Bebauungsplan der Stadt Königstein im Taunus

K 75 „Adelheidstraße"



TEXTFESTSETZUNGEN, Stand: 13.11.2019

Erstellt durch Fachbereich IV - Fachdienst Planen
der Stadt Königstein im Taunus

Burgweg 5
61462 Königstein im Taunus

Inhalt

TEXTFESTSETZUNGEN 4
A: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen 4
Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB 4
1. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 1 BauNVO, § 19 BauNVO 4
2. Bauweise § 22 BauNVO 4
3. Größe von Baugrundstücken § 9 (1) Nr.6 BauGB 5
4. Führung von Versorgungsleitungen § 9 (1) Nr. 13 BauGB 5
5. Höhe der baulichen Anlagen § 9 (1) Nr. 16 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO 5
6. Nebenanlagen 6
7. Grünordnerische Festsetzung 6
8. Bodenschutz § 9 (1) Nr. 20 BauGB 7
8.1. Oberbodenschutz 7
8.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 7
9. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr. 23 BauGB 8
10. Lärmschutz 8
B: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 9
1. Dachgestaltung 9
2. Dacheindeckung 9
3. Dachaufbauten 9
4. Standplätze für Abfallbehältnisse § 91 (1) Nr. HBO 10
5. Grundstückseinfriedungen 10
6. Grundstückszu- und ausfahrten 11
7. Abgrabungen, Stützmauern, Aufschüttungen 11
8. Gestaltung der nichtüberbauten Grundstücksflächen 12
C: Teilung von Grundstücken 12
D: Hinweise und nachrichtliche Übernahmen 13
1. Archäologische Bodenfunde / Sicherung von Bodendenkmälern 13
2. Altlasten / Altablagerungen 13
3. Baumpflanzungen, Versorgungsleitungen 13
4. Erdaushub 13
5. Bodenschutz 13
6. Wasserschutzgebiete 14
7. Regenrückhaltung 14
8. Lichtemission 14
9. Energieeinsparung und Energieerzeugung 15

10. Artenschutz 15
11. Hinweis zur Einbruchsprävention 15
12. Kampfmittelräumdienst 16
13. Behinderten- bzw. Barrierefreies Bauen 16
14. Umgang mit Leitungstrassen 16
15. Schutz von Kleintieren 16
E: Rechtsgrundlagen 17

TEXTFESTSETZUNGEN

A: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

In den als „Allgemeine Wohngebiete" (WA) festgesetzten Bereichen sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO die in § 4 Abs. 3 Nr.1, 3, 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen ausgeschlossen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen). Zudem sind Schank- und Speisewirtschaften unzulässig.

In dem als „Sondergebiet Klinik" (SO) festgesetzten Bereich sind gemäß § 11 (2) BauNVO Anlagen für gesundheitliche Zwecke (Kliniken) zulässig.
Andere aus dem § 11 (2) BauNVO ableitbaren Nutzungen sind unzulässig.

1. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (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 im gesamten Plangebiet entsprechend den Nutzungsschablonen für alle WA-Teilgebiete auf 2 Vollgeschosse festgesetzt. Für das Teilgebiet SO-Klinik werden 3 Vollgeschosse festgesetzt. Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

2. 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 nur Einzelhäuser zulässig.

3. Größe von Baugrundstücken § 9 (1) Nr.6 BauGB

In den Teilgebieten werden die folgenden Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt.

WA 1	**500 m²**
WA 2	**1000 m²**
WA 3	**850 m²**
WA 4	**850 m²**
WA 5	**800 m²**
WA 6	**3000 m²**
WA 7	**700 m²**
WA 8	**850 m²**
WA 9	**850 m²**
WA 10	**850 m²**
WA 11	**900 m²**
WA 12	**1000 m²**
SO Klinik	**3000 m²**

Die zulässige Mindestbreite von Grundstücken wird auf 20 m festgesetzt.

Bestandsgrundstücke genießen Bestandsschutz.

In den Teilgebieten WA 1 – 5 und WA 7 -12 ist je Gebäude eine Wohneinheit zulässig. Als Ausnahme kann eine zusätzliche Wohneinheit (z.B.: für Pflegepersonal) in den Gebäuden zugelassen werden. Bestehende Wohneinheiten in genehmigten Gebäuden genießen Bestandsschutz.

Im Teilgebiet WA 6 sind je Gebäude sechs Wohneinheiten zulässig.

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

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

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes oberirdisch verlegte Leitungen werden in absehbarer Zeit unterirdisch verlegt.

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

Die Höhe der baulichen Anlage wird für die WA-Teilgebiete wie folgt festgesetzt:

Traufhöhe Bergseits	7,5 m
Traufhöhe Talseits	8,5 m
Firsthöhe Bergseits	11 m
Firsthöhe Talseits	12 m

Für das SO-Klinik-Teilgebiet wird festgesetzt:

Attikahöhe Bergseits	11,5 m
Attikahöhe Talseits	12 m

Eine Festsetzung der Firsthöhe entfällt, da als Dachform Flachdach festgesetzt wird.

Die jeweilige Höhe wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes bis zur jeweils festgesetzten Trauf- bzw. Firsthöhe.

Staffelgeschosse sind in den Teilgebieten WA 1 – WA 12 unzulässig.

6. Nebenanlagen

Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbauten Grundstücksfläche zulässig.

Die Straßenansichtsbreite aller Garagentore darf maximal 6,0 m betragen.

Zur Verbesserung des Kleinklimas wird empfohlen, die Außenwände von Garagen zu begrünen (s. hierzu die entsprechende Auswahlliste unter B4).

7. Grünordnerische Festsetzung

Entlang der westlichen Grenze der Teilgebiete 8 – 12 (Richtung Kurbad) und zwischen den Teilgebieten 4 und 7 sind „Flächen zum Anpflanzen vom Bäumen und Sträuchern" gem. § 9 (1) 25a BauGB und „Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern" gem. § 9 (1) 25b BauGB festgesetzt. Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher können den Artenlisten unter B4 entnommen werden. Folgende Bäume sind aus ökologischen und umweltschutztechnischen Gründen zum Erhalt festgesetzt.

K75.01	Trauerweide (Salix babylonica) Gemarkung Königstein, Flur 5, Flurstück 47/54 (Adelheidstraße 7)
K75.02	Rotbuche (Fagus sylvatica) Gemarkung Königstein, Flur 5, Flurstück 116/3 (Adelheidstraße 19)
K75.03	Buche (Fagus) Gemarkung Königstein, Flur 5, Flurstück 41/13 (Adelheidstraße 21)
K75.04	Ahorn (Acer) Gemarkung Königstein, Flur 5, Flurstück 125/49 (Adelheidstraße 22 - 26)
K75.05	Zeder (Cedrus) Gemarkung Königstein, Flur 5, Flurstück 125/19 (Mathildenstraße 2)
K75.06	Eiche (Quercus) Gemarkung Falkenstein, Flur 8, Flurstück 5/1 (Graf-Stolberg-Straße 6)
K75.07	Hainbuche (Carpinus betulus) Gemarkung Königstein, Flur 5, Flurstück 125/50 (Graf-Stolberg-Straße 17)
K75.08	Linde (Tilia) Gemarkung Königstein, Flur 5, Flurstück 125/51 (Graf-Stolberg-Straße 15)
K75.09	Mammutbaum (Sequoioideae) Gemarkung Königstein, Flur 5, Flurstück 130/23 (Graf-Stolberg-Straße 7)
K75.10	Mammutbaum (Sequoioideae) Gemarkung Königstein, Flur 5, Flurstück 130/23 (Graf-Stolberg-Straße 7)
K75.11	Mammutbaum (Sequoioideae) Gemarkung Königstein, Flur 5, Flurstück 130/27 (Graf-Stolberg-Straße 5)
K75.12	Mammutbaum (Sequoioideae) Gemarkung Königstein, Flur 5, Flurstück 130/27 (Graf-Stolberg-Straße 5)

K75.13 Mammutbaum (Sequoioideae)
Gemarkung Königstein, Flur 5, Flurstück 130/27 (Graf-Stolberg-Straße 5)
K75.14 Linde (Tilia)
Gemarkung Königstein, Flur 5, Flurstück 130/30 (Adelheidstraße 16)

Eine Beseitigung von zum Erhalt festgesetzten Gehölzen bedarf einer Befreiung gem. § 31 BauGB. Hierbei kann es zu Kompensationsmaßnahmen kommen.

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind während der Bauphase mittels einer ökologischen Baubegleitung, nach dem Stand der Technik, zu schützen.

8. Bodenschutz § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Böden sind gewachsene Naturkörper mit wichtigen Funktionen in der Natur:

- Lebensraum für Bodenlebewesen (Pilze, Bakterien, Würmer, Insektenlarven, größere Tiere)
- Standort für natürliche Vegetation und Kulturpflanzen
- Wasserkreislauf, langsames Versickern, Schadstofffilter , Grundwasserschutz
- Wichtige Zeugnisse der Landschafts- und Kulturgeschichte

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

8.1. Oberbodenschutz

Erdaushub ist abseits des Baubetriebes in Mieten zu lagern. Humoser Oberboden und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden. Mutterbodenmieten dürfen nicht höher als 1,5 m aufgeschüttet werden. Regenwasser soll gut abfließen können, damit die Mieten nicht verwässern.

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

8.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Wege, Stellplätze und Hofflächen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine möglichst hohe Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (20 l/m² oder Öko-Pflaster mit 30 % Fugenanteil). Bauweisen ohne Versickerungsanteile für Niederschlagswasser sind nicht zulässig.
Wege, Stellplätze und Hofflächen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine möglichst hohe Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (Rasengittersteine oder Öko-Pflaster mit 30 % Fugenanteil). Bauweisen ohne Versickerungsanteile für Niederschlagswasser sind nicht zulässig.

Die Parzelle Gemarkung Königstein, Flur 5, Flurstück 186/1 (Höhenbach) darf nicht überbaut werden. (s. hierzu die Erläuterung im landschaftspflegerischen Beitrag in der Begründung).

9. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr. 23 BauGB

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

Luft-Wasser-Wärmepumpen dürfen nur in geschlossenen Räumen innerhalb der Wohngebäude oder innerhalb von Garagen aufgestellt werden. Dabei ist zu beachten, dass an benachbarten Wohngebäuden der Beurteilungspegel der TA-Lärm nicht überschritten wird.

10. Lärmschutz

Die zu erwartenden Schallimmissionen im Plangebiet entlang der Bundesstraße „B 8" sind so hoch, dass Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen geboten sind.

Passive Schallschutzmaßnahmen

Um der Immission der B8 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.

Die Bewertungsgrundlage der Bauteile ist der beiliegenden schalltechnischen Übersicht Tag- und Nachtpegel des Lärmviewers Hessens und der Optimierung B 8 zu entnehmen. Im Zuge der Optimierung B 8 wurden folgende maximalen Einzelwerte errechnet.

Adresse	Tag in dB (A)	Nacht in dB (A)
Adelheidstraße 3	68	58
Adelheidstraße 5	62	53
Adelheidstraße 12	68	58
Adelheidstraße 14	60	50

Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von diesen Gebäuden gelten entlang der Le-Cannet-Rocheville Straße/ B 8 folgende Regelungen:

Zum Schutz vor Lärm müssen entlang der Le-Cannet-Rocheville Straße/ B 8 die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertes Luftschalldämmmaß gemäß nach DIN 4109, Ausgabe 1989 aufweisen (Die DIN 4109 kann in den Büros des Fachdienstes Planen eingesehen werden). Zudem sind bei Wohnungen mit einem baulich verbundenen Außenwohnbereich, der nur entlang der Bundesstraße ausgerichtet ist, dieser nur als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zulässig.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 (1) BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall gerin-

gere Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen (z.B.: unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Von dieser Festsetzung kann auch gemäß § 31 (1) BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

B: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Für die Wohngebiete WA 1 bis 12 gelten folgende Festsetzungen:

1. Dachgestaltung

Dachform: Für die Teilgebiete WA 1- 12 sind gleichschenklige Satteldächer, Walmdächer sowie Pult- und Zeltdachformen zulässig. Im Teilgebiet SO-Klinik wird als Dachform Flachdach festgesetzt. Für Garagen und Carports sind zusätzlich auch Flachdächer zulässig.

Dachneigung: Die zulässige Dachneigung wird auf 30° - 50° festgesetzt.

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

2. Dacheindeckung

Flachdächer müssen begrünt ausgeführt werden.

Für Satteldächer, Walmdächer, Pult- und Zeltdächer hat die Dacheindeckung mit matten Ziegeln oder Naturschiefer in schwarzen, anthrazit oder roten Farbtönen 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.

Photovoltaik- oder Solaranlagen sind ausdrücklich erwünscht. Hierfür wird auf den Hinweis D 8 verwiesen.

