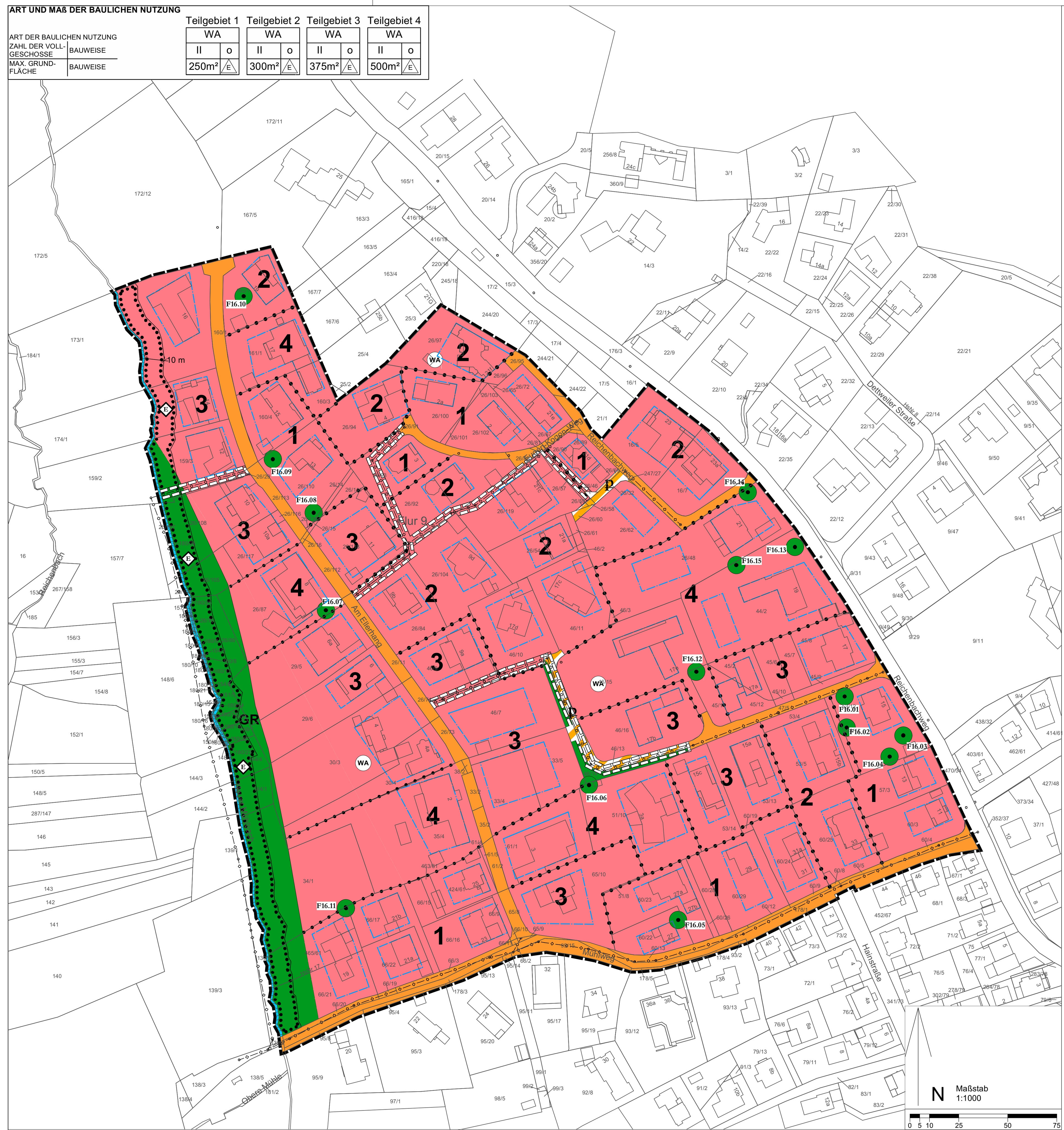
ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG		Teilgebiet 1		Teilgebiet 2		Teilgebiet 3		Teilgebiet 4	
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		WA		WA		WA		WA	
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	BAUWEISE	II	o	II	o	II	o	II	o
MAX. GRUNDFLÄCHE	BAUWEISE	250m²	E	300m²	E	375m²	E	500m²	E



PLANZEICHENERKLÄRUNG

01 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

02 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

GR 250 m² Grundfläche

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

03 BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise

E nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

06 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

P private Straßenverkehrsflächen (Privatstraßen)

08 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

unterirdischer Abwasserkanal

09 GRÜNFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

private Grünflächen

Grünfläche GR zwischen Ellerhang und Neuem Mühlbach/Höhenbach (privat)

10 WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT § 9 Abs.1 Nr.16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen

13 SCHUTZ, PFLEGE,ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen sowie von Gewässern, hier:

E Pflege und Erhalt der ufernahen Erlenvegetationsstruktur

F16.xx Erhaltung von stadtbildprägenden Bäumen, Nummerierung verweist auf Baumverzeichnis in der Begründung

15 SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

A: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In den als „Allgemeine Wohngebiete" (WA) festgesetzten Bereichen sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO die in § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen ausgeschlossen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen). Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten Einrichtungen und Betriebe (der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe) unzulässig. Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO können die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Einrichtungen und Betriebe (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) als Ausnahme zugelassen werden.

Auf der Grünfläche GR ist die Errichtung von baulichen Anlagen unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 19 BauNVO), Mindestgröße von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB), maximale Anzahl zulässiger Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Für die einzelnen Teilbereiche der Planzeichnung werden die maximal zulässige Geschossigkeit (Z), die maximal zulässige Grundfläche (GRmax), die Mindestgröße von Baugrundstücken sowie die maximale Anzahl der Wohneinheiten je m² Grundstücksgröße gemäß der nachstehenden Tabelle festgesetzt:

Teilbereich	Z	GRmax	Überschr. Nebenanlagen/ Garagen/Stellplätze	Max. Anzahl Wohneinheiten/ je 500 m² Grundstücksgröße
1	II	250 m²	50 %	1
2	II	300 m²	50 %	1
3	II	375 m²	45 %	1
4	II	500 m²	40 %	1

Die zulässige Grundfläche darf in den Teilbereichen durch die Grundflächen von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen insgesamt bis zu dem in der vorstehenden Tabelle aufgeführten, dem jeweiligen Teilbereich zugeordneten Wert (Überschr. Nebenanlagen / Garagen/ Stellplätze) überschritten werden; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Befestigungen für Stellplätze mit großfugigem Pflaster (Fugenbreite > 3 cm) und Rasengittersteinen können wg. der geringfügigen Versickerungswirkung auf die natürliche Funktion des Bodens bis zu 100 m² nicht übersteigen. Ein funktionsmindernder Betonunterbau oder Fugenverguss ist bei diesen Befestigungsarten unzulässig.

Neu erschaffene Grundstücke müssen eine mind. Tiefe von 20 m aufweisen. Grundstücksbestände gemäß Planzeichnung genießen als Baugrundstücke Bestandsschutz. Eine Skizze zur Erläuterung der zulässigen Grundstückstiefen wurde der Begründung unter Punkt 3.2 beigefügt.

Die maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten je Gebäude in einem Teilgebiet richtet sich ebenfalls nach der vorstehenden Tabelle (Max. Anzahl Wohneinheiten / je 500 m² Grundstücksgröße).

Es sind je Wohngebäude jedoch max. 2 Wohneinheiten zulässig. Bestehende genehmigte Wohneinheiten genießen Bestandsschutz und können ausnahmsweise bei einer Neuerrichtung erneut zugelassen werden.

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Für alle Teilbereiche wird die Errichtung der Gebäude in offener Bauweise festgesetzt. Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Doppelhäuser und Hausgruppen sind unzulässig.

Die maximale Bautiefe beträgt 20m, gemessen ab der straßenseitigen Vorderkante des jeweiligen Baufensters.

Von der offenen Bauweise darf ausnahmsweise abgewichen werden, wenn das auf dem Grundstück stehende Gebäude grenzständig genehmigt wurde und die Maße des Neubaus an der Grenze nicht vom Altbestand abweichen.

4. Standorte von Garagen und Carports

Garagen, die mit dem Garagentor zur Grundstücksgrenze und Carports, die mit ihrer Öffnung zur Grenze stehen, haben einen Mindestabstand von 5 m vom öffentlichen Verkehrsraum einzuhalten. Sie sind sowohl außerhalb als auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Nebenanlagen

Ausnahmsweise darf das Baufenster mit Terrassen oder Pools auf einer Seite des Baufensters um bis zu 4,0 m überschritten werden. Die Überschreitung darf eine maximale Fläche von 20 m² nicht Überschreitung. Die Vorgaben von § 6 HBO sind zu beachten. In Zeiten von Wasserknappheit ist gem. der Gefahrenabwehrverordnung der Stadt Königstein im Taunus das Befüllen von Pools unzulässig. Nebenanlage gem. § 14 (1) BauNVO sind ausschließlich auf den von Straßenabgewandten Grundstücksbereichen zulässig. Untergeordnete Nebenanlagen für Kleintierhaltung sind gem. § 14 (1) BauNVO unzulässig.

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

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

7. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 3 BauNVO)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 3 BauNVO wird für die Baugebiete die maximale Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt:

Vollgeschosse	Trauf-/ Attikahöhe bergseitig	Trauf/ Attikahöhe talseitig	Firsthöhe
I	4,0 m	7,0 m	5,50 m
II	7,0 m	9,0 m	4,0 m

Die Traufhöhe wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der äußeren Dachhaut. Zur Berechnung der Außenwandhöhe gehören auch zurückgesetzte Außenwandteile im Dachgeschoß.

Bei Gebäuden mit einem Flachdach sind die festgesetzten Traufhöhen mit der Oberkante der Attika gleichzusetzen.

Die Firsthöhe beträgt für Gebäude mit einem Vollgeschoss max. 5,50 m und für Gebäude mit mehr als einem Vollgeschoss max. 4,0 m, gemessen über Oberkante Rohfußboden des Dachgeschosses bis zur äußeren Dachhaut des Firsts.

Das Dachgeschoss ist das oberste zu Wohnzecken nutzbare Geschoss, eine Zwischendecke zum Speicher verändert die Messpunkte nicht.

Ausnahmsweise können bestehende und genehmigte Dächer die heute schon eine höhere Firsthöhe aufweisen, bei gleichbleibender Geschossigkeit sind erneut errichtet werden. Die Firsthöhe und die Gebäudehöhe darf dabei die Bestandshöhe des genehmigten Daches nicht überschreiten. Die Gebäudehöhe ist die Summe aus der Traufhöhe und der Firsthöhe.

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

Ausführung von befestigten Flächen

Wege, Stellplätze und Hofflächen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine möglichst hohe Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (Öko-Pflaster mit 30 % Fugenanteil). Bauweisen ohne Versickerungsanteile für Niederschlagswasser sind nicht zulässig.

Artenschutzmaßnahmen

Artenschutzmaßnahmen sind auf der Umsetzungsebene durchzuführen. Vor jedem neuen Baubeginn (Erschließung, Gebäudeabriss etc.) ist zu kontrollieren, ob planungsrelevante Arten auf dem Grundstück und seiner Umgebung vorhanden sind. Die Kontrollen sind in Text und Bild zu dokumentieren und vor Beginn der Baumaßnahmen der Umweltabteilung der Stadt Königstein im Taunus sowie der Unteren Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises vorzulegen.

Im Zuge der Baufeldfreimachung ist sicherzustellen, dass das Töten von Individuen der im Gebiet potenziell vorkommenden, besonders geschützten Tierarten (Blindschleiche, Igel, Grasfrosch und Schlingnatter) vermieden wird. Hierzu ist ein Fachbüro zu beauftragen, dass die Baufeldfreimachung überwacht.

Etwaige notwendige Ersatzmaßnahmen sind bereits vor Baubeginn zu leisten.

Für einzelne Klassen, Gattungen und geschützten Arten ist jeweils zu beachten:

a. Reptilien, Amphibien
Für das Plangebiet ist das Vorkommen von Feuersalamander, Grasfrosch, Erdkröte und Bergmolch bekannt. Im benachbarten FFH-Gebiet befindet sich ein nachgewiesenes Schlingnatter Vorkommen. Die Begehung muss in der Aktivitätsphase der Reptilien (Mitte März bis Ende Oktober, möglichst jedoch vor der Eiablage April / Mai oder im Sommer erst ab Juni / Juli nach dem Schlüpfen der Jungtiere) und Amphibien erfolgen. Sofern Individuen im Gebiet gefunden werden, sind diese durch die ökologische Baubegleitung fachgerecht umzusiedeln. Die Umsiedlung ist im Vorfeld der Baumaßnahme bei der Umweltabteilung der Stadt Königstein im Taunus sowie der Unteren Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises anzuzeigen, welche die Umsiedlungsfläche bestimmen und für die Umsiedlung erforderliche Maßnahmen auf dieser Fläche festlegen. Die Umsiedlung ist in Text und Bild zu dokumentieren und zu kartieren. Diese Dokumentation ist der Umweltabteilung der Stadt Königstein im Taunus sowie der Unteren Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises vorzulegen.

b. Vögel und Haselmäuse
Erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen), die auf das erforderliche Maß zu begrenzen sind, sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten der Avifauna sowie innerhalb des für die Haselmaus günstigen Zeitfensters d.h. innerhalb des Monats Oktober als schonende Rodung durchzuführen. Vor Beginn jeder Maßnahme sind durch die ökologische Baubegleitung potenzielle Quartierbäume nach baumbewohnenden Vögeln abzusuchen.

c. Fledermäuse
Höhlen, Spalten und Fugen von potenziellen Quartierbäumen von Fledermäusen sind rechtzeitig vor deren Fällung durch die ökologische Baubegleitung zu kontrollieren und zur Vermeidung von Wiederbezug zu verschließen. Gebäudestrukturen, die für Fledermäuse als Lebensraum geeignet sind, müssen rechtzeitig vor jedem geplanten Gebäudeabbruch durch die ökologische Baubegleitung auf das Vorkommen von gebäudebewohnenden Fledermausarten kontrolliert werden und vor einem Wiederbesatz gesichert werden.

Schutz des Baumbestandes

Die gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Königstein im Taunus geschützten Bäume sind zu erhalten. Falls durch die Festsetzung der Erhaltung von Bäumen die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, sofern an anderer Stelle Ersatzpflanzungen vorgenommen werden. Baumfällungen von nach Baumschutzsatzung geschützten Bäumen sind bei der Umweltabteilung der Stadt Königstein im Taunus zu beantragen. Vor Baubeginn oder vor dem Beginn von Abrissarbeiten sind die gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Königstein im Taunus geschützten Bäume für den von der Baumaßnahme betroffenen Bereich zu kartieren.

Folgende Bäume sind aus ökologischen und umweltschutztechnischen Gründen zum Erhalt festgesetzt.

F 16.01 Blutbuche (Fagus sylvatica f. purpurea)
Gemarkung Falkenstein, Flur 9, Flurstück 53/12 (Reichenbachweg 15)
F 16.02 Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Gemarkung Falkenstein, Flur 9, Flurstück 53/12 (Reichenbachweg 15)
F 16.03 Amerikanische Eiche (Quercus rubra)
Gemarkung Falkenstein, Flur 9, Flurstück 53/12 (Reichenbachweg 15)
F 16.04 Blutbuche (Fagus sylvatica f. purpurea)
Gemarkung Falkenstein, Flur 9, Flurstück 53/12 (Reichenbachweg 15)
F 16.05 Säuleneiche (Quercus)
Gemarkung Falkenstein, Flur 9, Flurstück 60/22 (Mühlweg 27)
F 16.06 Eiche (Quercus)
Gemarkung Falkenstein, Flur 9, Flurstück 51/10 (Am Ellerhang 3a)
F 16.07 Feldahorn (Acer campestre)
Gemarkung Falkenstein, Flur 9, Flurstück 26/87 (Am Ellerhang 8)
F 16.08 Blutbuche (Fagus sylvatica f. purpurea)
Gemarkung Falkenstein, Flur 9, Flurstück 26/110 (Am Ellerhang 13)
F 16.09 Eiche (Quercus)
Gemarkung Falkenstein, Flur 9, Flurstück 26/110 (Am Ellerhang 13)
F 16.10 Eiche (Quercus)
Gemarkung Falkenstein, Flur 9, Flurstück 162/1 (Am Ellerhang 19)
F 16.11 Ahorn (Acer)
Gemarkung Falkenstein, Flur 9, Flurstück 465/61 (Mühlweg 19)
F 16.12 Blutbuche (Fagus sylvatica f. purpurea)
Gemarkung Falkenstein, Flur 9, Flurstück 45/11 (Reichenbachweg 17e)
F 16.13 Esskastanie (Castanea sativa)
Gemarkung Falkenstein, Flur 9, Flurstück 44/2 (Reichenbachweg 19)
F 16.14 Linde (Tilia)
Gemarkung Falkenstein, Flur 9, Flurstück 26/48 (Reichenbachweg 21)
F 16.15 Blutbuche (Fagus sylvatica f. purpurea)
Gemarkung Falkenstein, Flur 9, Flurstück 44/2 (Reichenbachweg 21)

Eine Beseitigung von zum Erhalt festgesetzten Gehölzen bedarf einer isolierten Befreiung gem. § 73 (4) HBO. Als Ersatz ist ein einheimischer hochstämmiger Laubbaum mit Stammumfang mind. 18/20 cm nach Maßgabe der Umweltabteilung der Stadt Königstein zu pflanzen.

Zum Schutz der festgesetzten Bäume hat gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB 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.

Bei der Umgestaltung der Freiflächen ist die betroffene Fläche im Vorfeld auf das Vorkommen von Reptilien, vor allem der streng geschützten Zauneidechse (Lacerta agilis), kontrolliert werden, um die Tiere gegebenenfalls vor Beginn der Arbeiten umsiedeln zu können.

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.

Vor der Fällung von Bäumen mit Höhlungen sind diese unbedingt mit einer Endoskop Kamera genau auf Besatz zu untersuchen, um eine Tötung von Individuen auszuschließen. Bei der Fällung von Bäumen mit Naturhöhlen, die sehr günstige Bruthabitate für höhlenbrütende Vogelarten bieten, müssen diese zerstörten Brutplätze durch das Anbringen von geeigneten Nistkästen, bereits vor Fällung, in der näheren Umgebung ausgeglichen werden.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen lichtempfindlicher Fledermäuse und nachtaktiver Insektenarten sind für Außen- und Straßenbeleuchtung ausschließlich LED-Leuchten mit optimierter Lichtlenkung in voll abgeschirmter Ausführung und mit gelblichem Farbspektrum bis max. 2.500 Kelvin einzusetzen. Auf einen geringen Blaulichtanteil im Farbspektrum ist zu achten. Ferner sind Dunkelräume zu erhalten, insbesondere im Übergangsbereich von Bebauung und Neuen Mühlbach/ Reichenbach (z.B. durch nächtliches Abschalten der Beleuchtung ab 22:00 Uhr).

9. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

In allen Teilgebieten 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.

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

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

Zur Energieerzeugung ist ein größtmöglicher Anteil an erneuerbare Energien wie Photovoltaik- oder Solaranlagen zu verwenden. Hier ist auch die Bereitstellung der Energie für mögliche elektrobetriebene Betriebsfahrzeuge beachtet werden, sowie die Installation einer entsprechenden Anschlussmöglichkeit für die jeweiligen Fahrzeuge.

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 (s. hierzu Punkt 3.4 der Begründung).

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

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB sind im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes 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.

10. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern; (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Im Bereich des mit <E> gekennzeichneten Streifens auf der Grünfläche GR neben dem Neuen Mühlbach / Höhenbach ist der dort vorhandene Erlenbewuchs als Vegetationsstruktur zu sichern. Die Pflanzung von Ziersträuchern ist in diesem Bereich unzulässig. Der Bereich ist extensiv zu nutzen und als naturnaher Gewässerrandstreifen zu entwickeln. Der Gewässerrandstreifen ist mit einheimischen Gehölzen als zweireihige Hecke auszubilden. Eine Mahd darf lediglich zweimal pro Jahr erfolgen. Die Ablagerung von Grünschnitt oder Kompost sowie die Errichtung von Zäunen ist in diesem Bereich unzulässig.

Eine Beseitigung von zum Erhalt festgesetzten Gehölzen bedarf einer isolierten Befreiung gem. § 73 (4) HBO. Als Ersatz ist ein einheimischer hochstämmiger Laubbaum mit Stammumfang mind. 18/20 cm und die Sträucher mit einheimischen Sträuchern bzw. Heistern nach Maßgabe der Umweltabteilung der Stadt Königstein zu pflanzen.

B: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Für sämtliche Wohngebiete und Mischgebiete gelten folgende Festsetzungen:

Zeltdachformen sowie Flachdächer zugelassen. Die Dachneigung für Satteldächer, Walmdächer sowie versetzte Pult- und Zeltdachformen wird auf 10° bis 30° festgesetzt.

Mansarddächer als geneigte Dachform sind bei eingeschossigen Gebäuden (1 Vollgeschoss (I)) zulässig, wenn die Dachneigungen im Bereich der Mansarde 50° bis 60° und im Bereich der Dachspitze 30° aufweisen.

Wird in Wohnbereichen, in denen Zweigeschossig gebaut werden darf, auf das zweite Vollgeschoss verzichtet, ist ausnahmsweise eine Dachneigung von bis zu 50° zulässig. Die max. Gebäudehöhe (Summe aus Traufhöhe und Firsthöhe) darf dabei nicht überschritten werden.

Drempel: Kniestöcke / Drempel sind ausschließlich an den Außenwänden bis max. 1,10 m zulässig, gemessen an der Außenwand vom Rohfußboden Dachgeschoss bis zur Oberkante der Dachhaut.

Gauben und Zwerchhäuser: Dachgauben sind mind. 0,5 m von der Außenwand zurückzusetzen. Einzelgauben sind in einer Breite von max. 3,0 m, Zwerchhäuser in einer Breite von max. 6,0 m zulässig. Die Gesamtbreite der Gauben und Zwerchhäuser einschließlich Treppenhäuser darf max. 50 % der jeweiligen Trauflänge des Hauptdaches betragen. Die Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung gelten auch für Gauben und Zwerchhäuser. Die Dachaufbauten haben einen Mindestabstand von 1,50 m untereinander und zu Ortgängen, Graten und Kehlen einzuhalten.

Gauben über zwei Geschosse sind unzulässig.

Der Gaubenfirst muss mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

Für Bestandsdächer gilt: Wenn die bestehende Raumhöhe im Dachgeschoss > 2,75 m ist, kann von dieser Festsetzung ausnahmsweise abgewichen werden. Der Gaubenfirst kann in diesem Fall mit dem Hauptfirst gleichgesetzt werden.

Materialien: Für Satteldächer, Walmdächer, Pult- und Zeltdächer sowie Mansarddächer hat die Dacheindeckung mit 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- oder silbrig wirkende Dachflächenelemente sind unzulässig, Matt-Glasierte Dachziegel sind zulässig.

Es wird empfohlen möglichst helle Dachfarben zu verwenden.

Photovoltaik- und Solaranlagen sind ausdrücklich erwünscht. Eine optimierte Ausrichtung der energetisch genutzten Dachflächen wird empfohlen.

Flachdächer sind, soweit sie nicht als Dachterrasse genutzt werden, mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 15 cm zu versehen. 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 zulässig und zu empfehlen. Untergeordnete bauliche Anlagen wie z.B.: Mülltonnenschränke oder Streusandbehälter sind hiervon ausgenommen.

