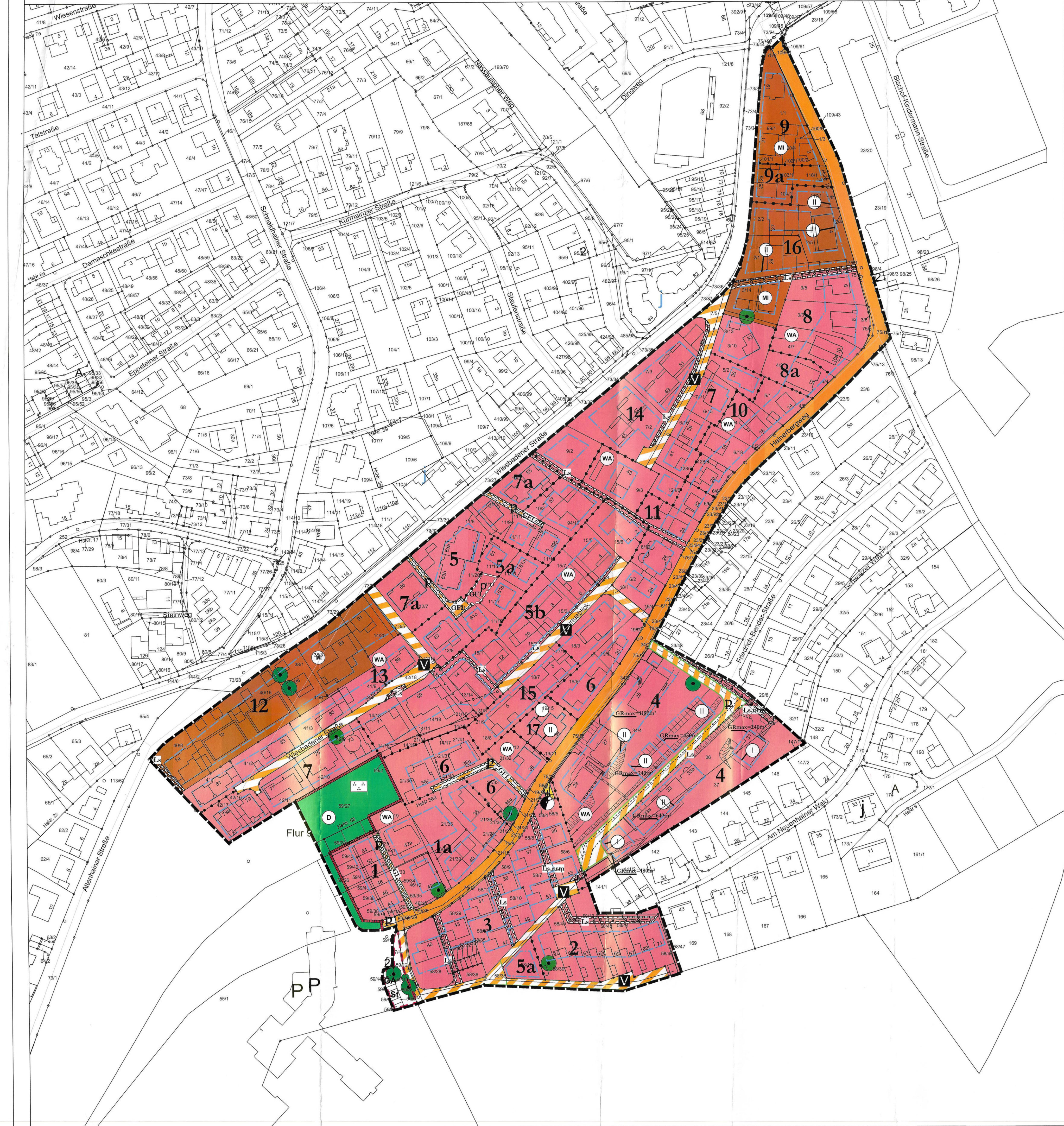
Zwischen Wiesbadener Straße und Hainerbergweg

1	WA	1a	WA	2	WA	3	WA	4	WA	5	WA	5a	WA	5b	WA	6	WA	7	WA	7a	WA
II	0,40	I	0,39	II	0,30	I	0,40	Planzeichnung	0,28	II	0,40	II	0,40	I	0,40	I	0,35	I	0,35	III	0,40
o H	160 m²	o E	500 m²	g H	300 m²	aK H	305 m²	o E	600 m²	o E	450 m²	E	300 m²	o E	500 m²	o E	600 m²	o E	350 m²	o E	600 m²

8	WA	8a	WA	9	MI	9a	MI	10	WA	11	WA	12	MI	13	WA	14	WA	15	WA	16	MI	17	WA
II	0,30	II	0,32	II	0,40	II	0,40	II	0,35	II	0,30	III	0,45	I	0,30	II	0,40	I	0,40	Planzeichnung	0,40	Planzeichnung	0,37
o E	400 m²	o E	685 m²	o E	500 m²	o E	300 m²	o E	300 m²	o E	500 m²	o E	500 m²	o E	350 m²	o E	600 m²	o E	500 m²	o E	500 m²	o E	700 m²

Aufbau Nutzungsschablone

Teilbereich Nr. gemäß Planzeichnung	Zulässige Art der Nutzung
Zul. Anzahl Vollgeschosse Z (gem. HBO)	Zulässige GRZ §19 BauNVO
Zulässige Bauweise §22 BauNVO	Mindestgröße Baugrundstücke