3. Dachaufbauten

Dachaufbauten (Gauben) sind in den Teilgebieten WA 1-12 zulässig. Die Brandschutzvorschriften der HBO sind einzuhalten.

a. Die Länge der Dachaufbauten einer Dachfläche dürfen zusammen nicht mehr als 60 % der jeweiligen Trauflänge betragen.

b. Die Brüstung der Gaubenfenster darf nicht höher als 0,15 m über dem Dachanschnitt liegen.

c. Die Länge einer Gaube darf maximal 3,00 m betragen.

d. Austritte, sowie hinter die Dachhaut zurückgesetzte Außenwände sind unzulässig.

e. Die Traufe darf nicht unterbrochen werden.

Die Dachform und die Dacheindeckung entsprechen den Festsetzungen zu B 1 und 2. Die zulässige Dachneigung für Gauben wird auf 10° - 50° festgesetzt.

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

Gauben über zwei Geschosse sind unzulässig.

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

4. Standplätze für Abfallbehältnisse § 91 (1) Nr. HBO

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

5. Grundstückseinfriedungen

Als Einfriedungen sind Holz- und Metallzäune ohne Mauersockel und Hecken bis zu einer Höhe von 1,50m zulässig. Notwendige Stützmauern (wie in B6 beschrieben) sind keine Mauersockel und daher vom Verbot ausgenommen. Alle Zäune müssen einen mind. Abstand von 0,15 m zum natürlichen Gelände aufweisen. Die Hecken sind aus heimischen, standortgerechten Sträuchern herzustellen (siehe Auswahlliste). Fremdländische Sträucher, wie z.B. Kirschlorbeer, dürfen nicht verwendet werden. Eine eintönige gleichartige Hecke ist zu vermeiden. 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)

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)
- 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

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

Artenliste Fassadenbrgünung (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

6. Grundstückszu- und ausfahrten

Je Baugrundstück ist nur eine Zu- und Ausfahrt in einer max. Breite von 5,0 m zulässig.

7. Abgrabungen, Stützmauern, Aufschüttungen

Abgrabungen, Aufschüttungen, Terrassierungen des natürlichen Geländes sind bis max. 1,50 m für befestigte Flächen (etwa Terrassen, Wege und Stellplätze) zulässig. Im Abstand von 3,0 m zu den Grundstücksgrenzen sind Abgrabungen, Aufschüttungen und Terrassierungen unzulässig. Stützmauern sind aus heimischen Natursteinmaterialien und Natursteinverblendungen in einer max. Höhe von 1,00 m herzustellen. Sichtbeton ist unzulässig. Ausnahmsweise können Abgrabungen für Garagen, Carports oder Stellplätze in den Grenzabstandsflächen, mit den dazugehörigen Stützmauern über 1,00 m, zugelassen werden.

8. Gestaltung der nichtüberbauten Grundstücksflächen

In den Teilgebieten sind die nicht überbauten und nichtbefestigten Grundstücksflächen als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten (§ 8 (1) HBO). Diese Grünflächen sind mit autochthonen Laubbäumen (siehe Auswahlliste) und Sträuchern oder hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen. Je 300 m² Grünfläche ist mindestens 1 Laubbaum und je 20 m² Grünfläche 1 Strauch zu pflanzen und zu erhalten. An öffentlichen Straße sind auf jedem Baugrundstück innerhalb der Grundstücksfläche zwischen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie mindestens ein kleinkroniger, einheimischer Laubbaum, bei über 25,0 m breiten Grundstücken und Eckgrundstücken 2 kleinkronige, einheimische Laubbäume zu pflanzen (bei Sichtbehinderung nur als Hochstamm).

Der Nachweis hierzu ist im Bauantragsverfahren, im Freiflächenplan, nachzuweisen. Dies gilt auch für die baugenehmigungsfreien Vorhaben nach § 63 HBO und die baugenehmigungsfreigestellten Vorhaben im beplanten Bereich nach § 64 HBO.

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

Die Bäume sind in unbefestigten, begrünten Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6 m² Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m³ zu pflanzen. Baumscheiben und Pflanzstreifen sind gegen schädigende Einflüsse zu sichern.

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

Die Nutzung von Kunstrasen oder anderen Bodenabdeckungen ist nicht gestattet.

Die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Königstein im Taunus erhaltenswerte Bäume auf dem jeweiligen Baugrundstück und dessen unmittelbarer Umgebung sind unter Beachtung der DIN 18920 zu schützen.

C: Teilung von Grundstücken

Entfällt

D: 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-hessenArchäologie 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

Sind im Plangebiet keine bekannt.

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

3. Baumpflanzungen, Versorgungsleitungen

Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass die Wurzelzone des Baumes einen ausreichenden Abstand (mind. 2,5 m) zu Versorgungsleitungen und Telekommunikationsanlagen aufweisen muss. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern.

4. Erdaushub

Die bei Baumaßnahmen anfallenden Erdmassen sind in den jeweiligen Teilbereichen des Bebauungsplans, in dem die Erdmassen anfallen, soweit möglich wieder einzubauen.
Bei Rückverfüllung anstehender Böden und bei angeliefertem Boden sind die „Richtlinien für die Verwertung von Bodenmaterial" vom 17.04.2014 (St.Anz. 10/2014 S. 211 ff.) zu Grunde zu legen. Der Fachbereich Wasser- und Bodenschutz des Hochtaunuskreises als Untere Bodenschutzbehörde entscheidet im weiteren Baugenehmigungsverfahren - nach Vorlage der Analysen in Einzelfall über die Einbaufähigkeit des Materials.

5. 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.

6. Wasserschutzgebiete

Die Flurstücke der Flur 5 des Plangebietes liegen in der Schutzzone IIIB des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WSG-ID: 434-024) für die Gewinnungsanlagen „Br. I-V im Liederbachtal, u.a." der Stadt Königstein im Taunus. Die Schutzgebietsverordnung vom 11.04.1980 (StAnz. 18/80, S. 811 ff) ist zu beachten. Nur die beiden Grundstücke Flur 5, Flurstück 183/1 und Flur 8, Flurstück 8/1 liegen nicht im Wasserschutzgebiet.

7. Regenrückhaltung

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist in Zisternen (Retensionszisternen) zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden oder an Ort und Stelle zu versickern, soweit technisch und wirtschaftlich realisierbar. Das Fassungsvermögen der Zisterne muss mind. 50 l/m² überdachte Grundfläche betragen. Die Überläufe der Zisternen sollten nicht an die Kanalisation angeschlossen, sondern Möglichkeiten der Versickerung (z.B. Versickerungsmulden) ausgenutzt werden. Das Hessische Wassergesetz ist zu beachten (§ 51 Abs. 3 und § 55 Abs. 3 Nr. 3 HWG). Bei der Nutzung von Brauchwasser ist auf die Einhaltung der DIN 1986 („Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke") und der DIN 1988 („Technische Regeln für Trinkwasserinstallation") zu achten.

8. Lichtemission

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

1. Immissionsrichtwerte

Tabelle 1: Immissionsrichtwerte der mittleren Beleuchtungsstärke $\bar{E}F$ in der Fensterebene von Wohnungen bzw. bei Balkonen oder Terrassen, auf den Begrenzungsflächen für die Wohnnutzung, hervorgerufen von Beleuchtungsanlagen während der Dunkelstunden, ausgenommen öffentliche Straßenbeleuchtungsanlagen.

Immissionsort (Einwirkungsort) Gebietsart nach § BauNVO [2]	**Mittlere Beleuchtungsstärke $\bar{E}_F$ in lx**	
	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. Zeitlich veränderliches Licht sollte durch gleichbleibendes Licht ersetzt werden.

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

9. Energieeinsparung und Energieerzeugung

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

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

Im Übrigen wird auf EnEV und EnEG verwiesen.

10. Artenschutz

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

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.

11. Hinweis zur Einbruchsprävention

Als Grundempfehlung für die Einbruchsprävention gelten mindestens die Widerstandsklassen RC2 (für Bauteile, die direkt vom Täter ohne Aufstiegshilfen angegriffen werden) und RC2N (für Bauteile, bei denen kein direkter Angriff auf die eingesetzte Verglasung erwartet wird, z.B. Aufstiegshilfe erforderlich – keine Standfläche für den Täter) nach der DIN 1627. Für Gewerbeimmobilien sind höhere einbruchshemmende Elemente empfehlenswert, welche nach DIN 1627 der Klasse RC3 entsprechen. Bargeldbestände sollten in Wertbehältern nach der DIN EN 1143-1, Widerstandsgrad mind. I aufbewahrt werden.

Diese sind entsprechend mit Schwerlastanker in eine tragende Wand zu befestigen. Aufgrund der Tatbegehungsweisen ist bei Gewerbeimmobilien eine Überfall- und Einbruchmeldeanlage nach DIN Normierung VdS Klasse B nach den Normenreihen DIN EN 50130, 50131, 50136 und der DIN VDE 0833 Teile 1 und 3 empfehlenswert. Es wird auf die Bauplanberatung der kriminalpolizeilichen Beratungsstelle verwiesen.

12. Kampfmittelräumdienst

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 der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Regierungspräsidium Darmstadts, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu verständigen.

13. Behinderten- bzw. Barrierefreies Bauen

Sofern ein Umbau zu einer barrierefreien Wohnung von Nöten ist, gibt es diverse Förderprogramme, die den Umbau unterstützen. Zum Beispiel existiert ein Wohnbauförderprogramm des Landes Hessen. Der Anträge wird bei der WI-Bank eingereicht. Zudem existiern zwei Programm der KFW (Programm 159 und 455). Die Umbaumaßnahmen haben sich nach der DIN 18040 Teil 2 zurichten.

14. Umgang mit Leitungstrassen

Im Geltungsbereich befinden sich bereits Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig. An der Baugebietsgrenze "Am Falkensteiner Weg" ist der Bestand einer Gas- Hochdruckleitung (HD-1010 DN 150 PN10) gegeben. Für den sicheren Betrieb und die Unterhaltung der Gas- Hochdruckleitung ist der ungehinderte Zugang zur Leitung zu gewährleisten.

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 runtergeladen werden.

Zudem existiert eine Trinkwassertransportleitung DN 200 GGG des Wasserbeschaffungsverbandes Taunus im Bereich der Straße „Am Falkensteiner Weg".

15. 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 wer-

den. Zierteiche sowie andere offene Wasserflächen sollen mit rauen Fluchtrampen für Kleintiere versehen werden.

E: 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 Absatz 3 des Gesetztes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I, S. 2808),

- 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.

Bebauungsplan der Stadt Königstein im Taunus

K 75 „Adelheidstraße"



ENTWURF BEGRÜNDUNG Stand: 13.11.2019

Erstellt durch Fachbereich IV - Fachdienst Planen
der Stadt Königstein im Taunus

Burgweg 5
61462 Königstein im Taunus

Inhalt

1. Ziel und Zweck der Planung 3
1.1 Planungsanlass und Planungsvorrausetzungen 3
1.2 Ziele und Grundzüge der städtebaulichen Planung 3
2. Planungsvorhaben 3
2.1 Lage, Begrenzung und räumlicher Geltungsbereich 3
2.2 Flächennutzungsplan 6
2.3 Vorhandene Nutzung 6
3. Planinhalte und Festsetzungen gem. § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO 7
3.1 Art der baulichen Nutzung 7
3.2 Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise/ örtliche Bauvorschriften 7
3.3 Verkehrsflächen 10
3.4 Lärm 11
3.5 Ver- und Entsorgung 12
3.6 Versorgungsdruck 13
3.7 Löschwasserversorgung 13
3.8 Innere Erschließung 13
3.9 Äußere Erschließung 13
3.10 Berücksichtigung von Natur und Landschaft 13
4. Hinweise 14
4.1 Baudenkmal - Bodendenkmalpflege 14
4.2 Bodenordnung 14
4.3 Bodenschutz/ Altablagerungen 14
4.4 Erschließungskosten und Beiträge nach § 8 KAG 15
4.5 Umgang mit Leitungstrassen 15
5. Allgemeine Rechtgrundlagen 16
6. Anlagen 17
6.1 Landschaftspflegerischer Beitrag 18
6.1.1 FFH-Gebiet „Burghain Falkenstein" 18
6.1.2 Höhenbach 20
6.1.3 Hauptwanderweg im Naturpark Hochtaunus 22
6.1.4 Zum Erhalt festgesetzte Bäume 23
6.1.5 Landschaftsplan 27
6.2 Lärmkartierungen aus dem Lärmviewer Hessen Tag-und Nachtpegel 28
6.3 Merkblatt für den Bauunternehmer zum Schutze der Versorgungsanlagen der Stadtwerke Oberursel 31

Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Ziel und Zweck der Planung

1.1 Planungsanlass und Planungsvorrausetzungen

Es wurden in der jüngsten Vergangenheit vermehrt Anfragen nach Zweitreihenbebauung gestellt. Diese Zweitreihenbebauung würde zu einem größeren Verkehrsaufkommen führen, das wiederum durch die vorhandenen Sackgassen nur schwer abgewickelt werden könnte. Um den vorhandenen Bestand zu sichern wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Das Planverfahren wurde mit dem Aufstellungsbeschluss vom 17.11.2016 begonnen und wird gemäß § 13 a BauGB als vereinfachtes Verfahren im Bereich der Innenentwicklung durchgeführt. Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 22.03.2018 beschlossen die Beteiligung der Öffentlichkeit im Zeitraum vom 09.04.2018 - einschließlich 09.05.2018 durchzuführen. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 12.12.2018 beschlossen und im Zeitraum vom 28.01.2019 – einschließlich 01.03.2019 durchgeführt. Die zweite erneute Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 29.05.2019 beschlossen und im Zeitraum vom 29.07.2019 – einschließlich 30.08.2019 durchgeführt.

