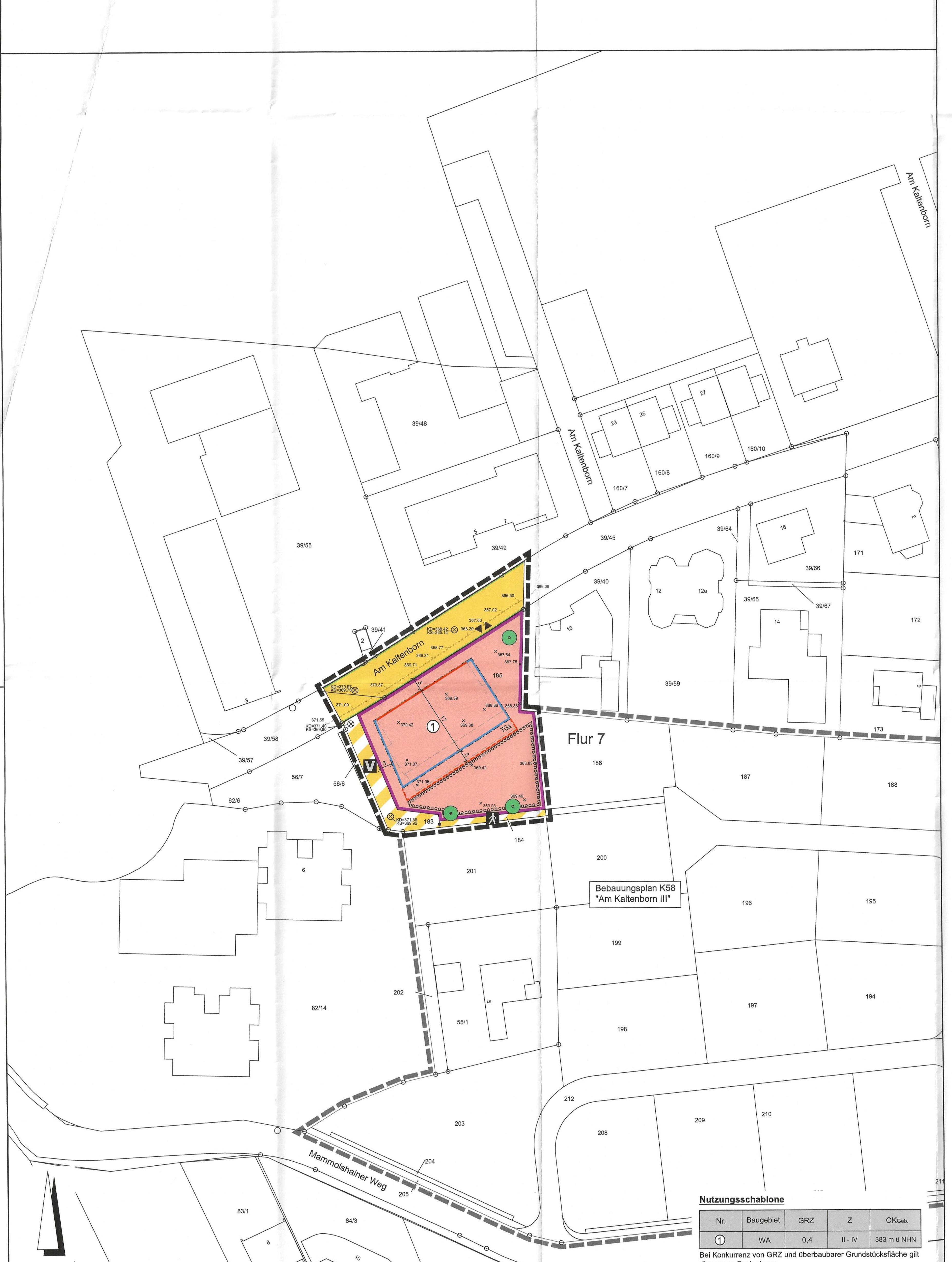
Stadt Königstein im Taunus, Kernstadt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Soziales Wohnprojekt Am Kaltenborn 8"



Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	Z	OKGeb.
1	WA	0,4	II - IV	383 m ü NHN

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

0 5 10 15 20 25 30 35 40 m

Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

Z:\DATA\Königstein-2007\0313\SUB0016\AutoCAD\S_BP_Soziales_Wohnprojekt_Am_Kaltenborn_8.dwg

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flur 7 – Flurnummer
- 185 – Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

- WA – Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ – Grundflächenzahl
- GFZ – Geschossflächenzahl
- Z – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Normalhöhennull (NHN), hier:
- OKGeb. – Oberkante Gebäude

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baulinie
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
- Fußweg
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Ein- und Ausfahrt Tiefgarage

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Anpflanzung von Laubbäumen
- Erhalt von Laubbäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Zweckbestimmung:
- TGa – Tiefgarage
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Sonstige Darstellungen

- × 212.08 – Höhenpunkt (Bestand) in m über Normalhöhennull (NHN)
- KD=370.97 KS=369.73 – Kanaldeckel mit Angaben von Deckelhöhe und Sohlhöhe (Bestand) in m über Normalhöhennull (NHN)
- Bemaßung (verbindlich)
- Geplantes Gebäude
- Abgrenzung Vorhaben- und Erschließungsplan
- Angrenzender Bebauungsplan

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Vorbemerkungen

1.1.1 Der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan ersetzt die bisher für seinen Geltungsbereich rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplans K 58 "Am Kaltenborn III".

1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO und § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO sowie § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Absatz 2 BauGB)

1.2.1 Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2.2 Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

1.2.3 Gemäß § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Absatz 2 BauGB sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2, § 19 Abs. 4, § 20 Abs. 3 und § 21a Abs. 5 BauNVO)

1.3.1 Die zulässige Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet ist in der Plankarte durch Einschrieb in der Nutzungsmatrix festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

1.3.2 Weitere Überschreitungen sind bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 für Wege, Spielgeräte und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, etc. innerhalb der im Plan festgesetzten Fläche für die Anpflanzung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB) zulässig, wenn diese in einer Bauweise erstellt werden, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen. Die Anlage von Hofflächen, Garagen und Stellplätzen in diesem Bereich ist davon ausgenommen.

1.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

1.4.1 Die maximal zulässige Gebäudeoberkante ($OK_{Geb.}$) beträgt 383,00 m über Normalhöhennull und wird in der Plankarte entsprechend festgesetzt.

1.4.2 Der obere Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudeoberkante im Allgemeinen Wohngebiet ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes und entspricht bei Flachdächern der Oberkante Attika des obersten Geschosses.

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

1.5.1 Im Allgemeinen Wohngebiet werden mindestens zwei bzw. maximal vier Vollgeschosse festgesetzt. Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

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

1.6.1 Pkw-Stellplätze, Garagen und überdachte Pkw-Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern keine Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB (Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) entgegenstehen.

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

1.7.1 Die öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden in den Bebauungsplan einbezogen und durch entsprechende Flächensignaturen sowie durch die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

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

1.8.1 Wege, Stellplätze und Hofflächen im Allgemeinen Wohngebiet sind in einer Bauweise herzurichten, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mind. 2 cm breiten Fugen, Schotterrasen), sofern keine wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen.

1.8.2 Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig.

1.9 Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte Luft verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

1.9.1 Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Verwendung von Kohle-, Holzpellets-, Holzhackschnitzel-, Stückholz- und Holzschnitzelöfen in zentralen Heizanlagen unzulässig. Hiervon ausgenommen ist die Verwendung von Holz und Holzprodukten in Kaminen und Öfen in einzelnen Räumen, wenn die Raumheizung dieser Räume unabhängig von diesen Einrichtungen erfolgt und gesichert ist.

