

Stadt Königstein im Taunus, Stadtteil Schneidhain

Textliche Festsetzungen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Zur Linde“

Entwurf

Planstand: 06.09.2023

Projektnummer: 23-2850

Projektleitung: Bode

1 Vorbemerkungen

- 1.1 Der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan ersetzt die bisher für seinen Geltungsbereich rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans S 14 "An den Geierwiesen/Wiesbadener Straße" von 2021.

2 Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 12 BauGB)

- 2.1.1 Innerhalb des Plangebietes sind Gaststätten und Gastronomiebetriebe mit Außengastronomie (Biergarten), Kioske, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO, Mitarbeiter-Wohnungen, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze zulässig. Unzulässig sind Shisha-Bars.

- 2.1.2 Innerhalb des Baufensters mit der lfd. Nr. 1 sind folgende Nutzungen zulässig:

Erdgeschoss: Gaststätten und Gastronomiebetriebe inkl. Lager-, Sanitär-, Technik- und Funktionsräume.

Obergeschoss: Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO. Zulässig sind vorliegend maximal 12 Spielautomaten mit Gewinnmöglichkeiten sowie Einrichtungen zum Spielen von Billard, Kicker und Darts (ohne zahlenmäßige Begrenzung der Geräte) sowie ein Bistro, Lager-, Sanitär-, Technik- und Funktionsräume.

Dachgeschoss: Zwei Mitarbeiter-Wohnungen.

- 2.1.3 Innerhalb des Baufensters mit der lfd. Nr. 2 sind folgende Nutzungen zulässig:

Erdgeschoss: Kioske mit Artikeln des kurzfristigen Bedarfs in geringer Sortimentsbreite und -tiefe (z.B. Tabakwaren, Süßigkeiten, Zeitungen, Backwaren, Eis, etc.), Imbissstuben und Eiscafés, Lager-, Sanitär-, Technik- und Funktionsräume.

Obergeschoss: Eine Mitarbeiter-Wohnung.

Dachgeschoss: Eine Mitarbeiter-Wohnung.

- 2.1.4 Innerhalb des Baufensters mit der lfd. Nr. 3 sind folgende Nutzungen zulässig:

Erdgeschoss: Den Nutzungen in den Baufenstern 1 und 2 untergeordnete und deren Zweckbestimmung dienende Nebenanlagen, Lager-, Sanitär-, Technik- und Funktionsräume.

- 2.1.5 Hinweis: Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist gemäß §12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und konkretisiert das Vorhaben weiter.

2.2 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

2.2.1 Die zulässige Grundflächenzahl wird durch Einschrieb in der Nutzungsmatrix mit GRZ I = 0,7 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, auf bis zu GRZ II = 1,0 überschritten werden.

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. 18 BauNVO)

2.3.1 Die maximal zulässige Gebäudeoberkante wird durch Einschrieb in der Plankarte festgesetzt. Der obere Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudeoberkante ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes und entspricht bei Flachdächern der Oberkante Attika des obersten Geschosses.

2.4 Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO)

2.4.1 Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird durch Einschrieb in der Plankarte festgesetzt. Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

2.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB sowie § 23 BauNVO)

2.5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind der Planzeichnung zu entnehmen und durch Baugrenzen und Baulinien definiert.

2.5.2 Ein geringfügiges Vor- oder Zurücktreten von der festgesetzten Baulinie im Bereich des Baufensters mit der lfd. Nr. 1 ist zulässig, z.B. Überschreitungen durch Fassadendämmungen, Eingangsbereiche, Werbeanlagen und Vordächer. Dachüberstände oberhalb des zweiten Obergeschosses dürfen von der festgesetzten Baulinie auf der Grenze zur *Wiesbadener Straße* (Flst. 102/16) und zur Straße *Milcheshohl* (Flst 103/11) um bis zu 0,6 m hervortreten.

2.5.3 Im Bereich des Baufenster mit der lfd. Nr. 2 sind Überschreitungen der östlichen Baugrenze durch Balkone um bis zu 1,5 m zulässig.

2.6 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

2.6.1 Im Bereich des Baufenster mit der lfd. Nr. 1 wird die geschlossene Bauweise festgesetzt.

2.7 Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

2.7.1 Für die Baufenster mit der lfd. Nr. 1 und Nr. 2 beträgt die erforderliche Tiefe der Abstandsflächen entlang der im Plan gekennzeichneten Baugrenzenabschnitte H = 1,5m.

2.8 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

2.8.1 Pkw-Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der mit „St“ gekennzeichneten Flächen und der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.8.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern keine anderweitigen Festsetzungen entgegenstehen.

2.8.3 Fahrradabstellanlagen sind innerhalb der mit „St“ gekennzeichneten Flächen, der überbaubaren und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.9 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i.V.m. § 12 Abs. 4 BauGB)

2.9.1 Die öffentlichen Verkehrsflächen werden in den Bebauungsplan einbezogen und durch entsprechende Flächensignaturen festgesetzt.

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

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

2.10.2 Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig. Die Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Teichen, die Verwendung im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser oder Abdichtungen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Zisternen) bleiben hiervon unberührt.

2.10.3 Flächige Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen zur Freiflächengestaltung sind unzulässig. Davon ausgenommen sind Wege, Hofflächen der Außengastronomie („Biergarten“) und dem Spritzwasserschutz dienende Gebäudeumrandungen bis zu einer Breite von 40 cm um die Gebäude.

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

2.10.5 Bei der Farbgebung und Gestaltung von Gebäudefassaden und Oberflächenbefestigungen (Beton, Asphalt, Pflaster, wassergebundene Wegedecken) sind Materialien und Farbtöne mit einem der L-Wert der RAL Design Codierung ≥ 50 zu verwenden.

- 2.10.6 Im Plangebiet sind an den Fassaden der Gebäude 2 Fledermauskästen für gebäudebewohnende Fledermäuse (z. B. Hasselfeldt Fledermaus Wandquartier oder Schwegler Fledermaus-Universal-Sommerquartier 2FTH oder vergleichbares) zu installieren. Die Kästen sind an einer unbeleuchteten Stelle in mind. 5 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen zu montieren.
- 2.10.7 Im Plangebiet sind an den Fassaden der Gebäude je 2 Nistkästen für Vögel (2x Nischenbrüter und 2 x Höhlenbrüter) (z. B. Schwegler Sperlingskoloniekasten 1SP und Schwegler Halbhöhle 2MR oder vergleichbare) zu installieren. Die Kästen sind an oder in Hausfassaden wettergeschützt in mind. 2 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen zu montieren.
- 2.10.8 Im Plangebiet sind an den Fassaden der Gebäude 2 Nistkästen für Vögel (Mauersegler) (z. B. Schwegler Mauerseglerkasten 17 oder vergleichbares) zu installieren. Die Kästen sind an oder in Hausfassaden in mind. 6 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen zu montieren.
- 2.10.9 Mindestens 50% der Bruchsteinwand an der Ostseite des bestehenden Gebäudes innerhalb des Baufensters mit der lfd. Nr. 2 sind als Habitat für Wildbienen zu erhalten. Die nicht zu erhaltenden 50% sind durch Errichtung einer neuen nach Süden exponierten, naturnahen Bruchsteinmauer im Plangebiet auszugleichen. Diese ist in einer Tiefe von 40 cm neu aufzuschichten und ab einer Tiefe von 10 cm durch groben Bruchsteinmörtel (ohne Zement!) statisch zu sichern. Keinesfalls dürfen die Oberfläche oder die Fugen versiegelt werden.
- 2.11 Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte Luft verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)**
- 2.11.1 In Plangebiet wird zur Erhaltung und Sicherung des heilklimatischen Status des Kurortes Königstein im Taunus festgesetzt, dass die Verwendung von Kohle-, Holzpellets-, Holzhack-schnitzel-, Stückholz- und Holz Scheitöfen in zentralen Heizanlagen unzulässig ist.
- 2.12 Nutzung der solaren Strahlungsenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)**
- 2.12.1 Photovoltaik-/ Solarthermieanlagen sind gemäß den Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan (Teilpläne BP.06 bis BP.10) zu errichten.

2.13 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2.13.1 Zur Außenbeleuchtung sind ausschließlich vollabgeschirmte Leuchten mit einer Farbtemperatur von max. 2700 Kelvin zulässig, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio = gerichtete Abstrahlung mit Hilfe von Blendkappen oder entsprechenden Projektionstechniken). Der Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht ist unzulässig. Blendwirkungen und Ausleuchtungen benachbarter Bereiche außerhalb des Vorhabengrundstückes sind unzulässig.

2.13.2 Zum Schutz vor Außenlärm sind für Bauteile von Aufenthaltsräumen, die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe 2018-01 einzuhalten. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie mindestens die folgenden gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße aufweisen: $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$. Dabei ist

- L_a = der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 (2018-01)
- $K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.Ä.
- $K_{Raumart} = 35$ dB für Büroräume u.Ä.

Mindestens einzuhalten sind: $R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten u.Ä.

Tabelle 7 der DIN 4109-1 (2018-01), Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichen Außenlärmpegel:

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a dB
1	I	55
2	II	60
3	II	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	>80 ^a

^aFür Maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

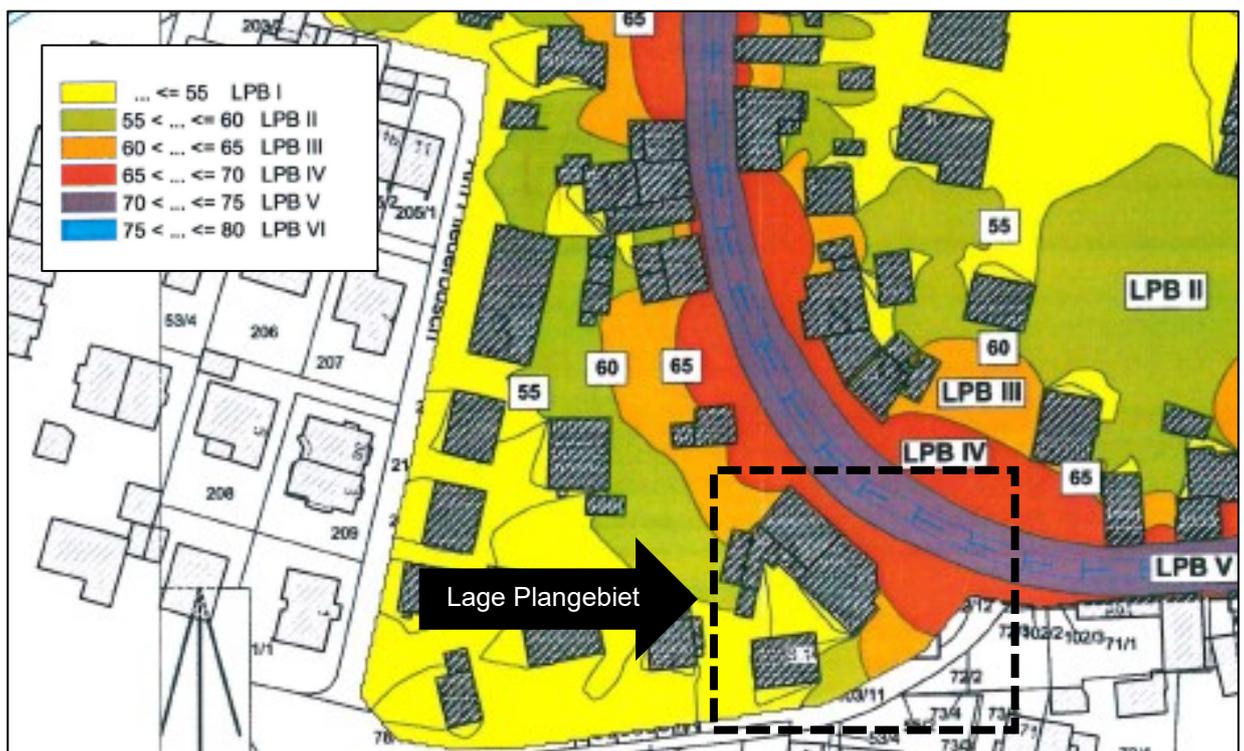
Die Tabelle ist eine eigene Darstellung gemäß DIN 4109-1 2018-01, Tabelle 7 (Herausgeber: DIN Deutsches Institut für Normung e. V.)

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche eines Raumes nach DIN 4109-2 (2018-01) zu ermitteln und mit dem Korrekturfaktor K_{AL} (Korrektur Außenlärm) zu korrigieren.

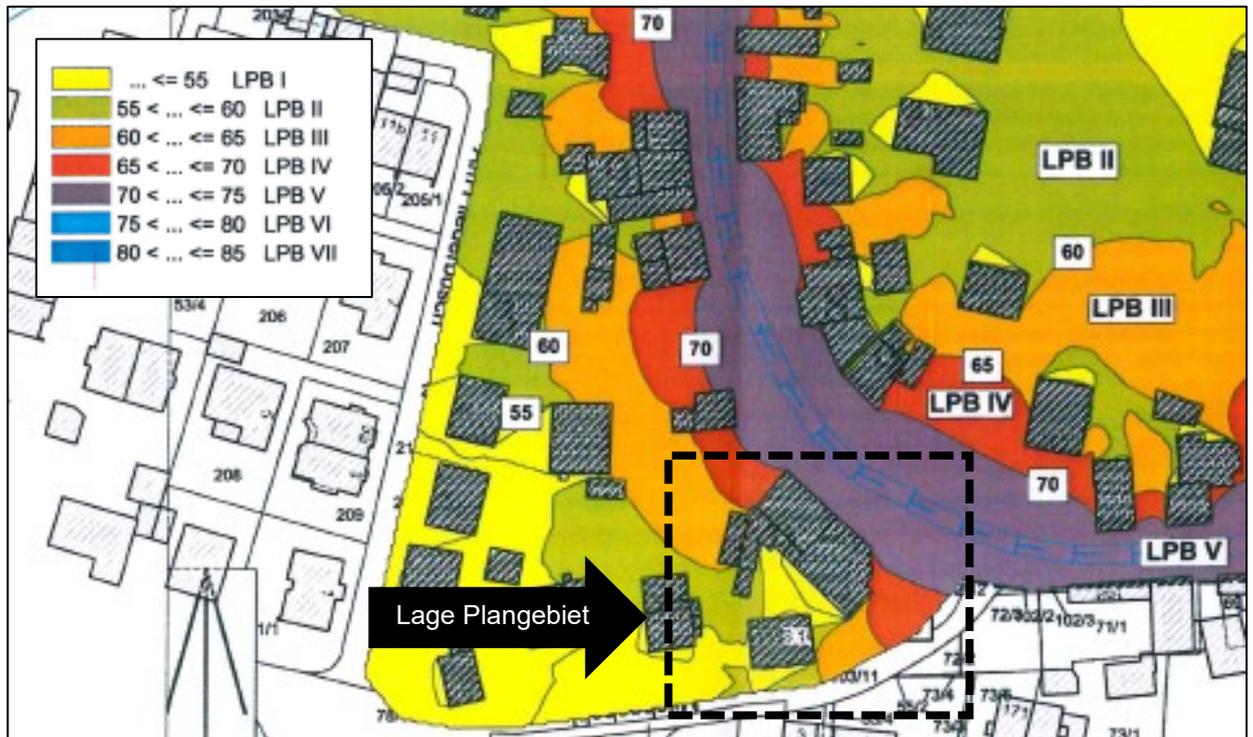
Für den Nachtzeitraum (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) gelten für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz zur Berücksichtigung des größeren Schutzbedürfnisses in der Nacht. Für diese Raumgruppen sind die Einstufungen des Plangebietes in die Lärmpegelbereiche gemäß den nachfolgenden Darstellungen für den Nachtzeitraum bei der Ableitung der Anforderungen zum passiven Schallschutz nach Tabelle 7 heranzuziehen.

In Räumen im LPB \geq III, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden und in schutzbedürftigen Räumen mit Sauerstoff verbrauchender Energiequelle, ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fensteranlagen zu sorgen. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass - insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere Schalldämm-Maße erforderlich werden und/oder aufgrund der Bauweise der Gebäude die erforderliche Raumbelüftung durch Lüftungsanlagen (z.B. bei Passivhausbauweise) hergestellt werden.

2.13.4 Karte 1: Berechnung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (2018), tags: Ausweisung der LPB TAGS „maßgeblicher Aussenlärmpegel“ L_a in dB(A) zur Ableitung der Anforderungen an die Schalldämmung der Fassadenbauteile



- 2.13.5 Karte 2: Berechnung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (2018), nachts: Ausweisung der LPB NACHTS „maßgeblicher Aussenlärmpegel“ L_a in dB(A) zur Ableitung der Anforderungen an die Schalldämmung der Fassadenbauteile zur Ableitung der Anforderungen an die Schalldämmung der Fassaden für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können (Kinderzimmer/Schlafzimmer).



- 2.13.6 Hinweise: Bei der Nutzung von Wärmepumpen und Klimaanlage ist zu beachten, dass an benachbarten Wohngebäuden der Beurteilungspegel der TA-Lärm einzuhalten ist.

2.14 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

- 2.14.1 Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen bzw. zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- 2.14.2 Bei Neu- und Ersatzpflanzungen sind die Bäume in einem durchwurzelbaren Bodenraum von mindestens 12 m³ zu pflanzen.
- 2.14.3 Flachdächer von Funktions- und Nebengebäuden, Nebenanlagen, Garagen und Carports sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu versehen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedum-Sprossen zu bepflanzen. In Kombination mit einer Dachbegrünung sind auch Dach-Photovoltaikanlagen zulässig.

- 2.14.4 Hinweise: Es wird insbesondere auf die als Naturdenkmal eingestufte Linde auf dem Flurstück 103/11 hingewiesen. Die Beseitigung des Naturdenkmals sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des Naturdenkmals führen können, sind gemäß BNatSchG verboten. Weiter wird durch die Rechtsverordnung zum Schutz der Naturdenkmale im Hochtaunuskreis vom 08.06.1990 geregelt, dass die in § 3 dieser Verordnung aufgeführten Verbotstatbestände einer Befreiung gem. § 4 durch die Untere Naturschutzbehörde bedürfen.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 91 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

3.1 Dach- und Fassadengestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

- 3.1.1 Zulässig sind geneigte Dächer gemäß den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Flachdächer sind ausnahmsweise zulässig für eingeschossige Funktions- und Nebengebäude, Nebenanlagen, Garagen und Carports.

- 3.1.2 Die Dacheindeckung hat in matten Ziegeln oder Naturschiefer in schwarz, anthrazit, grau, hellrot, braun oder ziegelrot zu erfolgen. Dachgauben können auch mit nicht glänzenden dunklen Blechen abgedeckt werden. Glasierte oder glanz-engobierte Tonziegel sowie glänzende und chrom- oder silbrig wirkende Dachflächenelemente sind unzulässig, matt-glasierte Dachziegel sind zulässig. Solaranlagen (Solarthermie- und Fotovoltaikanlagen) sind ausdrücklich zulässig und von den vorstehenden Bestimmungen ausgenommen. Es wird empfohlen möglichst helle Dachfarben zu verwenden.

- 3.1.3 Die Fassadengestaltung und -gliederung im Baufenster mit der laufenden Nummer 1 ist zur Wahrung des ortstypischen Erscheinungsbildes gemäß den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes auszuführen (Kombination Fachwerk(-imitat) und Putzfassade und Klinker- / Bruchsteinsockel).

3.2 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

- 3.2.1 Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen. Sie sind in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit rankenden, schlingenden oder kletternden Pflanzen, gegebenenfalls unter Verwendung von Rankhilfen, zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

3.3 Gestaltung von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 und 3 HBO)

- 3.3.1 Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter, Holzzäune oder Streckmetall in Verbindung mit einheimischen Laubstrauchhecken. Hecken aus Koniferen (Nadelbäume einschl. Thuja und Scheinzypressen) sowie nicht einheimische Arten wie z.B. Kirschlorbeer, etc. sind unzulässig.

3.3.2 Stabgitterzäune in Verbindung mit Sichtschutzfolien gelten als geschlossene Einfriedungen und sind ebenso wie Mauersockel - mit Ausnahme von Stützmauern – unzulässig. Empfehlung: Ein Mindestbodenabstand oder eine horizontale Maschenweite von 0,15 m sollten bei der Errichtung von Einfriedungen eingehalten werden.

3.4 Stellplätze (91 Abs. Nr. 4 HBO)

3.4.1 Gemäß § 5 Abs. 6 der Stellplatzsatzung vom 07.01.2020 der Stadt Königstein wird abweichend von der Stellplatzsatzung bestimmt:

3.4.1.1 Sechs Kfz-Stellplätze werden entsprechend den Maßvorgaben der Stellplatzsatzung auf dem Vorhabengrundstück bzw. im Bereich der Verkehrsflächen in der Straße *Milcheshohl* hergestellt (Festsetzung).

3.4.1.2 Vier Kfz-Stellplätze werden mittels Baulast auf dem städtischen Grundstück *An den Geierwiesen* Flurstück 34/4 gesichert (Hinweis). Abweichend von der Stellplatzsatzung darf die Entfernung vorliegend zum Vorhabengrundstück mehr als 100 m betragen (Festsetzung).

3.4.1.3 Die vier entlang der Wiesbadener Straße bestehenden Kfz-Stellplätze werden dem Vorhaben zugeordnet (Hinweis). In diesem Bereich dürfen die bestehenden Kfz-Stellplätze von den vorgegebenen Maßen der Stellplatzsatzung abweichen; es gelten die bestehenden Maße (Festsetzung).

3.4.1.4 Zehn weitere Kfz-Stellplätze wurden für den baulichen Bestand in den Jahren 1996/97 bereits abgelöst, so dass kein neuer Nachweis zu erbringen ist (Hinweis).

3.4.1 Für das Vorhaben sind insgesamt 19 Fahrrad-Stellplätze nachzuweisen. Abweichend von der Stellplatzsatzung sind auch sogenannte Doppelstockparker für bis zu 12 Fahrräder mit gegenüber der Stellplatzsatzung abweichenden Maßen zulässig (Festsetzung).

4 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

4.1 Trinkwasserschutzgebiete

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

4.2 Naturdenkmale

4.2.1 Es wird insbesondere auf die als Naturdenkmal eingestufte Linde auf dem Flurstück 103/11 hingewiesen. Die Beseitigung des Naturdenkmals sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des Naturdenkmals führen können, sind gemäß BNatSchG verboten. Weiter wird durch die Rechtsverordnung zum Schutz der Naturdenkmale im Hochtaunuskreis vom 08.06.1990 geregelt, dass die in § 3 dieser Verordnung aufgeführten Verbortstatbestände einer Befreiung gem. § 4 durch die Untere Naturschutzbehörde bedürfen.

5 Weitere Hinweise und Informationen

5.1 Verwendung von erneuerbaren Energien

5.1.1 Auf die Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetz (GEG) sei hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültige Fassung.

5.2 Verwertung von Niederschlagswasser

5.2.1 Es wird auf die Einhaltung der Zisternensatzung in der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung / Bauanzeige geltenden Fassung hingewiesen. Die Satzung ist über den Internetauftritt der Stadt Königstein im Taunus unter der Rubrik Stadtrecht einsehbar, benötigte Informationen können beim Fachdienst Planen der Stadt eingeholt werden. Ziel dieser Satzung ist die Errichtung von Regenwasseranlagen für das Sammeln und Verwenden von Dachflächenablaufwasser, um hiermit den Wasserhaushalt zu schonen, die Abwasseranlagen zu entlasten und Überschwemmungsgefahren zu vermeiden.

5.2.2 Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG gilt: Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

5.2.3 Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG gilt: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

5.3 Artenschutzrechtliche Hinweise

- 5.3.1 Auf die Vorschriften des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:
- 5.3.1.1 Bau-, Rodungsmaßnahmen sowie Baufeldfreimachungen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
- 5.3.1.2 Bestandsgebäude sind ganzjährig unmittelbar vor Durchführung von Bau-, Änderungs- und Abrissmaßnahmen durch einen Fachgutachter daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind. Diese Maßnahmen sollten möglichst außerhalb der Wochenstunnenzeit von Fledermäusen (01.05. bis 31.07.) durchgeführt werden und durch eine qualifizierte Person begleitet werden.
- 5.3.1.3 Höhlenbäume sind ganzjährig unmittelbar vor der Rodung durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von geschützten Tierarten zu überprüfen.
- 5.3.1.4 Im Falle der Betroffenheit von geschützten Arten ist die Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu erhalten. Über das weitere Vorgehen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu entscheiden.
- 5.3.1.5 Empfehlung: Hofabläufe, Kellerschächte und ähnliche Anlagen sollten durch geeignete Mittel gegen das Hineinfallen und Verenden von Kleintieren gesichert werden. Dachrinnenabläufe sollten durch Drahtvorsätze gesichert werden. Kellertreppenabgänge sollten an einer Wangenseite mit einer waschbetonrauen Rampe von 10cm Breite als Kleintierfluchtweg versehen werden.

5.4 Schutz von Bepflanzungen

- 5.4.1 Gesunder Baumbestand ist zu erhalten bzw. gemäß DIN 18920 durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen, sofern er nicht unmittelbar durch die Baumaßnahmen betroffen ist. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf dem Baugrundstück stehen. Eine Beseitigung von festgesetzten Gehölzen bedarf einer Befreiung gem. § 31 BauGB.

5.5 Altlasten und Bodenschutz

- 5.5.1 Nach § 202 BauGB ist „Mutterboden, der bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu halten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen“.

5.5.2 Im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes wird auf die "Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" des hessischen Umweltministeriums hingewiesen. Die DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 sind bei der Bauausführung zu beachten und einzuhalten.

5.5.3 Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten (Geruch, Geschmack, Aussehen und Farbe). Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde mitzuteilen.

5.6 Abfallbeseitigung

5.6.1 Bei Bau,- Abriss und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten. Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (zum Beispiel Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle, wie zum Beispiel Asbestzementplatten).

5.7 Denkmalschutz

5.7.1 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

5.8 Infrastrukturen

5.8.1 Im Geltungsbereich befinden sich bereits Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse, deren Gestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig. Bei der Wahl der Baumstandorte ist darauf zu achten, dass diese in einem ausreichenden Abstand zum Leitungsbestand gesetzt werden, die Richtlinie GW125 ist einzuhalten. Für alle Baumaßnahmen ist die NRM Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten, Die Bestandsunterlagen können online unter dem Link www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft heruntergeladen werden.

5.8.2 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.

5.8.3 Zudem befinden sich vorhandene Erdkabel der Syna Im Plangebiet. Auch diese sind nach den jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, Merkblätter über Baumanpflanzungen Im Bereich unterirdischer Versorgungslage, usw.) zu schützen.

5.9 DIN-Normen

5.9.1 Sofern in den Festsetzungen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle ggf. aufgeführten DIN-Normen und Regelwerke in der Stadtverwaltung der Stadt Königstein während der allgemeinen Dienststunden oder nach telefonischer Vereinbarung von jedermann eingesehen werden.

5.10 Pflanzlisten (Artenauswahl und -empfehlungen)

5.10.1 Kleine Bäume (bis 10 Meter Wuchshöhe gemäß Empfehlung zur Nachpflanzung klimaangepasster Bäume im Rahmen der Baumschutzsatzung der Stadt Königstein):

Feldahorn (*Acer campestre*), Schmalere Feldahorn (*Acer campestre* 'Elsrijk'), Französischer Ahorn (Felsenahorn) (*Acer monspessulanum*), Kornelkirsche (*Cornus maas*), Kugel-Blumenesche (*Fraxinus ornus* 'Meczek'), Steinweichsel (*Prunus mahaleb*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Holzbirne (*Pyrus pyraeaster*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Mehlbeere 'Magnifica' (*Sorbus aria* 'Magnifica'), Speierling (*Sorbus domestica*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Amerikanische Stadtlinde (*Tilia cordata* 'Rancho')

5.10.2 Sträucher (Solitär (3x v, 125-150, m.B. oder 4-5 Tr., Co, 40-60)):

Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Haselnuß (*Corylus avellana*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Hundsrose (*Rosa canina*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

5.10.3 Klettergehölze:

Efeu (*Hedera helix*), Waldrebe (*Clematis vitalba*), wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*)

5.10.4 Das zunehmende Vorkommen von Insekten- und Pilzkrankungen (z.B. Eichenprozessionsspinner, Rußrindenkrankheit) bei Eichen- und Ahornarten sollte bei der Artenauswahl im Zuge des Vollzugs des Bebauungsplanes berücksichtigt werden.

5.10.5 Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

Stadt Königstein im Taunus, Stadtteil Schneidhain

Begründung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Zur Linde"

Entwurf

Planstand: 06.09.2023

Projektnummer: 23-2850

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Vorbemerkungen	3
1.1 Planerfordernis und -ziel	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung	5
1.4 Verbindliche Bauleitplanung	5
1.5 Vorhaben- und Erschließungsplan	7
1.6 Durchführungsvertrag	8
1.7 Innenentwicklung und Bodenschutzklausel	9
1.8 Verfahrensart und -stand	10
2. Inhalt und Festsetzungen	11
2.1 Art der baulichen Nutzung	11
2.2 Grundflächenzahl	12
2.3 Höhe baulicher Anlagen und maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse	12
2.4 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	12
2.5 Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen	13
2.6 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen	13
2.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	14
2.8 Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte Luft verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen	15
2.9 Nutzung der solaren Strahlungsenergie	15
2.10 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	15
2.11 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	18
3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 91 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)	19
3.1 Dach- und Fassadengestaltung	19
3.2 Abfall- und Wertstoffbehälter / Gestaltung von Einfriedungen	19
3.3 Stellplätze	20
3.4 Werbeanlagen	19
4. Berücksichtigung umweltschützender Belange	21
4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	21
4.2 Biotoptypen und Vegetation	21
4.3 Artenschutzrechtliche Aspekte	21
4.4 Bodenfunktionen	22

4.5	Klima und Luft	23
4.6	Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit	23
4.7	Orts- und Landschaftsbild	23
4.8	Kultur- und sonstige Sachgüter	24
4.9	Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität, Vermeidung von Emissionen, Nutzung erneuerbarer Energien	24
4.10	Schutzgebiete und Biotopschutz	24
4.11	Eingriffs- und Ausgleichplanung	24
5.	Klimaschutz und Gebäudeenergiegesetz	25
6.	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	25
6.1	Überschwemmungsgebiet	25
6.2	Oberirdische Gewässer	25
6.3	Wasserschutzgebiete.....	25
6.4	Wasserversorgung.....	25
6.5	Abwasserbeseitigung.....	26
7.	Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und Bergbau	26
8.	Abfallbeseitigung	26
9.	Vorsorgender Bodenschutz	27
10.	Kampfmittel.....	27
11.	Infrastrukturen	27
12.	Denkmalschutz	27
13.	Weitere Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise	27
13.1	DIN-Normen.....	27
14.	Bodenordnung.....	27
15.	Kosten	28
16.	Anlagen und Gutachten	28

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

An die Stadt Königstein ist der Eigentümer der Liegenschaft *Wiesbadener Straße 173* im Stadtteil Schneidhain herangetreten, um den dort ehemals befindlichen Landgasthof *Zur Linde* zu reaktivieren und zu modernisieren. Die Liegenschaft prägt mit der als Naturdenkmal geschützten Linde das Ortsbild von Schneidhain und hat damit eine wesentliche Bedeutung für die Ortsentwicklung und das Erscheinungsbild im Stadtteil.

Das Gebäudeensemble besteht aus zwei unabhängigen Hauptgebäuden mit Nebenanlagen. Das Haupthaus (an der Bundesstraße) besteht aus dem Fachwerkhaus *Kleine Linde* und dem Eckhaus *An der Linde*. Im Süden an der Milcheshohl liegt die ehemalige Scheune. Zurzeit befinden sich auf dem Grundstück drei genehmigte Gastronomiebetriebe, die *Kleine Linde* (vorübergehend geschlossen) das König Restaurant (ehemalige *Linde*) sowie die Sportsbar *Upperdeck* im 1. Obergeschoss mit 12 Automaten und einem Bistro. Darüber hinaus drei genehmigte Wohnungen und eine Art Autowerkstatt. Das Dachgeschoss des Haupthauses ist nicht ausgebaut und genutzt.

