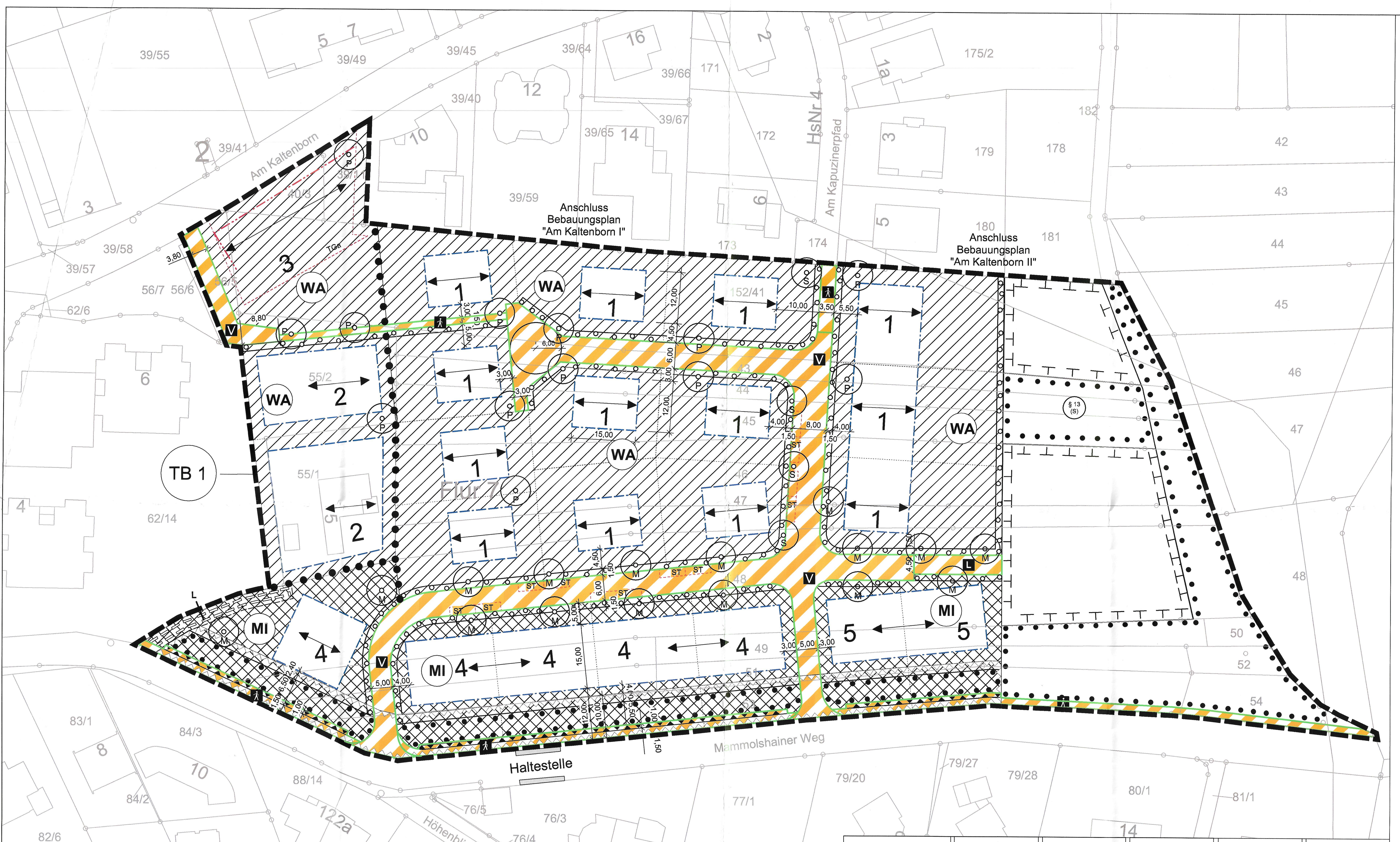


Baugebiete		1		2		3		4		5	
Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	WA	I	WA	I	WA	II-IV	MI	I	MI	I
Grundflächen-zahl	Geschoss-flächenzahl	0,25	(0,25)	0,25	(0,25)	0,3	(1,2)	0,25	(0,25)	0,25	(0,25)
Bauweise	Wohn-einheiten	o/E	2	o/E	2	o/E	20	o/E	2	o/E	2

Legende

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

z. B. GFZ (0,25) Geschossflächenzahl als Obergrenze (§ 20 BauNVO)

z. B. GRZ 0,3 Grundflächenzahl als Obergrenze (§ 19 BauNVO)

z. B. II - IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

E nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

Firstrichtung (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)

Baulinie (§ 23 (2) BauNVO)

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

4. Verkehrsflächen, öffentlich

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

V Verkehrsberuhigter Bereich (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Fußgängerbereich (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

L Landwirtschaftlicher Verkehr (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) Hier: Neuanlage Streuobstwiese

6. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Prinzipieller Standort für das Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

S = Sorbus aucuparia (Eberesche)
P = Prunus cerasifera (Kirschpflaume)
M = Malus "Striped Beauty" (Zierapfel)

7. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

§ 13 §13 Abs.2 HAGBNatSchG
(S) Streuobst

8. Sonstige Planzeichen

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

St Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

TGa Tiefgarage (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Mit Geh- Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

L Mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Fläche (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