PLANZEICHEN

01 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)

- WA – Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MI – Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

02 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GRZ 0,4 – Grundflächenzahl
- II, (II) – Anzahl der Vollgeschosse, -in Planzeichnung-

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

- o – Offene Bauweise
- g – Geschlossene Bauweise
- E – Nur Einzelhäuser zulässig
- ED – Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- H – Nur Hausgruppen zulässig
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V – Verkehrsberuhigter Bereich
- p – private Verkehrsfläche, mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belasten (s. 15)

07 VERSORGUNG, ABFALLENTSORGUNG, ABWASSERBESEITIGUNG (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Elektrizität

08 HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- Hauptwasserleitung unterirdisch

09 GRÜNFLÄCHEN (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Grünflächen
- Parkanlage

13 SCHUTZ, PFLEGE,ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 5 Abs. 2 Nr.10 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Bäume - Erhaltung
- Sträucher - Erhaltung

14 STADTERHALTUNG UND DENKMALSCHUTZ (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6. § 172 Abs. 1 BAUGB)

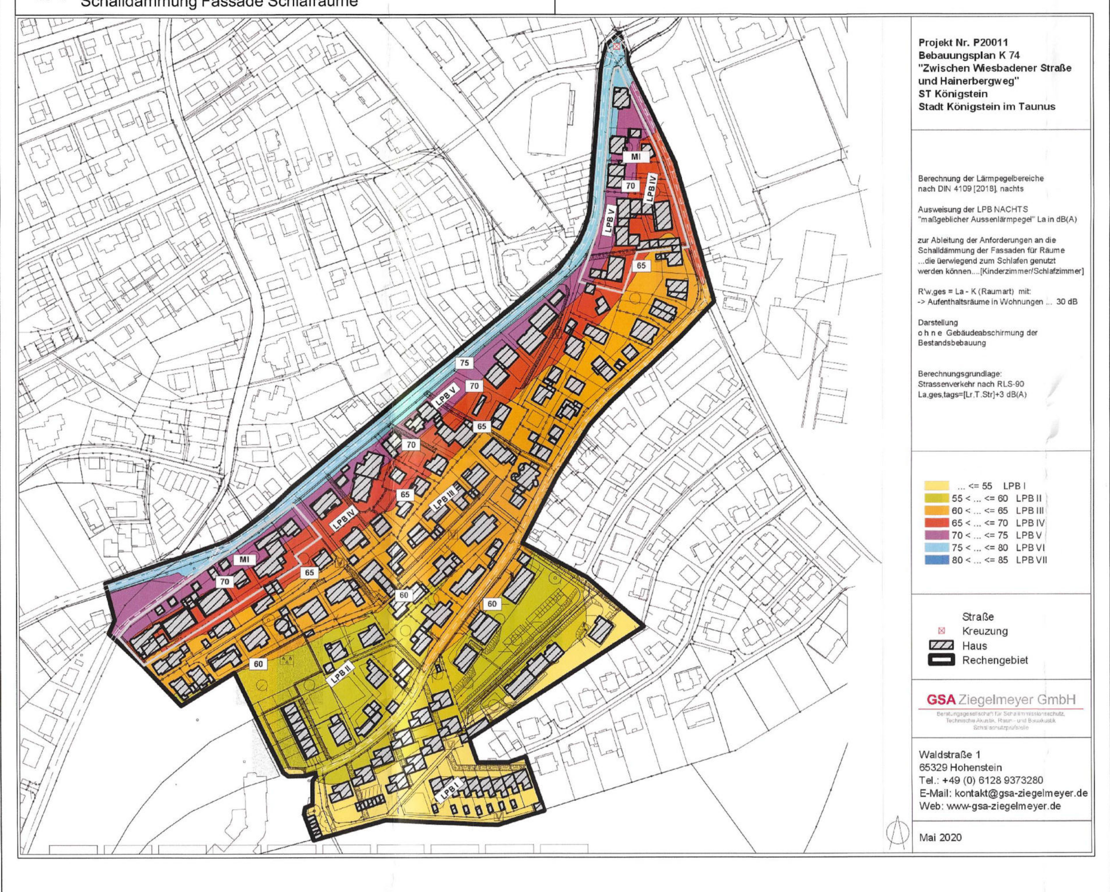
- D – Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