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

2. Grundstückseinfriedungen

Als Einfriedungen sind Holz- und Metallzäune ohne Mauersockel und Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Zäune müssen einen Mindestabstand von 15 cm zum Boden einhalten. Sollten Hecken als Einfriedung geplant werden, sind sie aus heimischen, standortgerechten Sträuchern herzustellen (siehe Auswahlliste). Hinsichtlich der Höhe von Hecken wird auf das Hessische Nachbarrecht verwiesen. Einfriedungen von nicht baulich genutzten Grundstücken sind unzulässig. Bestehende Einfriedungen und Hecken genießen Bestandsschutz. Die vorstehende Festsetzung ist nicht für den Bereich der privaten Grünfläche GR anzuwenden, für diese gilt nachstehende Festsetzung:

Für den Bereich der privaten Grünfläche GR südwestlich der Straße Am Ellerhang in der Nähe des Neuen Mühlbachs / Höhenbachs sind lediglich naturnahe Hecken aus heimischen, standortgerechten Sträuchern (siehe Auswahlliste) mit einer Mindestpflanzbreite von 1 m als Einfriedung zulässig. Bestehende legal errichtete Einfriedungen und Hecken genießen Bestandsschutz.

Die Gestaltung und Beschaffenheit der Einfriedung von Grundstücken, welche eine gemeinsame Grenze mit dem denkmalgeschützten Bereich des Parks der Villa Rehe aufweisen, ist mit der zuständigen Unteren Denkmalbehörde des Hochtaunuskreises abzustimmen.

Artenliste heimische Sträucher (Auswahl)

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

Artenliste autochthone Bäume (Auswahl)

- Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
- Eberesche (Sorbus aucuparia),
- Esche (Fraxinus excelsior)
- Feldahorn (Acer campestre)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Esskastanie (Castanea sativa)
- Rotbuche (Fagus sylvatica)
- Salweide (Salix caprea)
- Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
- Spitzahorn (Acer platanoides)
- Stieleiche (Quercus robur)
- Traubeneiche (Quercus petraea)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Walnuss (Juglans regia)
- Winterlinde (Tilia cordata)
- Wildapfel (Malus sylvestris)
- Wildbirne (Pyrus pyraster)
- hochstämmige Obstbäume

Hecken aus fremdländischen Gehölzen wie Kirschlorbeer, Thuja, Koniferen und Scheinzypressen sind unzulässig.

3. Abgrabungen, Stützmauern, Aufschüttungen

Böschungen, Abgrabungen, Stützmauern, Hangbefestigungen, Terrassierungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,40 m zulässig, sofern der Abstand zu den Grundstücksgrenzen mehr als 3 m beträgt. In dem Bereich bis zu einer Entfernung von 3 m zu den Grundstücksgrenzen sind Abgrabungen, Aufschüttungen und Terrassierungen unzulässig.

Befestigungen und Stützmauern mit einer maximalen Höhe von 0,5 m sind als Trockenmauern auszuführen. Befestigungen und Stützmauern mit einer maximalen Höhe von 1,40 m sind aus heimischen Natursteinmaterialien oder Natursteinverblendungen herzustellen. Sichtbeton ist unzulässig.

Ausnahmsweise können Abgrabungen für Garagen, Carports oder Stellplätze im Abstand von 3,0 m zu den Grundstücksgrenzen, mit den dazugehörigen Stützmauern über 1,00 m, zugelassen werden. Stützmauern an Straßen sind nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. Sie sind bündig mit der Hinterkante des Abschlusses der Straßen-, Bürgersteig- oder Wegebefestigung zu errichten.

Stützmauern mit einer Ansichtsfläche von mehr als 20 m² sind dauerhaft mit standortgerechten, einheimischen Kletterpflanzen zu begrünen (vgl. Artenliste).

Artenliste Fassadenbegrünungen / Kletterpflanzen(Auswahl)

- Efeu (Hedera helix)
- Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)*
- Hopfen (Humulus lupulus)*
- Winter-Jasmin (Jasminum nudiflorum)*
- Ungefüllte Kletterrosen (Rosa)*

ohne Kennzeichnung: Kletterhilfe nicht notwendig

Alternativ oder ergänzend ist eine Begrünung der Stützmauern durch einheimische und standortgerechte Pflanzen mit hängendem Wuchs zulässig. Eine ausreichend dimensionierte Pflanzscheibe ist vorzusehen.

4. Gestaltung von befestigten Flächen

Befestigte Flächen wie Stellplätze und Hofflächen sind aus klimaökologischen Gründen in hellen Farbtönen auszuführen.

5. Gestaltung der nichtüberbauten Grundstücksflächen

In allen Teilgebieten sind 100% der nicht überbauten und nichtbefestigten Grundstücksflächen als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Sie sind weitgehend naturnah mit standortgerechten heimischen Pflanzen zu gestalten und zu pflegen. Diese Grünflächen sind mit autochthonen Laubbäumen (siehe Auswahlliste) und Sträuchern oder hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen. Je 100 m² Gartenfläche ist mindestens 1 heimischer und standortgerechter Laubbaum und je 10 m² Grünfläche 1 heimischer und standortgerechter Strauch zu pflanzen und zu erhalten. Ist die Grünfläche größer als 400 m², ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Baumarten und deren Standorte sind so zu wählen, dass umgebende und eigene Dächer mit Eignung zur Nutzung von Sonnenenergie nicht oder möglichst wenig beschattet werden. Anzupflanzende Bäume sind in unbefestigten, begrünten Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6 m² Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m³ zu pflanzen. Baumscheiben und Pflanzstreifen sind dauerhaft anzulegen und gegen schädigende Einflüsse zu sichern. Vorgartenflächen soweit sie nicht als Zu- und Ausfahrt und als Stellplatzflächen genutzt werden, sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Der Fugenanteil befestigter Flächen soll gemäß Entwässerungssatzung als wassergebundene Decke (Kies, Splitt), oder wasserdurchlässiges Pflaster, ausgeführt werden. Mit dem Bauantrag sowie bei genehmigungsfreien Vorhaben ist ein Freiflächenplan einschließlich grünordnerischen Festsetzungen und eingemessenen Bestandsbäumen vorzulegen.

Grundsätzlich sind private Grünflächen weitgehend naturnah mit standortgerechten heimischen Pflanzen zu gestalten und zu pflegen.

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

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 0,4 m um die Gebäude.

Die Nutzung von Kunstrasen auf nicht befestigten Flächen ist nicht zulässig.

Die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Königstein im Taunus erhaltenswerte Bäume auf dem jeweiligen Baugrundstück und dessen unmittelbarer Umgebung sind unter Beachtung der DIN 18920 zu schützen.

6. Grünordnerische Festsetzung

Durch die Bebauung mit viel Glas sind Maßnahmen zum Schutz von Vogelschlag vorzunehmen. Diese können konstruktive Unterteilungen (Fassungen, Rahmen oder Sprossen), Reduzierung Spiegelung des Glases Streifen oder Punktmuster (5 -10 % der Glasfläche) oder entsprechend geeigneter Sonnenschutz (Metallgitter, Holzelemente oder Jalousien) oder Fenstervorhänge sein (s. hierzu Begründung Punkt 3.8).

7. Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses und zur Schonung der Wasserreserven

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist, soweit technisch, wirtschaftlich und rechtlich realisier- und zumutbar, der Versickerung auf dem Grundstück zuzuführen werden. Bemessung und technische Ausgestaltung der Versickerungsanlage ist gemäß Regelwerk der „Abwassertechnischen Vereinigung e.V. (ATV/Arbeitsblatt A 138)" vorzunehmen.

Gemäß diesem Regelwerk ist der Nachweis zu führen, dass die Versickerung unschädlich für das Grundwasser erfolgt. Für die Versickerung ist beim Hochtaunuskreis, Fachbereich Wasser- und Bodenschutz, eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen.

Im Plangebiet ist mit einer mittleren Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers zu rechnen. Die Versickerung hat daher möglichst über die belebte Bodenzone zu erfolgen. Sollte dies wegen einer unzureichenden Versickerungsfähigkeit des Bodens nicht möglich sein, ist auf jeden Fall sicherzustellen, dass der Abstand zwischen Versickerungssohle und dem Grundwasserspiegel mindestens 1,50 m beträgt.

Für die Regenrückhaltung sind Zisternen gem. Zisternensatzung vorzusehen. Der Zisternenüberlauf kann mit Abflussverzögerung/ eine separate Sickerpackung/ mit einem Sandfilter in den Neuen Mühlbach/ Reichenbachweg eingeleitet werden. Eine solche Anlage ist im Bauantrag anzugeben und mit der Stadt Königstein als Gewässererhaltungspflichtige abzustimmen. Sammelleitungen sind unzulässig (§ 19 HWG).

Gemäß der Zisternensatzung der Stadt Königstein im Taunus sind bei Neubauten entsprechende Anlagen zu planen. Es wird dringend empfohlen, das gesammelte Wasser als Brauchwasser zu nutzen.

8. Fassadenbegrünung

Wandflächen mit einer Fensterfläche von weniger als 10% ab einer Fläche von mehr als 25 m² sowie Garagen und Pergolen sind dauerhaft zu mit standortgerechten, einheimischen Pflanzen begrünen (vgl. Artenliste Kletterpflanzen). Alternativ zur direkten Fassadenbegrünung ist ein Rankgerüst zulässig. Die Pflanzung muss ins Erdreich erfolgen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Für jede Pflanze soll eine Pflanzfläche von mindestens 1 m² vorgesehen werden.

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

9. Müllsammelbehälter

Standplätze für Abfallbehältnisse sind auf den Baugrundstücken unterzubringen, mit Buschwerk zu umpflanzen und so anzuordnen, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Als Sichtschutz sind zudem Mauern aus Naturstein oder mit Natursteinverkleidung, sowie Holzelemente zulässig. Die maximale Einfassungshöhe beträgt 1,50 m.

C: Teilung von Grundstücken

Regelung entfällt

D. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Archäologische Bodenfunde / Sicherung von Bodendenkmälern

Es wird daraufhin 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-hessen Archäologie zu melden. Die Anzeige kann auch ge-genüber 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. Denkmalschutz

In der direkten Umgebung des Plangebietes befinden sich folgende nach § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) eingetragene Kulturdenkmäler:

Reichenbachweg 20, Landhaus mit Garten 1939
Reichenbachweg 22, „Villa Becker" mit Garten
Reichenbachweg 24a-b, „Pförtnerhaus ehem. Villa von Bernus"
Reichenbachweg 24c, „Remisen ehem. Villa von Bernus"
Reichenbachweg 25-27, „Villa Rehe" mit Grünfläche

Die denkmalgeschützte Grünfläche der Villa Rehe grenzt direkt an das Plangebiet.

Alle baulichen Maßnahmen in der Umgebung der o.g. Kulturdenkmäler sind nach § 18 HDSchG genehmigungspflichtig durch die Untere Denkmalschutzbehörde.

3. Baumpflanzungen, Versorgungsleitungen

Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass die Wurzelzone des Baumes einen ausreichenden Abstand zu Versorgungsleitungen und Telekommunikationsanlagen aufweisen muss. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern. (s. hierzu DVGW- Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen")

4. Bodenschutz und Altlasten

Bei Rückverfüllung anstehender Böden und bei angeliefertem Boden ist die Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial vom 17.02.2014 (St. Anz. 10/2014 S. 211 ff.) zu Grunde zu legen. Das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 41.1 Bodenschutz, Grundwasserschutz entscheidet nach Vorlage der Analysen im Einzelfall über die Einbaufähigkeit. Das Dezernat IV/WI 41.1 Grundwasser, Bodenschutz ist im weiteren Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Humoser Oberboden, 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 Vorhabens gemäß den Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial", Kpa. 7, gesondert abzuräumen, zwischenzulagern und später wieder aufzubringen. Der darf nicht mit Abfällen, insbesondere Bauabfällen oder Bauschutt vermischt werden. Vor Baubeginn ist der Oberboden in seiner gesamten Dicke abzuschieben und gemäß DIN 189155 in Mieten aufzusetzen. Zur Zwischenbegrünung bis zur Wiederverwendung sind die Mieten anzusähen.

Die Reglungen des Merkblattes „Entsorgung von Bauabfällen" der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung von Bodenaushub ist einzuhalten. Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bisher nicht bekannt. Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen oder sonstige Auffälligkeiten oder mögliche Belastungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darm-stadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz; Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden zu beteiligen.

Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab folgenden Datenbankeintrag im Gebiet des Bebauungsplanes:

Nr.	ALTIS Nr.	Straße	Firma
1	434.005.010-000.042	Am Ellerhang 8	Kran- und Baggervermietungen

Der Anfangsverdacht der Fläche mit der ALTIS-Nr. 434.005.010-000.042 hat sich nicht bestätigt.

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIB des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WSG_ID: 434-024) für die Gewinnungsanlagen Billtalstollen, Brunnen I-V im Liederbachtal, Tiefbrunnen I+II Speckwiese, Schürfung Speckwiese, Schürfungen III+IV Reichenbach sowie Oberer und Unterer Treisbachstollen in Königstein liegt.
Die Schutzgebietsverordnung der Stadt Königstein im Taunus vom 11.04.1980 (StaAnz:18/80, S. 0811 ff.) ist zu beachten.

6. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände

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 Nrn. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere

a. Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
b. Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
c. Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03.-30.09.) durchzuführen,
d. außerhalb der Brut- und Setzzeit Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- und/oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu prüfen.

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.

7. Kampfmittelräumdienst

Die Auswertungen der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich der Geltungsbereich am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet. Es gibt keinen begründeten Verdacht, dass auf der Fläche mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist.

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

8. Hinweis zur Energieeinsparung und zur Nutzung erneuerbarer Energien

§ 3 Abs. 1 EEWärmeG verpflichtet die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, den Wärmeenergiebedarf durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken.

Um die Photovoltaik- und Sonnenkollektoren zu begünstigen, sind die Dach- und Gebäudeformen bzw. höhen (dazu gehören auch gemauerte Schornsteine), sowie der Pflanzort großer Bäume so zu planen, dass die Dächer der Nachbarn und das eigene so wenig wie möglich verschattet werden.

Um die Nutzung von E-Autos zu erleichtern, ist eine passende Ladeinfrastruktur, ausreichend für Ladepunkte mit bis zu 11 kW, für jeden Stellplatz bei Neubauten mit einzuplanen.

Im Übrigen wird auf EnEV und EnEG verwiesen.

9. Hinweise zu Leitungen

Der Bestand und Betrieb bestehender Versorgungsleitungen ist zu gewährleisten. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig. Werden für die Verlegung von Leitungen Privatwege genutzt, so sind diese Flächen mit Leitungsrechten zugunsten des jeweiligen Versorgers (Mainova, Syna) zu belasten. Bei Veräußerung sowie bei Umwidmung von Grundstücksflächen wird eine dingliche Sicherung aller Mainova-Trassen erforderlich. Voraussetzung für die Planung von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen". Für alle Baumaßnahmen ist die NRM-Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova" einzuhalten. Es wird empfohlen Bestandsleitungspläne im Rahmen einer Netzauskunft einzuholen. Sämtliche Arbeiten im Bereich der bestehenden Leitungen und dem Schutzstreifen sind im Vorfeld mit der NRM abzustimmen und anzumelden. Das Gebiet wurde bereits mit Erdgas erschlossen.

Es wird auf die vorhandenen Erdkabel des Stromversorgungsnetzes sowie die dafür allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, uvm.) hingewiesen. Alle Bauanträge, deren Bauvorhaben an die Kabel der Syna GmbH angrenzen, hineinragen oder in deren unmittelbarer Nähe errichtet werden, sind der Syna GmbH zur Einsicht und Stellungnahme vorzulegen. Eine Überbauung ist grundsätzlich nicht zulässig.

Die im Planbereich liegenden Kommunikationslinien der Telekom werden von der Baumaßnahme durch die Nachverdichtung eventuell berührt und müssen bei Bedarf gesichert, verändert oder verlegt werden. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

10. Hinweise zur Einbruchsprävention

Als Grundempfehlung sind einbruchshemmende Elemente empfehlenswert, welche die entsprechenden Widerstandsklassen aufweisen. Bargeldbestände sollten in widerstandsfähigen Wertbehältern aufbewahrt werden. Diese sind entsprechend mit Schwerlastanker in eine tragende Wand zu befestigen. Aufgrund der Tatbegehungsweisen ist bei Gewerbeimmobilien eine Überfall- und Einbruchmeldeanlage nach den anerkannten Regeln der Technik und den Vorgaben der Versicherer empfehlenswert. Es wird aus Gründen der Einbruchsprävention eine maximale Einfriedungshöhe von 1,5 m empfohlen. Bei vorhandenen Bäumen sollte das Blattwerk erst in einer Höhe ab 200 cm beginnen. Es ist auf eine Ausleuchtung der Wege während der Hauptnutzungszeit zu achten. Wege, Schilder und Beleuchtungskörper sind regelmäßig frei zu schneiden. Es wird der Einsatz von Bewegungsmeldern zur Schaltung von Beleuchtung empfohlen.

Es wird auf die Bauplanberatung der kriminalpolizeilichen Beratungsstelle verwiesen.

11. Barrierefreies Bauen

Es wird auf die einschlägigen Grundsätze des barrierefreien Bauens verwiesen (DIN 18040). Es wird empfohlen, Treppenräume so zu planen dass der Einbau eines Treppenliftes möglich bleibt. Es wird empfohlen, Höhenunterschiede wo möglich durch ausreichend breite Rampen zu überwinden. Auch in den Sanitärbereichen sollte ein barrierefreier Ausbau möglich sein.

12. Schutz von Kleintieren und von Vögeln

Hofabläufe, Hauskellerschächte und ähnliche Anlagen sollen durch geeignete Mittel gegen das Hineinfallen und Verenden von Kleintieren gesichert werden. Dachrinnenabläufe sollen durch Drahtvorsätze gesichert werden. Kellertreppenabgänge sollen an einer Wangenseite mit einer waschbetonrauen Rampe von 10 cm Breite als Kleintierfluchtweg versehen werden. Zierteiche sowie andere offene Wasserflächen sollen mit rauen Fluchtrampen für Kleintiere versehen werden.

Aufgrund der waldnahen Lage des Plangebietes besteht ein hohes Risiko für Vogelschlag an spiegelnden oder verspiegelten Gebäudefronten. Die Spiegelungswirkung von Gebäuden und Fassaden ist daher zu begrenzen. Dies kann durch die Verwendung transluzenter Materialien und flächiges Aufbringen von Markierungen erfolgen. Der Außenreflexionsgrad sollte 15% nicht überschreiten.

13. Be- und Entwässerungssituation

Im westlich zum Geltungsbereich angrenzenden öffentlichen Kanal, welcher über die privaten Gartenbereiche zum Kanal im Mühlweg verläuft und Teile des Gebietes erschließt, sind hydraulische Engpässe vorhanden. Es ist sicherzustellen, dass über bauliche Veränderungen im Gebiet insgesamt keine Erhöhung der Einleitmenge in den öffentlichen Mischwasserkanal erfolgt. Gegebenenfalls ist auch die Einleitung von Regenwasser, auch im Hinblick auf eventuell sich verändernde Versiegelungen des Gebietes einzuschränken. Die Einleitung von Schmutzwasser stellt kein Problem dar. Gem. Zisternensatzung sind für Neubauten entsprechende Zisternen vorzusehen, zum einen soll so die Gartenbewässerung vereinfacht werden, zum anderen wird so der Kanal entlastet.

Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Königstein im Taunus darf keinesfalls Drainage-, Grund- oder Quellwasser in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden. Die Entwässerung von Bauvorhaben und baulichen Änderungen auf Grundstücken ist mit den Stadtwerken der Stadt Königstein im Taunus abzustimmen.

In der Stadt Königstein besteht die satzungsgemäße Pflicht zur Herstellung von Zisternen. Bezüglich der Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser wird empfohlen, 50%des Zisternenvolumens zur Abflussverzögerung und somit zur Minderung von Hochwasser- und Abflussspitzen und 50% des Zisternenvolumens für die Brauchwassernutzung oder zur Gartenbewässerung vorzusehen.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser ist ein Oberflächengewässer, sowie für die Versickerung von Niederschlagswasser in den Untergrund ist eine Erlaubnis beim Hochtaunuskreis, Fachbereich Bauen und Umwelt (Untere Wasser Behörde) einzuholen.

14. Bergrechtlicher Hinweis

Aus bergrechtlicher Sicht wird mitgeteilt, dass das Plangebiet einen Erdwärmegewinnungsbetrieb im Flurstück 46/15 der Flur 9 überlagert. Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

15. Abfallwirtschaft

Die Reglungen des Merkblattes „Entsorgung von Bauabfällen" der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung von Bodenaushub ist einzuhalten. Bodenaushub kann unter das Abfallrecht fallen (§ 2 Abs. 2 Nr. 11 KrWG). Das Abfallrecht findet keine Anwendung für nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommenden Materialien, wenn diese zeitnah an der Anfallstelle für einen Wiedereinbau verwendet werden. In der Regel gilt schon das Nachbargrundstück nicht als Anfallstelle. Bei einer Lagerung des Erdaushubs kann eine Genehmigung nach Nr. 8.12 bzw. Nr. 8.12 der 4. BImSchV erforderlich werden (siehe Kapitel 3.4 des Merkblattes). Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 Abfallwirtschaft) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie den beabsichtigten Entsorgungsmaßanhmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollten. Die Einleitung von Schmutzwasser stellt kein Problem dar. Gem. Zisternensatzung sind für Neubauten entsprechende Zisternen vorzusehen, zum einen soll so die Gartenbewässerung vereinfacht werden, zum anderen wird so der Kanal entlastet.

Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Königstein im Taunus darf keinesfalls Drainage-, Grund- oder Quellwasser in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden. Die Entwässerung von Bauvorhaben und baulichen Änderungen auf Grundstücken ist mit den Stadtwerken der Stadt Königstein im Taunus abzustimmen.

In der Stadt Königstein besteht die satzungsgemäße Pflicht zur Herstellung von Zisternen. Bezüglich der Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser wird empfohlen, 50% des Zisternenvolumens zur Abflussverzögerung und somit zur Minderung von Hochwasser- und Abflussspitzen und 50% des Zisternenvolumens für die Brauchwassernutzung oder zur Gartenbewässerung vorzusehen.

14. Bergrechtlicher Hinweis

Aus bergrechtlicher Sicht wird mitgeteilt, dass das Plangebiet einen Erdwärmegewinnungsbetrieb im Flurstück 46/15 der Flur 9 überlagert. Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

D: Rechtsgrundlagen:

Dem Bebauungsplan liegen folgende baurechtliche Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Januar 2023
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz am 03. Juni 2020 (GVBl. I S. 378)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S.58, BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1808)

Weiter sind zu beachten:
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz)
- HeNatG (Hessisches Naturschutzgesetz)
- GEIG (Gebäude- Elektromobilitätsinfrastrukturgesetz)

Diese werden unter anderem durch die folgenden Ortssatzungen ergänzt:

- Stellplatz- und Ablösesatzung: Satzung der Stadt Königstein im Taunus über die Gestaltung, Größe und Anzahl der Stellplätze oder Garagen und die Ablösung der Verpflichtung zu deren Herstellung sowie über die Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder.
- Werbeanlagengestaltungssatzung: Satzung über Art und Gestaltung von Werbeanlagen im Gebiet der Stadt Königstein im Taunus.
- Baumschutzsatzung: Satzung zum Schutz der Grünbestände der Stadt Königstein im Taunus
  Zisternensatzung der Stadt Königstein im Taunus

Verfahrensvermerke

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	28.03.2019
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	08.06.2019
Beschluss zur Offenlage gemäß § 3(2) BauGB	03.09.2020
Bekanntmachung der Offenlage gemäß § 3(2) BauGB	13.10.2020
Beteiligung der Träger öffentl. Belange gemäß § 4(2) BauGB	20.10.2020
Offenlegung gemäß § 3 (2) BauGB	26.10.2020 - 27.11.2020
Beschluss zur Offenlage gemäß § 3(2) i.V.m. § 4a (3) BauGB	19.05.2022
Bekanntmachung der Offenlage gemäß § 3(2) i.V.m. § 4a (3) BauGB	04.06.2022
Beteiligung der Träger öffentl. Belange gemäß § 4(2) i.V.m. § 4a (3) BauGB	28.06.2022
Offenlegung gemäß § 3 (2) i.V.m. § 4a (3) BauGB	04.07.2022 - 05.08.2022
Beschluss zur Offenlage gemäß § 3(2) i.V.m. § 4a (3) BauGB	25.05.2023
Bekanntmachung der Offenlage gemäß § 3(2) i.V.m. § 4a (3) BauGB	10.06.2023
Beteiligung der Träger öffentl. Belange gemäß § 4(2) i.V.m. § 4a (3) BauGB	13.06.2023
Offenlegung gemäß § 3 (2) i.V.m. § 4a (3) BauGB	19.06.2023 - 21.07.2023
Beschluss zur Offenlage gemäß § 3(2) i.V.m. § 4a (3) BauGB	13.06.2024
Bekanntmachung der Offenlage gemäß § 3(2) i.V.m. § 4a (3) BauGB	
Beteiligung der Träger öffentl. Belange gemäß § 4(2) i.V.m. § 4a (3) BauGB	
Offenlegung gemäß § 3 (2) i.V.m. § 4a (3) BauGB	
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	
Bekanntmachung der Satzung gemäß § 10 BauGB	

Ausfertigungskraftvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom xx.xx.2024 übereinstimmt und das die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Königstein im Taunus, den .... Der Magistrat

Siegel

Beatrice Schenk-Motzko
Bürgermeisterin

Rechtskraftvermerk:

Die öffentliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am ....