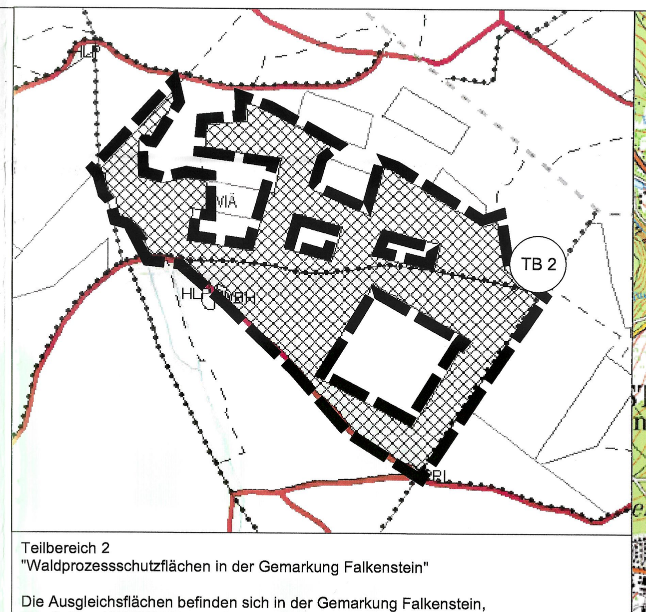
TB 1 Teilbereich 1 (Planungsgebiet inkl. Ausgleichsfläche) (§ 9 (1a) i. V. m. § 1a (3) BauGB

TB 2 TB 3 Teilbereich 2 und 3 (Ausgleichsfläche) (§ 9 (1a) i. V. m. § 1a (3) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 16 (5) BauNVO)

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (hier: Schallschutzwand) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24)

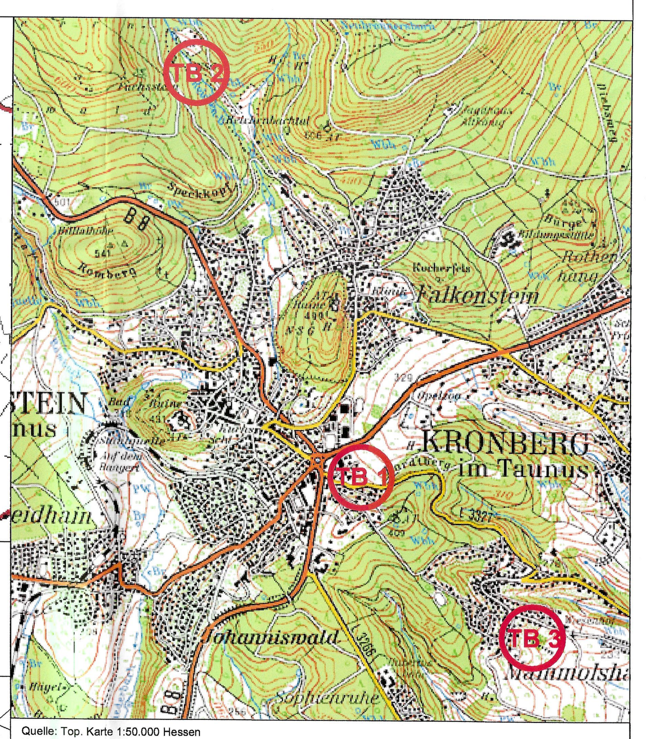
Umgrenzung der Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10)



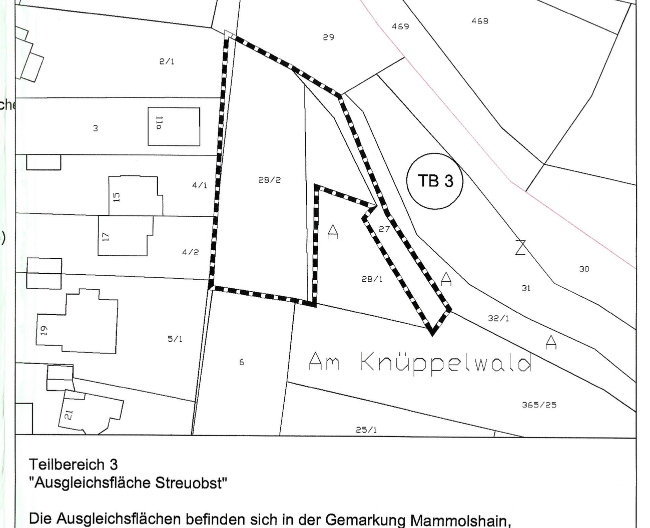
Teilbereich 2
"Waldprozessschutzflächen in der Gemarkung Falkenstein"

Die Ausgleichsflächen befinden sich in der Gemarkung Falkenstein, Flur 2, Flurstück 5/0 tlw.

Schematische Darstellung der Abgrenzung ohne Maßstab



Quelle: Top. Karte 1:50.000 Hessen
Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2006



Teilbereich 3
"Ausgleichsfläche Streuobst"

Die Ausgleichsflächen befinden sich in der Gemarkung Mammolshain, Flur 10, Flurstück 28/2 und 27

Schematische Darstellung der Abgrenzung ohne Maßstab

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BauGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 i.V.m. § 9 (3) BauGB)

1.1 WA (1, 2 und 3) = Allgemeine Wohngebiete (§ 1 (2) Nr. 3 und (3) BauNVO)

Die gem. § 4 (3) Nr. 2, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne von Sendeanlagen von Mobilfunkbetreibern,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

werden nicht Bestandteile des Bebauungsplanes.
(§1(6, 9) i.V.m. § 4 BauNVO)