1.10 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 5 BauGB)

1.10.1 Neben den allgemeinen Verkehrslärmimmissionen sind insbesondere die Nord- und Westfassaden des Bauvorhabens im Geltungsbereich des Bebauungsplans den Lärmimmissionen durch das benachbarte Hilfeleistungszentrum der Stadt Königstein ausgesetzt, die bei Rettungseinsätzen auch nachts regelmäßig auftreten können. Diese wurden in dem schalltechnischen Gutachten Nr. T 3524 des TÜV Hessen vom 28.05.2021 berechnet und beschrieben.

1.10.2 Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der verschiedenen Raumarten nach der Gleichung 6 der DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" zu berechnen. Für schutzbedürftige Räume, deren Nutzung zum regelmäßigen Nachtschlaf nicht ausgeschlossen werden kann, sind bei der Berechnung der Anforderungen die resultierenden Außenlärmpegel $L_{a,res,Nacht}$ und für die sonstigen schutzbedürftigen Räume die resultierenden Außenlärmpegel $L_{a,res,Tag}$ entsprechend der Tabelle 5 (siehe auch Punkt 1.10.7 der Festsetzungen) des Gutachtens Nr. T 3524 zu berücksichtigen.

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

1.10.4 Zur Vermeidung von Lärmkonflikten sind die Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) an den parallel zur Straße Am Kaltenborn im Norden und parallel zum Verkehrsberuhigten Bereich im Westen ausgerichteten Fassaden mit Fenstern auszustatten, die nicht öffenbar sind. Ausnahmsweise sind offenbare Fenstern zulässig, soweit durch technische oder organisatorische Maßnahmen gewährleistet ist, dass diese nur zu Wartungs- und Reinigungszwecken geöffnet werden können.

1.10.5 Die Belüftung dieser Räume muss über schallgedämmte Belüftungseinrichtungen gewährleistet werden. Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes sind nach DIN 4109 zur vorübergehenden Lüftung vorgesehene Einrichtungen (z.B. Lüftungsflügel und -klappen) im geschlossenen Zustand, zur dauernden Lüftung vorgesehene Einrichtungen (z.B. schallgedämpfte Lüftungsöffnungen) im Betriebszustand zu berücksichtigen.

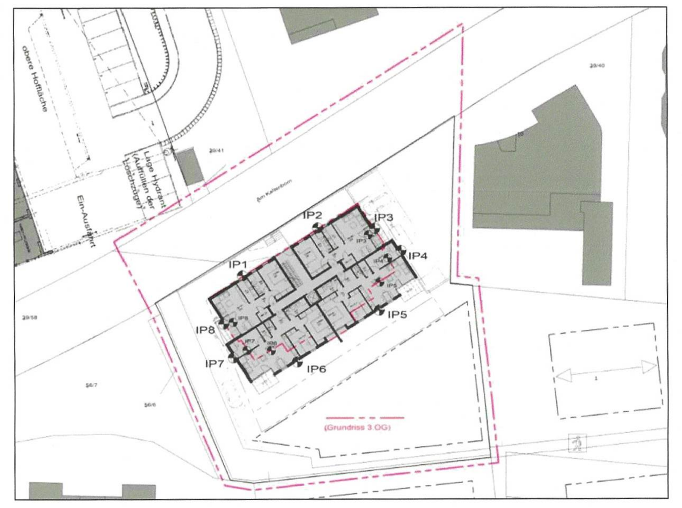
1.10.6 Terrassen bzw. Balkone an der Westfassade entlang des Verkehrsberuhigten Bereiches sind an ihrer nördlich zur Straße Am Kaltenborn zugewandten Seite mit einer raumhohen und wandseitig fixierten Verglasung auszustatten. Die Durchgangs-Schalldämmung der Scheibe muss einen Wert von DLR > 15 dB aufweisen. Terrassen und Balkone an der direkt zur Straße Am Kaltenborn ausgerichteten nördlichen Fassade sind unzulässig.