15 SONSTIGE PLANZEICHEN

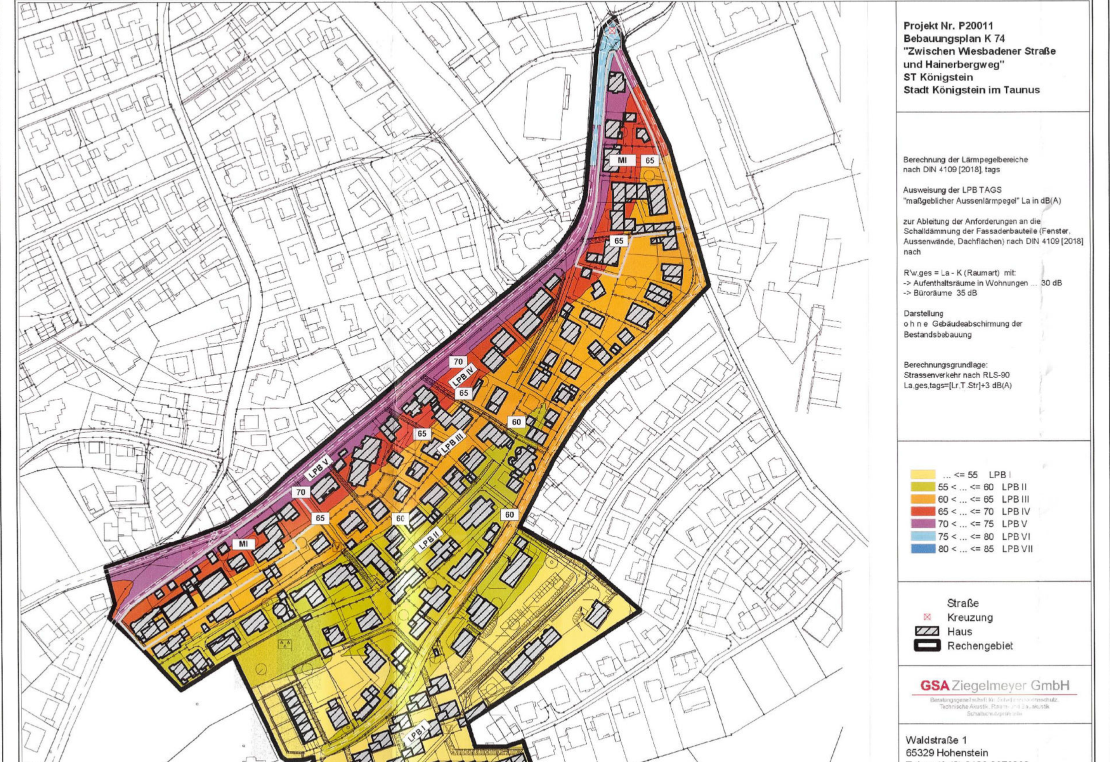
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St/GA – Stellplätze/Garagen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
  p = Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten erschlossener Anlieger (Private Verkehrsfläche)
  Ls = Leitungsrecht zugunsten Stadtwerke Königstein
  Ls,nrm = Leitungsrecht zugunsten Stadtwerke Königstein und Netzdienste Rhein-Main
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Umgrenzung des Geltungsbereichs

SCHALLSCHUTZKONZEPTION

S1 AUSWEISUNG DER MAßGEBLICHEN LPB NACHTS
Schalldämmmaße Fassade Schlafräume



S2 AUSWEISUNG DER MAßGEBLICHEN LPB TAGS
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Büroräume



TEXTFESTSETZUNGEN

A: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):
In den als „Allgemeine Wohngebiete" (WA) festgesetzten Bereichen sind nach §1 Abs. 6 BauNVO die in §4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen ausgeschlossen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen). In den Teilbereichen WA 1, 1a, 2, 3, 4, 5b, 6, 8a, 10, 11, 15 sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten Einrichtungen/Betriebe unzulässig. In den Teilbereichen WA 1, 1a, 2, 3, 4, 5b, 6, 8a, 10, 11, 15 werden die in § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO genannten Einrichtungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

In den als „Mischgebiete" (MI) festgesetzten Bereichen sind nach §1 Abs. 6 BauNVO die in §6 Abs. 2 Nr. 5, 6, 7 und 8 BauNVO genannten Nutzungen unzulässig. Die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen werden ausgeschlossen.

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

a. Grundflächenzahl (GRZ):
Die Grundflächenzahl wird entsprechend der Nutzungsschablone für die Teilgebiete als Obergrenze festgesetzt.

b. Zahl der Vollgeschosse
Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der Nutzungsschablone für die Teilgebiete als Obergrenze festgesetzt. Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

3. Bauweise (§ 22 BauNVO):
Die Bauweise wird entsprechend der Nutzungsschablone für die Teilgebiete festgesetzt:

a. Die Festsetzung der offenen Bauweise erfolgt gemäß §22 Abs. 2 BauNVO.
b. In offener Bauweise sind Einzel- oder Doppelhäuser zulässig, siehe Nutzungsschablonen.
c. aK: Kettenhausbebauung (nur Teilbereich WA3)

Hauptgebäude sind lediglich in einer Mindestbreite von 8 m zulässig. Hauptgebäude oder Garagen und Carports dürfen maximal zu zwei Nachbargrenzen einen Abstand von 0 m bis 3 m einhalten. Sie sind zu mindestens zwei Nachbargrenzen mit Grenzabstand gemäß Landesrecht zu errichten. Garagen und Carports sind außerhalb der Baufenster im Teilbereich 3 unzulässig.

4. Größe von Baugrundstücken (§9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB):
In den Teilgebieten wird bei Grundstücksteilungen nach Rechtskraft des Bebauungsplanes die Mindestgröße von Baugrundstücken für ein Gebäude gemäß den Bestimmungen der Nutzungsschablone festgesetzt. Durch die Teilung von Grundstücken dürfen keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen. Grundstücksbestände gemäß Planzeichnung genießen als Baugrundstücke Bestandsschutz.

5. Führung von Versorgungsleitungen (§9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB):
Alle Versorgungsleitungen sind aus stadtgestalterischen Gründen sowie zur Pflege und Entwicklung des Stadtbildes ausschließlich unterirdisch zu führen.