1.2 MI (4 und 5) = Mischgebiet (§ 1 (2) Nr. 6 und (3) BauNVO)

1.2.1 Die gem. § 6 (2) Nr.4, 5, 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen
- sonstige Gewerbebetriebe, hier: Sendeanlagen von Mobilfunkbetreibern,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen
- Betriebe mit erheblichen Zu- und Abfahrtsverkehr
- Werbeanlagen für Fremdwerbung und
- Vergnügungsstätten, in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

sind nicht zulässig.
(§ 1 (5, 9) i.V.m. § 6 BauNVO)

1.2.2 In den als Mischgebiet festgesetzten Bereichen sind die gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Vergnügungsstätten, die außerhalb der in § 6 (2) Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teilen des Gebiets liegen

ausgeschlossen.
(§ 1 (6) i.V.m. § 6 BauNVO)

1.2.3 In den als Mischgebiet festgesetzten Bereichen sind im untersten Geschoss nur Stellplätze oder Garagen und zugehörige Nebeneinrichtungen (Garagengeschoss) zulässig.
(§ 9 (3) BauGB i.V.m. § 12 (4) BauNVO)

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 i.V.m. § 16 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 (2) Nr. 1 und (5) i.V.m. §19 BauNVO)

2.1.1 Die Grundflächenzahl wird entsprechend der Planzeichnung als Obergrenze festgesetzt.

2.1.2 Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Die Festsetzungen zur Niederschlagswasserversickerung unter 9.4.1 sind zu beachten.

2.1.3 Ausnahme
Für die Baugebiete des WA 2 darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 70 vom Hundert überschritten werden.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 16 (2) Nr. 2 i.V.m. §20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl wird entsprechend der Planzeichnung als Obergrenze festgesetzt.

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) Nr. 3 i.V.m. §20 BauNVO)

2.3.1 Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.

2.3.2 In den Mischgebieten sind Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.
(§ 21a (1) BauNVO)

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

Für die einzelnen Baugebiete wird die Höhe der baulichen Anlagen wie folgt festgesetzt:

2.4.1 Gebäude ohne Staffelgeschoss

Die zulässige Traufhöhe beträgt:

In den „Allgemeinen Wohngebieten"
- WA 1 und WA 2 max. 3,75 m Traufhöhe
- WA 3 max. 11,00 m Traufhöhe

In den „Mischgebieten" MI 4 und MI 5
- bei Geschäfts- , Büro- und Wohngebäuden eingeschossig max. 3,75 m Traufhöhe

Für die einzelnen Baugebiete wird die maximale Firsthöhe der baulichen Anlagen auf 2,75 m festgesetzt.

Die Traufhöhe wird bergseitig gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Gebäudeaußenwand bis zu dem Schnittpunkt der Außenwand mit der äußeren Dachhaut.

Die Firsthöhe wird gemessen über Oberkante Rohfußboden des Dachgeschosses.

2.4.2 Gebäude mit Staffelgeschoss

Staffelgeschosse sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sowie in den Mischgebieten MI 4 und MI 5 zulässig. Sie sind umseitig, d. h. an allen vier Seiten, um mind. 1,00 m zurückzusetzen. Staffelgeschosse, die straßenseitig ein mind. dreigeschossiges Erscheinungsbild der Gebäude bewirken, müssen an dieser Seite mind. 2,00 m hinter die Außenkante der darunter liegenden Außenwand zurückspringen.

Die zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 betragen:
3,75 m max. Traufhöhe
6,50 m max. Gebäudehöhe

Die zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen für die Mischgebiete MI 4 und MI 5 betragen:
- bei Geschäfts- , Büro- und Wohngebäuden eingeschossig
3,75 m max. Traufhöhe
6,50 m max. Gebäudehöhe

Bei Staffelgeschossen wird die Traufhöhe bergseitig gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Gebäudeaußenwand bis zur Oberkante des fertigen Fußbodens des Staffelgeschosses. Aufgesetzte Geländer oder Brüstungen vor dem zurückgesetzten Staffelgeschoss werden bei der Berechnung der Traufhöhe nicht berücksichtigt.

Die maximale Gebäudehöhe wird bergseitig gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Gebäudeaußenwand bis zur Gebäudeoberkante des Staffelgeschosses.

3. BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Die Bauweise wird entsprechend der Planzeichnung als offene Bauweise ausschließlich für Einzelhäuser festgesetzt.

4. MINDESTMAßE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße für Baugrundstücke wird auf 600 m² festgesetzt.

5. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 (1) Nr. 4 i.V.m. § 9 (3) BauGB und §§ 12, 14, 16, 23 BauNVO + § 81 HBO)

5.1 Flächen für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
(§ 23 (5) BauNVO)

5.2 Oberirdische Stellplätze, Carports und Garagen sind in den „Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2" nur im Bereich zwischen der verlängerten vorderen bis zur verlängerten hinteren Baugrenze in der Tiefe des Baufensters zulässig (seitlicher Bauwich).
(§ 16 (5) BauNVO)

5.3 Tiefgaragen sind entsprechend der Planzeichnung nur im „Allgemeinen Wohngebiet 3" zulässig.

Tiefgaragen müssen durch eine mind. 80 cm starke Bodendeckung eine dauerhafte Begrünung gewährleisten.
(§ 12 (6) BauNVO)

5.4 In den „Mischgebieten" sind Stellplätze oder Garagen und zugehörige Nebeneinrichtungen nur im untersten Geschoss (Garagengeschoss) zulässig.
(§ 12 (4) BauNVO)

5.5 Die gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen fernmeldetechnischen Nebenanlagen in Form von Mobilfunkanlagen, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
(§ 14 (2) i.V.m. § 1 (6) BauNVO)

6. HÖCHST ZULÄSSIGE ZAHL VON WOHNUNGEN (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 sind je Gebäude zwei Wohneinheiten zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind 20 Wohneinheiten zulässig.