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan zum .... in Kraft.

Königstein im Taunus Der Magistrat

Siegel

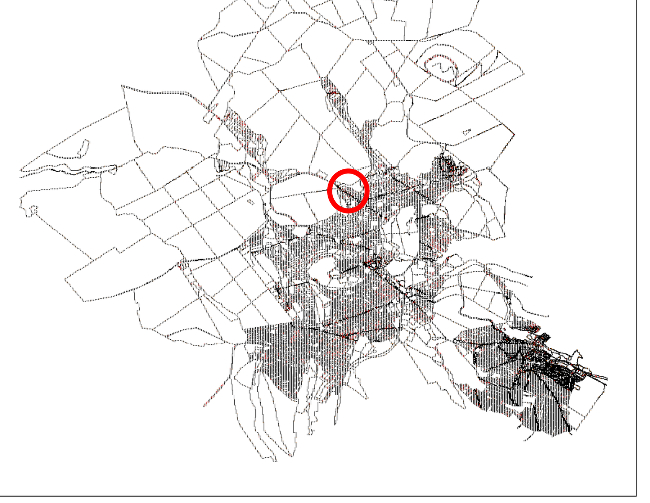
Beatrice Schenk-Motzko
Bürgermeisterin

Planverfasser:	Stadt Königstein im Taunus Fachdienst Planen	
gezeichnet	bearbeitet	Datum
Pk	Pk	03.07.2024

Stadt Königstein im Taunus

Bebauungsplan F 16 A

"Reichenbachweg/ Am Ellerhang"



Bebauungsplan der Stadt Königstein im Taunus

F 16 A „Reichenbachweg/Am Ellerhang"

Entwurf der TEXTFESTSETZUNGEN, Stand: 08.03.2024

Erstellt durch Fachbereich IV - Fachdienst Planen
der Stadt Königstein im Taunus

Burgweg 5
61462 Königstein im Taunus

Inhalt

A: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen 4

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 4
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 19 BauNVO), Mindestgröße von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB), maximale Anzahl zulässiger Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) 4
3. Bauweise (§ 22 BauNVO) 5
4. Standorte von Garagen und Carports 5
5. Nebenanlagen 5
6. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) 5
7. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 3 BauNVO) 5
8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) 6
9. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB) 9
10. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern; (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) 10

B: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 10

1. Dachgestaltung 10
2. Grundstückseinfriedungen 11
3. Abgrabungen, Stützmauern, Aufschüttungen 13
4. Gestaltung von befestigten Flächen 13
5. Gestaltung der nichtüberbauten Grundstücksflächen 13
6. Grünordnerische Festsetzung 14
7. Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses und zur Schonung der Wasserreserven 14
8. Fassadenbegrünung 15
9. Müllsammelbehälter 15

C: Teilung von Grundstücken 15

D. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen 16

1. Archäologische Bodenfunde / Sicherung von Bodendenkmälern 16
2. Denkmalschutz 16
3. Baumpflanzungen, Versorgungsleitungen 16
4. Bodenschutz und Altlasten 16
5. Wasserschutzgebiete 17
6. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände 17
7. Kampfmittelräumdienst 18
8. Hinweis zur Energieeinsparung und zur Nutzung erneuerbarer Energien 18

9. Hinweise zu Leitungen 18
10. Hinweise zur Einbruchsprävention 19
11. Barrierefreies Bauen 19
12. Schutz von Kleintieren und von Vögeln 19
13. Be- und Entwässerungssituation 20
14. Bergrechtlicher Hinweis 20
15. Abfallwirtschaft 20

A: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In den als „Allgemeine Wohngebiete" (WA) festgesetzten Bereichen sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO die in § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen ausgeschlossen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen). Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten Einrichtungen und Betriebe (der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe) unzulässig. Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO können die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Einrichtungen und Betriebe (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) als Ausnahme zugelassen werden.

Auf der Grünfläche GR ist die Errichtung von baulichen Anlagen unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 19 BauNVO), Mindestgröße von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB), maximale Anzahl zulässiger Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Für die einzelnen Teilbereiche der Planzeichnung werden die maximal zulässige Geschossigkeit (Z), die maximal zulässige Grundfläche (GRmax), die Mindestgröße von Baugrundstücken sowie die maximale Anzahl der Wohneinheiten je m² Grundstücksgröße gemäß der nachstehenden Tabelle festgesetzt:

Teil-bereich	Z	GRmax	Überschreitung Nebenanlagen/ Garagen/Stellplätze	Max. Anzahl Wohneinheiten/ je 500 m² Grund-stücksgröße
1	II	250 m²	50 %	1
2	II	300 m²	50 %	1
3	II	375 m²	45 %	1
4	II	500 m²	40 %	1

Die zulässige Grundfläche darf in den Teilbereichen durch die Grundflächen von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen insgesamt bis zu dem in der vorstehenden Tabelle aufgeführten, dem jeweiligen Teilbereich zugeordneten Wert (Überschreitung Nebenanlagen / Garagen/Stellplätze) überschritten werden; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Befestigungen für Stellplätze mit großfugigem Pflaster (Fugenbreite > 3 cm) und Rasengittersteinen können wg. der geringfügigen Versickerungswirkung auf die natürliche Funktion des Bodens bis zu 100 m² von der GR-Berechnung ausgenommen werden. Ein funktionsmindernder Betonunterbau oder Fugenverguss ist bei diesen Befestigungsarten unzulässig.

Neu erschaffene Grundstücke müssen eine mind. Tiefe von 20 m aufweisen. Grundstücksbestände gemäß Planzeichnung genießen als Baugrundstücke Bestandsschutz. Eine Skizze

zur Erläuterung der zulässigen Grundstückstiefen wurde der Begründung unter Punkt 3.2 beigefügt.

Die maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten je Gebäude in einem Teilgebiet richtet sich ebenfalls nach der vorstehenden Tabelle (Max. Anzahl Wohneinheiten / je 500 m² Grundstücksgröße).

Es sind je Wohngebäude jedoch max. 2 Wohneinheiten zulässig. Bestehende genehmigte Wohneinheiten genießen Bestandsschutz und können ausnahmsweise bei einer Neuerrichtung erneut zugelassen werden.

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Für alle Teilbereiche wird die Errichtung der Gebäude in offener Bauweise festgesetzt. Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Doppelhäuser und Hausgruppen sind unzulässig.

Die maximale Bautiefe beträgt 20m, gemessen ab der straßenseitigen Vorderkante des jeweiligen Baufensters.

Von der offenen Bauweise darf ausnahmsweise abgewichen werden, wenn das auf dem Grundstück stehende Gebäude grenzständig genehmigt wurde und die Maße des Neubaus an der Grenze nicht vom Altbestand abweichen.

4. Standorte von Garagen und Carports

Garagen, die mit dem Garagentor zur Grundstücksgrenze und Carports, die mit ihrer Öffnung zur Grenze stehen, haben einen Mindestabstand von 5 m vom öffentlichen Verkehrsraum einzuhalten. Sie sind sowohl außerhalb als auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Nebenanlagen

Ausnahmsweise darf das Baufenster mit Terrassen oder Pools auf einer Seite des Baufensters um bis zu 4,0 m überschritten werden. Die Überschreitung darf eine maximale Fläche von 20 m² nicht Überschreitung. Die Vorgaben von § 6 HBO sind zu beachten. In Zeiten von Wasserknappheit ist gem. der Gefahrenabwehrverordnung der Stadt Königstein im Taunus das Befüllen von Pools unzulässig. Nebenanlage gem. § 14 (1) BauNVO sind ausschließlich auf den von Straßenabgewandten Grundstücksbereichen zulässig. Untergeordnete Nebenanlagen für Kleintierhaltung sind gem. § 14 (1) BauNVO unzulässig.

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

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

7. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 3 BauNVO)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 3 BauNVO wird für die Baugebiete die maximale Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt:

Geschossigkeit	Trauf-/ Attikahöhe bergseitig	Trauf/ Attikahöhe talseitig	Firsthöhe
I	4,0 m	7,0 m	5,50 m
II	7,0 m	9,0 m	4,0 m

Die Traufhöhe wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der äußeren Dachhaut. Zur Berechnung der Außenwandhöhe gehören auch zurückgesetzte Außenwandteile im Dachgeschoß.

Bei Gebäuden mit einem Flachdach sind die festgesetzten Traufhöhen mit der Oberkante der Attika gleichzusetzen.

Die Firsthöhe beträgt für Gebäude mit einem Vollgeschoss max. 5,50 m und für Gebäude mit mehr als einem Vollgeschoss max. 4,0 m, gemessen über Oberkante Rohfußboden des Dachgeschosses bis zur äußeren Dachhaut des Firsts.

Das Dachgeschoss ist das oberste zu Wohnzecken nutzbare Geschoss, eine Zwischendecke zum Speicher verändert die Messpunkte nicht.

Ausnahmsweise können bestehende und genehmigte Dächer die heute schon eine höhere Firsthöhe aufweisen, bei gleichbleibender Geschossigkeit, erneut errichtet werden. Die Firsthöhe und die Gebäudehöhe darf dabei die Bestandshöhe des genehmigten Daches nicht überschreiten. Die Gebäudehöhe ist die Summe aus der Traufhöhe und der Firsthöhe.

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

Ausführung von befestigten Flächen
Wege, Stellplätze und Hofflächen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine möglichst hohe Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (Öko-Pflaster mit 30 % Fugenanteil). Bauweisen ohne Versickerungsanteile für Niederschlagswasser sind nicht zulässig.

Artenschutzmaßnahmen
Artenschutzmaßnahmen sind auf der Umsetzungsebene durchzuführen. Vor jedem neuen Baubeginn (Erschließung, Gebäudeabriss etc.) ist zu kontrollieren, ob planungsrelevante Arten auf dem Grundstück und seiner Umgebung vorhanden sind. Die Kontrollen sind in Text und Bild zu dokumentieren und vor Beginn der Baumaßnahmen der Umweltabteilung der Stadt Königstein im Taunus sowie der Unteren Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises vorzulegen.

Im Zuge der Baufeldfreimachung ist sicherzustellen, dass das Töten von Individuen der im Gebiet potenziell vorkommenden, besonders geschützten Tierarten (Blindschleiche, Igel, Grasfrosch und Schlingnatter) vermieden wird. Hierzu ist ein Fachbüro zu beauftragen, dass die Baufeldfreimachung überwacht.

Etwaige notwendige Ersatzmaßnahmen sind bereits vor Baubeginn zu leisten.

Für einzelne Klassen, Gattungen und geschützten Arten ist jeweils zu beachten:

a. Reptilien, Amphibien
Für das Plangebiet ist das Vorkommen von Feuersalamander, Grasfrosch, Erdkröte und Bergmolch bekannt. Im benachbarten FFH-Gebiet befindet sich ein nachgewiesenes Schlingnatter Vorkommen. Die Begehung muss in der Aktivitätsphase der Reptilien (Mitte März bis Ende Oktober, möglichst jedoch vor der Eiablage April / Mai oder im Sommer erst ab Juni / Juli nach dem Schlüpfen der Jungtiere) und Amphibien erfolgen. Sofern Individuen im Gebiet gefunden werden, sind diese durch die ökologische Baubegleitung fachgerecht umzusiedeln. Die Umsiedlung ist im Vorfeld der Baumaßnahme bei der Umweltabteilung der Stadt Königstein im Taunus sowie der Unteren Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises anzuzeigen, welche die Umsiedlungsfläche bestimmen und für die Umsiedlung erforderliche Maßnahmen auf dieser Fläche festlegen. Die Umsiedlung ist in Text und Bild zu dokumentieren und zu kartieren. Diese Dokumentation ist der Umweltabteilung der Stadt Königstein im Taunus sowie der Unteren Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises vorzulegen.

b. Vögel und Haselmäuse
Erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen), die auf das erforderliche Maß zu begrenzen sind, sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten der Avifauna sowie innerhalb des für die Haselmaus günstigen Zeitfensters d.h. innerhalb des Monats Oktober als schonende Rodung durchzuführen. Vor Beginn jeder Maßnahme sind durch die ökologische Baubegleitung potenzielle Quartierbäume nach baumbewohnenden Vögeln abzusuchen.

c. Fledermäuse
Höhlen, Spalten und Fugen von potenziellen Quartierbäumen von Fledermäusen sind rechtzeitig vor deren Fällung durch die ökologische Baubegleitung zu kontrollieren und zur Vermeidung von Wiederbezug zu verschließen. Gebäudestrukturen, die für Fledermäuse als Lebensraum geeignet sind, müssen rechtzeitig vor jedem geplanten Gebäudeabbruch durch die ökologische Baubegleitung auf das Vorkommen von gebäudebewohnenden Fledermausarten kontrolliert werden und vor einem Wiederbesatz gesichert werden.

Schutz des Baumbestandes
Die gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Königstein im Taunus geschützten Bäume sind zu erhalten. Falls durch die Festsetzung der Erhaltung von Bäumen die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, sofern an anderer Stelle Ersatzpflanzungen vorgenommen werden. Baumfällungen von nach Baumschutzsatzung geschützten Bäumen sind bei der Umweltabteilung der Stadt Königstein im Taunus zu beantragen. Vor Baubeginn oder vor dem Beginn von Abrissarbeiten sind die gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Königstein im Taunus geschützten Bäume für den von der Baumaßnahme betroffenen Bereich zu kartieren.

Folgende Bäume sind aus ökologischen und umweltschutztechnischen Gründen zum Erhalt festgesetzt.

F 16.01 Blutbuche (Fagus sylvatica f. purpurea)
Gemarkung Falkenstein, Flur 9, Flurstück 53/12 (Reichenbachweg 15)
F 16.02 Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Gemarkung Falkenstein, Flur 9, Flurstück 53/12 (Reichenbachweg 15)
F 16.03 Amerikanische Eiche (Quercus rubra)
Gemarkung Falkenstein, Flur 9, Flurstück 53/12 (Reichenbachweg 15)
F 16.04 Blutbuche (Fagus sylvatica f. purpurea)
Gemarkung Falkenstein, Flur 9, Flurstück 53/12 (Reichenbachweg 15)
F 16.05 Säuleneiche (Quercus)
Gemarkung Falkenstein, Flur 9, Flurstück 60/22 (Mühlweg 27)
F 16.06 Eiche (Quercus)
Gemarkung Falkenstein, Flur 9, Flurstück 51/10 (Am Ellerhang 3a)
F 16.07 Feldahorn (Acer campestre)
Gemarkung Falkenstein, Flur 9, Flurstück 26/87 (Am Ellerhang 8)
F 16.08 Blutbuche (Fagus sylvatica f. purpurea)
Gemarkung Falkenstein, Flur 9, Flurstück 26/110 (Am Ellerhang 13)
F 16.09 Eiche (Quercus)
Gemarkung Falkenstein, Flur 9, Flurstück 26/110 (Am Ellerhang 13)
F 16.10 Eiche (Quercus)
Gemarkung Falkenstein, Flur 9, Flurstück 162/1 (Am Ellerhang 19)
F 16.11 Ahorn (Acer)
Gemarkung Falkenstein, Flur 9, Flurstück 465/61 (Mühlweg 19)
F 16.12 Blutbuche (Fagus sylvatica f. purpurea)
Gemarkung Falkenstein, Flur 9, Flurstück 45/11 (Reichenbachweg 17e)
F 16.13 Esskastanie (Castanea sativa)
Gemarkung Falkenstein, Flur 9, Flurstück 44/2 (Reichenbachweg 19)
F 16.14 Linde (Tilia)
Gemarkung Falkenstein, Flur 9, Flurstück 26/48 (Reichenbachweg 21)
F 16.15 Blutbuche (Fagus sylvatica f. purpurea)
Gemarkung Falkenstein, Flur 9, Flurstück 44/2 (Reichenbachweg 19)

Eine Beseitigung von zum Erhalt festgesetzten Gehölzen bedarf einer isolierten Befreiung gem. § 73 (4) HBO. Als Ersatz ist ein einheimischer hochstämmiger Laubbaum mit Stammumfang mind. 18/20 cm nach Maßgabe der Umweltabteilung der Stadt Königstein zu pflanzen.

Zum Schutz der festgesetzten Bäume hat gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB 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.

Bei der Umgestaltung der Freiflächen ist die betroffene Fläche im Vorfeld auf das Vorkommen von Reptilien, vor allem der streng geschützten Zauneidechse (Lacerta agilis), kontrolliert werden, um die Tiere gegebenenfalls vor Beginn der Arbeiten umsiedeln zu können.

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.

Vor der Fällung von Bäumen mit Höhlungen sind diese unbedingt mit einer Endoskop Kamera genau auf Besatz zu untersuchen, um eine Tötung von Individuen auszuschließen. Bei der Fällung von Bäumen mit Naturhöhlen, die sehr günstige Bruthabitate für höhlenbrütende Vogelarten bieten, müssen diese zerstörten Brutplätze durch das Anbringen von geeigneten Nistkästen, bereits vor Fällung, in der näheren Umgebung ausgeglichen werden.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen lichtempfindlicher Fledermäuse und nachtaktiver Insektenarten sind für Außen- und Straßenbeleuchtung ausschließlich LED-Leuchten mit optimierter Lichtlenkung in voll abgeschirmter Ausführung und mit gelblichem Farbspektrum bis max. 2.500 Kelvin einzusetzen. Auf einen geringen Blaulichtanteil im Farbspektrum ist zu achten. Ferner sind Dunkelräume zu erhalten, insbesondere im Übergangsbereich von Bebauung und Neuen Mühlbach/ Reichenbach (z.B. durch nächtliches Abschalten der Beleuchtung ab 22:00 Uhr).

9. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

In allen Teilgebieten 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.

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

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

Zur Energieerzeugung ist ein größtmöglicher Anteil an erneuerbare Energien wie Photovoltaik- oder Solaranlagen zu verwenden. Hier ist auch die Bereitstellung der Energie für mögliche elektrobetriebene Betriebsfahrzeuge beachtet werden, sowie die Installation einer entsprechenden Anschlussmöglichkeit für die jeweiligen Fahrzeuge.

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 (s. hierzu Punkt 3.4 der Begründung).

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

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB sind im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes 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.

10. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern; (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Im Bereich des mit <E> gekennzeichneten Streifens auf der Grünfläche GR neben dem Neuen Mühlbach / Höhenbach ist der dort vorhandene Erlenbewuchs als Vegetationsstruktur zu sichern. Die Pflanzung von Ziersträuchern ist in diesem Bereich unzulässig. Der Bereich ist extensiv zu nutzen und als naturnaher Gewässerrandstreifen zu entwickeln. Eine Mahd darf lediglich zweimal pro Jahr erfolgen. Die Ablagerung von Grünschnitt oder Kompost sowie die Errichtung von Zäunen sind in diesem Bereich unzulässig.

Eine Beseitigung von zum Erhalt festgesetzten Gehölzen bedarf einer isolierten Befreiung gem. § 73 (4) HBO. Als Ersatz ist ein einheimischer hochstämmiger Laubbaum mit Stammumfang mind. 18/20 cm und die Sträucher mit einheimischen Sträuchern bzw. Heistern nach Maßgabe der Umweltabteilung der Stadt Königstein zu pflanzen.

B: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Für sämtliche Wohngebiete und Mischgebiete gelten folgende Festsetzungen:

1. Dachgestaltung

Dachform: Für alle Gebäude sind Satteldächer, Walmdächer, versetzte Pult- und Zeltdachformen sowie Flachdächer zugelassen. Die Dachneigung für Satteldächer, Walmdächer sowie versetzte Pult- und Zeltdachformen wird auf 10° bis 30° festgesetzt.

Mansarddächer als geneigte Dachform sind bei eingeschossigen Gebäuden (1 Vollgeschoss (I)) zulässig, wenn die Dachneigungen im Bereich der Mansarde 50° bis 60° und im Bereich der Dachspitze 30° aufweisen.

Wird in Wohnbereichen, in denen Zweigeschossig gebaut werden darf, auf das zweite Vollgeschoss verzichtet, ist ausnahmsweise eine Dachneigung von bis zu 50° zulässig. Die max. Gebäudehöhe (Summe aus Traufhöhe und Firsthöhe) darf dabei nicht überschritten werden.

Drempel: Kniestöcke / Drempel sind ausschließlich an den Außenwänden bis max. 1,10 m zulässig, gemessen an der Außenwand vom Rohfußboden Dachgeschoss bis zur Oberkante der Dachhaut.

Gauben und Zwerchhäuser: Dachgauben sind mind. 0,5 m von der Außenwand zurückzusetzen. Einzelgauben sind in einer Breite von max. 3,0 m, Zwerchhäuser in einer Breite von max. 6,0 m zulässig. Die Gesamtbreite der Gauben und Zwerchhäuser einschließlich Treppenhäuser darf max. 50 % der jeweiligen Trauflänge des Hauptdaches betragen. Die Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung gelten auch für Gauben und Zwerchhäuser. Die Dachaufbauten haben einen Mindestabstand von 1,50 m untereinander und zu Ortgängen, Graten und Kehlen einzuhalten.

Gauben über zwei Geschosse sind unzulässig.

Der Gaubenfirst muss mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

Für Bestandsdächer gilt: Wenn die bestehende Raumhöhe im Dachgeschoss > 2,75 m ist, kann von dieser Festsetzung ausnahmsweise abgewichen werden. Der Gaubenfirst kann in diesem Fall mit dem Hauptfirst gleichgesetzt werden.

Materialien: Für Satteldächer, Walmdächer, Pult- und Zeltdächer sowie Mansarddächer hat die Dacheindeckung mit 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- oder silbrig wirkende Dachflächenelemente sind unzulässig, Matt-Glasierte Dachziegel sind zulässig.

Es wird empfohlen möglichst helle Dachfarben zu verwenden.

Photovoltaik- und Solaranlagen sind ausdrücklich erwünscht. Eine optimierte Ausrichtung der energetisch genutzten Dachflächen wird empfohlen.

Flachdächer sind, soweit sie nicht als Dachterrasse genutzt werden, mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 15 cm zu versehen. 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 zulässig und zu empfehlen. Untergeordnete bauliche Anlagen wie z.B.: Mülltonnenschränke oder Streusandbehälter sind hiervon ausgenommen.