Im Haupthaus soll wieder ein Landgasthof *Zur Linde* entstehen. Dort sollen deutsche und österreichische Speisen sowie Kaffee und Kuchen angeboten werden. Die nebenan liegende *Kleine Linde* dient als Zusatzangebot für kleine Gesellschaften oder als Besprechungsraum und Treff für Schneidhainer Vereine. Außerdem soll der schon bestehende innenliegende Biergarten durch entsprechendes Mobiliar sowie einen neu gepflanzten Baum und einen neuen Bodenbelag aufgewertet werden. Die etwas in die Jahre gekommene Spielhalle mit Bistro des im 1. Obergeschoss Haupthauses das *Upperdeck* wird umfangreich saniert. Diese Kombination wird schon seit Jahrzehnten störungsfrei an dieser Stelle betrieben.

Im Dachgeschoss sollen zwei Wohnungen entstehen, um Angestellten des Betriebes Wohnraum anbieten zu können. In der ehemaligen Scheune soll ein Verkaufskiosk mit Schalterbetrieb entstehen. Hier sollen Artikel des täglichen Bedarfs wie z.B. Brötchen, Zeitungen, etc. angeboten werden. Im 1. u. 2. Obergeschoss soll je eine Wohnung entstehen, die ebenfalls für Angestellte des Betriebes vorgehalten werden sollen.

Aufgrund der maroden Baustruktur der *Kleinen Linde* sowie der ehemaligen Scheune werden diese abgebrochen. Die *Kleine Linde* soll an derselben Stelle mit derselben Gebäudehöhe als moderner Neubau wiedererrichtet werden; dabei liegt auf dem Wiederherstellen der historischen Fassade als ange deutete Fachwerkfassade ein besonderer Fokus.

Die *Große Linde* (das Eckhaus) soll umfangreich saniert werden, die Holzbalkendecken werden durch Stahlbetondecken ersetzt, die Fassade wird gedämmt, das Dach mit Gauben neu errichtet. Die ehemalige Scheune wird ebenfalls als moderner Neubau wiedererrichtet. Die Position des Gebäudes soll zugunsten eines ca. 1,3 m breiten Bürgersteiges an der Milcheshohl um ca. 0,5 m in Richtung Norden verschoben werden.

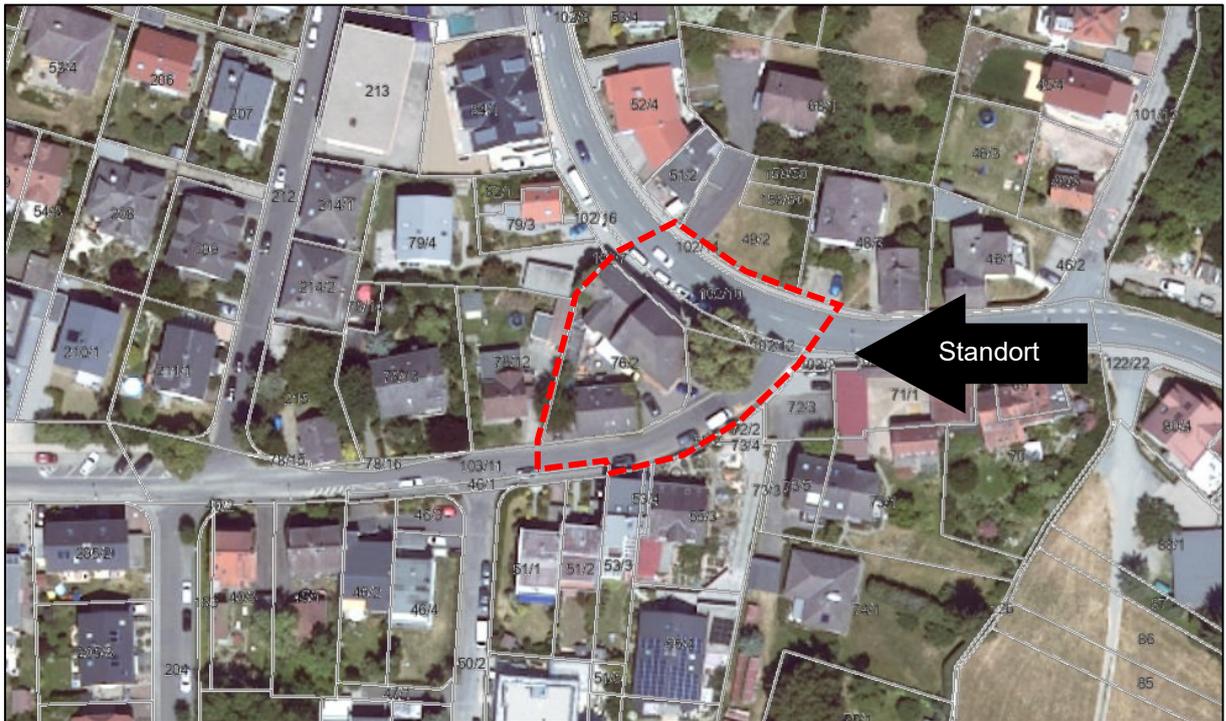
Durch die Sanierung und die Neuerrichtungen können alle energietechnischen, statischen und brandschutztechnischen Anforderungen erfüllt werden. Zudem wird eine Solar-/ Photovoltaikanlage zur Energiegewinnung auf dem Dach des Nebenhauses installiert und eine neue umweltfreundliche Heizung für das gesamte Gebäudeensemble errichtet.

Zur Umsetzung des Vorhabens und zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich. Zudem kann mit dem Vorhaben ein städtebaulicher Beitrag zur Innenentwicklung und Aufwertung der Ortsmitte von Schneidhain geleistet werden. Die Nutzungskonzeption wird zudem für den Standort als verträglich und ausgewogen eingestuft.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen das Anwesen *Wiesbadener Straße 173* und liegt mit einer Gesamtgröße von rd. 0,17 ha im Osten von Schneidhain südlich der *Wiesbadener Straße*. Die *Wiesbadener Straße* sowie der angrenzende Bereich der Straße *Milcheshohl* werden gemäß §30 Abs. 1 und § 12 Abs. 4 BauGB u.a. zum Nachweis der gesicherten Erschließung in die Planung integriert.

Übersichtsplan / Luftbild



Quelle: Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, bearbeitet

Das Vorhangrundstück selbst umfasst das Flurstück 76/2, Flur 4 und wird in der Plankarte des Bebauungsplans zeichnerisch abgegrenzt. Der zu schließende Durchführungsvertrag bezieht sich entsprechend auf dieses Vorhangrundstück.

Fotodokumentation





1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung

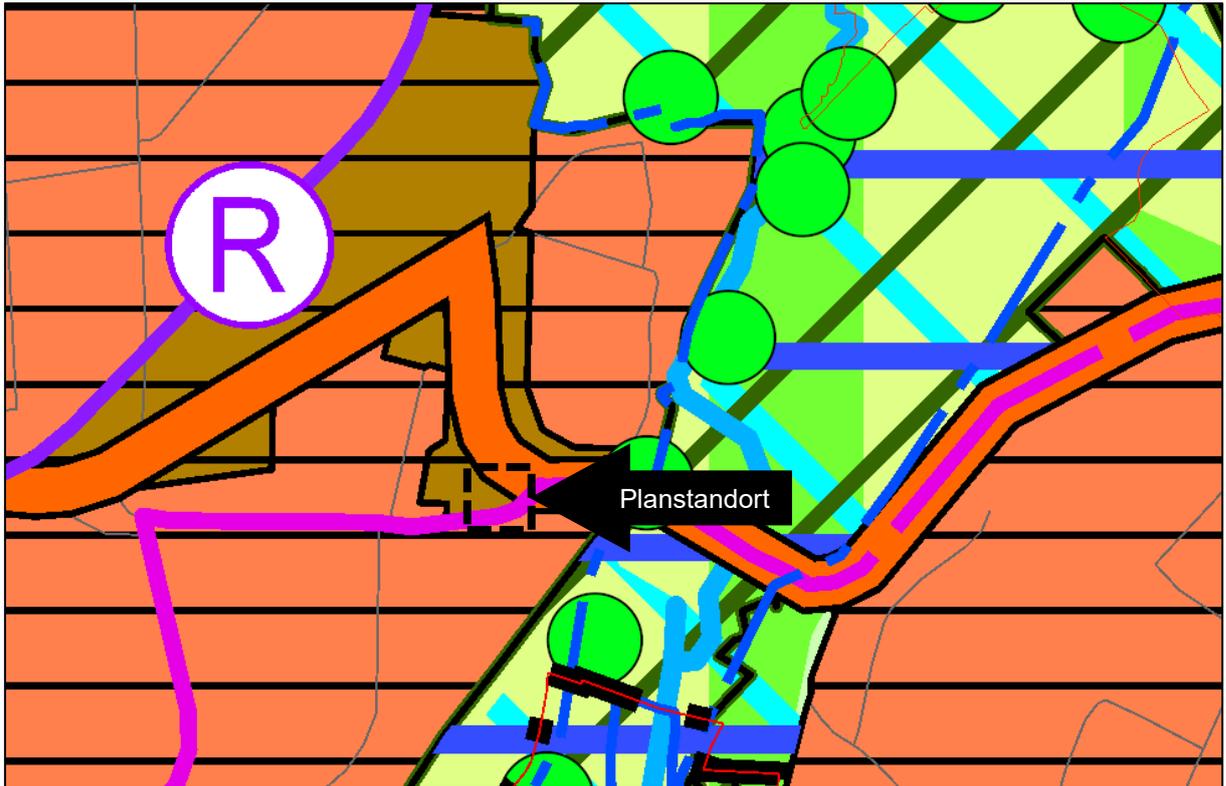
Bauleitpläne sind gemäß § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Maßgebend für das Plangebiet sind die Vorgaben des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010). Der RPS/RegFNP 2010 enthält in einem zusammengefassten Planwerk sowohl die regionalplanerischen Festlegungen nach § 9 Abs. 4 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) als auch die flächennutzungsplanbezogenen Darstellungen nach § 5 BauGB.

Im RPS/RegFNP 2010 ist das Plangebiet als „Gemischte Baufläche, Bestand“ dargestellt. Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans entsprechen damit den Vorgaben der Regional- und Flächennutzungsplanung und sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.4 Verbindliche Bauleitplanung

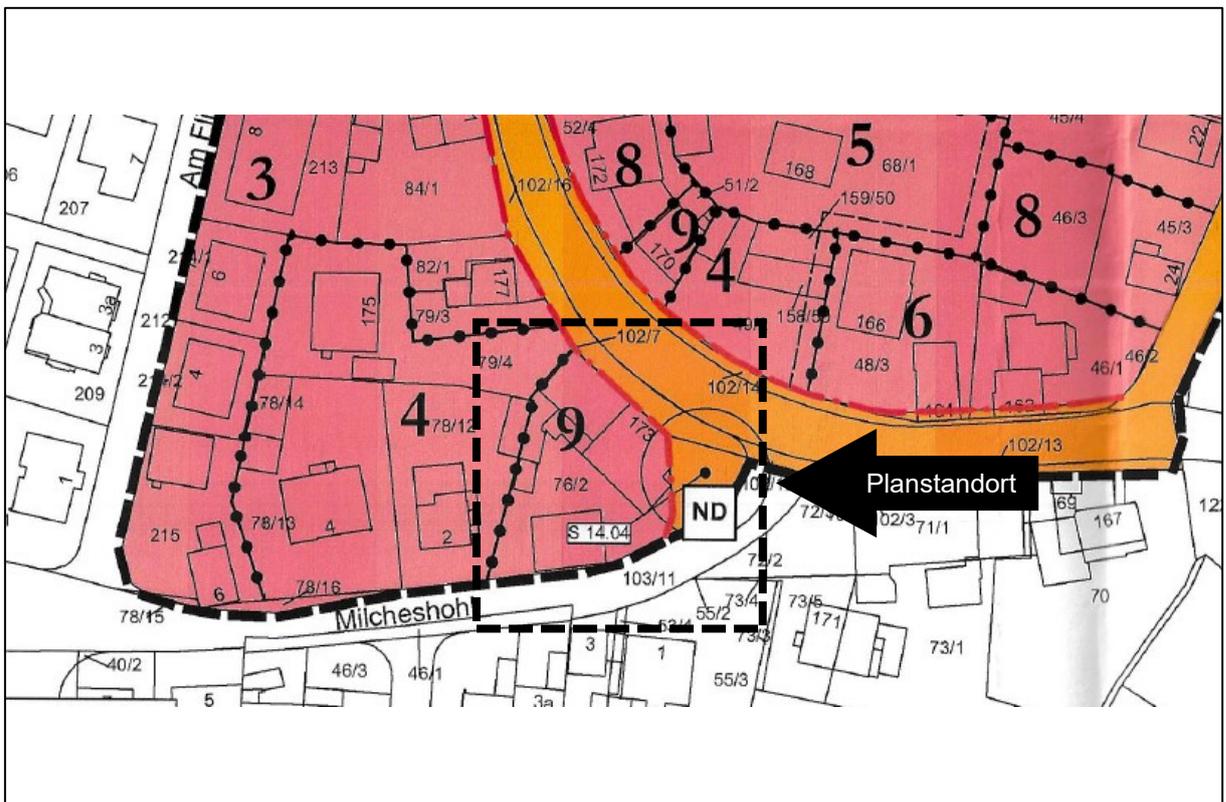
Der bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan S 14 "An den Geierwiesen / Wiesbadener Straße" setzt für den vorliegenden Planbereich und die umgebenden Flächen ein Besonderes Wohngebiet fest. In diesen Bereichen wurden bisher die in § 4a Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO genannten Nutzungen (Vergnügungstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind und Tankstellen) ausgeschlossen. Ebenfalls ausgeschlossen wurden *gebietsstörende gastronomische Unterarten wie z.B. Shisha-Bars*. Zudem wurde festgesetzt, *dass oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig* sind. Die bisherigen Festsetzungen stehen der Nutzungskonzeption des Vorhaben- und Erschließungsplanes damit teilweise entgegen, weshalb die Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung u.a. begründet und zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich ist.

Ausschnitt RPS/RegFNP 2010



Quelle: mapview.region-frankfurt.de

Ausschnitt bisher rechtsverbindlicher Bebauungsplan



Quelle: Stadt Königstein

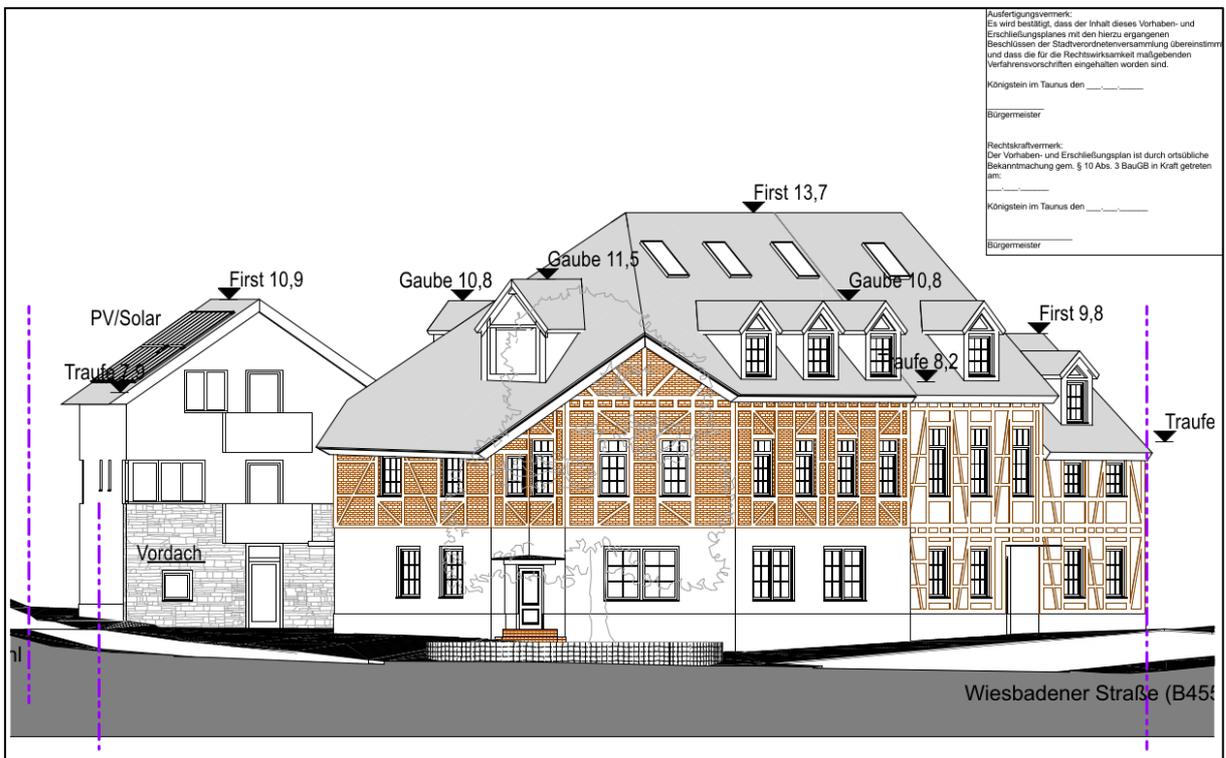
1.5 Vorhaben- und Erschließungsplan

Die Stadt kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Stadt abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben- und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist sowie sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Absatz 1 BauGB verpflichtet (Durchführungsvertrag). Wesentliche Elemente des Planungsinstrumentes „Vorhabenbezogener Bebauungsplan“ sind somit der vorhabenbezogene Bebauungsplan selbst, der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Durchführungsvertrag. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird vorliegend unter Bezugnahme auf § 12 Abs. 3a BauGB Bestandteil des Durchführungsvertrags.

Das Vorhabengrundstück ist in der vorliegenden Plankarte mit Randsignatur grafisch abgegrenzt. Die Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden gemäß § 12 Abs. 4 BauGB zum Nachweis der gesicherten Erschließung einbezogen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan und dessen Konzeption wurde einleitend in Kapitel 1.1 bereits beschrieben. Er besteht aus mehreren Teilplänen und liegt den Planunterlagen zudem als separates Dokument bei. Gemäß § 12 Abs. 3 Satz 1 ist er Teil des Bebauungsplans und wird er nach Satzungsbeschluss Bestandteil der Planurkunde. Nachfolgend werden Auszüge aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

Vorhaben- und Erschließungsplan (Auszüge, hier: Ansicht)

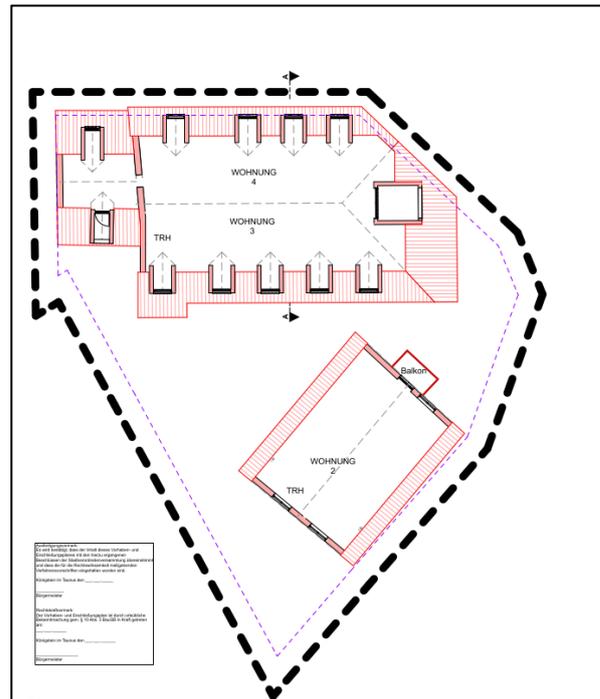
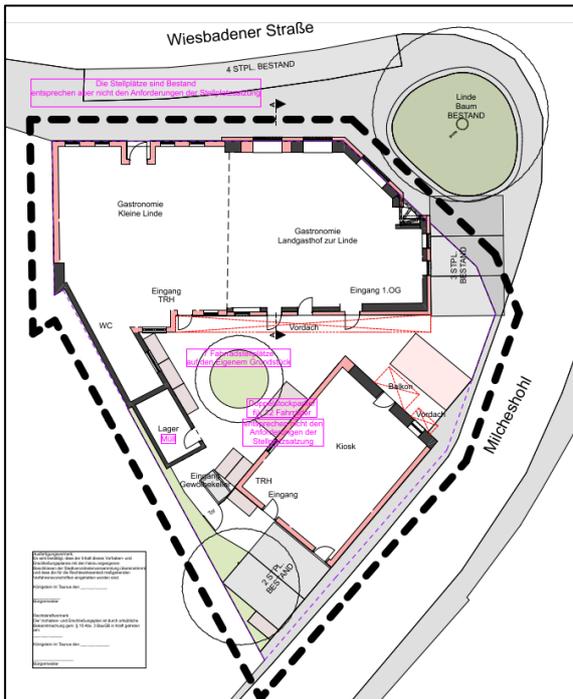


Quelle: Loos-Architektur, Bad Homburg (alle Pläne)

Vorhaben- und Erschließungsplan (Auszüge, hier: Visualisierung)



Vorhaben- und Erschließungsplan (Auszüge, hier: Erdgeschoss, Dachgeschoss)



1.6 Durchführungsvertrag

Der Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird gesondert vor dem Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger geschlossen. Die Planungshoheit verbleibt selbstverständlich bei der Stadt, ein Anspruch auf die Aufstellung eines Bebauungsplans oder bestimmter Festsetzungen im Bebauungsplan wird durch den Vertrag nicht begründet und ist gesetzlich ausgeschlossen.

Die gegenwärtigen absehbaren wesentlichen Inhalte des Durchführungsvertrages, die für das Verständnis der Planung erforderlich sind, werden nachfolgend zusammengefasst:

Vertragsgegenstand, Vertragsgebiet

Im Durchführungsvertrag wird das Vertragsgebiet und das zu realisierende Vorhaben definiert. Zur Vermeidung von Wiederholungen sei hier auf die vorstehenden Ausführungen zum Vorhaben verwiesen.

Durchführungsverpflichtung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließung im Vertragsgebiet nach den Regelungen des Vertrages, den Inhalten des Vorhaben- und Erschließungsplanes und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes innerhalb einer mit der Stadt noch auszuhandelnden Frist.

Kostenübernahme und Durchführung von Erschließungsmaßnahmen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, sämtliche für die Umsetzung des Vorhabens notwendigen Erschließungsanlagen (Ver- und Entsorgung sowie Zufahrten, etc.) auf seine Kosten zu erstellen.

Begrünungs- und Artenschutzmaßnahmen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die nach den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorgesehenen grünordnerischen und artenschutzrechtlichen Maßnahmen fachgerecht durchzuführen.

Darüber hinaus wird der Vertrag vsl. weitere Regelungen zu Übertragung einzelner Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen, zum Haftungsausschluss, Rücktrittsrecht und Kündigung, Weitergabe von Verpflichtungen und Rechtsnachfolge, Unwirksamkeit von Vertragsbedingungen sowie Änderungen und Ergänzungen und Wirksamwerden des Vertrages enthalten.

1.7 Innenentwicklung und Bodenschutzklausel

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Da sich der vorliegende Bebauungsplan auf einen Bereich erstreckt, der bereits vollständig bebaut ist und es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, entspricht die Planung vollständig den oben genannten Vorgaben.

1.8 Verfahrensart und -stand

Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Anwendung dessen ist möglich, da

1. der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient,
2. eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird,
3. durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt,
4. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
5. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes dient einer Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung. Vorliegend bleibt zudem die zulässige Grundfläche unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m² zurück. Es bestehen zudem aktuell auch keine Bebauungspläne, die aktuell in einem (kumulativ zu betrachtenden) engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden und deren Grundflächen demgemäß mitzurechnen wären.

Durch die vorliegende Planaufstellung wird zudem kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten (Natura 2000-Schutzgebiete gemäß BNatSchG) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor.

Auch existieren keine Anhaltspunkte, dass bei der vorliegenden Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Die gewählte Verfahrensart wird daher zusammenfassend als zielführend und zulässig erachtet.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, 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 Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 darüber hinaus Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein naturschutzfachlicher Ausgleich vorliegend nicht erforderlich ist.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	15.12.2022 Bekanntmachung: 13.01.2023
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	entfällt
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	entfällt

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	_____ Bekanntmachung: _____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: _____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	_____

Die Bekanntmachungen erfolgten in der Taunuszeitung.

2. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan ersetzt dabei die bisher für seinen Geltungsbe-
reich rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans S 14 "An den Geierwiesen/ Wiesbadener
Straße" von 2021.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Zur planungsrechtlichen Umsetzung des vorstehend bereits dargestellten Vorhabens werden im Be-
bauungsplan detaillierte Festsetzungen getroffen. Die Festsetzungen werden sehr kleinteilig und vor-
habenbezogen getroffen, so dass das beabsichtigte und zwischen Vorhabenträger und Stadt abge-
stimmte Nutzungskonzept möglichst exakt definiert wird:

Allgemein gilt, dass innerhalb des Plangebietes Gaststätten und Gastronomiebetriebe mit Außengastro-
nomie (Biergarten), Kioske, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO, Mit-
arbeiter-Wohnungen, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze zulässig sind. Unzulässig sind Shisha-
Bars. Diese allgemeine Festsetzung wird für die einzelnen Baufenster weiter differenziert:

Innerhalb des Baufensters mit der lfd. Nr. 1 sind folgende Nutzungen zulässig:

Erdgeschoss: Gaststätten und Gastronomiebetriebe inkl. Lager-, Sanitär-, Technik- und Funktions-
räume.

Obergeschoss: Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO. Zulässig sind
vorliegend maximal 12 Spielautomaten mit Gewinnmöglichkeiten sowie Einrichtungen zum Spielen von
Billard, Kicker und Darts (ohne zahlenmäßige Begrenzung der Geräte) sowie ein Bistro, Lager-, Sanitär-
, Technik- und Funktionsräume.

Dachgeschoss: Zwei Mitarbeiter-Wohnungen.

Innerhalb des Baufensters mit der lfd. Nr. 2 sind folgende Nutzungen zulässig:

Erdgeschoss: Kioske mit Artikeln des kurzfristigen Bedarfs in geringer Sortimentsbreite und -tiefe (z.B. Tabakwaren, Süßigkeiten, Zeitungen, Backwaren, Eis, etc.), Imbissstuben und Eis-café's, Lager-, Sanitär-, Technik- und Funktionsräume.

Obergeschoss: Eine Mitarbeiter-Wohnung.

Dachgeschoss: Eine Mitarbeiter-Wohnung.

Innerhalb des Baufensters mit der lfd. Nr. 3 sind folgende Nutzungen zulässig:

Erdgeschoss: Den Nutzungen in den Baufenstern 1 und 2 untergeordnete und deren Zweckbestimmung dienende Nebenanlagen, Lager-, Sanitär-, Technik- und Funktionsräume.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß §12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird und das Vorhaben weiter konkretisiert.

2.2 Grundflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl wird durch Einschrieb in der Nutzungsmatrix dem Bestand und der geplanten Nutzungskonzeption entsprechend mit $GRZ I = 0,7$ festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, auf bis zu $GRZ II = 1,0$ überschritten werden. Diese vollständige Inanspruchnahme des Grundstücks ist vorliegend aufgrund der Lage des Plangebiets im Ortskern, des baulichen Bestands, der nur geringen Grundstücksgröße (unter 700 qm) und der bisherigen Ausnutzung als städtebaulich vertretbar einzustufen.

2.3 Höhe baulicher Anlagen und maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Gebäudeoberkante wird durch Einschrieb in der Plankarte festgesetzt. Der obere Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudeoberkante ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes und entspricht bei Flachdächern der Oberkante Attika des obersten Geschosses.

Die festgesetzten Höhen orientieren sich an den bestehenden und zum Umbau / zur Umnutzung vorgesehenen Objekte. Die Höhen bewegen sich mit 283m ü NHN im Westen und 294m ü NHN im Osten. Das Geländeniveau befindet sich auf ca. 279m ü NHN. Insofern sind Gebäudehöhen zwischen 4m und 15m zulässig.

Ergänzend erfolgt im Bebauungsplan die Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse. Diese werden auf maximal $Z = II$ (im Westen mit $Z = I$) festgesetzt. Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

2.4 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind der Planzeichnung zu entnehmen und durch Baugrenzen und Baulinien definiert. Im Bereich des Baufenster mit der lfd. Nr. 1 wird zudem dem Bestand entsprechend die geschlossene Bauweise in Verbindung mit einer Baulinie festgesetzt.

Ein geringfügiges Vor- oder Zurücktreten von der festgesetzten Baulinie im Bereich des Baufensters mit der lfd. Nr. 1 ist zulässig, z.B. Überschreitungen durch Fassadendämmungen, Eingangsbereiche, Werbeanlagen und Vordächer.

Dachüberstände oberhalb des zweiten Obergeschosses dürfen von der festgesetzten Baulinie auf der Grenze zur Wiesbadener Straße (Flst. 102/16) und zur Straße Milcheshohl (Flst 103/11) um bis zu 0,6 m hervortreten. Im Bereich des Baufenster mit der lfd. Nr. 2 sind Überschreitungen der östlichen Baugrenze durch Balkone um bis zu 1,5 m zulässig.

Mit diesen Festsetzungen wird das Planvorhaben möglichst eng und dem Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend definiert, aber andererseits auch Spielräume für den Vollzug eingeräumt, um später Abweichungen und Befreiungen von den Festsetzungen möglichst ausschließen zu können.

2.5 Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Um die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes zu ermöglichen und damit einen Beitrag zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden leisten zu können, wird innerhalb des Plangebietes entlang der gekennzeichneten Baugrenzenabschnitte ein abweichendes und in diesem Fall gegenüber den sonst geltenden Vorgaben der Hessischen Bauordnung (HBO) reduziertes Maß der Abstandsflächen festgesetzt. Die erforderliche Tiefe der Abstandsflächen beträgt in diesen Bereichen 0,15 H. Die Tiefe der Abstandsfläche bemisst sich gemäß den Vorgaben der HBO nach der Wandhöhe und wird rechtwinklig zur Wand gemessen.

Diese Festsetzungen für die in der Planzeichnung markierten Bereiche werden unter dem Aspekt der Gefahrenabwehr als zulässig erachtet, da es sich dabei nur um sehr begrenzte Bereiche handelt. Zufahrts- und Angriffsmöglichkeiten für Rettungskräfte sind ausreichend gegeben und eine erhöhte Gefahr von z.B. Brandüberschlägen ist nicht anzunehmen.

Wesentliche nachbarliche Probleme (Aspekte des Sozialabstands, Wohnfriedens, etc.) sind vorliegend ebenfalls nicht zu besorgen, da die reduzierten Abstandsflächenmaße weitgehend nur nach innen innerhalb des Plangebietes wirken und den baulichen Bestand abbilden.

Die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse (v.a. die Aspekte der Belichtung und der ausreichenden Besonnung) werden dabei ebenfalls berücksichtigt. Durch die Begrenzung der reduzierten Abstandsflächen auf untergeordnete Teilbereiche wird ein ausreichender Lichteinfall gewährleistet. Darüber hinaus kann die nachfolgende und konkretisierende Objektplanung u.a. im Rahmen der internen Raumanordnung auf die Lichtverhältnisse in den Gebäuden reagieren.

Insgesamt wird die Reduzierung der Abstandsflächen in den relevanten Teilbereichen als städtebaulich vertretbar bewertet und u.a. auch vor dem Hintergrund eines schonenden und effizienten Umgangs mit Grund und Boden bzw. der bestandsorientierten Überplanung Vorrang eingeräumt.

2.6 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen

Pkw-Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der mit „St“ gekennzeichneten Flächen und der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Mit diesen Festsetzungen soll die Anordnung der Stellplätze klar und eindeutig bzw. dem zwischen der Stadt und den Vorhabenträger abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplanes geregelt werden.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern keine anderweitigen Festsetzungen entgegenstehen. Bezüglich der Nebenanlagen werden aus städtebaulichen Erwägungen heraus keine weitergehenden Festsetzungen für notwendig erachtet. Die Festsetzung ist insofern lediglich klarstellend um Unklarheiten im Vollzug zu vermeiden.