In den Mischgebieten MI 4 und MI 5 sind je Gebäude zwei Nutzungseinheiten zulässig.

7. VERKEHRSFLÄCHEN, ÖFFENTLICH § 9 (1) Nr. 11 BauGB

7.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich"

Gemäß Planzeichnung sind die Erschließungsstraßen als „Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt. Sie sind als öffentliche Mischverkehrsfläche auszubilden.

7.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich"

Gemäß Planzeichnung sind die fußläufigen Anbindungen an die Umgebung als „Fußgängerbereich" festgesetzt. Die Fußwegeverbindungen sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen. Die Flächen sind für die Durchfahrt von Kraftfahrzeugen zu sperren.

7.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Verkehr"

Gemäß Planzeichnung ist die Anbindung an die östlich der Baugebiete WA1 und MI 5 gelegenen Flächen als Flächen für den „Landwirtschaftlicher Verkehr" festgesetzt.

Die Anbindung ist so herzustellen, dass diese der Verkehrslast landwirtschaftlicher Fahrzeuge genügt.

Die Entwässerung der Anbindung ist in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen. Sollte dies aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse nicht möglich sein, ist die Anbindung so zu herzustellen, dass anfallendes Niederschlagswasser in die östlich angrenzenden Flächen für Maßnahmen abfließen kann.

8. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN § 9 (1) Nr. 13 BauGB

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

9. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. §§ 9 (1a), 1a (3) und 202 BauGB sowie § 81 HBO)

9.1 Flächen oder Maßnahmen im Teilbereich 1

9.1.1 Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen
Zweckbestimmung „Neuanlage Streuobstwiese"

Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche ist als extensiv genutzte Streuobstwiesenfläche anzulegen, zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten.

Auf den Grundstücksflächen ist mindestens pro angefangene 200 m² ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, auf Dauer zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die Bäume sind im Abstand von mindestens 10 m in der Reihe und mindestens 15 m zwischen den Reihen zu pflanzen.

Zur dauerhaften Unterhaltung tragen insbesondere folgende Maßnahmen bei:

Abschnittsweise zwei- bis dreimalige Mahd mit Abtransport des auf der Fläche getrockneten Mähgutes; keine Düngung und chemischen Pflanzenschutzmittel; Schnitttermine sind in Abhängigkeit von der Witterung zu wählen; trockene Triebe abschneiden; habitusgerechter Kronenerziehungsschnitt.

9.1.2 Maßnahmen im Teilbereich 1
Zweckbestimmung „Vorsehen von Nisthilfen"

Im Bereich der 9.1.1 (Neuanlage Streuobstwiese) und 14.1 (Erhalt Streuobstwiese) dieser Festsetzungen festgesetzten Flächen sind für jede entfernte Höhle und betroffene Tiergruppe (Vögel und Fledermäuse) drei Nisthilfen anzubringen und dauerhaft zu pflegen.

Die Anzahl und Art der erforderlichen Nisthilfen ist mittels eines Gutachtens vor Baumrodung zu ermitteln.

Zum dauerhaften Erhalt trägt unter anderem die Kontrolle und Säuberung der Nisthilfen bei.

9.2 Flächen oder Maßnahmen im Teilbereich 2
Hier: „Waldprozessschutzflächen in der Gemarkung Falkenstein"

Die gem. § 9 (1) Nr. 20 i. V. m. § 9 (1a) BauGB festgesetzten Flächen unterliegen einer flächenhaften und objektbezogenen Nutzungseinstellung zur Förderung von Waldlebensgemeinschaften.

Zur flächenhaften und objektbezogenen Nutzungseinstellung tragen insbesondere folgende artbezogene Maßnahmen bei:

- Maßnahmen zur Entwicklung und zum Schutz der Avifauna
  Entwicklung und Schutz von Höhlenbäumen mit einem Stammdurchmesser von mehr als 25 cm (u. a. durch Verzicht der Fällung von Alt- bzw. Starkbäumen); Schutz des Altholzes und Belassen des Totholzes als Nahrungshabitat
- Maßnahmen zur Entwicklung und zum Schutz von Fledermäusen
  Erhaltung und Entwicklung vorhandener Alt- und Totholzbestände; Erhaltung und Förderung von ca. 5 % des vorhandenen Baumbestandes als „Totholzanwärter"; Schaffung von Einflugmöglichkeiten und Erhöhung des Angebotes an Nischen für Fledermäuse an umliegenden Stollen oder Bauwerken
- Maßnahmen zur Entwicklung und zum Schutz von Totholzkäfern
  Sicherstellung eines dauerhaften Anteils an Totholz (u. a. durch inselartige Nutzungseinstellung von Flächen); Anreicherung von Flächen mit Totholz; Entwicklung von Strukturen der Alters- und Zerfallphase

Die Nutzungseinstellung ist dauerhaft und funktionsgerecht sicher zu stellen.

Zur dauerhaften und funktionsgerechten Sicherstellung trägt unter anderem die Kontrolle (Monitoring) der flächenhaften und objektbezogenen Nutzungseinstellungen bei.

9.3 Flächen oder Maßnahmen im Teilbereich 3
Hier: „Ausgleichsfläche Streuobst"

Die Fläche wird gem. § 9 (1) Nr. 20 i. V. m. § + (1a) BauGB festgesetzt und dient dem Ausgleich von beeinträchtigten gesetzlich geschützten Biotopen.

