

## Bebauungsplan der Stadt Königstein im Taunus



### S 2.2 „Kohlweg II“



**BEGRÜNDUNG, Stand:09.01.2019**

Erstellt durch Fachbereich IV - Fachdienst Planung / Umwelt  
der Stadt Königstein im Taunus

Burgweg 5  
61462 Königstein im Taunus

## **Inhalt**

|                                                                                    |    |
|------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Ziel und Zweck der Planung .....                                                | 4  |
| 1.1 Planungsanlass und Planungsvoraussetzungen .....                               | 4  |
| 1.2 Ziele und Grundzüge der städtebaulichen Planung .....                          | 4  |
| 2. Planungsvorhaben .....                                                          | 4  |
| 2.1 Lage, Begrenzung und räumlicher Geltungsbereich .....                          | 4  |
| 2.2 Flächennutzungsplan .....                                                      | 7  |
| 2.3 Vorhandene Nutzung .....                                                       | 7  |
| 3. Planinhalte und Festsetzungen gem. § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO ..... | 8  |
| 3.1 Art der baulichen Nutzung .....                                                | 8  |
| 3.2 Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise/örtliche Bauvorschriften .....             | 8  |
| 3.3 Offene Bauweise .....                                                          | 9  |
| 3.4 Verkehrsflächen .....                                                          | 9  |
| 3.5 Fassadengestaltung .....                                                       | 9  |
| 3.6 Ver- und Entsorgung .....                                                      | 10 |
| 3.7 Versorgungsdruck .....                                                         | 10 |
| 3.8 Löschwasserversorgung .....                                                    | 10 |
| 3.9 Innere Erschließung .....                                                      | 11 |
| 3.10 Äußere Erschließung .....                                                     | 11 |
| 3.11 Berücksichtigung von Natur und Landschaft .....                               | 11 |
| 3.12 Oberflächengewässer .....                                                     | 12 |
| 4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen .....                                     | 12 |
| 4.1. Archäologische Bodenfunde / Sicherung von Bodendenkmälern .....               | 12 |
| 4.2. Altlasten/ Altablagerungen .....                                              | 12 |
| 4.3. Baumpflanzungen, Versorgungsleitungen .....                                   | 13 |
| 4.4. Erdaushub .....                                                               | 13 |
| 4.5. Bodenschutz .....                                                             | 13 |
| 4.6. Wasserschutzgebiete .....                                                     | 13 |
| 4.7. Regenrückhaltung .....                                                        | 13 |
| 4.8. Lichtemission .....                                                           | 14 |
| 4.9. Energieeinsparung und Energieerzeugung .....                                  | 14 |
| 4.10. Artenschutz .....                                                            | 14 |
| 4.11 Erschließungskosten und Beiträge nach § 8 KAG .....                           | 15 |
| 4.12 Kampfmittelräumdienst .....                                                   | 15 |
| 4.13 Beschaffenheit der Fenster .....                                              | 15 |
| 4.14 Gütesiegel „Sicher Wohnen in Hessen“ .....                                    | 15 |

|                                                   |    |
|---------------------------------------------------|----|
| 4.15. Behinderten- bzw. Barrierefreies Bauen..... | 15 |
| 4.16. Umgang mit Leitungstrassen.....             | 16 |
| 5. Allgemeine Rechtgrundlagen.....                | 16 |

## **Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes**

### **1. Ziel und Zweck der Planung**

#### **1.1 Planungsanlass und Planungsvoraussetzungen**

Da der bestehende Bebauungsplan keine Festsetzung hinsichtlich der Trauf- und Firsthöhe getroffen hat, wurden in der jüngeren Vergangenheit Bauvorhaben realisiert, die sich nicht in das bestehende, homogene Gebiet, einfügen. Da in den nächsten Jahren mit einem Generationswechsel zurechnen ist, ist das Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes, unerwünschte Entwicklungen zu verhindern, unpassend hohen Gebäuden entgegenzusteuern und die stadtplanerische Ordnung und Funktionsfähigkeit des Quartiers zu sichern.