6. Höhe der baulichen Anlagen (§9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB):
Die maximal zulässige Gebäude- oder Traufhöhe der ergibt sich aus der folgenden Tabelle. Sie wird in Abhängigkeit von der in dem jeweiligen Teilbereich zulässigen maximalen Geschossigkeit wie folgt festgesetzt:

Zulässige Geschossigkeit laut Nutzungsschablone	Maximal zulässige Gebäudehöhe bzw. Gebäudeoberkante GH bei Flachdächern und Traufhöhe bei geneigten Dächern, bergseitig	Maximal zulässige Gebäudehöhe bzw. Gebäudeoberkante GH bei Flachdächern und Traufhöhe bei geneigten Dächern, talseitig
I	4,5 m	8,0 m
II	7,5 m	11,0 m
III	10,5 m	14,0 m

Es gilt die Vollgeschossdefinition gemäß HBO. Flachdächer sind alle Dächer, welche eine Neigung von 5° oder weniger aufweisen. Geneigte Dächer sind alle Dächer, welche eine Neigung von mehr als 5° aufweisen.

Firsthöhe:
Bei geneigten Dachformen beträgt die maximale zulässige Firsthöhe 5,50 m. Sie wird gemessen von der Oberkante des Rohfußbodens des Dachgeschosses. Bei unterschiedlichem Höhenniveau des Rohfußbodens des Dachgeschosses ist die Fußbodenfläche mit der geringsten Höhe über NN maßgeblich.

Staffelgeschosse sind unzulässig.

Bezug der Gebäudehöhe:
Die bergseitige Gebäudehöhe bzw. Gebäudeoberkante wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der bergzugewandten Gebäudeseite bis zur Gebäudeoberkante (Oberkante der Attika bei Flachdächern).
Die talseitige Gebäudehöhe bzw. Gebäudeoberkante wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der talzugewandten Gebäudeseite bis zur Gebäudeoberkante (Oberkante der Attika bei Flachdächern).

Die bergseitige Traufhöhe wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der bergzugewandten Gebäudeseite entlang der Außenwand zum Schnittpunkt der Außenwand mit der äußeren Dachhaut.

Die talseitige Traufhöhe wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der talzugewandten Gebäudeseite entlang der Außenwand zum Schnittpunkt der Außenwand mit der äußeren Dachhaut.

7. Nebenanlagen:
Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.1 und Abs.2 BauNVO sind ausschließlich auf den von Straßen abgewandten Grundstücksbereichen zulässig. Garagen sind in allen Teilbereichen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):
Wege, Stellplätze und Hofflächen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine möglichst hohe Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (Öko-Pflaster mit 30 % Fugenanteil). Bauweisen ohne Versickerungsanteile für Niederschlagswasser sind nicht zulässig. Auf die Verwendung von Geovlies ist aus naturschutzfachlicher Sicht zu verzichten.

9. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB):
Die Nutzung von Kohle und Heizöl als Energieträger ist unzulässig. Heizöl kann in Ausnahmefällen zugelassen werden, wenn eine andere Heizungstechnik nur unter erheblichen Anstrengungen durchführbar ist. Gas und andere Brennstoffe können zugelassen werden, wenn die Heizungsanlage den anerkannten Regeln der Technik entspricht.

10. 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 maßgeblichem 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 S1 ermittelt für Freifeldbedingungen, für den Nachtzeitraum bei der Ableitung der Anforderungen zum passiven Schallschutz nach Tabelle 7 heranzuziehen.

Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, darf der unter „Freifeldbedingungen" berechnete maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis

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

gemindert werden.

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

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

Als Grundlage für die anzusetzenden Lärmpegelbereiche der jeweiligen Bauflächen sind die Darstellungen S1 und S2 unter dem Abschnitt „Schallkonzeption" heranzuziehen. Es wird auf das Schallschutzgutachten „Schalltechnische Untersuchung P20011" des Büros GSA Ziegelmeyer aus Hohenstein vom 22.05.2020 verwiesen. Diese Darstellungen wurden auf Basis einer in Deutschland grundsätzlich zulässigen Geschwindigkeit von 50 km/h innerorts errechnet. Bei einer Temporeduzierung der B455 / Wiesbadener Straße auf 30 km/h ist im mittleren Bereich des Plangebietes eine Reduzierung der Werte um ca. ~ -2..-3 dB(A) möglich, während am nördlichen Ende des Geltungsbereichs sowie im Bereich der Einmündung Altenhainer Straße Schalleinträge aus nicht reduzierten Bereichen erfolgen und die Reduzierungen geringer ausfallen würden. Für Einzelheiten wird diesbezüglich auf die schalltechnischen Untersuchungen P20011 vom 22.05.2020 und P20011-1 vom 20.11.2020 des Büros GSA Ziegelmeyer, Limburg, verwiesen.

Beim Betrieb von Wärmepumpen, Blockheizkraftwerken, Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen und Klimaanlagen ist zu beachten, dass an benachbarten Gebäuden die jeweiligen Beurteilungspegel der TA Lärm nicht überschritten werden.

B: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:
Für sämtliche Wohngebiete und Mischgebiete gelten folgende Festsetzungen:

1. Dachgestaltung:
Dachform:
Für die Gebäude in den Teilbereichen WA1, WA2, WA3, WA5b, WA15 sind ausschließlich Flachdächer (bis einschließlich 5° Neigung) zulässig. Für Garagen und Carports gilt die gleiche Regelung.

Für Gebäude in allen anderen Teilbereichen sind Flachdächer (bis einschließlich 5° Neigung), Zeltdächer sowie Pultdächer oder Satteldächer bis zu einer Dachneigung von 40° zulässig. Für Garagen und Carports gilt die gleiche Regelung.

