes kommt es zur Neuausweisung von rund 620 m² Urbanes Gebiet im Osten. Zudem werden Baugrenzen erweitert bzw. neue Baugrenzen in einer Größenordnung von insgesamt rund 1.665 m² festgesetzt, innerhalb derer in einem durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl begrenztem Maße eine Überbauung stattfinden kann. In diesen Bereichen wird es somit anlagebedingte zu einer Überprägung von Straßenbegleitgrün und Gärten durch Gebäude und Hausgärten kommen. Die Ausweisungen erfolgen innerhalb des Siedlungsraumes, sodass eine Beanspruchung von Flächen an anderer Stelle außerhalb des Siedlungsraumes nicht notwendig wird.

Eine über die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche hinausgehende Flächenbeanspruchung während der Bauphase wird nicht stattfinden. Betriebsbedingte Beeinträchtigungen für das Schutzgut Fläche können ausgeschlossen werden.

4.4 Klima und Luft

Die zur Nachverdichtung vorgesehenen Flächen besitzen derzeit als Gartenfläche und Gehölzbestände durch ihre lufthygienischen und lokalklimatischen Ausgleichsfunktionen im Innenstadtbereich eine Bedeutung für das Lokalklima im Umfeld des Gebietes. Durch Abgasdepositionen der angrenzenden Verkehrsinfrastruktur sowie aufgrund der Wirkung von Teilbereichen als Wärmeinsel ist das Lokalklima im Plangebiet jedoch auch vorbelastet. Die Überbauung von Gartenflächen und eine Entfernung von Gehölzen führen anlagebedingt zu einer Reduzierung der lokalklimatischen Ausgleichsfunktion. Aufgrund der verbleibenden Grünflächen, auch im Umfeld des Plangebietes, ist dies jedoch von untergeordneter Bedeutung.

Im Zuge der Bauausführung kommt es zu Schadstoff- und Staubimmissionen, die zu einer Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung führen können. Da diese nur temporär während der Bauzeit auftreten, sind die Beeinträchtigungen jedoch von untergeordneter Bedeutung. Wesentliche betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind durch die hinzukommende Wohn- und Gewerbenutzung nicht zu erwarten.

4.5 Wasser

Das Schutzgut Wasser übernimmt für das Plangebiet aufgrund der überwiegend in Verrohrungen bzw. Verbauungen geführten Gewässer und der vorhandenen Versiegelung keine besonderen Funktionen. Die geplante Neuversiegelung durch die hinzukommende Gebäude führen allerdings anlagebedingt zu einer kleinflächig verringerten Niederschlagsversickerung und damit zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Da diese Neuversiegelungen aber nur auf einer verhältnismäßig kleinen Fläche vorgesehen sind, sind die zu erwartenden Beeinträchtigungen von untergeordneter Bedeutung.

Bau- oder betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten, soweit es nicht zu unvorhergesehenen Unfällen kommt.

4.6 Landschaftsbild und Erholungseignung

Die im Zuge der Bauausführung hinzukommenden Gebäude verursachen anlagebedingt in einem Teilbereich des Plangebietes eine Veränderung des Stadtbildes. Durch die Begrenzung der maximal zulässigen Vollgeschosse und Gebäudehöhe wird allerdings sichergestellt, dass die Gebäude nicht überproportional erscheinen und sich in die Umgebung und somit das Stadtbild einfügen. Die bestehende Erholungseignung durch den Erhalt des Parks sowie der gastronomischen Einrichtungen bleibt auch weiterhin bestehen.

Im Rahmen der Bauausführung kommt es zu zusätzlichen temporären Beeinträchtigungen für das Stadtbild, wenn Baumaschinen im Plangebiet eingesetzt werden. Diese Auswirkungen sind nicht vermeidbar und da es sich um temporäre Auswirkungen handelt von untergeordneter Bedeutung.