Das Planverfahren wurde mit dem Aufstellungsbeschluss vom 15.09.2016 begonnen und wird gemäß § 13 a BauGB als vereinfachtes Verfahren im Bereich der Innenentwicklung durchgeführt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB fand in der Zeit vom 19.06.2017 bis einschließlich 21.07.2017 statt. Die Veränderungssperre wurde am 28.09.2016 bekannt gemacht.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB fand in der Zeit vom 16.07.2018 bis einschließlich 17.08.2018 statt. Die Verlängerung der Veränderungssperre wurde am 01.09.2018 bekannt gemacht.

#### **1.2 Ziele und Grundzüge der städtebaulichen Planung**

Abgesehen von vier potenziellen Entwicklungsflächen auf den Grundstücken „Am Wickenstück 1“ und „Am Wäldchen 3, 5 und 19“ ist das Plangebiet vollständig bebaut. Es sind noch weitere vier Grundstücke vorhanden, die eine potenzielle Teilung zulassen. Allerdings ist das Gebiet so homogen gewachsen, dass Parameter wie GRZ, GFZ, Geschossigkeit und Bauweise nicht verändert werden. Auch die bisherige Entwicklung der Höhen der baulichen Anlagen verlief größtenteils homogen. Allerdings wurde durch ein Bauvorhaben und durch weitere Anfragen, das Fehlen der Festsetzungen der Trauf- und Firsthöhen negativ festgestellt.

Weitere Festsetzungen wurden der neuen Rechtsgrundlage und den neuen Anforderungen an Wohngebiete angepasst.

### **2. Planungsvorhaben**

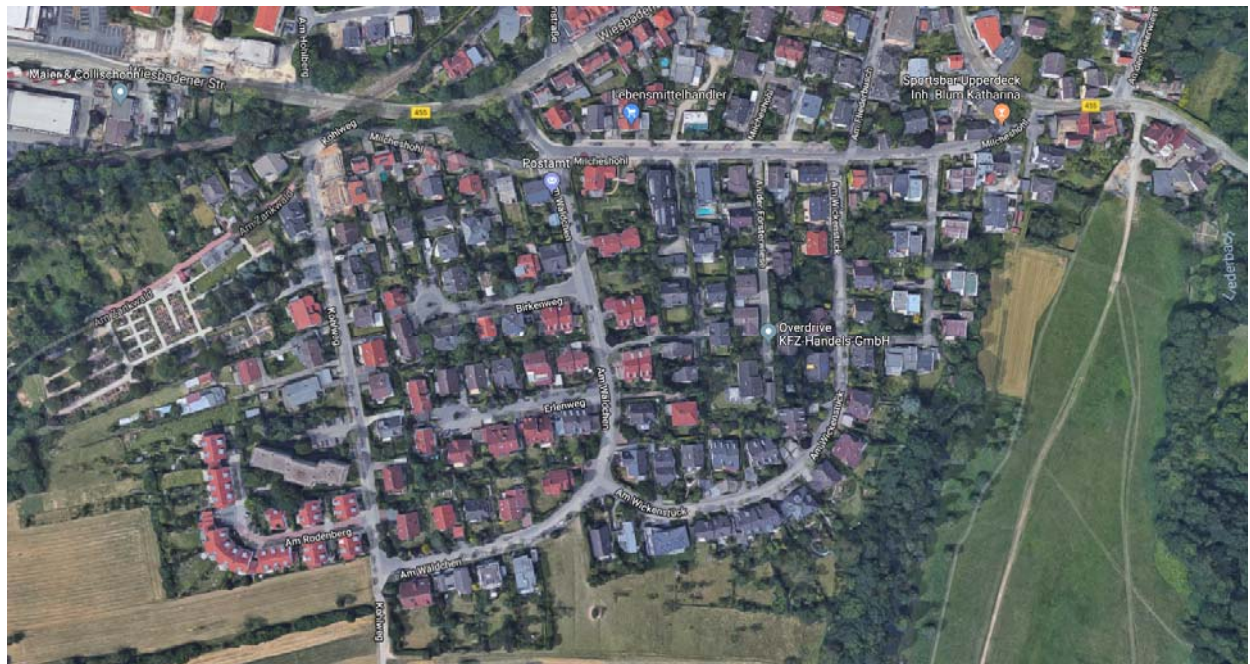
#### **2.1 Lage, Begrenzung und räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes S 2.1 „Kohlweg II“ befindet sich im südlichen Bereich des Stadtteiles Schneidhain. Er wird begrenzt durch die Milchesohl im

