Stadt Königstein im Taunus, Stadtteil Mammolshain

Bebauungsplan M 11.1 "Am Wacholderberg" - 1. Änderung

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),

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

Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.07.2024 (GVBl. 2024 Nr.32).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

Flurgrenze

Flur 1 — Flurnummer

39/38 — Flurstücksnummer

vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

GRZ — Grundflächenzahl

Z — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, hier:

TH — Traufhöhe (Schnittkante verlängerte Außenwand - Oberkante Dachhaut)

FH — Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — offene Bauweise

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen (öffentlich)

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrtbereich

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

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

LR — Entwicklungsziel: Laubgehölzreihe

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

Anpflanzung von Laubbäumen

Erhalt von Laubbäumen

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Sonstige Darstellungen

200 — Höhenlinie in m über Normalhöhennull (NHN)

6,4 — Bemaßung (verbindlich)

Böschung (Bestand, unverbindlich)

Räumlicher Geltungsbereich der angrenzenden Bebauungspläne

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	Z	TH	FH	Bauweise	Dachneigung
①	WA	0,2	I	siehe Textliche Festsetzungen	siehe Textliche Festsetzungen	o	30° bis 50°

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

1 Vorbemerkungen

1.1 Der Bebauungsplan ersetzt die bisher für seinen Geltungsbereich rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans M 11 "Am Wacholderberg" von 2009.

2 Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO)

2.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

2.1.2 Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden.

2.1.3 Nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen (außer Stromtankstellen als Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge) sowie Schank- und Speisewirtschaften sind unzulässig.

2.2 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

2.2.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird mit GRZ I = 0,2 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der gewachsenen Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ II von 0,3 überschritten werden (GRZ II).

2.2.2 Die als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen bleiben bei der Ermittlung der maximal zulässige Grundflächenzahl (sowohl GRZ I und II) unberücksichtigt, wenn diese mit großfugigem Pflaster (Fugenbreite > 3 cm), Rasengittersteinen und/oder Schotterrasen befestigt werden. Ein funktionsmindernder Betonunterbau oder Fugenverguss ist bei diesen Befestigungsarten unzulässig.

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

2.3.1 Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der Nutzungsmatrix als Obergrenze festgesetzt. Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

2.3.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 18 BauNVO)

2.3.3 Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt bergseitig max. 3,75 m und talseitig max. 6,50 m. Sie wird jeweils gemessen vom jeweiligen Anschnitt des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der äußeren Dachhaut (mittlere Höhe). Das natürliche Gelände ist der Plankarte durch Eintragung der Höhenlinien zu entnehmen. Bei Pultdachformen ist die Anordnung der Firstseite an den Außenwänden unzulässig. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt max. 5,50 m. Sie wird gemessen über Oberkante Rohfußboden-Dachgeschoss. Als oberer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes.

2.3.4 Bei Pultdachformen darf die aufgehende Außenwand bergseitig eine maximale Höhe von 4,65 m nicht überschreiten (Traufhöhe + Absturzsicherung). Die Wand des obersten Geschosses muss um 2 m zurückspringen.

2.3.5 Ausnahmsweise können bestehende und genehmigte Dächer, die heute schon eine höhere Trauf- oder Firsthöhe aufweisen, bei gleichbleibender Geschossigkeit, erneut errichtet werden. Die Trauf- und Firsthöhen dürfen dabei die Bestandshöhe des genehmigten Daches nicht überschreiten.

2.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

2.4.1 Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

2.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m § 23 BauNVO)

2.5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind der Planzeichnung zu entnehmen und durch Baugrenzen definiert.

2.6 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

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

2.7 Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2.7.1 Je Wohngebäude sind zwei Wohneinheiten zulässig.

2.8 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

2.8.1 Die öffentlichen Verkehrsflächen werden in den Bebauungsplan einbezogen und durch entsprechende Flächensignaturen festgesetzt.

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

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

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

2.10.1 Fuß- und Fahrwege inkl. der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gekennzeichneten Fläche, Stellplätze und Hofflächen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine möglichst hohe Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (Ökopflaster mit 30 % Fugenanteil oder Rasengittersteinen). Bauweisen ohne Versickerungsanteile für Niederschlagswasser sind nicht zulässig.

2.10.2 Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig. Die Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Teichen, die Verwendung im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser oder Abdichtungen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Zisternen) bleiben hiervon unberührt.