1.2 Ziele und Grundzüge der städtebaulichen Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung der derzeit im Bestand vorhandenen Bebauung. Durch verschiedenste Anfragen einer möglichen Bebauung in zweiter Reihe, ist es städtebaulich zwingend erforderlich, den Bebauungsplan aufzustellen um die Siedlungsstruktur in dem Gebiet zu sichern. Um dennoch eine Möglichkeit der Nachverdichtung und ein Entwicklungspotenzial zu gewährleisten, wird im gesamten Plangebiet die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf zwei festgesetzt. Damit durch die Planung keine unbeplanten kleineren Bereiche zwischen zwei Bebauungsplänen entstehen, wird ein Grundstück auf der gegenüberliegenden Seite der Graf-Stolberg-Straße in den Geltungsbereich mit aufgenommen.

Zudem ist eine weitere Beeinträchtigung und Störung des angrenzenden FFH-Gebietes durch weitere Ausweisung von Bauland möglichst zu verhindern, um eine weitere Verinselung (anthropogen) des Gebietes zu verhindern.

2. Planungsvorhaben

2.1 Lage, Begrenzung und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans K 75 „Adelheidstraße" befindet sich östlich der Innenstadt von Königstein. Er wird begrenzt durch die Adelheidstraße, Am Falkensteiner Weg, Graf-Stolberg-Straße und der B8 /Le Cannet-Rocheville-Straße. In diesem Bereich wird die bestehende Bebauung der Adelheidstraße, Mathildenstraßen, Am Falkensteiner Weg und der Graf-Stolberg-Straße überplant.

Die Fläche des Geltungsbereichs umfasst knapp 5,5 ha. Folgende Flurstücke befinden sich Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes K75 „Adelheidstraße":

Gemarkung Königstein, Flur 5, Flurstücke: 41/1, 41/2, 41/3, 41/4, 41/5, 41/10, 41/11, 41/12, 41/13, 45/2, 47/7, 47/40, 47/53, 47/55, 47/56, 47/57, 47/58, 49/3, 49/4, 51/1, 51/2, 51/3, 51/4, 116/2, 116/3, 125/7, 125/18, 125/19, 125/21, 125/23, 125/24, 125/27, 125/34, 125/35, 125/36, 125/38, 125/41, 125/42, 125/43, 125/44, 125/47, 125/49, 125/50, 125/51, 125/52, 125/53, 125/54, 125/55, 130/3, 130/16, 130/23, 130/25, 130/27, 130/28, 130/29, 130/30, 130/31, 130/33, 131, 141/2, 182, 183/1, 186/1 (tlw.) und 640

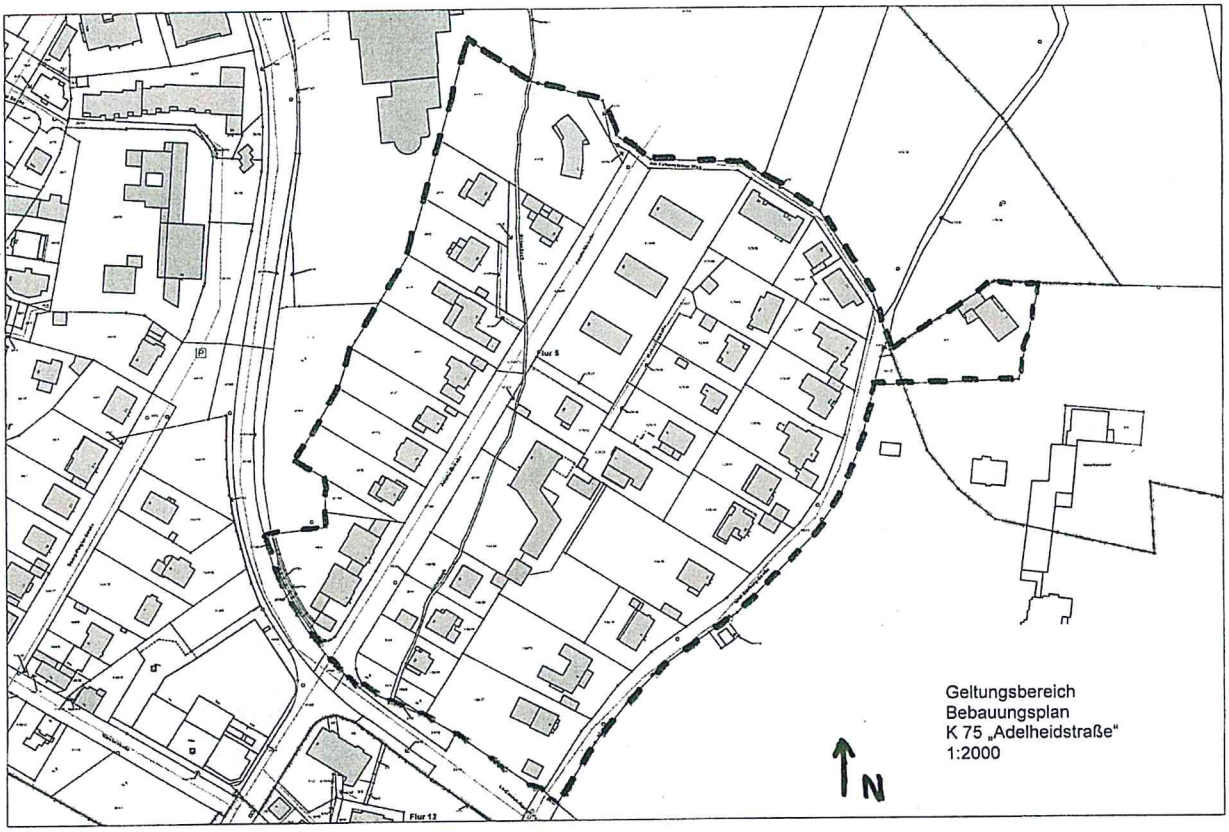
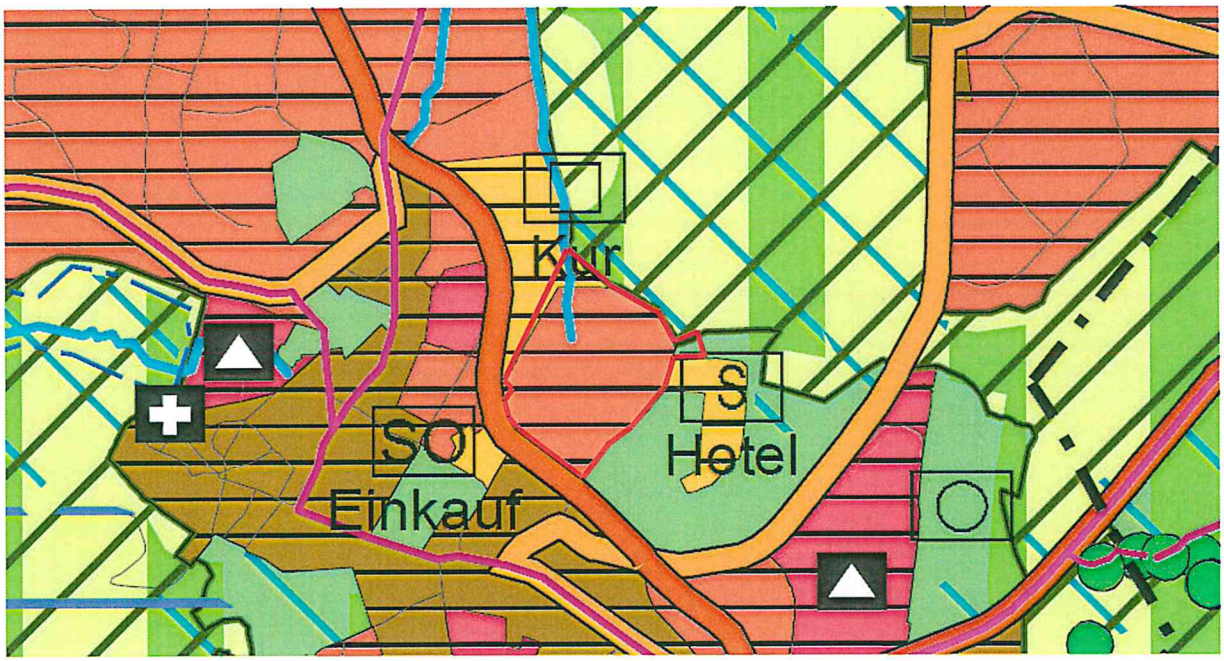




Abb. 1+2: Plangebiet + (Luftbild: Google)

2.2 Flächennutzungsplan

Der Regionale Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Wohnbaufläche in einem bereits bebauten Gebiet dar.



Mit der Wohngebietsfestsetzung (WA) im Bebauungsplan ist sowohl die Anpassung an die Ziele der Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB als auch die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB als erfüllt anzusehen.

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

2.3 Vorhandene Nutzung

Das Quartier wird als Wohngebiet genutzt. Kennzeichnend in der Adelheidstraße ist die überwiegend zweigeschossige Bebauung. Die Häuser wurden in offener Bauweise errichtet. In der Mathilden- und Graf-Stolberg-Straße überwiegt die eingeschossige Bauweise auch hier in offener Bauweise. Die Straße ist durch einen sehr großen Baumbestand geprägt. Gebietsuntypisch sind die in der oberen Adelheidstraße sich befindenden Mehrfamilienhäuser. In der Adelheidstraße befindet sich die Klinik Steib. Ein Fachkrankenhaus für Psychosomatik, Neurologie und Psychiatrie. Das Fachkrankenhaus wurde 1956 als Sanatorium unter Leitung von Dr. Ludwig Steib eröffnet und wurde 1962 in den Klinikbetrieb umgewandelt. Heute ist die Klinik ein Fachkrankenhaus für Psychiatrie, Neurologie und Psychosomatik mit 36 Betten.

Im Plangebiet befindet sich keine direkte ÖPNV-Anbindung. Allerdings sind die Buslinien X26 (Wiesbaden – Bad Homburg), X27 (Kronberg – Klein-Karben), 253 (Königstein – Höchst), 261 (Königstein - Bad Homburg), 263 (Königstein – Kriftel) und 803 (Königstein – Sulzbach/MTZ) fußläufig zur Haltestelle Königstein Stadtmitte (ca. 500m) und Königstein Kreisel (ca. 700m) zu erreichen.

3. Planinhalte und Festsetzungen gem. § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

3.1 Art der baulichen Nutzung

Großteile des Plangebietes werden als allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO ausgewiesen. Gem. §1 Abs. 6 BauNVO sind die in §4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen. Dies dient vor allem der Minderung des entstehenden Lärms im Gebiet.

Ein kleinerer Teilbereich wird zum Schutz der bestehenden Klinik als Sondergebiet Klinik festgesetzt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise/ örtliche Bauvorschriften

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes gelten jedoch unterschiedliche Festsetzungen für die Bereiche WA 1 bis WA 12.