Norden, die angrenzende Bebauung Am Lindenbaum im Osten, die angrenzenden Felder entlang des vorderen grünen Weges im Süden (die noch Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplanes Kohlweg II sind) und dem Kohlweg mit der gegenüberliegenden Bebauung und dem Friedhof von Schneidhain im Westen.

Die Fläche des Geltungsbereichs umfasst knapp 8 ha. Folgende Flurstücke befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes S 2.1 „Kohlweg II“:

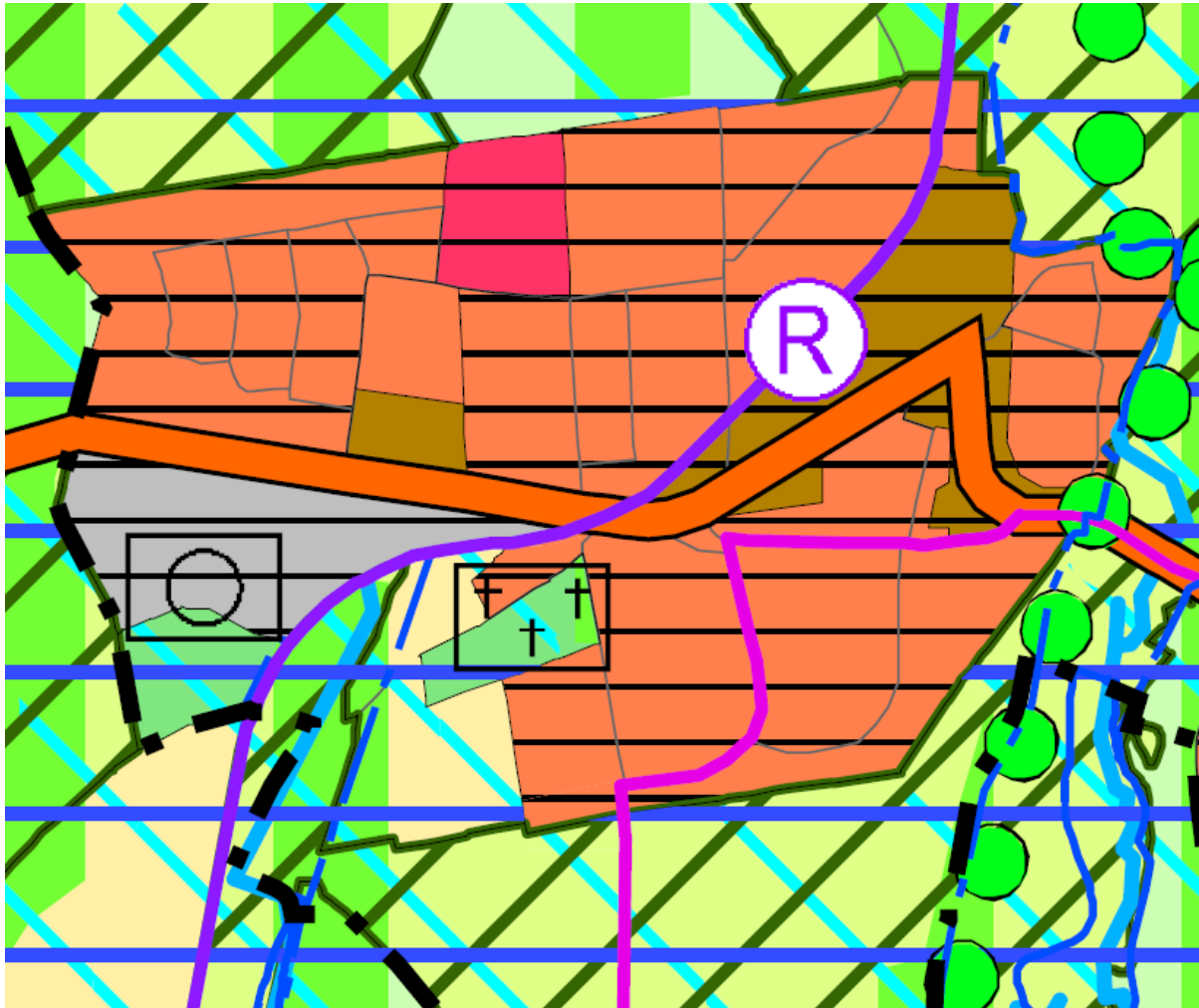
Gemarkung Schneidhain, Flur 1, Flurstücke: 61/6, 61/13, 61/14, 61/19, 145/62 und Flur 5, Flurstücke: 27/23, 27/24, 27/25, 27/26, 27/34, 27/36, 27/37, 31/1, 30/2, 30/3, 31/2, 32/1, 32/2, 33/2, 35/4, 35/6, 35/7, 57, 89/1, 181/1, 181/2, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205/2, 205/3, 206/1, 207, 208, 209, 210, 211/1, 211/2, 212/1, 212/2, 212/3, 213/1, 213/2, 214/1, 215/2, 215/3, 215/4, 216, 217, 218, 219/1, 219/2, 220, 221, 222, 223/3, 223/2, 224/1, 225/1, 226/1, 226/2, 227, 228/1, 229/1, 230, 231, 232, 233/1, 233/2, 233/5, 234, 235/2, 235/3, 237, 238/1, 239, 240, 241, 242/1, 243/1, 244/1, 245, 246, 247, 248, 249, 250/1, 250/2, 251, 252/1, 252/2, 253, 254, 255, 256, 258, 259, 260, 261/1, 261/2, 262, 263/2, 264/1, 264/3, 265/2, 265/3, 265/4, 265/5, 265/6, 266, 267, 268/1, 270, 271, 272, 273.