2.10.3 Flächige Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen zur Freiflächengestaltung sind unzulässig. Davon ausgenommen sind Wege, Hofflächen und dem Spritzwasserschutz dienende Gebäudeumrandungen bis zu einer Breite von 40 cm um die Gebäude.

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

2.10.5 Bei der Farbgebung und Gestaltung von Gebäudefassaden und Oberflächenbefestigungen (Beton, Asphalt, Pflaster, wassergebundene Wegedecken) sind Materialien und Farbtöne mit einem der L-Wert der RAL Design Codierung ≥ 50 zu verwenden.

2.10.6 Zur Außenbeleuchtung sind ausschließlich vollabgeschirmte Leuchten mit einer Farbtemperatur von max. 2700 Kelvin zulässig, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio = gerichtete Abstrahlung mit Hilfe von Blendkappen oder entsprechenden Projektionstechniken). Der Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht ist unzulässig. Adaptive Schaltungen (Bewegungsmelder) sind zulässig.

2.10.7 Durch die Bebauung mit viel Glas sind Maßnahmen zum Schutz von Vogelschlag vorzunehmen. Diese können durch konstruktive Unterteilungen (Fassungen, Rahmen oder Sprossen), die Reduzierung der Spiegelung des Glases durch Streifen oder Punktmuster (5 -10 % der Glasfläche) oder entsprechend geeignete Sonnenschutz (Metallgitter, Holzelemente oder Jalousien) geschaffen werden.

2.10.8 Die Fläche mit dem Entwicklungsziel „Laubgehölzreihe" ist als Laubgehölzreihe mit Frischwiese als Unterwuchs zu entwickeln. Mindestens alle 10 Meter ist ein Laubgehölz der Artenlisten unter 5.10 zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Bewirtschaftungsempfehlung: Das vorhandene Grünland ist ein- bis zweischürig zu mähen; das Mahdgut ist zu entfernen. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemittel ist unzulässig.

2.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

2.11.1 Die als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger der Flurstücke 39/37 und 39/54 zu belasten.

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

2.12.1 Im Plangebiet wird zur Erhaltung und Sicherung des heilklimatischen Status des Kurortes Königstein im Taunus festgesetzt, dass die Nutzung von Kohle und Heizöl als Energieträger nicht zulässig ist. Heizöl kann in Ausnahmefällen zugelassen werden, wenn eine andere Heizungstechnik nur unter erheblichen Anstrengungen durchführbar ist. Gas und andere Brennstoffe können zugelassen werden, wenn die Heizungsanlage den anerkannten Regeln der Technik entspricht.

2.13 Nutzung der solaren Strahlungsenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

2.13.1 Im gesamten Geltungsbereich sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 40% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Dies gilt auch für begrünte Flachdächer. Diese Vorgabe gilt nicht, wenn weniger als 50 m² Dachfläche zur Verfügung stehen.

2.14 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.14.1 Die in der Planzeichnung zum Erhalt und zur Anpflanzung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen (nur einheimische hochstämmige Laubbäume siehe Pflanzliste, Stammumfang min. 18/20 cm, durchwurzelbaren Bodenraum mindestens 12 m2). Standortabweichungen von bis zu 15 m sind bei Neupflanzungen zulässig.

2.14.2 Bei heranrückenden Gebäuden und baulichen Anlagen wie z.B. Wege, Zufahrten, etc. an die zum Erhalt festgesetzten Bäume im Bereich der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen sind im Kronentraufbereich Maßnahmen zum Schutz der Wurzelbereiche (z.B. durch Wurzelbrücken mit Punktfundamenten, o.ä.) und zum dauerhaften Erhalt der Bäume zu ergreifen. Weitergehende Eingriffe in den Boden und den Wurzelbereich sind unzulässig. Die Maßnahme muss durch eine ökologische Baubegleitung gesichert werden.

2.14.3 Zum Schutz der festgesetzten Bäume hat bereits vor Baubeginn bis Bauende eine ökologische Baubegleitung (gem. DIN 18920) durch eine fachlich dafür geeignete Person zu erfolgen. Aufgabe der ökologischen Baubegleitung ist die beratende Begleitung und Überwachung der Einhaltung der naturschutzfachlichen Auflagen und Schutzmaßnahmen in enger Abstimmung mit der Bauleitung. Termine, Ergebnisse von Begehungen und Entscheidungen der ökologischen Baubegleitung sind zu dokumentieren.