Die Fläche ist entsprechend des Pflanzplans zum Antrag einer naturschutzrechtlichen Ausnahme gem. § 30 BNatSchG zu entwickeln (vgl. Anlage 11 „Pflanzplan Ausgleichsfläche Streuobst"). Dies umfasst folgende Pflanzungen:

- Anpflanzung von 6 Obstbäumen: Hierbei sind die folgenden Baumarten zu verwenden: Äpfel (Anhalter, Weilburger), Birnen (Kaiserbirne mit Eichenlaub, Gellerts Butterbirne) und Kirschen (Dönnissens gelbe Knorpelkirsche, Große schwarze Knorpelkirsche), 3 xv mit Drahtballierung, Stammumfang 16 cm 18 cm, Kronenansatzhöhe mindestens 1,80 m
- Anpflanzung eines Streifens mit Stachelbeerbüschen: Hierbei sind die folgenden Sorten zu verwenden: Hinnomäki und/oder Invictus, 2 xv
- Anpflanzung eines Streifens mit Heidelbeerbüschen bei freier Sortenwahl, 2 xv
- Anpflanzung eines Streifens mit Johannisbeerbüschen auf dem Flurstück 27. Dabei sind die folgenden Sorten zu verwenden: Rolan, Titan und/oder Hedda, 2 xv

Zur dauerhaften Unterhaltung tragen insbesondere folgende Maßnahmen bei:
Abschnittsweise zwei- bis dreimalige Mahd mit Abtransport des auf der Fläche getrockneten Mähgutes; keine Düngung und chemischen Pflanzenschutzmittel; Schnitttermine sind in Abhängigkeit von der Witterung zu wählen; trockene Triebe abschneiden; habitusgerechter Kronen-erziehungsschnitt.

9.4 Niederschlagswasserversickerung / -rückhaltung

9.4.1 Die Flächen für Fußwege, Zufahrten, Stellplätze, Hofflächen und sonstige nicht mit Gebäuden und Garagen überbaute Grundstücksflächen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen (z.B. Pflaster mit Fugen, Schotterrasen).

9.4.2 Auf den Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser ist in auf dem Grundstück zu errichtenden Speicheranlagen (Zisternen) mit zeitverzögerter Abgabe an die Kanalisation zu sammeln. Das Volumen der Speicheranlagen muss mind. 25 ltr./ m² Dachfläche betragen und hat sowohl der Spitzenentlastung der örtlichen Kanalisation als auch der Entnahme von Wasser, z.B. zur Brauchwassernutzung und Freiflächenbewässerung, zur Verfügung zu stehen.

9.5 Oberbodensicherung

Der im Planungsgebiet befindliche Oberboden ist bei Bautätigkeit entsprechend DIN 18915 zu sichern und wiederzuwenden.

10. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die Flächen für Leitungsrechte sind entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.

Das Leitungsrecht (L) ergeht zu Gunsten der Versorgungsträger.

11. SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 (1) Nr. 23 BauGB i.V.m. § 81 HBO)

Innerhalb des Bebauungsplans sind Kohle und Abfälle zur Verwendung in Feuerungsanlagen nicht zulässig. Gas darf nur in Anlagen verwendet werden, die den Anforderungen des Umweltzeichens (RAL) genügen.

Heizöl und andere Brennstoffe können zugelassen werden, wenn der Brennwertkessel den Anforderungen des Umweltzeichens (RAL) genügt und eine mindestens 85%-ige SO^2-Auswaschung mit anschließender Neutralisierung gewährleistet oder sichergestellt ist.

Anlagen die mit Holzhackschnitzeln, Holzpellets oder Stückholz betrieben werden sind ausdrücklich zugelassen.

Die Verwendung von Holz in Kaminen oder Kaminöfen kann zugelassen werden, wenn die Raumheizung unabhängig davon erfolgt. Vom Verwendungsverbot ausgenommen sind Notstromanlagen, die mit Dieselöl betrieben werden.

12. FLÄCHEN SOWIE BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB, § 9 (5) Nr. 1 BauGB, § 9 (2) Nr. 2 BauGB)

12.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen

12.1.1 Schallschutzanlage entlang MI 3 und MI 4 (LSM1)

An den südlichen Baugrenzen der Baugebiete MI 4 und MI 5 sind entlang des Mammolshainer Wegs Schallschutzwände zu errichten, die eine Mindesthöhe von 2m über dem Fahrbahnniveau aufweisen. Die Wände sind zum Mammolshainer Weg hin hochabsorbierend entsprechend der Gruppen A3 oder A4 nach Tabelle 1 der Zusätzlichen Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen (ZTV-LSW 06, erschienen im Verkehrs-Verlag) auszuführen.

12.1.2 Bebauung mit besonderen Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen (LSM2)

Entlang der Baulinie im nördlichen Bereich des Baugebiets WA 3 ist straßenseitig ein durchgehend geschlossenes Gebäude von mindestens 30 m Länge zu errichten. Eine Kombination aus Schallschutzwand und Gebäude ist ebenfalls zulässig. Schallschutzwand und Gebäude sind an der Nahtstelle fugendicht abzuschließen.

Die Randbebauung entlang der Baulinie muss die rückwärtige Bebauung um mindesten 1 Stockwerk überragen. Eine Schallschutzwand muss eine entsprechende Höhe aufweisen.

12.1.3 In den Mischgebieten MI 4 und MI 5 ist die Aufnahme einer Nutzung erst zulässig, wenn die gemäß Ziffer 12.1.1 festgesetzten Schallschutzwände vollständig funktionsfähig hergestellt worden sind. Ausgenommen hiervon sind Nutzungen in einzelnen Baufeldern, wenn und soweit durch anderweitige Maßnahmen (z. B. Teilrealisierung der Schallschutzanlage) bereits die Anforderungen an den Immissionsschutz erfüllt sind. Der Nachweis ist durch einen anerkannten Sachverständigen für Schallschutz zu erbringen.

