



ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG									
ART DER BAU- NUTZUNG	1		2		3		4		ZÄHLER VOLL- GESCHOSSE
	WA	I	WA	I	WA	I	WA	I	
GRUNDFLÄCHEN- ZÄHL	0,2	0,2	0,2	0,2	0,3	0,3	0,3	0,3	
BAUWEISE	SD		SD		SD		SD		

PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
z.B. 0,2	Grundflächenzahl
z.B. 0,3	Geschossflächenzahl
z.B. I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

o	offene Bauweise
a	abweichende Bauweise

6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

	Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
	Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) Befahrte Verkehrsflächen (privat)
	Einfahrt, Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 5 (2) Nr. 4 und (4), § 9 (1) Nr. 12, 14 und (6) BauGB)

	Wasser (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
--	--

8. Versorgungs- u. Abwasserleistungen (§ 5 (2) Nr. 4 und (4), § 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB)

	Heizungs- und Abwasserleistungen, unterirdisch (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB) - nachdrücklich nicht eingestrichen
--	--

9. Grünflächen (§ 5 (2) Nr. 5 und (4), § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)

	private Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
--	---

11. Flächen für Wald (§ 5 (2) Nr. 9 und (4), § 9 (1) Nr. 18 und (6) BauGB)

	Erhalt und Pflege der Edelkastanienbestände (Castanea sativa)
--	---

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 (2) Nr. 10 und (4), § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)

	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB), soweit solche Festsetzungen nicht durch andere Vorschriften getroffen werden
	Erhalt von Obstbäumen
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

	Mit Fahnen zum befestigten Flächen - Forstwirtschaftsweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
	Mit Geh- und Laufwegen zum befestigten Flächen, bei schmalen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
	Grenze des künftigen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
	Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB), die Baumstümpfe nicht eingestrichen

15. Sonstige Planzeichen

	Mit Fahnen zum befestigten Flächen - Forstwirtschaftsweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
	Mit Geh- und Laufwegen zum befestigten Flächen, bei schmalen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
	Grenze des künftigen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
	Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB), die Baumstümpfe nicht eingestrichen

TEXTFESTSETZUNGEN

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB / § 4 BauNVO)
1.1 in den als Allgemeine Wohngebiete (AW) festgesetzten Bereichen sind nach § 1 (3) BauNVO die als § 4 (3) Nr. 2, 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen ausgeschlossen (nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Einzelhandelsbetriebe).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB / § 16 (2) Nr. 1 BauNVO i.V.m. mit § 19 BauNVO)
2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
Die Grundflächenzahl wird entsprechend der Nutzungsschablonen für die Teilgebiete als Obergrenze festgesetzt. Gemäß § 19 (4) BauNVO ist die zulässige Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenwegen I. S. des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen innerhalb der gewachsenen Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich überbaut wird, bis max. 50 % überschritten werden.
Befestigungen mit großformatigen Platten (Fugenbreite > 2 cm), Rasengittersteinen und/oder Schotterrasen werden wegen der geringfügigen Versiegelungswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens von der GRZ-Berechnung ausgenommen. Ein fundamentierender Betonunterbau oder Fugenverguss ist bei diesen Befestigungsarten unzulässig. Andere Befestigungsarten gehen in die GRZ-Berechnung ein.

2.2 Zahl der Vollgeschosse / Geschossflächenzahl (GFZ)
Die Geschossflächenzahl wird entsprechend der Nutzungsschablonen für die Teilgebiete als Obergrenze festgesetzt. Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.
Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.
Die Flächen von Außenbalkonen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und -anlagen sind mit der Grundfläche der Geschosse mitzuzählen.
Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der Nutzungsschablonen für die Teilgebiete als Obergrenze festgesetzt. Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen
Trafikflächen
Die Traufhöhe beträgt bei eingeschossiger Bebauung
- bergseitig max. 5,75 m
- talseitig max. 6,50 m
Alle wird jeweils gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der äußeren Dachhaut (mittlere Höhe). Bei Putzschichten ist die Anordnung der Fliese an der Außenwand unzulässig.
Flachdächer
Die Flachhöhe beträgt bei Gebäuden mit I Vollgeschoss max. 5,50 m.
Sie wird jeweils gemessen über Oberkante Rohfußboden - Dachgeschoss.