2.14.4 Die im Bereich der festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bestehenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgänge sind standortgerecht zu ersetzen (vgl. Artenliste). Zwischenpflanzungen mit weiteren Gehölzen der Artenlisten unter 5.10 werden empfohlen.

2.14.5 Flachdächer von Funktions- und Nebengebäuden, Nebenanlagen, Garagen und Carports oder Gebäudeteilen der Hauptanlage sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 15 cm zu versehen, sofern sie nicht als Dachterrasse genutzt werden. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedum-Sprossen zu bepflanzen. In Kombination mit einer Dachbegrünung sind auch Dach-Photovoltaikanlagen ausdrücklich zulässig. (Hinweis: Es wird auf die Einhaltung des § 6 HBO bzgl. der privilegierten Grenzbauten hingewiesen).

2.14.6 Ungegliederte Außenwandflächen der Gebäude (Wandflächen 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).

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

3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. Nr. 1 HBO)

3.1.1 Zulässig sind gleichschenkelige Satteldächer, Walmdächer sowie versetzte Pult- und Zeltdachformen. Flachdächer sind ausnahmsweise zulässig für eingeschossige Funktions- und Nebengebäude, Nebenanlagen, Garagen und Carports oder untergeordnete eingeschossige Gebäudeteile der Hauptanlage (max. 50 qm). Kniestöcke/Drempel sind bis max. 0,80 m zulässig (gemessen vom Rohfußboden Dachgeschoss bis Oberkante Dachhaut).

3.1.2 Die Dachneigung wird auf 30° bis 50° festgesetzt. Bei baulichen Veränderungen bereits bestehender Gebäude mit abweichenden Eigenschaften können Dachform und -neigung beibehalten werden. Das gilt auch für Ausbauten an bestehenden Gebäuden.

3.1.3 Dachaufbauten sind von der Außenwand als Einzelgauben (zurückgesetzt) in einer Breite von max. 3,0 m und als Zwerchhäuser in einer Breite von max. 5,0 m zulässig. Die Festsetzungen zu 3.1.1 gelten auch für Gauben und Zwerchhäuser. Zwerchhäuser zu den seitlichen Grundstücksgrenzen sind unzulässig. Die Gesamtbreite der Gauben, Zwerchhäuser einschließlich Treppenhausanbauten im Dachbereich dürfen max. 50 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Die Dachaufbauten haben einen Mindestabstand von 1,25 m zu Ortgängen, Graten und Kehlen einzuhalten.

3.1.4 Die Gesamtlänge aller Dacheinschnitte eines Gebäudes darf maximal 50 % der Trauflänge der dazugehörigen Dachfläche betragen. Der vorgegebene Kniestock/Drempel, entsprechend der Festsetzung 3.1.1, muss erhalten bleiben. Zum Ortgang ist ein Mindestabstand von 1,50 m und zum First von 0,50 m einzuhalten. Die Bemessung des Abstandes vom First aus ist vertikal und nicht auf die Dachfläche projiziert zu ermitteln. Dacheinschnitte müssen mindestens 0,50 m hinter die Außenkante der darunterliegenden Außenwand zurückspringen. Sofern die gestalterischen Elemente wie Dacheinschnitte und Dachaufbauten (Gauben), siehe Festsetzung 3.1.3, gemeinsam auf einer Dachfläche verwendet werden, ist ein Abstand zueinander von mindestens 1,00 m einzuhalten.

3.1.5 Die Dacheindeckung hat in matten Ziegeln oder Naturschiefer in schwarz, anthrazit, grau, hellrot, braun oder ziegelrot zu erfolgen. Dachgauben können auch mit nicht glänzenden dunklen Blechen abgedeckt werden. Glasierte oder glanz-engobierte Tonziegel sowie glänzende und chrom- und silberfarbene Dachflächenelemente sind unzulässig, matt-glasierte Dachziegel sind zulässig. Solaranlagen (Solarthermie- und Fotovoltaikanlagen) sind ausdrücklich zulässig und von den vorstehenden Bestimmungen ausgenommen. Es wird empfohlen möglichst helle Dachfarben zu verwenden.