Entsprechend §16 Abs. 2 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch folgende Festsetzungen bestimmt:

1. GRZ

2. Maximale Höhe der baulichen Anlagen.

Das jeweilige Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO in den jeweiligen Teilbereichen wird wie folgt festgesetzt:

WA 1 Gebiet:
- GRZ 0,25
- Anzahl der Vollgeschosse: II
- Traufhöhe Berg: 7,5 m Tal: 8,5 m
- Firsthöhe Berg: 11 m Tal: 12 m
- Dachform: gleichschenklige Satteldächer, Walmdächer sowie Pult- und Zeltdachformen
- Mindestgrundstücksgröße: 500 m²
- Offene Bauweise
- Einzelhäuser

WA 2 Gebiet:
- GRZ 0,2
- Anzahl der Vollgeschosse: II
- Traufhöhe Berg: 7,5 m Tal: 8,5 m
- Firsthöhe Berg: 11 m Tal: 12 m
- Dachform: gleichschenklige Satteldächer, Walmdächer sowie Pult- und Zeltdachformen
- Mindestgrundstücksgröße: 1000 m²
- Offene Bauweise
- Einzelhäuser

WA 3 Gebiet:

- GRZ 0,2
- Anzahl der Vollgeschosse: II
- Traufhöhe Berg: 7,5 m Tal: 8,5 m
- Firsthöhe Berg: 11 m Tal: 12 m
- Dachform: gleichschenklige Satteldächer, Walmdächer sowie Pult- und Zeltdachformen
- Mindestgrundstücksgröße: 850m²
- Offene Bauweise
- Einzelhäuser

WA 4 Gebiet:

- GRZ 0,2
- Anzahl der Vollgeschosse: II
- Traufhöhe Berg: 7,5 m Tal: 8,5 m
- Firsthöhe Berg: 11 m Tal: 12 m
- Dachform: gleichschenklige Satteldächer, Walmdächer sowie Pult- und Zeltdachformen
- Mindestgrundstücksgröße: 850m²
- Offene Bauweise
- Einzelhäuser

WA 5 Gebiet:

- GRZ 0,2
- Anzahl der Vollgeschosse: II
- Traufhöhe Berg: 7,5 m Tal: 8,5 m
- Firsthöhe Berg: 11 m Tal: 12 m
- Dachform : gleichschenklige Satteldächer, Walmdächer sowie Pult- und Zeltdachformen
- Mindestgrundstücksgröße: 800m²
- Offene Bauweise
- Einzelhäuser

WA 6 Gebiet:

- GRZ 0,2
- Anzahl der Vollgeschosse: II
- Traufhöhe Berg: 7,5 m Tal: 8,5 m
- Firsthöhe Berg: 11 m Tal: 12 m
- Dachform: gleichschenklige Satteldächer, Walmdächer sowie Pult- und Zeltdachformen
- Mindestgrundstücksgröße: 3000 m²
- Offene Bauweise
- Einzelhäuser

WA 7 Gebiet:

- GRZ 0,2
- Anzahl der Vollgeschosse: II
- Traufhöhe Berg: 7,5 m Tal: 8,5 m
- Firsthöhe Berg: 11 m Tal: 12 m
- Dachform: gleichschenklige Satteldächer, Walmdächer sowie Pult- und Zeltdachformen
- Mindestgrundstücksgröße: 700m²
- Offene Bauweise
- Einzelhäuser

WA 8 Gebiet:

- GRZ 0,25
- Anzahl der Vollgeschosse: II
- Traufhöhe Berg: 7,5 m Tal: 8,5 m
- Firsthöhe Berg: 11 m Tal: 12 m
- Dachform: gleichschenklige Satteldächer, Walmdächer sowie Pult- und Zeltdachformen
- Mindestgrundstücksgröße: 850 m²
- Offene Bauweise
- Einzelhäuser

WA 9 Gebiet:

- GRZ 0,20
- Anzahl der Vollgeschosse: II
- Traufhöhe Berg: 7,5 m Tal: 8,5 m
- Firsthöhe Berg: 11 m Tal: 12 m
- Dachform: gleichschenklige Satteldächer, Walmdächer sowie Pult- und Zeltdachformen
- Mindestgrundstücksgröße: 850 m²
- Offene Bauweise
- Einzelhäuser

WA 10 Gebiet:

- GRZ 0,2
- Anzahl der Vollgeschosse: II
- Traufhöhe Berg: 7,5 m Tal: 8,5 m
- Firsthöhe Berg: 11 m Tal: 12 m
- Dachform: gleichschenklige Satteldächer, Walmdächer sowie Pult- und Zeltdachformen
- Mindestgrundstücksgröße: 850 m²
- Offene Bauweise
- Einzelhäuser

WA 11 Gebiet:
- GRZ 0,2
- Anzahl der Vollgeschosse: II
- Traufhöhe Berg: 7,5 m Tal: 8,5 m
- Firsthöhe Berg: 11 m Tal: 12 m
- Dachform : gleichschenklige Satteldächer, Walmdächer sowie Pult- und Zeltdachformen
- Mindestgrundstücksgröße: 900m²
- Offene Bauweise
- Einzelhäuser

WA 12 Gebiet:
- GRZ 0,2
- Anzahl der Vollgeschosse: II
- Traufhöhe Berg: 7,5 m Tal: 8,5 m
- Firsthöhe Berg: 11 m Tal: 12 m
- Dachform : gleichschenklige Satteldächer, Walmdächer sowie Pult- und Zeltdachformen
- Mindestgrundstücksgröße: 1000 m²
- Offene Bauweise
- Einzelhäuser

So Klinik
- GRZ 0,2
- Anzahl der Vollgeschosse: III
- Attikahöhe Berg: 11,5m Tal 12m
- Dachform: Flachdach
- Mindestgrundstücksgröße: 3000m²
- Offene Bauweise
- Einzelhäuser

Die festgesetzte Gebäudehöhe der einzelnen Teilbereiche ergibt sich aus den Bestandshöhen der vorhandenen Bebauung der bereits 2-geschossigen Gebäude.

In den Teilgebieten WA 1 – 5 und WA 7 -12 ist je Gebäude eine Wohneinheit zulässig. Als Ausnahme kann eine zusätzliche Wohneinheit (z.B.: für Personal) in den Gebäuden zugelassen werden. Bestehende Wohneinheiten in genehmigten Gebäuden genießen Bestandsschutz.

Im Teilgebiet WA 6 sind je Gebäude sechs Wohneinheiten zulässig.

Um eine weitere Verdichtung auf den Grundstücken entgegen zu wirken, wurden die Textfestsetzungen um Mindestgrundstücksgrößen und Baufenster ergänzt.

3.3 Verkehrsflächen

Die Erschließung erfolgt über die Adelheidstraße, die an der B 8/Le Cannet-Rocheville-Straße beginnt und in einer Sackgasse am Wald endet. In der Mitte der Adelheidstraße zweigen zwei Stiche ab. Auf der westlichen Seite ein Privatstich der noch die Häuser 15 und 17 erschließt und auf der östlichen Seite die Mathildenstraße. An der nördlichen Spitze des Plangebietes zweigt

der Falkensteiner Weg (Waldweg) ab. Der östliche Teil des Plangebietes wird über von der Falkensteiner Straße über die Graf-Stolberg-Straße erschlossen.

Im nördlichen Teil des Plangebietes wird das Grundstück Gemarkung Falkenstein, Flur 8, Flurstück 5/1 über den im FFH-Gebiet gelegenen Forstweg, auf Grundlage eines Gestattungsvertrages, erschlossen.

3.4 Lärm

Ziel der textlichen Festsetzung Nr. 10 ist die Sicherung der gesunden Wohnverhältnisse.

Das Plangebiet ist durch Lärmimmissionen, ausgehend von den Verkehrsströmen auf der im Süden verlaufenden Le-Cannet-Rocheville Straße/ B 8 betroffen.

Grundlage für sämtliche Berechnung entlang der B8 ist die vorliegende Lärmkartierung aus der Sanierung und Optimierung der B8 und dem Lärmviewer Hessen (s. Anlage 6.2 der Begründung)

Zur Konfliktbewältigung hinsichtlich des Verkehrslärms werden folgende Schallschutzmaßnahmen betrachtet:

- Einhalten von erforderlichen Mindestabständen zu der Lärmquelle.

  Aufgrund der geringen Plangebietsgröße ist eine zur Orientierungswerteinhaltung erforderliche Vergrößerung der Abstände der geplanten Wohnbebauung zur Le-Cannet-Rocheville Straße/ B 8 nicht realisierbar.

- Differenzierung der Baugebietsausweisung (Nutzungsgliederung).

  Eine aus Sicht des Schallimmissionsschutzes unempfindliche Mischgebietsausweisung widerspricht dem Planungsziel „Wohnnutzungen" zu realisieren.

- Außenwohnbereiche (z.B.: Terrassen, Balkone, Gärten) können in den Le-Cannet-Rocheville Straße/ B 8 abgewandten Seiten der Grundstücke angeordnet werden.

- An Fassaden mit Orientierungswertüberschreitungen können Wintergärten oder vorgehängte hinter lüftete Glasfassaden errichtet werden.

- Schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume können an der Lärmquelle abgewandten Seite des Gebäudes vorgesehen werden.

- Zur Belüftung erforderliche Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume können vorzugsweise an Fassaden vorgesehen werden, an denen die Orientierungswerte eingehalten werden.

Aus den aufgeführten Maßnahmen ergeben sich unterschiedliche Möglichkeiten die geplante Wohnnutzung im Rahmen der Ausführungsplanung vor dem bestehenden Verkehrslärm zu schützen. Es ist zu erwarten, dass mit diesen baulichen und technischen Maßnahmen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des § 1 (6) Nr. 1 BauGB erfüllt werden können.

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 Schalldämmmaß die zulässigen Lärmpegel eingehalten werden können, so handelt es sich um eine „Maßnahme gleicher Wirkung". Denn die konkrete Ausführung der Außenbauteile bewirkt in diesem Fall, dass das Schallschutzziel erreicht wird.

Gemäß den Gutachten für das Außenbecken des Kurbades, wurde die Schallschutzwand angepasst. Somit werden die Lärmschutzwerte an dieser Stelle eingehalten.

3.5 Ver- und Entsorgung

Im Geltungsbereich ist die öffentliche Erschließungsanlage zur Wasserversorgung in der Adelheidstraße, Graf-Stolberg-Straße und Mathildenstraße bereits vorhanden. Die Wasserleitungen in der Adelheidstraße und Mathildenstraße wurden im Jahre 2007 und die Wasserleitung in der Graf-Stolberg-Straße im Jahre 2001 erneuert.

Das Gebiet liegt in der Versorgungszone Hochzone (HZ) Königstein und wird über den Hochbehälter (HB) Tillmann (Wasserspiegelhöhe = 446 müNN), HB Billtal (Wasserspiegelhöhe = 446 müNN) und über die Speckwiese (453,80 müNN) versorgt.

Bei Mehrbedarf besteht im HB Tillmann eine Einspeisemöglichkeit für Fremdwasser über den Wasserbeschaffungsverband (WBV) Taunus.

Die Trinkwasserversorgung im Plangebiet ist somit ausreichend gesichert.

Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft in der Straße „Am Falkensteiner Weg" eine Trinkwassertransportleitung DN 200 GGG des Wasserbeschaffungsverbandes Taunus. Diese ist in der Plankarte eingezeichnet. Das Merkblatt der Stadtwerke Oberursel zum Umgang mit der Leitung ist als Anlage 3 angehängt.

Die Rohwässer werden vor Einspeisung in die Hochbehälter bzw. in das Versorgungsnetz HZ Königstein über die Aufbereitungsanlagen Speckwiese und Reichenbachweg-Neu entsprechend der Trinkwasserverordnung entsäuert.

Die untersuchten Parameter des Trinkwassers entsprechen den Anforderungen der Trinkwasserverordnung.

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch den zuständigen Versorgungsträger und ist flächendeckend vorhanden.

Das Gebiet ist in einem Mischsystem entwässert.

Im Rahmen des geltenden Anschluss- und Benutzungszwangs sind auch künftig neue Gebäude an das vorhandene System anzuschließen.

Die Flurstücke der Flur 5 des Plangebietes liegen in der Schutzzone IIIB des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WSG-ID: 434-024) für die Gewinnungsanlagen „Br. I-V im Liederbachtal, u.a." der Stadt Königstein im Taunus. Die Schutzgebietsverordnung vom 11.04.1980 (StAnz. 18/80, S. 811 ff) ist zu beachten. Nur die beiden Grundstücke Flur 5, Flurstück 183/1 und Flur 8, Flurstück 8/1 liegen nicht im Wasserschutzgebiet.

3.6 Versorgungsdruck

Der Versorgungsdruck (statische Ruhedruck) im Geltungsbereich liegt zwischen 5 und 7 bar.

Gemäß DVGW Arbeitsblatt W 403 sind vom Versorger mindestens 2 bar + 0,5 bar je Geschoss über EG bereitzustellen.

3.7 Löschwasserversorgung

Gemäß vorliegendem Hydrantenplan der Stadtwerke aus 2016 stehen im Geltungsbereich 96 m³/h (=1600 l/min) für die Löschwasserversorgung zur Verfügung.

3.8 Innere Erschließung

Die innere Erschließung bezüglich der Entwässerung ist über die vorhandenen öffentlichen Kanäle DN 400 und DN 300 in der Adelheidstraße und in der Mathildenstraße gegeben. In der Graf-Stolberg-Straße ist kein öffentlicher Kanal vorhanden. Die Grundstücke entwässern über Privatkanäle in den öffentlichen Kanal in der Mathildenstraße, der zur Adelheidstraße führt. Die Kanäle in der Adelheidstraße und Mathildenstraße wurden im Jahre 2007 erneuert.