1.10.7 Tabelle 5 des Gutachten Nr. T 3524 (TÜV Hessen). Fassadengenaue Außenlärmpegel $L_{a,res}$ nach DIN 4109-1: 2018-01 und DIN 4109-2: 2018-01 für den Tag- und Nachtzeitraum im Bereich der Immissionsorte IP1 - IP8 (siehe auch Punkt 1.10.8 der Festsetzungen).

Immissionsort, Fassadenseite und Geschoss			La,res in dB(A) Tag*	Nacht**
IP1	Nordfassade, westlicher Bereich	EG	65	69
IP1	Nordfassade, westlicher Bereich	1.OG	64	69
IP1	Nordfassade, westlicher Bereich	2.OG	64	69
IP1	Nordfassade, westlicher Bereich	3.OG	64	69
IP2	Nordfassade, östlicher Bereich	EG	64	67
IP2	Nordfassade, östlicher Bereich	1.OG	64	67
IP2	Nordfassade, östlicher Bereich	2.OG	63	67
IP2	Nordfassade, östlicher Bereich	3.OG	63	67
IP3	Ostfassade, nördlicher Bereich	EG	60	61
IP3	Ostfassade, nördlicher Bereich	1.OG	60	61
IP3	Ostfassade, nördlicher Bereich	2.OG	60	61
IP3	Ostfassade, nördlicher Bereich	3.OG	60	61
IP4	Ostfassade, südlicher Bereich	EG	60	60
IP4	Ostfassade, südlicher Bereich	1.OG	60	60
IP4	Ostfassade, südlicher Bereich	2.OG	60	61
IP4	Ostfassade, südlicher Bereich	3.OG	60	60
IP5	Südfassade, östlicher Bereich	EG	59	59
IP5	Südfassade, östlicher Bereich	1.OG	59	59
IP5	Südfassade, östlicher Bereich	2.OG	59	59
IP5	Südfassade, östlicher Bereich	3.OG	59	59
IP6	Südfassade, westlicher Bereich	EG	59	59
IP6	Südfassade, westlicher Bereich	1.OG	59	59
IP6	Südfassade, westlicher Bereich	2.OG	59	59
IP6	Südfassade, westlicher Bereich	3.OG	59	59
IP7	Westfassade, südlicher Bereich	EG	60	63
IP7	Westfassade, südlicher Bereich	1.OG	61	65
IP7	Westfassade, südlicher Bereich	2.OG	61	65
IP7	Westfassade, südlicher Bereich	3.OG	61	64
IP8	Westfassade, nördlicher Bereich	EG	62	63
IP8	Westfassade, nördlicher Bereich	1.OG	62	63
IP8	Westfassade, nördlicher Bereich	2.OG	62	63
IP8	Westfassade, nördlicher Bereich	3.OG	62	67

*Zur Dimensionierung der Schalldämmung der Gebäudeaußenbauteile von sonstigen schutzbedürftigen Räumen. **Zur Dimensionierung der Schalldämmung der Gebäudeaußenbauteile von schutzbedürftigen Räumen, deren zukünftige Nutzung zum regelmäßigen Nachtschlaf nicht ausgeschlossen werden kann.

1.10.8 Darstellung der Immissionsorte IP1 - IP8 (Quelle: TÜV Hessen, Gutachten Nr. T 3524)



1.10.9 Hinweis für den Vollzug der Planung: Bei der Nutzung von Wärmepumpen und Klimaanlagen ist zu beachten, dass an benachbarten Wohngebäuden der Beurteilungspegel der TA-Lärm von 34 db(A) nicht überschritten wird.

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

1.11.1 Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen (Artenempfehlungen siehe Artenlisten). Eine Verschiebung der Standorte von bis zu 5,0 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig.