6

## 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 einer 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 ist die einheitliche Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. Bemerkenswert ist die hintereinanderliegende reihenartige Bebauung der Grundstücke, die sich durch die vorgegebenen Baufenster der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kohlweg II“ erklären. Zudem ist die bislang homogenen Dachlandschaft. Hinsichtlich der Dachform existieren ein paar gebietsuntypische Flachdächer, die künftig ausgeschlossen werden.

Um das 1969 errichtete Mehrfamilienwohnhaus entlang der Straße Milchesohl planungsrechtlich abzusichern, wird ein separates Teilgebiet ausgewiesen, welches den Bestand sichert.

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

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Das gesamte Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Die in § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen sind ausgeschlossen. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes gelten keine unterschiedlichen Festsetzungen für die einzelnen Teilbereiche. Die Vielzahl der Nutzungsschablonen dient lediglich der verbesserten Lesbarkeit des Bebauungsplanes.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise/örtliche Bauvorschriften**

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

1. GRZ
2. GFZ
3. Zahl der Vollgeschosse
4. Maximale Höhe der baulichen Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO wird wie folgt festgesetzt:

WA 1 – Gebiet:

- GRZ: 0,3
- GFZ: 0,6
- Anzahl der Vollgeschosse: II
- Traufhöhe der baulichen Anlagen: max. 7 m gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der äußeren Dachhaut.
- Firsthöhe der baulichen Anlagen: max. 9,50 m gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes bis zum obersten Punkt des Daches.
- Mindestgrundstücksgröße 350 m<sup>2</sup>
- Einzel- und Doppelhäuser

WA 2 – Gebiet:

- GRZ: 0,3
- GFZ: 0,8
- Anzahl der Vollgeschosse: II
- Traufhöhe der baulichen Anlagen: max. 6,40 m bergseitig und max. 8,30 m talseitig, jeweils gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der äußeren Dachhaut.