3. Bauweise
Nebenanlagen gemäß § 14 (1) und (2) BauNVO sind ausschließlich auf den von Straßen abgewandten Grundstücksbereichen zulässig.
Untergeordnete Nebenanlagen für Klientenhaltung sind gemäß § 14 BauNVO unzulässig.

4. Größe der Baugrundstücke
In den Teilbereichen 1 wird die Mindestgröße von Baugrundstücken auf 500 m² in den Teilbereichen 2 und 4 auf 900 m² festgesetzt.

5. Nebenanlagen
Nebenanlagen gemäß § 14 (1) und (2) BauNVO sind ausschließlich auf den von Straßen abgewandten Grundstücksbereichen zulässig.
Untergeordnete Nebenanlagen für Klientenhaltung sind gemäß § 14 BauNVO unzulässig.

6. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen
In den Allgemeinen Wohngebieten (AW) ist je Baugrundstück 1 Gebäude mit 1 Wohneinheit zulässig. Als Ausnahme kann eine zusätzliche, flächenmäßig jedoch untergeordnete Wohneinheit bis max. 80 m² Grundfläche (z.B. Einliegerwohnung), in den Gebäuden zugelassen werden.
Bestehende Wohneinheiten in baurechtlich genehmigten Gebäuden genießen Bestandschutz.

7. Führung von Versorgungsleitungen
Alle Versorgungsleitungen sind aus bautechnischen Gründen sowie zur Pflege und Entwicklung des Stadtbildes ausschließlich unterirdisch zu verlegen.

8. Private Grünflächen
Auf den festgesetzten privaten Grünflächen ist der vorhandene Bewuchs zu erhalten und bei Abgang innerhalb eines Jahres gleichartig zu ersetzen. Jegliche mit Bodenversiegelungen verbundenen Maßnahmen sind unzulässig.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Der als regionales kulturgeschichtliches Erbe einzustufende Edelkastanienhain (in der Planzeichnung als Wald gem. § 1 HfO festgesetzt) ist dauerhaft zu erhalten. Pflegedetails sind unabhängig vom Bauplatzverfahren gegebenenfalls nach zu ermitteln.
Das in der Begründung zitierte „Pflegekonzept Edelkastanien (Edkastanien) in Königstein im Taunus“ vom Juni 1996 ist heranzuziehen.
Zulässig ist in dem Edelkastanienhain die Unterhaltung der vorhandenen unbefestigten Fußpfade. Auf dem Flurstück 26/139 ist die Anlage eines unbefestigten Wirtschaftsweges zulässig.
Unzulässig sind in dem Edelkastanienhain jegliche Art von Bodenversiegelung sowie die Ablagerung von Reststoffen (z.B. Grünschnitt, Altfällen, Metalle, Holz).

Obstbäume
Die in der Planzeichnung festgesetzten Streuobstwiesen sind als gebietsstypische Nutzungsstrukturen dauerhaft zu erhalten. Abgänger Obstbäume sind innerhalb eines Jahres gleichartig zu ersetzen. Eine Vergrößerung des Kronenbaus ist durch fachgerechte Pflege zu verhindern (Verjüngungschnitt).
Je Grundstück können bis zu 2 Obstbäume nach Abgang als Totholz stehen bleiben.
Das Grundriß der Obstbäume ist 1-2 mal pro Jahr zwischen Anfang Juni und Anfang September zu machen.

Baugrundstücke
Wegen Stellplätze und Hofflächen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine möglichst hohe Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen (z.B. wassergebundene Decken, Pflaster mit mind. 2 cm breiten Fugen, Schotterrasen). Bauweisen ohne Versickerungsoptionen für Niederschlagswasser sind nicht zulässig. Mit dem Bauantrag sowie bei genehmigungsfreien Vorhaben ist ein Plan mit Darstellung der Flächenbefestigung vorzulegen.

10. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 23 BauGB)
Das Flurstück liegt in der Zone II qualitativ sowie in der Zone II qualitativ des festgesetzten Helikquellenschutzgebiets für die statisch anerkannte Helikquelle der Firma Kronthal, Mineral- und Helikquell GmbH und in der Zone III B eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebiets für die Gewinnungsanlagen, Brunnen II Am Schafhof der Stadt Königstein. Verbote und Regelungen der jeweiligen SchutzgebieteVO sind bei Planung und Bauausführung zu beachten.

11. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
Zur Gliederung der Baugruben werden Flächen mit der Festsetzung B 3, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt.
Diese Flächen sind mit folgenden autochthonen Gehölzen zu begrünen (Vorschlagsliste):
Bäume:
Eberesche - Sorbus aucuparia
Feldahorn - Acer campestre
Eichen - Quercus robur
Traubeneiche - Quercus petraea
Waldahorn - Juglans regia
hochstämmige Obstbäume
Sträucher:
Hornstrauch - Cornus sanguinea
Hornstrauch - Lonicera xylosteum
Schneeball - Viburnum opulus
Schwarzer Holunder - Sambucus nigra
Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dürfen zum Zwecke der Anlage von Eingängen, Zu- und Ausfahrten unterbrochen bzw. verschoben werden. Die Festsetzung zu Punkt B 6 ist zu beachten.
Je eingetragene 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein für das Vornehmen typischer heimischer Laubbau zu pflanzen und zu erhalten.
Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Gehölze sind die vorhandenen gebietsstypischen Laubbäume anzurechnen.
Desweiteren ist je eingetragene 10 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche 1 Strauch zu pflanzen und zu erhalten. Ungünstige Außenverhältnisse der Gebäude (Vandalen ohne Fenster oder Türen ab 50 m² sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen, z.B. Efeu (Hedera helix), Waldrebe (Clematis vitalba), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia).

12. Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)
Zur Gliederung der Baugruben werden Flächen mit der Festsetzung B 3, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt.
Diese Flächen sind mit folgenden autochthonen Gehölzen zu begrünen (Vorschlagsliste):
Bäume:
Eberesche - Sorbus aucuparia
Feldahorn - Acer campestre
Eichen - Quercus robur
Traubeneiche - Quercus petraea
Waldahorn - Juglans regia
hochstämmige Obstbäume
Sträucher:
Hornstrauch - Cornus sanguinea
Hornstrauch - Lonicera xylosteum
Schneeball - Viburnum opulus
Schwarzer Holunder - Sambucus nigra
Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dürfen zum Zwecke der Anlage von Eingängen, Zu- und Ausfahrten unterbrochen bzw. verschoben werden. Die Festsetzung zu Punkt B 6 ist zu beachten.
Je eingetragene 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein für das Vornehmen typischer heimischer Laubbau zu pflanzen und zu erhalten.
Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Gehölze sind die vorhandenen gebietsstypischen Laubbäume anzurechnen.
Desweiteren ist je eingetragene 10 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche 1 Strauch zu pflanzen und zu erhalten. Ungünstige Außenverhältnisse der Gebäude (Vandalen ohne Fenster oder Türen ab 50 m² sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen, z.B. Efeu (Hedera helix), Waldrebe (Clematis vitalba), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia).

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 (2) Nr. 10 und (4), § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)
1.1 in den als Allgemeine Wohngebiete (AW) festgesetzten Bereichen sind nach § 1 (3) BauNVO die als § 4 (3) Nr. 2, 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen ausgeschlossen (nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Einzelhandelsbetriebe).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB / § 16 (2) Nr. 1 BauNVO i.V.m. mit § 19 BauNVO)
2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
Die Grundflächenzahl wird entsprechend der Nutzungsschablonen für die Teilgebiete als Obergrenze festgesetzt. Gemäß § 19 (4) BauNVO ist die zulässige Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenwegen I. S. des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen innerhalb der gewachsenen Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich überbaut wird, bis max. 50 % überschritten werden.
Befestigungen mit großformatigen Platten (Fugenbreite > 2 cm), Rasengittersteinen und/oder Schotterrasen werden wegen der geringfügigen Versiegelungswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens von der GRZ-Berechnung ausgenommen. Ein fundamentierender Betonunterbau oder Fugenverguss ist bei diesen Befestigungsarten unzulässig. Andere Befestigungsarten gehen in die GRZ-Berechnung ein.