1.11.2 Die als Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Bereiche sind als Garten, Grünfläche, begrünte Kinderspielfläche, Pflanzbeet, etc. zu gestalten. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze ist zudem eine Hecke und mehrere höherwüchsige Einzelbäume aus einheimischen Laubgehölzen auf einer Breite von mindestens drei Metern zu pflanzen. Bestehende und geplante Bäume können dabei integriert werden.

1.11.3 Überdachte Fahrradstellplätze, Garagen und Carports sind mit rankenden, schlingenden oder kletternden Pflanzen, gegebenenfalls unter Verwendung von Rankhilfen, zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

1.11.4 Nicht überbaute Bereiche von Tiefgaragen sind zu mindestens 80% als Garten oder Grünfläche zu gestalten. Die durchwurzelbare Substratschicht muss mindestens 80 cm betragen.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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

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

2.1.1 Dächer (mit Ausnahme von flach geneigten Dächern bis 3 Grad Neigung) sind in schiefergrauen bis anthrazitfarbenen Tönen zu gestalten. Dachbegrünungen, Dachterrassen und Solaranlagen (Solarthermie- und Fotovoltaikanlagen) sind ausdrücklich zulässig und von den vorstehenden Bestimmungen ausgenommen.

2.1.2 Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von bis zu 10 Grad Neigung sind mit einem Flächenanteil von mindestens 60% und einer Mindestsubstratdicke von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen. Zulässig sind Aussparungen der Dachbegrünung im Bereich notwendiger Dachaufbauten wie Schornsteine, Lüftungsschächte und ähnlicher Aufbauten, sofern die Gesamtfläche der Dachbegrünung von 60% in diesen Bereichen eingehalten wird. Die Kombination von Dachbegrünungen mit Solar- und Photovoltaikanlagen sowie die Ausbildung intensiver Dachbegrünungen oder Retentions-Gründächer ist ausdrücklich zulässig. Empfehlung: Die Umrandungen der Flachdächer sind in möglichst hellen Farbtönen auszuführen.

2.1.3 Untergeordnete technische und sonstige Aufbauten sind um mindestens 1,5 m gegenüber der Außenwand des obersten Geschosses zurückzusetzen (Randabstand) und dürfen die maximal zulässige Gebäudeoberkante (OKGeb.) um maximal 1,5 m überschreiten. Bei PV-Anlagen mit einer Aufbauhöhe von maximal 30 cm über der Dachhaut ist eine Unterschreitung des festgesetzten Randabstandes von 1,5 m gegenüber der Außenwand des obersten Geschosses ausnahmsweise zulässig.

2.1.4 Fassaden aus reflektierenden Materialien - außer Glas - und Fassaden mit grellem und ortsuntypischem Farbton sind unzulässig.

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

2.2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind ausschließlich offene Einfriedungen wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter, Holzzäune oder Streckmetall in Verbindung mit einheimischen Laubstrauchhecken bis zu einer Gesamthöhe von 1,50 m über dem Geländeniveau zulässig. Hecken aus Koniferen (Nadelbäume einschl. Thuja und Scheinzypressen) sowie nicht einheimische Arten wie z.B. Kirschlorbeer, etc. sind unzulässig. Stabgitterzäune in Verbindung mit Sichtschutzfolien gelten als geschlossene Einfriedungen und sind ebenso wie Mauersockel - mit Ausnahme von Stützmauern - unzulässig. Empfehlung: Ein Mindestbodenabstand oder eine horizontale Maschenweite von 0,15 m müssen bei der Errichtung von Einfriedungen eingehalten werden.

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

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

2.4 Stellplätze (91 Abs. Nr. 4 HBO)

2.4.1 Abweichend von der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Königstein in Bezug auf § 5 Abs. 6 der aktuell zum Zeitpunkt der Planaufstellung geltenden Stellplatzsatzung vom 07.01.2020 wird bestimmt, dass für Wohnungen über 60 qm bis unter 90 qm (Flächenermittlung gemäß Anl. III der Stellplatzsatzung vom 07.01.2020) lediglich 1,5 Stellplätze nachzuweisen sind, wenn diese mit Mitteln des geförderten Wohnungsbaus förderfähig sind.