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

2. Grundstückseinfriedungen

Als Einfriedungen sind Holz- und Metallzäune ohne Mauersockel und Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Zäune müssen einen Mindestabstand von 15 cm zum Boden einhalten. Sollten Hecken als Einfriedung geplant werden, sind sie aus heimischen, standortgerechten Sträuchern herzustellen (siehe Auswahlliste). Hinsichtlich der Höhe von Hecken wird auf das Hessische Nachbarrecht verwiesen. Einfriedungen von nicht baulich genutzten Grundstücken sind unzulässig. Bestehende Einfriedungen und Hecken genießen Bestands-

schutz. Die vorstehende Festsetzung ist nicht für den Bereich der privaten Grünfläche GR anzuwenden, für diese gilt nachstehende Festsetzung:

Für den Bereich der privaten Grünfläche GR südwestlich der Straße Am Ellerhang in der Nähe des Neuen Mühlbachs / Höhenbachs sind lediglich naturnahe Hecken aus heimischen, standortgerechten Sträuchern (siehe Auswahlliste) mit einer Mindestpflanzbreite von 1 m als Einfriedung zulässig. Bestehende legal errichtete Einfriedungen und Hecken genießen Bestandsschutz.

Die Gestaltung und Beschaffenheit der Einfriedung von Grundstücken, welche eine gemeinsame Grenze mit dem denkmalgeschützten Bereich des Parks der Villa Rehe aufweisen, ist mit der zuständigen Unteren Denkmalbehörde des Hochtaunuskreises abzustimmen.

Artenliste heimische Sträucher (Auswahl)

- Faulbaum (Rhamnus frangula)
- Strauch-Felsenbirne (Amelanchier)
- Haselnuss (Corylus avellana)
- Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Traubenholunder (Sambucus racemosa)
- Kornelkirsche (Cornus mas)
- Liguster (Ligustrum vulgare)
- Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
- Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
- Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
- Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Zweigriffeliger Weißdorn (Crataegus laevigata)
- Schlehe (Prunus spinosa)

Artenliste autochthone Bäume (Auswahl)

- Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
- Eberesche (Sorbus aucuparia),
- Esche (Fraxinus excelsior)
- Feldahorn (Acer campestre)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Esskastanie (Castanea sativa)
- Rotbuche (Fagus sylvatica)
- Salweide (Salix caprea)
- Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
- Spitzahorn (Acer platanoides)
- Stieleiche (Quercus robur)
- Traubeneiche (Quercus petraea)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Walnuss (Juglans regia)
- Winterlinde (Tilia cordata)
- Wildapfel (Malus sylvestris)
- Wildbirne (Pyrus pyraster)

- hochstämmige Obstbäume

Hecken aus fremdländischen Gehölzen wie Kirschlorbeer, Thuja, Koniferen und Scheinzypressen sind unzulässig.

3. Abgrabungen, Stützmauern, Aufschüttungen

Böschungen, Abgrabungen, Stützmauern, Hangbefestigungen, Terrassierungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,40 m zulässig, sofern der Abstand zu den Grundstücksgrenzen mehr als 3 m beträgt. In dem Bereich bis zu einer Entfernung von 3 m zu den Grundstücksgrenzen sind Abgrabungen, Aufschüttungen und Terrassierungen unzulässig.

Befestigungen und Stützmauern mit einer maximalen Höhe von 0,5 m sind als Trockenmauern auszuführen. Befestigungen und Stützmauern mit einer maximalen Höhe von 1,40 m sind aus heimischen Natursteinmaterialien oder Natursteinverblendungen herzustellen. Sichtbeton ist unzulässig.

Ausnahmsweise können Abgrabungen für Garagen, Carports oder Stellplätze im Abstand von 3,0 m zu den Grundstücksgrenzen, mit den dazugehörigen Stützmauern über 1,00 m, zugelassen werden. Stützmauern an Straßen sind nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. Sie sind bündig mit der Hinterkante des Abschlusses der Straßen-, Bürgersteig- oder Wegebefestigung zu errichten.

Stützmauern mit einer Ansichtsfläche von mehr als 20 m² sind dauerhaft mit standortgerechten, einheimischen Kletterpflanzen zu begrünen (vgl. Artenliste).

Artenliste Fassadenbegrünungen / Kletterpflanzen(Auswahl)

- Efeu (Hedera helix)
- Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)*
- Hopfen (Humulus lupulus)*
- Winter-Jasmin (Jasminum nudiflorum)*
- Ungefüllte Kletterrosen (Rosa)*

ohne Kennzeichnung: Kletterhilfe nicht notwendig
mit Kennzeichnung (*): nur mit Kletterhilfe

Alternativ oder ergänzend ist eine Begrünung der Stützmauer durch einheimische und standortgerechte Pflanzen mit hängendem Wuchs zulässig. Eine ausreichend dimensionierte Pflanzscheibe ist vorzusehen.

4. Gestaltung von befestigten Flächen

Befestigte Flächen wie Stellplätze und Hofflächen sind aus klimaökologischen Gründen in hellen Farbtönen auszuführen.

5. Gestaltung der nichtüberbauten Grundstücksflächen

In allen Teilgebieten sind 100% der nicht überbauten und nichtbefestigten Grundstücksflächen als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Sie sind weitgehend naturnah mit

standortgerechten heimischen Pflanzen zu gestalten und zu pflegen. Diese Grünflächen sind mit autochthonen Laubbäumen (siehe Auswahlliste) und Sträuchern oder hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen. Je 100 m² Gartenfläche ist mindestens 1 heimischer und standortgerechter Laubbaum und je 10 m² Grünfläche 1 heimischer und standortgerechter Strauch zu pflanzen und zu erhalten. Ist die Grünfläche größer als 400 m², ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Baumarten und deren Standorte sind so zu wählen, dass umgebende und eigene Dächer mit Eignung zur Nutzung von Sonnenenergie nicht oder möglichst wenig beschattet werden. Anzupflanzende Bäume sind in unbefestigten, begrünten Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6 m² Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m³ zu pflanzen. Baumscheiben und Pflanzstreifen sind dauerhaft anzulegen und gegen schädigende Einflüsse zu sichern. Vorgartenflächen soweit sie nicht als Zu- und Ausfahrt und als Stellplatzflächen genutzt werden, sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Der Fugenanteil befestigter Flächen soll gemäß Entwässerungssatzung als wassergebundene Decke (Kies, Splitt), oder wasserdurchlässiges Pflaster, ausgeführt werden. Mit dem Bauantrag sowie bei genehmigungsfreien Vorhaben ist ein Freiflächenplan einschließlich grünordnerischen Festsetzungen und eingemessenen Bestandsbäumen vorzulegen.

Grundsätzlich sind private Grünflächen weitgehend naturnah mit standortgerechten heimischen Pflanzen zu gestalten und zu pflegen.

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

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 0,4 m um die Gebäude.

Die Nutzung von Kunstrasen auf nicht befestigten Flächen ist nicht zulässig.

Die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Königstein im Taunus erhaltenswerte Bäume auf dem jeweiligen Baugrundstück und dessen unmittelbarer Umgebung sind unter Beachtung der DIN 18920 zu schützen.

6. Grünordnerische Festsetzung

Durch die Bebauung mit viel Glas sind Maßnahmen zum Schutz von Vogelschlag vorzunehmen. Diese können konstruktive Unterteilungen (Fassungen, Rahmen oder Sprossen), Reduzierung Spiegelung des Glases Streifen oder Punktmuster (5 -10 % der Glasfläche), entsprechend geeigneter Sonnenschutz (Metallgitter, Holzelemente oder Jalousien) oder Fenstervorhänge sein (s. hierzu Begründung Punkt 3.8).

7. Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses und zur Schonung der Wasserreserven

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist, soweit technisch, wirtschaftlich und rechtlich realisier- und zumutbar, der Versickerung auf dem Grundstück zuzuführen. Bemessung und technische Ausgestaltung der Versickerungsanlage ist gemäß Regelwerk der „Abwassertechnischen Vereinigung e.V. (ATV/Arbeitsblatt A 138)“ vorzunehmen.

Gemäß diesem Regelwerk ist der Nachweis zu führen, dass die Versickerung unschädlich für das Grundwasser erfolgt. Für die Versickerung ist beim Hochtaunuskreis, Fachbereich Wasser- und Bodenschutz, eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen.

Im Plangebiet ist mit einer mittleren Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers zu rechnen. Die Versickerung hat daher möglichst über die belebte Bodenzone zu erfolgen. Sollte dies wegen einer unzureichenden Versickerungsfähigkeit des Bodens nicht möglich sein, ist auf jeden Fall sicherzustellen, dass der Abstand zwischen Versickerungssohle und dem Grundwasserspiegel mindestens 1,50 m beträgt.

Für die Regenrückhaltung sind Zisternen gem. Zisternensatzung vorzusehen. Der Zisternenüberlauf kann mit Abflussverzögerung/ eine separate Sickerpackung/ mit einem Sandfilter in den Neuen Mühlbach/ Reichenbachweg eingeleitet werden. Eine solche Anlage ist im Bauantrag anzugeben und mit der Stadt Königstein als Gewässererhaltungspflichtige abzustimmen. Sammelleitungen sind unzulässig (§ 19 HWG).

Gemäß der Zisternensatzung der Stadt Königstein im Taunus sind bei Neubauten entsprechende Anlagen zu planen. Es wird dringend empfohlen, das gesammelte Wasser als Brauchwasser zu nutzen.

8. Fassadenbegrünung

Wandflächen mit einer Fensterfläche von weniger als 10% ab einer Fläche von mehr als 25 m² sind dauerhaft mit standortgerechten, einheimischen Pflanzen zu begrünen (vgl. Artenliste Kletterpflanzen). Alternativ zur direkten Fassadenbegrünung ist ein Rankgerüst zulässig. Die Pflanzung muss ins Erdreich erfolgen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Für jede Pflanze soll eine Pflanzfläche von mindestens 1 m² vorgesehen werden.

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

9. Müllsammelbehälter

Standplätze für Abfallbehältnisse sind auf den Baugrundstücken unterzubringen, mit Buschwerk zu umpflanzen und so anzuordnen, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Als Sichtschutz sind zudem Mauern aus Naturstein oder mit Natursteinverkleidung, sowie Holzelemente zulässig. Die maximale Einfassungshöhe beträgt 1,50 m.

C: Teilung von Grundstücken

Regelung entfällt

D. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Archäologische Bodenfunde / Sicherung von Bodendenkmälern

Es wird daraufhin 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-hessen Archäologie 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. Denkmalschutz

In der direkten Umgebung des Plangebietes befinden sich folgende nach § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) eingetragene Kulturdenkmäler:

Reichenbachweg 20, Landhaus mit Garten 1939
Reichenbachweg 22, „Villa Becker" mit Garten
Reichenbachweg 24a-b, „Pförtnerhaus ehem. Villa von Bernus"
Reichenbachweg 24c, „Remisen ehem. Villa von Bernus"
Reichenbachweg 25-27, „Villa Rehe" mit Grünfläche

Die denkmalgeschützte Grünfläche der Villa Rehe grenzt direkt an das Plangebiet.

Alle baulichen Maßnahmen in der Umgebung der o.g. Kulturdenkmäler sind nach § 18 HDSchG genehmigungspflichtig durch die Untere Denkmalschutzbehörde.

3. Baumpflanzungen, Versorgungsleitungen

Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass die Wurzelzone des Baumes einen ausreichenden Abstand zu Versorgungsleitungen und Telekommunikationsanlagen aufweisen muss. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern. (s. hierzu DVGW- Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen")

4. Bodenschutz und Altlasten

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 ist die Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial vom 17.02.2014 (St. Anz. 10/2014 S. 211 ff.) zu Grunde zu legen. Das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 41.1 Bodenschutz, Grundwasserschutz entscheidet nach Vorlage der Analysen im Einzelfall über die Einbaufähigkeit. Das Dezernat IV/WI 41.1 Grundwasser, Bodenschutz ist im weiteren Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Humoser Oberboden, 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 Vorhabens gemäß den Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial", Kpa. 7, gesondert abzuräumen, zwischenzulagern und später wieder aufzubringen. Der darf nicht mit Abfällen, insbesondere Bauabfällen oder Bauschutt vermischt werden. Vor Baubeginn ist der Oberboden in seiner gesamten Dicke abzuschieben und gemäß DIN 189155 in Mieten aufzusetzen. Zur Zwischenbegrünung bis zur Wiederverwendung sind die Mieten anzusähen.

Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bisher nicht bekannt. Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen oder sonstige Auffälligkeiten oder mögliche Belastungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darm-stadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz; Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden zu beteiligen.

Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab folgenden Datenbankeintrag im Gebiet des Bebauungsplanes:

Nr.	ALTIS Nr.	Straße	Firma
1	434.005.010-000.042	Am Ellerhang 8	Thorsten Sperzel Kran- und Baggervermietungen

Der Anfangsverdacht der Fläche mit der ALTIS-Nr. 434.005.010-000.042 hat sich nicht bestätigt.

5. Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIB des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WSG_ID: 434-024) für die Gewinnungsanlagen Billtalstollen, Brunnen I-V im Liederbachtal, Tiefbrunnen I+II Speckwiese, Schürfung Speckwiese, Schürfungen III+IV Reichenbach sowie Oberer und Unterer Treisbachstollen in Königstein liegt.
Die Schutzgebietsverordnung der Stadt Königstein im Taunus vom 11.04.1980 (StaAnz:18/80, S. 0811 ff.) ist zu beachten.

6. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände

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 Nrn. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere

a. Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
b. Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
c. Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03.-30.09.) durchzuführen,

d. außerhalb der Brut- und Setzzeit Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- und/oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu prüfen.

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.

7. Kampfmittelräumdienst

Die Auswertungen der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich der Geltungsbereich am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet. Es gibt keinen begründeten Verdacht, dass auf der Fläche mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist.

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

8. Hinweis zur Energieeinsparung und zur Nutzung erneuerbarer Energien

§ 3 Abs. 1 EEWärmeG verpflichtet die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, den Wärmeenergiebedarf durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken.

Um die Photovoltaik- und Sonnenkollektoren zu begünstigen, sind die Dach- und Gebäudeformen bzw. –höhen (dazu gehören auch gemauerte Schornsteine), sowie der Pflanzort großer Bäume so zu planen, dass die Dächer der Nachbarn und das eigene so wenig wie möglich verschattet werden.

Um die Nutzung von E-Autos zu erleichtern, ist eine passende Ladeinfrastruktur, ausreichend für Ladepunkte mit bis zu 11 kW, für jeden Stellplatz bei Neubauten mit einzuplanen.

Im Übrigen wird auf EnEV und EnEG verwiesen.

9. Hinweise zu Leitungen

Der Bestand und Betrieb bestehender Versorgungsleitungen ist zu gewährleisten. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig. Werden für die Verlegung von Leitungen Privatwege genutzt, so sind diese Flächen mit Leitungsrechten zugunsten des jeweiligen Versorgers (Mainova, Syna) zu belasten. Bei Veräußerung sowie bei Umwidmung von Grundstücksflächen wird eine dingliche Sicherung aller Mainova-Trassen erforderlich. Voraussetzung für die Planung von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“. Für alle Baumaßnahmen ist die NRM-Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Es wird empfohlen Bestandsleitungspläne im Rahmen einer Netzauskunft einzuholen. Sämtliche Arbeiten im Be-

reich der bestehenden Leitungen und dem Schutzstreifen sind im Vorfeld mit der NRM abzustimmen und anzumelden. Das Gebiet wurde bereits mit Erdgas erschlossen.

Es wird auf die vorhandenen Erdkabel des Stromversorgungsnetzes sowie die dafür allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, uvm.) hingewiesen. Alle Bauanträge, deren Bauvorhaben an die Kabel der Syna GmbH angrenzen, hineinragen oder in deren unmittelbarer Nähe errichtet werden, sind der Syna GmbH zur Einsicht und Stellungnahme vorzulegen. Eine Überbauung ist grundsätzlich nicht zulässig.

Die im Planbereich liegenden Kommunikationslinien der Telekom werden von der Baumaßnahme durch die Nachverdichtung eventuell berührt und müssen bei Bedarf gesichert, verändert oder verlegt werden. Der Bestand und der Betreib der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

10. Hinweise zur Einbruchsprävention

Als Grundempfehlung sind einbruchshemmende Elemente empfehlenswert, welche die entsprechenden Widerstandsklassen aufweisen. Bargeldbestände sollten in widerstandsfähigen Wertbehältern aufbewahrt werden. Diese sind entsprechend mit Schwerlastanker in eine tragende Wand zu befestigen. Aufgrund der Tatbegehungsweisen ist bei Gewerbeimmobilien eine Überfall- und Einbruchmeldeanlage nach den anerkannten Regeln der Technik und den Vorgaben der Versicherer empfehlenswert. Es wird aus Gründen der Einbruchsprävention eine maximale Einfriedungshöhe von 1,5 m empfohlen. Bei vorhandenen Bäumen sollte das Blattwerk erst in einer Höhe ab 200 cm beginnen. Es ist auf eine Ausleuchtung der Wege während der Hauptnutzungszeit zu achten. Wege, Schilder und Beleuchtungskörper sind regelmäßig frei zu schneiden. Es wird der Einsatz von Bewegungsmeldern zur Schaltung von Beleuchtung empfohlen.

Es wird auf die Bauplanberatung der kriminalpolizeilichen Beratungsstelle verwiesen.

11. Barrierefreies Bauen

Es wird auf die einschlägigen Grundsätze des barrierefreien Bauens verwiesen (DIN 18040). Es wird empfohlen, Treppenräume so zu planen dass der Einbau eines Treppenliftes möglich bleibt. Es wird empfohlen, Höhenunterschiede wo möglich durch ausreichend breite Rampen zu überwinden. Auch in den Sanitärbereichen sollte ein barrierefreier Ausbau möglich sein.

12. Schutz von Kleintieren und von Vögeln

Hofabläufe, Hauskellerschächte und ähnliche Anlagen sollen durch geeignete Mittel gegen das Hineinfallen und Verenden von Kleintieren gesichert werden. Dachrinnenabläufe sollen durch Drahtvorsätze gesichert werden. Kellertreppenabgänge sollen an einer Wangenseite

mit einer waschbetonrauen Rampe von 10 cm Breite als Kleintierfluchtweg versehen werden. Zierteiche sowie andere offene Wasserflächen sollen mit rauen Fluchtrampen für Kleintiere versehen werden.

Aufgrund der waldnahen Lage des Plangebietes besteht ein hohes Risiko für Vogelschlag an spiegelnden oder verspiegelten Gebäudefronten. Die Spiegelungswirkung von Gebäuden und Fassaden ist daher zu begrenzen. Dies kann durch die Verwendung transluzenter Materialien und flächiges Aufbringen von Markierungen erfolgen. Der Außenreflexionsgrad sollte 15% nicht überschreiten.

13. Be- und Entwässerungssituation

Im westlich zum Geltungsbereich angrenzenden öffentlichen Kanal, welcher über die privaten Gartenbereiche zum Kanal im Mühlweg verläuft und Teile des Gebietes erschließt, sind hydraulische Engpässe vorhanden. Es ist sicherzustellen, dass über bauliche Veränderungen im Gebiet insgesamt keine Erhöhung der Einleitmenge in den öffentlichen Mischwasserkanal erfolgt. Gegebenenfalls ist auch die Einleitung von Regenwasser, auch im Hinblick auf eventuell sich verändernde Versiegelungen des Gebietes einzuschränken. Die Einleitung von Schmutzwasser stellt kein Problem dar. Gem. Zisternensatzung sind für Neubauten entsprechende Zisternen vorzusehen, zum einen soll so die Gartenbewässerung vereinfacht werden, zum anderen wird so der Kanal entlastet.

Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Königstein im Taunus darf keinesfalls Drainage-, Grund- oder Quellwasser in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden. Die Entwässerung von Bauvorhaben und baulichen Änderungen auf Grundstücken ist mit den Stadtwerken der Stadt Königstein im Taunus abzustimmen.

In der Stadt Königstein besteht die satzungsgemäße Pflicht zur Herstellung von Zisternen. Bezüglich der Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser wird empfohlen, 50%des Zisternenvolumens zur Abflussverzögerung und somit zur Minderung von Hochwasser- und Abflussspitzen und 50% des Zisternenvolumens für die Brauchwassernutzung oder zur Gartenbewässerung vorzusehen.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser ist ein Oberflächengewässer, sowie für die Versickerung von Niederschlagswasser in den Untergrund ist eine Erlaubnis beim Hochtaunuskreis, Fachbereich Bauen und Umwelt (Untere Wasser Behörde) einzuholen.

14. Bergrechtlicher Hinweis

Aus bergrechtlicher Sicht wird mitgeteilt, dass das Plangebiet einen Erdwärmegewinnungsbetrieb im Flurstück 46/15 der Flur 9 überlagert. Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

15. Abfallwirtschaft

Die Reglungen des Merkblattes „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung von Bodenaushub ist einzuhalten. Bodenaushub kann unter das Abfallrecht fallen (§ 2 Abs. 2 Nr. 11 KrWG). Das Abfallrecht findet keine Anwendung für nicht konta-

miniertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommenden Materialien, wenn diese zeitnah an der Anfallstelle für einen Wiedereinbau verwendet werden. In der Regel gilt schon das Nachbargrundstück nicht als Anfallstelle. Bei einer Lagerung des Erdaushubs kann eine Genehmigung nach Nr. 8.12 bzw. Nr. 8.12 der 4. BImSchV erforderlich werden (siehe Kapitel 3.4 des Merkblattes). Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie den beabsichtigten Entsorgungsmaßanhmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollten.

E: Rechtsgrundlagen:

Dem Bebauungsplan liegen folgende baurechtliche Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Januar 2023

- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz am 03. Juni 2020 (GVBl. I S. 378)

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S.58, BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1808)

Weiter sind zu beachten:
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz)
- HeNatG (Hessisches Naturschutzgesetz)
- GEIG (Gebäude- Elektromobilitätsinfrastrukturgesetz)

Diese werden unter anderem durch die folgenden Ortssatzungen ergänzt:

- Stellplatz- und Ablösesatzung: Satzung der Stadt Königstein im Taunus über die Gestaltung, Größe und Anzahl der Stellplätze oder Garagen und die Ablösung der Verpflichtung zu deren Herstellung sowie über die Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder.
- Werbeanlagengestaltungssatzung: Satzung über Art und Gestaltung von Werbeanlagen im Gebiet der Stadt Königstein im Taunus.
- Baumschutzsatzung: Satzung zum Schutz der Grünbestände der Stadt Königstein im Taunus
- Zisternensatzung der Stadt Königstein im Taunus

Bebauungsplan der Stadt Königstein im Taunus

F16 A „Reichenbachweg/Am Ellerhang"

ENTWURF BEGRÜNDUNG Stand: 08.03.2024

Erstellt durch Fachbereich IV - Fachdienst Planen
der Stadt Königstein im Taunus

Burgweg 5
61462 Königstein im Taunus

Inhalt

1. Ziel und Zweck der Planung 4
1.1 Planungsanlass und Planungsvoraussetzungen 4
1.2 Ziele und Grundzüge der städtebaulichen Planung 5
2. Planungsvorhaben 5
2.1 Lage, Begrenzung und räumlicher Geltungsbereich 5
2.2 Flächennutzungsplan 6
2.2.1. Dichtevorgaben 7
2.2.2. Umgang mit Innenentwicklung 11
2.3 Vorhandene Nutzung 13
3. Planinhalte und Festsetzungen gem. § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO 13
3.1 Art der baulichen Nutzung 13
3.2 Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise / örtliche Bauvorschriften 13
3.3 Bauweise, Baugrenzen und Baukörperstellung 15
3.4 Verkehrsflächen 16
3.5 Luft 16
3.6 Wasserversorgung 17
a) Trinkwasser 17
b) Löschwasser 18
3.6.1 Entsorgung 18
3.7 Berücksichtigung von Natur und Landschaft 18
3.8 Grünordnerische Festsetzung 25
3.9. Oberflächengewässer 26
4. Hinweise 26
4.1 Bodendenkmalpflege 26
4.2 Bodenordnung 27
4.3 Bodenschutz/ Altablagerungen 27
4.4 Erschließungskosten und Beiträge nach § 8 KAG 28
4.5 Städtebauliche Kriminalprävention 28
5. Grundlagen 29
5.1. Rechtsgrundlagen und andere Planungen 29
5.2. Weitere Grundlagen 30
6. Anlagen 31
6.1 Landschaftspflegerischer Beitrag 32
6.1.1 Zum Erhalt festgesetzte Bäume 32

6.1.2 Dachbegrünung 37
6.1.3 Landschaftsplan 39

Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Ziel und Zweck der Planung

1.1 Planungsanlass und Planungsvoraussetzungen

Als Teil des Rhein-Main-Gebietes ist die Stadt Königstein derzeit einem hohen Siedlungsdruck ausgesetzt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage von Falkenstein zwischen dem nördlichen Reichenbachweg, dem Mühlweg und reicht bis zur Ortsrandbebauung der Straße Am Ellerhang. Es wird im Westen durch den Neuen Mühlbach begrenzt. In den letzten Jahrzehnten hat sich hier eine lockere Bebauung aus Villen und großen Einfamilienhäusern entwickelt. Insbesondere hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung bestehen in dem Bereich große Unterschiede. Baugrenzen und Baulinien sind in weiten Teilen des Gebietes innerhalb der Bestandsbebauung nicht klar erkennbar.