12.2 Passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutz im Hochbau)

12.2.1 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen „Anforderungen an Fassadenbauteile"

Die Fassadenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume müssen die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach den Tabellen 8 und 9 der DIN 4109 vom November 1989 - Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise für die folgenden Lärmpegelbereiche erfüllen.

Bereich der Baugebiete WA 1 bis WA 3
Alle Gebäudefassaden: Lärmpegelbereich II

Bereich der Baugebiete MI 4 und MI 5
Der dem Mammolshainer Weg zugewandten Gebäudefassaden in den Ober- und Dachgeschossen: Lärmpegelbereich IV

Alle übrigen Gebäudefassaden: Lärmpegelbereich III

12.2.2 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen „Schallgedämpfte Belüftungseinrichtungen"

Für Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Einzimmerappartements, Hotel-zimmer) im Lärmpegelbereich IV sind schallgedämpfte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die ein zusätzliches Lüften der Räume ohne das Öffnen der Fenster ermöglichen (z. B. durch in den Fensterrahmen integrierte Schalldämmlüfter). Für Schlafräume im Lärmpegelbereich III werden diese zusätzlichen schallgedämpften Belüftungseinrichtungen empfohlen.

Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile ist die Schalldämmung der Belüftungseinrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen.

12.2.3 Sonstige passive Schallschutzmaßnahmen hinsichtlich Gewerbelärm im Bereich der Straße „Am Kaltenborn":

Im Bereich der Baulinie entlang der nördlichen bzw. Teilen der westlichen Grenze des Baugebietes WA 3 sind auf Grund der gewerblichen Lärmimmissionen schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 nicht zulässig.

13. UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB i.V.m. § 81 HBO)

13.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen

Die gemäß Planzeichnung festgesetzten Flächen sind mit standortheimischen Laubgehölzen als geschnittene Hecke zu entwickeln und gem. Artenauswahlliste H (siehe Anlage) zu bepflanzen, auf Dauer zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die anzupflanzenden Hecken sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

Zur dauerhaften Unterhaltung tragen insbesondere folgende Maßnahmen bei:

Zurückschneiden trockener Pflanzenteile, Wässern der Pflanz- und Rasenflächen.

Zum Zwecke von Ein- und Ausgängen, Zu- und Abfahrten dürfen die festgesetzten Flächen unterbrochen werden. Je Grundstück ist nur ein Ein- und Ausgang mit einer maximalen Breite von 2 m und eine Zu- und Ausfahrt mit einer maximalen Breite von 4 m zulässig.

13.2 Anpflanzen von Bäumen

Die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind gemäß Planzeichnung als standortheimische Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 18/20cm zu pflanzen, auf Dauer zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Zur dauerhaften Unterhaltung tragen insbesondere folgende Maßnahmen bei:

Trockene Triebe abschneiden; habitusgerechter Kronenerziehungsschnitt.

Für Bäume im öffentlichen Straßenbereich wird eine Pflanzfläche von mind. 6 m² oder ein durchgehender Pflanzstreifen von mindestens 2,00m Breite festgesetzt.

Von den prinzipiellen Baumstandorten kann aus funktionellen, technischen und gestalterischen Erfordernissen abgewichen werden, wenn die Anzahl der Bäume und das Ordnungsprinzip unverändert bleiben.

13.3 Begrünung der Grundstücksfreiflächen

Mindestens 75 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind dauerhaft gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Zur dauerhaften Unterhaltung tragen insbesondere folgende Maßnahmen bei:

Zurückschneiden trockener Pflanzenteile; Mähen der Rasenflächen; Wässern der Pflanz- und Rasenflächen.

Auf den Grundstücksfreiflächen ist zusätzlich zu den zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen pro angefangene 200 m² mindestens ein hochstämmiger, einheimischer und standortgerechter Obstbaum zu pflanzen, auf Dauer zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Zur dauerhaften Unterhaltung tragen insbesondere folgende Maßnahmen bei:

Trockene Triebe abschneiden; habitusgerechter Kronenerziehungsschnitt.

13.4 Begrünung der Schallschutzanlage

Die Schallschutzanlage ist südseitig zu begrünen. Die Anlage muss hochabsorbierend entsprechend der Gruppen A3 oder A4 nach Tabelle 1 der Zusätzlichen Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen ZTV-LSW 06, hergestellt werden.

14. FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN , STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB i.V.m. § 81 HBO)

14.1 Nach § 13 HAGBNatSchG gesetzlich geschützte Biotope

Die Flächen, die als gesetzlich geschütztes Biotop nach § 13 Abs. 1 Nr. 2 HAGBNatSchG dargestellt sind, sind dauerhaft zu erhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen im Bereich der Kronentraufe der Bäume sind (auch temporär) nicht zulässig.

Zur dauerhaften Unterhaltung tragen insbesondere folgende Maßnahmen bei:

Abschnittsweise zwei- bis dreimalige Mahd mit Abtransport des auf der Fläche getrockneten Mahdgutes; keine Düngung und chemischen Pflanzenschutzmittel; Schnitttermine sind in Abhängigkeit von der Witterung zu wählen; Trockene Triebe abschneiden; habitusgerechter Kronenerziehungsschnitt.

Die mit § 13 (S) dargestellte Fläche (Streuobst) ist von Verbuschung freizuhalten und im Sinne einer extensiven Streuobstwiese zu pflegen.