Wesentliche betriebsbedingte Einwirkungen auf das Stadtbild sind durch die hinzukommenden Gebäude nicht zu erwarten.

4.7 Mensch

Durch das Bauvorhaben kommt es zur baulichen Entwicklung eines bereits vorbelasteten Gebietes im Siedlungsraum. Da das Plangebiet von Wohnnutzung umgeben ist, sind durch eine Überplanung Beeinträchtigungen von Wohnnutzungen z.B. durch Lärmimmissionen möglich, die allerdings auf die Bauzeit beschränkt und daher von untergeordneter Bedeutung sind. Baubedingte Auswirkungen für das Schutzgut Klima/ Luft und Landschaftsbild (s. 4.4 und 4.6) wirken gleichfalls auf das Schutzgut Mensch, sind jedoch aufgrund ihres temporären Charakters als vertretbar einzustufen.

Wesentliche anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutz Mensch sind durch die hinzukommenden Gebäude nicht zu erwarten.

4.8 Schutzgebiete

Nahezu das gesamte Stadtgebiet von Königstein befindet sich innerhalb einer Schutzzone verschiedener Trinkwasserschutzgebiete. So liegt das Plangebiet vollständig innerhalb der Schutzzone IIIB des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes „WSG Brunnen I-V im Liederbachtal, u.a., Königstein“ (WSG-ID 434-024).

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht. Die Entfernung zum nächstgelegenen NSG beträgt rund 100 m, so dass diesbezügliche Auswirkungen somit ausgeschlossen werden.



5. Zusammenfassung

Die Errichtung neuer Gebäude führt zum Verlust von Teilflächen von Gärten mit Rasenflächen und Gehölzstrukturen sowie von Straßenbegleitgrün. Aufgrund der Kleinflächigkeit sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Klima und Luft sowie Wasser und somit auch Mensch durch die Überprägung allerdings insgesamt von untergeordneter Bedeutung. Zudem wird durch die angestrebte Nachverdichtung eine weitere Zersiedelung des umliegenden Landschaftsraumes vermieden und die Ausnutzung vorhandener Infrastrukturen innerhalb des Siedlungsraumes gefördert.

Der Reduzierung der Beeinträchtigung bzw. der Neugestaltung des Landschafts-/Stadtbildes dienen die Festsetzungen hinsichtlich der maximal zulässigen Vollgeschosse und Gebäudehöhen, über die sichergestellt wird, dass die Gebäude sich in die bestehende Bebauung einfügen. Des Weiteren sind die Grundstücksfreiflächen als Gärten anzulegen.

Der Verzicht auf eine Siedlungserweiterung im bisher unbebauten Außenbereich zugunsten einer Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsraumes von Königstein ist insgesamt und in Bezug auf alle Schutzgüter zu begrüßen.