- Firsthöhe der baulichen Anlagen: max. 10,50 m bergseitig und max. 13,40 m talseitig, jeweils gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes bis zum obersten Punkt des Daches.
- Mindestgrundstücksgröße 1500 m<sup>2</sup>

Dachform : Sattel-, Pult-, Walm- und Zeltdachformen mit einer Dachneigung von 10° - 30°. Flachdächer sind für Garagen und Carports zulässig.

### **3.3 Offene Bauweise**

Im Teilgebiet WA 1 sind je Gebäude zwei Wohneinheiten zulässig. Bei einem Doppelhaus gilt die Doppelhaushälfte als Gebäude.

Im Teilgebiet WA 2 sind insgesamt 15 Wohneinheiten, in zwei Wohnhäusern, zulässig.

Wird in Wohnbereichen, in denen zweigeschossig gebaut werden darf, auf das zweite Vollgeschoss verzichtet, ist ausnahmsweise eine Dachneigung von 48° zulässig.

### **3.4 Verkehrsflächen**

Die Erschließung erfolgt in nördlicher Richtung über die "Milcheshohl" und in westlicher Richtung über den „Kohlweg“. Beide Straßen beginnen an der „Wiesbadener Straße“ (B 455). Vom westlich gelegenen „Kohlweg“ zweigt am südlichen Ende die Straße „Am Wäldchen“ in östliche Richtung ab. Diese führt wiederum an Ihrem Ende auf die „Milcheshohl“. Vorher zweigt in östlicher Richtung die zweite große interne Erschließungsstraße des Gebietes ab, „Am Wickenstück“. Auch diese Straße führt auf die „Milcheshohl“. Von der Straße „Am Wäldchen“ zweigen im weiteren Verlauf noch die beiden Stichstraßen „Erlenweg“ und „Birkenweg“ in westlicher und die Stichstraße „Mittelgewann“ in östlicher Richtung ab. Diese drei Straßen sind zudem Sackgassen. Von der „Milcheshohl“ zweigt zudem noch die Stichstraße „An der Försterwiese“ ab. Diese ist ebenfalls eine Sackgasse.

Im Bebauungsplan von 1985 sind die Parkbuchten vorgegeben. Da diese im Bestand vorhanden sind, Bestandsschutz genießen und die Planungshoheit für eine evtl. Neugestaltung der Straßenfläche beim Fachbereich IV, Fachdienst Bauen, Abteilung Tiefbau der Stadt Königstein im Taunus liegt, wird auf eine Neuregelung in der 2. Änderung verzichtet.

Die Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsflächen findet gem. den Vorgaben der DIN EN 13201 statt und wird mittelfristig auf eine LED-Beleuchtung umgerüstet.

### **3.5 Fassadengestaltung**

Bei der Fassadengestaltung sind weiße (auch abgetönt), gedeckte Farbtöne zu verwenden oder eine Bepflanzung entsprechend der Auswahlliste vorzunehmen.

Diese Gestaltungsvorschrift gilt auch für Nebenanlagen und Garagen sowie deren Tore.

### **3.6 Ver- und Entsorgung**

Im Geltungsbereich ist die öffentliche Erschließungsanlage zur Wasserversorgung in den Straßen „Am Wäldchen, Birkenweg, Erlenweg, Kohlweg, Milchesohl, Mittelgewann, An der Försterwiese und Am Wickenstück“ bereits vorhanden.

Das Gebiet liegt in der Versorgungszone Schneidhain und wird über den Hochbehälter (HB) Schneidhain (Wasserspiegelhöhe = 359 müNN) versorgt, der wiederum über die Mittelzone (MZ) Königstein gespeist wird.

Bei Mehrbedarf besteht sowohl im HB Tillmann als auch im HB Hardtberg, die indirekt über die Versorgungszonen HZ und MZ Königstein mit dem HB Schneidhain verbunden sind, eine Einspeisemöglichkeit für Fremdwasser über den Wasserbeschaffungsverband (WBV) Taunus.

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

Die untersuchten Parameter des Trinkwassers entsprechen den Anforderungen der Trinkwasserverordnung.

Die Zwischenspeicherung vor Abgabe in das Versorgungsnetz Schneidhain erfolgt im HB Schneidhain.