Verfahren

Das Planverfahren wurde mit dem Aufstellungsbeschluss vom 28.03.2019 und der Bekanntmachung vom 08.06.2019 begonnen und wird gemäß § 13 a BauGB als vereinfachtes Verfahren im Bereich der Innenentwicklung durchgeführt. Das maximale Versiegelungspotenzial gemäß der festgesetzten Grundfläche beträgt 1,9 ha mit einem inkludierten Nachverdichtungspotenzial von ca. 0,6 ha, damit ist dieses Verfahren möglich.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 03.09.2020 beschlossen die Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen. Die Bekanntmachung erfolgte am 13.10.2020. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Zeitraum vom 26.10.2020 - einschließlich 27.11.2020 durchgeführt.

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 19.05.2022 und Bekanntmachung vom 04.06.2022 wurde der Aufstellungsbeschluss geändert und das Plangebiet in zwei Teile (Teilgebiet A und Teilgebiet B) geteilt.

In gleicher Sitzung wurde die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen und im Zeitraum vom 04.07.2022 - einschließlich 05.08.2022 durchgeführt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 25.05.2023 beschlossen die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen. Die Bekanntmachung erfolgte am 10.06.2023. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Zeitraum vom 19.06.2023 - einschließlich 21.07.2023 durchgeführt.

1.2 Ziele und Grundzüge der städtebaulichen Planung

Im Plangebiet ist eine Einfamilienhausbebauung mit ein oder zwei Geschossen vorherrschend. Dabei sind unterschiedliche Dachformen vorhanden. In letzter Zeit wurden zunehmend Hauptgebäude mit hohen Gebäudegrundflächen errichtet. Dieser Wert soll auf Grundlage des derzeitigen Bestandes gesichert und ein weiteres Ausufern beschränkt werden. Ebenso gilt es, eindeutige Regelungen zur Gebäudehöhe zu treffen.

2. Planungsvorhaben

2.1 Lage, Begrenzung und räumlicher Geltungsbereich

Ursprünglich beinhaltete der Geltungsbereich den Bereich der denkmalgeschützten Villa Rehe sowie den Grünstreifen, welcher sich südlich an die Villa entlang des Reichenbachwegs anschließt. Allerdings wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes F16 mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 19.05.2022 in zwei Teilbereiche zerlegt. Der genannte Bereich wird in den Teilbereich F 16 B ausgegliedert und gesondert weiterbearbeitet, da hier noch größere Unklarheiten zwischen den Grundstückseigentümern und den Nachbarn bestehen. Das übrige Plangebiet, welches Gegenstand der vorliegenden Planunterlagen ist, erhält die Bezeichnung F 16A „Reichenbachweg/ Am Ellerhang“

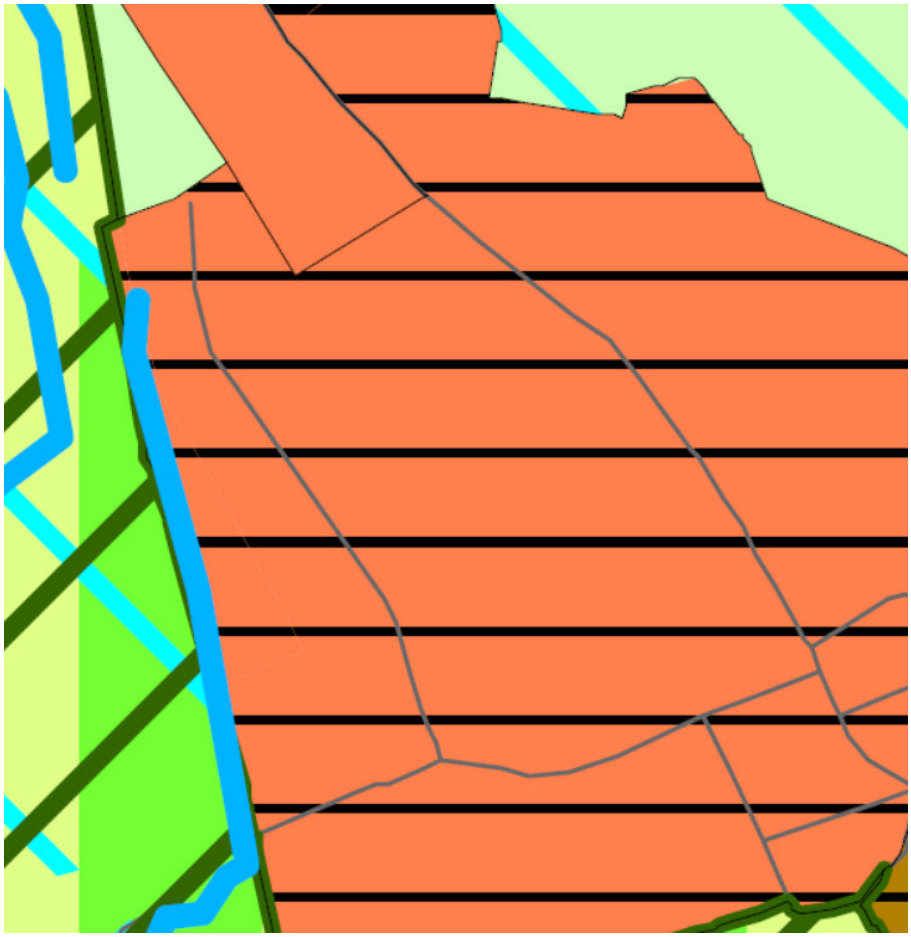
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans F 16A „Reichenbachweg/ Am Ellerhang“ befindet sich im Norden der Ortslage von Falkenstein. Er wird begrenzt durch den Reichenbachweg, den Mühlweg und den Neuen Mühlbach im Westen. Das Gelände fällt von Ost nach West ab.

Die Fläche des Geltungsbereichs umfasst knapp 106.563 m². Folgende Flurstücke befinden sich Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes F16A „Reichenbachweg/ Am Ellerhang“:

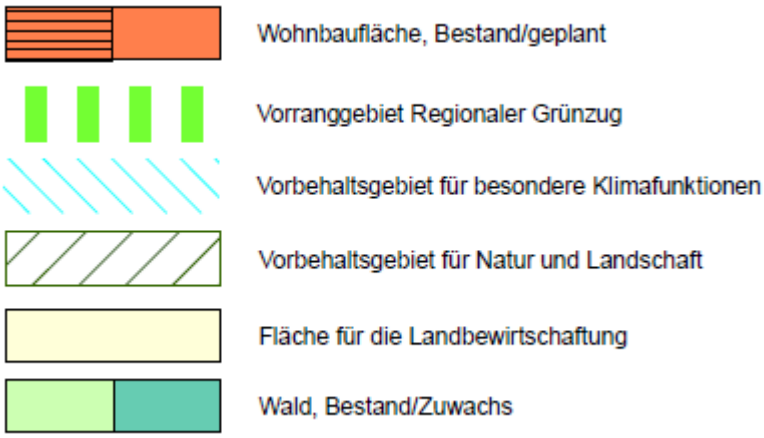
Gemarkung Falkenstein, Flur 9, Flurstücke:
16/5, 16/7, 26/11, 26/14, 26/15, 26/16, 26/32, 26/29, 26/46, 26/48, 26/54, 26/57, 26/58, 26/59, 26/60, 26/61, 26/62, 26/65, 26/67, 26/69, 26/72, 26/73, 26/74, 26/76, 26/81, 26/82, 26/84, 26/87, 26/88, 26/89, 26/90, 26/91, 26/92, 26/93, 26/94, 26/95, 26/96, 26/97, 26/100, 26/101, 26/102, 26/103, 26/104, 26/105, 26/108, 26/110, 26/111, 26/112, 26/113, 26/115, 26/116, 26/117, 26/118, 26/119, 29/5, 29/6, 30/3, 30/4, 33/2, 33/4, 33/5, 34/1, 35/2, 35/4, 38/2, 44/2, 45/2, 45/6, 45/7, 45/8, 45/9, 45/10, 45/11, 45/12, 46/2, 46/3, 46/7, 46/9, 46/10, 46/11, 46/13, 46/14, 46/15, 46/16, 47/5, 51/10, 53/4, 53/5, 53/11, 53/12, 53/13, 53/14, 57/3, 60/3, 60/4, 60/5, 60/8, 60/9, 60/12, 60/13, 60/19, 60/22, 60/23, 60/24, 60/25, 60/26, 60/28, 60/29, 61/1, 61/2, 61/4, 61/5 65/8, 65/9, 65/10, 66/2, 66/3, 66/9, 66/10, 66/11, 66/15, 66/16, 66/17, 66/19, 66/20, 66/21, 66/22, 93/2, 95/4, 95/8, 95/13, 95/14, 95/15, 138/2, 139/2 tlw., 144/1, 144/4, 148/1, 148/3, 150/1, 150/4, 151/3, 151/4, 151/5, 154/3, 154/6, 157/4, 159/3, 160/1, 160/3, 160/4, 161/1, 162/1, 173/1 tlw., 174/1 tlw., 178/1, 178/2, 178/3, 178/4, 178/5, 180/4, 180/5, 180/6, 180/7, 180/8, 180/9, 180/10, 180/11, 180/12, 180/13, 180/14, 180/15, 180/16, 180/17, 180/18, 180/19, 180/21, 180/22, 180/23, 180/25, 180/26, 247/27, 424/61, 463/61, 465/61.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Regionale Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Wohnbaufläche in einem bereits bebauten Gebiet dar.



Legende:



Im Umfeld des Plangebietes existieren bereits eine Anzahl anderer Bebauungspläne. Im Norden grenzt der Bereich der Villa Rehe an das Plangebiet mit dem dahinterliegenden Bebauungsplan F 18 „ehem. Haus Raphael“ an. Nordöstlich des Reichenbachweges befinden sich im Bereich der Dettweiler Straße der Bebauungsplan F2.1 „Kelbernäcker“ sowie der Bebauungsplan F11 „Schardwaldwiesen“.

2.2.1. Dichtevorgaben

Mit der Wohngebietsfestsetzung (WA) im Bebauungsplan ist sowohl die Anpassung an die Ziele der Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB als auch die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB als erfüllt anzusehen.

Die im Regionalen Flächennutzungsplan vorgegebenen Dichtewerte sind nur bei der Ausweisung neuer Baugebiete maßgeblich und gelten nicht für die Überplanung bereits vorhandener Wohngebiete (VGH Hessen; 13.10.2016-4 C 962/15.N)

Gemäß Regionalem Flächennutzungsplan 2010 sind - unter Bezug auf das raumordnerische Ziel 3.4.1-9 im Regionalplan Südhessen 2010 - für Städte wie Königstein Dichtevorgaben bei neuen Wohn- und Mischgebieten einzuhalten. Demnach sollen je ha Bruttowohnbauland 35 bis 50 Wohneinheiten entstehen. Diese Vorgaben hängen mit § 1a Abs. 2 BauGB zusammen:

§ 1a Abs. 2 BauGB:
Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Im Zuge der Abwägung aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wurde nochmal das städtebauliche Konzept angepasst. Es wurden die Baufenstern an vorhandenen städtebaulichen Achsen orientiert, die Geschossigkeit im gesamten Gebiet angeglichen und eine Verhältniszahl zwischen zulässiger Anzahl von Wohnungseinheiten und Grundstücksgröße festgesetzt. So wird eine gebietsverträgliche Nachverdichtung ermöglicht.

Im Plangebiet wird der untere Dichtewert mit 12,0 WE/ha Bruttobauland unterschritten, was mit dem Maß der baulichen Nutzung und der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je 500 m² zusammenhängt. Eine Unterschreitung der unteren Werte ist nur ausnahmsweise möglich. Ausnahmen sind insbesondere begründet durch die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten, durch die Eigenart des Ortsteils und durch das Vorliegen topografischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten.

Im Falle des vorliegenden Bauleitplans begründet sich die Unterschreitung der unteren Dichtewerte durch:

- die Eigenart der bestehenden Bebauung. Sie ist in ihrer Eigenart nicht mit einer verstädterten Besiedlung vergleichbar - vielmehr handelt es sich um ein Villenviertel mit überwiegend Einzelhäusern auf großzügigen Grundstücken. Die anschließenden, jetzt beplanten Flächen können als „ländlich geprägt“ eingestuft werden.

- die vorhandene topografische Situation. Bedingt durch die exponierte Lage würde eine verdichtete Bebauung zu einer Massivität führen, die nicht der in Falkenstein überwiegend vorhandenen lockeren Bebauung entspricht. Aufgrund der Lage des Baugebietes würde diese massive Bebauung von zahlreichen Standorten in der Stadt wahrgenommen werden. Bei der gewählten aufgelockerten Bauweise kann durch hohe Grünanteile auf den Grundstücken die Hanglage etwas „kaschiert" werden.

- klimatische Aspekte. Es ist aus klimatologischer Sicht sinnvoll und notwendig, für den Heilklimatischen Kurort Falkenstein im Taunus ausreichend Grünflächen im Ortsbereich zu erhalten. Diese sind für das ausgezeichnete Klima und die Zufuhr von Frisch- und Kaltluft in den Kernstadtbereich unerlässlich.

Zum Thema der Verkehrsbelastung im Plangebiet mit einer ganzheitlichen Betrachtung zum Verkehr in Falkenstein wurde vom Ingenieurbüro IMB-Plan folgende Stellungnahme abgegeben:

Der gesamte nördliche Teil des Stadtteils Falkenstein wird verkehrlich über die Straße ‚Alt-Falkenstein' erschlossen. Eine weitere Erschließung gibt es für diesen Bereich nicht. Die Möglichkeiten für eine Nachverdichtung bzw. für eine bauliche Erweiterung des Stadtteils werden in Folge dessen durch die auch in Zukunft zu gewährleistende gesicherte verkehrliche Erschließung begrenzt.

<u>Bestandssituation</u>

In der Vergangenheit kam es vereinzelt aufgrund besonderer Ereignisse (u.a. Schnee- und Schlittentourismus) zu Störungen im Bereich des Knotenpunktes „Falkensteiner Straße / Kronberger Straße / Alt-Falkenstein" (KP-1). Ein erhöhtes und auf einen vergleichsweise kurzen Zeitraum fokussiertes Verkehrsaufkommen führte zu gegenseitigen Behinderungen verschiedener Verkehrsströme und zeitweise zum Erliegen des Verkehrs.

Vor diesem Hintergrund wurde im September 2020 durch das Büro IMB-Plan eine Knotenpunktzählung durchgeführt, um zu überprüfen, inwieweit es sich um singuläre Ereignisse handelt oder ob es bereits im Regelbetrieb Anzeichen für eine Störungsanfälligkeit gibt. Zudem galt es zu überprüfen, ob angrenzende Wohnbauplanungen umgesetzt werden können.
Die Ergebnisse der Verkehrszählung haben gezeigt, dass die Straße ‚Alt-Falkenstein' derzeit mit rund 5.500 Kfz/24h an einem durchschnittlichen Tag (DTV) bzw. mit rund 6.100 Kfz/24h an einem Normalwerktag (DTV-W) belastet ist. Diese Werte überschreiten die Belastungen auf der Kronberger Straße und der Falkensteiner Straße (3.500 Kfz/24h bzw. 4.700 Kfz/24h, DTV). Dies verdeutlicht die Bündelung der Fahrten aus dem Großteil des Stadtteils.
Die bemessungsrelevanten Spitzenstunden morgens und nachmittags weisen jeweils rund 700 Kfz/h auf. Auch in diesen Zeiten sind die höchsten Belastungen in der Straße ‚Alt-Falkenstein' zu verzeichnen.
Der Leistungsfähigkeitsnachweis für den Knotenpunkt KP-1 ergibt dennoch für die Spitzenzeiten „gute" Verkehrsabläufe (QSV = B). Eine regelhafte Störungsanfälligkeit ist bei diesen Belastungen derzeit nicht zu erwarten.

Neben den Verkehrsmengen wurden auch die Fahrbahnbreiten im Verlauf der Straße ‚Alt-Falkenstein' betrachtet. Sie liegen durchgehend zwischen 5,50 – 6,00 m. Dies entspricht einem

Begegnungsfall Pkw/Bus bzw. Pkw/Lkw sowie in den 6,00m-Bereichen dem Begegnungsfall Lkw/Lkw. Die Fahrbahn wird somit ihrer Erschließungsfunktion für den Stadtteil grundsätzlich gerecht.
Aufgrund der Kurvigkeit des Straßenverlaufs und teilweise eingeschränkten Sichten ist dennoch regelhaft eine vorsichtige Fahrweise bis hin zu einem Abwarten des Gegenverkehrs zu beobachten. Hinsichtlich der Verkehrsabläufe führt dies insgesamt zu einer Verringerung der Leistungsfähigkeit, was schlussendlich auch zu den zuvor angesprochenen Störungsereignissen beitragen hat.

Planung / Fahrtenprognose

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst rund 10,6 ha und weist derzeit rund 80 Wohneinheiten (WE) auf. Dies entspricht einer Wohnungsdichte von rund 8 WE je Hektar.
Die Vorgaben des Bebauungsplans ermöglichen eine der Umgebung angemessene Nachverdichtung um rund 50 % auf insgesamt rund 120 Wohneinheiten. Dies entspricht einer Erhöhung der Wohnungsdichte auf rund 12 WE je Hektar.
Das derzeit vorhandene Fahrtenaufkommen aus dem Plangebiet kann überschlägig aus den Ergebnissen der vorgenannten Verkehrszählung abgeleitet werden. In Bezug auf die über die Straße ‚Alt-Falkenstein' angebundene Siedlungsfläche resultieren durchschnittlich je Hektar Bruttobaulandfläche rund 90 Kfz/24h (DTV) bzw. rund 100 Kfz/24h (DTV-W). Für das Plangebiet bedeutet dies rund 900 Kfz/24h (DTV) bzw. rund 1.000 Kfz (DTV-W).
Eine entsprechende Nachverdichtung im Bereich des Geltungsbereiches um rund 50 % führt danach zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens um rund 450 – 500 Kfz-Fahrten am Tag.

Qualität der künftigen Verkehrsabläufe

Jede Nachverdichtung ist mit einer Erhöhung des Fahrtenaufkommens verbunden, die wiederum über die Straße ‚Alt-Falkenstein' und den Knotenpunkt KP-1 „Falkensteiner Straße / Kronberger Straße" abgewickelt werden können muss. Das ermittelte zusätzliche Fahrtenaufkommen durch den vorliegenden Bebauungsplan führt am KP-1 sowie in der Straße ‚Alt-Falkenstein' zu einer Verkehrzunahme von insgesamt rund 7-8 %. Diese vergleichsweise geringe Zunahme ist aus verkehrtechnischer Sicht vor dem Hintergrund der aktuell „guten" Verkehrsabläufe (QSV = B) als verträglich zu bewerten.

Gleichzeitig ist an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass die Kapazitätsreserven des maßgebenden Knotenpunktes KP-1 begrenzt sind. Die in der Vergangenheit vereinzelt aufgetretenen Störungen verdeutlichen dies.
Eine noch höhere Verdichtung des Plangebietes ist daher aus verkehrstechnischer Sicht nicht zu empfehlen.
Schon eine Übertragung der vorgesehen Nachverdichtung auf den gesamten Stadtteil führt insgesamt zu einer Verkehrzunahme von rund 50 %. Die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes mit mindestens „ausreichenden" Verkehrsabläufen wird in diesem Fall insbesondere am Knotenpunkt „Falkensteiner Straße / Kronberger Straße / Alt-Falkenstein" (KP-1) nicht mehr gewährleistet werden können.

Verkehrssicherheit

Die Leistungsfähigkeit und der regelkonforme Ausbau des Verkehrsnetzes stellen eine wichtige Grundlage für die Verkehrssicherheit dar. Dies gilt für das regelhafte tägliche Verkehrsgeschehen, aber auch für die grundsätzliche Erreichbarkeit des Stadtteils u.a. für Rettungsfahrzeuge. Aufgrund der verkehrlichen Erschließung eines Großteils von Falkenstein einzig über die Straße ‚Alt-Falkenstein' liegt hier ein besonderer Status hinsichtlich möglichst störungsfreier Verkehrsabläufe vor. Eine Erweiterung oder Nachverdichtung des Stadtteils kann diesbezüglich immer nur in einem überschaubaren Umfang erfolgen.
Dies kann durch ggf. ein Monitoring unterstützt werden, in dem die jeweiligen Verkehrsentwicklungen beobachtet werden.