3.1.6 Die Straßenansichtsbreite aller Garagentore darf eine maximale Breite von 6,0 m nicht überschreiten.

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

3.2.1 Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter, Holzzäune oder Streckmetall in Verbindung mit einheimischen Laubstrauchhecken bis zu einer Gesamthöhe von 1,50m über dem Gelände. Hecken aus Nadelgehölzen (mit Ausnahmen von Eiben) und nicht einheimischen Arten wie z.B. Kirschlorbeer, Glanzmispel etc. sind unzulässig.

3.2.2 Stabgitterzäune in Verbindung mit Sichtschutzfolien gelten als geschlossene Einfriedungen und sind ebenso wie Mauersockel - mit Ausnahme von Stützmauern-unzulässig. Empfehlung: Ein Mindestbodenabstand oder eine horizontale Maschenweite von 0,15 m sollten bei der Errichtung von Einfriedungen eingehalten werden.

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

3.3.1 Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen. Sie sind in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit rankenden, schlingenden oder kletternden Pflanzen, gegebenenfalls unter Verwendung von Rankhilfen, zu begrünen. Die Begrünung darf eine Höhe von 1,50 m über dem Geländeniveau nicht überschreiten und ist dauerhaft zu erhalten.

3.4 Begrünung von baulichen Anlagen sowie über die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

3.4.1 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Von diesen Flächen sind mind. 50 % mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum je 20 m2, ein Strauch je 3 m2. Die nach bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume und -sträucher können zur Anrechnung gebracht werden.

3.4.2 Außenwände von Garagen an öffentlichen Verkehrsflächen - mit Ausnahme der Ein-Ausfahrtseite - haben einen Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen von 1,5 m einzuhalten. Diese Abstandsfläche ist zu bepflanzen. Die Außenwände sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Diese Regelung gilt sinngemäß auch für Carport-Einrichtungen.

3.4.3 Abgrabungen, Aufschüttungen, Terrassierungen des natürlichen Geländes sind bis max. 1,0 m Höhe zulässig. In den Grenzabstandsflächen sind Abgrabungen, Aufschüttungen und Terrassierungen unzulässig.

3.4.4 Ausnahmsweise können Abgrabungen für Garagen, Carports oder Stellplätze oder deren Zufahrten im Abstand von 3,0 m zu den Grundstücksgrenzen mit den dazugehörigen Stützmauern bis 1,0 m Höhe zugelassen werden. Stützmauern mit einer Ansichtsfläche von mehr als 20 m² sind dauerhaft mit standortgerechten, einheimischen Kletterpflanzen zu begrünen. Alternativ oder ergänzend ist eine Begrünung der Stützmauer durch einheimische und standortgerechte Pflanzen mit hängendem Wuchs zulässig. Eine ausreichend dimensionierte Pflanzscheibe ist vorzusehen.

4 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

4.1 Wasserschutzgebiete

4.1.1 Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIB des im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasser-schutzgebietes (WGS-ID: 436-033) für die Gewinnungsanlage "Brunnen 11+111 Schwalbach" der Stadt Schwalbach am Taunus. Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIB des festgesetzten Trinkwasser-schutzgebietes (WSG-ID: 434-028) für die Gewinnungsanlagen "Brunnen I, I1 und 111 am Schafhof" der Stadt Kronberg. Die Schutzgebietsverordnung vom 12.06.1986 (StaAnz: 27/1986, S. 1381 ff) ist zu beachten.

4.1.2 Das Plangebiet liegt in der Qualitativen Schutzzone 111, sowie der Quantitativen Schutzzone D des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes (WSG-ID: 434-061) für die staatlich anerkannte Heilquelle "Theodorus-Quelle" der Kronthal Mineral- und Heilquellen GmbH. Die Schutzgebietsverordnung vom 12.06.1986 (StaAnz: 27/1986, S. 1381 ff) ist zu beachten.

5 Weitere Hinweise und Informationen

5.1 Verwendung von erneuerbaren Energien

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

5.1.2 Es ist bei der Gebäudehülle darauf zu achten, dass ein hoher Energieeffizienzstandard erreicht wird (nach Möglichkeit Passivhausstandard).

5.1.3 Zur Energieerzeugung ist ein größtmöglicher Anteil an erneuerbaren Energien wie Photovoltaik- oder Solaranlagen zu verwenden. Hier sollte auch die mögliche Bereitstellung der Energie für elektrobetriebene Fahrzeuge beachtet werden.