2.2 Zahl der Vollgeschosse / Geschossflächenzahl (GFZ)
Die Geschossflächenzahl wird entsprechend der Nutzungsschablonen für die Teilgebiete als Obergrenze festgesetzt. Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.
Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.
Die Flächen von Außenbalkonen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und -anlagen sind mit der Grundfläche der Geschosse mitzuzählen.
Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der Nutzungsschablonen für die Teilgebiete als Obergrenze festgesetzt. Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen
Trafikflächen
Die Traufhöhe beträgt bei eingeschossiger Bebauung
- bergseitig max. 5,75 m
- talseitig max. 6,50 m
Alle wird jeweils gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der äußeren Dachhaut (mittlere Höhe). Bei Putzschichten ist die Anordnung der Fliese an der Außenwand unzulässig.
Flachdächer
Die Flachhöhe beträgt bei Gebäuden mit I Vollgeschoss max. 5,50 m.
Sie wird jeweils gemessen über Oberkante Rohfußboden - Dachgeschoss.

3. Bauweise
Nebenanlagen gemäß § 14 (1) und (2) BauNVO sind ausschließlich auf den von Straßen abgewandten Grundstücksbereichen zulässig.
Untergeordnete Nebenanlagen für Klientenhaltung sind gemäß § 14 BauNVO unzulässig.

4. Größe der Baugrundstücke
In den Teilbereichen 1 wird die Mindestgröße von Baugrundstücken auf 500 m² in den Teilbereichen 2 und 4 auf 900 m² festgesetzt.

5. Nebenanlagen
Nebenanlagen gemäß § 14 (1) und (2) BauNVO sind ausschließlich auf den von Straßen abgewandten Grundstücksbereichen zulässig.
Untergeordnete Nebenanlagen für Klientenhaltung sind gemäß § 14 BauNVO unzulässig.

6. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen
In den Allgemeinen Wohngebieten (AW) ist je Baugrundstück 1 Gebäude mit 1 Wohneinheit zulässig. Als Ausnahme kann eine zusätzliche, flächenmäßig jedoch untergeordnete Wohneinheit bis max. 80 m² Grundfläche (z.B. Einliegerwohnung), in den Gebäuden zugelassen werden.
Bestehende Wohneinheiten in baurechtlich genehmigten Gebäuden genießen Bestandschutz.

7. Führung von Versorgungsleitungen
Alle Versorgungsleitungen sind aus bautechnischen Gründen sowie zur Pflege und Entwicklung des Stadtbildes ausschließlich unterirdisch zu verlegen.

8. Private Grünflächen
Auf den festgesetzten privaten Grünflächen ist der vorhandene Bewuchs zu erhalten und bei Abgang innerhalb eines Jahres gleichartig zu ersetzen. Jegliche mit Bodenversiegelungen verbundenen Maßnahmen sind unzulässig.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Der als regionales kulturgeschichtliches Erbe einzustufende Edelkastanienhain (in der Planzeichnung als Wald gem. § 1 HfO festgesetzt) ist dauerhaft zu erhalten. Pflegedetails sind unabhängig vom Bauplatzverfahren gegebenenfalls nach zu ermitteln.
Das in der Begründung zitierte „Pflegekonzept Edelkastanien (Edkastanien) in Königstein im Taunus“ vom Juni 1996 ist heranzuziehen.
Zulässig ist in dem Edelkastanienhain die Unterhaltung der vorhandenen unbefestigten Fußpfade. Auf dem Flurstück 26/139 ist die Anlage eines unbefestigten Wirtschaftsweges zulässig.
Unzulässig sind in dem Edelkastanienhain jegliche Art von Bodenversiegelung sowie die Ablagerung von Reststoffen (z.B. Grünschnitt, Altfällen, Metalle, Holz).