Aßlar, 12.10.2021

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner AKH

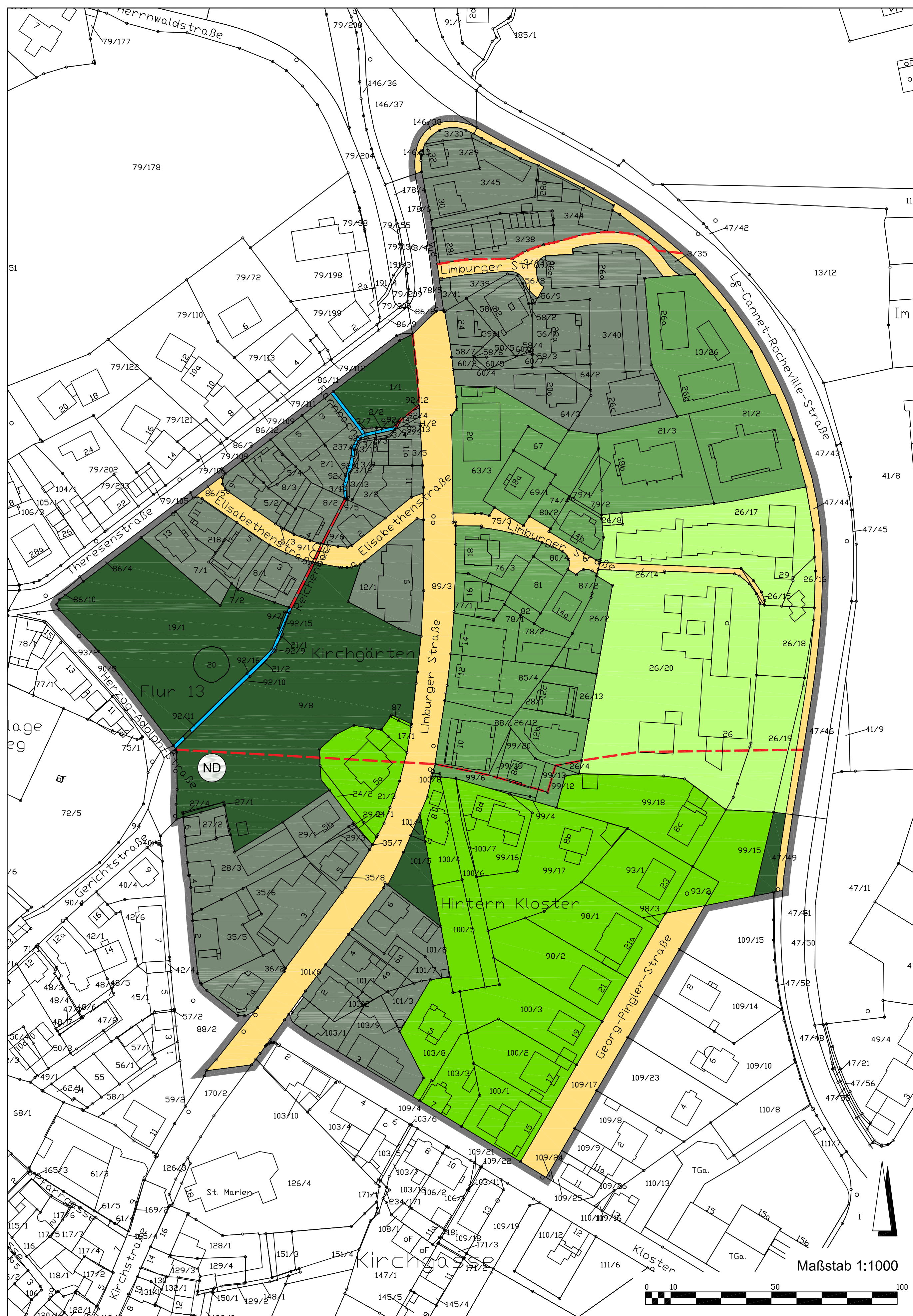


geprüft: 12.10.2021



Literaturverzeichnis

- BAUGB (2017): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.
- BBODSCHG (2015): Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.
- BFN (BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ) (HRSG.) (2019): Karte der potentiellen natürliche Vegetation Deutschlands (PNV). Interaktive Karte. Im Internet unter: <http://www.floraweb.de/vegetation/vegetationskarte.html>, letzter Abruf: 01.04.2019.
- BNATSCHG (2017): Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 17. August 2017 (BGBl. I S. 3202) geändert worden ist
- ELLENBERG, H. & ELLENBERG, C. (1974): Wuchsklima-Gliederung von Hessen 1:200.000 auf pflanzenphänologischer Grundlage. Wiesbaden.
- HLNUG (HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE) (2019-1): BodenViewer Hessen. Im Internet unter: <http://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de>, letzter Abruf: 01.04.2019.
- HLNUG (HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE) (2019-2): Fachinformationssystem **Grund- und Trinkwasserschutz** Hessen (GruSchu). Im Internet unter: <http://gruschu.hessen.de/mapapps/resources/apps/gruschu/index.html?lang=de>, letzter Abruf: 02.04.2019.
- HLNUG (HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE) (2019-3): Umweltatlas Hessen. Im Internet unter: <http://atlas.umwelt.hessen.de/atlas/>, letzter Abruf: 02.04.2019.