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.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WSG-ID:436-027) für die Wassergewinnungsanlagen der Brunnen I-V „Braubach“ der Stadt Kelkheim am Taunus, Gemarkung Hornau, Main-Taunus-Kreis. Die Schutzgebietsverordnung vom 20.01.2003 (StAnz. 11/2003 S. 1167 ff) sind zu beachten.

### **3.7 Versorgungsdruck**

Der Versorgungsdruck (statische Ruhedruck) im Geltungsbereich liegt bei 4,5 und 7,5 bar.

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

### **3.8 Löschwasserversorgung**

Gemäß vorliegendem Hydrantenplan der Stadtwerke aus 2016 stehen im Geltungsbereich 48 m<sup>3</sup>/h (=800 l/min) für die Löschwasserversorgung zur Verfügung.

### **3.9 Innere Erschließung**

Die innere Erschließung bezüglich der Entwässerung ist über die vorhandenen öffentlichen Kanäle DN 250 bis DN 800 gegeben.

### **3.10 Äußere Erschließung**

Die vorhandene Entwässerung der bereits kanalisierten Flächen im Planungsbereich erfolgt gemäß der Schmutzfrachtberechnung von 2014 im Mischsystem über die städtische Ortskanalisation zur Regenentlastungsanlage RO7 „Regenüberlauf (RÜ) Schneidhain-Süd“ der Stadt Königstein und von dort über den städtischen Anschlusskanal zum Gruppensammler der Abwassergruppe Liederbach 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.

### **3.11 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.

Vorsorglich sollen jedoch nichtüberbaute Flächen, mindestens zu 80 %, als Grünflächen angelegt werden. Als Bepflanzung sollen einheimische Laubbäume, Sträucher oder hochstämmige Obstbäume verwendet werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Birkenweg 7) befindet sich ein Mammutbaum (Sequoia). Dieser wird aus ökologischen und umweltschutztechnischen Gründen zum Erhalt festgesetzt.

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

Grundstücke, die den Ortsrand bilden, sind am Rand des Baugebietes mit mindestens einer zweireihigen Hecke aus Wildsträuchern zu bepflanzen. Eine Zierstrauchbeimengung ist nicht zulässig. (s. hierzu die entsprechende Auswahlliste).

### 3.12 Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind nicht tangiert.

## 4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

### 4.1. Archäologische Bodenfunde / Sicherung von Bodendenkmälern

Bodenfunde sind gemäß § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so sind diese unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Hochtaunuskreises anzuzeigen.

### 4.2. Altlasten/ Altablagerungen

Im Hessischen Altlastenkataster (Datenbank ALTIS) sind folgende Altstandorte geführt:

| Nr. | ALTIS Nr.           | Straße            | Firma                                    |
|-----|---------------------|-------------------|------------------------------------------|
| 1   | 434.005.040-000.014 | Milcheshohl       | Ehem. Müllplatz mit unbek. Einlagerungen |
| 2   | 434.005.040-000.031 | Am Wickenstück 2a | Israel Papon Verlag                      |

Hinweis zu 1:

Bei dieser Altfläche handelt es sich um den ehem. Gemeindemüllplatz, der 1991 orientierend untersucht wurde. Die Untersuchungen zeigten nur geringe Belastungen der Bodenluft. Die vorhandene Verkehrsfläche "Milcheshohl" wird als Schutz der darunterliegenden Auffüllung angesehen und sollte auch erhalten bleiben. Die Altablagerung hat den Status „Altlastenverdacht aufgehoben“ aufgrund der guten Schutzwirkung der darüber liegenden Straße und der geringen Belastungen der Bodenluft.

Die Ablagerung befindet sich etwa zwischen den Grundstücken Milcheshohl 8 bis 28 (nördliche Seite) und Milcheshohl 11 bis 19 (südliche Seite) im Bereich unter der öffentlichen Verkehrsfläche. Inwieweit sich die Ablagerung auch auf angrenzende Flurstücke ausdehnt ist unbekannt. Bei Baumaßnahmen auf den o.g. Grundstücken ist angrenzend an die Verkehrsfläche mit dem Auffinden von Ablagerungsmaterial zu rechnen. Bei Bodeneingriffen ist hier unbedingt die Prüfung der Entsorgungsrelevanz erforderlich.