Obstbäume
Die in der Planzeichnung festgesetzten Streuobstwiesen sind als gebietsstypische Nutzungsstrukturen dauerhaft zu erhalten. Abgänger Obstbäume sind innerhalb eines Jahres gleichartig zu ersetzen. Eine Vergrößerung des Kronenbaus ist durch fachgerechte Pflege zu verhindern (Verjüngungschnitt).
Je Grundstück können bis zu 2 Obstbäume nach Abgang als Totholz stehen bleiben.
Das Grundriß der Obstbäume ist 1-2 mal pro Jahr zwischen Anfang Juni und Anfang September zu machen.

Baugrundstücke
Wegen Stellplätze und Hofflächen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine möglichst hohe Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen (z.B. wassergebundene Decken, Pflaster mit mind. 2 cm breiten Fugen, Schotterrasen). Bauweisen ohne Versickerungsoptionen für Niederschlagswasser sind nicht zulässig. Mit dem Bauantrag sowie bei genehmigungsfreien Vorhaben ist ein Plan mit Darstellung der Flächenbefestigung vorzulegen.

10. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 23 BauGB)
Das Flurstück liegt in der Zone II qualitativ sowie in der Zone II qualitativ des festgesetzten Helikquellenschutzgebiets für die statisch anerkannte Helikquelle der Firma Kronthal, Mineral- und Helikquell GmbH und in der Zone III B eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebiets für die Gewinnungsanlagen, Brunnen II Am Schafhof der Stadt Königstein. Verbote und Regelungen der jeweiligen SchutzgebieteVO sind bei Planung und Bauausführung zu beachten.

11. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
Zur Gliederung der Baugruben werden Flächen mit der Festsetzung B 3, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt.
Diese Flächen sind mit folgenden autochthonen Gehölzen zu begrünen (Vorschlagsliste):
Bäume:
Eberesche - Sorbus aucuparia
Feldahorn - Acer campestre
Eichen - Quercus robur
Traubeneiche - Quercus petraea
Waldahorn - Juglans regia
hochstämmige Obstbäume
Sträucher:
Hornstrauch - Cornus sanguinea
Hornstrauch - Lonicera xylosteum
Schneeball - Viburnum opulus
Schwarzer Holunder - Sambucus nigra
Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dürfen zum Zwecke der Anlage von Eingängen, Zu- und Ausfahrten unterbrochen bzw. verschoben werden. Die Festsetzung zu Punkt B 6 ist zu beachten.
Je eingetragene 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein für das Vornehmen typischer heimischer Laubbau zu pflanzen und zu erhalten.
Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Gehölze sind die vorhandenen gebietsstypischen Laubbäume anzurechnen.
Desweiteren ist je eingetragene 10 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche 1 Strauch zu pflanzen und zu erhalten. Ungünstige Außenverhältnisse der Gebäude (Vandalen ohne Fenster oder Türen ab 50 m² sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen, z.B. Efeu (Hedera helix), Waldrebe (Clematis vitalba), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia).

12. Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)
Zur Gliederung der Baugruben werden Flächen mit der Festsetzung B 3, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt.
Diese Flächen sind mit folgenden autochthonen Gehölzen zu begrünen (Vorschlagsliste):
Bäume:
Eberesche - Sorbus aucuparia
Feldahorn - Acer campestre
Eichen - Quercus robur
Traubeneiche - Quercus petraea
Waldahorn - Juglans regia
hochstämmige Obstbäume
Sträucher:
Hornstrauch - Cornus sanguinea
Hornstrauch - Lonicera xylosteum
Schneeball - Viburnum opulus
Schwarzer Holunder - Sambucus nigra
Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dürfen zum Zwecke der Anlage von Eingängen, Zu- und Ausfahrten unterbrochen bzw. verschoben werden. Die Festsetzung zu Punkt B 6 ist zu beachten.
Je eingetragene 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein für das Vornehmen typischer heimischer Laubbau zu pflanzen und zu erhalten.
Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Gehölze sind die vorhandenen gebietsstypischen Laubbäume anzurechnen.
Desweiteren ist je eingetragene 10 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche 1 Strauch zu pflanzen und zu erhalten. Ungünstige Außenverhältnisse der Gebäude (Vandalen ohne Fenster oder Türen ab 50 m² sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen, z.B. Efeu (Hedera helix), Waldrebe (Clematis vitalba), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia).