2.5 Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

2.5.1 Mindestens 80 % der Grundstücksfreiflächen (nicht bebaubare Fläche lt. GRZ incl. max. Überschreitung nach Festsetzung 1.3.2) im Allgemeinen Wohngebiet sind als Garten, begrünte Spielfläche, Grünfläche, Pflanzbeet, etc. zu gestalten. Hiervon wiederum sind 30 % der Fläche mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen; die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen vorzunehmenden Pflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.

2.5.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), unzulässig. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Stellplatzsatzung

3.1.1 Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Königstein in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt. Hingewiesen wird auf die abweichende Festsetzung unter Punkt 2.4.1.

3.2 Verwendung von erneuerbaren Energien

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

3.2.2 Es wird in diesem Kontext darauf hingewiesen, dass der Einbau von Ölheizungen ab dem 1. Januar 2026 nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der aktuellen Fassung vom 08.08.2020, hier § 72 GEG (Betriebsverbot für Heizkessel, Ölheizungen), nur unter Beachtung der dort genannten Einschränkungen und Auflagen zulässig ist.

3.3 Verwertung von Niederschlagswasser

3.3.1 Die in diesem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Zisternensatzung der Stadt Königstein in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt. Ziel dieser Satzung ist die Errichtung von Regenwasseranlagen für das Sammeln und Verwenden von Dachflächenablaufwasser, um hiermit den Wasserhaushalt zu schonen, die Abwasseranlagen zu entlasten und Überschwemmungsgefahren zu vermeiden. Das gesammelte Regenwasser ist zur Bewässerung des Gartens vorzuhalten. Die Nutzung des Wassers als Brauchwasser ist freiwillig, wird aber empfohlen.

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

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

3.3.4 Es wird in diesem Kontext ergänzend darauf hingewiesen, dass die großflächige Verwendung von Kupfer, Zink oder Blei für Dacheindeckungen, inklusive Regenrohre und Regenrinnen, nach Möglichkeit zu vermeiden ist.

3.3.5 Für die Ableitung von Grundwasser sowie die Versickerung von Regenwasser ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG) beim Hochtaunuskreis, Fachbereich Wasser- und Bodenschutz zu beantragen. Keller/Tiefgaragen sind grundsätzlich druckwasserdicht auszubilden. Drainagen sind unzulässig, sofern sie in die Kanalisation entwässern.

3.4 Trinkwasserschutzgebiete

3.4.1 Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIB des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes Br. I-III am Schafhof, Kronberg (WSG-ID 434-028) sowie in der Schutzzone IIIB des im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebietes Br. II+III Schwalbach, Schwalbach (WSG-ID 436-033). Die Vorgaben der entsprechenden Verordnungen sind zu beachten.

3.5 Artenschutzrechtliche Hinweise

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

3.5.1.1 Bau-, Rodungsmaßnahmen sowie Baufeldfreimachungen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.

3.5.1.2 Bestandsgebäude sind ganzjährig unmittelbar vor Durchführung von Bau-, Änderungs- und Abrissmaßnahmen durch einen Fachgutachter daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind. Diese Maßnahmen sollten möglichst außerhalb der Wochenstubenzeit von Fledermäusen (01.05. bis 31.07.) durchgeführt werden und durch eine qualifizierte Person begleitet werden.

3.5.1.3 Höhlenbäume sind ganzjährig unmittelbar vor der Rodung durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von geschützten Tierarten zu überprüfen.