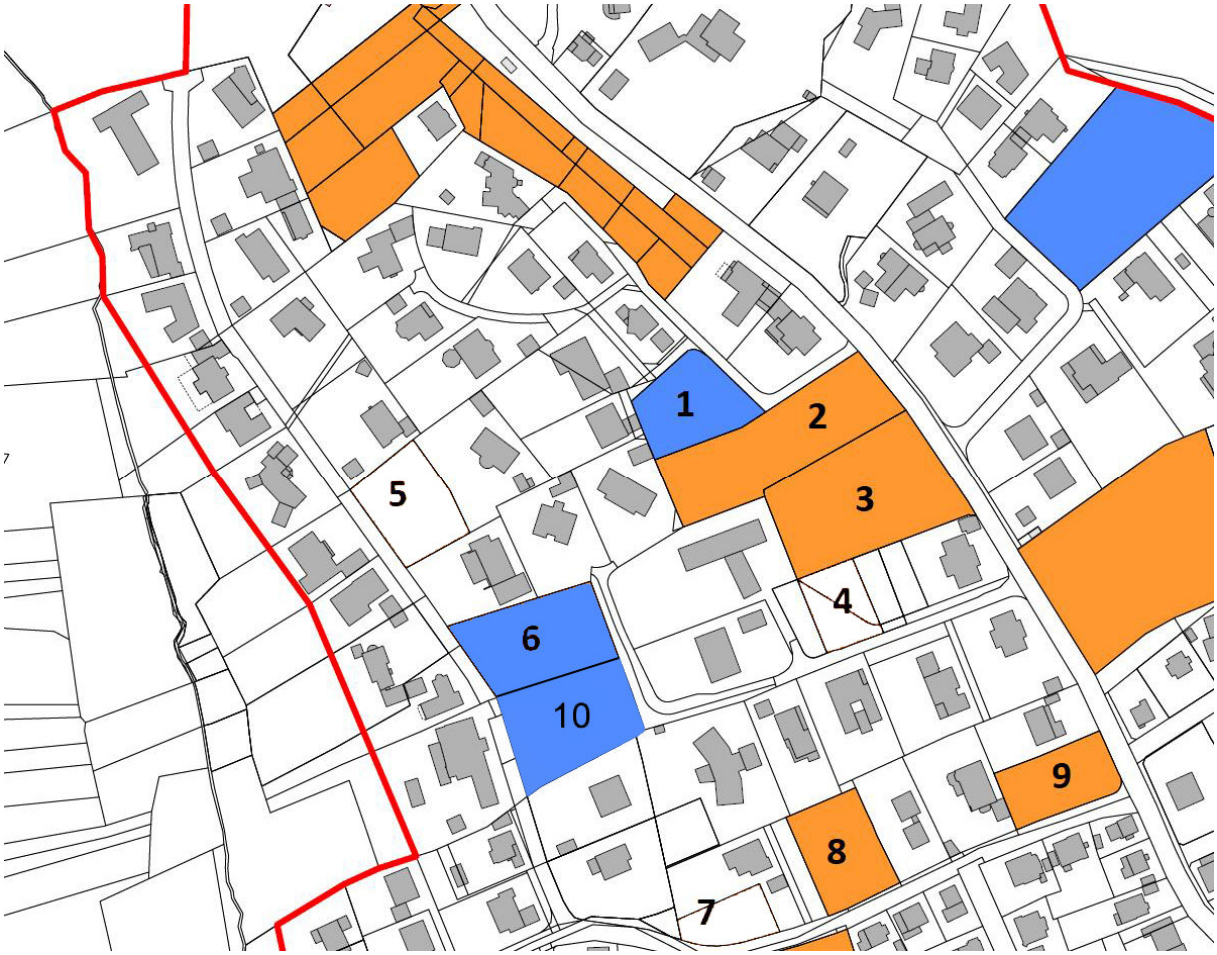
Zusammenfassung

Die verkehrliche Erschließung des Bebauungsplans über das vorhandene Verkehrsnetz kann bei den ausgewiesenen Nachverdichtungsmöglichkeiten auch in Zukunft gewährleistet werden und ist somit als gesichert zu bewerten.
Eine weitergehende Nachverdichtung ist aus verkehrstechnischer Sicht hingegen als kritisch zu bewerten. Eine entsprechende Wohnungsdichte übertragen auf den gesamten Stadtteil könnte das Verkehrsnetz, insbesondere unter Einbeziehung der Verkehrssicherheit, nicht mehr in ausreichender Weise aufnehmen und abwickeln.

2.2.2. Umgang mit Innenentwicklung

Im Zuge der Untersuchung von Innenentwicklungspotenzialen in Königstein in Zusammenarbeit mit der TU Darmstadt und dem Vermessungsbüro Wittig+Kirchner wurden im Jahr 2017 die folgenden Potenzialflächen identifiziert:

Abb:



Im Geltungsbereich des Bauleitplanverfahrens F16 A liegen die Flächen 1-10 der Abbildung. Die Einschätzung dieser Potenziale sowie der Umgang im weiteren Bauleitplanverfahren ergeben sich aus der nachfolgenden Tabelle:

Tabelle 1:

Flnr.	Ftyp.	Einschätzung und Umgang im Bauleitplanverfahren
1	B	Ein Baufenster zur Realisierung von Innenentwicklungspotenzialen wurde festgesetzt.
2	N	Das Grundstück ist im Osten entlang des Reichenbachweges bereits mit einem Wohnhaus bebaut. Ein zusätzliches Baufenster im Westen (derzeit Garten) wird festgesetzt zur Realisierung der Innenentwicklungspotenziale.
3	N	Das Grundstück ist im Osten entlang des Reichenbachweges bereits mit einem Wohnhaus bebaut. Ein Baufenster im Westen wird festgesetzt.
4		Da das Grundstück mittlerweile bebaut ist, entfällt das Verdichtungspotenzial
5		Da das Grundstück mittlerweile bebaut ist, entfällt das Verdichtungspotenzial
6	B	Das Grundstück war in der Vergangenheit mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut. Dieses wurde allerdings mittlerweile abgebrochen. Es wird ein angemesse-

		nes Baufenster auf dem Grundstück zur Realisierung der Innenentwicklungspotenziale festgesetzt.
7	N	Da das Grundstück mittlerweile bebaut ist, entfällt das Verdichtungspotenzial
8	N	Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus bebaut. Weitere Wohneinheiten könnten allenfalls in einem weiteren Gebäude geschaffen werden. Es wird ein angemessenes Baufenster auf dem Grundstück zur Realisierung der Innenentwicklungspotenziale festgesetzt.
9	N	Das Grundstück ist im Osten entlang des Reichenbachweges bereits mit einem Wohnhaus bebaut. Ein zusätzliches Baufenster würde die nutzbare Gartenfläche im Verhältnis zu den übrigen Gebäuden in der Nachbarschaft sehr verkleinern.
10	B	Das Grundstück war in der Vergangenheit mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut. Dieses wurde allerdings mittlerweile abgebrochen. Es wird ein angemessenes Baufenster auf dem Grundstück zur Realisierung der Innenentwicklungspotenziale festgesetzt.

Flnr.: Nummer der Fläche in Abbildung
Ftyp.: B=Baulücke, N=Nachverdichtungsfläche (entsprechend Untersuchung)

Auf allen anderen Flächen im Geltungsbereich bestehen aktuell keine Innenentwicklungspotenziale. Der Bestand wird durch den Bebauungsplan gesichert.

Um dennoch eine gewisse Nachverdichtung zu ermöglichen, wird im gesamten Plangebiet eine II – geschossige Bebauung zugelassen. Zudem wurde eine Verhältniszahl zwischen Grundstücksgröße und Wohneinheiten festgesetzt. Hierdurch wird auch der unterschiedlichen Größe der bestehenden Grundstücke Rechnung getragen.

Zudem existiert für das ehemalige Grundstück „Villa Press“, Reichenbachweg 15a und 17 (heute Reichenbachweg 17, 17a, 17b, 17c, 17d und 17e) ein städtebaulicher Vertrag aus dem Jahr 1999, der eine max. GRZ von 0,16 und eine max. Gebäudehöhe von 9,0 m vorgibt. Da die Erschließung erfolgt ist und sämtliche Grundstücke bebaut sind, wird im Zuge der Gleichbehandlung auf diesen Grundstücken ein entsprechendes Nachverdichtungspotenzial ermöglicht.

Für die Grundstücke Reichenbachweg 17a, 17b und 17e wird lediglich das bestehende Gebäude mit einem Baufenster umfahren, da aufgrund der vorhandenen öffentlichen Entwässerungsanlage im Bereich der ehemaligen Liegenschaft Reichenbachweg 17 (Villa Press) der Altbestand der versiegelten Fläche an den Kanal angeschlossen werden darf. Die Gesamtversiegelungsfläche der damaligen Bebauung betrug gem. Versiegelungskataster der Stadtwerke ca. 1.100 m². Eine höhere Versiegelung darf hier nicht erfolgen. Somit wird hier lediglich der Bestand gesichert.

2.3 Vorhandene Nutzung

Das Quartier wird als Wohngebiet genutzt. Es handelt sich um eine gehobene Einfamilienhaus- und Villenbebauung, welche sich durch verhältnismäßig großflächige, meist ein- bis zweigeschossige Baukörper auf großen durchgrünten Grundstücken auszeichnet. Westlich der Bebauung der Straße Am Ellerhang schließen sich weitläufige Grünflächen an, welche als Gartenland genutzt werden. Im Norden befindet sich die denkmalgeschützte Villa Rehe. Diese wird ebenfalls als Wohnhaus genutzt. Sie steht innerhalb einer ebenfalls denkmalgeschützten Parkanlage, welche allerdings seit geraumer Zeit stark verwildert ist.

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

3.1 Art der baulichen Nutzung

Für sämtliche baulich nutzbare Flächen wird „Allgemeines Wohngebiet" als zulässige Art der baulichen Nutzung festgesetzt, da dies dem Gebietscharakter entspricht. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen werden nicht zugelassen, da dies dem vorhandenen Gebietscharakter widerspricht. Aus diesem Grund wird auch die Errichtung von Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störenden Gewerbebetrieben ausgeschlossen. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke können als Ausnahme zugelassen werden, da noch in der jüngeren Vergangenheit derartige Nutzungen im Umfeld des Plangebietes vorhanden waren.

3.2 Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise / örtliche Bauvorschriften

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

1. Zulässige Grundfläche der Hauptanlage und zulässige Überschreitung durch Nebenanlagen und Garagen
2. Maximale Höhe der baulichen Anlagen.

Das jeweilige Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO in den jeweiligen Teilbereichen ergibt sich aus der tabellarischen Festsetzung für jeden Teilbereich. Hier wird auch die zulässige Anzahl von Wohneinheiten je m² Grundstücksgröße festgesetzt.

Neu erschaffene Grundstücke müssen eine mind. Tiefe von 20 m aufweisen. Diese Festsetzung dient der gebietsverträglichen Entwicklung der Grundstücke, deren Größe und steuert einer ungewollten Zersplitterung der bestehenden Grundstücke entgegen. Grundstücksbestände gemäß Planzeichnung genießen als Baugrundstücke Bestandsschutz. Zum besseren Verständnis wurde die vorstehende Skizze eingearbeitet. Die roten Pfeile zeigen hierbei die Messrichtung, aus der sich die zulässige Mindesttiefe ergibt.

Die festgesetzte Gebäudehöhe ergibt sich aus der festgesetzten zulässigen Geschossigkeit sowie der Dachform und der Dachneigung.

Um dem Villencharakter der Gebietes und den damit verbundenen hohen Dächern Rechnung zu tragen, wird eine Ausnahmeregelung getroffen die es ermöglicht, dass sollte bei einer Bebauung auf die zulässige Zweigeschossigkeit verzichtet werden, ausnahmsweise eine steile Dachneigung und somit ein höheres Dach zulässig ist. Die maximalen Gebäudehöhen sind hierbei einzuhalten. Zudem wird festgesetzt, dass Nebenanlagen die überbaute Fläche auf einer Seite überschreiten dürfen. Um eine Ausuferung zu unterbinden, wird ein maximaler Wert festgesetzt.

Sollten im Plangebiet heute schon genehmigte Fälle existieren, die die zulässige Anzahl von Wohnungen überschreitet, kann die genehmigte Anzahl von Wohneinheiten ausnahmsweise erneut errichtet werden. Diese Regelung dient dem Bestandschutz.

Der Zuschnitt der Teilbereiche ergibt sich aus der vorhandenen Bestandsbebauung und der damit verbundenen überbauten Fläche.

Sollte es zu einer Diskrepanz zwischen der maximal zulässigen Grundfläche und dem Baufenster kommen, gilt immer die engere Festsetzung.

Aufgrund der Wohnlage und der großen Grundstücke sowie der großen, durch Flachdachgebäude überbaubaren Flächen einerseits und der besonderen naturräumlichen Lage zwischen zwei FFH-Gebieten andererseits, wird eine intensive Dachbegrünung für Flachdächer verpflichtend festgesetzt.

Im Plangebiet befinden sich neben sehr großen Grundstücken auch kleinere.

Um den kleineren Grundstücken und den Forderungen der Anzahl der Stellplätze aus der Stellplatzsatzung Rechnung zu tragen, wird eine Ausnahmeregelung aufgenommen, die es ermöglicht, bei Einhaltung der definierten Regularien, eine Fläche von 100m² nicht in die GRZ II zurechnen. Diese Ausnahmeregelung gilt nur für Flächen die für Stellplätze genutzt werden.

Photovoltaik- und Solaranlagen sind ausdrücklich erwünscht. Eine optimierte Ausrichtung der energetisch genutzten Dachflächen wird empfohlen.

3.3 Bauweise, Baugrenzen und Baukörperstellung

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Auf den Grundstücken erfolgt zudem die Festsetzung von Baufenstern. Hieraus ergeben sich die durch die Hauptgebäude bebaubaren Flächen auf den einzelnen Baugrundstücken. Dies wird festgesetzt, um den großzügig durchgrünten Charakter des Plangebietes zu sichern. Eine sehr heterogene Gebäudestellung und –Ausrichtung ist für das Plangebiet typisch. Da vereinzelt Gebäude (insgesamt 5) direkt an der Grenze errichtet wurden, wird eine Ausnahmeregelung aufgenommen um die Bestandsbauten zusichern und im Ernstfall wieder zu errichten.

Auf die Festsetzung von maximalen Grundstücksgrößen wurde auf Grund der heterogenen bestehenden Grundstücke verzichtet. Stattdessen wurde eine Verhältniszahl gem. § 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB zwischen Grundstücksgröße und Wohneinheiten festgesetzt. Zudem wurde eine Mindestgrundstückstiefe für neue entstehende Grundstücke und eine maximale Bebauungstiefe für Gebäude festgesetzt.

Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden kann nach § 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB nicht nur durch eine absolute Zahl, sondern auch durch eine Verhältniszahl festgesetzt werden.

Urteil des 4. Senats vom 8. Oktober 1998 – BverwG 4 C 1.97 – I. VG Hannover vom 14.05.1996 – Az.: VG 1 A 248/95.Hi – II. OVG Lüneburg vom 03.02.1997 – Az.: OVG 1 L 4724/96

Einige Baufenster sind auf Grund der Grundstückszuschnitte und der übrigen Festsetzungen im Vergleich zu anderen Baufenstern benachteiligt. Daher wird eine Ausnahmeregelung definiert, die es ermöglicht, Terrassen und Pools zu einem gewissen Teil auch außerhalb des Baufensters zu realisieren.

3.4 Verkehrsflächen

Das Gebiet wird durch den Reichenbachweg für den Kraftfahrzeugverkehr erschlossen. Für den überwiegenden Anteil der Kraftfahrzeuge endet dieser auf der großen Asphaltfläche vor dem Anwesen der ehemaligen Erwachsenenbildungsstätte etwa 250 m von der Villa Rehe entfernt. Der Reichenbachweg geht anschließend in einen Waldweg über, welcher überwiegend touristisch durch Wanderer und Radfahrer genutzt wird. Ab hier findet lediglich ein Andienungsverkehr zu der im Reichenbachtal gelegenen Wandergaststätte sowie zu vereinzelten verstreuten Anwesen im Außenbereich statt. Der Mühlweg mündet an der östlichen Ecke des Plangebietes in den Reichenbachweg ein und begrenzt das Plangebiet von Süden. Er stellt eine Verbindung zum Stadtgebiet von Königstein dar, ist aber außerhalb der Ortslage von Falkenstein für den Kraftfahrzeugverkehr gesperrt und wird durch Radfahrer und Wanderer genutzt. In ihn mündet zudem die Hainstraße ein, welche nach Süden in den Ortskern von Falkenstein führt. Vom Reichenbachweg zweigen nach Westen zwei öffentliche Stiche ab, welche Grundstücke im Inneren des Plangebiets erschließen. Als weitere Verzweigung mündet der Eugen-Kogon-Weg in den nördlichen Stich. Der Mühlweg ist Zufahrt zu der Straße Am Ellerhang, welche die westliche Bebauung des Plangebiets erschließt.

Auf der Straße „Am Ellerhang" ragt die Parzelle Gemarkung Falkenstein, Flur 9, Flurstück 35/4 mit etwa 23 m² auf die öffentliche Verkehrsfläche. Hier wird eine einfache Umlegung angestrebt.

Das Plangebiet ist überwiegend durch die Haltestellen „Falkenstein Ehrenmal", „Falkenstein Auf dem Seif" und „Falkenstein Alt-Falkenstein" erschlossen. Die Haltestellen werden durch Busse und Anrufsammeltaxis (AST) der Linien 84 und 85 bedient.
Laut des aktuell gültigen NVP ist eine Erschließung des restlichen Plangebietes nicht sinnvoll möglich. Da durch den Bebauungsplan das Ausufern der Siedlungsentwicklung beschränkt wird, ist dieser im Sinne einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsplanung.

In unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches verlaufen die Wanderwege RB2 (Heilklimawanderweg), KS3 (Heilklimawanderweg), Eichblatt Fuchstanz und der Radweg Bike Route Rundweg (eine Mountainbike Route)

3.5 Luft

In allen Teilgebieten 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.

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

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

Zur Energieerzeugung ist ein größtmöglicher Anteil an erneuerbare Energien wie Photo-voltaik- oder Solaranlagen zu verwenden. Hier sollte auch die Bereitstellung der Energie für mögliche Elektrobetriebene Betriebsfahrzeuge beachtet werden.

3.6 Wasserversorgung

a) Trinkwasser

Über das öffentliche Netz der Stadtwerke im Reichenbachweg, Mühlweg und "Am Ellerhang" kann für den "Normalverbrauch" ausreichend Trinkwasser für das Geltungsgebiet bereitgestellt werden. Verbrauchsspitzen, die in den Sommermonaten der Jahre 2018-2020 mit bis zu 250 1/Exd im Geltungsbereich dem Trinkwassernetz überwiegend für die Gartenbewässerung entnommen wurden, können auf Dauer nicht bereitgestellt werden. Hier sind geeignete Gegenmaßnahmen zu treffen. Trinkwasser für den persönlichen häuslichen Gebrauch ist ausreichend vorhanden.

Der Stadtteil Falkenstein wird im Regelfall vollständig über den Neuwaldstollen versorgt. Bei Mehrbedarf im eingeschränkten Maße können weitere Wasserversorgungsanlagen, die ansonsten die anderen Stadtteile versorgen, mit herangezogen werden.

Die Trinkwasserversorgung im Plangebiet ist somit ausreichend gesichert.

Das Rohwasser des Neuwaldstollens und bei Mehrbedarf der Treisbachstollen und Heilig-Geist-Stollen wird über die Aufbereitungsanlage Falkenstein-Alt bzw. Falkenstein-Neu entsäuert.

Die Zwischenspeicherung vor Abgabe in das Versorgungsnetz erfolgt im Mittelzonenbehälter HB Falkenstein-Alt.

Die öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung in der Straße "Am Ellerhang" wurde im Jahre 2018 vollständig erneuert.

Die untersuchten Parameter des Trinkwassers entsprechen den Anforderungen der Trinkwasserverordnung.

Das Planungsgebiet befindet sich im Versorgungsbereich Mittelzone Falkenstein. Der Versorgungsdruck (statische Ruhedruck) liegt zwischen 6,0 und 9,5 bar. Gemäß DVGW Arbeitsblatt W 403 sind vom Versorger mindestens 2 bar+ 0,5 bar je Geschoss über EG bereitzustellen.

Um den sparsamen Umgang mit den Schutzgut Wasser auch in den Bautätigkeiten voranzubringen wird auf die städtische Zisternensatzung verwiesen und eine dringende Empfehlung ausgesprochen, dass gesammelte Wasser als Brauchwasser zu nutzen.

Im Rahmen der „Gefahrenabwehrverordnung über die Einschränkung des Wasserverbrauchs bei Notständen in der Wasserversorgung im Stadtgebiet der Stadt Königstein im Taunus" wird darauf hingewiesen, dass es zu möglichen Nutzungseinschränkungen beim Befüllen eines Pools mit Trinkwasser aus den öffentlichen Wasserversorgungsnetz kommen kann.

b) Löschwasser

Gemäß vorliegendem Hydrantenplan der Stadtwerke stehen im Versorgungsgebiet 48 m³/h (= 800 1/min) für die Löschwasserversorgung zur Verfügung.

3.6.1 Entsorgung

Die anfallenden Abwässer werden über die Mischwasserkanäle Reichenbachweg (Seitenweg), Eugen-Kogon-Weg, Am Ellerhang und Mühlweg weiter über die öffentlichen Entwässerungsanlagen der Stadtwerke zu den Anlagen des Abwasserverbandes Main-Taunus in die Kläranlage in Frankfurt-Sindlingen geleitet. Der öffentliche Kanal in der Straße "Am Ellerhang" wurde im Jahre 2018 erneuert.

Im westlich zum Geltungsbereich angrenzenden öffentlichen Kanal, der ohne Leitungssicherung über die privaten Grünflächen weiter zum Kanal im Mühlweg verläuft, sind hydraulische Engpässe vorhanden. Es muss sichergestellt werden, dass über bauliche Veränderungen im Gebiet insgesamt keine Erhöhung der Einleitmenge in den öffentlichen Mischwasserkanal erfolgt. Gegebenenfalls ist die Einleitung von Regenwasser, auch im Hinblick auf eventuell sich verändernde Versiegelungen des Gebietes, einzuschränken.

In diesem Zusammenhang wird auch darauf hingewiesen, dass gemäß Entwässerungssatzung der Stadt Königstein keinesfalls Drainage-, Grund-, oder Quellwasser in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden darf.

Gem. § 19 HWG sind für die Regenrückhaltung Zisternen gem. Zisternensatzung vorzusehen. Der Zisternenüberlauf kann mit Abflussverzögerung/ eine separate Sickerpackung/ mit einem Sandfilter in den Neuen Mühlbach/ Reichenbachweg eingeleitet werden. Eine solche Anlage ist im Bauantrag anzugeben und mit der Stadt Königstein als Gewässererhaltungspflichtige abzustimmen. Nach Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde sind Sammelleitungen nicht zulässig Gemeingebrauchregelung).

<u>Wasserschutzgebiete</u>

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIB des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WSG_ID: 434-024) für die Gewinnungsanlagen Billtalstollen, Brunnen I-V im Liederbachtal, Tiefbrunnen I+II Speckwiese, Schürfung Speckwiese, Schürfungen III+IV Reichenbach sowie Oberer und Unterer Treisbachstollen in Königstein. Die Schutzgebietsverordnung der Stadt Königstein im Taunus vom 11.04.1980 (StaAnz:18/80, S. 0811 ff.) ist zu beachten.

3.7 Berücksichtigung von Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut und versiegelt. Gemäß dem begründeten vereinfachten Planverfahren werden insofern keine separaten Umweltprüfungen erforderlich.
Ein Umweltbericht wird wegen des vereinfachten Planverfahrens gemäß § 13 a BauGB nicht erforderlich. Vorsorglich sollen jedoch nichtüberbaute Flächen vollständig als Grünflächen angelegt werden. Als Bepflanzung sollen autochthone Laubbäume, Sträucher, oder hochstämmige Obstbäume verwendet werden. Für Grundstückseinfriedungen und Fassadenbegrünungen werden Pflanzlisten in die Textfestsetzungen übernommen. Ebenso werden Pflanzgebote für Grundstücksfreiflächen sowie die Begrünung von Fassaden festgesetzt, um den durchgrünten Charakter des Gebietes zu wahren und zu entwickeln. Hier soll auch die festgesetzte Dachbegründung für Flachdächer Ihren Teil beitragen. Da für die Errichtung von begrünten Dächern gewisse bauliche Vorkehrungen getroffen werden müssen (Statik, genießen bestehende Dächer Bestandsschutz. Zum Schutz des Bodens und des Wasserhaushalts sollen Wege, Stellplätze und Hofflächen versickerungsfreundlich ausgeführt werden. Die Verwendung von wasserdichten oder nicht wurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig. Zudem sollen Stellplätze und Hofflächen, aus klimaökologischen Gründen, in hellen Materialien ausgeführt werden. Soweit möglich, ist das Niederschlagswasser, welches auf den Dachflächen anfällt, vor Ort zu versickern und in Zisternen zu sammeln. Angestrebt wird die Unterstützung einer kleintierfreundlichen Umgebung. Daher sind Einfriedungen mit Bodenabstand zu errichten. Regenfallrohre und Lichtschächte sollten entsprechend abgesichert werden.

Aufgrund des hohen ökologischen Wertes des Geltungsbereiches, wird eine Regelung bezüglich der zulässigen Lichtimmission aufgenommen. Zudem wird eine Formulierung zur Farbgestaltung der Fassaden aufgenommen.

Zwischen der bestehenden Bebauung Am Ellerhang und dem Neuen Mühlbach / Höhenbach wird eine private Grünfläche festgesetzt. Entlang des Baches wird ein Streifen festgesetzt, innerhalb dessen die vorhandene, ortsbildprägende Erlenvegetationsstruktur zu erhalten ist.