Ebenso klarstellend wird festgesetzt, dass Fahrradabstellanlagen innerhalb der mit „St“ gekennzeichneten Flächen, der überbaubaren und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

2.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Zur Eingriffsminimierung und zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft in den Bebauungsplan integriert. Dementsprechend wird zur Reduzierung des Oberflächenabflusses festgesetzt, dass Wege, Stellplätze und Hofflächen in einer Bauweise herzustellen sind, die eine möglichst hohe Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (Ökopflaster mit 30 % Fugenanteil oder Rasengittersteinen). Bauweisen ohne Versickerungsanteile für Niederschlagswasser sind nicht zulässig.

In ebendiesem Sinne wird zudem bestimmt, dass die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung unzulässig ist. Diese Materialien verhindern den Wasser- und Gasaustausch zwischen Atmos- und Pedosphäre und tragen dementsprechend nicht zu einer nachhaltigen Freiflächengestaltung bei. Die Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Teichen, die Verwendung im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser oder Abdichtungen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Zisternen) bleiben hiervon selbstverständlich unberührt.

Flächige Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen zur Freiflächengestaltung werden im Bebauungsplan unzulässig, da sie oftmals in Verbindung mit den o.g. wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Anwendung gelangen und ebenfalls keinen Beitrag zur grünordnerischen Gestaltung leisten. Aufgrund des vorliegenden Planziels bzw. der Objektplanung werden von der Bestimmung jedoch Wege, Hofflächen der Außengastronomie („Biergarten“) und dem Spritzwasser-schutz dienende Gebäudeumrandungen bis zu einer Breite von 40 cm um die Gebäude ausgenommen.

Zur Reduzierung von Belastungen des anfallenden Niederschlagswasser wird festgesetzt, dass die großflächige (> 20m²) Verwendung von Kupfer, Zink oder Blei für Dacheindeckungen inklusive Regenrohre und Regenrinnen, nicht gestattet ist.

Bei der Farbgebung Gebäudefassaden und Oberflächenbefestigungen (Beton, Asphalt, Pflaster, wassergebundene Wegedecken) sind Materialien und Farbtöne mit einem L-Wert der RAL Design Coding ≥ 50 zu verwenden. Diese Festsetzungen erfolgen aus städtebaulichen und ökologischen Überlegungen heraus. Durch den Einsatz von hellen Farbtönen wird die sogenannte "Urban Heat Island"-Wirkung verringert. Helle Farben reflektieren einen größeren Teil der Sonneneinstrahlung und absorbieren weniger Wärme im Vergleich zu dunklen Farben. Dadurch wird die Aufheizung der urbanen Umgebung an warmen Tagen reduziert und das lokale Mikroklima verbessert. Im Rahmen der Bauleitplanung kann somit ein zumindest kleiner Beitrag zur Klimafolgenbewältigung bzw. zur Abmilderung der Aufheizung im Plangebiet erzielt werden.

Im Rahmen der Planung wurden verschiedene artenschutzrechtliche Begutachtungen durchgeführt und u.a. auch mit der Unteren Naturschutzbehörde vorabgestimmt. Die Untersuchungen liegen den Planunterlagen bei, auf die für weitere Informationen verwiesen wird. Nach Auswertung dieser Expertisen und Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden folgende artenschutzrechtlichen Maßnahmen als erforderlich erachtet und als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Im Plangebiet sind an den Fassaden der Gebäude 2 Fledermauskästen für gebäudebewohnende Fledermäuse (z. B. Hasselfeldt Fledermaus Wandquartier oder Schwegler Fledermaus-Universal-Sommerquartier 2FTH oder vergleichbares) zu installieren. Die Kästen sind an einer unbeleuchteten Stelle in mind. 5 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen zu montieren.

- Im Plangebiet sind an den Fassaden der Gebäude je 2 Nistkästen für Vögel (2 x Nischenbrüter und 2 x Höhlenbrüter) (z. B. Schwegler Sperlingskoloniekasten 1SP und Schwegler Halbhöhle 2MR oder vergleichbare) zu installieren. Die Kästen sind an oder in Hausfassaden wettergeschützt in mind. 2 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen zu montieren.
- Im Plangebiet sind an den Fassaden der Gebäude 2 Nistkästen für Vögel (Mauersegler) (z. B. Schwegler Mauerseglerkasten 17 oder vergleichbares) zu installieren. Die Kästen sind an oder in Hausfassaden in mind. 6 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen zu montieren.
- Mindestens 50% der Bruchsteinwand an der Ostseite des bestehenden Gebäudes innerhalb des Baufensters mit der lfd. Nr. 2 sind als Habitat für Wildbienen zu erhalten. Die nicht zu erhaltenden 50% sind durch Errichtung einer neuen nach Süden exponierten, naturnahen Bruchsteinmauer im Plangebiet auszugleichen. Diese ist in einer Tiefe von 40 cm neu aufzuschichten und ab einer Tiefe von 10 cm durch groben Bruchsteinmörtel (ohne Zement!) statisch zu sichern. Keinesfalls dürfen die Oberfläche oder die Fugen versiegelt werden.

2.8 Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte Luft verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen

Im Hinblick auf die Funktion der Stadt Königstein als heilklimatischer Kurort wird im Bebauungsplan die Verwendung von Kohle-, Holzpellets-, Holzhackschnitzel-, Stückholz- und Holzscheitöfen in zentralen Heizanlagen als unzulässig festgesetzt. Von derartigen Anlagen gehen mitunter nicht unerhebliche Geruchs- und (Fein-)Staubemissionen aus, die im Hinblick auf die Funktion der Stadt Königstein als heilklimatischer Kurort als nicht zielführend eingestuft werden.

2.9 Nutzung der solaren Strahlungsenergie

Der Vorhabenträger plant die Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie. Entsprechende Darstellungen finden sich im Vorhaben- und Erschließungsplan, welcher die sinnvoll nutzbaren Dachflächen aufzeigt. Zur Absicherung dieser Maßnahme und zur Förderung regenerativer Energien im Plangebiet wird vorhabenbezogen festgesetzt, dass Photovoltaik-/ Solarthermieanlagen gemäß den Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan (Teilpläne BP.06 bis BP.10) zu errichten sind.

2.10 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Um die Belastungen durch künstliche Lichtquellen für Insekten und Lebewesen zu reduzieren und Streulicht in den Himmel (Stichwort „Lichtverschmutzung“) zu minimieren, wird festgesetzt, dass zur Außenbeleuchtung ausschließlich vollabgeschirmte Leuchten mit einer Farbtemperatur von max. 2700 Kelvin zulässig sind, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio = gerichtete Abstrahlung mit Hilfe von Blendkappen oder entsprechenden Projektionstechniken). Der Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht ist städtebaulich aufgrund der Lage des Plangebiets in der Ortsmitte unzulässig, um die angrenzenden Bebauungen nicht zusätzlich zu belasten. Blendwirkungen und Ausleuchtungen benachbarter Bereiche außerhalb des Vorhabengrundstückes sind daher ebenfalls unzulässig.

Aus dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan S 14 "An den Geierwiesen/ Wiesbadener Straße" und der dafür angefertigten schalltechnischen Untersuchung (GSA Ziegelmeyer, 12.5.2020) aus dem Jahr 2020 bzw. 2021 geht hervor, dass das Plangebiet aufgrund der Lage an der B 455 mit Lärmemissionen beaufschlagt ist. Wenngleich der bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan für den hier vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgehoben wird, gelten die Ergebnisse der damaligen schalltechnischen Untersuchung nach diesseitiger Einschätzung auch weiterhin und können auch für den vorliegenden Plan angewendet werden. Dementsprechend werden die Festsetzung auch in den vorliegenden Plan übernommen:

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Bauteile von Aufenthaltsräumen, die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe 2018-01 einzuhalten. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie mindestens die folgenden gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße aufweisen: $R'w_{ges} = L_a - KRaumart$. Dabei ist

- L_a = der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 (2018-01)
- $KRaumart = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.Ä.
- $KRaumart = 35$ dB für Büroräume u.Ä.

Mindestens einzuhalten sind: $R'w_{ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten u.Ä.

Tabelle 7 der DIN 4109-1 (2018-01), Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichen Außenlärmpegel:

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a dB L_a dB
1	I	55
2	II	60
3	II	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	>80 ^a

^a Für Maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die Tabelle ist eine eigene Darstellung gemäß DIN 4109-1 2018-01, Tabelle 7 (Herausgeber: DIN Deutsches Institut für Normung e. V.)

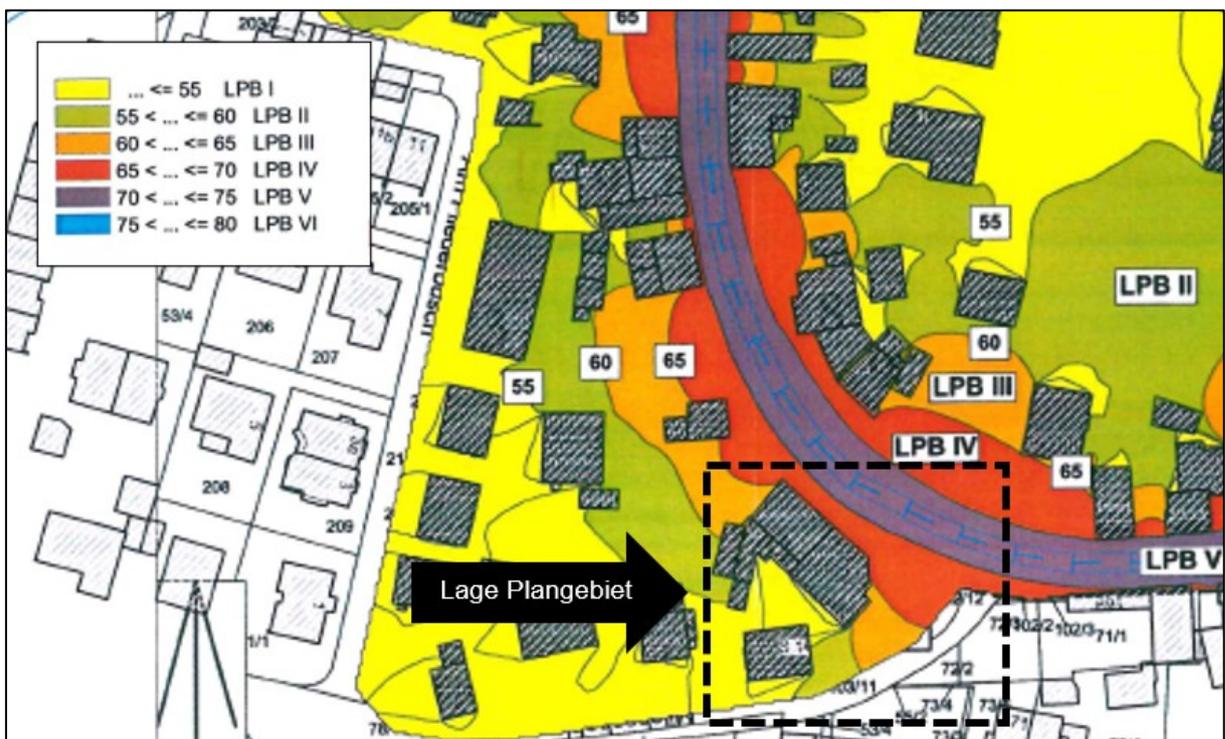
Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche eines Raumes nach DIN 4109-2 (2018-01) zu ermitteln und mit dem Korrekturfaktor KAL (Korrektur Außenlärm) zu korrigieren.

Für den Nachtzeitraum (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) gelten für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz zur Berücksichtigung des größeren Schutzbedürfnisses in der Nacht.

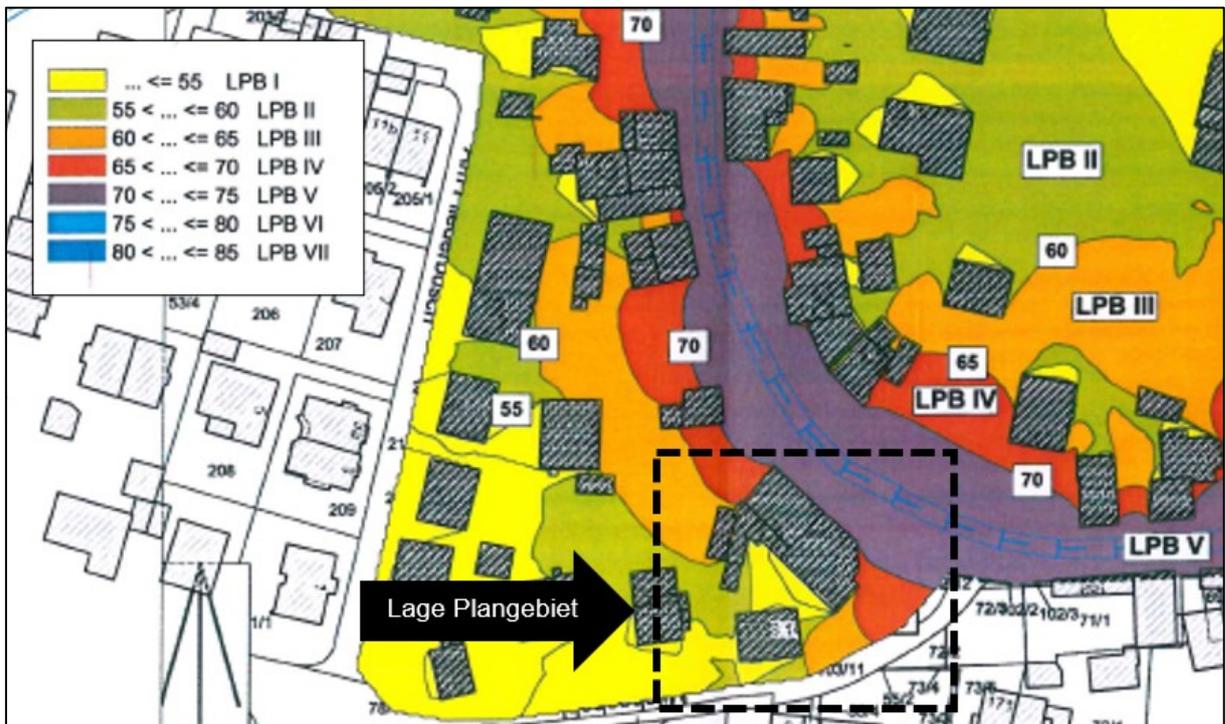
Für diese Raumgruppen sind die Einstufungen des Plangebietes in die Lärmpegelbereiche gemäß den nachfolgenden Darstellungen für den Nachtzeitraum bei der Ableitung der Anforderungen zum passiven Schall-schutz nach Tabelle 7 heranzuziehen.

In Räumen im LPB \geq III, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden und in schutzbedürftigen Räumen mit Sauerstoff verbrauchender Energiequelle, ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fensteranlagen zu sorgen. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass - insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere Schalldämm-Maße erforderlich werden und/oder aufgrund der Bauweise der Gebäude die erforderliche Raumbelüftung durch Lüftungsanlagen (z.B. bei Passivhausbauweise) hergestellt werden.

Karte 1: Berechnung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (2018), tags: Ausweisung der LPB TAGS „maßgeblicher Aussenlärmpegel“ L_a in dB(A) zur Ableitung der Anforderungen an die Schalldämmung der Fassadenbauteile



Karte 2: Berechnung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (2018), nachts: Ausweisung der LPB NACHTS „maßgeblicher Aussenlärmpegel“ L_a in dB(A) zur Ableitung der Anforderungen an die Schalldämmung der Fassadenbauteile zur Ableitung der Anforderungen an die Schalldämmung der Fassaden für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können (Kinderzimmer/Schlafzimmer).



2.11 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um u.a. aufgrund der großzügig bemessenen Grundflächenzahl eine adäquate und der stadträumlichen Lage des Plangebietes entsprechende Mindestein- und -durchgrünung zu gewährleisten, werden Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist daher mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen bzw. zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Bei Neu- und Ersatzpflanzungen sind die Bäume in einem durchwurzelbaren Bodenraum von mindestens 12 m^3 zu pflanzen.

Flachdächer von Funktions- und Nebengebäuden, Nebenanlagen, Garagen und Carports sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu versehen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedum-Sprossen zu bepflanzen. In Kombination mit einer Dachbegrünung sind auch Dach-Photovoltaikanlagen zulässig.

3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 91 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Alle baulichen Maßnahmen sind in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich geeignet, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu beeinflussen. Daher werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.1 Dach- und Fassadengestaltung

Zulässig sind geneigte Dächer gemäß den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes und des baulichen Bestands. Flachdächer sind ausnahmsweise zulässig für eingeschossige Funktions- und Nebengebäude, Nebenanlagen, Garagen und Carports. Hiervon werden die Nebengebäude im Nordwesten des Plangebietes erfasst.

Aufgrund der repräsentativen und ortsbildprägenden Lage soll die Dacheindeckung angepasst erfolgen. Die Dacheindeckung ist daher in matten Ziegeln oder Naturschiefer in schwarz, anthrazit, grau, hellrot, braun oder ziegelrot zu realisieren. Dachgauben können auch mit nicht glänzenden dunklen Blechen abgedeckt werden. Glasierte oder glanz-engobierte Tonziegel sowie glänzende und chrom- oder silbrig wirkende Dachflächenelemente sind unzulässig, matt-glasierte Dachziegel sind zulässig. Solaranlagen (Solarthermie- und Fotovoltaikanlagen) sind ausdrücklich zulässig und von den vorstehenden Bestimmungen ausgenommen. Es wird empfohlen, möglichst helle Dachfarben zu verwenden.

Die Fassadengestaltung und -gliederung im Baufenster mit der laufenden Nummer 1 ist zur Wahrung des ortstypischen Erscheinungsbildes gemäß den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes auszuführen (Kombination Fachwerk(-imitat) und Putzfassade und Klinker- / Bruchsteinsockel).

3.2 Abfall- und Wertstoffbehälter / Gestaltung von Einfriedungen

Aus gestalterischen und grünordnerischen Gründen und der repräsentativen Lage des Plangebietes sind Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen. Sie sind in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit rankenden, schlingenden oder kletternden Pflanzen, gegebenenfalls unter Verwendung von Rankhilfen, zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Aus ebendiesen Gründen werden auch Bestimmungen zu Einfriedungen getroffen. Diese sind ausschließlich als offene Einfriedungen wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter, Holzzäune oder Streckmetall in Verbindung mit einheimischen Laubstrauchhecken zulässig, um einen möglichst offenen städtebaulichen Charakter zu bewahren. Hecken aus Koniferen (Nadelbäume einschl. Thuja und Scheinzypressen) sowie nicht einheimische Arten wie z.B. Kirschlorbeer, etc. sind unzulässig. Stabgitterzäune in Verbindung mit Sichtschutzfolien gelten in diesem Zusammenhang als geschlossene Einfriedungen und sind ebenso wie Mauersockel - mit Ausnahme von Stützmauern – unzulässig. Empfehlung: Ein Mindestbodenabstand oder eine horizontale Maschenweite von 0,15 m sollten bei der Errichtung von Einfriedungen eingehalten werden.

3.3 Werbeanlagen

Zur Steuerung von Werbeanlagen werden keine Festsetzungen getroffen. Es gilt die jeweils aktuell rechtskräftige Werbeanlagengestaltungssatzung der Stadt Königstein im Taunus.

3.4 Stellplätze

Aufgrund der vorliegenden Bestandsüberplanung und der standörtlichen Besonderheiten der Liegenschaft (Aufwertung der Nutzung in repräsentativer Lage bei gleichzeitig begrenztem Flächenangebot) werden gemäß § 5 Abs. 6 der Stellplatzsatzung vom 07.01.2020 der Stadt Königstein abweichende Bestimmungen zu den Stellplätzen vorgenommen. Für das Gesamtprojekt werden insgesamt 24 Stellplätze u.a. aufgrund der integrierten städtebaulichen Lage und der projektbezogenen Eigenschaften als ausreichend erachtet. Dabei ist zu berücksichtigen, dass für die Errichtung der vier Mitarbeiter-Wohnungen aufgrund der „Doppelnutzung“ von Wohnen und Arbeiten am Standort nur jeweils ein Stellplatz als erforderlich angesehen wird. Für die gastronomischen Angebote und die beabsichtigte Kiosk-Nutzung sind aufgrund der integrierten städtebaulichen Lage ebenfalls geringere Anforderungen an die Zahl der Stellplätze zu stellen. Für diese Nutzungen werden in Summe 14 Stellplätze vorgesehen. Dabei ist zudem zu berücksichtigen, dass eine „Gleichzeitigkeit“ von Innengastronomie und Sommerbetrieb ausgeschlossen wird und sich der Stellplatzbedarf entsprechend rechnerisch reduziert. Für die bestehende Vergnügungsstätte im Obergeschoss des bestehenden Anwesens ergibt sich aus den Erfahrungswerten des Betreibers aufgrund der eher „versteckten“ und nicht sonderlich repräsentativen Lage, die sich zudem kein überörtliches Einzugsgebiet erschließt, ein Stellplatzbedarf von sechs Stellplätzen.

Diese Stellplatzkonzeption wurde in entsprechende Festsetzungen überführt. Zur Nachvollziehbarkeit wurden zusätzliche Hinweise aufgenommen, da z.B. auch eine bereits ältere Stellplatzabläse berücksichtigt werden muss. Nur in dieser Systematik und Übersicht lässt sich auch die Gesamtanzahl der Stellplätze im Bebauungsplan eindeutig nachvollziehen, weshalb die nachfolgend Darstellung im Bebauungsplan als zulässig erachtet wird:

- Sechs Kfz-Stellplätze werden entsprechend den Maßvorgaben der Stellplatzsatzung auf dem Vorhabengrundstück bzw. im Bereich der Verkehrsflächen in der Straße Milchesohl hergestellt (Festsetzung).
- Vier Kfz-Stellplätze werden mittels Baulast auf dem städtischen Grundstück An den Geierwiesen Flurstück 34/4 gesichert. Der Pachtvertrag und die Baulast werden als Anlage zum Durchführungsvertrag genommen (Hinweis). Abweichend von der Stellplatzsatzung darf die Entfernung vorliegend zum Vorhabengrundstück mehr als 100 m betragen (Festsetzung).
- Die vier KFZ-Stellplätze entlang der Wiesbadener Straße wurden mit der Baugenehmigung von 1997 dem Vorhaben zugeordnet und verbleiben weiterhin in dessen Bestand (Hinweis). In diesem Bereich dürfen die bestehenden Kfz-Stellplätze von den vorgegebenen Maßen der Stellplatzsatzung abweichen; es gelten die bestehenden Maße (Festsetzung).
- Zehn weitere Kfz-Stellplätze wurden für den baulichen Bestand in den Jahren 1996/97 bereits abgelöst, so dass kein neuer Nachweis zu erbringen ist (Hinweis).
- Für das Vorhaben sind insgesamt 19 Fahrrad-Stellplätze nachzuweisen. Abweichend von der Stellplatzsatzung sind auch sogenannte Doppelstockparker für bis zu 12 Fahrräder mit gegenüber der Stellplatzsatzung abweichenden Maßen zulässig (Festsetzung).

4. Berücksichtigung umweltschützender Belange

4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Seit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 besteht die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan (vgl. § 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Eine Ausnahme stellen hierbei Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des Beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB abgewickelt werden. Hier ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht notwendig. Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden, wenngleich dennoch die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und Abs. 7 BauGB im Rahmen der planerischen Abwägung Berücksichtigung finden.

4.2 Biotoptypen und Vegetation

Das Plangebiet ist de facto vollständig versiegelt und bebaut. Lediglich im Westen besteht eine rd. 15 m² große Beet- / Grünfläche mit einem Baum. An der Ostfassade der alten Scheune befindet sich eine Rankpflanze. Standortprägend ist die als Naturdenkmal geschützte Linde an der Wiesbadener Straße.

Der Baumbestand ist zu erhalten bzw. gemäß DIN 18920 durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen, sofern er nicht unmittelbar durch die Baumaßnahmen betroffen ist. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf dem Baugrundstück stehen. Eine Beseitigung von festgesetzten Gehölzen bedarf einer Befreiung gem. § 31 BauGB.

Es wird insbesondere auf die als Naturdenkmal eingestufte Linde auf dem Flurstück 103/11 hingewiesen. Die Beseitigung des Naturdenkmals sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des Naturdenkmals führen können, sind gemäß BNatSchG verboten. Weiter wird durch die Rechtsverordnung zum Schutz der Naturdenkmale im Hochtaunuskreis vom 08.06.1990 geregelt, dass die in § 3 dieser Verordnung aufgeführten Verbortstatbestände einer Befreiung gem. § 4 durch die Untere Naturschutzbehörde bedürfen.

4.3 Artenschutzrechtliche Aspekte

Im Rahmen der Planung wurden insgesamt drei artenschutzrechtliche Gutachten und Expertisen erstellt, welche den Planunterlagen beiliegen. Die Ergebnisse der Untersuchungen und Einschätzungen wurden zudem mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Entsprechende Festsetzungen haben Eingang in die Planunterlagen gefunden.

Die Stadt Königstein im Taunus geht daher davon aus, dass der Vollzug des vorliegenden Bebauungsplanes bei Beachtung der festgesetzten und allgemein geltenden artenschutzrechtlichen Maßnahmen und Vorgaben vollzugsfähig ist.

Im Hinblick auf die konkreten und speziellen artenschutzrechtlichen Festsetzungen wird auf das entsprechende Kapitel in dieser Begründung verwiesen.

Darüber hinaus wird nachfolgend auf die allgemein zu beachtenden artenschutzrechtlichen Vorgaben hingewiesen:

Auf die Vorschriften des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:

- Bau-, Rodungsmaßnahmen sowie Baufeldfreimachungen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
- Bestandsgebäude sind ganzjährig unmittelbar vor Durchführung von Bau-, Änderungs- und Abrissmaßnahmen durch einen Fachgutachter daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind. Diese Maßnahmen sollten möglichst außerhalb der Wochenstubenzeit von Fledermäusen (01.05. bis 31.07.) durchgeführt werden und durch eine qualifizierte Person begleitet werden.
- Höhlenbäume sind ganzjährig unmittelbar vor der Rodung durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von geschützten Tierarten zu überprüfen.
- Im Falle der Betroffenheit von geschützten Arten ist die Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu erhalten. Über das weitere Vorgehen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu entscheiden.
- Empfehlung: Hofabläufe, Kellerschächte und ähnliche Anlagen sollten durch geeignete Mittel gegen das Hineinfallen und Verenden von Kleintieren gesichert werden. Dachrinnenabläufe sollten durch Drahtvorsätze gesichert werden. Kellertreppenabgänge sollten an einer Wangenseite mit einer waschbetonrauen Rampe von 10cm Breite als Kleintierfluchtweg versehen werden.

4.4 Bodenfunktionen

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, dessen Böden bereits anthropogen überformt wurden. Der Bodenvierer Hessen gibt daher an, dass es sich bei den Bodenformen um Böden im Bereich von Siedlung, Industrie und Verkehr handelt. Durch das Vorhaben entstehen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden.

Nach § 202 BauGB ist „Mutterboden, der bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu halten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen“,

Im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes wird auf die "Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" des hessischen Umweltministeriums hingewiesen. Die DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 sind bei der Bauausführung zu beachten und einzuhalten.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten (Geruch, Geschmack, Aussehen und Farbe). Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde mitzuteilen.

4.5 Klima und Luft

Im Hinblick auf das Klima und die Luft ist dem Plangebiet aufgrund der intensiven Versiegelung keine Funktion beizumessen. Durch die Pflanzung eines weiteren Baumes in der Mitte des Gebiets kann sich das Lokalklima vor Ort verbessern. Auch die Fassaden- und Flachdachbegrünungen in Verbindung mit der wasserdurchlässigen Befestigungen, den Festsetzungen zur farblichen Gestaltung der Fassaden und Oberflächen, etc. können einen positiven Beitrag leisten.

4.6 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Dem Plangebiet kann aufgrund von fehlenden Strukturen wie z. B. Wander- und Radwege keine wesentlichen Freizeit- und Erholungsfunktionen zugesprochen werden. Wesentliche negative Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit im Umfeld des Plangrundstückes sind durch die Modernisierung des in Rede stehenden Gebäudeensembles nicht zu erwarten. Durch den teilweisen Wiederaufbau „an gleicher Stelle“ entstehen auch keine zusätzlichen oder veränderten Verschattungswirkungen oder städtebaulich „erdrückende“ Höhenentwicklungen auf angrenzende Bereiche. Wesentliche nachbarliche Probleme (Aspekte des Sozialabstands, Wohnfriedens, etc.) sind vorliegend ebenfalls nicht zu besorgen, da die reduzierten Abstandsflächenmaße nach innen innerhalb des Plangebietes wirken und nach Norden die heute schon bestehende Bebauung lediglich „nachzeichnen“ um für die angestrebte Modernisierung und den Wiederaufbau klare planungsrechtliche Vorgaben zu schaffen. Nachteilige Veränderungen mit Auswirkung auf die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse (v.a. die Aspekte der Belichtung und der ausreichenden Besonnung) sind dabei ebenfalls nicht zu erwarten. Die interne und nur abschnittsweise Reduzierung der Abstandsfläche ermöglicht auch weiterhin einen ausreichenden Lichteinfall im Bereich der bestehenden und geplanten Objekte. Darüber hinaus kann die nachfolgende und konkretisierende Objektplanung u.a. im Rahmen der internen Raumanordnung auf die Lichtverhältnisse in den Gebäuden reagieren.

Insgesamt wird die Reduzierung der Abstandsflächen in den relevanten Teilbereichen als städtebaulich vertretbar bewertet und einer dichteren Bebauung u.a. auch vor dem Hintergrund eines schonenden und effizienten Umgangs mit Grund und Boden Vorrang eingeräumt.

Im Hinblick auf die auf das Plangebiet von außen einwirkenden Immissionen der Wiesbadener Straße sei zur Vermeidung von Wiederholungen an dieser Stelle auf die entsprechenden Festsetzungen zum Schallschutz verwiesen.

4.7 Orts- und Landschaftsbild

Das Ortsbild wird durch die in Rede stehende Maßnahme verbessert. Der bestehende Charakter insbesondere des direkt an der Wiesbadener Straße befindlichen Gebäudes „Linde“ wird erhalten und modernisiert. Insgesamt erhält die inzwischen etwas „vernachlässigt“ wirkende Liegenschaft eine deutliche architektonische und städtebauliche Aufwertung unter Wahrung des bestehenden und ortsbildprägenden Erscheinungsbildes.

4.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Für das Plangebiet sind keine Bodendenkmäler, Kulturdenkmal aus geschichtlichen, kulturellen oder künstlerischen Gründen bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

Es wird jedoch auf die als Naturdenkmal eingestufte Linde auf dem Flurstück 103/11 hingewiesen. Die Beseitigung des Naturdenkmals sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des Naturdenkmals führen können, sind gemäß BNatSchG verboten.

Weiter wird durch die Rechtsverordnung zum Schutz der Naturdenkmale im Hochtaunuskreis vom 08.06.1990 geregelt, dass die in § 3 dieser Verordnung aufgeführten Verbotstatbestände einer Befreiung gem. § 4 durch die Untere Naturschutzbehörde bedürfen.

4.9 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität, Vermeidung von Emissionen, Nutzung erneuerbarer Energien

Das geplante Vorhaben wird keine Emissionen zur Folge haben, die eine erhebliche Beeinträchtigung hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität in Königstein nach sich ziehen. Im Hinblick auf die Funktion der Stadt Königstein als heilklimatischer Kurort wird im Bebauungsplan zudem die Verwendung von Kohle-, Holzpellets-, Holz hackschnitzel-, Stückholz- und Holz Scheitöfen in zentralen Heizanlagen als unzulässig festgesetzt. Auf die Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetz (GEG) sei ferner explizit hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist.