- HLNUG (HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE) (2019-4): WRRL-Viewer – WRRL in Hessen. Im Internet unter: <http://wrrl.hessen.de/mapapps/resources/apps/wrrl/index.html?lang=de>, letzter Abruf: 02.04.2019.
- HLNUG (HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE) (2019-5): GIS-Viewer des Naturschutzinformationssystems NATUREG. Im Internet unter: <http://natureg.hessen.de/Main.html?role=default>, letzter Abruf: 02.04.2019.
- HLNUG (HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE) (2019-6): Geologie-Viewer, Viewer zur Präsentation von Geofachdaten. Im Internet unter: <http://geologie.hessen.de/mapapps/resources/apps/geologie/index.html?lang=de>, letzter Abruf: 01.04.2019.
- HTK (HOCHTAUNUSKREIS) (2019): Infos zu Schutzgebieten und Naturdenkmalen, im Internet unter: https://web.archive.org/web/20160220131122/http://www.hochtaunuskreis.de/Block/Bauen_Umwelt_Wirtschaft_Jobcenter_+Europa_Regionales_Mobil%C3%A4t/Umwelt_+Natur+und+Bauleitplanung/60_00_10+Naturschutz/60_00_13_ND+V07/60_00_13_ND+63_150-p-7763.html, letzter Abruf: 03.07.2019
- KLAUSING, O. (1988): Die Naturräume Hessens. Schriftenreihe der hessischen Landesanstalt für Umwelt, Wiesbaden.
- REGIONALVERBAND FRANKFURTRHEINMAIN (2017): Regionaler Flächennutzungsplan. Planstand 31.12.2017, Genehmigungsstand 17.10.2011. Im Internet unter: <https://mapview.region-frankfurt.de/maps/js/apps/index.html?lang=de&app=RegioMap>, letzter Abruf: 02.04.2019.
- UVF (UMLANDVERBAND FRANKFURT) (HRSG.) (2000): Landschaftsplan UVF. Gemäß § 3 HENatG und Beschluss der Gemeindekammer des Umlandverbandes Frankfurt vom 13.12.2000. Stand März 2001.