3.9 Äußere Erschließung

Die vorhandene Entwässerung der bereits kanalisierten Flächen im Planungsbereich erfolgt gemäß der Schmutzfrachtberechnung von 2014 im Mischsystem. Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers sowie des anfallenden und zum Abfluss gelangenden Niederschlagswassers erfolgt über die städtische Ortskanalisation zur Regenentlastungsanlage B6a „Regenüberlaufbecken (RÜB) Schneidhain" des Abwasserverbandes Main-Taunus.

Die überörtliche Abwasserableitung erfolgt von hier aus über die weiterführenden Abwasseranlagen des Abwasserverbandes Main-Taunus und ab der Mess- und Übergabestelle (MÜS) Schmalkaldener Straße in der Ortslage Unterliederbach über die weiterführenden Abwasseranlagen der Stadt Frankfurt am Main zur Abwasserreinigungsanlage (ARA) Sindlingen der Stadt Frankfurt am Main.

3.10 Berücksichtigung von Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut und versiegelt. Gemäß dem begründeten vereinfachten Planverfahren werden insofern keine separaten Umweltprüfungen erforderlich. Ein Umweltbericht wird wegen des vereinfachten Planverfahrens gemäß § 13 a BauGB nicht erforderlich.

Um dennoch eine gewisse Würdigung von Natur und Landschaft zu erzielen, ist in Anlage 1 der landschaftspflegerische Beitrag angehängt.

Um die bereits vorhandene Durchgrünung im Gebiet zu erhalten und weiter zu fördern, wird entlang der westlichen Grenze der Teilgebiete 8 – 12 (Richtung Kurbad) und zwischen den Teilgebieten 4 und 7 „Flächen zum Anpflanzen vom Bäumen und Sträuchern" gem. § 9 (1) 25a BauGB und „Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern" gem. § 9 (1) 25b BauGB festgesetzt. Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher können den Artenlisten entnommen werden.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde seitens des Fachbereiches Ländlicher Raum des Hochtaunuskreises darauf hingewiesen, dass aus forstrechtlicher Sicht darauf hinzuweisen ist, dass bei einer Unterschreitung des empfohlenen Abstandes der Baufenster vom Waldrand (25 m – 30 m) Schäden an den Gebäuden durch Baum- und/ oder Astschlag bei Sturmereignissen nicht ausgeschlossen werden können. Soweit der Waldeigentümer seiner Verkehrssicherungspflicht nachgekommen ist, trägt für solche Schäden allein der Eigentümer des Wohnanwesens das Risiko.

4. Hinweise

4.1 Baudenkmal - Bodendenkmalpflege

Am oberen Ende der Graf-Stolberg-Straße befindet sich auf dem Grundstück Flur 5, Flurstück 131 ein Wegekreuz, dass unter Denkmalschutz steht. Bei der bisherigen Bautätigkeit gab es keine Hinweise auf vorhandene Bodendenkmäler. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass bei Neubauvorhaben im Plangebiet noch Bodendenkmäler erhalten sind. Gemäß § 15 und 16 DSchG ist bei Erdarbeiten auf Bodenfunde zu achten. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist der Hochtaunuskreis als untere Denkmalbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege, unverzüglich zu informieren.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Landesamtes für Denkmalpflege über den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Der Geltungsbereich liegt allerdings zwischen den beiden Denkmälern Kurbad und Villa Rotschild.

4.2 Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren nach den Vorschriften des BauGB ist nicht erforderlich.

4.3 Bodenschutz/ Altablagerungen

Erdaushub:
Die bei Baumaßnahmen anfallenden Erdmassen sind in den jeweiligen Teilbereichen des Bebauungsplans, in dem die Erdmassen anfallen, soweit möglich wieder einzubauen.
Bei Rückverfüllung anstehender Böden und bei angelieferten Boden sind die „Richtlinien für die Verwertung von Bodenmaterial" vom 17.04.2014 (St.Anz. 10/2014 S. 211 ff.) zu Grunde zu legen.

Der Fachbereich Wasser- und Bodenschutz des Hochtaunuskreises als Untere Bodenschutzbehörde entscheidet - im weiteren Baugenehmigungsverfahren - nach Vorlage der Analysen in Einzelfall über die Einbaufähigkeit des Materials.

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.

Altablagerungen
Sind im Plangebiet keine bekannt.

4.4 Erschließungskosten und Beiträge nach § 8 KAG

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird keine Beitragspflicht ausgelöst.

4.5 Umgang mit Leitungstrassen

Im Geltungsbereich befinden sich bereits Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig. An der Baugebietsgrenze "Am Falkensteiner Weg" ist der Bestand einer Gas- Hochdruckleitung (HD-1010 DN 150 PN10) gegeben. Für den sicheren Betrieb und die Unterhaltung der Gas- Hochdruckleitung ist der ungehinderte Zugang zur Leitung zu gewährleisten.

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 runtergeladen werden.

Hierzu sind folgende Auflagen und Hinweise zu beachten:

- Auf Grund des vorhandenen Gas-Hochdruckleitungsbestandes im Geltungsbereich des Verfahrens weisen wir aus Sicherheitsgründen darauf hin, dass der Bestand, die Sicherheit und Integrität der oben genannten Leitung sowie der zugehörigen technischen Anlagen und ihrer Schutzstreifen dauerhaft zu gewährleisten ist.

- Der Schutzstreifen ist nach den Vorschriften für Gashochdruckleitungen von jeglichen Eingriffen, die betriebserschwerende und leitungsgefährdende Einwirkungen darstellen, freizuhalten.

- Zur Ausübung der Leitungswartung sowie zur Durchführung eventueller Prüf- und/oder Reparaturarbeiten an der Gashochdruckleitung muss der Trassenverlauf sichtfrei, begehbar und zu jeder Zeit zugänglich sein.

- Eine Bebauung oder Überbauung des Leitungs- und Schutzstreifenbereichs der vorhandenen Leitungstrasse ist nicht gestattet.

- Bei Anpflanzungen von Bäumen, tiefwurzelnden Sträuchern ist der Schutzstreifen der vorhandenen Gashochdruckleitung zwingend zu beachten. Die Regelungen des DVGW- Arbeitsblattes GW 125 sind zu beachten.

- Bei Änderungen im Planungsstand erbitten wir eine entsprechende Neuanzeige.

5. Allgemeine Rechtgrundlagen

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 Absatz 3 des Gesetztes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I, S. 2808),

- 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)

Diese werden unter anderem durch die folgenden Ortssatzungen ergänzt:

- Stellplatz- und Ablösesatzung: Satzung der Stadt Königstein im Taunus über die Gestaltung, Größe und Anzahl der Stellplätze oder Garagen und die Ablösung der Verpflichtung zu deren Herstellung sowie über die Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder.

- Werbeanlagengestaltungssatzung: Satzung über Art und Gestaltung von Werbeanlagen im Gebiet der Stadt Königstein im Taunus.

- Baumschutzsatzung: Satzung zum Schutz der Grünbestände der Stadt Königstein im Taunus

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen, die von den Festsetzungen der einzelnen Satzungen abweichen. Ein Hinweis auf die Satzungen ist in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Weiter sind zu beachten:

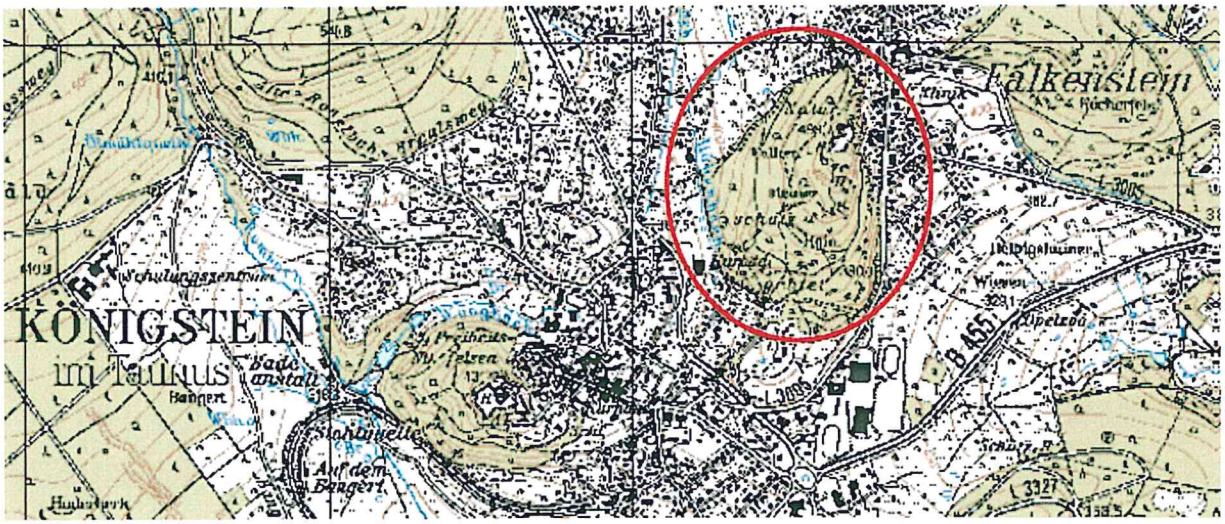
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz)
- HAGBNatSchG (Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz)

6. Anlagen

6.1 Landschaftspflegerischer Beitrag
6.2 Lärmkartierungen aus dem Lärmviewer Hessen
6.3 Merkblatt für den Bauunternehmer zum Schutze der Versorgungsanlagen der Stadtwerke Oberursel

6.1 Landschaftspflegerischer Beitrag

6.1.1 FFH-Gebiet „Burghain Falkenstein"



Das 36,2 ha große FFH-Gebiet, das bereits als Naturschutzgebiet ausgewiesen (NSG) ist, liegt in den Gemarkungen Falkenstein und Königstein der Stadt Königstein im Taunus im Hochtaunuskreis. Forstlich wird es betreut vom Forstamt Königstein. Der erste Antrag zur Unterschutzstellung als NSG stammt aus dem Jahre 1961. Die Ausweisung als Naturschutzgebiet „Burghain-Falkenstein" erfolgte am 04.12.1974 durch den Regierungspräsidenten in Darmstadt im Staatsanzeiger des Landes Hessen 50/1974, S. 232. Das NSG "Burghain Falkenstein" wurde durch das Regierungspräsidium Darmstadt im Jahre 2001 unter der Gebietsnummer 5816-305 als "klippenreicher bewaldeter Berg mit Buchenwald- und edellaubbaumreichen Blockschuttwäldern und Geröllsteilhangwäldern sowie Felsköpfen und -nasen mit Felsengebüsch und Felsspaltengesellschaften" als FFH- Gebiet gemeldet und mit der Natura 2000-Verordnung vom 16.01.2008 (GVBl. I S.30) ausgewiesen.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde mehrfach darauf hingewiesen, dass das Grundstück Gemarkung Königstein, Flur 8, Flurstück 5/1 über den Forstweg am Rande des FFH-Gebietes erschlossen wird. Eine evtl. geplante Änderung des Wohnhauses ist daher mit den zuständigen Behörden auf Ihre Umweltverträglichkeit abzustimmen.

Als Leitbild und Erhaltungsziele der Natura 2000-Verordnung wird im Maßnahmenplan des Regierungspräsidiums Darmstadt folgendes ausgegeben:

Leitbild sind in den Steillagen von forstlicher Bewirtschaftung und Freizeitnutzung unbeeinflusste Hangschuttwälder und Felsenbirnengebüsche und in den übrigen Bereichen mesophile, strukturreiche Buchenwälder ohne florenfremde Arten. Dem Ahorn-Linden-Blockschuttwald (LRT *9180) ist Priorität gegenüber den Waldmeister- Buchenwäldern (LRT 9130) und gegenüber dem Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (LRT 9170) einzuräumen.