4.10 Schutzgebiete und Biotopschutz

Da es durch das Vorhaben zu keiner Flächenbeanspruchung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und/oder Europäischen Vogelschutzgebieten (Natura-2000-Gebiete) kommt und auch im Einwirkungsbereich keine entsprechenden Gebiete vorhanden sind, können nachteilige Auswirkungen ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet liegt im zweitgrößten Naturpark Hessens, dem Naturpark „Hochtaunus“. Naturparke sind großräumige Schutzgebiete, deren Schutzstatus sich vor allem aus der durch die landschaftlichen Voraussetzungen gegebene Erholungsfunktion ergibt. Das Vorhaben steht den Schutzzwecken des Naturparks nicht entgegen.

4.11 Eingriffs- und Ausgleichplanung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten jedoch in Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein naturschutzfachlicher Ausgleich vorliegend nicht erforderlich ist.

5. Klimaschutz und Gebäudeenergiegesetz

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird auf die Festsetzung zur Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sowie die Bestimmungen zur Dachbegrünung und die weiteren grünordnerischen Maßnahmen hingewiesen.

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung gemäß dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) einzuhalten sind. Auf weitergehende Festsetzungen kann daher im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung verzichtet werden.

Ferner weist der Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) grundsätzlich darauf hin, dass von CO₂-erzeugenden Energieträgern generell abgesehen und der Einsatz von Luftwärmepumpen in Kombination mit Photovoltaikanlagen bevorzugt werden sollte.

6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

6.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

6.2 Oberirdische Gewässer

Im Plangebiet sind keine Gewässer vorhanden.

6.3 Wasserschutzgebiete

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

6.4 Wasserversorgung

Das Plangebiet verfügt über einen Anschluss an das städtische Ver- und Entsorgungsnetz. Die Versorgung kann somit durch Anschluss an das bestehende Trink- und Löschwasserversorgungsnetz grundsätzlich sichergestellt werden. Aufgrund der Überplanung des Bestandes ergeben sich keine maßgeblichen Änderungen bei der Wasserversorgung für das Plangebiet.

6.5 Abwasserbeseitigung

Abwasseranlagen sind im Plangebiet bereits vorhanden. Es kann davon ausgegangen werden, dass die bestehenden Anlagen ausreichend bemessen sind, zumal sich keine für die Entwässerung wesentlichen Veränderungen am baulichen Bestand ergeben.

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen.

Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln, direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Da sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG unmittelbar geltendes Recht darstellen, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf, wird vorliegend von weitergehenden wasserrechtlichen Festsetzungen abgesehen.

Es wird vom Kreisausschuss Hochtaunuskreis, Fachbereich Wasser- und Bodenschutz darauf hingewiesen, dass im Zuge der konkreten Objektplanung für die Ableitung von Grundwasser sowie die Versickerung von Regenwasser grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen ist.

Es wird auf die Einhaltung der Zisternensatzung in der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung / Bauanzeige geltenden Fassung hingewiesen. Die Satzung ist über den Internetauftritt der Stadt Königstein im Taunus unter der Rubrik Stadtrecht einsehbar, benötigte Informationen können beim Fachdienst Planen der Stadt eingeholt werden. Ziel dieser Satzung ist die Errichtung von Regenwasseranlagen für das Sammeln und Verwenden von Dachflächenablaufwasser, um hiermit den Wasserhaushalt zu schonen, die Abwasseranlagen zu entlasten und Überschwemmungsgefahren zu vermeiden.

7. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und Bergbau

Der Stadt Königstein liegen keine Erkenntnisse über Altlasten oder Altstandorte im Plangebiet vor. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten (Geruch, Geschmack, Aussehen und Farbe). Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend den zuständigen Behörden mitzuteilen.

Im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes wird auf die "Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" des hessischen Umweltministeriums hingewiesen. Die DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 sind bei der Bauausführung zu beachten und einzuhalten.

8. Abfallbeseitigung

Bei Bau-, Abriss und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten. Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (zum Beispiel Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle, wie zum Beispiel Asbestzementplatten).

9. Vorsorgender Bodenschutz

Nach § 202 BauGB ist „Mutterboden, der bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu halten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen“.

10. Kampfmittel

Kenntnisse über Kampfmittel liegen gegenwärtig nicht vor. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

11. Infrastrukturen

Im Geltungsbereich befinden sich bereits Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse, deren Gestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig. Bei der Wahl der Baumstandorte ist darauf zu achten, dass diese in einem ausreichenden Abstand zum Leitungsbestand gesetzt werden, die Richtlinie GW125 ist einzuhalten. Für alle Baumaßnahmen ist die NRM Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten, Die Bestandsunterlagen können online unter dem Link www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft heruntergeladen werden.

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

Zudem befinden sich vorhandene Erdkabel der Syna im Plangebiet. Auch diese sind nach den jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungslage, usw.) zu schützen.

12. Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

13. Weitere Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise

13.1 DIN-Normen

Sofern in den verbindlichen Festsetzungen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle ggf. aufgeführten DIN-Normen und Regelwerke in der Stadtverwaltung der Stadt Königstein während der allgemeinen Dienststunden oder nach telefonischer Vereinbarung von jedermann eingesehen werden.

14. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45ff. BauGB ist nicht vorgesehen.

15. Kosten

Der Stadt Königstein entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplanes keine Kosten.

16. Anlagen und Gutachten

- Schalltechnische Untersuchung (P 20007) zum Bebauungsplan S 14 „An den Geierwiesen / Wiesbadener Straße“ – Geräuschemissionsbelastung der Gebäude im Zuge der Wiesbadener Straße (B455) in der Ortsdurchfahrt Schneidhain, GSA Ziegelmeyer GmbH, 12.05.2020
- Faunistisch-artenschutzrechtliches Gutachten mit Bilddokumentation für ein Abrissvorhaben in Königstein, Kurt Möbus, Fachbüro Faunistik und Ökologie (Friedrichsdorf), 22.02.2023
- Ergänzung zu: Faunistisch-artenschutzrechtliches Gutachten mit Bilddokumentation für ein Abrissvorhaben in Königstein, Kurt Möbus, Fachbüro Faunistik und Ökologie (Friedrichsdorf), 30.05.2023
- Begutachtung einer Bruchsteinwand hinsichtlich des Vorkommens von Wildbienen, Wiesbadener Straße 173, Königstein, Dipl. Biol. Stefan Tischendorf, 12.08.2023

Planstand: 06.09.2023

Projektnummer: 23-2850

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de



Loos-Architektur

Bauleitplanung der Königstein im Taunus, Gemarkung Schneidhain, Flur 4

**Teilpläne 1 bis 10 Vorhaben - und Erschließungsplan zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Zur Linde“**

Bestehend aus:

- BP.01: Grundriss Erdgeschoss
- BP.02: Grundriss Obergeschoss
- BP.03: Grundriss Dachgeschoss
- BP.04: Schnitt A-A
- BP.05: Ansicht Nord Ost
- BP.06: Ansicht Ost
- BP.07: Ansicht Süd West (Hof seite)
- BP.08: Ansicht Süd
- BP.09: Ansicht West
- BP.10: Ansicht Nord

Wiesbadener Straße

4 STPL. BESTAND

Die Stellplätze sind Bestand entsprechen aber nicht den Anforderungen der Stellplatzsatzung

Linde Baum BESTAND

Gastronomie Kleine Linde

Gastronomie Landgasthof zur Linde

3 STPL. BESTAND

Eingang TRH

Eingang 1.OG

WC

Vordach

7 Fahrradstellplätze auf dem Eigenem Grundstück

Doppelstockparker für 12 Fahrräder entsprechen nicht den Anforderungen der Stellplatzsatzung

Balkon

Vordach

Milcheshohl

Lager Müll

Kiosk

Eingang Gewölbekeller

TRH

Eingang

Tor

2 STPL. BESTAND

Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Königstein im Taunus den _____

Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:
Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am:

Königstein im Taunus den _____

Bürgermeister



BAUVORHABEN:

Energetische Sanierung eines Bestandsgebäudes, Abriss und Errichtung von 2 Gebäuden an gleicher Stelle, Errichtung einer Gastronomie im EG und OG, Kiosks, 4 Betriebswohnungen Gebäudeklasse 3, Sonderbau
Wiesbadenerstraße 173, 61462 Königstein

AUFTRAGGEBER:

Christoph Schwarzer
Vermietung und Verpachtung
Im Langenfeld 2
61350 Bad Homburg

ARCHITEKT:

Loos-Architektur
Im Langenfeld 5
61350 Bad Homburg
Tel: 069 24 76 78 24
Fax: 03212 722 31 62
E-Mail: loos@loos-architektur.de
Web: loos-architektur.de



BP.01

Maßstab: 1:100

± 0.00 = 279.2 m
üNN = OK FFB EG Linde

Vorhaben- und Erschließungsplan

Blattgröße: 420 x 297 A3

Datum: 25.04.2023

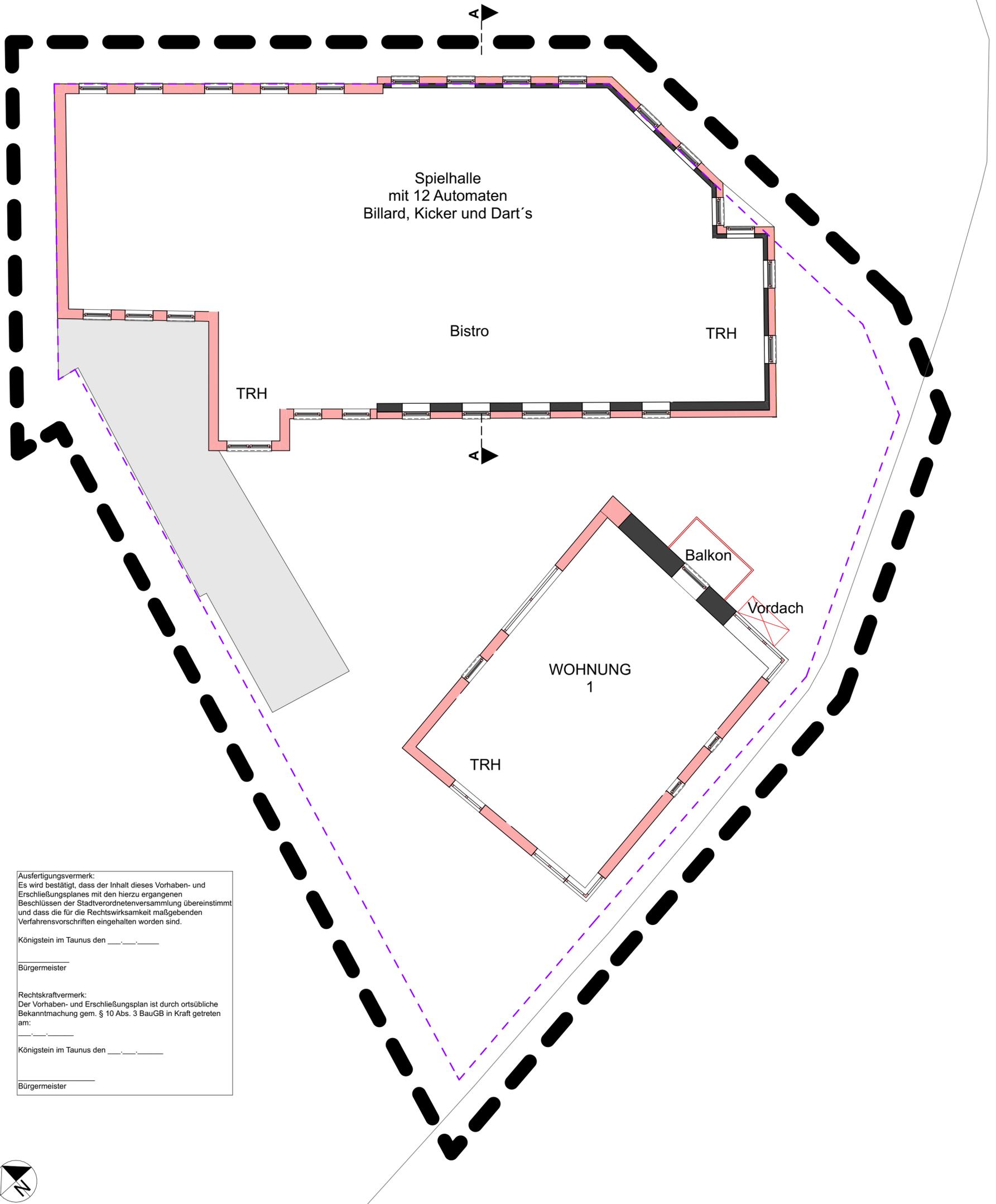
Planersteller: SAL, VMM

Erdgeschoss

Diese Unterlage ist urheberrechtlich geschützt. Ihre Vervielfältigung, Mitteilung oder Überlassung an Dritte, sowie die Verwertung ohne unser Einverständnis ist untersagt und gemäß § 106 ff UrhG und § 18 UWG strafbar.

AUFTRAGGEBER:

ARCHITEKT:



Ausfertigungsvermerk:
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Königstein im Taunus den _____

Bürgermeister _____

Rechtskraftvermerk:
 Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am:

Königstein im Taunus den _____

Bürgermeister _____



BAUVORHABEN:

Energetische Sanierung eines Bestandsgebäudes, Abriss und Errichtung von 2 Gebäuden an gleicher Stelle, Errichtung einer Gastronomie im EG und OG, Kiosks, 4 Betriebswohnungen Gebäudeklasse 3, Sonderbau
 Wiesbadenerstraße 173, 61462 Königstein

AUFTRAGGEBER:

Christoph Schwarzer
 Vermietung und Verpachtung
 Im Langenfeld 2
 61350 Bad Homburg

ARCHITEKT:

Loos-Architektur
 Im Langenfeld 5
 61350 Bad Homburg
 Tel: 069 24 76 78 24
 Fax: 03212 722 31 62
 E-Mail: loos@loos-architektur.de
 Web: loos-architektur.de



BP.02

Maßstab: 1:100
 ± 0,00 = 279,2 m
 0NN = OK FFB EG Linde

Vorhaben- und Erschließungsplan

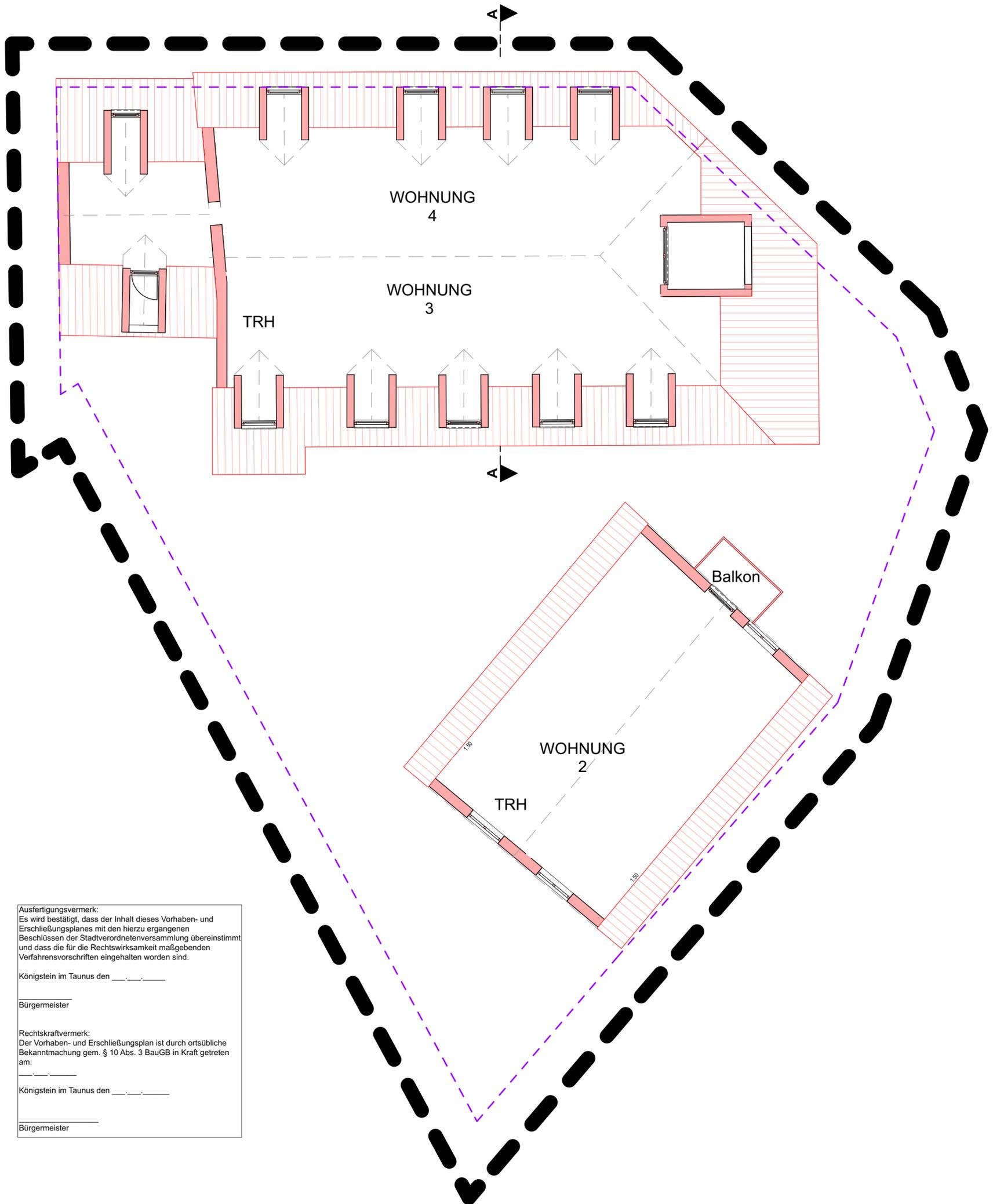
Blattgröße: 420 x 297 A3
 Datum: 25.04.2023
 Planersteller: SAL, VMM

Obergeschoss

Diese Unterlage ist urheberrechtlich geschützt. Ihre Vervielfältigung, Mitteilung oder Überlassung an Dritte, sowie die Verwertung ohne unser Einverständnis ist untersagt und gemäß § 106 ff UrhG und § 18 UWG strafbar.

AUFTRAGGEBER:

ARCHITEKT:



Ausfertigungsvermerk:
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Königstein im Taunus den _____

Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:
 Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am:

Königstein im Taunus den _____

Bürgermeister



BAUVORHABEN:
 Energetische Sanierung eines Bestandsgebäudes, Abriss und Errichtung von 2 Gebäuden an gleicher Stelle, Errichtung einer Gastronomie im EG und OG, Kiosks, 4 Betriebswohnungen Gebäudeklasse 3, Sonderbau
 Wiesbadenerstraße 173, 61462 Königstein

AUFTRAGGEBER:
 Christoph Schwarzer
 Vermietung und Verpachtung
 Im Langenfeld 2
 61350 Bad Homburg

ARCHITEKT:
 Loos-Architektur
 Im Langenfeld 5
 61350 Bad Homburg
 Tel: 069 24 76 78 24
 Fax: 03212 722 31 62
 E-Mail: loos@loos-architektur.de
 Web: loos-architektur.de



BP.03
 Maßstab: 1:100
 Blattgröße: 420 x 297 A3
 Datum: 25.04.2023
 Planersteller: SAL, VMM

± 0,00 = 279,2 m
 ÜNN = OK FFB EG Linde

Diese Unterlage ist urheberrechtlich geschützt. Ihre Vervielfältigung, Mitteilung oder Überlassung an Dritte, sowie die Verwertung ohne unser Einverständnis ist untersagt und gemäß § 106 ff UrhG und § 18 UWG strafbar.

Vorhaben- und Erschließungsplan
Dachgeschoss

AUFTRAGGEBER: _____ ARCHITEKT: _____

Ausfertigungsvermerk:
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

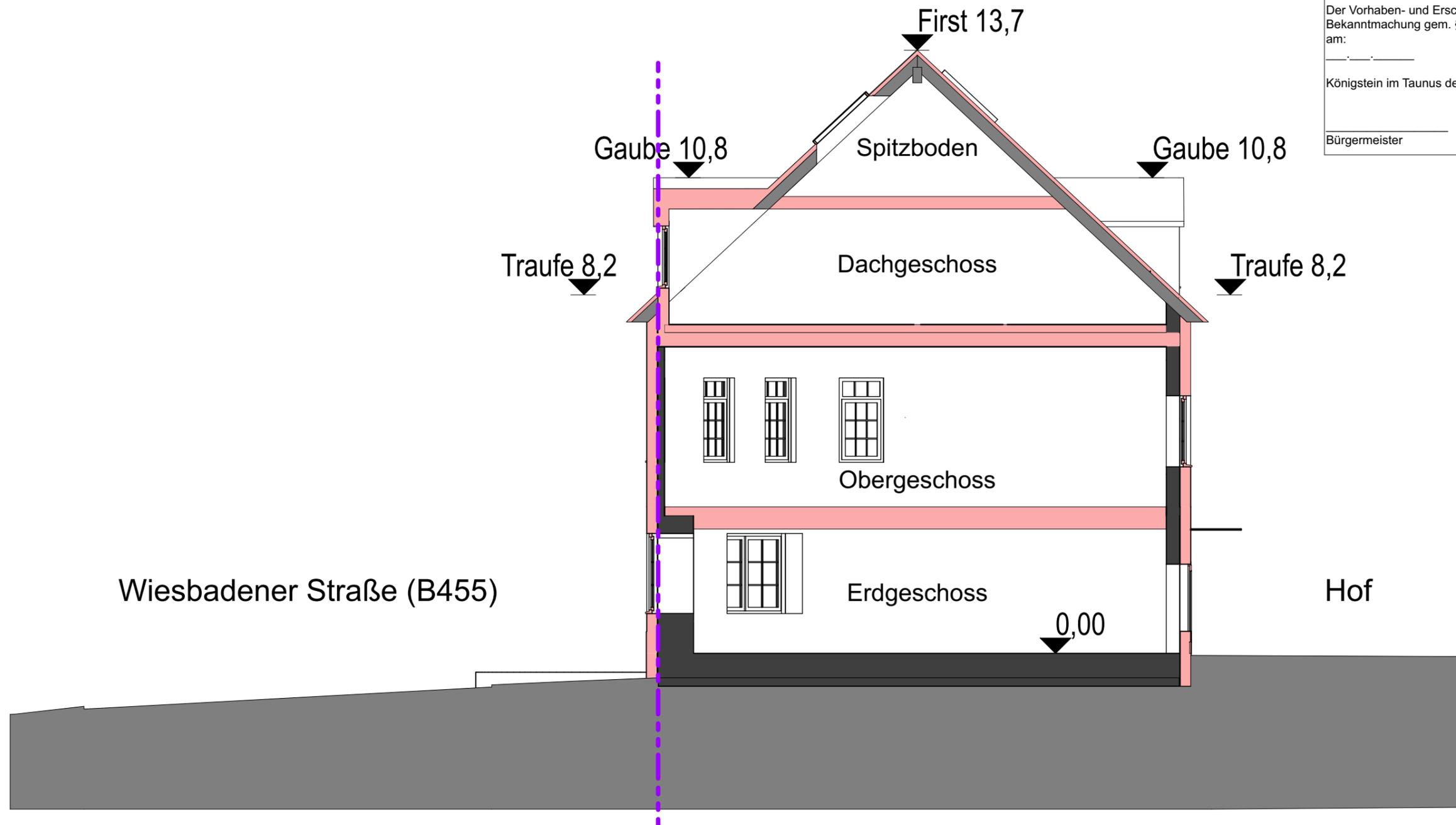
Königstein im Taunus den

Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:
 Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am:

.....
 Königstein im Taunus den

Bürgermeister



BAUVORHABEN: Energetische Sanierung eines Bestandsgebäudes, Abriss und Errichtung von 2 Gebäuden an gleicher Stelle, Errichtung einer Gastronomie im EG und OG, Kiosks, 4 Betriebswohnungen Gebäudeklasse 3, Sonderbau Wiesbadenerstraße 173, 61462 Königstein	AUFTRAGGEBER: Christoph Schwarzer Vermietung und Verpachtung Im Langenfeld 2 61350 Bad Homburg	ARCHITEKT: Loos-Architektur Im Langenfeld 5 61350 Bad Homburg Tel: 069 24 76 78 24 Fax: 03212 722 31 62 E-Mail: loos@loos-architektur.de Web: loos-architektur.de		BP.04	Vorhaben- und Erschließungsplan	
				Maßstab: 1:100 ± 0,00 = 279.2 m üNN = OK FFB EG Linde	Blattgröße: 420 x 297 A3 Datum: 01.08.2023 Planersteller: SAL, VMM	Schnitt A-A
				Diese Unterlage ist urheberrechtlich geschützt. Ihre Vervielfältigung, Mitteilung oder Überlassung an Dritte, sowie die Verwertung ohne unser Einverständnis ist untersagt und gemäß § 106 ff UrhG und § 18 UWG strafbar.		
				AUFTRAGGEBER:	ARCHITEKT:	

Ausfertigungsvermerk:
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Königstein im Taunus den _____

Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:
 Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am:

Königstein im Taunus den _____

Bürgermeister



BAUVORHABEN:
 Energetische Sanierung eines Bestandsgebäudes, Abriss und Errichtung von 2 Gebäuden an gleicher Stelle, Errichtung einer Gastronomie im EG und OG, Kiosks, 4 Betriebswohnungen Gebäudeklasse 3, Sonderbau
 Wiesbadenerstraße 173, 61462 Königstein

AUFTRAGGEBER:
 Christoph Schwarzer
 Vermietung und Verpachtung
 Im Langenfeld 2
 61350 Bad Homburg

ARCHITEKT:
 Loos-Architektur
 Im Langenfeld 5
 61350 Bad Homburg
 Tel: 069 24 76 78 24
 Fax: 03212 722 31 62
 E-Mail: loos@loos-architektur.de
 Web: loos-architektur.de



BP.05
 Maßstab: 1:100
 ± 0,00 = 279,2 m
 üNN = OK FFB EG Linde
 Blattgröße: 420 x 297 A3
 Datum: 01.08.2023
 Planersteller: SAL, VMM
 Diese Unterlage ist urheberrechtlich geschützt. Ihre Vervielfältigung, Mitteilung oder Überlassung an Dritte, sowie die Verwertung ohne unser Einverständnis ist untersagt und gemäß § 106 ff UrhG und § 18 UWG strafbar.

Vorhaben- und Erschließungsplan
Ansicht Nord-Ost
 AUFTRAGGEBER:
 ARCHITEKT:

Ausfertigungsvermerk:
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Königstein im Taunus den _____

Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:
 Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am:

Königstein im Taunus den _____

Bürgermeister



BAUVORHABEN:
 Energetische Sanierung eines Bestandsgebäudes, Abriss und Errichtung von 2 Gebäuden an gleicher Stelle, Errichtung einer Gastronomie im EG und OG, Kiosks, 4 Betriebswohnungen Gebäudeklasse 3, Sonderbau
 Wiesbadenerstraße 173, 61462 Königstein

AUFTRAGGEBER:
 Christoph Schwarzer
 Vermietung und Verpachtung
 Im Langenfeld 2
 61350 Bad Homburg

ARCHITEKT:
 Loos-Architektur
 Im Langenfeld 5
 61350 Bad Homburg
 Tel: 069 24 76 78 24
 Fax: 03212 722 31 62
 E-Mail: loos@loos-architektur.de
 Web: loos-architektur.de



BP.06
 Maßstab: 1:100
 ± 0,00 = 279.2 m
 üNN = OK FFB EG Linde
 Blattgröße: 420 x 297 A3
 Datum: 01.08.2023
 Planersteller: SAL, VMM
 Diese Unterlage ist urheberrechtlich geschützt. Ihre Vervielfältigung, Mitteilung oder Überlassung an Dritte, sowie die Verwertung ohne unser Einverständnis ist untersagt und gemäß § 106 ff UrhG und § 18 UWG strafbar.