5.1.4 Zudem sind bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme und Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung zu treffen.

5.1.5 Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese Empfehlung keine Einschränkungen für eine bestimmte Art von erneuerbarer Energie enthält. Bestehende Gebäude genießen Bestandsschutz.

5.1.6 Bei der Aufstellung von Luft-Wasser-Wärmepumpen ist zu beachten, dass an benachbarten Wohngebäuden der Beurteilungspegel der TA-Lärm nicht überschritten wird.

5.2 Verwertung von Niederschlagswasser

5.2.1 Es wird auf die Einhaltung der Zisternensatzung in der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung / Bauanzeige geltenden Fassung hingewiesen. Die Satzung ist über den Internetauftritt der Stadt Königstein im Taunus unter der Rubrik Stadtrecht einsehbar, benötigte Informationen können beim Fachdienst Planen der Stadt eingeholt werden. Ziel dieser Satzung ist die Errichtung von Regenwasseranlagen für das Sammeln und Verwenden von Dachflächenablaufwasser, um hiermit den Wasserhaushalt zu schonen, die Abwasseranlagen zu entlasten und Überschwemmungsgefahren zu vermeiden.

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

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

5.3 Artenschutzrechtliche Hinweise

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

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

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

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

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

5.3.2 Empfehlung: Hofabläufe, Kellerschächte und ähnliche Anlagen sollten durch geeignete Mittel gegen das Hineinfallen und Verenden von Kleintieren gesichert werden. Dachrinnenabläufe sollten durch Drahtvorsätze gesichert werden. Kellertreppenabgänge sollten an einer Wangenseite mit einer waschbetonrauen Rampe von 10cm Breite als Kleintierfluchtweg versehen werden.

5.3.3 Bei der Umgestaltung der Freiflächen sollte die betroffene Fläche im Vorfeld auf das Vorkommen von Reptilien, vor allem der streng geschützten Zauneidechse und der Schlingnatter, kontrolliert werden, um die Tiere gegebenenfalls vor Beginn der Arbeiten umsiedeln zu können.

5.3.4 Stämme von gefällten Bäumen sind nach Möglichkeit für Insekten (wie dem Heldbock (Cerambyx cerdo), dem Hirschkäfer (Lucanus cervus) und dem Eremit (Osmoderma eremita) und Vögel in die Gestaltung der Freiflächen zu integrieren.

5.4 Schutz von Bepflanzungen und Hinweise zum Schutz von Natur und Umwelt

5.4.1 Eine Beseitigung von zum Erhalt festgesetzten Gehölzen bedarf einer isolierten Befreiung gem. § 73 Abs. 4 HBO. Hierbei kann es zu Kompensationsmaßnahmen kommen. Bei natürlich abgängigen Gehölzen kann es ebenfalls zu Kompensationsmaßnahmen kommen. Die Baumschutzsatzung gilt hierzu subsidiär.

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

5.5 Altlasten und Bodenschutz

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

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

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

5.6 Abfallbeseitigung

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

5.7 Denkmalschutz

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

5.8 Versorgungsleitungen / Baumpflanzungen

5.8.1 Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass die Wurzelzone des Baumes einen ausreichenden Abstand zu Versorgungskabeln und Telekommunikationsanlagen aufweisen muss. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Kabel gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern (DIN 18290).

5.9 DIN-Normen

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

5.10 Pflanzlisten (Artenauswahl und -empfehlungen)

5.10.1 Großbäume (Bäume 1. Ordnung, Höhe: 20-40 m): Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Hänge-Birke (Betula pendula), Rotbuche (Fagus sylvatica), Trauben-Eiche (Quercus petraea), Stiel-Eiche (Quercus robur), Winter-Linde (Tilia cordata), Sommer-Linde (Tilia platyphyllos).

5.10.2 Mittelgroße Bäume (Bäume 2. Ordnung, Höhe: 12/15-20 m): Hainbuche (Carpinus betulus), Echte Walnuss (Juglans regia), Zitter-Pappel (Populus tremula), Vogelkirsche (Prunus avium), Kultur-Birne (Pyrus communis), Speierling (Sorbus domestica), Sal-Weide (Salix caprea).