2. Dacheindeckung:
Flachdächer bis einschließlich 5° Neigung sowie die Dächer von Garagen und Nebenanlagen wie u.a. Gartenhäusern und Mülltonnenboxen müssen begrünt ausgeführt werden. Für Satteldächer, Pult- und Zeltdächer hat die Dacheindeckung mit matten Ziegeln in anthrazitfarbiger oder ziegelroter Farbgebung oder Naturschiefer in schwarz oder anthrazit zu erfolgen. Dachgauben können auch mit nicht glänzenden dunklen Blechen abgedeckt werden. Glasierte oder glanz-engobierte Tonziegel sowie schwarze, glänzende und chrom- oder silbrig wirkende Dachflächenelemente sind unzulässig.

3. Grundstückseinfriedungen:
Als Einfriedungen sind Holz- und Metallzäune ohne Mauersockel und Hecken bis zu einer Höhe von 1,50m zulässig. Zäune müssen einen Mindestabstand von 15 cm zum Boden einhalten. Die Hecken sind aus heimischen, standortgerechten Sträuchern herzustellen (siehe Auswahlliste). Einfriedungen von nicht baulich genutzten Grundstücken sind unzulässig. Bestehende Einfriedungen und Hecken genießen Bestandsschutz.

Artenliste heimische Sträucher (Auswahl)

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

Artenliste autochthone Bäume (Auswahl)

- Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
- Eberesche (Sorbus aucuparia),
- Esche (Fraxinus excelsior)
- Feldahorn (Acer campestre)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Esskastanie (Castanea sativa)
- Rotbuche (Fagus sylvatica)
- Salweide (Salix caprea)
- Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
- Spitzahorn (Acer platanoides)
- Stieleiche (Quercus robur)
- Traubeneiche (Quercus petraea)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Walnuss (Juglans regia)
- Winterlinde (Tilia cordata)
- Wildapfel (Malus sylvestris)
- Wildbirne (Pyrus pyraster)
- hochstämmige Obstbäume

Hecken aus fremdländischen Gehölzen wie Kirschlorbeer, Thuja, Koniferen und Scheinzypressen sind unzulässig.

4. Abgrabungen, Stützmauern, Aufschüttungen:
Böschungen, Abgrabungen, Stützmauern, Hangbefestigungen, Terrassierungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig, sofern der Abstand zu den Grundstücksgrenzen mehr als 3 m beträgt. In dem Bereich bis zu einer Entfernung von 3 m zu den Grundstücksgrenzen sind Abgrabungen, Aufschüttungen und Terrassierungen unzulässig.

Befestigungen und Stützmauern mit einer maximalen Höhe von 0,5 m sind als Trockenmauern auszuführen. Befestigungen und Stützmauern mit einer maximalen Höhe von 1,5 m sind aus heimischen Natursteinmaterialien oder Natursteinverblendungen herzustellen.

Ausnahmsweise können Abgrabungen für Garagen und Stellplätzen mit Stützmauern in einer Höhe von über 1,5 m in einem Abstandsbereich zwischen 0 und 3 m von der Grundstücksgrenze zugelassen werden. Stützmauern an Straßen sind nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. Sie sind bündig mit der Hinterkante des Abschlusses der Straßen-, Bürgersteig- oder Wegebefestigung zu errichten. Sichtbeton ist unzulässig. Stützmauern sowie Mauern an Zufahrten von Tiefgaragen mit einer Ansichtsfläche von mehr als 20 m² sind dauerhaft mit standortgerechten, einheimischen sowie rankenden, schlingenden oder kletternden Kletterpflanzen zu begrünen (vgl. Artenliste). Die Begrünung ist zu erhalten und bei Verlust dauerhaft zu ersetzen.

Artenliste Fassadenbegrünungen / Kletterpflanzen(Auswahl)

- Efeu (Hedera helix)
- Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)*
- Hopfen (Humulus lupulus)*
- Winter-Jasmin (Jasminum nudiflorum)*
- Ungefüllte Kletterrosen (Rosa)*

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

5. Gestaltung der nichtüberbauten Grundstücksflächen
In den Teilgebieten sind 100% der nicht überbauten und nichtbefestigten Grundstücksflächen als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Sie sind weitgehend naturnah mit standortgerechten heimischen Pflanzen und artenreichen Wiesenmischungen zu gestalten und zu pflegen. Diese Grünflächen sind mit autochthonen Laubbäumen (siehe Auswahlliste) und Sträuchern oder hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen. Je 100 m² Gartenfläche ist mindestens 1 heimischer und standortgerechter Laubbaum und je 10 m² Grünfläche 1 heimischer und standortgerechter Strauch zu pflanzen und zu erhalten. Ist die Grünfläche größer als 400 m², ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Baumarten und deren Standorte sind so zu wählen, dass umgebende und eigene Dächer mit Eignung zur Nutzung von Sonnenenergie nicht oder möglichst wenig beschattet werden. Anzupflanzende Bäume sind in unbefestigten, begrünten Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6 m² Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m³ zu pflanzen. Baumscheiben und Pflanzstreifen sind dauerhaft anzulegen und gegen schädigende Einflüsse zu sichern. Hecken an den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Gesamthöhe von 1,50 m nicht überschreiten. Vorgartenflächen soweit sie nicht als Zu- und Ausfahrt und als Stellplatzflächen genutzt werden, sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Der Fugenanteil befestigter Flächen soll gemäß Entwässerungssatzung als wassergebundene Decke (Kies, Splitt), oder wasserdurchlässiges Pflaster, ausgeführt werden. Mit dem Bauantrag sowie bei genehmigungsfreien Vorhaben ist ein Freiflächenplan einschließlich grünordnerischen Festsetzungen und eingemessenen Bestandsbäumen vorzulegen.