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 (2) Nr. 10 und (4), § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)
1.1 in den als Allgemeine Wohngebiete (AW) festgesetzten Bereichen sind nach § 1 (3) BauNVO die als § 4 (3) Nr. 2, 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen ausgeschlossen (nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Einzelhandelsbetriebe).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB / § 16 (2) Nr. 1 BauNVO i.V.m. mit § 19 BauNVO)
2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
Die Grundflächenzahl wird entsprechend der Nutzungsschablonen für die Teilgebiete als Obergrenze festgesetzt. Gemäß § 19 (4) BauNVO ist die zulässige Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenwegen I. S. des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen innerhalb der gewachsenen Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich überbaut wird, bis max. 50 % überschritten werden.
Befestigungen mit großformatigen Platten (Fugenbreite > 2 cm), Rasengittersteinen und/oder Schotterrasen werden wegen der geringfügigen Versiegelungswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens von der GRZ-Berechnung ausgenommen. Ein fundamentierender Betonunterbau oder Fugenverguss ist bei diesen Befestigungsarten unzulässig. Andere Befestigungsarten gehen in die GRZ-Berechnung ein.

2.2 Zahl der Vollgeschosse / Geschossflächenzahl (GFZ)
Die Geschossflächenzahl wird entsprechend der Nutzungsschablonen für die Teilgebiete als Obergrenze festgesetzt. Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.
Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.
Die Flächen von Außenbalkonen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und -anlagen sind mit der Grundfläche der Geschosse mitzuzählen.
Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der Nutzungsschablonen für die Teilgebiete als Obergrenze festgesetzt. Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen
Trafikflächen
Die Traufhöhe beträgt bei eingeschossiger Bebauung
- bergseitig max. 5,75 m
- talseitig max. 6,50 m
Alle wird jeweils gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der äußeren Dachhaut (mittlere Höhe). Bei Putzschichten ist die Anordnung der Fliese an der Außenwand unzulässig.
Flachdächer
Die Flachhöhe beträgt bei Gebäuden mit I Vollgeschoss max. 5,50 m.
Sie wird jeweils gemessen über Oberkante Rohfußboden - Dachgeschoss.

3. Bauweise
Nebenanlagen gemäß § 14 (1) und (2) BauNVO sind ausschließlich auf den von Straßen abgewandten Grundstücksbereichen zulässig.
Untergeordnete Nebenanlagen für Klientenhaltung sind gemäß § 14 BauNVO unzulässig.

4. Größe der Baugrundstücke
In den Teilbereichen 1 wird die Mindestgröße von Baugrundstücken auf 500 m² in den Teilbereichen 2 und 4 auf 900 m² festgesetzt.

5. Nebenanlagen
Nebenanlagen gemäß § 14 (1) und (2) BauNVO sind ausschließlich auf den von Straßen abgewandten Grundstücksbereichen zulässig.
Untergeordnete Nebenanlagen für Klientenhaltung sind gemäß § 14 BauNVO unzulässig.

6. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen
In den Allgemeinen Wohngebieten (AW) ist je Baugrundstück 1 Gebäude mit 1 Wohneinheit zulässig. Als Ausnahme kann eine zusätzliche, flächenmäßig jedoch untergeordnete Wohneinheit bis max. 80 m² Grundfläche (z.B. Einliegerwohnung), in den Gebäuden zugelassen werden.
Bestehende Wohneinheiten in baurechtlich genehmigten Gebäuden genießen Bestandschutz.