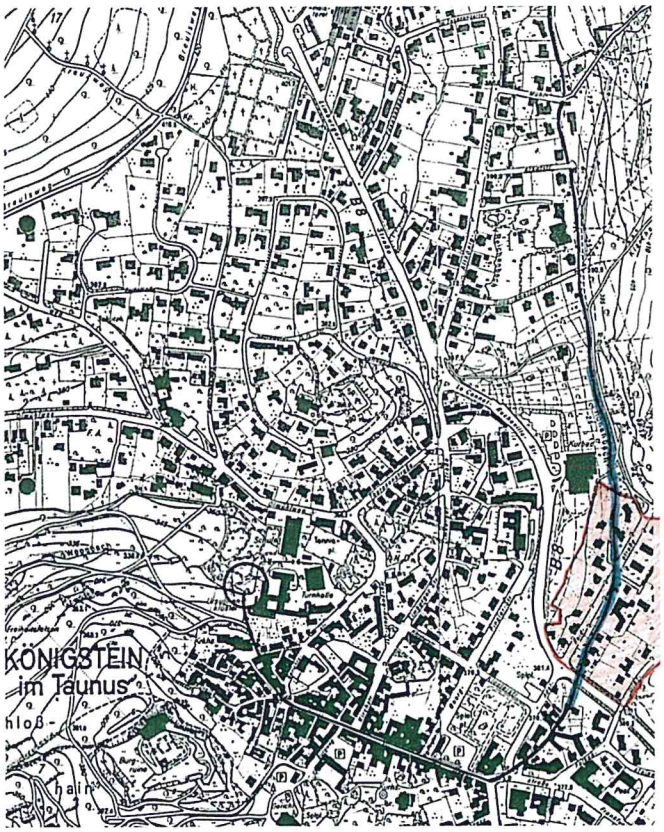
Erhaltungsziele

LRT 8310 Nicht touristisch erschlossene Höhlen	• Erhaltung der Funktion der ausgewiesenen Höhle für die LRT-charakterische Tier- und Pflanzenwelt • Erhaltung der Zugänglichkeit für die Höhlenfauna bei gleichzeitiger Absicherung der Eingänge vor unbefugtem Betreten • Erhaltung des typischen Höhlenklimas und des Wasserhaushalts • Erhaltung typischer geologischer Prozesse
LRT 9130 Waldmeister-Buchenwald (Asperulo-Fagetum)	Erhaltung naturnaher und strukturreicher Bestände mit stehendem und liegendem Totholz, Höhlenbäumen und lebensraumtypischen Baumarten in ihren verschiedenen Entwicklungsstufen und Altersphasen
LRT 9170 Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (Galio-Carpinetum)	• Erhaltung naturnaher und strukturreicher Bestände mit stehendem und liegendem Totholz, Höhlenbäumen und lebensraumtypischen Baumarten mit einem einzelbaum- oder gruppenweisen Mosaik verschiedener Entwicklungsstufen und Altersphasen
LRT *9180 Schlucht- und Hangmischwälder (Tilio Acerion)	• Erhaltung naturnaher und strukturreicher Bestände mit stehendem und liegendem Totholz, Höhlenbäumen und lebensraumtypischen Baumarten mit einem einzelbaum- oder gruppenweise Mosaik verschiedener Entwicklungsstufen und Altersphasen

Wesentliche Gefährdung sind der starke Besucherstrom mit Eutrophierungen an den Wegen und der Burgruine sowie florenfremde Baumarten.

EU-Code	Lebensraumtyp	Art der Beeinträchtigung und Störungen	Störungen von außerhalb des FFH-Gebietes
8130	Nicht touristisch erschlossene Höhlen	• Keine Beeinträchtigungen lt. Höhlengutachten	
9130	Waldmeister-Buchenwald	• LRT-fremde Baum- und Straucharten • Verlust der Vertikalstruktur • Freizeit und Erholungsnutzung • Trampelpfade • Störungen durch Haustiere	
9170	Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald	• Bodenverdichtung durch Maschinen • LRT-fremde Baum- und Straucharten • Freizeit und Erholungsnutzung • Trampelpfade	
*9180	Schlucht- und Hangmischwälder	• LRT-fremde Baum- und Straucharten • Freizeit und Erholungsnutzung • Müll • Trampelpfade	

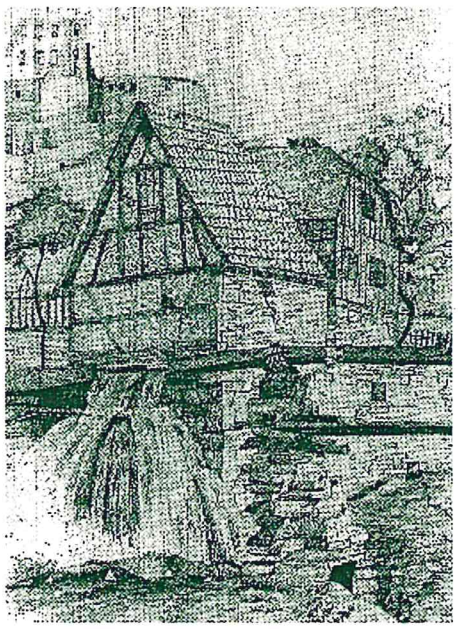
6.1.2 Höhenbach



Die Anfänge des Höhenbaches gehen vermutlich auf die Zeit der Münzenberger Herrschaft in Königstein zurück, die Anfang des 13. Jahrhunderts aus ihrem Haus-Kloster Arnsberg bei Lich Zisterziensermönche geholt haben dürften. Diese waren zu Ihrer Zeit gesuchte Wasserbau-Techniker. Seine Ersterwähnung ist erst ziemlich spät (1366) in den Quellen verzeichnet. Allgemein wird vermutet, dass der Höhenbach allerdings bereits früher angelegt wurde. So richten sich die Straßenzüge des „Tales" Königstein ebenso an ihm aus wie mittelalterliche Grundstücke „rittlings" über den Kanal. Der Höhenbach ist also älter als jede Besiedlung vor dem unteren Burgtor. Und da bereits 1230 vor diesem auf dem Platz (vor dem „Alten Rathaus") Markt und Gericht gehalten wurde sowie Bebauung vorauszusetzen ist, sollte der Höhenbach bereits damals geflossen sein.

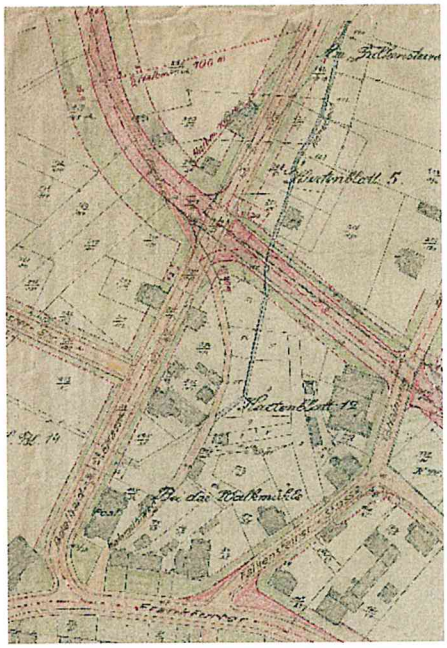
Das, was sich heute nur noch an einigen Stellen sichtbar als Rinnsal durch die Gegend schlängelt, wird allgemein als die ehemalige Lebensader der Siedlung angesehen. Seit 1992 wird das Gewässer als „dingliche Stadtgründungs-Urkunde" anerkannt. Dies geht auf den Archäologen und Historiker Wolfgang Erdmann zurück. Ohne den Höhenbach, so die Folgerung von Herrn Erdmann, hätte Königstein wohl kaum schon 1313 Stadtreche erhalten. Der Höhenbach versorgte im Mittelalter etliche Mühlen und andere Industrieanalgen im Bereich des heutigen Stadtgebietes mit Wasserkraft.

Der Höhenbach erhielt sein Wasser aus dem Reichenbach abgeleitet, mutmaßlich im Mittelalter schon mittels eines Wehres, welches 2012 im Bereich des Reichenbaches wieder entdeckt wurde. Die Ableitung liegt unterhalb eines mittelalterlichen Mühlenplatzes in der Nähe der Falkensteiner Burg. Mit sehr geringem, also sorgfältig nivelliertem Gefälle wird der Kanal am Falkensteiner Burgberg entlang geführt. In der Nähe der Stadt (untere Adelheidstraße bzw. Ellasprudel) betrieb der Höhenbach die einzig bekannte Walkmühle (Tuchherstellung in Königstein) in Königstein (abgebrochen um 1895), die 1441 erstmals und damit relativ spät in den Quellen Erwähnung findet. Sodann wurde er auf dem schmalen Sattel zwischen den Falkensteiner und Königsteiner Burgbergen geführt, vorbei am landesherrlichen Turnierfeld (heute unter dem innerstädtischen Parkplatz an der Haupt- Ecke Georg-Pingler-Straße noch unterhalb des dort vergrabenen Kapuzinerklosters aus dem 17 Jahrhundert, welches ebenfalls durch den Höhenbach versorgt wurde) und parallel zur verlegten Straße.



Die Wasserführung des Höhenbachs um 1848. Die Zeichnung zweigt ein hölzernes Gerinne mit Überlauf zur Obermühle. Im Hintergrund das Anwesen Haintürchenstraße 2.

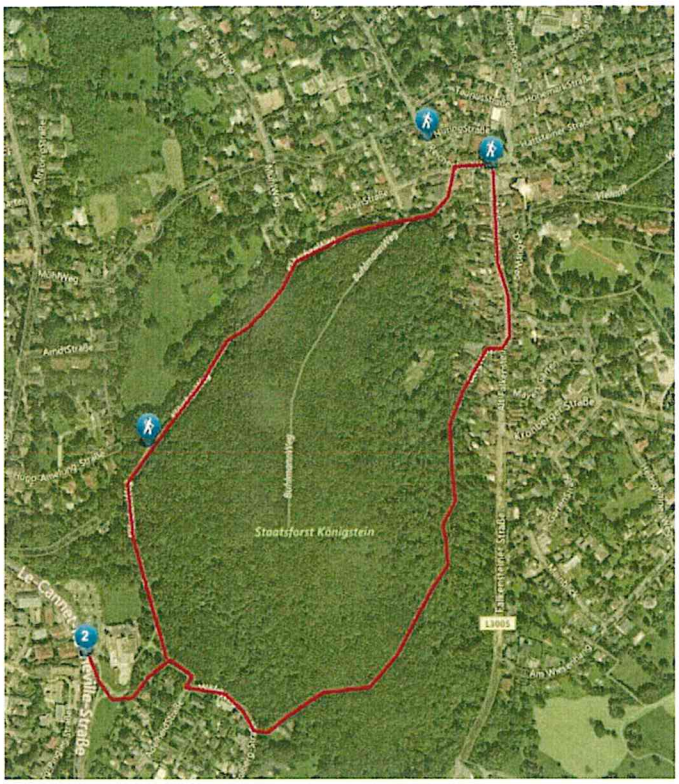
Hinter dem Stadttor der Talstadt, dem „alten" Obertor (heute Hauptstraße 22/31) verlief der Höhenbach durch die Hintergrundstücke der südlichen Bebauungszeile relativ dicht hinter den Häusern der Straßenbebauung. Er querte sodann den alten Marktplatz vor dem „Schlosstor" (altes Rathaus). Von hier floss der Höhenbach in die (heutige) Woogtalstraße einerseits und die Gerbereigasse andererseits. Mit einem Überlauf ins Woogtal (heutiges Krankenhaus) bog der Höhenbach dann in die Haintürchenstraße. Zwischen den Anwesen Haintürchenstraße 2 und Gerichtstraße 15 floss der Höhenbach nun Richtung Obermühle (Gerichtstraße 17) wo er ein oberschlächtiges Wasserrad bediente. Da die Obermühle seinerzeit bereits außerhalb der Bebauung stand, war das Gebäude Gerichtstraße 15 das „letzte" innerhalb der Stadt, das Wasser aus dem Höhenbach beziehen konnte. Diese Möglichkeit bestimmte das Gebäude auch als Waschhaus, ehe es von der jüdischen Gemeinde als Haus für ihre Mikwe übernommen und umgebaut wurde.



Fluchtlinienplan der Adelheidstraße im Bereich des Höhenbaches von 1938

Das Bett des Höhenbaches ist heute im ersten Abschnitt ein trockener Graben, da die Ausleitung nicht mehr funktioniert. Währens das Wehr gut erhalten ist, ist das Bachbett des Reichenbachs stark erodiert, offenbar eine Begleiterscheinung von Aufstauungen. Das Bachbett verläuft links des Talgrundes gut sichtbar mit flacherem Gefälle als der Reichenbach. Ca. 200 Meter weiter mündet der neue Mühlbach, aus der Untermühle kommend, in den Höhenbach und versorgt diesen heute mit etwas Wasser. Mit Ausleitung des Wassers aus dem Höhenbach nördlich des Kurbades verlässt er wieder sein altes Bett. Der ausgetrocknete Graben, kann im weiteren Verlauf in Privatgrundstücken rechts und links der Adelheidstraße verfolgt werden. Dieser Graben befindet sich im Plangebiet und darf auf Grund der beschriebenen historischen Bedeutung weder Überbaut noch beschädigt werden.