Zur Pflege tragen insbesondere folgende Maßnahmen bei:

Keine Düngung der Fläche und keine Aufbringen von chemischen Pflanzenschutzmitteln; Bestand durch regelmäßiges Nachpflanzen sichern; alte Bäume nicht entfernen.

14.2 Sonstige Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

Die in der Planzeichnung dargestellten Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen im Bereich der Kronentraufe der Bäume sind (auch temporär) nicht zulässig.

Zur dauerhaften Erhaltung tragen insbesondere folgende Maßnahmen bei:

Zurückschneiden trockener Pflanzenteile, Mähen der Rasenflächen, Wässern der Pflanz- und Rasenflächen; habitusgerechter Kronenerziehungsschnitt.

15. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH AN ANDERER STELLE (§ 9 (1a) i.V.m. § 1a (3) BauGB)

Der Teilbereich 2 des Bebauungsplans dient der planungsrechtlichen Umsetzung und Sicherung von Ausgleichsmaßnahmen für nicht ausgeglichene Eingriffe in Natur und Landschaft des Teilbereichs 1 des Bebauungsplans.

Im Teilbereich 2 sind die unter Nr. 9.2 der textlichen Festsetzungen genannten Maßnahmen als Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

16. ZUORDNUNG DER FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH (§ 9 (1a) i.V.m. § 1a (3) BauGB)

Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen dienen der planungsrechtlichen Umsetzung und Sicherung von Ausgleichs-maßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft im Geltungsbereich (Teilbereich 1 und 2) des Bebauungsplans.

Die unter Nr. 9.1, 9.2 und 9.3 dieser textlichen Festsetzungen festgesetzten Maßnahmen werden als Sammelausgleichsmaßnahme den Bau- und Nutzungsgebieten des Bebauungsplans ganz zugeordnet.

17. ERHEBUNG VON KOSTENERSTATTUNGSBETRÄGEN (§ 135a 135c BauGB)

Die Stadt Königstein im Taunus führt die unter 16. zugeordneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen anstelle und auf Kosten der Vorhabenträger oder Eigentümer der Grundstücke durch.

Die erstattungsfähigen Kosten werden gem. der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen der Stadt Königstein im Taunus abgerechnet.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m § 81 HBO)

1. Dachform, -neigung und -materialien

Es sind für alle Gebäude Sattel-, Walmdächer sowie Pult- und Zeltdachformen zugelassen.

Für Staffelgeschosse sind Flachdächer zulässig.

Dachneigungen sind bis max. 25° zulässig.

Dachgauben dürfen pro Gebäude auf max. der Hälfte der Dachbreite entstehen.

Die Dacheindeckung hat in schieferfarbenen oder ziegelroten Farbtönen zu erfolgen.

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in die Gesamtgestaltung des Daches zu integrieren.

2. Abgrabungen, Aufschüttungen, Stützmauern und Terrassierungen

Abgrabungen, Aufschüttungen, Stützmauern und Terrassierungen sind innerhalb der Grenzabstandsflächen nicht zulässig.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 0,75 m zulässig. Sie sind aus heimischen Natursteinmaterialien bzw. mit Natursteinverblendungen herzustellen.

3. Grundstückseinfriedungen

Als Einfriedungen sind Holz- und Metallzäune ohne Mauersockel mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig.

Der Abstand (Bodenfreiheit) des unteren Abschlusses der Einfriedungen zur natürlichen oder neu geschaffenen Geländeoberkante muss mindestens 5cm betragen.

Die Begrenzung auf mindestens 5 cm wird zum einen als ausreichend für den Durchschlupf von Kleinsäugern erachtet, und zum anderen dient Sie dem Schutz eben dieser Kleinsäuger (auch in den umliegenden Gebieten) vor Beeinträchtigung durch mögliche Haustiere (z. B. Hunde) der künftigen Bewohner.

Im Vorgartenbereich sind die Zäune mit standortheimischen Laubhecken zu umpflanzen

4. Standplätze für Abfallbehältnisse

Standplätze für Abfallbehältnisse sind auf dem Einzelgrundstück unterzubringen, zu begrünen und so anzuordnen, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind.

C. HINWEISE

1. Archäologische Bodenfunde / Sicherung von Bodendenkmälern

Es wird darauf hin 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

Bei Erdarbeiten können bisher unbekannte Altablagerungen entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der nächsten Polizeidienststelle, dem Magistrat der Stadt Königstein im Taunus oder dem Kreisausschuss des Hochtaunuskreises zu melden.
Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 4.1.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.

3. Versorgungsleitungen

Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume einen ausreichenden Abstand zu Versorgungskabeln und Telekommunikationsanlagen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Kabel gegen Wurzeleinwirkung zu sichern (DIN 18290).

4. Wasserführende Bodenschichten

Im Bebauungsplan werden hangwasserführende Bodenschichten vermutet. Um Störungen des Wasserhaushaltes zu vermeiden, ist vor Baubeginn die zuständige Fachbehörde hinzuzuziehen.

5. 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.

6. 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.

Zum Schutz des Bodens im Bereich der geplanten Streuobstwiese im östlichen Plangebiet sollte dieser Bereich während der Bauphase vor jeglicher Beeinträchtigung (Überfahrung, Nutzung für Baustelleneinrichtungen usw.) zuverlässig durch Absperrung geschützt werden. So kann eine nachteilige Bodenverdichtung während der Bauphase verhindert werden und der Boden kann seine Funktionen im Naturhaushalt weiterhin erfüllen.