3.5.1.4 An verbleibenden Gehölzen oder/und an dem neu errichteten Bauwerk sind kurz- bis mittelfristig mindestens vier Nistkästen für Höhlenbrüter (Flugloch-Größen 26 und 32 mm) und vier Kästen für Halbhöhlen-/Nischenbrüter anzubringen.

3.5.1.5 Im Falle der Betroffenheit von geschützten Arten ist die Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu erhalten. Über das weitere Vorgehen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu entscheiden.

3.5.1.6 Anpflanzungen von Hecken und Einzelbäumen sowie das Anbringen von Nistkästen sollten vor Baubeginn bzw. vor der Brutperiode umgesetzt werden. Ebenfalls sollten geeignete Nistmöglichkeiten für den Mauersegler angebracht werden.

3.5.1.7 Glasfassaden bzw. Glaselemente und Fenster mit mehr als 2 m² Fensterfläche sind so zu gestalten, dass sie von Vögeln als Hindernisse wahrgenommen werden können. Möglichkeiten sind z.B. bedrucktes Glas mit Linien oder Punkten, Milchglas oder davorgehängte Netze oder ähnlichem.

3.6 Empfehlungen für Bepflanzungen

3.6.1 Je angefangener 100 m² (Gehölzfläche) soll ein Baum 1. Ordnung (hier z.B. Spitz- und Berg-ahorn, Rotbuche, Eichen, Linden. Esche, Esskastanie), je angefangener 50 m² soll ein Baum 2. Ordnung (hier z.B. Feldahorn, Hainbuche, Eberesche, Vogelkirsche, Walnuss, Wildbirne), je angefangener 10 m² soll ein Baum 3. Ordnung (hier z.B. Wildapfel, Hochstämmige Obst-bäume) und je angefangener 5 m² soll ein Strauch gepflanzt bzw. erhalten werden. Die Bäume sind in unbefestigten, begrünten Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6 m² Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m² zu pflanzen. Baumscheiben und Pflanzstreifen sind dauerhaft anzulegen und in den ersten Jahren mittels einer 10 cm dicken Mulchschicht gegen schädigende Einflüsse zu sichern. Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude bzw. Erschließungsstraßen auszuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

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

3.6.3 Außenwände von Garagen bzw. Wände von Zufahrtsrampen bei Tiefgaragen sowie geschlossene Wandflächen mit einer Fensterfläche von weniger als 10 % oder Wände mit einer Fläche von mehr als 20 m² dauerhaft und flächig mit standortgerechten, einheimischen, rankenden, schlingenden oder kletternden Pflanzen zu begrünen.

3.7 Bodenschutz

3.7.1 Aus Sicht des Bodenschutzes sind im Rahmen von Bauausführungen die folgenden eingriffsminimierenden Maßnahmen zu empfehlen (aus HMUELV 2011: Bodenschutz in der Bauleitplanung):

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

a) Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731),
b) Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs,
c) Berücksichtigung der Witterung beim Befahren der Böden,
d) Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens,
e) Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden.
f) Es wird auf das Informationsblatt des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz hingewiesen: Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende.

3.8 Lichtemissionen

3.8.1 Zur Objektbeleuchtung sollten nur UV-arme bzw. Lichtquellen mit möglichst langer Wellenlänge verwendet werden. Die Objektbeleuchtung ist in der Kernnacht von 23 Uhr bis 4 Uhr abzuschalten. Es wird auf den Beschluss der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) - Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen verwiesen.

3.8.2 Bei der Festlegung des Leuchtenstandortes ist darauf zu achten, dass die Nachbarschaft möglichst wenig von Lichtimmissionen betroffen wird. Beleuchtungen sollten nur nach unten und max. 80° schräg zur Seite strahlen. Direkte Blickverbindung zur Leuchte sollte vermieden werden. Ist dies nicht möglich, sind zum Schutz der Nachbarschaft Blenden vorzusehen. Es sind Bewegungsmelder grundsätzlich ständigem Licht vorzuziehen. Indirekte Beleuchtungssysteme bei der Außenbeleuchtung wie Wandfluter oder Metallspiegel sowie Fassadenbeleuchtungen sind zu vermeiden.