Vorhaben- und Erschließungsplan
Ansicht Ost
 AUFTRAGGEBER: _____
 ARCHITEKT: _____

Ausfertigungsvermerk:
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

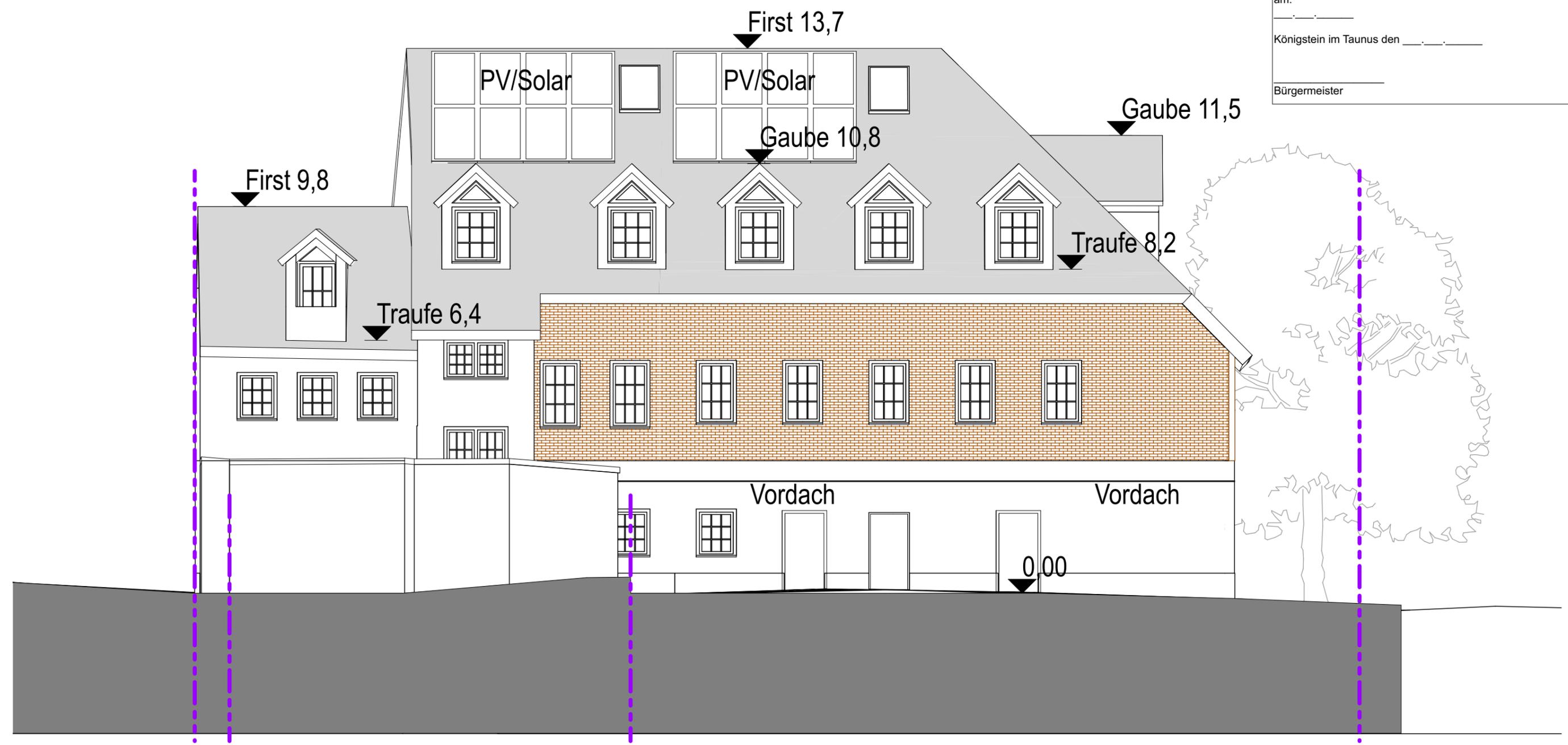
Königstein im Taunus den

Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:
 Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am:

.....
 Königstein im Taunus den

Bürgermeister



BAUVORHABEN: Energetische Sanierung eines Bestandsgebäudes, Abriss und Errichtung von 2 Gebäuden an gleicher Stelle, Errichtung einer Gastronomie im EG und OG, Kiosks, 4 Betriebswohnungen Gebäudeklasse 3, Sonderbau Wiesbadenerstraße 173, 61462 Königstein	AUFTRAGGEBER: Christoph Schwarzer Vermietung und Verpachtung Im Langenfeld 2 61350 Bad Homburg	ARCHITEKT: Loos-Architektur Im Langenfeld 5 61350 Bad Homburg Tel: 069 24 76 78 24 Fax: 03212 722 31 62 E-Mail: loos@loos-architektur.de Web: loos-architektur.de		BP.07	Vorhaben- und Erschließungsplan	
				Maßstab: 1:100 ± 0,00 = 279.2 m üNN = OK FFB EG Linde	Blattgröße: 420 x 297 A3 Datum: 01.08.2023 Planersteller: SAL, VMM	Ansicht Süd- West
				Diese Unterlage ist urheberrechtlich geschützt. Ihre Vervielfältigung, Mitteilung oder Überlassung an Dritte, sowie die Verwertung ohne unser Einverständnis ist untersagt und gemäß § 106 ff UrhG und § 18 UWG strafbar.		
				AUFTRAGGEBER:	ARCHITEKT:	

Ausfertigungsvermerk:
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

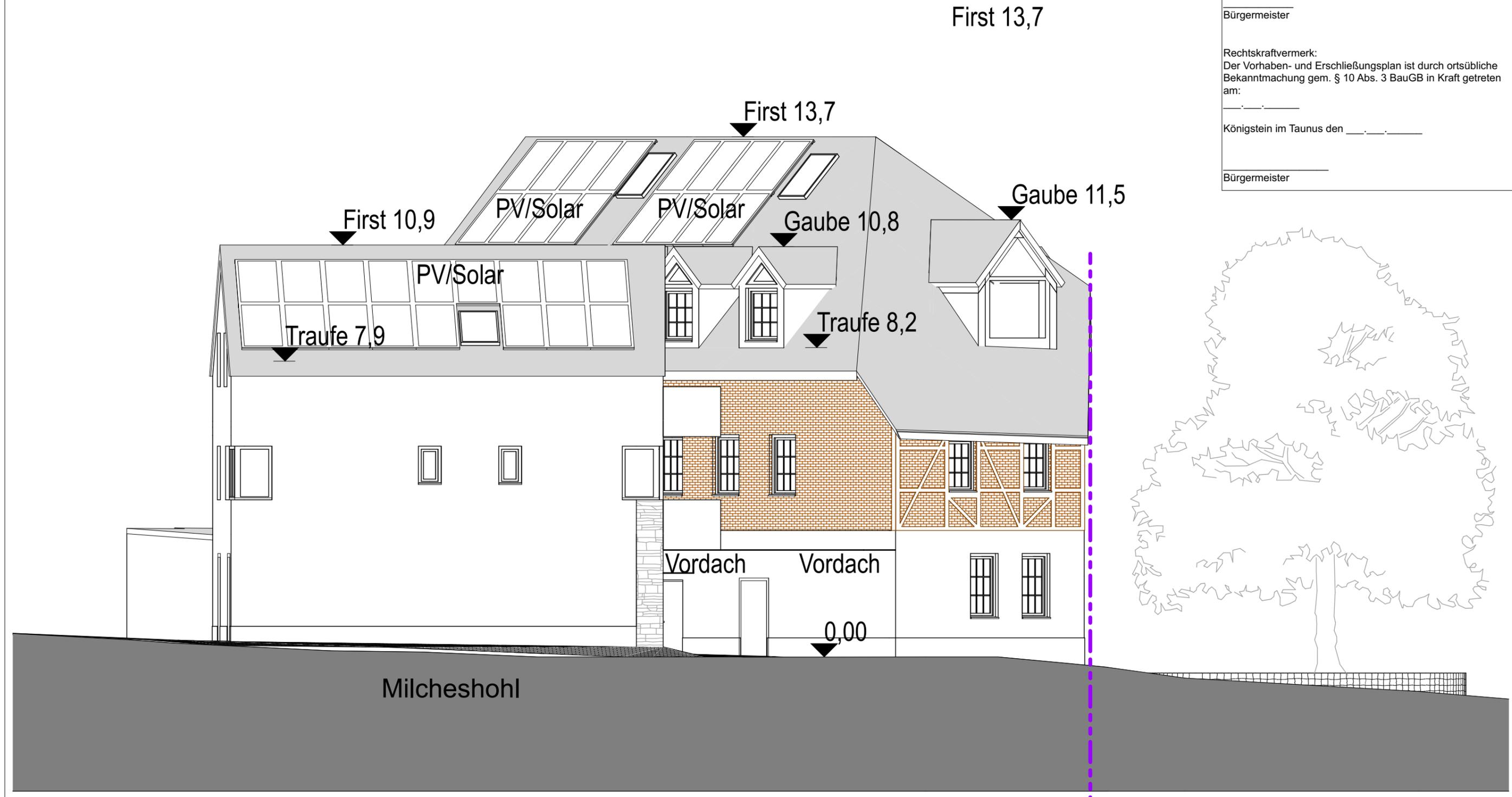
Königstein im Taunus den

Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:
 Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am:

Königstein im Taunus den

Bürgermeister



BAUVORHABEN:
 Energetische Sanierung eines Bestandsgebäudes, Abriss und Errichtung von 2 Gebäuden an gleicher Stelle, Errichtung einer Gastronomie im EG und OG, Kiosks, 4 Betriebswohnungen Gebäudeklasse 3, Sonderbau
 Wiesbadenerstraße 173, 61462 Königstein

AUFTRAGGEBER:
 Christoph Schwarzer
 Vermietung und Verpachtung
 Im Langenfeld 2
 61350 Bad Homburg

ARCHITEKT:
 Loos-Architektur
 Im Langenfeld 5
 61350 Bad Homburg
 Tel: 069 24 76 78 24
 Fax: 03212 722 31 62
 E-Mail: loos@loos-architektur.de
 Web: loos-architektur.de



BP.08
 Maßstab: 1:100
 ± 0,00 = 279.2 m
 üNN = OK FFB EG Linde
 Blattgröße: 420 x 297 A3
 Datum: 01.08.2023
 Planersteller: SAL, VMM
 Diese Unterlage ist urheberrechtlich geschützt. Ihre Vervielfältigung, Mitteilung oder Überlassung an Dritte, sowie die Verwertung ohne unser Einverständnis ist untersagt und gemäß § 106 ff UrhG und § 18 UWG strafbar.

Vorhaben- und Erschließungsplan
Ansicht Süd
 AUFTRAGGEBER:
 ARCHITEKT:

Ausfertigungsvermerk:
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

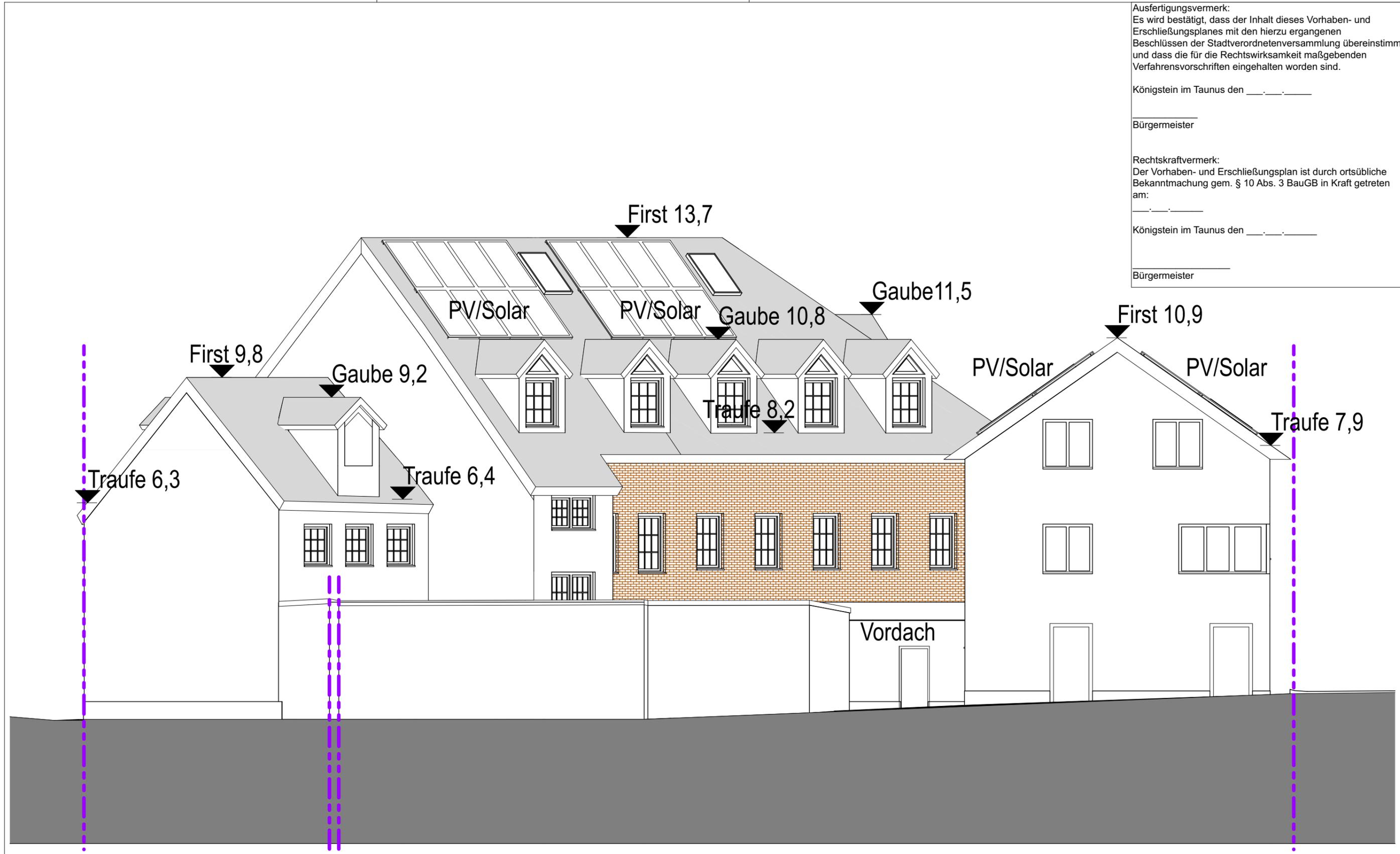
Königstein im Taunus den

Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:
 Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am:

Königstein im Taunus den

Bürgermeister



BAUVORHABEN:
 Energetische Sanierung eines Bestandsgebäudes, Abriss und Errichtung von 2 Gebäuden an gleicher Stelle, Errichtung einer Gastronomie im EG und OG, Kiosks, 4 Betriebswohnungen Gebäudeklasse 3, Sonderbau
 Wiesbadenerstraße 173, 61462 Königstein

AUFTRAGGEBER:
 Christoph Schwarzer
 Vermietung und Verpachtung
 Im Langenfeld 2
 61350 Bad Homburg

ARCHITEKT:
 Loos-Architektur
 Im Langenfeld 5
 61350 Bad Homburg
 Tel: 069 24 76 78 24
 Fax: 03212 722 31 62
 E-Mail: loos@loos-architektur.de
 Web: loos-architektur.de



BP.09
 Maßstab: 1:100
 Blattgröße: 420 x 297 A3
 Datum: 01.08.2023
 Planersteller: SAL, VMM
 Diese Unterlage ist urheberrechtlich geschützt. Ihre Vervielfältigung, Mitteilung oder Überlassung an Dritte, sowie die Verwertung ohne unser Einverständnis ist untersagt und gemäß § 106 ff UrhG und § 18 UWG strafbar.

Vorhaben- und Erschließungsplan
Ansicht West
 AUFTRAGGEBER:
 ARCHITEKT:

Ausfertigungsvermerk:
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

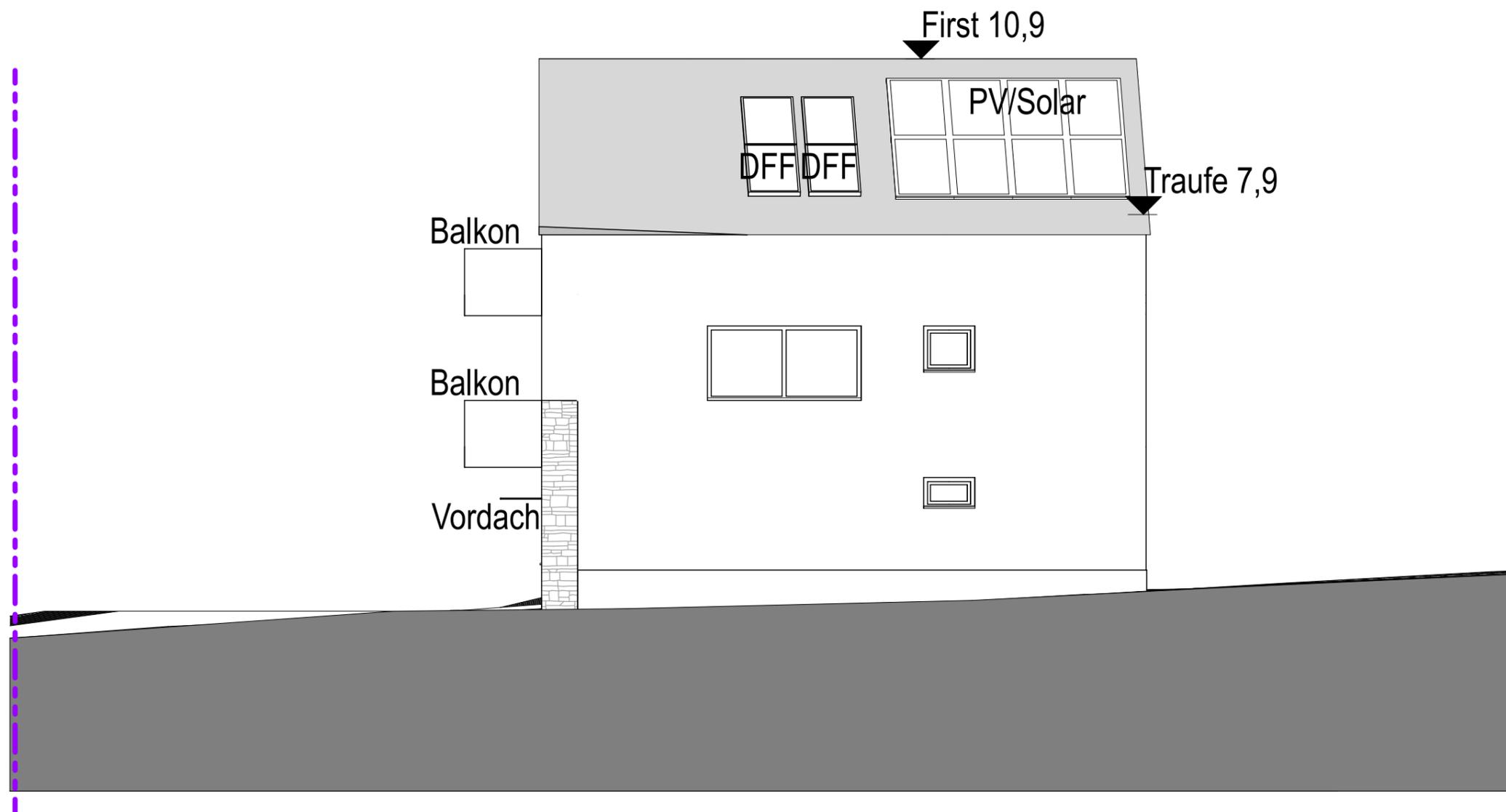
Königstein im Taunus den _____._____

 Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:
 Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am:

_____._____

 Bürgermeister



BAUVORHABEN:

Energetische Sanierung eines Bestandsgebäudes, Abriss und Errichtung von 2 Gebäuden an gleicher Stelle, Errichtung einer Gastronomie im EG und OG, Kiosks, 4 Betriebswohnungen Gebäudeklasse 3, Sonderbau
 Wiesbadenerstraße 173, 61462 Königstein

AUFTRAGGEBER:

Christoph Schwarzer
 Vermietung und Verpachtung
 Im Langenfeld 2
 61350 Bad Homburg

ARCHITEKT:

Loos-Architektur
 Im Langenfeld 5
 61350 Bad Homburg
 Tel: 069 24 76 78 24
 Fax: 03212 722 31 62
 E-Mail: loos@loos-architektur.de
 Web: loos-architektur.de



BP.10

Maßstab: 1:100

± 0,00 = 279,2 m
 üNN = OK FFB EG Linde

Vorhaben- und Erschließungsplan

Blattgröße: 420 x 297 A3

Datum: 01.08.2023

Planersteller: SAL, VMM

Ansicht Nord

Diese Unterlage ist urheberrechtlich geschützt. Ihre Vervielfältigung, Mitteilung oder Überlassung an Dritte, sowie die Verwertung ohne unser Einverständnis ist untersagt und gemäß § 106 ff UrhG und § 18 UWG strafbar.

AUFTRAGGEBER:

ARCHITEKT:

Schallschutzprüfstelle

Waldstraße 1
65329 Hohenstein
Telefon: (0 61 28) 93 73 28-0
Telefax: (0 61 28) 93 73 28-3
E-Mail: kontakt@gsa-ziegelmeyer.de
Reinhard Ziegelmeyer Staatl. gepr. Techniker

Schallschutz im Städtebau
Gewerblicher Schallimmissionsschutz
Sport- und Freizeitanlagen
Schallschutz am Arbeitsplatz
Bau- und Raumakustik

SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG

P 20007

Sachbearbeiter:
Reinhard Ziegelmeyer

Datum:
12. Mai 2020

BAULEITPLANUNG DER STADT KÖNIGSTEIN IM TAUNUS
BEBAUUNGSPLAN S 14 „AN DEN GEIERWIESEN /
WIESBADENER STRASSE“

GERÄUSCHIMMISSIONSBELASTUNG DER GEBÄUDE
IM ZUGE DER WIESBADENER STRASSE (B 455)
IN DER ORTSDURCHFART SCHNEIDHAIN

AUFTRAGGEBER:

Magistrat der Stadt Königstein i. T.
Fachbereich IV
Fachdienst Planen / Umwelt
Burgweg 5
61462 Königstein im Taunus

1. SITUATION UND AUFGABENSTELLUNG

Die Stadt Königstein plant durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „An den Geierwiesen / Wiesbadener Straße“ die Sicherung der zurzeit im Bestand vorhandenen Bebauung und einem gebietsverträglichen Umgang mit einer möglichen Nachverdichtung auf den innenliegenden Grundstücken zwischen der Straße „An den Geierwiesen“ und der „Wiesbadener Straße“ /1/.

Nach /1/ war beabsichtigt, im Rahmen der textlichen Festsetzung die Sicherung eines als verträglich anzusehenden Innenraumpegels von maximal 55 dB(A) am Tage, bzw. 40 dB(A) in der Nacht, aufzunehmen.

..... Die Formulierung, „es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden“, ist eine Öffnungsklausel. Wenn z. B. im Rahmen konkreter Baumaßnahmen fachgutachterlich nachgewiesen werden kann, dass im konkreten Fall auch die Außenbauteile mit einem niedrigeren Schalldämm-Maß ein Innenraumpegel von maximal 55 / 40 dB(A) tagsüber / nachts bei Wohnräumen erreicht werden kann, so handelt es sich um eine „Maßnahme gleicher Wirkung“. Denn die konkreten Ausführungen der Außenhaut bewirkt in diesem Fall, dass das Schallschutzziel erreicht wird

Dies führt zu Festsetzungen für den Bebauungsplan /2/:

..... Um der Immission der B 455 entgegen zu wirken, ist bereits bei der architektonischen Planung der angrenzenden Wohngebäude durch eine geeignete Gebäudestellung sowie einer angemessenen Grundrissgestaltung auf diese Thematik einzugehen

..... Wohngebäude sollten ganz allgemein so geplant werden, dass lärmempfindliche Räume (Wohnen, Schlafen, Arbeiten, Wohnküchen) möglichst in quellenabgewandter Lage vorgesehen werden. Dem gegenüber sind andere Räume eher lärmunempfindlich, bei Wohnungen vor allem Küchen ohne Wohnanteil, Sanitärräume, Abstellräume und Erschließungsflächen (Treppenhäuser, Flure). Diese können dann in den der Lärmquelle zugewandten Gebäudeteilen angeordnet werden.

Im Rahmen der Beteiligung gemäß §4 (2) BauGB wurde seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde des Hoch-Taunus-Kreises ein Schallschutzgutachten gefordert, um den entstehenden Lärm der im Gebiet befindlichen Bundesstraße B 455 bewerten zu können.

Für die weitere städtebauliche Erörterung und zur Entwicklung von Lösungsmöglichkeiten soll die Geräuschimmissionsbelastung der zum Straßenverlauf nächstgelegenen Bebauung nach dem Verfahren der DIN 18005 / Verkehrslärmschutzverordnung unter Anwendung des Berechnungsverfahrens RLS-90 ermittelt werden. Die Berechnungsergebnisse stützen sich auf projektbezogene aktuelle Verkehrszählungen, die diesem Verfahren beigegeben werden /3/.

Die Berechnungsergebnisse werden in unterschiedlichen Beurteilungsmaßstäben / Grenzwerten für Verkehrslärm gegenübergestellt.

/1/ Bebauungsplan S 14, Entwurf, Begründung Stand 08.04.2019

/2/ Bebauungsplan S 14, Entwurf Textfestsetzungen, Stand 08.04.2019

/3/ B 455 in Schneidhain, Verkehrsbelastung Zählstelle 58160668, Hessen mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement, August 2019

2. EINGANGSDATEN / BERECHNUNGSVERFAHREN

Die im Verlauf der B 455 vorliegenden Verkehrsbelastungen, ermittelt an der Zählstelle /3/ zwischen Königstein (S) und Königstein L 3327 betragen

DTV (2015) 9.298 Kfz/24h

Der LKW-Anteil in der Klassifizierung der RLS-90 (LKW > 2,8t) beträgt

$p_T = 6,6\%$
 $p_N = 8,5\%$.

Zur Anpassung der Verkehrsdaten des Jahres 2015 an einen Prognosehorizont 2025 wurden diese mit einer jährlichen Zunahme von 0,5%/anno abschätzend hochgerechnet. Der LKW-Anteil am Gesamt-Verkehrsaufkommen wird hierbei beibehalten.

DTV (2025) 9.775 Kfz/24h

Für die Ortsdurchfahrt wurde eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von $v = 50$ km/h und $v = 30$ km/h abschnittsweise eingestellt. Für den Straßenoberbau wird eine Geräuschentwicklung für „Gussasphalt“ mit $D_{Stro} = 0$ dB berücksichtigt. Die Berechnung der Geräuschbelastung wird nach dem in den „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen RLS-90“ beschriebenen Rechenverfahren durchgeführt.

Ausgehend von der, in Abhängigkeit der Verkehrsstärke, dem LKW-Anteil, der zulässigen Höchstgeschwindigkeit, der Art der Straßenoberfläche und der Gradienten und der Steigung des zu betrachtenden Straßenabschnittes, berechneten Schallemission eines Verkehrsweges wird der vom Straßenverkehr an einem Immissionsort erzeugte Mittelungspegel unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse sowie der Pegelminderung durch Abschirmung und Pegelerhöhung durch Reflektionen errechnet.

Der Beurteilungspegel von Verkehrsgeräuschen wird getrennt für Tag und Nacht berechnet:

$L_{r,T}$ für die Zeit von 06.00 – 22.00 Uhr und
 $L_{r,N}$ für die Zeit von 22.00 – 06.00 Uhr.

Der Rechengang wird für die Bedingung der „langen, geraden Straße“ durch folgende Beziehung beschrieben:

$$L_m = L_{m,E} + D_s + D_{BM} + D_B$$

Hierin bedeuten:

$L_{m,E}$ = Emissionspegel
 D_s = Berücksichtigung des Abstandes und der Luftabsorption
 D_{BM} = Pegeländerung zur Berücksichtigung der Boden- und Meteorologiedämpfung
 D_B = Pegeländerung durch topographische Gegebenheiten und bauliche Maßnahmen

Der Emissionspegel bestimmt sich nach

$$L_{m,E} = L_m(25) + D_V + D_{Str0} + D_{Stg} + D_E$$

Hierin bedeuten:

$L_m(25)$	=	Mittelungspegel in 25 m Entfernung zur Straßenmitte
D_V	=	Korrektur für unterschiedliche zulässige Höchstgeschwindigkeiten
D_{Str}	=	Korrektor für unterschiedliche Straßenoberflächen
D_{Stg}	=	Zuschlag für Steigungen und Gefälle
D_E	=	Korrektur zur Berücksichtigung der Absorptionseigenschaften von reflektierenden Flächen

Das Rechenverfahren ist in der RLS-90 ausführlich niedergelegt.

Können bei den Berechnungen die Bedingungen für „lange, gerade Straße“ nicht eingehalten werden, oder sind die Emissions- und Ausbreitungsbedingungen nicht auf der gesamten Länge konstant, ist für die Berechnung die Straße in Abschnitte zu unterteilen, in denen die Immissions- und Ausbreitungsbedingungen annähernd konstant sind. Die von jedem Abschnitt am Immissionsort erzeugten Mittelungspegel sind getrennt zu berechnen und zu einem Gesamtpegel zusammenzufassen.

Die schalltechnischen Berechnungen werden mit dem Programm CadnaA in der Version 2020, MR1 der Datakustik GmbH durchgeführt. Das Programm arbeitet innerhalb der Toleranzen der Testaufgaben für die Überprüfung von Rechenprogrammen nach den Richtlinien für den Lärmstraßen an Straßen (Test-94).

Tabelle 1: Verkehrsbelastung B 455 und Emissionspegel

Straßenabschnitt	hochgerechnetes Tagesverkehrsaufkommen		Emissionspegel	
	M_T	M_N	$L_{m,E,T}$	$L_{m,E,N}$
v = 50 km/h	586/h	108/h	62,3	55,6
v = 30 km/h	586/h	108/h	60,2	53,5

M_T / M_N = stündliches, mittleres Verkehrsaufkommen, tags / nachts

3. BERECHNUNGSERGEBNISSE

Die nachfolgende kartografische Darstellung zeigt in Form von Isophonenkarten die berechnete Geräuschimmissionsbelastung durch den Straßenverkehr der B 455, dargestellt als Beurteilungspegel für die

Tageszeit [6.00 – 22.00 Uhr] $L_{r,T}$

und für die

Nachtzeit [22.00 – 6.00 Uhr] $L_{r,N}$.

Die Darstellungshöhe bezieht sich einheitlich auf eine Berechnungshöhe 6 m über OK Gelände und entspricht damit der Geräuschimmissionsbelastung an Fensteranlagen etwa in Höhe der 1. Obergeschosse.

Die sich aus dem Gebäudebestand ergebende abschirmende Wirkung ist im Rechengang berücksichtigt. Der Berechnungsbereich umfasst die dargestellte „Abgrenzung des Untersuchungsgebietes“ der Plandarstellung des Bbauungsplanes. Die Darstellung zeigt den Belastungsbereich $L_{r,T} \geq 55$ dB(A) und $L_{r,N} \geq 45$ dB(A).

Eine erste Bewertung der Untersuchungsergebnisse zeigt, dass der zur B 455 hin nächstgelegene Gebäudebestand während der Tageszeit im Belastungsbereich von $L_{r,T} > 65$ dB(A) zum Liegen kommt. Für „zurückgezogene“ Gebäude treten Geräuschimmissionsbelastungen in der Größenordnung > 55 dB(A) auf.

Für die Nachtzeit beträgt die Geräuschbelastung für diese Gebäude $L_{r,N} > 60$ dB(A) – wiederum für die zurückgezogenen Gebäude der 1. Baureihe $L_{r,N} > 45$ dB(A).

Die Berechnung nach der RLS-90 berücksichtigt die Wirkung der ersten Reflexion des Schalls an Gebäuden, so dass sich in den den Gebäuden vorgelagerten „Freiflächen“ Überlagerungen des „Direktschalls“ mit dem am Gebäude selbst reflektierten Schall ergeben. Dies führt in einigen Fällen in der Darstellung dazu, dass die ausgewiesene Isophone sich an die Gebäudefassade „heranzieht“. Im Falle einer Berechnung der Geräuschbelastung der Fassade nach der 16. BImSchV/RLS-90 im „Einzelnachweis“ z.B. zur Prüfung einer Anspruchsberechnung für Schallschutzmaßnahmen ist dieser Immissionsanteil (Eigenreflexion) nicht zu berücksichtigen, so dass hier niedrigere Pegelwerte auftreten können, als dies aus der vorliegenden Karte entnommen werden kann. Diese Pegelerhöhung beträgt in der Regel jedoch ≤ 2 dB(A).

Im Nachweisfall ist daher für die Beurteilung jeweils nur der für die Gebäude „punktgenau“ berechnete Wert maßgeblich. Für die städtebauliche Diskussion kann es jedoch auch von Bedeutung sein, die Geräuschbelastung in den vorgelagerten Freiflächen der Gebäude (insbesondere dann wenn diese „Wohnaußenbereiche“ beinhalten) zu berücksichtigen [Anmerkung: Die Unterlassung der Berechnung der ersten Reflexion würde in der Darstellung zu einer geringeren Geräuschimmissionsbelastung in den Außenbereichen führen].