7. Führung von Versorgungsleitungen
Alle Versorgungsleitungen sind aus bautechnischen Gründen sowie zur Pflege und Entwicklung des Stadtbildes ausschließlich unterirdisch zu verlegen.

8. Private Grünflächen
Auf den festgesetzten privaten Grünflächen ist der vorhandene Bewuchs zu erhalten und bei Abgang innerhalb eines Jahres gleichartig zu ersetzen. Jegliche mit Bodenversiegelungen verbundenen Maßnahmen sind unzulässig.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Der als regionales kulturgeschichtliches Erbe einzustufende Edelkastanienhain (in der Planzeichnung als Wald gem. § 1 HfO festgesetzt) ist dauerhaft zu erhalten. Pflegedetails sind unabhängig vom Bauplatzverfahren gegebenenfalls nach zu ermitteln.
Das in der Begründung zitierte „Pflegekonzept Edelkastanien (Edkastanien) in Königstein im Taunus“ vom Juni 1996 ist heranzuziehen.
Zulässig ist in dem Edelkastanienhain die Unterhaltung der vorhandenen unbefestigten Fußpfade. Auf dem Flurstück 26/139 ist die Anlage eines unbefestigten Wirtschaftsweges zulässig.
Unzulässig sind in dem Edelkastanienhain jegliche Art von Bodenversiegelung sowie die Ablagerung von Reststoffen (z.B. Grünschnitt, Altfällen, Metalle, Holz).

Obstbäume
Die in der Planzeichnung festgesetzten Streuobstwiesen sind als gebietsstypische Nutzungsstrukturen dauerhaft zu erhalten. Abgänger Obstbäume sind innerhalb eines Jahres gleichartig zu ersetzen. Eine Vergrößerung des Kronenbaus ist durch fachgerechte Pflege zu verhindern (Verjüngungschnitt).
Je Grundstück können bis zu 2 Obstbäume nach Abgang als Totholz stehen bleiben.
Das Grundriß der Obstbäume ist 1-2 mal pro Jahr zwischen Anfang Juni und Anfang September zu machen.

Baugrundstücke
Wegen Stellplätze und Hofflächen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine möglichst hohe Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen (z.B. wassergebundene Decken, Pflaster mit mind. 2 cm breiten Fugen, Schotterrasen). Bauweisen ohne Versickerungsoptionen für Niederschlagswasser sind nicht zulässig. Mit dem Bauantrag sowie bei genehmigungsfreien Vorhaben ist ein Plan mit Darstellung der Flächenbefestigung vorzulegen.

10. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 23 BauGB)
Das Flurstück liegt in der Zone II qualitativ sowie in der Zone II qualitativ des festgesetzten Helikquellenschutzgebiets für die statisch anerkannte Helikquelle der Firma Kronthal, Mineral- und Helikquell GmbH und in der Zone III B eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebiets für die Gewinnungsanlagen, Brunnen II Am Schafhof der Stadt Königstein. Verbote und Regelungen der jeweiligen SchutzgebieteVO sind bei Planung und Bauausführung zu beachten.

11. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
Zur Gliederung der Baugruben werden Flächen mit der Festsetzung B 3, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt.
Diese Flächen sind mit folgenden autochthonen Gehölzen zu begrünen (Vorschlagsliste):
Bäume:
Eberesche - Sorbus aucuparia
Feldahorn - Acer campestre
Eichen - Quercus robur
Traubeneiche - Quercus petraea
Waldahorn - Juglans regia
hochstämmige Obstbäume
Sträucher:
Hornstrauch - Cornus sanguinea
Hornstrauch - Lonicera xylosteum
Schneeball - Viburnum opulus
Schwarzer Holunder - Sambucus nigra
Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dürfen zum Zwecke der Anlage von Eingängen, Zu- und Ausfahrten unterbrochen bzw. verschoben werden. Die Festsetzung zu Punkt B 6 ist zu beachten.
Je eingetragene 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein für das Vornehmen typischer heimischer Laubbau zu pflanzen und zu erhalten.
Bei der Ermitt