6.1.3 Hauptwanderweg im Naturpark Hochtaunus



Das Gebiet grenzt im Norden an einen Hauptwanderweg des Naturparks Hochtaunus. Dieser beginnt am Kurbad und führt über den Burghain Falkenstein bis nach Falkenstein, eher er um den Burghain herum wieder zum Kurbad nach Königstein verläuft.

Auszug aus der Beschreibung des Naturparks Hochtaunus:

Die bioklimatischen Bedingungen im Bereich des Heilklima-Park-Zentrums werden im Sommer als schonend, im Winter als reizmildernd eingestuft. Mit Wärmebelastung muss auf allen Wegstrecken gelegentlich gerechnet werden, wobei die Belastungsintensität im Ort höher sein kann. Abschnitte, die im Schutz des Waldes verlaufen, sind eher selten. An heiteren, aber kühlen Tagen bestehen gute Möglichkeiten, den Organismus durch Reize von Sonne und Wind zu trainieren.

6.1.4 Zum Erhalt festgesetzte Bäume

Das Planungsgebiet befindet sich am Rande des FFH-Gebietes „Burghain Falkenstein" und bildet eine Art „Pufferzone" zwischen dem Natura 2000 Gebiet und der verstädterten Zone südlich der B8. Um eine gewissen Durchgrünung im Gebiet zusichern, wurden neben den in der Begründung beschriebenen Flächen zum Erhalt auch diverse Bäume zum Erhalt festgesetzt, die im Folgenden näher beschrieben sind.



Kennziffer:	K 75.01
Art:	Trauerweide (Salix babylonica)
Standort:	Gemarkung Königstein Flur 5 Flurstück 47/54 Adelheidstraße 7
Größe:	Ø 0,8 m



Kennziffer:	K 75.02
Art:	Buche (Fagus sylvatica)
Standort:	Gemarkung Königstein Flur 5 Flurstück 116/3 Adelheidstraße 19
Größe:	Ø 0,6 m



Kennziffer:	K 75.03
Art:	Buche (Fagus)
Standort:	Gemarkung Königstein Flur 5 Flurstück 41/13 Adelheidstraße 21
Größe:	Ø 0,6 m



Kennziffer:	K 75.04
Art:	Ahorn (Acer)
Standort:	Gemarkung Königstein Flur 5 Flurstück 125/49 Adelheidstraße 22-26
Größe:	Ø 0,5 m



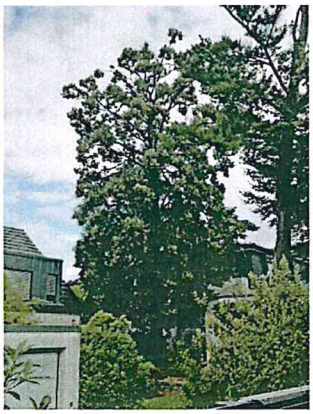
Kennziffer: K 75.05
Art: Zeder (Cedrus)
Standort: Gemarkung Königstein
Flur 5
Flurstück 125/19
Mathildenstraße 2
Größe: Ø 0,7 m



Kennziffer: K 75.06
Art: Eiche (Quercus)
Standort: Gemarkung Falkenstein
Flur 8
Flurstück 5/1
Graf-Stolberg-Straße 6
Größe: Ø 1,2 m



Kennziffer: K 75.07
Art: Hainbuche (Carpintus betulus)
Standort: Gemarkung Königstein
Flur 5
Flurstück 125/50
Graf-Stolberg-Straße 17
Größe: Ø 3 x 0,3 m



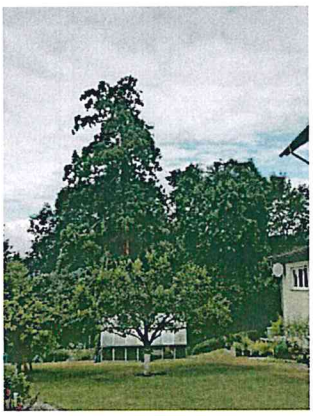
Kennziffer: K 75.08
Art: Linde (Tilia)
Standort: Gemarkung Königstein
Flur 5
Flurstück 125/51
Graf-Stolberg-Straße 15
Größe: Ø 0,45 m



Kennziffer: K 75.09
Art: Mammutbaum (Sequoioideae)
Standort: Gemarkung Königstein
Flur 5
Flurstück 130/23
Graf-Stolberg-Straße 7
Größe: Ø 1,2 m



Kennziffer: K 75.10
Art: Mammutbaum (Sequoioideae)
Standort: Gemarkung Königstein
Flur 5
Flurstück 130/23
Graf-Stolberg-Straße 7
Größe: Ø 1,2 m



Kennziffer: K 75.11
Art: Mammutbaum (Sequoioideae)
Standort: Gemarkung Königstein
Flur 5
Flurstück 130/27
Graf-Stolberg-Straße 5
Größe: Ø 0,8 m



Kennziffer: K 75.12
Art: Mammutbaum (Sequoioideae)
Standort: Gemarkung Königstein
Flur 5
Flurstück 130/27
Graf-Stolberg-Straße 5
Größe: Ø 1,2 m

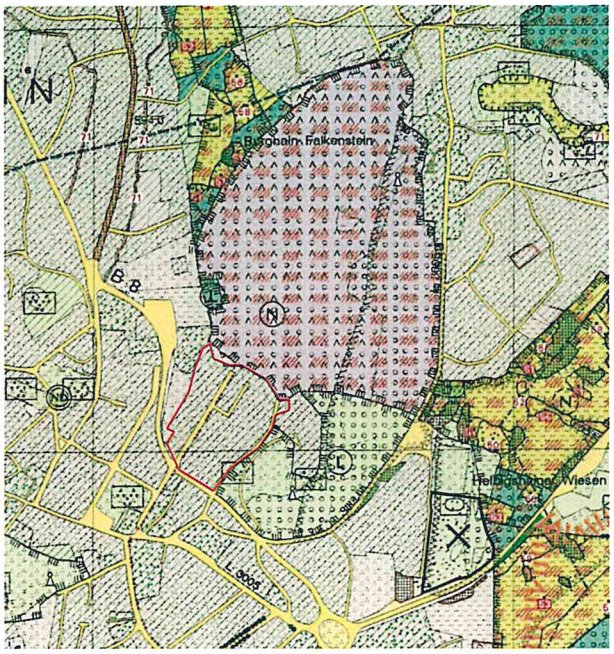


Kennziffer:	K 75.13
Art:	Mammutbaum (Sequoioideae)
Standort:	Gemarkung Königstein Flur 5 Flurstück 130/27 Graf-Stolberg-Straße 5
Größe:	Ø 1,2 m



Kennziffer:	K 75.14
Art:	Linde (Tilia)
Standort:	Gemarkung Königstein Flur 5 Flurstück 130/30 Adelheidstraße 16
Größe:	Ø 0,7 m

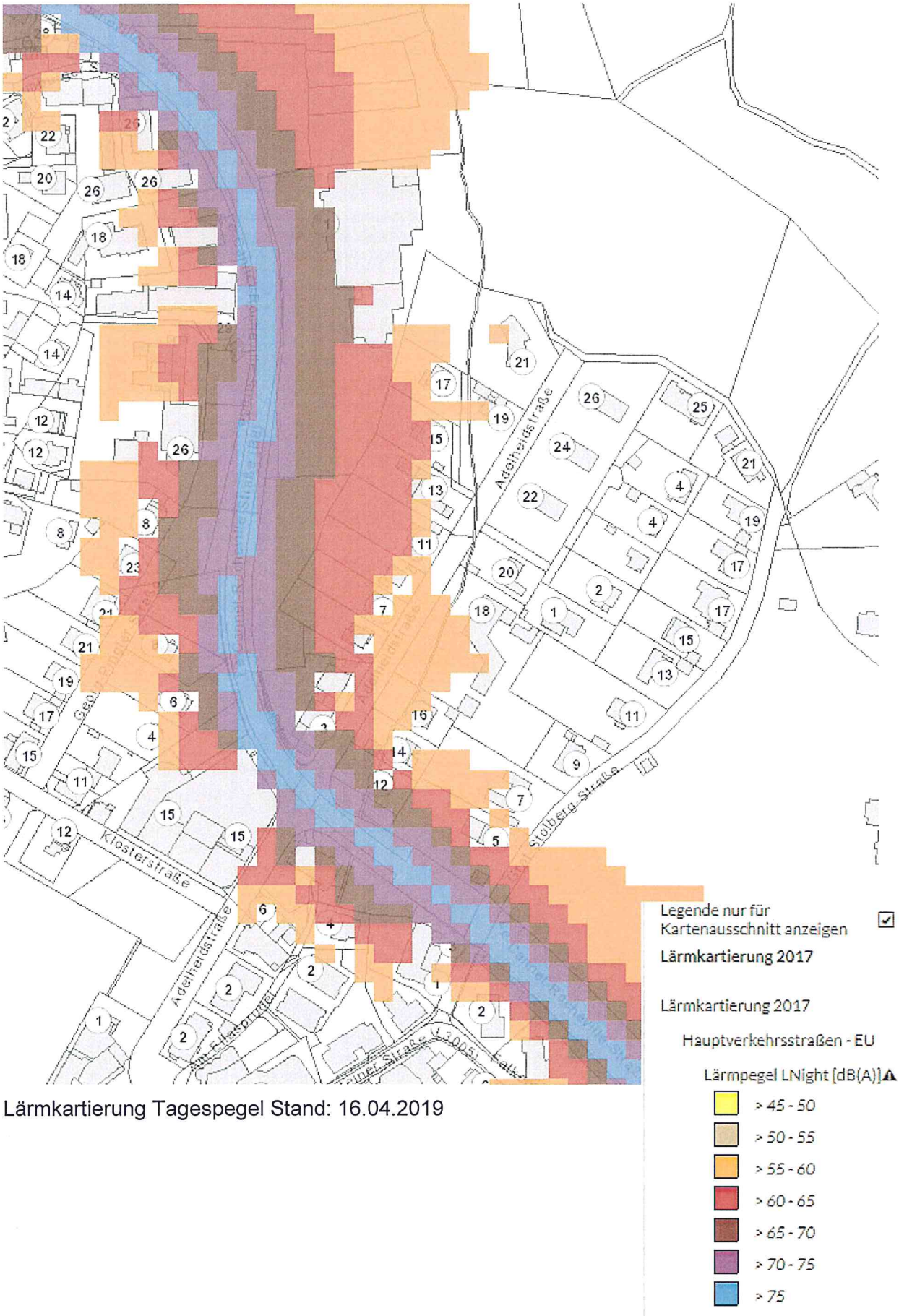
6.1.5 Landschaftsplan



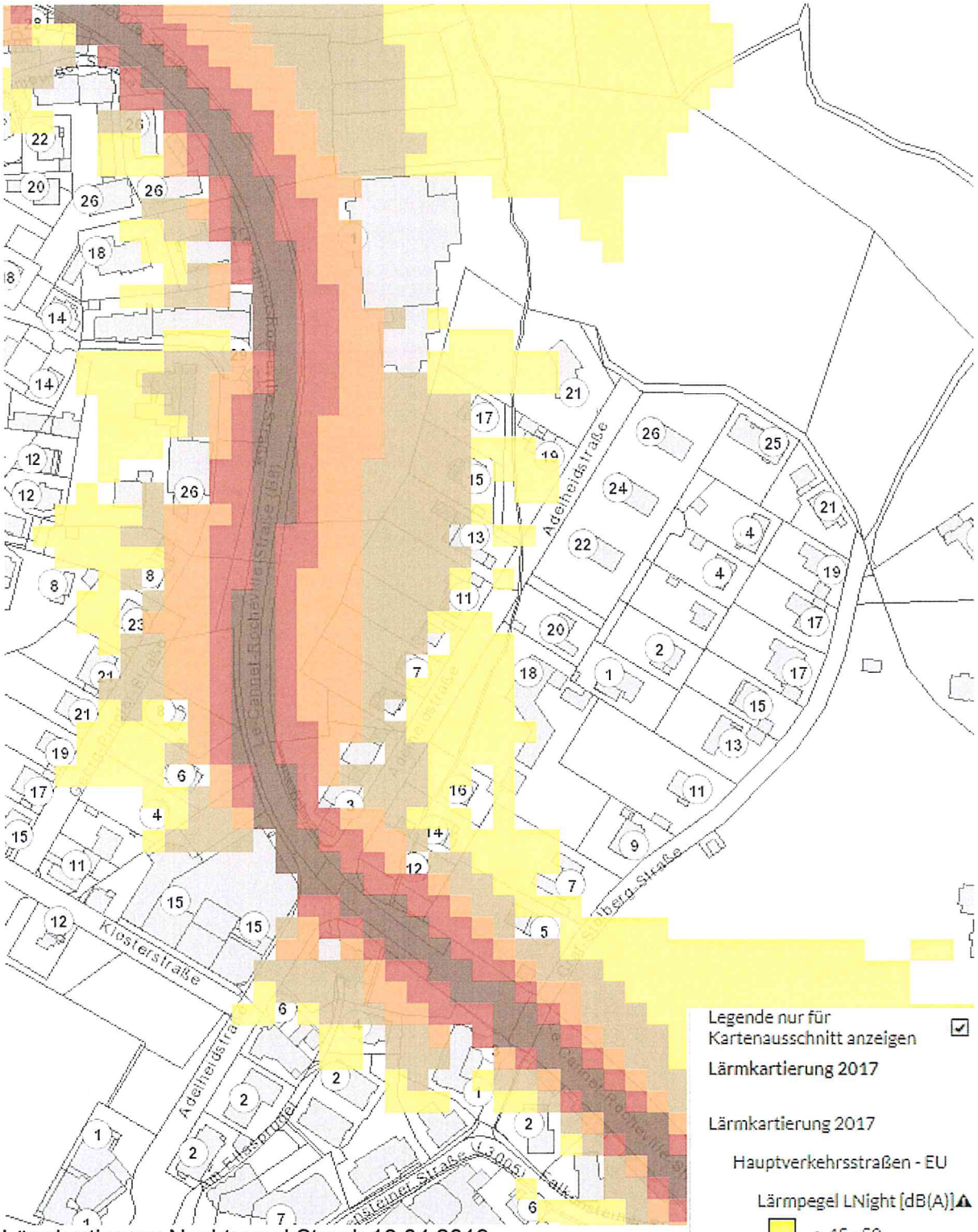
Im Landschaftsplan ist das Planungsgebiet mit „Erhaltung der Durchgrünung innerhalb von Siedlungsflächen – Bestand Juli 1991" angegeben. Entlang der Adelheidstraße ist zudem der Hauptwanderweg im Naturpark Hochtaunus eingetragen.