Projekt Nr. P 2007
Bebauungsplan S 14
"An der Geierwiese /
Wiesbadener Straße"
ST Schneidhain
Stadt Königstein im Taunus

Geräuschimmissionen Lm,T
 des Strassenverkehrs der B 455

Isophondarstellung 6m ü.G. (~1.OG)
 TAGESZEIT

Fahrzeugaufkommen nach Bundes-
 verkehrszählung 2015, angepasst
 auf DTV(2025) mit einer Verkehrs-
 zunahme von 0.5% anno

DTV 9775 Kfz/24h

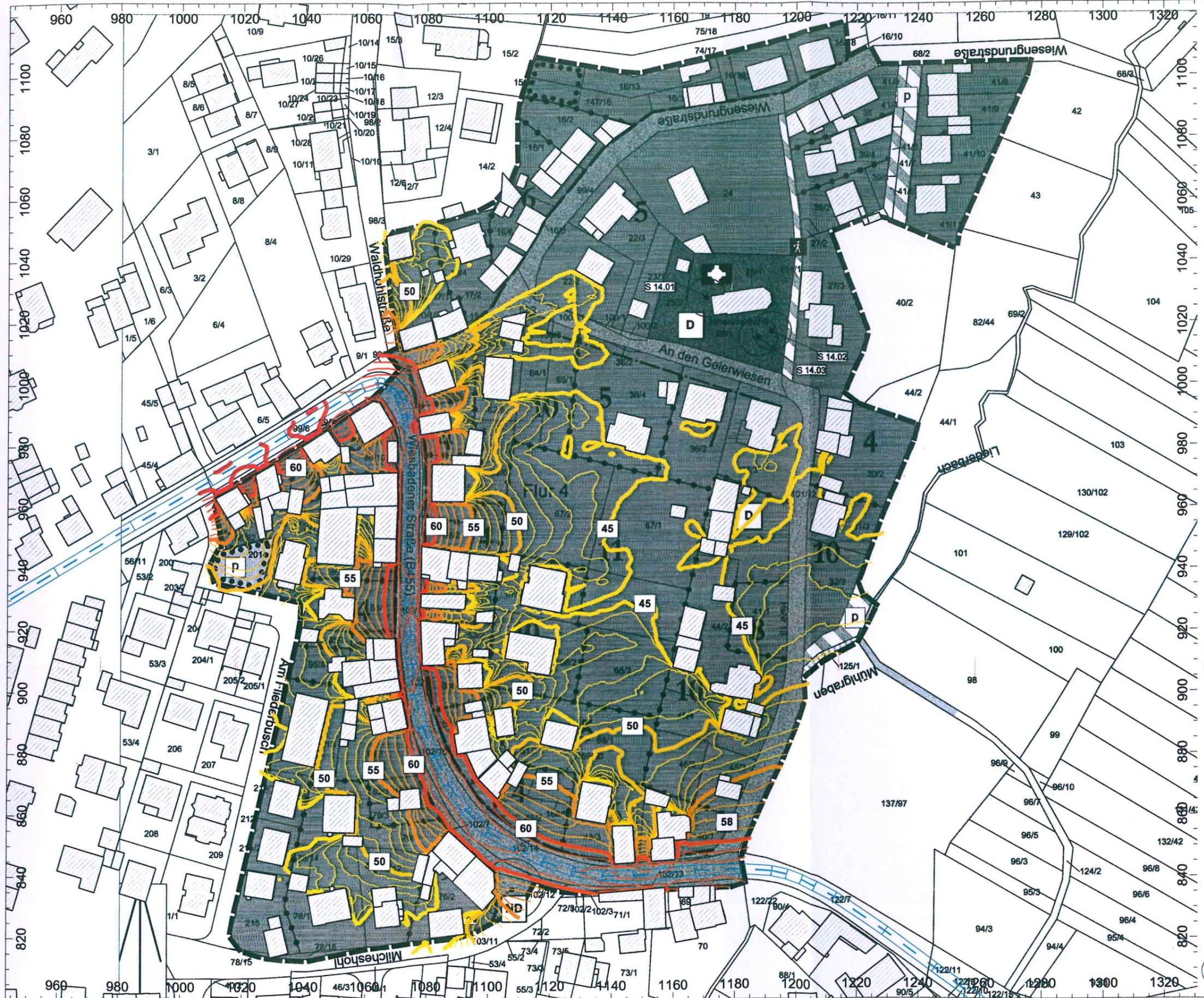
- 55 ... 60
- 60 ... 65
- 65 ... 70
- 70 ... 75
- 75 ... 80

- Straße
- Haus
- Rechengebiet

GSA Ziegelmeyer GmbH
 Beratungsgesellschaft für Schallimmissionsschutz,
 Technische Akustik, Raum- und Bauakustik
 Schallschutzprüfstelle

Waldstraße 1
 65329 Hohenstein
 Tel.: +49 (0) 6128 9373280
 E-Mail: kontakt@gsa-ziegelmeyer.de
 Web: www.gsa-ziegelmeyer.de

Mai 2020



**Projekt Nr. P 20007
 Bebauungsplan S 14
 "An der Geierwiese /
 Wiesbadener Straße"
 ST Schneidhain
 Stadt Königstein im Taunus**

Geräuschimmissionen Lm,N
 des Strassenverkehrs der B 455

Isophondarstellung 6m ü.G. (~1.OG)
 NACHTZEIT [22-6 Uhr]

Fahrzeugaufkommen nach Bundes-
 verkehrszählung 2015, angepasst
 auf DTV(2025) mit einer Verkehrs-
 zunahme von 0.5% anno

DTV 9775 Kfz/24h

- 45 ... 50
- 50 ... 55
- 55 ... 60
- 60 ... 65
- 65 ... 70
- 70 ... 75

- Straße
- Haus
- Rechengebiet

GSA Ziegelmeyer GmbH

Beratungsgesellschaft für Schallimmissionschutz,
 Technische Akustik, Raum- und Bauakustik
 Schallschutzprüfstelle

Waldstraße 1
 65329 Hohenstein
 Tel.: +49 (0) 6128 9373280
 E-Mail: kontakt@gsa-ziegelmeyer.de
 Web: www.gsa-ziegelmeyer.de

Mai 2020

4. THEMATISIERTE KARTEN ZUR AUSWERTUNG DER BERECHNUNGSERGEBNISSE

4.1 IMMISSIONSEMPFINDLICHKEIT DER BETROFFENEN BEBAUUNG

Für die Bewertung von Geräuschimmissionen aus dem Straßenverkehr werden je nach Zielsetzung Werte unterschiedlicher Pegelhöhen wie auch rechtlicher Bindewirkungen angegeben. So wird für die städtebauliche Planung auf die „**schalltechnischen Orientierungswerte**“ der DIN 18005 abgestellt. Für den Neubau oder die wesentliche Änderung einer Straße sind die **Immissionsgrenzwerte** der 16. BImSchV [Verkehrslärmschutzverordnung] heranzuziehen. Für die Frage der Lärmsanierung sind wiederum die Immissionsgrenzwerte der hierzu ergangenen Verordnungen für die Straßenlastträger maßgeblich.

In allen Regelwerken ist eine gebietsabhängige Zuordnung der Orientierungswerte/Richtwerte oder Grenzwerte vorgesehen. Die Differenzierung zwischen den Werten erfolgt danach anhand der Zuordnung der betroffenen Gebiete in die Typisierung der Baunutzungsverordnung. Die nachfolgende Tabelle stellt die verschiedenen Werte gegenüber.

Tabelle 2: Richt-, Plan- und Grenzwerte für die Beurteilung der Straßenverkehrsgeräusche

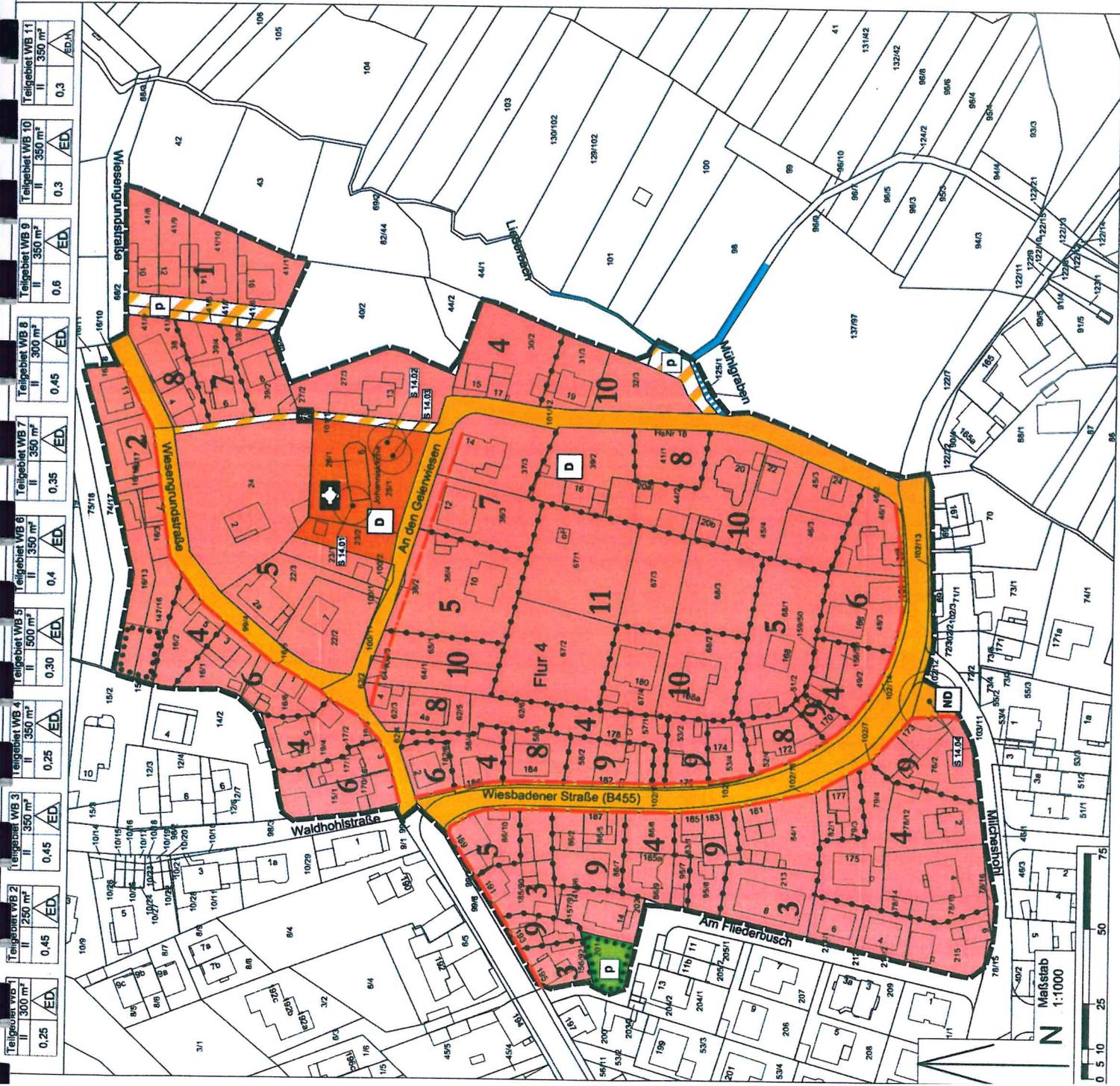
Gebietskategorie	DIN 18005		16. BImSchV		VLärmSchR 97*	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Reine Wohngebiete (WR)	50	40	59	49	67	57
Allgemeine Wohngebiete, Kleinsiedlungsgebiete	55	45	59	49	67	57
Kerngebiete, Dorfgebiete und Mischgebiete	60	50	64	54	69	59
Gewerbegebiete	65	55	69	59	72	62
Krankenhäuser, Schulen, Kurheime und Altenheime	--	--	57	47	67	57

* = Abgesenkte Lärmsanierungsgrenzwerte
Neufassung 37.1 Auslösewerte 6/2010

Im Verlauf der Wiesbadener Straße (B 455) sind Wohnbauflächen (WB) /4/ ausgewiesen.

Die nachfolgende Karte zeigt die Gebietsausweisung des Bebauungsplanes.

/4/ §4a BauNVO: Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete)
(1) Besondere Wohngebiete sind überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger in Absatz 2 genannter Anlagen eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen; sie dienen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen im Sinne der Absätze 2 und 3, soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind.



PLANZEICHEN

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

WB
 besondere Wohngebiete
 (§ 4a BauNVO)

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

- Grundflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Grundstücksgröße als Mindestmaß in m²

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

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

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

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

Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

06 VERKEHRSLÄCHEN
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
- Fußgängerbereich
- private Verkehrsfläche

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

P
 private Grünflächen

Teilgebiet WB 1	Teilgebiet WB 10	Teilgebiet WB 9	Teilgebiet WB 8	Teilgebiet WB 7	Teilgebiet WB 6	Teilgebiet WB 5	Teilgebiet WB 4	Teilgebiet WB 3	Teilgebiet WB 2	Teilgebiet WB 1
II 350 m²	II 350 m²	II 350 m²	II 300 m²	II 350 m²	II 350 m²	II 500 m²	II 350 m²	II 350 m²	II 250 m²	II 300 m²
0,3	0,3	0,6	0,45	0,35	0,4	0,30	0,25	0,45	0,45	0,25
ED	ED	ED	ED	ED	ED	ED	ED	ED	ED	ED

Maßstab
 1:1000

Für die Gebietskategorie **WB** enthält DIN 18005, wie auch die Verkehrslärmschutzverordnung keine eigenständigen schalltechnischen Orientierungswerte / Immissionsrichtwerte. Die TA Lärm „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“, heranzuziehen zur Beurteilung **gewerblicher** Geräuschemissionen, enthält für **WB**-Gebiete die Regelung, dass für die schalltechnische Beurteilung für den Tageszeitraum (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) der Immissionsrichtwert für Mischgebiete, für die Nachtzeit hingegen der Immissionsrichtwert für Wohngebiete anzuwenden ist

- TA Lärm tags 60 dB(A)
- TA Lärm nachts 45 dB(A).

DIN 18005 sieht die schalltechnischen Orientierungswerte

	WA		MI
tags	55 dB(A)	tags	60 dB(A)
nachts	45 dB(A)	nachts	50 dB(A)

vor.

Aufgrund fehlender normenkonkretisierender Vorgaben kann hier somit im Zuge des Abwägungsprozesses eine angemessene schalltechnische Beurteilung z.B. unter Anwendung des Orientierungswertes Mischgebiet für die Tageszeit 60 dB(A) und des Orientierungswertes WA für die Nachtzeit 45 dB(A) herangezogen werden.

4.2 IMMISSIONSGRENZWERTE FÜR DIE LÄRMSANIERUNG AN BUNDESFERNSTRASSEN

Die Gegenüberstellung der Berechnungsergebnisse (siehe hierzu die nachfolgende Karten) zu den Immissionsgrenzwerten für die Lärmsanierung an Bundesfernstraßen VLärmSchR_97

tags	70 / 72 dB(A) bzw. 60 / 62 dB(A) (in der Differenzierung zwischen Allgemeinen und Reinen Wohngebieten zu Kern-, Dorf- und Mischgebieten)
------	--

zeigt, dass für die Tageszeit (6.00 Uhr – 22.00 Uhr) diese Werte in den jeweiligen Straßenabschnitten nur punktuell [$v = 50$ km/h - Abschnitte] erreicht werden können.

Für die Nachtzeit (22.00 Uhr – 6.00 Uhr) werden diese Werte in den Straßenabschnitten überwiegend erreicht.

Im Hinblick auf die Ausführungen in Kapitel 3 ist somit in jedem Einzelfall, an dem die ausgewiesene „Isophone“ an die Bebauung heranreicht, durch einen Einzelnachweis im Antragsfalle Bezuschussungen für Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen, inwieweit bei Unterbindung der „Eigenreflexion“ in den vorgelagerten Straßenbereich der Grenzwert erreicht oder überschritten ist.

Die Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen bei Überschreitungen des Tages-/Nachtwertes stellt dabei eine „freiwillige Leistung“ des jeweiligen Baulastträgers/des Bundes dar. Die Berücksichtigung von Einzelmaßnahmen erfolgt dabei nach Lage der Haushalte.

„In der Fläche“ sind keine Überschreitungspegel für zurückliegende Gebäude/2. Baureihen auszuweisen.

Durch die Neufassung des Abschnittes 37.1 „Auslösewerte“ der „VLärmSchR97“ können ab Mitte 2010 reduzierte Grenzwerte angewendet werden.

Mit Schreiben vom 25.06.2010 /5/ wurden um 3 dB(A) reduzierte Sanierungsgrenzwerte für Bundesfernstraßen genannt.

In Allgemeinen Wohngebieten betragen diese dann

tags	67 dB(A),
nachts	57 dB(A)

und in Mischgebieten

tags	69 dB(A),
nachts	59 dB(A).

Die Auswertung der schalltechnischen Berechnungen anhand dieser Grenzwerte ist in der Karte dargestellt.

Für die an der B 455 gelegenen Gebäude der Ortsdurchfahrt werden diese Werte [69 / 67 dB(A)] im Tageszeitraum überwiegend erreicht. Im Nachtzeitraum voraussichtlich an allen Gebäuden der Ortsdurchfahrt erreicht und überschritten.

Für zurückgezogen stehende Gebäude wird der reduzierte Immissionsgrenzwert für die Lärmsanierung an Bundesstraßen nicht erreicht.

/5/ Ministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung, StB 25/722.4/3-2/1204896 „Abgesenkte Auslösewerte“

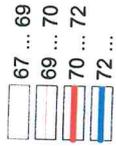
Projekt Nr. P 20007
 Bebauungsplan S 14
 "An der Gelerwiese /
 Wiesbadener Straße"
 ST Schneidhain
 Stadt Königstein im Taunus

Geräuschmissionen Lm,T
 des Strassenverkehrs der B 455
 Isophonendarstellung 6m ü.G. (~1.OG)
 TAGESZEIT [6-22 Uhr]

Fahrzeugaufkommen nach Bundes-
 verkehrszählung 2015, angepasst
 auf DTV(2025) mit einer Verkehrs-
 zunahme von 0.5% anno

DTV 9775 Kfz/24h

DARSTELLUNG DER BEREICHE
 VLärmSchR_97
 => 70/72 dB(A) [WA / MI]
 abgesenkte Auslöswerte 6/2020
 => 67/69 dB(A) [WA_MII]



— Straße
 ▭ Haus
 Rechengebiet

GSA Zieglmeyer GmbH
 Beratungsgesellschaft für Schallschutzwissenschaft,
 Technische Akustik, Raum- und Bauphysik
 Schallschutzprüfstelle

Waldstraße 1
 65329 Hohenstein
 Tel.: +49 (0) 6128 9373280
 E-Mail: kontakt@gsa-zieglmeyer.de
 Web: www.gsa-zieglmeyer.de

Mai 2020



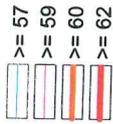
Projekt Nr. P 20007
 Bebauungsplan S 14
 "An der Geierwiese /
 Wiesbadener Straße"
 ST Schneidhain
 Stadt Königstein im Taunus

Geräuschimmissionen L_{n,N}
 des Straßenverkehrs der B 455
 Isophonendarstellung 6m ü.G. (-1.OG)
 NACHTZEIT [22-6 Uhr]

Fahrzeugaufkommen nach Bundes-
 verkehrszählung 2015, angepasst
 auf DTV(2025) mit einer Verkehrs-
 zunahme von 0,5% anno

DTV 9775 Kfz/24h

DARSTELLUNG DER BEREICHE
 VLärmSchR_97
 => 60/62 dB(A) [WA / MI]
 abgeseckte Ausföserwerte 6/2020
 => 57/59 dB(A) [WA_MII]



— Straße
 ▨ Haus
 Rechengebiet

GSA Ziegelmeier GmbH
 Beratungsgesellschaft für Schall- und Vibrationsschutz
 Technische Akustik, Raum- und Bautechnik
 Schall- und Vibrationsschutz

Waldstraße 1
 65329 Hohenstein
 Tel.: +49 (0) 6128 9373280
 E-Mail: kontakt@gsa-ziegelmeier.de
 Web: www.gsa-ziegelmeier.de

Mai 2020



4.4 IMMISSIONSGRENZWERTE DER 16. BIMSCHV ZUR LÄRMVORSORGE

Die nachfolgenden kartografischen Darstellungen zeigen die Überschreitungsbereiche der Immissionsgrenzwerte der Lärmvorsorge der Verkehrslärmschutzverordnung, die beim Neubau oder einer wesentlichen baulichen Änderung am Verkehrsweg als Grundlage der Beurteilung dienen.

Diese betragen in Mischgebieten

tags	64 dB(A),
nachts	54 dB(A),

und in Allgemeinen Wohngebiete

tags	59 dB(A),
nachts	49 dB(A).

In der städtebaulichen Anwendung stellen diese Immissionsgrenzwerte die „obere Grenze“ des Abwägungsspielraumes dar.

Bei Überschreitung dieser Immissionsgrenzwerte sind bei der technischen Planung einer Straße Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Die Darstellungen im Verlauf der Straße zeigen, dass diese in Höhe der 1. Baureihe sowohl während der Tages- wie auch der Nachtzeit überschritten sind. Die Überschreitungen kommen dabei im Bereich zwischen > 2 bis > 5 dB(A) über dem jeweiligen gebietsbezogen anzuwendenden Grenzwert [hier MI] zum Liegen.

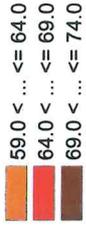
Projekt Nr. P 20007
 Bebauungsplan S 14
 "An der Geierwiese /
 Wiesbadener Straße"
 ST Schneidhain
 Stadt Königstein im Taunus

Geräuschmissionen Lm,T
 des Strassenverkehrs der B 455
 Isophonendarstellung 6m ü.G. (~1.0G)
 TAGESZEIT

Fahrzeugaufkommen nach Bundes-
 verkehrszählung 2015, angepasst
 auf DTV(2025) mit einer Verkehrs-
 zunahme von 0.5% anno

DTV 9775 Kfz/24h

DARSTELLUNG DER BEREICHE
 => 59 dB(A) [WA] und
 => 64 dB(A) [MI]
 entspr. den Immissionsgrenz-
 werten der Verkehrslärm-
 Schutzverordnung [16.BImSchV]

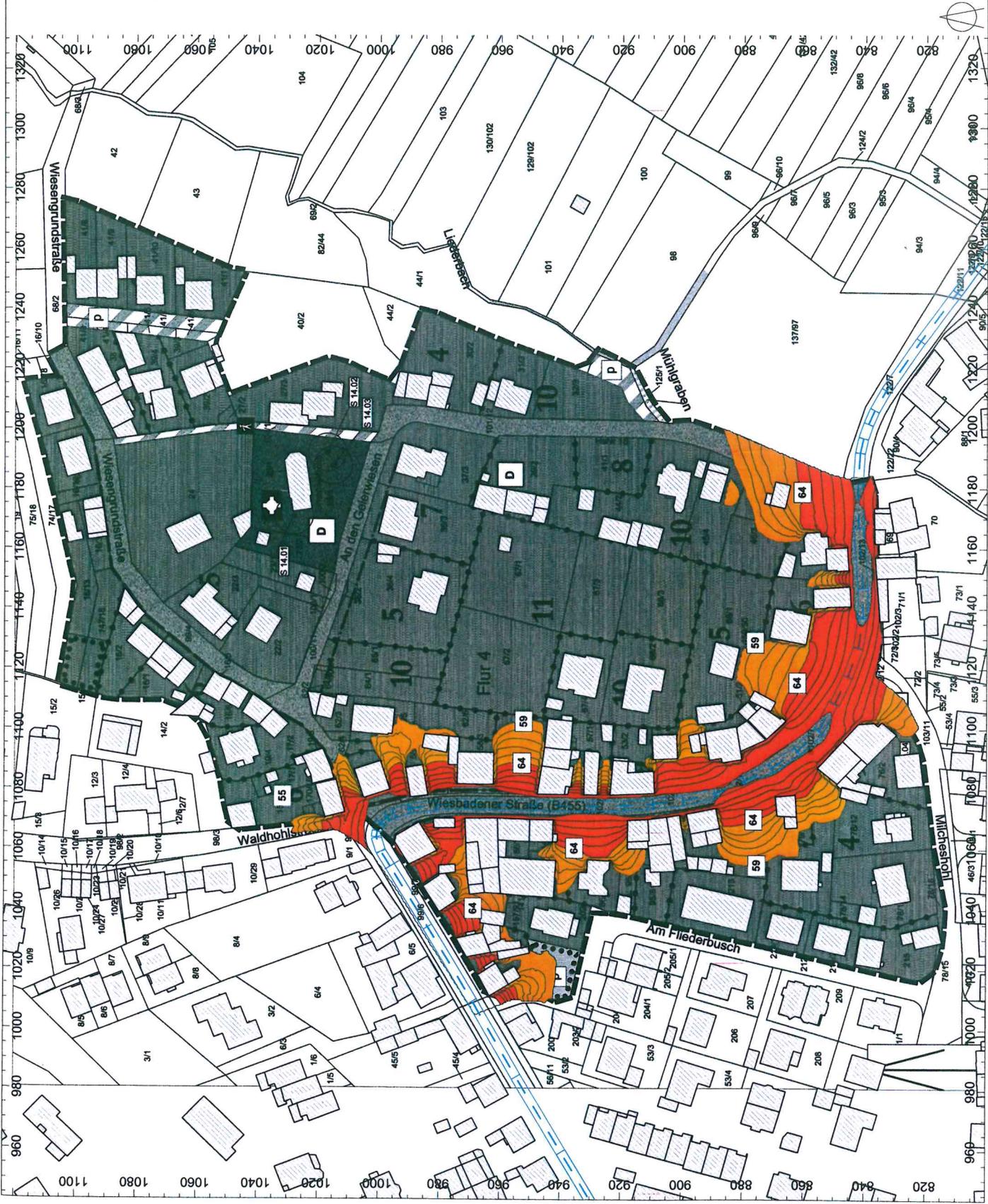


Straße
 Haus
 Rechengebiet

GSA Ziegelmeier GmbH
 Beratungsgesellschaft für Schallimmissionschutz,
 Technische Akustik, Raum- und Bauakustik,
 Schallschutzprüfstelle

Waldstraße 1
 65329 Hohenstein
 Tel.: +49 (0) 6128 9373280
 E-Mail: kontakt@gsa-ziegelmeier.de
 Web: www.gsa-ziegelmeier.de

Mai 2020



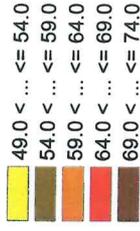
Projekt Nr. P 20007
 Bebauungsplan S 14
 "An der Geierwiese /
 Wiesbadener Straße"
 ST Schneidhain
 Stadt Königstein im Taunus

Geräuschimmissionen Lm,N
 des Straßenverkehrs der B 455
 Isophonendarstellung 6m ü.G. (~1.OG)
 NACHTZEIT

Fahrzeugaufkommen nach Bundes-
 verkehrszählung 2015, angepasst
 auf DTV(2025) mit einer Verkehrs-
 zunahme von 0.5% anno

DTV 9775 Kfz/24h

DARSTELLUNG DER BEREICHE
 => 49 dB(A) [WA] und
 => 54 dB(A) [MI]
 entspr. den Immissionsgrenz-
 werten der Verkehrslärm-
 Schutzverordnung [16.BImSchV]



GSA Ziegelmeier GmbH
 Beratungsgesellschaft für Schallimmissionsschutz,
 Technische Analyse, Raum- und Bauakustik
 Geschäftsjuristische

Waldstraße 1
 65329 Hohenstein
 Tel.: +49 (0) 6128 9373280
 E-Mail: kontakt@gsa-ziegelmeier.de
 Web: www.gsa-ziegelmeier.de

Mai 2020



4.5 SCHALLTECHNISCHE ORIENTIERUNGSWERTE FÜR DIE STÄDTEBAULICHE PLANUNG

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen/Flächennutzungsplänen werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 als Bewertungsmaßstab angewendet. Sie stellen aus der Sicht der Stadtplanung anzustrebende Zielwerte, jedoch keine Grenzwerte dar.

Nach /6/ sollen die schalltechnischen Orientierungswerte der Erwartungshaltung der Bevölkerung an den Schallimmissionsschutz gegenüber Straßenverkehrslärm entsprechen. In den Fällen, in denen die schalltechnischen Orientierungswerte aufgrund bestehender Zuordnung von Bebauung zu den Verkehrswegen nicht eingehalten werden können, sind im Zuge der Bauleitplanung Schallschutzmaßnahmen aktiver oder passiver Art als „Ausgleich“ vorzusehen. Können „aktive Schallschutzmaßnahmen“ (Schallschutzwände/-wälle o.ä.) nicht umgesetzt werden, sehen die Bebauungspläne in der Regel Festsetzungen zum passiven Schallschutz an den Gebäuden vor, die dann im Rahmen der Gebäudeerrichtung/bauantragungspflichtigen Veränderungen durch den Bauherrn umzusetzen sind.

Die Berechnungsergebnisse hierzu zeigen, dass im Zuge der Ortsdurchfahrt Wiesbadener Straße [B 455] für die Gebäude der ersten zum Straßenverkehrsweg hin gelegenen Baureihe die Orientierungswerte nicht eingehalten werden können. Die Überschreitungen der Planungsempfehlungen sind auch für die „zurückgezogenen“ Gebäude festzustellen.

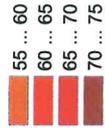
Projekt Nr. P 20007
 Bebauungsplan S 14
 "An der Geierwiese /
 Wiesbadener Straße"
 ST Schneidhain
 Stadt Königstein im Taunus

Geräuschmissionen Lm,T
 des Strassenverkehrs der B 455
 Isophonendarstellung 6m ü.G. (~1.OG)
 TAGESZEIT

Fahrzeugaufkommen nach Bundes-
 verkehrszählung 2015, angepasst
 auf DTV(2025) mit einer Verkehrs-
 zunahme von 0,5% anno

DTV 9775 Kfz/24h

DARSTELLUNG DER BEREICHE
 = 55 dB(A) [WA] und
 = 60 dB(A) [MI]
 entspr. den schalltechnischen
 Orientierungswerten für die
 städtebauliche Planung der
 DIN 18005 -Schallschutz im Städtebau

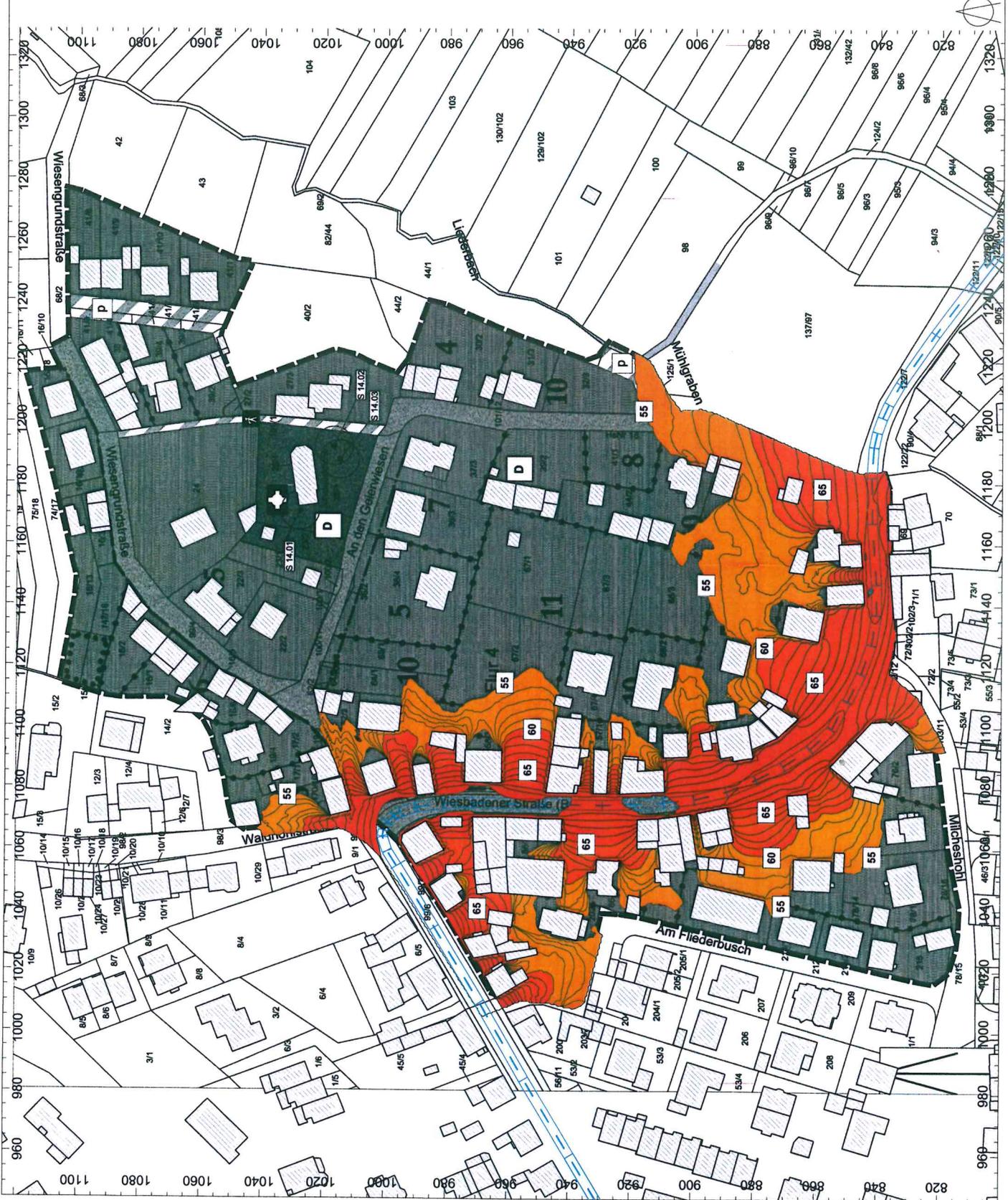


— Straße
 ▨ Haus
 — Rechengebiet

GSA Ziegelmeier GmbH
 Beratungsgesellschaft für Schallschutz
 Technische Akustik, Raum- und Bauakustik
 Schallschutzprüfstelle

Waldstraße 1
 65329 Hohenstein
 Tel.: +49 (0) 6128 9373280
 E-Mail: kontakt@gsa-ziegelmeier.de
 Web: www.gsa-ziegelmeier.de

Mai 2020



Projekt Nr. P 20007
 Bebauungsplan S 14
 "An der Geierwiese /
 Wiesbadener Straße"
 ST Schneidhain
 Stadt Königstein im Taunus