Grundsätzlich sind private Grünflächen weitgehend naturnah mit standortgerechten heimischen Pflanzen und artenreichen Wiesenmischungen zu gestalten und zu pflegen.
Bei der Anlage von Grünflächen ist auf die Verwendung von Geovlies, aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht, zu verzichten. Die Nutzung von Kunstrasen auf nicht befestigten Flächen ist nicht zulässig.

6. Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses und zur Schonung der Wasserreserven
Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser soll, soweit technisch, wirtschaftlich und rechtlich realisier- und zumutbar, der Versickerung auf dem Grundstück zugeführt werden. Bemessung und technische Ausgestaltung der Versickerungsanlage ist gemäß Regelwerk der „Abwassertechnischen Vereinigung e.V. (ATV/Arbeitsblatt A 138)" vorzunehmen.

Gemäß diesem Regelwerk ist der Nachweis zu führen, dass die Versickerung unschädlich für das Grundwasser erfolgt. Für die Versickerung ist beim Hochtaunuskreis, Fachbereich Wasser- und Bodenschutz, eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen.

Im Plangebiet ist mit einer mittleren Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers zu rechnen. Die Versickerung sollte daher möglichst über die belebte Bodenzone erfolgen. Sollte dies wegen einer unzureichenden Versickerungsfähigkeit des Bodens nicht möglich sein, ist auf jeden Fall sicherzustellen, dass der Abstand zwischen Versickerungssohle und dem Grundwasserspiegel mindestens 1,50 m beträgt.

7. Fassadenbegrünung
Geschlossene Wandflächen mit einer Fensterfläche von weniger als 10% oder Wände mit einer Fläche von mehr als 20 m² sowie Garagen und Pergolen sind dauerhaft und flächig mit standortgerechten und einheimischen sowie rankenden, schlingenden oder kletternden Pflanzen zu begrünen (vgl. Artenliste Kletterpflanzen). Für nichtklimmende Pflanzen ist eine Rankhilfe vorzusehen. Die Begrünung ist zu erhalten und bei Verlust dauerhaft zu ersetzen. Es wird eine Pflanzfläche von 1m² empfohlen, als Richtwert gilt eine Pflanze pro 2,0 m Wandlänge.

C. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen:

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

Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). Es wird darum gebeten, die mit Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu belehren.

2. Altlasten / Altablagerungen:
Im Hessischen Altlastenkataster (Datenbank AlTIS) sind folgende Altstandorte geführt:

ALTIS Nr.	Straße	Firma
434.005.020-000.047	Wiesbadener Straße 41	Kussel (Herstellung von Lichtpausen und Fotokopien)
434.005.020-000.111	Hainerbergweg 15	Adam Kroth, Inh. Monika Schmidt (Möbeltransport)
434.005.020-000.043	Wiesbadener Straße 63a	Gerhard Strauß (Dekoratio-nen, Messebauten)
434.005.020-000.115	Hainerbergweg 23	Dr. Müller (zahntechnisches Labor)

Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bei diesen Flächen bisher nicht bekannt.

Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen oder sonstige Auffälligkeiten oder mögliche Belastungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz; Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden zu beteiligen.

3. Baumpflanzungen, Versorgungsleitungen:
Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass die Wurzelzone des Baumes einen ausreichenden Abstand (mindestens 2,50 m) zu Versorgungsleitungen und Telekommunikationsanlagen aufweisen muss. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern. Es wird auf die Erdkabel der Syna GmbH hingewiesen, diese dürfen nicht beschädigt und müssen in ihrem Bestand erhalten werden. Bauvorhaben, welche an vorhandene Kabel angrenzen, in Kabeltrassen hineinragen oder in unmittelbarer Nähe errichtet werden, sind zwingend mit der Syna GmbH abzustimmen. Eine Überbauung ist unzulässig.

4. Erdaushub:
Die bei Baumaßnahmen anfallenden Erdmassen sind in den jeweiligen Teilbereichen des Bebauungsplans, in dem die Erdmassen anfallen, soweit möglich wieder einzubauen. Humoser Oberboden und humusfreier Unterboden sind getrennt auszuheben, zu lagern und wieder einzubauen. Bei der Lagerung von Bodenmieten ist ein ausreichender Regenwasserabfluss sicherzustellen. Bei Rückverfüllung anstehender Böden und bei angeliefertem Boden ist die Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial vom 17.02.2014 (St.Anz. 10/2014 S. 211 ff.) zu Grunde zu legen. Das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 41.1 Bodenschutz, Grundwasserschutz entscheidet nach Vorlage der Analysen im Einzelfall über die Einbaufähigkeit. Das Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz ist im weiteren Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

5. Wasserschutzgebiete:
Das Plangebiet liegt in der Zone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WSG-ID: 434-025) für die Gewinnungsanlage „TB im Liederbachtal" der Stadt Königstein im Taunus, Stadtteil Schneidhain, Hochtaunuskreis vom 22.06.1989. Die Schutzgebietsverordnung vom 31.07.1989 (StAnz.31/1989, S. 1607 ff) für die Gewinnungsanlage TB im Liederbachtal der Stadt Königstein im Taunus ist zu beachten.

6. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände:
Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (Vgl. § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere

a. Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
b. Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
c. Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (1.03.-30.09.) durchzuführen,
d. außerhalb der Brut- und Setzzeit Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- und/oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu prüfen.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

7. Hinweis zum Bodenschutz
Humoser Oberboden (Mutterboden), der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist zu schützen (§ 202 BauGB). Er ist zu Beginn des Bauvorhabens gemäß den Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial", Kap. 7 gesondert abzuräumen, zwischenzulagern und später wieder aufzubringen. Er darf nicht mit Abfällen, insbesondere Bauabfällen (Unterboden, Bauschutt, Straßenaufbruch, Baustellenabfällen) vermischt werden.

Auf Untergrundverdichtungen innerhalb der Baugrundstücke ist soweit als möglich zu verzichten. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Es wird auf das Informationsblatt „Boden mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende" des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz" verwiesen.

8. Hinweis zum Baumschutz
Der Wurzelbereich von erhaltenswerten Bäumen gemäß der „Satzung zum Schutz der Grünbestände" der Stadt Königstein im Taunus ist während Bauarbeiten durch einen Zaun vor Verdichtung durch Baumaschinen zu schützen. Der Schutzabstand ergibt sich mindestens aus dem durch die Baumkrone übertraufteten Bereich, bezogen auf die vorhandene natürliche Geländeoberfläche. Zum Erhalt festgesetzte Bäume und Bäume auf angrenzenden Grundstücken sind nach DIN 18920 zu schützen. Als Schutzraum gilt die Kronentraufe. Innerhalb dieses Bereiches sind Abgrabungen und das Lagern schwerer Gegenstände sowie eine Überfahrung mit schweren Fahrzeugen untersagt.

9. Hinweise zur Beleuchtung
Zur Objektbeleuchtung sind nur UV-arme bzw. Lichtquellen mit möglichst langer Wellenlänge zulässig. Die Objektbeleuchtung ist in der Kernnacht von 23 Uhr bis 4 Uhr abzuschalten.

1. Immissionsrichtwerte

Tabelle 1: Immissionsrichtwerte der mittleren Beleuchtungsstärke ĒF in der Fensterebene von Wohnungen bzw. bei Balkonen oder Terrassen, auf den Begrenzungsflächen für die Wohnnutzung, hervorgerufen von Beleuchtungsanlagen während der Dunkelstunden, ausgenommen öffentliche Straßenbeleuchtungsanlagen.

Immissionsort (Einwirkungsort) Gebietsart nach § BauNVO	Mittlere Beleuchtungsstärke ĒF in lx	
	06 Uhr bis 22 Uhr	22 Uhr bis 06 Uhr
Allgemeines Wohngebiet (§ 4)	3	1

Tabelle 1 bezieht sich auf zeitlich konstantes und weißes oder annähernd weißes Licht, das mehrmals in der Woche jeweils länger als eine Stunde eingeschaltet ist.

2. Bei der Festlegung des Leuchten Standortes ist darauf zu achten, dass die Nachtbarschaft möglichst wenig von Lichtimmissionen betroffen wird. Die evtl. Beeinträchtigung der Nachbarschaft ist abhängig von Ort, Neigung und Höhe der Leuchte. Oftmals sind mehrere räumlich verteilte Leuchten aus Sicht des Nachbarschutzes günstiger als wenige zentrale solche.

3. Beleuchtungen sollten nur nach unten und max. 80° schräg zur Seite strahlen. Sie sollten möglichst niedrig angebracht sein, so dass z.B. nur der zu beleuchtende Fußweg hell wird.

4. Direkte Blickverbindung zur Leuchte sollte vermieden werden. Ist dies nicht möglich, sind zum Schutz der Nachbarschaft Blenden vorzusehen.

5. Es sind Bewegungsmelder grundsätzlich ständigem Licht vorzuziehen.

6. Indirekte Beleuchtungssysteme bei der Außenbeleuchtung wie Wandfluter oder Metallspiegel sind zu vermeiden.

10. Hinweis zur Energieeinsparung und zur Nutzung erneuerbarer Energien
§ 3 Abs. 1 EEWärmeG verpflichtet die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, den Wärmeenergiebedarf durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken.

Um die Photovoltaik- und Sonnenkollektoren zu begünstigen, sind die Dach- und Gebäudeformen bzw. höhen (dazu gehören auch gemauerte Schornsteine), sowie der Pflanzort großer Bäume so zu planen, dass die Dächer der Nachbarn und das eigene so wenig wie möglich verschattet werden.

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

Im Übrigen wird auf EnEV und EnEG verwiesen.

11. Hinweis zum baulichen Denkmalschutz ehemalige Kaserne
Die Bischof-Kindermann-Kaserne in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches steht unter Denkmalschutz (Bischof-Kindermann-Straße 19-25 sowie die beiden Gebäude Hainerberweg 1 und Hainerbergweg 3). Bei Neubauten und gestalterisch wirksamen Umbauten von Gebäuden im vorderen Hainerbergweg (insbesondere Häuser Nr. 2 bis 8, Wiesbadener Straße 19 und 21) sind die Aspekte des Umgebungsschutzes nach § 18 Abs. 2 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes zu berücksichtigen. Bei Stellungnahmen der Stadt Königstein zu Bauanträgen ist bei den dortigen Anwesen darauf hinzuweisen, dass sie sich in der Nähe denkmalgeschützter Gebäude befinden. Die Beteiligung der Unteren Denkmalbehörde ist sicherzustellen. Eine vorherige Konsultation der Unteren Denkmalbehörde wird bei Baumaßnahmen an den umliegenden Gebäuden empfohlen.