5.10.3 Kleinbäume (Bäume 3. Ordnung, Höhe: 7-12/15 m gemäß Empfehlung zur Nachpflanzung klimaangepasster Bäume im Rahmen der Baumschutzsatzung der Stadt Königstein): Feldahorn (Acer campestre), Schmaler Feldahorn (Acer campestre 'Elsrijk'), Französischer Ahorn (Felsenahorn) (Acer monspessulanum), Kornelkirsche (Cornus maas), Kugel-Blumenesche (Fraxinus ornus 'Meczek'), Steinweichsel (Prunus mahaleb), Traubenkirsche (Prunus padus), Holzbirne (Pyrus pyraster), Mehlbeere (Sorbus aria), Mehlbeere Magnifica (Sobus aria Magnifica), Speierling (Sorbus domestica), Elsbeere (Sorbus torminalis), Amerikanische Stadtlinde (Tilia cordata Rancho)

5.10.4 Sträucher (Solitär (3x v, 125-150, m.B. oder 4-5 Tr., Co, 40-60)): Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Hartriegel (Cornus sanguinea), Haselnuß (Corylus avellana), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Hundsrose (Rosa canina), Schneeball (Viburnum opulus), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)

5.10.5 Klettergehölze: Efeu (Hedera helix), Waldrebe (Clematis vitalba), wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)

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

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

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 19.10.2023

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 15.11.2023

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 18.06.2024

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 01.07.2024 bis einschließlich 02.08.2024

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 21. NOV. 2024

Die Bekanntmachungen erfolgten in der Taunuszeitung.

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Königstein im Taunus, den 10. DEZ. 2024

Beatrice Schenk-Motzko

Bürgermeisterin

Stadt Königstein im Taunus 9

Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 14. DEZ. 2024

Königstein im Taunus, den 16. DEZ. 2024

Beatrice Schenk-Motzko

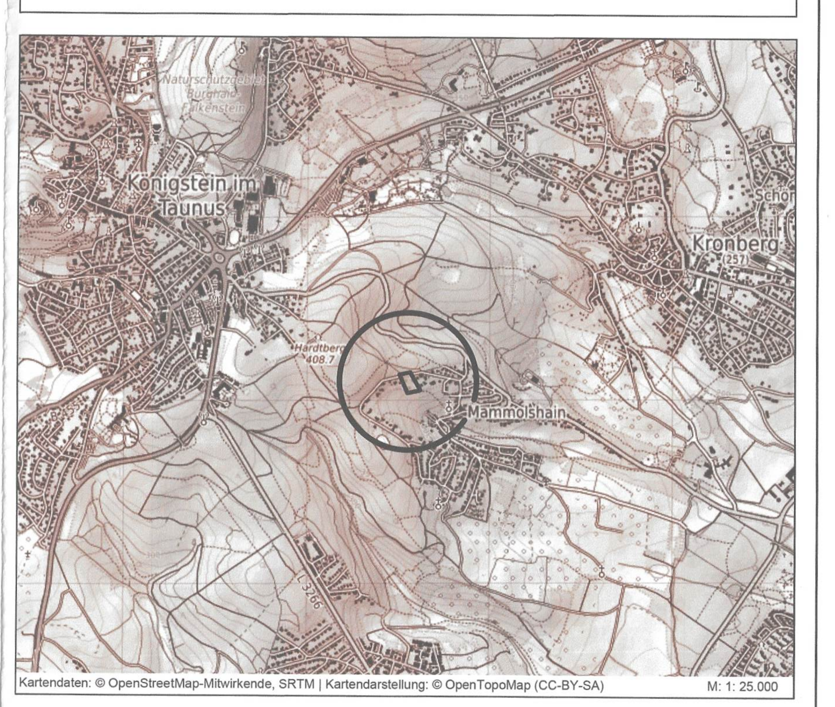
Bürgermeisterin

Stadt Königstein im Taunus 9

Stadt Königstein, Stadtteil Mammolshain

Bebauungsplan M 11.1

"Am Wacholderberg" - 1. Änderung



PLANUNGSBÜRO FISCHER

Im Nordpark 1 - 35435 Wettenberg | t. +49 641 98441-22 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung

Satzung

Stand: 18.03.2024 / 12.09.2024

Projektleitung: Bode

CAD: M.Damm

Maßstab: 1 : 500

Projektnummer: 24-2810