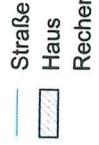
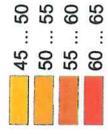
Geräuschmissionen Lm,N
 des Strassenverkehrs der B 455
 Isophonendarstellung 6m ü.G. (~1.0G)
 NACHTZEIT

Fahrzeugaufkommen nach Bundes-
 verkehrszählung 2015, angepasst
 auf DTV(2025) mit einer Verkehrs-
 zunahme von 0.5% anno

DTV 9775 Kfz/24h

DARSTELLUNG DER BEREICHE
 = 45 dB(A) [WA] und
 = 50 dB(A) [MI]

enspr. den schalltechnischen
 Orientierungswerten für die
 städtebauliche Planung der
 DIN 18005 -Schallschutz im Städtebau

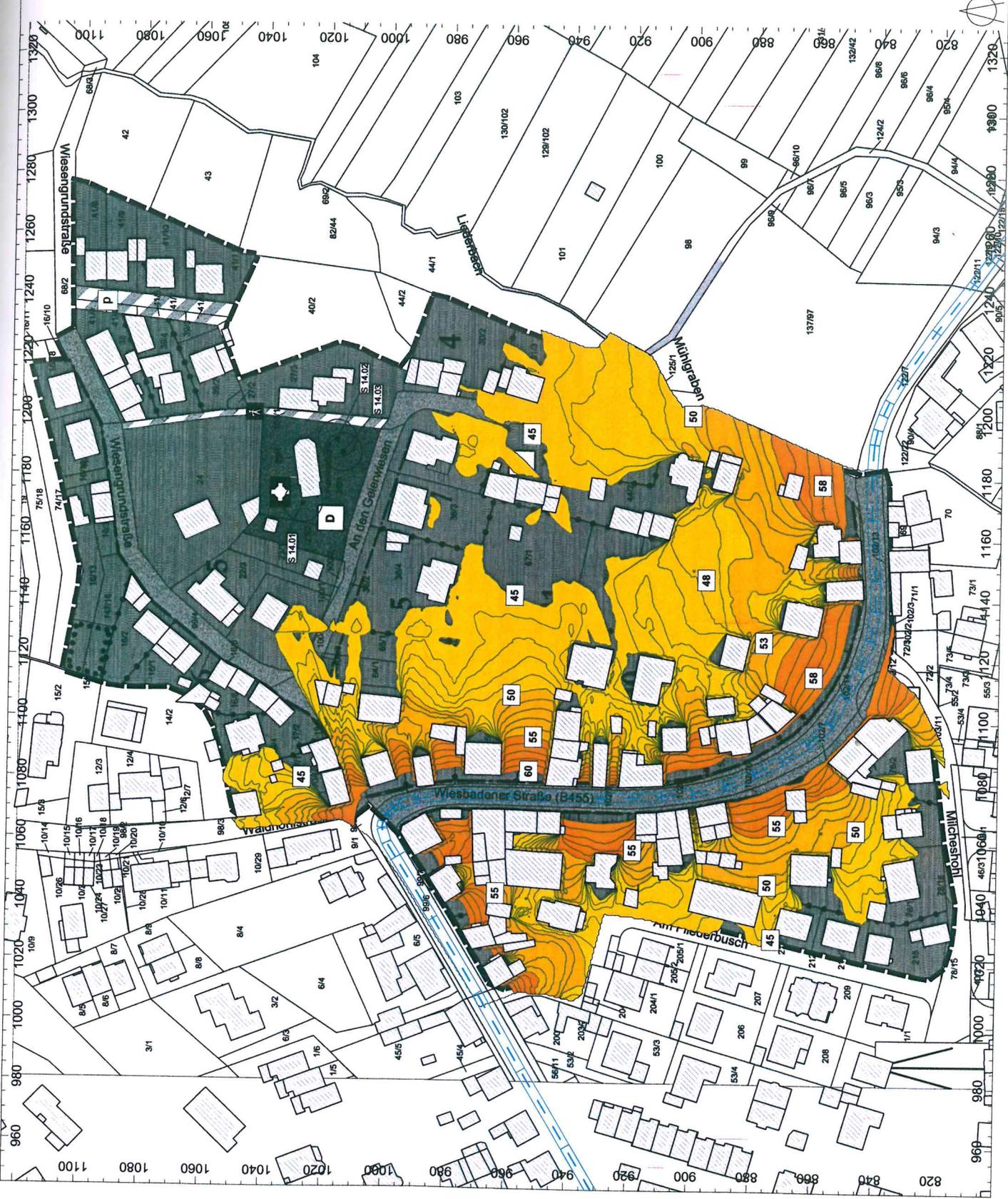


GSA Ziegelmeyer GmbH

Beratungsunternehmen für Schallschutzberechnungen,
 Technische Akustik, Raum- und Bauphysik,
 Schallschutzplanverfahren

Waldstraße 1
 65329 Hohenstein
 Tel.: +49 (0) 6128 9373280
 E-Mail: kontakt@gsa-ziegelmeyer.de
 Web: www.gsa-ziegelmeyer.de

Mai 2020



5. SCHALLSCHUTZMAßNAHMEN

5.1 „AKTIVE“ SCHALLSCHUTZMAßNAHMEN“

Die schalltechnischen Berechnungen zeigen, dass im Zuge der Ortsdurchfahrt durch das Verkehrsaufkommen im gesamten Straßenverlauf die für die städtebauliche Planung anzuwendenden schalltechnischen Orientierungswerte erreicht und zum Teil deutlich überschritten werden.

Eine erste Einschätzung der baulichen Situation im Zuge der Ortsdurchfahrt B 455 (Wiesbadener Straße) lässt keine Möglichkeiten zur Umsetzung „aktiver Schallschutzmaßnahmen,“ mit der die Geräuschbelastungen der exponiert zum Verkehrsweg stehenden Gebäude reduziert werden kann, erkennen.

Geräuschminderungsmaßnahmen sind daher über „passive Schallschutzmaßnahmen“ (ausreichend dimensionierte Schalldämmungen für Fenster, Fassaden etc.) vorzusehen.

5.2 „PASSIVE“ SCHALLSCHUTZMAßNAHMEN“

5.2.1 **Lärmpegelbereiche**

Im Plangebiet sind aufgrund der Lärmimmissionen für Räume, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz zu treffen. Zum Schutz gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Fassadenbauteile (Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume das nach DIN 4109-1 [2018] geforderte Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile nach

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

nicht unterschreitet. Dabei ist

L_a	=	der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 [2018]
$K_{Raumart}$	=	25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
$K_{Raumart}$	=	30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.Ä.
$K_{Raumart}$	=	35 dB für Büroräume u.Ä.

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten u.Ä. ...

Sofern für Fassadenbereiche ausschließlich die Zuordnung von „Lärmpegelbereichen“ vorliegen, ist der maßgebliche Außenlärmpegel L_a für die Berechnungen nach der Einstufung der Fassade in die Lärmpegelbereiche und der Zuweisung der „maßgeblichen Außenlärmpegel“ nach Tabelle 7 der DIN 4109-1 [2018] zu ermitteln.

Ansonsten sind die auf die jeweilige Gebäudefassade bezogenen Werte heranzuziehen.

Tabelle 7: Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und Maßgeblichen Außenlärmpegel

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a dB
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	> 80 ^a
^a Für Maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.		

Anwendungsbeispiel:

$$\begin{aligned}
 \text{Maßgeblicher Außenlärmpegel } L_a \text{ im Lärmpegelbereich III} &= 63 \text{ dB(A),} \\
 \text{Raumnutzung „Wohnen“ } &30 \text{ dB} \\
 R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart} &= 63 \text{ dB} - 30 \text{ dB} \\
 \text{erforderliches bewertetes Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß} & \\
 \text{der Außenbauteile } R'_{w,ges} &\geq 33 \text{ dB.}
 \end{aligned}$$

Dabei sind die passiven Schallschutzmaßnahmen nach der Lärmbelastung auszulegen (Tageszeit/Nachtzeit), die die höhere Anforderung ergibt.

Die erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2 festzulegen. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, darf der unter „Freifeldbedingungen“ berechnete maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis

- bei offener Bebauung um 5 dB(A),
- bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A)

gemindert werden.

Aufgrund der Geräuschbelastung der Nachtzeit [$\Delta L < 10$ dB zwischen $L_{r,N}$ und $L_{r,T}$] sind für die Raumgruppe Schlafen/Kinderzimmer die erhöhten Anforderungen an den passiven Schallschutz zu berücksichtigen.

Die dann im Einzelfalle erforderlichen Schalldämmungen R_w der beteiligten Bauteile (Wand, Fenster, Dach, Rollladenkasten, Lüftungselemente etc.) sind nach den entsprechenden Berechnungsverfahren der DIN 4109 [2018] zu ermitteln.

Für Räume, die dem Daueraufenthalt im Nachtzeitraum dienen (Schlafzimmer/ Kinderzimmer) wird zusätzlich der Einbau von schallgedämmten Lüftungselementen im Lärmpegelbereich \geq III empfohlen.

Werden aufgrund der Bauweise vergleichbare Lüftungseinrichtungen (Lüftungsanlagen z.B. bei Gebäuden nach Passivhausstandard etc.) vorgesehen, kann auf die Verwendung schallgedämmter Lüftungselemente verzichtet werden.

5.2.2 Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a nach DIN 4109

Zur Bestimmung des maßgeblichen Außenlärmpegels werden die Lärmbelastungen in der Regel berechnet.

Der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-1 [2018] ergibt sich beim Straßenverkehr aus dem Beurteilungspegel L_m nach der 16.BImSchV, wobei zur Bildung des „maßgeblichen Außenlärmpegels“ L_a zu den errechneten Werten jeweils 3 dB(A) zu addieren sind.

Rührt die Geräuschbelastung von mehreren (gleich- oder verschiedenartigen) Quellen her, so berechnet sich der resultierende Außenlärmpegel $L_{a,res}$, jeweils getrennt für Tag und Nacht, aus den einzelnen maßgeblichen Außenpegeln $L_{a,i}$ nach

$$L_{a,res} = 10 \times \lg \sum_{i=1}^n 10^{0,1 \times L_{a,i}} \text{ dB}$$

DIN 4109 enthält die Regelung:

... Beträgt die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag minus Nacht weniger als 10 dB(A), so ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel zum Schutz des Nachtschlafes aus einem 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel für die Nacht und einem Zuschlag von 10 dB(A). ...

Für die Schalleinträge durch den Straßenverkehr der B 455 ist diese Bedingung [Pegeldifferenz weniger als 10 dB(A) zwischen Tages- und Nachtzeit] erfüllt.

$\Delta L_{\text{Tag/Nacht}}$ Straße $\sim + 6,7 \text{ dB}$, somit $< 10 \text{ dB}$.

Für Räume, die dem „Nachtschlaf“ dienen (Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind somit bei der Dimensionierung der passiven Schallschutzmaßnahmen die ausgewiesenen Lärmpegelbereiche des Nachtzeitraumes heranzuziehen.

5.2.3 Einstufung des Planungsgebietes in die Lärmpegelbereiche

Für die Festlegung von baulichen Schallschutzmaßnahmen (passive Schallschutzmaßnahmen) der Gebäudehülle ist nach den Regelungen der DIN 4109 der „maßgebliche Außenlärmpegel“ L_a heranzuziehen. Dieser Pegelwert setzt sich aus dem berechneten Mittelungspegel für die Tages- und Nachtzeit und einem Zuschlag von +3 dB(A) zusammen. Für den Nachtzeitraum ist für die Raumgruppen, die „überwiegend zum Schlafen genutzt werden“ [Kinderzimmer/Schlafzimmer], eine eigenständige Prüfung anhand eines um +10 dB erhöhter Beurteilungspegels für die Nachtzeit plus einem Zuschlag von +3 dB die Grundlage, wenn die Tag-Nacht-Pegeldifferenz im Beurteilungspegel der Verkehrswege < 10 dB beträgt. Dies ist hier der Fall [$\Delta L \sim 7$ dB].

Für Räume, die „überwiegend zum Schlafen genutzt werden“ [Schlafzimmer, Kinderzimmer], sind dann die für die Nachtzeit berechneten „maßgeblichen Außenlärmpegel“ für die Festlegung der Schallschutzanforderungen heranzuziehen. Hieraus können sich für diese Raumgruppen höhere Anforderungen an den passiven Schallschutz (Schalldämmung der Fassade/Fensteranlagen, Balkontüren etc.) ergeben, als dies sich bei Berücksichtigung der Tageswert ergibt. DIN 4109 regelt hierzu, dass die Schallschutzanforderungen bei diesen Raumgruppen umzusetzen sind, die den höchsten Anforderungswert liefern.

Die nachfolgenden kartographischen Darstellungen zeigen die Einstufung des Plangebietes in die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 für die Tages- und Nachtzeit. Danach ist das Plangebiet im Zuge der Ortsdurchfahrt im Tageszeitraum dem Lärmpegelbereich IV [LPB IV] und „punktuell“ dem Lärmpegelbereich V zuzuordnen.

Zurückgezogene Bauflächen und Gebäude kommen im Lärmpegelbereich I und II zum Liegen.

Für die Nachtzeit erhöhen sich die Anforderungen für die Raumgruppen „Schlafen/Kinderzimmer“. Das Plangebiet ist überwiegend dem Lärmpegelbereich \geq III bis punktuell VI (50 km/h-Bereich), hieran anschließend im nordöstlichen Bereich dem Lärmpegelbereich II, zuzuordnen.

Die entsprechenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz betragen

Lärmpegelbereich III

Wohnräume

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

$$R'_{w,ges} = 65 \text{ dB(A)} - 30 \text{ dB(A)} = 35 \text{ dB}$$

und

Bürräume

$$R'_{w,ges} = 65 \text{ dB(A)} - 35 \text{ dB(A)} = 30 \text{ dB.}$$

Die Anforderungen im Lärmpegelbereich II kommen entsprechend 5 dB unter / im LPB IV 5 dB über diesen ausgewiesenen Gesamt-Bau-Schall-Dämm-Maßen zum Liegen.

Zur Sicherstellung, dass die Fensteranlagen im Bedarfsfalle geschlossen gehalten werden können und hierbei keine ungünstige raumlufthygienische Situation auftritt, sind die Fensteranlagen im Lärmpegelbereich \geq III, Nachtzeit, mit schalldämmten Lüftungselementen auszustatten. Alternativ können jedoch auch bei Passivhausstandards Lüftungsanlagen eingesetzt werden.



Projekt Nr. P20007
Bebauungsplan S 14
"An der Geierwiese /
Wiesbadener Straße"
ST Schneidhain
Stadt Königstein im Taunus

Berechnung der Lärmpegelbereiche
nach DIN 4109 [2018], tags

Ausweisung der LPB TAGS
-> "maßgeblicher Aussenlärmpegel" La in dB(A)

zur Ableitung der Anforderungen an die
Schalldämmung der Fassadenbauteile (Fenster,
Aussenwände, Dachflächen) nach DIN 4109 [2018]
nach

R'w,ges = La - K (Raumart) mit:
-> Aufenthaltsräume in Wohnungen ... 30 dB
-> Büroräume 35 dB

Darstellung mit Gebäudeabschirmung
der Bestandsbebauung

Berechnungsgrundlage:
Strassenverkehr nach RLS-90
La,ges,tags=[Lr,T.Str]+3 dB(A)

- ... <= 55 LPB I
- 55 < ... <= 60 LPB II
- 60 < ... <= 65 LPB III
- 65 < ... <= 70 LPB IV
- 70 < ... <= 75 LPB V
- 75 < ... <= 80 LPB VI

- Straße
- Haus
- Rechengebiet

GSA Ziegelmeyer GmbH

Beratungsgesellschaft für Schallimmissionsschutz
Technische Akustik, Raum- und Bauakustik
Schallschutzprüfstelle

Waldstraße 1
65329 Hohenstein
Tel.: +49 (0) 6128 9373280
E-Mail: kontakt@gsa-ziegelmeyer.de
Web: www.gsa-ziegelmeyer.de

Mai 2020



**Projekt Nr. P20007
 Bebauungsplan S 14
 "An der Geierwiese /
 Wiesbadener Straße"
 ST Schneidhain
 Stadt Königstein im Taunus**

Berechnung der Lärmpegelbereiche
 nach DIN 4109 [2018], tags

Ausweisung der LPB TAGS
 "maßgeblicher Aussenlärmpegel" La in dB(A)

zur Ableitung der Anforderungen an die
 Schalldämmung der Fassadenbauteile (Fenster,
 Aussenwände, Dachflächen) nach DIN 4109 [2018]
 nach

R_{w,ges} = La - K (Raumart) mit:
 -> Aufenthaltsräume in Wohnungen ... 30 dB
 -> Büroräume 35 dB

Darstellung mit Gebäudeabschirmung
 der Bestandsbebauung

Berechnungsgrundlage:
 Strassenverkehr nach RLS-90
 La_{ges,tags}=[L_{r,T,Str}]+3 dB(A)

- ... <= 55 LPB I
- 55 < ... <= 60 LPB II
- 60 < ... <= 65 LPB III
- 65 < ... <= 70 LPB IV
- 70 < ... <= 75 LPB V
- 75 < ... <= 80 LPB VI

- Straße
- Haus
- Rechengebiet

GSA Ziegelmeyer GmbH
 Beratungsgesellschaft für Schallmissionsschutz,
 Technische Akustik, Raum- und Bauakustik
 Schallschutzprüfstelle

Waldstraße 1
 65329 Hohenstein
 Tel.: +49 (0) 6128 9373280
 E-Mail: kontakt@gsa-ziegelmeyer.de
 Web: www-gsa-ziegelmeyer.de

Mai 2020



**Projekt Nr. P20007
 Bebauungsplan S 14
 "An der Geierwiese /
 Wiesbadener Straße"
 ST Schneidhain
 Stadt Königstein im Taunus**

Berechnung der Lärmpegelbereiche
 nach DIN 4109 [2018], nachts

Ausweisung der LPB NACHTS
 "maßgeblicher Aussenlärmpegel" La in dB(A)

zur Ableitung der Anforderungen an die
 Schalldämmung der Fassaden für Räume
 ... die überwiegend zum Schlafen genutzt
 werden können...[Kinderzimmer/Schlafzimmer]
 nach

R'w,ges = La - K (Raumart) mit:
 -> Aufenthaltsräume in Wohnungen ... 30 dB

Darstellung mit Gebäudeabschirmung
 der Bestandsbebauung

Berechnungsgrundlage:
 Strassenverkehr nach RLS-90
 La,ges,nachts=[Lr,N.Str+10]+3 dB(A)

- ... <= 55 LPB I
- 55 < ... <= 60 LPB II
- 60 < ... <= 65 LPB III
- 65 < ... <= 70 LPB IV
- 70 < ... <= 75 LPB V
- 75 < ... <= 80 LPB VI
- 80 < ... <= 85 LPB VII

- Straße
- Haus
- Rechengebiet

GSA Ziegelmeyer GmbH
 Beratungsgesellschaft für Schallimmissionschutz
 Technische Akustik, Raum- und Bauakustik
 Schallschutzprüfstelle

Waldstraße 1
 65329 Hohenstein
 Tel.: +49 (0) 6128 9373280
 E-Mail: kontakt@gsa-ziegelmeyer.de
 Web: www-gsa-ziegelmeyer.de

Mai 2020



Projekt Nr. P20007
Bebauungsplan S 14
"An der Geierwiese /
Wiesbadener Straße"
ST Schneidhain
Stadt Königstein im Taunus

Berechnung der Lärmpegelbereiche
 nach DIN 4109 [2018], nachts

Ausweisung der LPB NACHTS
 "maßgeblicher Aussenlärmpegel" La in dB(A)

zur Ableitung der Anforderungen an die
 Schalldämmung der Fassaden für Räume
 ... die überwiegend zum Schlafen genutzt
 werden können... [Kinderzimmer/Schlafzimmer]
 nach

R'w_{ges} = La - K (Raumart) mit:
 -> Aufenthaltsräume in Wohnungen ... 30 dB

Darstellung mit Gebäudeabschirmung
 der Bestandsbebauung

Berechnungsgrundlage:
 Strassenverkehr nach RLS-90
 La_{ges,nachts} = [Lr,N.Str+10]+3 dB(A)

- ... ≤ 55 LPB I
- 55 < ... ≤ 60 LPB II
- 60 < ... ≤ 65 LPB III
- 65 < ... ≤ 70 LPB IV
- 70 < ... ≤ 75 LPB V
- 75 < ... ≤ 80 LPB VI
- 80 < ... ≤ 85 LPB VII

- Straße
- Haus
- Rechengebiet

GSA Ziegelmeyer GmbH
 Beratungsgesellschaft für Schallimmissionschutz
 Technische Akustik, Raum- und Bauakustik
 Schallschutzprüfstelle

Waldstraße 1
 65329 Hohenstein
 Tel.: +49 (0) 6128 9373280
 E-Mail: kontakt@gsa-ziegelmeyer.de
 Web: www.gsa-ziegelmeyer.de

Mai 2020

6. UMSETZUNG DER MAßNAHME IM BAULEITPLANVERFAHREN

[KONZEPT – Nach Erfordernis textlich anzupassen]

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
(§ 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB)
Objektbezogene (passive) Schallschutzmaßnahmen

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Bauteile von Aufenthaltsräumen, die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe 2018-01 einzuhalten. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie mindestens die folgenden gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße aufweisen:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

- L_a = der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 [2018-01]
 $K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.Ä.
 $K_{Raumart}$ = 35 dB für Büroräume u.Ä.

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten u.Ä. ...

Tabelle 7 der DIN 4109-1 [2018-01],
Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichen Außenlärmpegel

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a dB
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	> 80 ^a

^a Für Maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die Tabelle ist ein Auszug aus DIN 4109-1 2018-01] Tabelle 7 (Herausgeber: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.).

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche eines Raumes nach DIN 4109-2 [2018-01] zu ermitteln und mit dem Korrekturfaktor K_{AL} [Korrektur Außenlärm] zu korrigieren.

Für den Nachtzeitraum (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) gelten für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz zur Berücksichtigung des größeren Schutzbedürfnisses in der Nacht. Für diese Raumgruppen sind die Einstufungen des Plangebietes in die Lärmpegelbereiche gemäß den kartographischen Darstellungen Nr. X und Y für den Nachtzeitraum bei der Ableitung der Anforderungen zum passiven Schallschutz nach Tabelle 7 heranzuziehen.

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

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

Projekt Nr. P20007
Bebauungsplan S 14
"An der Geierwiese /
Wiesbadener Straße
ST Schneidhain
Stadt Königstein im Taunus

Berechnung der Lärmpegelbereiche
nach DIN 4109 [2018], tags

Ausweisung der LPB TAGS
"maßgeblicher Aussenlärmpegel" La in dB(A)

zur Ableitung der Anforderungen an die
Schalldämmung der Fassadenbauteile (Fenster,
Aussenwände, Dachflächen) nach DIN 4109 [2018]
nach

R'w,ges = La - K (Raumart) mit:
-> Aufenthaltsräume in Wohnungen ... 30 dB
-> Büroräume 35 dB

Darstellung mit Gebäudeabschirmung
der Bestandsbebauung

Berechnungsgrundlage:
Strassenverkehr nach RLS-90
La,ges,tags=[Lr,T.Str]+3 dB(A)

- ... <= 55 LPB I
- 55 < ... <= 60 LPB II
- 60 < ... <= 65 LPB III
- 65 < ... <= 70 LPB IV
- 70 < ... <= 75 LPB V
- 75 < ... <= 80 LPB VI

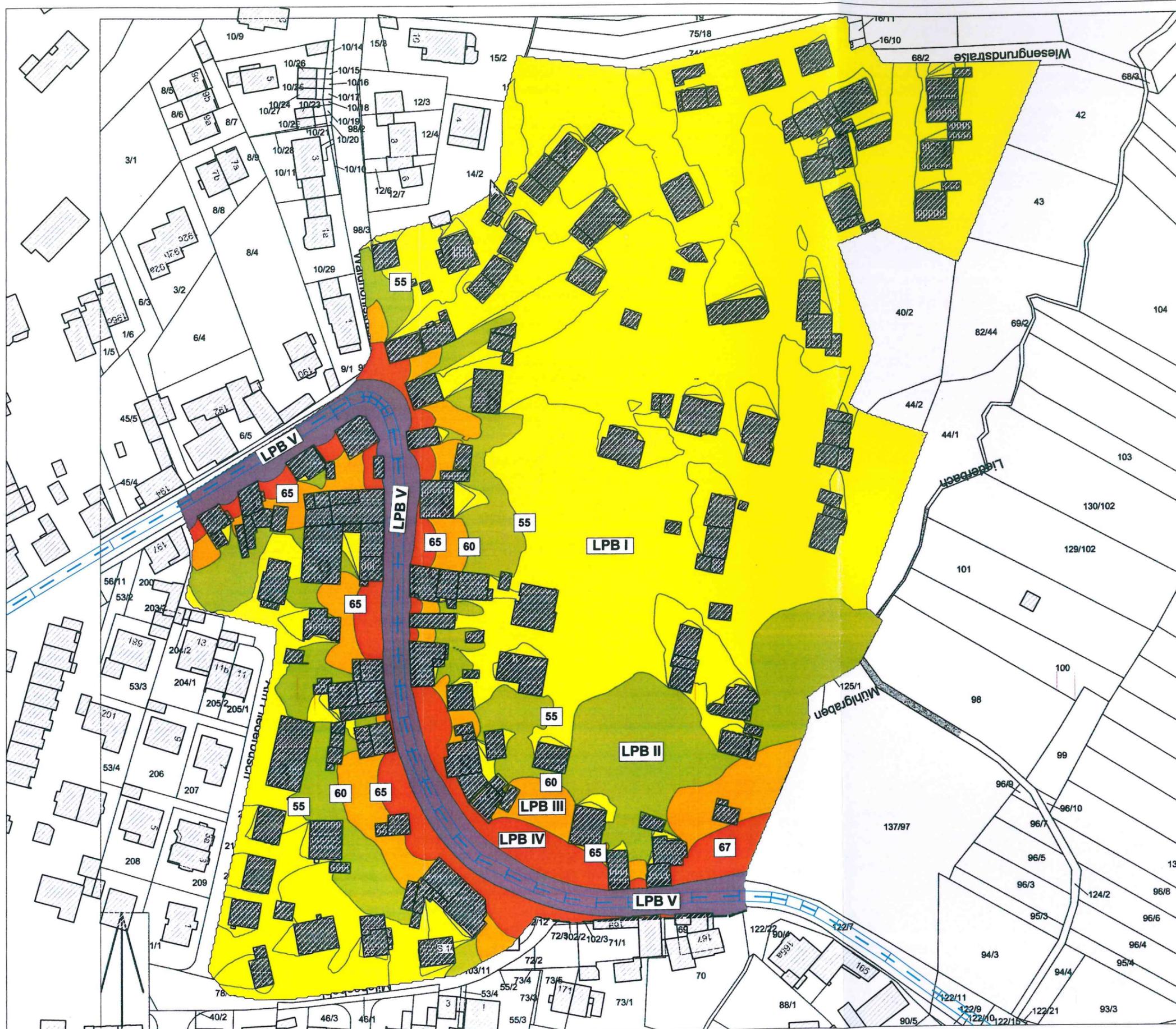
- Straße
- Haus
- Rechengebiet

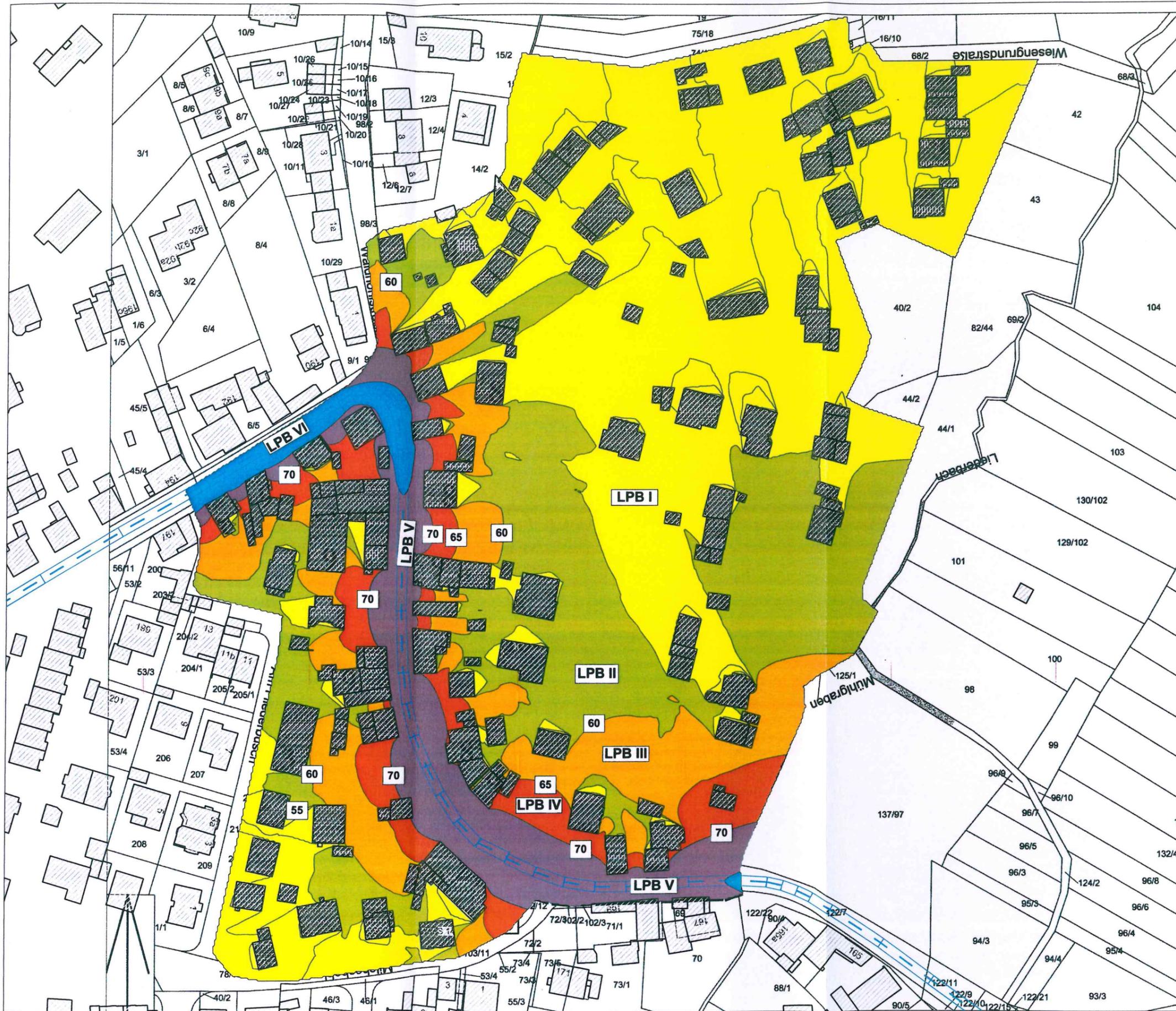
GSA Ziegelmeyer GmbH

Beratungsgesellschaft für Schallimmissionschutz,
Technische Akustik, Raum- und Bauakustik
Schallschutzprüfstelle

Waldstraße 1
65329 Hohenstein
Tel.: +49 (0) 6128 9373280
E-Mail: kontakt@gsa-ziegelmeyer.de
Web: www.gsa-ziegelmeyer.de

Mai 2020





**Projekt Nr. P20007
 Bebauungsplan S 14
 "An der Geierwiese /
 Wiesbadener Straße"
 ST Schneidhain
 Stadt Königstein im Taunus**

Berechnung der Lärmpegelbereiche
 nach DIN 4109 [2018], nachts

Ausweisung der LPB NACHTS
 "maßgeblicher Aussenlärmpegel" La in dB(A)

zur Ableitung der Anforderungen an die
 Schalldämmung der Fassaden für Räume
 ... die überwiegend zum Schlafen genutzt
 werden können...[Kinderzimmer/Schlafzimmer]
 nach

R'w,ges = La - K (Raumart) mit:
 -> Aufenthaltsräume in Wohnungen ... 30 dB

Darstellung mit Gebäudeabschirmung
 der Bestandsbebauung

Berechnungsgrundlage:
 Strassenverkehr nach RLS-90
 La,ges,nachts=[Lr,N.Str+10dB]+3 dB(A)

- ... <= 55 LPB I
- 55 < ... <= 60 LPB II
- 60 < ... <= 65 LPB III
- 65 < ... <= 70 LPB IV
- 70 < ... <= 75 LPB V
- 75 < ... <= 80 LPB VI
- 80 < ... <= 85 LPB VII

- Straße
- Haus
- Rechengebiet

GSA Ziegelmeyer GmbH

Beratungsgesellschaft für Schallimmissionsschutz,
 Technische Akustik, Raum- und Bauakustik
 Schallschutzprüfstelle

Waldstraße 1
 65329 Hohenstein
 Tel.: +49 (0) 6128 9373280
 E-Mail: kontakt@gsa-ziegelmeyer.de
 Web: www.gsa-ziegelmeyer.de

Mai 2020

7. QUALITÄT DER PROGNOSE

Es muss von einer verfahrensbedingten Prognoseunsicherheit aufgrund der Lage der Schallquellen und der Immissionsaufpunkte von ± 1 dB(A) an den ausgewiesenen Berechnungsergebnissen ausgegangen werden.