12. Hinweise zu Leitungen
Der Bestand und Betrieb bestehender Versorgungsleitungen ist zu gewährleisten. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig. Werden für die Verlegung von Leitungen Privatwege genutzt, so sind diese Flächen mit Leitungsrechten zugunsten des jeweiligen Versorgers (z.B. Mainova, Syna) zu belasten. Bei Veräußerung sowie bei Umwidmung von Grundstücksflächen wird eine dingliche Sicherung aller Mainova-/Syna-Trassen erforderlich. Voraussetzung für die Planung von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen". Für alle Baumaßnahmen ist die NRM-Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova" einzuhalten. Es wird empfohlen Bestandsleitungspläne im Rahmen einer Netzauskunft einzuholen.

13. Hinweise zur Einbruchsprävention
Als Grundempfehlung sind einbruchshemmende Elemente empfehlenswert, welche die entsprechenden Widerstandsklassen aufweisen. Bargeldbestände sollten in widerstandsfähigen Wertbehältern aufbewahrt werden. Diese sind entsprechend mit Schwerlastanker in eine tragende Wand zu befestigen. Aufgrund der Tatbegehungsweisen ist bei Gewerbeimmobilien eine Überfall- und Einbruchmeldeanlage nach den anerkannten Regeln der Technik und den Vorgaben der Versicherer empfehlenswert. Es wird auf die Bauplanberatung der kriminalpolizeilichen Beratungsstelle verwiesen.

14. Kampfmittel
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht kein unmittelbar begründbarer Verdacht, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge von Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden wird, ist der Kampfmittelräumdienst des Regierungspräsidiums Darmstadt unverzüglich zu informieren.

15. Barrierefreies Bauen
Es wird auf die einschlägigen Grundsätze des barrierefreien Bauens verwiesen (DIN 18040). Es wird empfohlen, Treppenräume so zu planen dass der Einbau eines Treppenliftes möglich bleibt. Es wird empfohlen, Höhenunterschiede wo möglich durch ausreichend breite Rampen zu überwinden. Auch in den Sanitärbereichen sollte ein barrierefreier Ausbau möglich sein.

16. Schutz von Kleintieren
Hofabläufe, Hauskellerschächte und ähnliche Anlagen sollen durch geeignete Mittel gegen das Hineinfallen und Verenden von Kleintieren gesichert werden. Dachrinnenabläufe sollen durch Drahtvorsätze gesichert werden. Kellertreppenabgänge sollen an einer Wangenseite mit einer waschbetonrauen Rampe von 10 cm Breite als Kleintierfluchtweg versehen werden. Zierteiche sowie andere offene Wasserflächen sollen mit rauen Fluchtrampen für Kleintiere versehen werden.

D: Rechtsgrundlagen:
Dem Bebauungsplan liegen folgende baurechtliche Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I, S. 1728)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057 - 1064)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Juni 2018 (GVBl. I S. 198)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S.58, BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057 - 1064)

Weiter sind zu beachten:
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz)
- HAGBNatSchG (Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz)

Die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden subsidiär durch die Stellplatz- und Ablösesatzung, die Werbeanlagengestaltungssatzung sowie die Satzung zum Schutz der Grünbestände der Stadt Königstein im Taunus in ihrer jeweils aktuell gültigen Fassung ergänzt.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung vom 15.12.2016 beschlossen.

Die amtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 29.12.2016.

Die erste Offenlage des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung vom 22.03.2018 beschlossen.

Die erste Offenlage des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 16.07.2018 bis einschließlich 17.08.2018 durchgeführt. Die amtliche Bekanntmachung der Offenlage erfolgte am 23.06.2018.

Die zweite Offenlage des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung vom 29.05.2019 beschlossen.

Die zweite Offenlage des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a BauGB wurde in der Zeit vom 17.06.2019 bis einschließlich 19.07.2019 durchgeführt. Die amtliche Bekanntmachung der Offenlage erfolgte am 07.06.2019.

Die dritte eingeschränkte Offenlage des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung vom 07.11.2019 beschlossen.

Die dritte eingeschränkte Offenlage des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a BauGB wurde in der Zeit vom 25.11.2019 bis einschließlich 10.01.2020 durchgeführt. Die amtliche Bekanntmachung der Offenlage erfolgte am 16.11.2019.

Die vierte Offenlage des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung vom 03.09.2020. beschlossen.

Die vierte Offenlage des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a BauGB wurde in der Zeit vom 21.09.2020 bis einschließlich 23.10.2020 durchgeführt. Die amtliche Bekanntmachung der Offenlage erfolgte am 10.09.2020.

Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Stadtverordneten-versammlung am 28.01.2021.

Die Bekanntmachungen erfolgten in der Taunus Zeitung

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

Königstein im Taunus, 19. FEB. 2021

Jörg Pöschl
(Erster Stadtrat)

Stadt Königstein im Taunus 9

Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am 22. FEB. 2021.

Königstein im Taunus, 22. FEB. 2021

Jörg Pöschl
(Erster Stadtrat)

Stadt Königstein im Taunus 9

Die Planaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

Stadt Königstein im Taunus

Bebauungsplan K74
"Zwischen Wiesbadener Straße und Hainerbergweg"

Bearbeiter: ta | 02.02.2021	Maßstab 1:1000