Es wurden zudem stadtbildprägende Bäume aufgenommen und zum Erhalt festgesetzt. Eine Auflistung mit Bildern befindet sich im Anhang dieser Begründung.

Es wurde eine artenschutzrechtliche Prognose und eine Bewertung der gesetzlich geschützten Biotope erstellt. Der Artenschutz ist auf der Umsetzungsebene zu beachten. Zum Umgang mit bestimmten relevanten und potenziellen gefährdeten Arten im Plangebiet wurden Vorgaben in der Textfestsetzung A.7 getroffen.

Zur Offenlage im Zeitraum vom 19.06.2023 – 21.07.2023 wurde auf dem Grundstück westlich der Straße „Am Ellerhang“ die festgesetzte Grünfläche zum Bach hin reduziert. Da dieser Bereich auf Grund der ökologischen Linie des Neuen Mühlbachs/ Höhenbaches heute schon zum Innenbereich zu zählen ist und lediglich eine typische Hausgartennutzung zulässig ist (es wird keine überbaubare Fläche ausgewiesen) entfällt aus Sicht der Planer die Notwendigkeit einer Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung, da keine weitere Versiegelung zulässig ist.

Um den ökologischen Wert des Baches zu erhalten, zu schützen und weiter zu entwickeln, wird eine 10 m breite Fläche (mit der Zweckbestimmung Erlenvegetationsstruktur) und eine insgesamt 20 m breite Grünfläche festgesetzt.

Aus Artenschutz- und Klimaschutzgründen ist die Anlage der Freiflächen in Kombination mit Schüttungen aus mineralischen Feststoffen wie Kies, Schotter und ähnlichen Materialien, auch in Verbindung mit Folien, unzulässig.

Die Fällung von Bäumen sollte nur im Winterhalbjahr durchgeführt werden. Eine Tötung von Vogelindividuen ist bei Arbeiten außerhalb der Brutzeit unwahrscheinlich und daher nicht zu befürchten. Um eine Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bei Arbeiten innerhalb der Brutzeit zu vermeiden ist eine Untersuchung im jeweiligen Einzelfall nötig.

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.

Zur Vermeidung von negativen Umweltauswirkungen, die durch die Umsetzung von Bauvorhaben entstehen können, wird gem. § 9 Abs.1 (20) BauGB eine ökologische Baubegleitung festgesetzt.

Vielen Beteiligten an Bauvorhaben ist nicht bewusst, welche Risiken mit der Existenz einer geschützten Art von zum Beispiel Vögeln, Fledermäusen, Käfern etc. in solchen Bäumen, aber auch in Bauwerken und Baugrundstücken etc., verbunden sind, obwohl alle artenschutzrechtlichen Pflichten sich aus Gesetzen und in der Regel auch aus Auflagen der Planfeststellung oder – genehmigung ableiten.

Die Leistungen der Umweltbaubegleitung dienen dazu, dass sowohl den umweltschutzunkundigen Akteuren auf Seiten der Auftraggeber und deren Dienstleistern wie auch den ausführenden Unternehmen für das Bauvorhaben eine Person mit gebotener Fachkunde zur Verfügung steht. Nicht als ein von Amts wegen eingesetzter Kontrolleur oder Überwacher, sondern als helfender Berater und Kümmerer für alle Belange des Umweltschutzes im Zuge der Planung und Umsetzung, ähnlich der Stellung des SiGeKo.

Die umfassenden Kenntnisse, die für die Aufgabe der Umweltbaubegleitung erforderlich sind, leiten sich zum einen direkt aus den im USchadG (Umweltschadensgesetz) genannten Umweltschäden ab (Boden-, Gewässer-, Grundwasserschutz sowie Biotop- und Artenschutz) und fußen zum anderen auf den vielen weiteren bei Baumaßnahmen gegebenen Umweltthemen wie Licht-, Feinstaub-, und CO2-Emissionen, Stoffflüsse und sonstige logistische Abläufe, Nachhaltigkeitszertifizierung etc.

2002 wurde Falkenstein das Gütesiegel heilklimatischer Kurort verliehen, unabhängig von der Prädikatisierung Königsteins; eine bundesweit einzigartige Konstellation, dass ein Stadtteil einer Kurstadt über eine eigenständige Prädikatisierung verfügt. Um dem Gütesiegel Rechnung zu tragen und eine klimagerechte Ortsentwicklung und einen lokalen Beitrag zur Energiewende zu leisten, sind bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung zu treffen.

Bauliche Maßnahmen sind Vorkehrungen, wie z. B.: die erforderliche Dachneigung für die Nutzung von Solaranlagen, statische Vorgaben für bauliche Anlagen oder Leitungs- und Blindschächte. Sonstige technische Maßnahmen sind insbesondere die Installation von Anlagen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung.

Zudem ist die Stadt Königstein seit 2008 Mitglied des Klima-Bündnisses und seit 2009 hessische Klimakommune.

In der Charta der Klimakommunen hat sich das Land Hessen (und die Mitgliedskommunen) daher zum Ziel gesetzt, Potenziale zur Energieeinsparung und zur Steigerung der Energieeffizienz weiter auszuschöpfen und die Nutzung erneuerbarer Energien voranzubringen.

In der aktuellen Version der Charta heißt es außerdem:

„Im Lichte des Pariser Weltklimaabkommens und der Klimaziele des Landes Hessen strebt der Unterzeichner dieser Charta das Ziel an, bis 2045 klimaneutral (90% Reduktion vs. 1990) zu werden."

Die aktuelle Version der Charta des Klima-Bündnisses geht mit dem Ziel von 95% Reduktion 2050 vs. 1990 bzw. 30 % alle 5 Jahre in die gleiche Richtung. Eines der Grund-Prinzipien ist „Lokal – Regional orientierte Wirtschaftsweisen […]" und beinhaltet die „100 % regenerative Kommune [als] wichtige Zielsetzung".

Seit November 2023 existiert für die Stadt Königstein ein integriertes Klimaschutzkonzept, dass darauf ausgelegt ist, auch die Möglichkeiten der Bauleitplanung auszuschöpfen um die gesteckten Klimaziele zu erreichen.

Des Weiteren wird auf die planungsrechtliche Aufgabenbestimmung des § 1 (5) Satz 2 BauGB verwiesen:

> Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. <

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese Festsetzung keine Einschränkung auf bestimmte erneuerbare Energien enthält. Bestehende Gebäude genießen Bestandsschutz.
Die Pflicht zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zur Stromerzeugung (Solarfestsetzung) wird unter Beachtung des Abwägungsgebots unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB festgesetzt.

Im gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind bei der Errichtung von Gebäuden und bestimmten sonstigen baulichen Anlagen Photovoltaikmodule auf einer Fläche zu installieren, die mindestens 40 % der nutzbaren Dachfläche ausfüllt (Solarmindestfläche).

Gebäude sind selbstständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder dazu bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen. Sonstige bauliche Anlagen sind alle anderen, dem bauplanungsrechtlich gem. § 29 BauGB unterliegenden Anlagen. Aus der Formulierung „bestimmte sonstige Anlagen" folgt keine generelle Einschränkung, sondern nur die Anforderung an die jeweilige bauliche Anlage, dass diese im festgesetzten Gebiet bauplanungsrechtlich auch zulässig sein muss.

Die Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 23b BauGB beziehen sich auf die Errichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen. Sie wird nicht auf bereits errichtete Gebäude und auch nicht auf deren Änderung erstreckt. Anders ist dies nur bei der Neuerrichtung eines Gebäudes nach Beseitigung oder Rückbau vorhandener baulicher Anlagen. Soll ein Gebäude wesentlich geändert oder erweitert werden, bezieht sich die Festsetzung nur auf den Erweiterungsbau bzw. die wesentlichen Änderungen.

Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) in der jeweiligen Parzelle des Bebauungsplans errichtet werden. Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m²) abzuziehen. Nicht nutzbar sind insbesondere:

- Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest) -Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich von der Solarpflicht eingeschlossen, weil sie gut nutzbar sind.
- Erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume, darunter fallen insbesondere nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zur Erhaltung festgesetzte Bäume.
- Von anderen Dachnutzungen, wie z. B.: Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches sowie Abstandsflächen zu den Dachrändern, u.a. bei Mehrfamilien- und Reihenhäusern. Die Anordnung solcher Dachnutzungen soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt (mindestens 40 %, wenn dies technisch und wirtschaftlich nach den ersten beiden Punkten möglich ist).

Zu den städtebaulichen Gründen der Solarfestsetzung

Die Solarfestsetzung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (§§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB) und erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB) sowie der Umsetzung des Status einer Klimakommune und eines prädikatisierten heilklimatischen Luftkurortes.

Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB)

Die Festsetzung schreibt mit Solarmodulen ortsfeste technische Anlagen selbständiger Art vor, die auf den Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet zu errichten sind (50 % der Bruttodachfläche). Die Solarenergienutzung durch die Festsetzung erfolgt daher ortsbezogen im Plangebiet auf den Gebäuden

und baulichen Anlagen. Die erzeugte Energie wird vorrangig im Plangebiet verwendet, sei es durch die Eigenversorgung der Haushalte mit Strom bzw. Wärme oder durch den physikalischen Effekt, dass Solarstrom im Netz vorrangig dort verbraucht wird, wo er eingespeist wird. Im weiteren Sinne besteht der örtliche Bezug der Nutzung der Solarenergie im Plangebiet darin, dass der Bebauungsplan durch die Einräumung von Bodennutzungsmöglichkeiten Energiebedarfe schafft, die wenigstens teilweise durch die Erschließung der im Plangebiet nutzbaren erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Schadstofffreie Stromproduktion - Luftreinhaltung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a und e BauGB)

Photovoltaik bietet gerade auf neuen Gebäuden ein großes, einfach nutzbares Potenzial zur lokalen, schadstofffreien Stromproduktion. PV-Anlagen haben den Vorteil, dass von ihrem Betrieb keinerlei Emissionen ausgehen. Bei der Stromerzeugung durch PV-Anlagen entstehen im Gegensatz zur Stromerzeugung in Anlagen, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden, weder CO2 noch andere Luftschadstoff-Emissionen. PV-Anlagen ermöglichen und unterstützen den Umstieg auf Elektromobilität, die zu einer lokalen Entlastung von Luftschadstoffen beiträgt. Die lokale Stromproduktion mit PV-Anlagen ist in Summe ein wichtiger Beitrag zur Reduktion von Luftschadstoffen.

Das Plangebiet befindet sich in einem ökologisch sensiblen Bereich zwischen den FFH-Gebieten 5716-302 „Reichenbachtal“, welches sich in einer Entfernung von ca. 250 m nach Norden befindet, sowie dem FFH-Gebiet 5816-305 „Burghain Falkenstein“, welches ca. 250 m in südlicher Richtung liegt.

<u>Erhaltungsziele FFH-Gebiet Reichenbachtal:</u>

3260 Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculion fluitantis und des Callitricho-Batrachion

- Erhaltung der Gewässerqualität und einer natürlichen oder naturnahen Fließgewässerdynamik
- Erhaltung der Durchgängigkeit für Gewässerorganismen
- Erhaltung eines funktionalen Zusammenhanges mit auetypischen Kontaktlebensräumen

6230 Artenreiche montane Borstgrasrasen (und submontan auf dem europäischen Festland) auf Silikatböden

- Erhaltung des Offenlandcharakters und eines für den LRT günstigen Nährstoffhaushaltes
- Erhaltung einer bestandsprägenden, die Nährstoffarmut begünstigenden Bewirtschaftung, die sich an traditionellen Nutzungsformen orientiert

6410 Pfeifengraswiesen auf kalkreichem Boden, torfigen und tonog-schluffigen Böden (Molinion caeruleae)

- Erhaltung des Offenlandcharakters der Standorte sowie eines für den LRT günstigen Nährstoffhaushaltes
- Erhaltung des Wasserhaushalts
- Erhaltung einer bestandsprägenden, die Nährstoffarmut begünstigenden Bewirtschaftung

6430 Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe

- Erhaltung des biotopprägenden gebietstypischen Wasserhaushalts

6510 Magere Flachland-Mähwiesen (Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis)

- Erhaltung eines für den LRT günstigen Nährstoffhaushaltes
- Erhaltung einer bestandsprägenden Bewirtschaftung

6520 Bergmähwiesen

- Erhaltung eines für den LRT günstigen Nährstoffhaushaltes
- Erhaltung einer bestandsprägenden Bewirtschaftung

*9180 Schlucht- und Hangmischwälder (Tilio Acerion)

- Erhaltung naturnaher und strukturreicher Bestände mit stehendem und liegendem Totholz, Höhlenbäumen und lebensraumtypischen Baumarten mit einem einzelbaum- oder gruppenweisen Mosaik verschiedener Entwicklungsstufen und Altersphasen

*91E0 Auenwälder mit Alnius glutinosa und Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)

- Erhaltung naturnaher und strukturreicher Bestände mit stehendem und liegendem Totholz, Höhlenbäumen und lebensraumtypischen Baumarten mit einem einzelbaum- oder gruppenweisen Mosaik verschiedener Entwicklungsstufen und Altersphasen
- Erhaltung einer bestandsprägenden Gewässerdynamik
- Erhaltung eines funktionalen Zusammenhanges mit den auetypischen Kontaktlebensräumen

<u>Erhaltungsziele FFH-Gebiet Burghain Falkenstein:</u>

8310 Nicht touristisch erschlossene Höhlen

- Erhaltung der Funktion der ausgewiesenen Höhle für die LRT-charakteristische Tier- und Pflanzenwelt
- Erhaltung der Zugänglichkeit für die Höhlenfauna bei gleichzeitiger Absicherung der Eingänge vor unbefugtem Betreten
- Erhaltung des typischen Höhlenklimas und des Wasserhaushalts
- Erhaltung typischer geologischer Prozesse

9130 Waldmeister-Buchenwald (Asperulo-Fagetum)

- Erhaltung naturnaher und strukturreicher Bestände mit stehendem und liegendem Totholz, Höhlenbäumen und lebensraumtypischen Baumarten in ihren verschiedenen Entwicklungsstufen und Altersphasen

9170 Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (Galio-Carpinetum)

- Erhaltung naturnaher und strukturreicher Bestände mit stehendem und liegendem Totholz, Höhlenbäumen und lebensraumtypischen Baumarten mit einem einzelbaum- oder gruppenweisen Mosaik verschiedener Entwicklungsstufen und Altersphasen

*9180 Schlucht- und Hangmischwälder (Tilio Acerion)

- Erhaltung naturnaher und strukturreicher Bestände mit stehendem und liegendem Totholz, Höhlenbäumen und lebensraumtypischen Baumarten mit einem einzelbaum- oder gruppenweisen Mosaik verschiedener Entwicklungsstufen und Altersphasen

Beeinträchtigungen dieser Schutzgebiete durch die Umsetzung der vorliegenden Planung sind nicht zu erwarten, da innerhalb der Ortslage lediglich eine Bestandssicherung der Wohnbebauung vorgenommen wird.

3.8 Grünordnerische Festsetzung

Vermeidung von Vogelschlag an der Glasfassade des Gebäudes:

Zu diesem Thema existieren bereits diverse Broschüren. Die Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten hat hierzu eine Bewertungsgrundlage des Vogelschlagrisikos an Glas herausgegeben. Zudem wird immer wieder auf die Broschüre der schweizerischen Vogelwarte „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" verwiesen. Sollten die hier vorgeschlagenen Maßnahmen den Bauherrenwunsch nicht entsprechen, sind auch Maßnahmen aus diesen Broschüren und Bewertungsgrundlagen akzeptiert, solange deren Wirkung nachgewiesen ist.

Einfamilien-, Doppel-, Reihenhäuser fallen nach der Bewertungsgrundlage unter Kategorie 1. Die Bauwerke dieser Kategorie sind vergleichsweise homogen. Sie verfügen in der Regel über überwiegend „normale" Glasscheiben (Zimmerfenster). Aus diesem Grund ist in aller Regel in dieser Kategorie nicht mit einer signifikanten Erhöhung des Tötungsrisikos zu rechnen. Größere Glasflächen können im Erdgeschoss vorhanden sein (z. B. Terrassenzugänge). Bei der Auswertung der Befunde aus Nordamerika (Loss et al. 2014a) betrug der Mittelwert 2,1 tote Vögel je Haus und Jahr. Kommt es in dieser Gebäudekategorie zu Häufungen von Vogelkollisionen, so sind in der Regel dafür einzelne Glasscheiben/Bauelemente verantwortlich (z. B. Wintergärten oder Windschutzeinrichtungen, die Bauwerken und Gebäudeteilen der Kategorie 3 (freistehende Glas- oder Spiegelwände) gleichen).

Glas hat als Baustoff und Gestaltungselement in der Architektur in den letzten Jahrzehnten eine immer größere Bedeutung erlangt. Dadurch zählt Vogelschlag an Glasfassaden zusammen mit den Verlusten durch Straßenverkehr, durch Anflüge an Hochspannungsleitungen und durch Katzen im Siedlungsraum zu den bedeutendsten menschlich bedingten Todesursachen für Vögel. Brutvögel sind davon genauso betroffen wie Durchzügler und Wintergäste. Die Größenordnung der pro Jahr in Deutschland an Glasscheiben verunglückten Vögel umfasst vermutlich mehr als 100 Millionen Individuen und ist damit so groß, dass sie einen Einfluss auf Vogelpopulationen haben könnte (LAG VSW 2017). Da große Glasflächen aus der modernen Architektur nicht mehr wegzudenken sind, nimmt die Problematik weiter zu. Vögel haben nicht die Fähigkeit, eine im Freien stehende, durchsichtige Glasscheibe, beispielsweise in Form von Schallschutzwänden, verglasten Gängen oder gläsernen Wartehäuschen, wahrzunehmen – dennoch sind sie mit solchen Hindernissen in ihren Lebensräumen vielfach konfrontiert. Genauso verhält es sich mit spiegelnden Scheiben, in denen ein Vogel häufig Bäume, den Himmel oder Wolken als vermeintliche Ziele, nicht aber ein mögliches Hindernis erkennt.

Die einfachste Möglichkeit einer wirksamen Markierung stellen Streifen- oder Punktmuster dar, die horizontal oder vertikal auf eine Scheibe aufgebracht werden. Unregelmäßige Muster sind jedoch ebenso möglich und eröffnen große gestalterische Spielräume. Weitere Beispiele dazu

sind bei SCHMID et al. (2012) zu finden. Als Ergebnis der bisherigen Untersuchungen können folgende Regeln für zuverlässig wirkende Markierungen aufgestellt werden:

1. Muster müssen über die gesamte Scheibe angebracht werden. Hierbei können bereits Gesamtdeckungsgrade von 5 – 10 % ausreichen, wenn auf Kontrast, Mindestlinienstärke und Maximalabstände geachtet wird, in besonderen Fällen auch weniger (siehe Ziffer 6.).

2. Vertikale Linien sollten mindestens 5 mm breit sein bei einem Kantenabstand von 95 mm, so dass sich alle 10 cm eine Linie befindet. Damit ergibt sich ein Deckungsgrad von 5 %. Horizontale Linien müssen alle 5 cm vorhanden sein. Da sie nur 3 mm breit sein müssen, ergeben sich ein Kantenabstand von 47 mm und ein Deckungsgrad von 6 %

3. Ein hoher Kontrast ist essenziell für die Wahrnehmbarkeit der Muster. In der Mehrzahl der Fälle sind daher schwarze Markierungen gut geeignet, orange hat sich ebenfalls gut bewährt. In dunkleren oder schattigen Situationen bieten auch weißliche Markierungen einen guten Kontrast.

4. Außen markieren: Markierungen sollen auf der Anflugseite angebracht werden, damit ihre Wirkung nicht durch Spiegelungen verringert wird. Nur bei ausschließlich auf Durchsicht beruhender Mortalität ist die Seite ohne Einfluss.

5. Bei innen angebrachten Markierungen müssen diese sehr hell (weiß, weißlich) und breit sein (mindestens 5 cm), um von Vögeln trotz der Reflexion der äußersten Glasschicht als Hindernis wahrgenommen zu werden. Solche Strukturen werden vereinzelt als Sonnenschutz verwendet.

6. Bei spiegelnden Scheiben wurden Markierungen mit glänzenden und nur 9 mm großen Alu-Punkten in einem 9-cm-Raster erfolgreich getestet (RÖSSLER 2020). Diese Markierung hat nur einen Deckungsgrad von ca. 0,8 %. Sie befindet sich auf Ebene 2 des Glases (Innenseite der äußeren Glasscheibe).

7. Alle Markierungen sollten sinnvollerweise dauerhaft auf dem Glas angebracht werden (z. B. Sandstrahlen, Aufdrucken). Ein nachträgliches Anbringen mittels Folien ist immer möglich, aber in der Regel nicht so dauerhaft und dann in mehrjährigen Abständen zu erneuern. Dies führt langfristig zu höheren Kosten.

3.9. Oberflächengewässer

Der Neue Mühlbach / Höhenbach bildet die westliche Grenze des Plangebietes.

4. Hinweise

4.1 Bodendenkmalpflege

Bodendenkmäler sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Bei der bisherigen Bautätigkeit gab es auch keine Hinweise auf vorhandene Bodendenkmäler. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass bei Neubauvorhaben im Plangebiet noch Bodendenkmäler erhalten sind. Gemäß

§ 15 und 16 DSchG ist bei Erdarbeiten auf Bodenfunde zu achten. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist der Hochtaunuskreis als untere Denkmalbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege, unverzüglich zu informieren.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Landesamtes für Denkmalpflege über den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

In der direkten Umgebung des Plangebietes befinden sich folgende nach § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) eingetragene Kulturdenkmäler:

Reichenbachweg 20, Landhaus mit Garten 1939
Reichenbachweg 22, „Villa Becker" mit Garten
Reichenbachweg 24a-b, „Pförtnerhaus ehem. Villa von Bernus"
Reichenbachweg 24c, „Remisen ehem. Villa von Bernus"
Reichenbachweg 25-27, „Villa Rehe" mit Grünfläche

Die denkmalgeschützte Grünfläche der Villa Rehe grenzt direkt an das Plangebiet.

Alle baulichen Maßnahmen in der Umgebung der o.g. Kulturdenkmäler sind nach § 18 HDSchG genehmigungspflichtig durch die Untere Denkmalschutzbehörde.

4.2 Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren nach den Vorschriften des BauGB ist nicht erforderlich.

4.3 Bodenschutz/ Altablagerungen

Die Errichtung neuer Gebäude erfolgt auf zum Teil bereits versiegelten Flächen und im Bereich von Gärten bzw. Straßenbegleitgrün, die zum jetzigen Zeitpunkt durch Umlagerungen und Verdichtungen beeinträchtigt sind. Dennoch kommt es insgesamt durch die geplante Bebauung anlagebedingt zu weiteren Funktionsverlusten des Bodens. Aufgrund der Kleinflächigkeit der hinzukommenden Versiegelung und der genannten Vorbelastungen sind die Beeinträchtigungen insgesamt jedoch als nicht erheblich einzustufen. Baubedingte Auswirkungen auf den Boden sind in Form von Umlagerungen, Verdichtungen (Befahrung) im Zuge der Bautätigkeit zu erwarten. Auswirkungen auf den Boden während der Betriebsphase sind nicht zu erwarten, soweit es nicht zu unvorhergesehenen Unfällen mit Schadstoffen kommt.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffs-und Ausgleichsregelung ist damit nicht anzuwenden, sodass ein naturschutzfachlicher Ausgleich nach § 15 BNatSchG, auch für das Schutzgut Boden, nicht erforderlich wird.