In Verbindung mit den sonstigen Prognoseeinflüssen nach EN ISO 9613-2 wird die Gesamtunsicherheit der vorliegenden Geräuschimmissionsprognose daher mit $+1/-2$ dB(A) an den ausgewiesenen Berechnungsergebnissen abgeschätzt.

DIESE SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG UMFASST 32 SEITEN.

HOHENSTEIN, DEN 12. MAI 2020 ZI/SCH/ZI

GSA Ziegelmeyer GmbH
Ingenieurgesellschaft
für Immissionsschutz,
Akustik, Bauphysik



Ziegelmeyer

Pesth



Begutachtung einer Bruchsteinwand hinsichtlich des Vorkommens von Wildbienen beauftragt durch den Bauherrn (Herr Schwarzer) am 16. Juli 2023. Ort der Scheune: Wiesbadener Straße 173, Königstein

Zusammenfassung:

Bei der Begutachtung der Bruchsteinwand wurden sechs Bienenarten festgestellt. Darunter befinden sich auch gefährdete Arten. Vermutlich befinden sich Ruhestadien von weiteren Arten in den Hohlräumen der Wand, die aber erst in 2024 wieder aktiv werden und daher nicht ermittelt werden konnten. Sofern es notwendig ist, dass ein Teil der Wand abgerissen werden muss, wird vorgeschlagen, dass beim Umbau des Objekts mindestens 50% der Wand in gleichem Zustand erhalten bleibt, um einen Teil der Populationen zu erhalten und somit den Eingriff abzumildern. Für den Ausgleich des Eingriffs sollte eine neue Bruchsteinmauer in einer geeigneten Umgebung errichtet werden. Dies sollte durch die Errichtung einer Bruchsteinwand mit den Steinen erfolgen, die beim Abriss anfallen. Insgesamt ist die derzeitige Lage der verbliebenen Bruchsteinwand für Wildbienen bereits suboptimal (versiegeltes Umfeld), weshalb allein die Neuerrichtung einer Mauer in gleicher Größe an geeigneter Stelle eine naturschutzfachliche Aufwertung sein könnte.

Ausgangslage: Die Scheune besteht auf ihrer Ostseite auf einer Fläche von ca. 40 qm aus einer ca. 60 cm tiefen, unverputzten Bruchsteinwand (Taunus-Quarzit), bei der die Fugen infolge des Alters über ihre gesamte Fläche sehr porös sind. In Rahmen eines artenschutzrechtlichen Gutachtens durch das Fachbüro „Faunistik und Ökologie“ (Friedrichsdorf) gab es im Frühjahr 2023 Hinweise auf die Besiedlung der Bruchsteinmauer durch Wildbienen, jedoch konnten die Arten nicht bestimmt werden. Im Juli wurde der Autor durch den Bauherrn gebeten eine solche Begutachtung nachzuholen.



Abb. 1: Ostseite der Bruchsteinwand, 10. August 2023.

Eine erste Begutachtung des Objekts erfolgte am 25. Juli (ca. 14 Uhr) zusammen mit dem Bauherrn. Zu dieser Uhrzeit war die Wand bereits beschattet und auch infolge der Witterung war eine Erhebung nicht möglich, da Wildbienen (und andere Hautflügler) nur bei warmer Witterung und in sonnenbeschienenen Lagen aktiv sind. Die anschließende Schlechtwetterperiode reichte bis Anfang August, so dass eine erste Begutachtung erst vormittags am 10. August (11-12 Uhr) durchgeführt werden konnte.

Anmerkungen zur Biologie der Arten und naturschutzfachlichen Bewertung: Wildbienen (und andere Hautflügler) nutzen die Wand während ihrer etwa acht wöchigen adulten Lebensdauer zur Nistanlage. Besiedelt werden v.a. Bereiche oberhalb von einem Meter. Am Fuße der Mauer halten die Tiere sich kaum auf. Die Larven und Puppen, bei wenigen Arten auch die adulten Tiere (Holzbiene, einige Hummeln) überwintern in den Hohlräumen von Ritzen und Spalten. Sie verbringen somit fast das ganze Jahr in der Wand. Die Aktivitäten der adulten Wildbienen sind also nur dann festzustellen, wenn die Arten dort ihre Nester mit Pollen versorgen. Dieser Zeitraum ist artspezifisch. Bei manchen Arten erstreckt sich die Flugzeit auf das Frühjahr bis in den Juni, einige andere Arten schlüpfen erst im Sommer und sind daher nur zwischen Juni und August zu beobachten. Sämtliche dort nistende Arten sind auf die Anlage in Fugen von Mauern spezialisiert. Sie können nicht auf andere Hohlräume, wie z.B. Insektenfraßgänge in Totholz („Insektenhotels“), ausweichen. Der natürliche Lebensraum sind Abbruchkanten und Felslandschaften. Für die Bewertung der Arten steht die Rote Liste (RL) der Wildbienen Hessens zur Verfügung (Tischendorf et al. 2009). Alle Arten gelten darüber hinaus nach Bundesartenschutzverordnung als besonders geschützt.

Datenerhebung: Infolge der Beauftragung im Juli war es nicht mehr möglich eine Aussage darüber zu machen, welche Arten dort im Frühjahr und Frühsommer genistet haben, da die Aktivität der Arten bereits abgeschlossen war und die Arten erst in 2024 wieder festgestellt werden könnten. Anhand von einfachen (unscharfen) Fotos, die dem Autor vorgelegt wurden und aus dem Frühjahr stammen, lässt sich vermuten, dass die Wand von der parasitisch lebenden Wildbiene ***Melecta albifrons*** und ihrem Wirt ***Anthophora plumipes*** besiedelt wird. Diese Arten sind nur bis Anfang Juni aktiv. Beide Arten kommen v.a. im Siedlungsbereich vor und sind nach der Roten Liste der Wildbienen Hessens (noch) nicht gefährdet. Bei der einzigen Begutachtung durch den Autor am 10. August zeigten sich zudem (noch) die folgenden Arten.

Colletes daviesanus, Seidenbiene: mehrere Weibchen mit Pollen, die in der Wand nisten, ungefährdet.



Abb. 2: Die in der Bruchsteinwand nistende Seidenbiene *Colletes daviesanus*, ungefährdet. 10. August 2023.

Lasioglossum nitidulum, Schmalbiene: ein Männchen, typischerweise in Wänden nistend, ungefährdet.

Thyreus orbatus, Fleckenbiene: parasitische Art, deren Wirt in Hessen die Pelzbiene ***Anthophora quadrimaculata*** ist. Ein Weibchen der Fleckenbiene wurde bei der Suche nach Nestern des Wirtes an der Wand ermittelt. Der Wirt nistet ausschließlich in Bruchsteinmauern und tritt vorwiegend in Lagen mit historischer Bausubstanz auf. Das Vorkommen der Fleckenbiene weist also indirekt auf Nester der Pelzbiene in der Wand hin. Nach der RL Hessen ist die Pelzbiene ***Anthophora quadrimaculata*** als gefährdet eingestuft, die Fleckenbiene als „vom Aussterben bedroht“ (Tischendorf et al. 2009). Hierbei ist jedoch anzumerken, dass die Bestandssituation der Fleckenbiene sich in den letzten Jahren in Hessen erholt hat. Es gibt vermehrt aktuelle Nachweise, u.a. von der Burg Kronberg in 2023. Möglicherweise wird die Art von der Klimaerwärmung begünstigt. Die Art würde bei einer Fortschreibung der Roten Liste vermutlich derzeit den Status „stark gefährdet“ bekommen.



Abb. 3. Weibchen der parasitisch lebenden Fleckenbiene *Thyreus orbatus* an der Bruchsteinmauer. 10. August 2023.

Weitere Aussagen, die auf der Beobachtung von Arten beruhen, konnten infolge der kurzen Untersuchungsdauer nicht getätigt werden. Anzumerken ist in diesem Zusammenhang, dass auch andere Insekten (Grabwespen, Faltenwespen, Wegwespen etc.) in Bruchsteinmauern nisten. Vorgefunden wurden bspw. noch die Nestanlagen der Solitären Faltenwespe *Odynerus spinipes*. Diese Art tritt ebenfalls auf Steilwände spezialisiert (Tischendorf et al. 2015). Zudem wurde eine Goldwespe (*Chrysis spec.*) ermittelt. Mit weiteren Arten wäre im Frühsommer zu rechnen.

Gesamteinschätzung:

Es ist anzunehmen, dass die Scheune historisch von einer Vielzahl an Arten besiedelt worden ist. Darunter könnten sich auch Arten befunden haben, die infolge des weitreichenden Verlusts an historischer Bausubstanz in Hessen ausgestorben sind (z.B. *Anthophora fulvitaris*). Bezüglich der derzeitigen Scheune ist anzumerken, dass von den drei ursprünglich potentiell besiedelten Wänden (Ost, Süd, West) nur noch diese nach Osten begutachtete

Bruchsteinwand verblieben ist. Alle anderen Bereiche wurden nach und nach verputzt. Das Umfeld hat sich ebenfalls von einer ehemals dörflichen Umgebung in ein eher städtisches Umfeld verändert. Die umgebenden Flächen sind versiegelt, der Standort der verbliebenen unverputzten Wand infolge Exposition (Ost) und Lage (blütenarm, keine Sträucher) suboptimal. Im Zuge dieser Veränderungen hat sich die verbliebene Artenzahl vermutlich nach und nach drastisch reduziert. Erfahrungsgemäß dürften sich dennoch aktuell über das ganze Jahr noch etwa 20-30 Arten an Wildbienen in der Wand aufhalten bzw. dort nisten. Darunter könnten sich auch weitere gefährdete Arten befinden (*Andrena agilissima* u.a.). In gleicher Zahl kommen vermutlich nochmals etwa 20-30 Arten an anderen Hautflüglern hinzu („Wespen“, s.o.). Darunter könnten sich auch in Deutschland extrem selten gewordenen Arten befinden (z.B. die Faltenwespe *Ancistrocerus dusmetiolus*, vgl. Tischendorf et al. 2015). Für genauere Aussagen müssten Erhebungen zur Zeit der aktiven Phase der Arten stattfinden (Mai-Juni).

Folgen des Abrisses: Alle Arten würden bei einem Totalabriss der Scheune verloren gehen, da die Überwinterungsstadien (die in der Wand ruhen) nicht umgesiedelt werden können. Einzig allen das Abfangen einiger Tiere während ihrer Aktivität und „umsiedeln“ könnte erfolgversprechend sein, um dem Eingriff abzumildern. Dies ist jedoch zeitaufwändig. Sofern es keine baulichen Alternativen gibt, die einen Erhalt der gesamten Wand erlauben, sollte die Planung daher unbedingt darauf abzielen Kompromisse einzugehen. Vorgeschlagen wird, dass ein Teil der Wand (als Verblendung) erhalten bleibt. Dieser Anteil müsste jedoch groß genug sein, um die dort siedelnden Arten zu erhalten. Nach vorsichtiger Einschätzung ist dazu mindestens die Hälfte im unverputzten Zustand der Wand zu erhalten, davon überwiegend oberhalb von einem Meter. Der zukünftig verbleibende Bereich darf zukünftig nicht durch Anbauten (Wein, Mülltonnen, siehe Abb. 1, oder ggf. Schuppen etc.) verbaut oder verschattet werden. Eine Einbeziehung eines Teils der derzeitigen Bruchsteinwand in einen Neubau könnte auch städtebaulich attraktiv sein.

Ausgleich des teilweisen Verlustes der Bruchsteinwand:

Die vorhandene Bruchsteinwand muss über 50% erhalten werden. Der Teileingriff ist auszugleichen, indem geeignete Bruchsteine an anderer Stelle in einer Tiefe von mindestens 40 cm neu aufgeschichtet und ab einer Tiefe von 10 cm durch groben Bruchsteinmörtel (ohne Zement!) statisch gesichert werden. Insgesamt sollte diese neue Wand den gleichen Anteil ersetzen, der durch den teilweisen Abriss der Bruchsteinwand verloren ging (also maximal 20 qm einer mindestens 40 cm tiefen Bruchsteinwand).

Keinesfalls dürfen die Oberfläche oder die Fugen versiegelt werden. Da neben den abzureißenden Teilen der Bruchsteinmauer vermutlich auch die derzeit nach Süden ausgerichteten unverputzten Bruchsteinwände (Sockelbereich) für eine solche Neuanlage geeignet wären, sollten diese für Naturschutzzwecke gesichert werden. Ebenso ist zu vermuten, dass beim Abriss viele weitere Bruchsteine anfallen. Diese sollten gesichert werden, um sie andernorts für Naturschutzzwecke zu nutzen.

Wichtig ist dabei, dass der Standort geeignet ist (nach Süden exponiert, im urbanen Umfeld aber möglichst naturnah). Ein geeigneter Standort für eine Neuanlage einer Wand ist zu suchen. Geeignet sind siedlungsnaher Bereiche, die eine nicht versiegelte Umgebung aufweisen (z.B. in Bauerngärten, der Burg Kronberg etc.). Auch eine Teilerrichtung einer Bruchsteinmauer auf dem Grundstück selbst könnte bereits helfen den Verlust etwas auszugleichen.



Abb. 4: Südseite der Scheune mit Bruchsteinwand im Sockel. Diese Wand wird nicht von Wildbienen besiedelt Auch diese Steine aus dem Sockelbereich sollten für Naturschutzzwecke wiederverwendet werden. 10. August 2023.

Literatur:

TISCHENDORF, S., FROMMER, U., FLÜGEL, H.-J., SCHMALZ, K.H. & W. DOROW (2009):
Kommentierte Rote Liste der Bienen Hessens - Artenliste, Verbreitung, Gefährdung.-
Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz
(Hrsg.), 151 S., Wiesbaden.

TISCHENDORF, S., ENGEL, M., FLÜGEL, H.-J., FROMMER, U., GESKE, C., K.H. SCHMALZ (2015):
Atlas der Faltenwespen Hessens.- FENA Wissen **3**, 260 S., Gießen.

Stefan Tischendorf
Kontakt: Stefan.Tischendorf@t-online.de

4. September 2023

Faunistisch-artenschutzrechtliches Gutachten mit Bilddokumentation für ein Abrissvorhaben in Königstein

von Kurt Möbus, Fachbüro Faunistik und Ökologie (Friedrichsdorf)

1. Veranlassung, Zielsetzung und Untersuchungsumfang

In Königstein, Wiesbadener Straße 173, ist geplant, ein älteres Wohngebäude (Doppelhaushälfte) sowie eine getrennt stehende ehemalige Scheune abzureißen. Außerdem soll der Dachbereich einer ans Wohnhaus angrenzenden Doppelhaushälfte ausgebaut werden. Im Planungszusammenhang ist der Artenschutz gemäß § 39 und § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. § 39 betrifft das Tötungsverbot, und § 44 verbietet die Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Tierarten. Es galt daher zu prüfen, ob in den abzureißenden Gebäuden oder dem Ausbaubereich Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Tierarten vorhanden sind. Zu diesem Zweck wurde das Grundstück am 20.02.2023 tagsüber begangen. Dabei wurde begutachtet, ob in oder an den Gebäuden oder Teilbereichen Vorkommen von oder Unterschlupfmöglichkeiten für Fledermäuse, Vögel oder andere geschützte Tierarten vorhanden sind und ob grundsätzlich ein Lebensraumpotenzial für solche besteht. Konkrete Bestandserhebungen waren aufgrund der winterlichen Jahreszeit nicht möglich, es konnte nur auf Spuren früherer Vorkommen hin geprüft und das Lebensraumpotenzial abgeschätzt werden.

2. Ergebnis

Während der Begehung wurden auf dem Grundstück keine Vögel beobachtet. Jedoch befindet sich unter dem Dach des kleinen hölzernen Vorbaus der ehemaligen Scheune ein verlassenes Vogelnest, das wahrscheinlich von einem Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*) stammt. Hausrotschwänze bauen nicht immer ein neues Nest, sondern nutzen gelegentlich auch vorjährige für eine zweite Brut. Weitere potenzielle Brutmöglichkeiten sind aber an bzw. in beiden Gebäuden nicht vorhanden.

Beide sind ältere, gemauerte Häuser mit einem klassischen Walmdach. Die Fassaden sind zum größten Teil glatt verputzt, die Dächer ziegelgedeckt. Ein Teil der Fassade der Scheune besteht aber aus unverputzten Feldsteinen. Darin sind auch mehrere Spalten vorhanden, die rein grundsätzlich potenzielle Quartiere für spaltenbewohnende Fledermäuse wie die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) darstellen könnten. Konkrete Hinweise darauf, etwa Kotpellets, wurden aber nicht gefunden.

Die Dachüberstände sind vollkommen geschlossen. Darunter wurden weder Schwalbennester noch weitere mögliche Nischen als potenzielle Brutstätten für Nischenbrüter gefunden.

Der Dachboden des Wohnhauses ist in dem zum Abriss vorgesehenen Teil nicht ausgebaut, verfügt aber über keinerlei Einflugmöglichkeit für größere Tier wie Vögel oder Fledermäuse. Die Sparren sind mit Plastikfolie verkleidet. Der Dachboden der Doppelhaushälfte ist bereits ausgebaut, befindet sich aber noch im Rohzustand und dient als Lagerplatz für Baumaterial. In weitgehendem Rohzustand mit unverputzten Wänden und freiliegenden Dachbalken, aber mit Plastikfolie verkleideten Sparren zeigt sich der Dachboden der ehemaligen Scheune. Dieser verfügt in der obersten Spitze des straßenseitigen Giebels über ein sogenanntes Eulenloch in doppelter Ausführung. Hier wurde im Innenbereich direkt dahinter ein ehemaliges Nest der Hornisse (*Vespa crabro*) gefunden, einer geschützten Art, so dass hier zeitweise eine gemäß § 44 BNatSchG geschützte Fortpflanzungsstätte bestand.

Hornissen bauen jährlich neue Nester, so dass abzuwarten bleibt, ob sich im kommenden Sommer erneut welche dort ansiedeln. Weiterhin wurde auch ein altes Nest einer anderen, aber nicht geschützten Wespenart gefunden. Diese Wespen sind offenbar komplett auf dem Dachboden gestorben, wo überall tote herumlagen. Der Grund ist sehr wahrscheinlich, dass dort ein Dachfenster eine Zeitlang offenstand, durch welche die Wespen einflogen. Darauf weist eine Taubenfeder hin, die dort hängt, was zeigt, dass wohl auch Straßentauben (*Columba livia forma domestica*) zeitweise dort zuhause waren. Dann muss die Klappe geschlossen worden sein, so dass die Wespen eingeschlossen waren und verhungerten. Die Straßentaube ist keine geschützte Tierart, so dass §§ 39 und 44 BNatSchG auf sie nicht anzuwenden sind.

3. Artenschutzrechtliche Beurteilung

Zum Zeitpunkt der Begehung waren die Gebäude nicht als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für geschützte Tierarten einzustufen, da keine aktuellen Vorkommen bestanden. Das war aber in der Brut- und Setzzeit anders, als Hornisse und Hausrotschwanz als sichere, die Zwergfledermaus als mögliche Bewohnerin der ehemaligen Scheune auftraten. Deshalb kann sich die artenschutzrechtliche Einstufung im Laufe der kommenden Sommersaison wieder ändern. Sollte der Abriss also in der gesetzlichen Brutzeit (01.03. bis 30.09.) angegangen werden, ist auf jeden Fall dringend anzuraten, vorher eine Überprüfung durchzuführen hinsichtlich der Frage, ob sich Vogelbruten, Fledermausquartiere oder neue Nester der Hornisse nachweisen bzw. ausschließen lassen.

Die Tatsache, dass Fledermäuse ihre Sommerquartiere oft traditionell alljährlich wieder aufsuchen, macht es erforderlich, für den geplanten Abriss bei der UNB eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung zu beantragen, weil die erwähnten Mauerspalten an der Scheune zumindest als potenzielle Hangplätze und damit Fortpflanzungs- oder Ruhestätten einzustufen sind. Bei der Entscheidung, ob diese erteilt wird, ist zu berücksichtigen, dass im Falle nachgewiesener Vorkommen der Abriss erst nach dem 15.11. erfolgen darf, weil davon auszugehen ist, dass die Fledermäuse eventuell bis etwa dahin im Quartier ausharren können. Sicherheitshalber sollte durch eine Abendbegehung kurz vor Beginn der Abrissarbeiten sichergestellt werden, dass wirklich keine Fledermäuse anwesend sind.

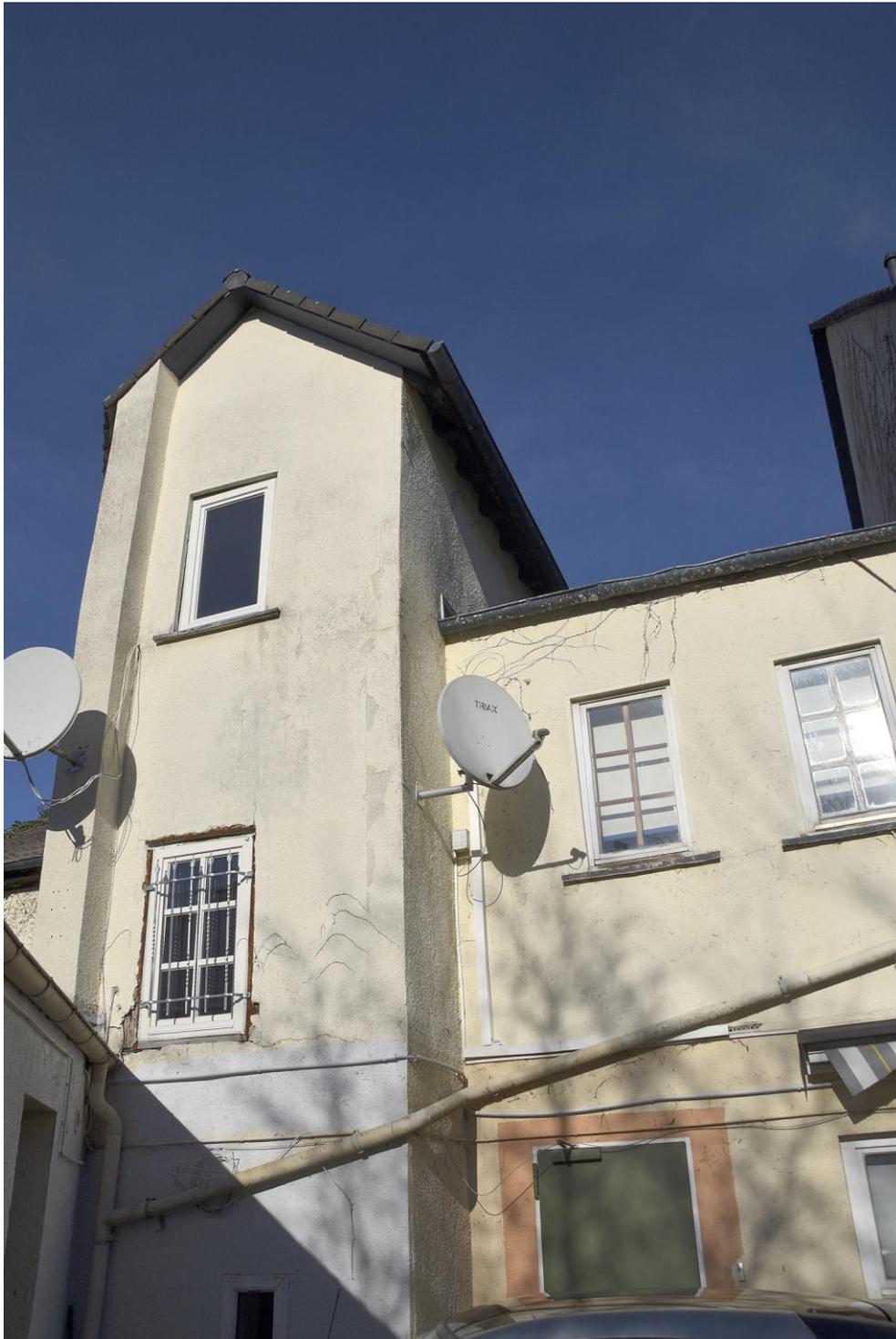
4. Vorschlag für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Durch den geplanten Abriss gehen potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten für geschützte Tierarten verloren, und zwar Hausrotschwanz, Hornisse und Zwergfledermaus. Das sollte durch den Einbau von Fledermaus-Quartiersteinen oder das Aufhängen von Fledermauskästen sowie von Niststeinen oder Nistkästen für Nischenbrüter ausgeglichen werden. Auch für Hornissen gibt es spezielle Nistkästen, von denen einer angebracht werden sollte.

Friedrichsdorf, 22.02.2023



Bilddokumentation



















Ergänzung zu: Faunistisch-artenschutzrechtliches Gutachten mit Bilddokumentation für ein Abrissvorhaben in Königstein

von Kurt Möbus, Fachbüro Faunistik und Ökologie (Friedrichsdorf)

1. Veranlassung, Zielsetzung und Untersuchungsumfang

In Königstein, Wiesbadener Straße 173, ist geplant, ein älteres Wohngebäude (Doppelhaushälfte) sowie eine getrennt stehende ehemalige Scheune abzureißen. Außerdem soll der Dachbereich einer ans Wohnhaus angrenzenden Doppelhaushälfte ausgebaut werden. Im Planungszusammenhang ist der Artenschutz gemäß § 39 und § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. § 39 betrifft das Tötungsverbot, und § 44 verbietet die Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Tierarten. Es galt daher zu prüfen, ob in den abzureißenden Gebäuden oder dem Ausbaubereich Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Tierarten vorhanden sind. Zu diesem Zweck wurde das Grundstück am 20.02.2023 tagsüber begangen. Dabei wurde begutachtet, ob in oder an den Gebäuden oder Teilbereichen Vorkommen von oder Unterschlupfmöglichkeiten für Fledermäuse, Vögel oder andere geschützte Tierarten vorhanden sind und ob grundsätzlich ein Lebensraumpotenzial für solche besteht. Konkrete Bestandserhebungen waren aufgrund der winterlichen Jahreszeit nicht möglich, es konnte nur auf Spuren früherer Vorkommen hin geprüft und das Lebensraumpotenzial abgeschätzt werden.

Die Ergebnisse dieser ersten Überprüfung wurden mit einem Gutachten vom 22.02.2023 dargelegt. Da die Möglichkeit im Raum stand, dass sich diese Situation in der Brutzeit anders darstellen könnte, wurde eine ergänzende Untersuchung angeordnet und vom Bauherrn beauftragt. Zu diesem Zweck fanden am 25.05.2023 zwei weitere Begehungen statt, eine am Tag bei Sonnenschein und eine abends nach Einbruch der Dunkelheit. Bei der Abendbegehung kam ein Ultraschall-Detektor zum Nachweis von Fledermausrufen zum Einsatz.

2. Ergebnis der ergänzenden Untersuchung

Während der Begehung am Tag wurden auf dem Grundstück folgende Vögel beobachtet:

- Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*)
- Haussperling (*Passer domesticus*)
- Mauersegler (*Apus apus*)
- Ringeltaube (*Columba palumbus*)

Der Haussperling ist nachweislich Brutvogel im Dachbereich des Doppelhauses, das Nest befindet sich über der Regenrinne (siehe Foto). Ein zweites Brutvorkommen ist möglich, konnte aber nicht sicher bestätigt werden, und zwar in einer Höhlung am Wohnhaus (Foto). Ein Mauerseglerpaar umkreiste diesen Bereich mehrfach, was darauf hindeuten kann, dass sie beabsichtigen, diese grundsätzlich potenzielle geeignete Niststätte nach dem Ausfliegen der Sperlinge zu beziehen. Auf dem Dach dieses Wohnhauses saß kurz ein Hausrotschwanz. Er flog aber nach einiger Zeit über die Straße auf das Nachbargebäude, eine Brut im Eingriffsbereich ist unwahrscheinlich. Die Ringeltaube hat ihren angestammten Sitzplatz auf dem Dach des Doppelhauses, sie brütet in dem davorstehenden Baum.

Fledermäuse wurden bei der Abendbegehung nicht festgestellt.

Zusätzlich zu diesen gezielt untersuchten Artengruppe zeigte sich, dass die Südwand der ehemaligen Scheune ein Lebensraum für Wildbienen ist. Es konnten Tiere aus mindestens drei verschiedenen Arten beobachtet werden. Sie flogen zum Teil in die Mauerfugen, es wurden aber auch von Wildbienen in den Mörtel gegrabene Höhlen festgestellt. Um welche arten es sich handelt, konnte mangels Spezialwissen nicht festgestellt werden. Das sollte ggf. durch ein darauf spezialisiertes Büro festgestellt werden, wobei auch Aussagen zu Gefährdung und Schutzmöglichkeiten getroffen werden sollten.

3. Artenschutzrechtliche Beurteilung

Zum Zeitpunkt der zweiten Untersuchung erwiesen sich beide Gebäude als Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten gemäß § 44 BNatSchG. Geschützt sind sowohl alle wildlebenden Vogelarten als auch alle Wildbienen. Daraus ergibt sich ein artenschutzrechtlicher Konflikt. Die geplanten Eingriffe sind zumindest innerhalb der Brutzeit nicht gestattet, falls keine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erteilt wird.

Ob diese Einstufung ganzjährig gilt oder nur innerhalb der Brutzeit, lässt sich derzeit nicht sicher sagen. Es ist aber zu vermuten, dass die Sperlinge ihre Brutplätze alljährlich in derselben Öffnung beziehen, dabei aber immer ein neues Nest bauen. Außerdem nächtigen Haussperlinge auch außerhalb der Brutzeit in ihren Bruthöhlen.

Mauersegler brüten sehr eng gebunden immer wieder in einmal bezogenen Brutnischen oder -höhlen. Jedoch ist noch nicht erwiesen, dass die potenzielle Brutstätte, die derzeit möglicherweise noch von Haussperlingen besetzt ist, von Mauerseglern bezogen wird.

4. Vorschlag für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Durch den geplanten Abriss gehen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für geschützte Tierarten verloren, und zwar Haussperling und Wildbienen, möglicherweise auch Mauersegler. Eingriffe sind daher nur mit einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung statthaft. Da eine Erhaltung der Gebäude oder ein Verbot der Sanierung wahrscheinlich eine unzumutbare Härte darstellt, ist anzunehmen, dass die Ausnahmegenehmigung mit entsprechenden Auflagen erteilt wird, wenn die Arbeiten außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Kompensationsmaßnahmen für die betroffenen Vogelarten sind durch Einplanung von Brutnischen oder Anbringung künstlicher Niststätten gut möglich. Hier sollten vier Kästen für Haussperlinge und / oder Mauersegler vorgeschrieben werden. Welche Festlegungen bezüglich der Wildbienen getroffen werden sollten, muss der Fachgutachter entscheiden oder vorschlagen.

Friedrichsdorf, 30.05.2023



Bilddokumentation