Hinweis zu 2:

Konkrete Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bei dieser Altfläche bisher nicht bekannt.

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

Bei Bauanträgen für die Grundstücke Milcheshohl 11 bis 19, die mit Bodeneingriffen angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche verbunden sind, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu hören.

#### **4.3. Baumpflanzungen, Versorgungsleitungen**

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

#### **4.4. 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.

Die Abteilung Vorsorgender Bodenschutz weist daraufhin, dass bei Rückverfüllung anstehender Böden und bei angeliefertem Boden die Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial vom 17.02.2014 (St.Anz. 10/2014 S. 211 ff.) zu Grunde zu legen sind.

#### **4.5. 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.

#### **4.6. Wasserschutzgebiete**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WSG-ID:436-027) für die Wassergewinnungsanlagen der Brunnen I-V „Braubach“ der Stadt Kelkheim am Taunus, Gemarkung Hornau, Main-Taunus-Kreis. Die Schutzgebietsverordnung vom 20.01.2003 (StAnz. 11/2003 S. 1167 ff) sind zu beachten.

#### **4.7. Regenrückhaltung**

Das anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern bzw. zur Brauchwassernutzung vorzuhalten, dies erfordert eine Regenwasserzisterne.

Hinsichtlich der Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser in Zisternen sind 50% des Zisternenvolumens zur Abflussverzögerung und somit zur Minderung von Hochwasser- bzw. Abflussspitzen (Anschluss einer kleindimensionierten Ablaufleitung an die Entwässerung) und 50% des Zisternenvolumens für die Brauchwassernutzung bzw. zur Gartenbewässerung vorzuhalten.

#### 4.8. Lichtemission

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

##### 1. Immissionsrichtwerte

Tabelle 1: Immissionsrichtwerte der mittleren Beleuchtungsstärke  $\bar{E}_F$  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)<br>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 Nachbarschaft möglichst wenig von Lichtimmissionen betroffen wird. Die evtl. Beeinträchtigung der Nachbarschaft ist abhängig von Ort, Neigung und Höhe der Leuchte. Oftmals sind mehrere räumlich verteilte Leuchten aus Sicht des Nachbarschutzes günstiger als wenige zentrale 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.

#### 4.9. 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 verschatten werden.

Im Übrigen wird auf EnEV und EnEG verwiesen.

#### 4.10. Artenschutz

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 BNatSchG sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- oder 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 (01.03. – 30.09.) durchzuführen,
- d. Außerhalb der Brut- und Setzzeit Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- und/ oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu überprüfen.

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

#### **4.11 Erschließungskosten und Beiträge nach § 8 KAG**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird keine Beitragspflicht ausgelöst

#### **4.12 Kampfmittelräumdienst**

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

#### **4.13 Beschaffenheit der Fenster**

Die hessische Polizei weist darauf hin, dass die neuen Fenster den Anforderungen der DIN 1627 RC2 genügen müssen.

#### **4.14 Gütesiegel „Sicher Wohnen in Hessen“**

Die hessische Polizei bietet seit Jahren die kostenlose Beratung über das Gütesiegel „Sicher Wohnen in Hessen“ an. In Zusammenarbeit mit dem Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. sucht die Hessische Polizei daher Partner aus der freien Wirtschaft, dem privaten und gewerblichen Bereich der Bauherren und Bauträger, die bereit sind, bei der Planung und Ausführung von Neubauten oder bei Modernisierungsprojekten polizeiliche Erkenntnisse und Erfahrungen zur Kriminalprävention umzusetzen.

#### **4.15. 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 Antrag wird bei der WI-Bank eingereicht.

Zudem existieren zwei Programm der KFW (Programm 159 und 455). Die Umbaumaßnahmen haben sich nach der DIN 18040 Teil 2 zurichten.

#### **4.16. 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.

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](http://www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft) heruntergeladen werden.

### **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 Gesetzes 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.