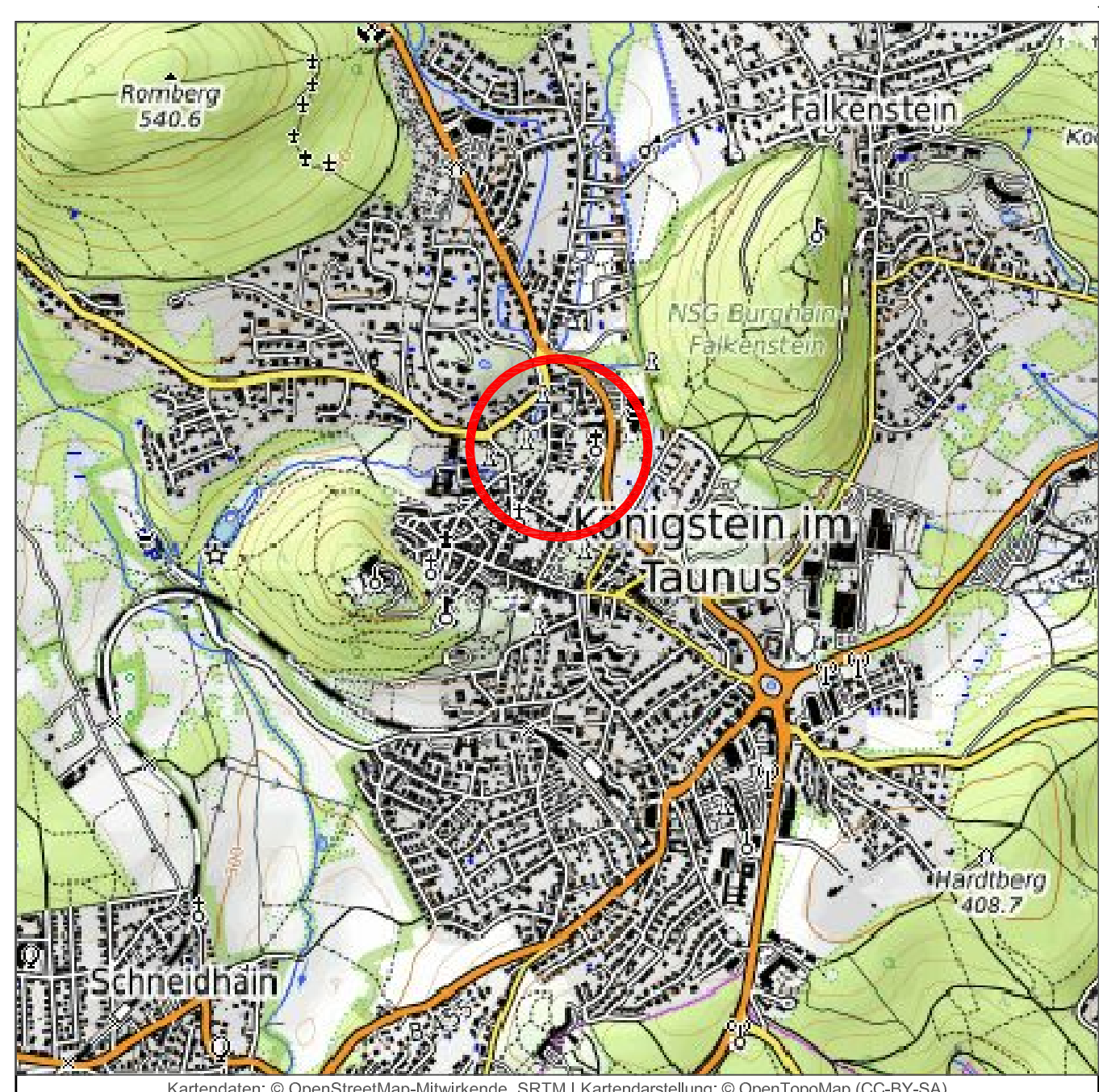


Legende

- Städtischer Raum mit geringem Durchgrünungsgrad
- Städtischer Raum mit mittlerem Durchgrünungsgrad
- Städtischer Raum mit hohem Durchgrünungsgrad
- Öffentliche Grünflächen
- Öffentliche Einrichtungen mit hohem Durchgrünungsgrad
- Straßen und Wege
- Gewässer
- Verrohrtes Gewässer
- ND Naturdenkmal
- Grenze des Plangebietes

geprüft:	25.02.2020, S. O.	Dateiname:	bkoli_lp_2d2.dwg
		Blattgröße:	58 cm x 53 cm
		erstellt mit:	StadtCAD 15
		Stand:	03.2019
		basierend auf:	AutoCAD Map 3D 2015

Auszug aus den Geobasisdaten der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation



Stadt Königstein im Taunus

Landschaftsplanerischer Beitrag zum Bebauungsplan K 76

"Limburger Straße II"

- Bestand -

PlanungsbüroKoch

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner AKH
 Alte Chaussee 4, 35614 Aßlar
 www.pbkoch.de

Tel. (0 64 43) 6 90 04-0
 Fax (0 64 43) 6 90 04-34
 info@pbkoch.de

Planungsbüro für

- Städtebau
- Landschaft
- Freiraum
- Straßen- und Tiefbau

Planbearbeitung
Dipl.-Ing. Sibylle Oberheid

Stand
25.02.2020

Maßstab 1:1000