3.9 Altlasten und Bodenschutz

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

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

3.10 Kampfmittel

3.10.1 Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet. Es gibt jedoch keinen begründeten Verdacht, dass auf der Fläche mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

3.11 Abfallbeseitigung

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

3.12 Sonstige Infrastruktur

3.12.1 Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom im öffentlichen Bereich. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Für die Versorgung des Neubaus wird rechtzeitig um Anfrage vor Baubeginn beim Bauherrenservice unter Tel. 08003301903 gebeten.

3.12.2 NRM Netzdienste Rhein Main GmbH: Im Planbereich befinden sich Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse der NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH. Es wird darauf hingewiesen, dass der Bestand und Betrieb zu gewährleisten und eine Überbauung vorhandener Leistungstrassen nicht zulässig ist. Daneben sind sämtliche Arbeiten im Bereich der Leitung und deren Schutzstreifen sind im Vorfeld mit der NRM abzustimmen und anzumelden. Sollten weitere Gas-Hausanschlüsse benötigt werden, wird um Anfrage über das NRM-Netzportal unter folgendem Link: https://www.nrm-netzdienste.de/de/netzanschluss/netzportal gebeten.

3.13 Denkmalschutz

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

3.14 DIN-Normen

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

3.15 Pflanzlisten (Artenauswahl und -empfehlungen)

3.15.1 Artenliste heimische Sträucher (Auswahl)

Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
Strauch-Felsenbirne (*Amelanchier*)
Haselnuss (*Corylus avellana*)
Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Traubenholunder (*Sambucus racemosa*)
Kornelkirsche (*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*)

3.15.2 Artenliste heimische 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 (auch Kirschlorbeer) und die Koniferen (mit Ausnahme von Eiben) sind unzulässig.

3.15.3 Artenliste Dachbegrünung - Intensiv (Auswahl)

3.15.3.1 Stauden

Kissenaster (*Aster dumosus*)
Glockenblume (*Campanula carpatica*)
Katzenminze (*Nepeta x faassenii*)
Immergrün (*Vinca minor*)

3.15.3.2 Gräser

Schwingel (*Festuca ovina*)
Schillergras (*Koeleria glauca*)
Wiesenrispe (*Poa pratensis*)

3.15.4 Artenliste Dachbegrünung - Extensiv (Auswahl)

Frühlings-Fingerkraut (*Potentilla neumaniana*)
Tripmadam (*Sedum reflexum*)
Ysop (*Hyssopus officinalis*)
Heide-Nelke (*Dianthus deltoides*)
Bergminze (*Calamintha nepeta ssp. Nepeta*)

3.15.5 Artenliste Fassadenbegrünung (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.

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

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

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 08.07.2021

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 07.08.2021

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 07.08.2021

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 16.08.2021 bis einschließlich 17.09.2021

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 11.11.2021

Die Bekanntmachungen erfolgten in der Taunuszeitung.

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, den 13. DEZ. 2021

[Unterschrift] [Siegel: Stadt Königstein im Taunus]

Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 17. DEZ. 2021

Königstein, den 17. DEZ. 2021

[Unterschrift] [Siegel: Stadt Königstein im Taunus]

Bürgermeister

Stadt Königstein im Taunus, Kernstadt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Soziales Wohnprojekt Am Kaltenborn 8"

Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA) M.: 1:25.000

PLANUNGSBÜRO FISCHER
Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung
Im Nordpark 1 - 35435 Wettenberg | t. +49 641 98441-22 | f. +49 641 98441-155 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Stand: 31.05.2021 / 13.07.2021 / 31.07.2021 / 11.10.2021

Satzung

Projektleitung: Bode
CAD: Voith
Maßstab: 1 : 500
Projektnummer: 21-2503