7. Hinweise zum Emissionsschutz

Metalldächer (Kupfer, Zink, Blei) erhöhen den Gehalt der Schwermetalle im Dachflächenabfluss und sollten deshalb nicht in größerem Umfang (mehr als 20m²) vorgesehen werden.

8. Wasserschutzgebiet

Der Bebauungsplan liegt in der Zone III B der Trinkwassergewinnungsanlagen „Brunnen I-III am Schafhof" der Stadt Kronberg im Taunus. Die Verbote zum Schutz vor Beeinträchtigungen des Grundwassers der o. g. Schutzgebietsverordnung in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

9. Verwendung von baulichen Anlagen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

Die Verwendung von baulichen Anlagen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung wird ausdrücklich begrüßt.

10. Spezieller 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 Nm. 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,
e) bestehenbleibende Bäume und Gebüsche und deren Wurzelraum zu ihrem Schutz vor evtl. Beschädigungen durch Baumaschinen sowie zu ihrem langfristigen Erhalt abzusichern,
f) Flächen vor Baufeldfreimachung alle zwei Wochen im Zeitraum vom 15.06 15.08. einer Mahd zu unterziehen,
g) eine Umweltbaubegleitung, die frühzeitig, d.h. noch vor eventuellem Baubeginn, mit in die Planungen einbezogen wird, einzurichten.

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. Örtliche Satzungen

Auf die Einhaltung der folgenden Satzungen wird insbesondere hingewiesen:

- Satzung der Stadt Königstein im Taunus über die Gestaltung, Größe und Anzahl der Stellplätze und Garagen und Ablösung der Verpflichtung zu deren Herstellung sowie über die Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder in der Fassung vom 19.06.2008
- Satzung über Art und Gestaltung von Werbeanlagen im Gebiet der Stadt Königstein im Taunus in der Fassung vom 19.06.2008
- Entwässerungsatzung in der Fassung der 3. Änderung vom 25.09.2014
- Satzung zum Schutz der Grünbestände der Stadt Königstein im Taunus in der Fassung vom 10.02.2010

12. Kampfmittel

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, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Anlage Artenauswahlliste H

Bei der Neupflanzung der Bäume und Sträucher sind die „Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen" der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) einzuhalten. Sie sind Bestandteil der DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau Pflanzen und Pflanzarbeiten" und damit auch der Allgemeinen Technischen Vertragsbedingungen für Bauleistungen ATV DIN 18320 „Landschaftsbauarbeiten" des Teiles C der VOB. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, vor Beschädigungen zu schützen und bei Ausfall zu ersetzen.

Artenliste H (Heckenpflanzen)

Die Auswahl enthält heimische und überwiegend auch radikalen Rückschnitt vertragende Arten. Flachwurzelnde Arten, die für die Überpflanzung unterirdischer Leitungen geeignet sind, sind besonders gekennzeichnet (fw).

Sträucher sind als 2 x verpflanzte Sträucher mit einer Höhe von mindestens 80-100 cm zu pflanzen.

Folgende Sträucher sind vorrangig zu pflanzen:

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

Für die städtebauliche Planung: Fachbereich IV / Fachdienst Planung/Umwelt

Königstein, den 05. JUNI 2018
Altekrüger

Datengrundlage:
Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation - Stand Dezember 2016 (gilt nur für den räumlichen Geltungsbereich).

Aufstellungsbeschluss:
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königstein hat in der Sitzung vom 28.02.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.03.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden:
Am 01.10.2013 fand eine Bürgerversammlung gemäß § 8a der Hessischen Gemeindeverordnung statt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3, 4 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage des Vorentwurfs fand in der Zeit vom 04.11.2013 bis 06.12.2013 statt.

Öffentliche Auslegung:
Der Entwurf des Bebauungsplans ist von der Stadtverordnetenversammlung am 13.10.2016 zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen worden. Nach ortsüblicher Bekanntmachung haben der Plan und die Begründung in der Zeit vom 07.11.2016 bis 09.12.2016 öffentlich ausgelegen. Die Behörden wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 07.11.2016 bis 09.12.2016 beteiligt.
Aufgrund unvollständiger Dokumente und zur Herstellung der Übereinstimmung mit den durch die Stadtverordnetenversammlung am 13.10.2016 freigegeben Unterlagen wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.12.2016 bis 13.01.2017 erneut durchgeführt.

Erneute Öffentliche Auslegung:
Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB fand nach Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 28.06.2017 in der Zeit vom 21.08.2017 bis 25.09.2017 statt.

Satzungsbeschluss:
Die Stadt Königstein hat mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 24.05.2018 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.04.2018 als Satzung beschlossen.

Königstein, den 07. JUNI 2018

Der Magistrat [Siegel: Stadt Königstein im Taunus]
Leonhard Helm
Bürgermeister

Bekanntmachung:
Der Bebauungsplan ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am 10.10.2018 in Kraft getreten. Der Bebauungsplan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung wird gemäß § 10 (3) BauGB zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden beim Magistrat der Stadt Königstein bereitgehalten. Über ihren Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Königstein, den 15. OKT. 2018

Der Magistrat [Siegel: Stadt Königstein im Taunus]
Leonhard Helm
Bürgermeister

stadt.bau.plan.
Rheinstraße 40-42
64283 Darmstadt
Tel: 06151-99570
Fax: 06151-995730
e-mail: info@stadtbauplan.de

KÖNIGSTEIN
Heilklimatischer Kurort im Taunus

Stadt Königstein im Taunus

Bebauungsplan K 58 "Am Kaltenborn III"

- Satzungsexemplar -

M 1:500

0 5 10 20 30 50

Projektnummer: 19205

Datum: 30.05.2018