Der angrenzende Burghain Falkenstein ist mit der Signatur für „Flächen von Naturschutzgebieten (nachrichtlich), Pflege entsprechend den mittelfristigen Pflegeplänen" dargestellt. Zudem ist der Burghain als Naturschutzgebiet mit der Signatur für „Biotopverbundgebiet mit vorrangigem Handlungsbedarf zur Umsetzung von Naturschutzmaßnahmen dargestellt.

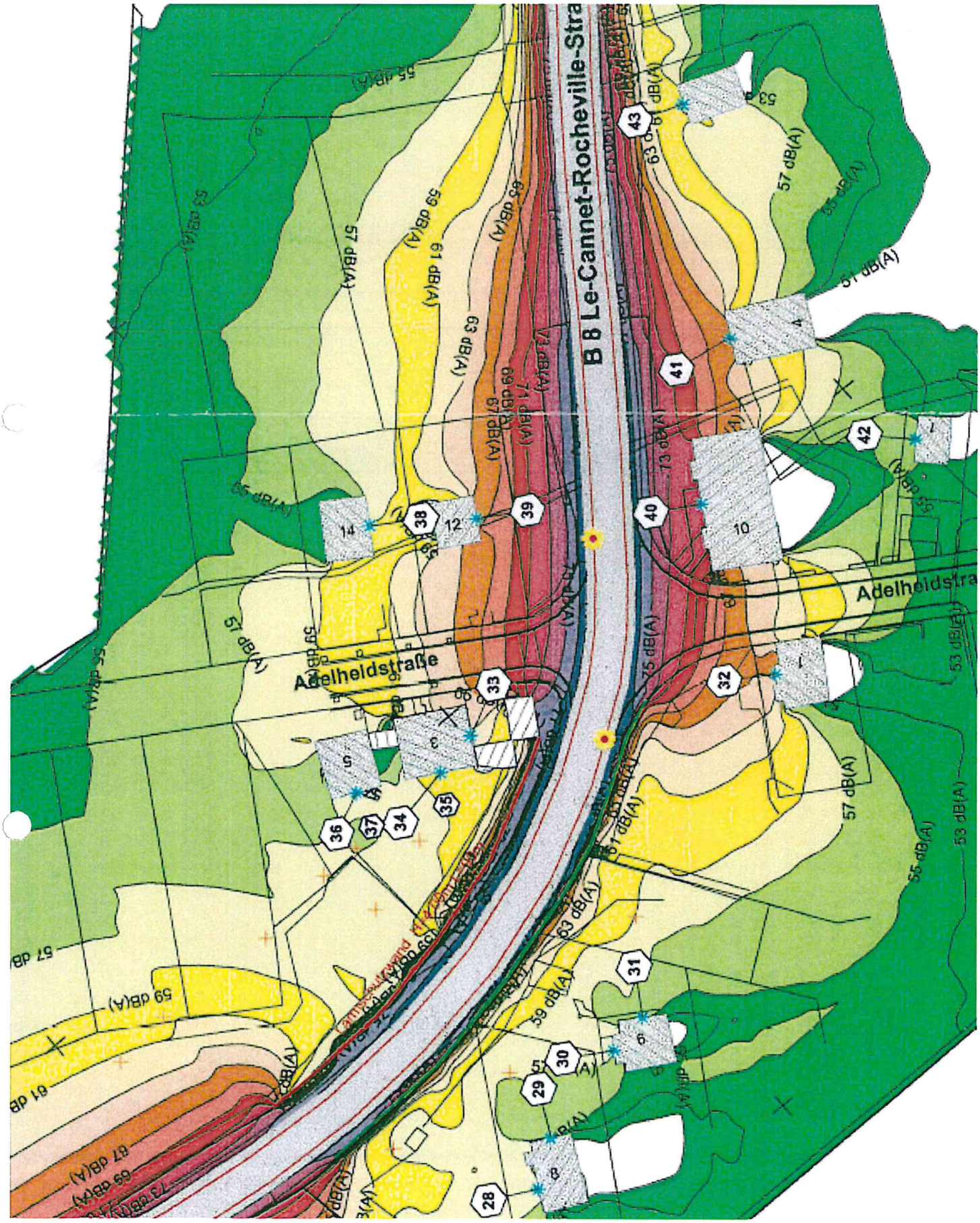
6.2 Lärmkartierungen aus dem Lärmviewer Hessen Tag-und Nachtpegel



Lärmkartierung Tagespegel Stand: 16.04.2019



Lärmkartierung Nachtpegel Stand: 16.04.2019


B 8 Le-Cannet-Rocheville-Stra
Adelheidstraße
Adelheidstra
55 dB(A)
57 dB(A)
59 dB(A)
61 dB(A)
63 dB(A)
65 dB(A)
67 dB(A)
69 dB(A)
71 dB(A)
73 dB(A)
75 dB(A)
53 dB(A)
51 dB(A)
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43

6.3 Merkblatt für den Bauunternehmer zum Schutze der Versorgungsanlagen der Stadtwerke Oberursel

Handbuchteil III / 2, Anlage 3

STADTWERKE OBERURSEL
Wasser. Energie. City-Service

Oberurseler Straße 55-57, 61440 Oberursel (Taunus), Telefon (06171) 509-0, Telefax (06171) 509-129

Merkblatt für den Bauunternehmer zum Schutze unserer Versorgungsanlagen

Sicheres Arbeiten im Leitungsbereich

1. Geltungsbereich

Dieses Merkblatt gilt für Arbeiten im Bereich von Strom-, Erdgas- und Trinkwasserversorgungsanlagen der oben genannten Versorgungsunternehmen im Oberurseler Gebiet in öffentlichen und privaten Grundstücken.

2. Sorgfaltspflicht des Unternehmers

Der Bauunternehmer hat bei Durchführung aller Bauarbeiten im Bereich von Versorgungsanlagen (z.B. Rohrleitungen, Kabel) die erforderliche Sorgfalt zu wahren, die Vorsichtsmaßnahmen und die geltenden Unfallverhütungsvorschriften zu beachten. Er hat seine Mitarbeiter und Subunternehmer entsprechend zu unterweisen und zu überwachen.

3. Erkundigungspflicht, Feststellen der Lage von Versorgungsanlagen

Vor Beginn der Grab- und Bauarbeiten muss die Lage unserer Versorgungsanlagen **vom Bauunternehmer** festgestellt werden. Vorab sind die entsprechenden Planunterlagen **neuesten Standes** bei der Stadtwerke Oberursel (Taunus) GmbH einzusehen. Die in diesen Plänen dargestellten Versorgungsleitungen/-anlagen wurden nur Punktweise eingemessen und müssen daher zwischen zwei Messpunkten nicht immer geradlinig verlaufen, somit ist es auch nicht möglich, die Trassen mit absoluter Genauigkeit anzugeben. Die Verlegetiefe der Leitungen können aus verschiedenen Gründen ebenfalls unterschiedlich sein. Der Auskunftseinholende muss den Empfang von Planunterlagen schriftlich bestätigen. Bei Unklarheiten ist mit der Stadtwerke Oberursel (Taunus) GmbH Rücksprache (Telefon 06171 / 509-135) zu halten (bei den Planunterlagen sind die Urheberrechte des Landesvermessungsamtes bzw. des Stadtvermessungsamtes an der Flurkarte geschützt, § 17 Abs. 2, Hessisches Vermessungsgesetz (HVG)).

4. Einsatz von Baumaschinen

Im Bereich von Versorgungsanlagen dürfen Baumaschinen sowie Verdichtungsgeräte nur so eingesetzt werden, dass die **Gefährdung** der Versorgungsanlagen ausgeschlossen ist. Erforderlichenfalls sind besondere Sicherheitsvorkehrungen durch Suchschlitze, Handschachtungen usw. zu treffen.

5. Grabenlose Vortriebsverfahren

Beim Einsatz von grabenlosen Vortriebsverfahren, wie z.B. Spülbohrungen, Durchpressungen und insbesondere bei ungesteuerten Bodendurchschlagsraketen sind kreuzende Leitungen freizulegen und während des Vortriebs zu beobachten.

6. Freilegen von Versorgungsanlagen

Jede Freilegung von Versorgungsanlagen ist **sofort** der Stadtwerke Oberursel (Taunus) GmbH zu melden. Freigelegte Versorgungsanlagen sind nach Absprache zu **sichern** und vor Beschädigung zu **schützen**.

7. Maßnahmen bei Beschädigungen

Jede **Beschädigung** einer Versorgungsanlage ist der Stadtwerke Oberursel (Taunus) GmbH **sofort** zu **melden**, selbst bei geringfügigen Schäden, um kostspielige Folgeschäden zu vermeiden!
Ist die Rohrumhüllung oder Kabelisolierung beschädigt worden, so darf die Verfüllung **erst nach** Instandsetzung und mit Zustimmung der Stadtwerke Oberursel (Taunus) GmbH erfolgen.

Wasser:

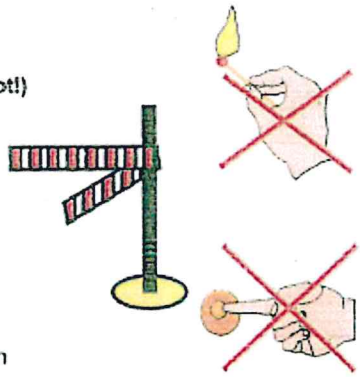
Bei ausströmendem Wasser besteht die Gefahr der Aus- und Unterspülung sowie der Überflutung. Deshalb tieferliegende Räume und Baugruben gegebenenfalls von Personen räumen.

Erdgas:

Bei ausströmendem Erdgas besteht Zündgefahr!
Was ist im Schadensfall sofort zu tun?

- Motoren abstellen
- Jede Funkenbildung vermeiden **(Rauchverbot!)**
- Keine elektrischen Anlagen bedienen
- Den Gefahrenbereich absichern
  Zutritt unbefugter Personen verhindern
- Anwohner informieren **(nicht klingeln!)**
  Bei Gefahr Anwohner zum Verlassen des Hauses auffordern
- Angrenzende Gebäude auf Gasgeruch prüfen
- Umgehend TaunaGas Oberursel (Taunus) GmbH benachrichtigen

  Tel.: 06171 / 509-121
- Weitere Maßnahmen mit der TaunaGas Oberursel (Taunus) GmbH festlegen





Strom:

Beim Berühren beschädigter Kabel besteht
Lebensgefahr!

Im Schadensfall umgehend den Notruf der Süwag Energie AG benachrichtigen und abwarten, bis Entstörungsdienst eintrifft!

8. Verfüllen freigelegter Versorgungsanlagen

Das Unterbauen und Eindecken von freigelegten Versorgungsanlagen (z. B. Rohrleitungen, Kabel) muss nach den Angaben des Fachpersonals der Stadtwerke Oberursel (Taunus) GmbH und der TaunaGas Oberursel (Taunus) GmbH erfolgen.