Böden sind gewachsene Naturkörper mit wichtigen Funktionen in der Natur:

- Lebensraum für Bodenlebewesen (Pilze, Bakterien, Würmer, Insektenlarven, größere Tiere)
- Standort für natürliche Vegetation und Kulturpflanzen

- Wasserkreislauf, langsames Versickern, Schadstofffilter, Grundwasserschutz
- Wichtige Zeugnisse der Landschafts- und Kulturgeschichte

Aus diesen Gründen sollen im Plangebiet folgende Grundsätze berücksichtigt werden:

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 angelieferten 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.

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.

Altablagerungen

Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bisher nicht bekannt. Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen oder sonstige Auffälligkeiten oder mögliche Belastungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darm-stadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz; Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden zu beteiligen.

Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab folgenden Datenbankeintrag im Gebiet des Bebauungsplanes:

Nr.	ALTIS Nr.	Straße	Firma
1	434.005.010-000.042	Am Ellerhang 8	Thorsten Sperzel Kran- und Baggervermietungen

Der Anfangsverdacht der Fläche mit der ALTIS-Nr. 434.005.010-000.042 hat sich nicht bestätigt.

4.4 Erschließungskosten und Beiträge nach § 8 KAG

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird keine Beitragspflicht ausgelöst.

4.5 Städtebauliche Kriminalprävention

Freie Sichtachsen stärken das Sicherheitsgefühl und die soziale Kontrolle. Daher sind Einfriedungen und Hecken mit einer Höhe von über 150 cm aus Sicht der städtebaulichen Kriminalprävention nicht empfehlenswert. Das Laubwerk von Bäumen sollte erst in einer Höhe ab 2 m beginnen. Hohe Hecken und dichte Vegetation erleichtern das unbemerkte Ausspähen von Objekten. Beleuchtungskörper und Schilder sollen nicht durch Äste verdeckt werden. Die bestehende Vegetation soll entsprechend in regelmäßigen Abständen beschnitten werden. Hauptwege sollen während der Hauptnutzungszeit ausgeleuchtet werden. In öffentliche Verkehrsflächen und Gehwege hineinragende Hecken und Zweige sind zu kürzen.

Bei der Festsetzung der Höhen der Einfriedungen werden diese Anforderungen weitgehend berücksichtigt. Lediglich auf der Ostseite der Straße Am Ellerhang werden Hecken und Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2 m zugelassen, da sich aufgrund der Topografie erhöhte Anforderungen an die Privatsphäre der dortigen Grundstücksfreibereiche ergeben.

5. Grundlagen

5.1. Rechtsgrundlagen und andere Planungen

Dem Bebauungsplan liegen folgende baurechtliche Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Januar 2023

- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz am 03. Juni 2020 (GVBl. I S. 378)

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S.58, BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1808)

Weiter sind zu beachten:

- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz)
- HeNatG (Hessisches Naturschutzgesetz)
- GEIG (Gebäude- Elektromobilitätsinfrastrukturgesetz)

Diese werden unter anderem durch die folgenden Ortssatzungen ergänzt:

- Stellplatz- und Ablösesatzung: Satzung der Stadt Königstein im Taunus über die Gestaltung, Größe und Anzahl der Stellplätze oder Garagen und die Ablösung der Verpflichtung zu deren Herstellung sowie über die Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder.
- Werbeanlagengestaltungssatzung: Satzung über Art und Gestaltung von Werbeanlagen im Gebiet der Stadt Königstein im Taunus.
- Baumschutzsatzung: Satzung zum Schutz der Grünbestände der Stadt Königstein im Taunus
- Zisternensatzung der Stadt Königstein im Taunus

Ein Hinweis auf die Satzungen ist in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.2. Weitere Grundlagen

- Untersuchung der Innenentwicklungspotenziale in Königstein, Vermessungsbüro Wittig+Kirchner und TU Darmstadt, 2017.
- Untersuchungen: Gesetzlich geschützte Biotope – Artenschutz, Büro GPM, Kronberg 2021

6. Anlagen

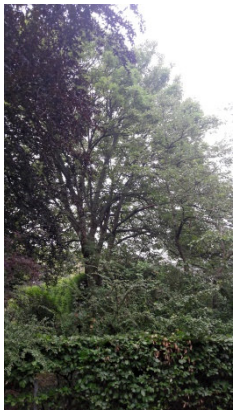
6.1 Landschaftspflegerischer Beitrag

6.1 Landschaftspflegerischer Beitrag

6.1.1 Zum Erhalt festgesetzte Bäume

Um eine gewissen Durchgrünung im Gebiet zu sichern, wurden neben den in der Begründung beschriebenen Flächen zum Erhalt auch diverse Bäume zum Erhalt festgesetzt, die im Folgenden näher beschrieben sind.

Kennziffer:	F 16.01
Art:	Blutbuche (Fagus sylvatica f. purpurea)
Standort:	Gemarkung Falkenstein Flur 9 Flurstück 53/12 Reichenbachweg 15



Kennziffer:	F 16.02
Art:	Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Standort:	Gemarkung Falkenstein Flur 9 Flurstück 53/12 Reichenbachweg 15

Kennziffer:	F 16.03
Art:	Amerikanische Eiche (Quercus rubra)
Standort:	Gemarkung Falkenstein Flur 9 Flurstück 53/12 Reichenbachweg 15

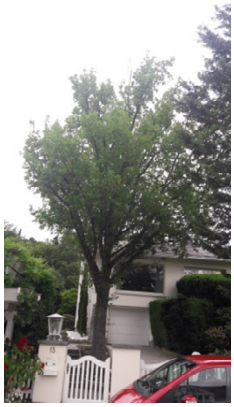
Kennziffer:	F 16.04
Art:	Blutbuche (Fagus sylvatica f. purpurea)
Standort:	Gemarkung Falkenstein
	Flur 9
	Flurstück 53/12
	Reichenbachweg 15

Kennziffer:	F 16.05
Art:	Säuleneiche (Quercus)
Standort:	Gemarkung Falkenstein
	Flur 9
	Flurstück 60/22
	Mühlweg 27

Kennziffer:	F 16.06
Art:	Eiche (Quercus)
Standort:	Gemarkung Falkenstein
	Flur 9
	Flurstück 51/10
	Am Ellerhang 3a

Kennziffer:	F 16.07
Art:	Feldahorn (Acer campestre)
Standort:	Gemarkung Falkenstein
	Flur 9
	Flurstück 26/87
	Am Ellerhang 8

Kennziffer:	F 16.08
Art:	Blutbuche (Fagus sylvatica f. purpurea)
Standort:	Gemarkung Falkenstein
	Flur 9
	Flurstück 26/110
	Am Ellerhang 13



Kennziffer:	F 16.09
Art:	Eiche (Quercus)
Standort:	Gemarkung Falkenstein
	Flur 9
	Flurstück 26/110
	Am Ellerhang 13

Kennziffer: F 16.10
Art: Eiche (Quercus)
Standort: Gemarkung Falkenstein
Flur 9
Flurstück 162/1
Am Ellerhang 19

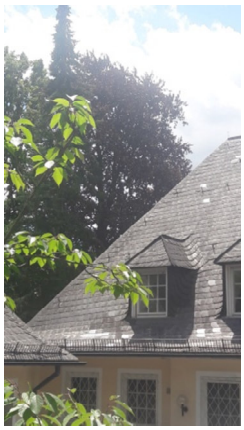
Kennziffer: F 16.11
Art: Ahorn (Acer)
Standort: Gemarkung Falkenstein
Flur 9
Flurstück 465/61
Mühlweg 19

Kennziffer: F 16.12
Art: Blutbuche (Fagus sylvatica f. purpurea)
Standort: Gemarkung Falkenstein
Flur 9
Flurstück 45/11
Reichenbachweg 17e

Kennziffer: F 16.13
Art: Esskastanie (Castanea sativa)
Standort: Gemarkung Falkenstein

Flur 9
Flurstück 44/2
Reichenbachweg 19

Kennziffer:	F 16.14
Art:	Linde (Tilia)
Standort:	Gemarkung Falkenstein
	Flur 9
	Flurstück 26/48
	Reichenbachweg 21



Kennziffer:	F 16.15
Art:	Blutbuche (Fagus sylvatica f. purpurea)
Standort:	Gemarkung Falkenstein
	Flur 9
	Flurstück 44/2
	Reichenbachweg 19

6.1.2 Dachbegrünung

Eine Dachbegrünung ist mehr als ein ökologisches Deckmäntelchen: Die Pflanzen auf dem Dach reinigen die Luft, da sie Staub und Luftschadstoffe herausfiltern. Das Substrat speichert Regenwasser und entlastet die Kanalisation. Im Winter wirken Dachbegrünungen wie eine zweite isolierende Haut und helfen, Heizenergie zu sparen. Im Sommer halten sie die Räume darunter kühler. Und: Der Pflanzenteppich bietet Lebensraum für Insekten oder bodenbrütende Vögel.

Dachbegrünung von extensiv bis intensiv

Als extensive Dachbegrünungen bezeichnet man 6 bis 20 Zentimeter hohe Systeme, die mit robusten, niedrigen Stauden wie Mauerpfeffer und Hauswurz bepflanzt werden. Sie sind zur gelegentlichen Kontrolle und Pflege begehbar. Bei der intensiven Dachbegrünung ermöglichen Aufbauten zwischen 12 und 40 Zentimetern Höhe, dass größere Ziergräser, Stauden, Sträucher und kleine Bäume hier wachsen können.

Vor der Entscheidung für eine Dachbegrünung muss man die statische Tragfähigkeit des Gebäudes mit dem Architekten oder Bauträger klären. Eine extensive Dachbegrünung bringt rund 40 bis 150 Kilogramm pro Quadratmeter Zusatzgewicht. Intensivbegrünungen beginnen bei 150 Kilogramm und können das Dach mit großen Pflanzgefäßen für Bäume punktuell auch mit über 500 Kilogramm belasten.

Aufbau einer Dachbegrünung

Jede Dachbegrünung besteht aus mehreren Schichten. Zuunterst trennt eine Lage Vlies das vorhandene Dach vom neuen Aufbau. Darüber wird eine wasserdichte Schutzfolie mit 20 Jahren Haltbarkeitsgarantie verlegt, ergänzend wahlweise eine Wurzelschutzfolie. Es folgt eine Speichermatte in Kombination mit einer Dränage Schicht. Sie dient dazu, einerseits Wasser zu speichern, andererseits überschüssiges Regenwasser abzuleiten. Ein Vlies als feinporiger Filter verhindert, dass ausgewaschene Substratpartikel die Dränage mit der Zeit verstopfen.

Das speziell gemischte, ungedüngte Substrat für Dachbegrünungen ist leicht und durchlässig. Luftige Materialien wie Lava, Bims oder Ziegelsplitt sorgen für eine optimale Belüftung und Entwässerung, der Humusanteil beträgt nur 10 bis 15 Prozent.

Geeignete Pflanzen für die Dachbegrünung

Für extensive Dachbegrünungen haben sich sogenannte Sedum-Mischungen bewährt. Gemeint sind damit wasserspeichernde Pflanzen wie beispielsweise Mauerpfeffer (Sedum), Hauswurz (Sempervivum) oder Steinbrech (Saxifraga). Die einfachste Methode ist es, kurze Triebstücke dieser Pflanzen als Schnittgut auf der Erde auszustreuen (Sprossenmischungen). Die beste Zeit hierfür sind die Monate Mai, Juni sowie September, Oktober. Alternativen bieten Flachballenstauden: Pflanzen, die in sehr flachen Gefäßen angezogen und gepflanzt werden.

Je höher der Erdaufbau ist, umso mehr Pflanzen gedeihen auf dem Dach. Ab einer 15 Zentimeter starken Erdschicht ergänzen Ziergräser wie Schwingel (Festuca), Segge (Carex) oder Zittergras (Briza) die Auswahl, ebenso genügsame Stauden wie Küchenschelle (Pulsatilla), Silberwurz (Dry-

as) oder Fingerkraut (Potentilla) sowie hitzeverträgliche Kräuter wie Salbei, Thymian und Lavendel.

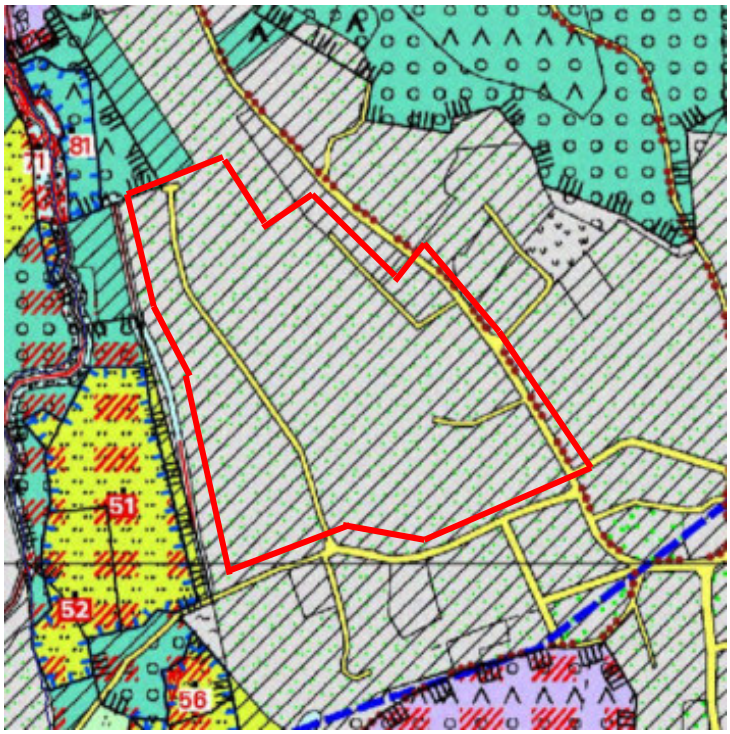
Pflege der Dachbegrünung

In den ersten vier Wochen nach der Anlage sollte man jede Woche bis zu viermal gießen, um das Anwachsen zu fördern. Danach beschränkt sich die Pflege auf ein- bis zweimaliges Unkrautjäten pro Jahr. Vor allem Baumsamen, zum Beispiel von Birken, müssen unbedingt regelmäßig entfernt werden, damit ihre Wurzeln nicht in die Dränage Schicht hineinwachsen.

Kosten und Förderprogramme

Die Kosten für eine Dachbegrünung sind sehr unterschiedlich: Der reine Materialwert ohne Pflanzen beträgt für die extensive Dachbegrünung eines Garagendaches in Eigenarbeit rund 20 bis 40 Euro pro Quadratmeter. Intensive Begrünungen sind etwa doppelt so teuer. Wer ältere Gebäude saniert und dabei Dachbegrünungen einsetzt, kann diverse Förderprogramme – zum Beispiel aus dem Bereich „Wohnraum modernisieren“ – nutzen, die über die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) günstige Finanzierungen bieten. Eine Ersparnis bieten viele Gemeinden zudem dadurch, dass Dachbegrünungen als Entsiegelungsmaßnahmen anerkannt und mit günstigeren Abwassergebühren belohnt werden.

6.1.3 Landschaftsplan



Im Landschaftsplan ist das Planungsgebiet mit „Erhaltung der Durchgrünung innerhalb von Siedlungsflächen – Bestand Juli 1991“ angegeben.

Im Norden, Osten und Süden grenzt ebenfalls eine „Erhaltung der Durchgrünung innerhalb von Siedlungsflächen – Bestand Juli 1991“ an das Plangebiet.

Im Westen grenzt eine Fläche für „ökologisch bedeutsames Grünland“ mit der Signatur „Grünland“ und der Signatur „Biotopverbundgebiete mit Handlungsbedarf zur Umsetzung von Naturschutzmaßnahmen“ sowie „Fläche für Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen (§ 3 (2) Ziff. 9 HENatG), Vorschläge des Planungsträgers und Übernahmen aus Planentwürfen“ an das Plangebiet an.

Im Nordwesten grenzt eine Fläche für Wald einschließlich Waldneuanlagen an das Plangebiet an.

Bebauungsplan
F 16 „Reichenbachweg“ in Königstein-Falkenstein

Untersuchungen
Gesetzlich geschützte Biotope
Artenschutz

Ergebnisbericht

im Auftrag der

Stadt Königstein

bearbeitet von

GPM
Geoinformatik, Umweltplanung, Neue Medien
Frankfurter Straße 23, D-61476 Kronberg im Taunus
Dipl. Biol. Matthias Fehlow
Dipl.-Geogr. Johannes Wolf

23.11.2021

Artenschutzrechtliche Potenzialbewertung

1 Anlass, Aufgabenstellung

Untersucht wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes F 16 am westlichen Ortsrand von Königstein-Falkenstein. Das Gebiet wird im Osten vom Reichenbachweg, im Süden vom Mühlweg und nach Westen von der Aue des Neuen Mühlbaches (Höhenbach) begrenzt (siehe Abb. 1). In diesem Gebiet sollen einige Baufenster neu belegt, ausgewiesen oder geändert werden.

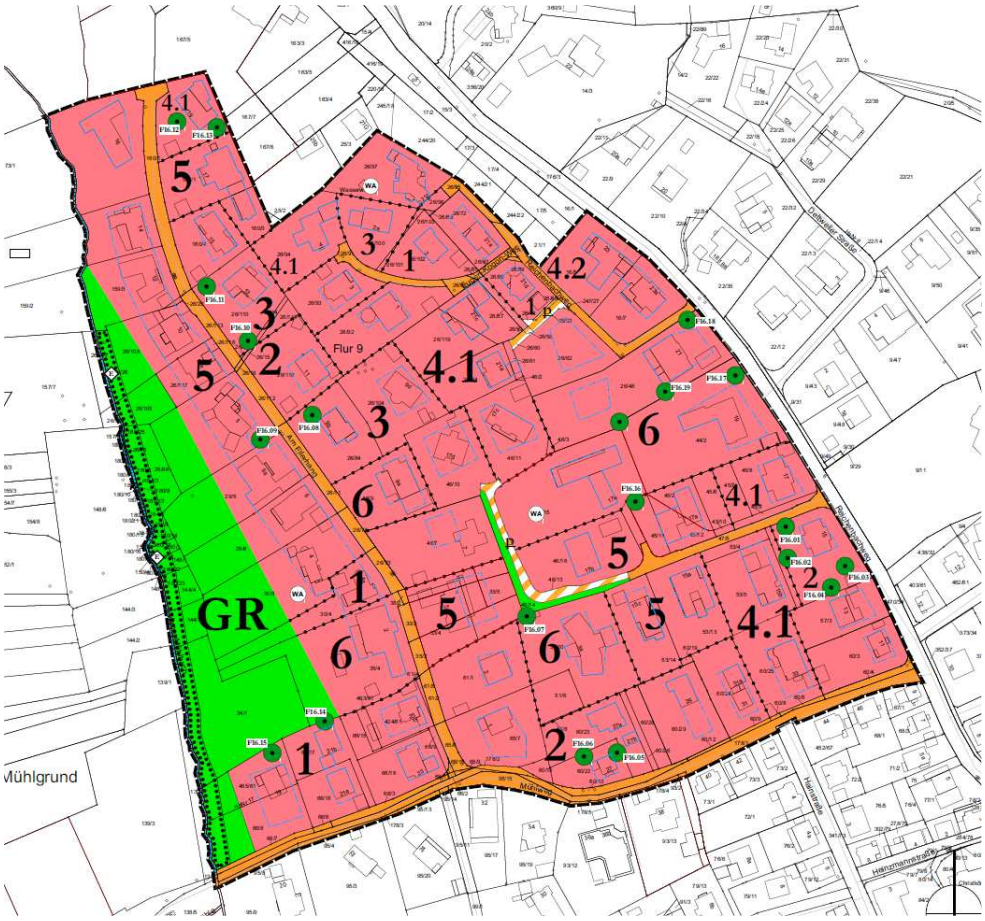


Abb. 1: Übersichtsplan des Geltungsbereichs des B- Plans F 16 in Falkenstein

Durch die Untersuchung sollte abgeschätzt werden, ob im Rahmen des Bebauungsplans besonders oder streng geschützte Fledermäuse, Vögel, Reptilien oder Amphibien getötet oder ihre Lebens- und Fortpflanzungsstätten zerstört werden könnten. Dafür wird für diese Gruppen

eine Potenzialabschätzung durchgeführt: Anhand der Biotopausstattung des Gebiets werden die möglicherweise oder sicher vorkommenden Arten aufgeführt und das Risiko einer Tötung von Tieren dieser Arten und einer Zerstörung ihrer Ruhe- und Fortpflanzungsstätten abgeschätzt. Nahrungs- bzw. Jagdhabitate müssen nur berücksichtigt werden, wenn lokale Populationen dieser Arten wesentlich von diesen Habitaten abhängig sind.

Alle in Deutschland vorkommenden Fledermausarten sind als Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie streng geschützt nach dem § 7 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29.07.2009. Danach sind sowohl der Fang, die Verletzung oder Tötung von Fledermäusen (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG) als auch eine Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer dauerhaft genutzten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) verboten. Außerdem dürfen die Fledermäuse auch nicht während der Fortpflanzungs-, Aufzucht- und Überwinterungszeit erheblich gestört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG). Gleiches gilt auch für weitere streng geschützte Säugetierarten wie beispielsweise die Haselmaus (*Muscadinus avellanarius*), für streng geschützte Reptilien wie beispielsweise die Schlingnatter (*Coronella austriaca*) sowie für alle besonders geschützten europäischen Brutvogelarten.

Die Potenzialabschätzung basiert auf einer Begehung der Fläche am 21. November 2021 vormittags. Dabei konnten nur wenige – meist unbebaute - Grundstücke betreten werden, alle anderen wurden nur von den im oder um das Gebiet verlaufenden Straßen und Fußwegen aus beurteilt.

Abb. 2: Älterer Baumbestand östlich der Straße „Am Ellerhang“, 22.11.2021

2 Ergebnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes F 16 liegt am westlichen Ortsrand von Königstein-Falkenstein nördlich des Naturschutzgebietes „Burghain Falkenstein“. Er ist geprägt von sowohl älteren wie modernen Wohnhäusern auf teilweise sehr großen Gartengrundstücken mit oftmals altem Baumbestand (siehe Abb. 2).

Die einzelnen Gärten sind durch Zäune, Hecken oder Baumreihen aus Laub- und Nadelgehölzen voneinander getrennt. Neben den meist intensiv gepflegten Hausgärten mit häufig gemähten Rasenflächen und Ziergehölzen (siehe Abb. 3) gibt es auch große Gärten oder vereinzelte verbrachte Baulücken (Abb. 4).

Abb. 3: Intensiv gepflegter Ziergarten im Reichenbachweg, 22.11.2021

Im ganzen Gebiet verteilt stehen einzelne alte Laubbäume wie Buchen, Eichen, Berg- und Spitzahorne, Linden, Birken und Walnussbäume, aber auch Nadelbäume wie Mammutbaum, Zeder, Fichte, Waldkiefer und Douglasie, die teilweise zum Erhalt festgesetzt wurden. Dies ist auch auf fünf der sieben Flächen der Fall, auf denen bislang noch keine Gebäude stehen. Es handelt sich dabei um fünf größere Freiflächen innerhalb der Gärten westlich des Reichenbachwegs und nördlich des Mühlwegs, die aus gemähten Rasenflächen mit teilweise dichten Büschen und Bäumen an den Rändern bestehen.

Außerdem wurden zwei schon länger geräumte Grundstücke „Am Ellerhang 5 und 7“ untersucht, auf denen nach Abriss der Gebäude Brachwiesen mit Hochstauden und eine Sukzession aus jungen Birken und sonstigen Sträuchern aufgewachsen ist (Abb. 4).

Abb. 4: Brachfläche mit Birkenaufwuchs „Am Ellerhang 5“, 23.11.2020

Daneben sind aber auch viele andere, als Lebensstätten für Wirbeltiere geeignete Habitate wie weitere große Einzelbäume, Gehölze, dichte Hecken und kleinere Brachwiesen innerhalb des Gebietes vorhanden. Im Folgenden wird versucht, das Lebensraumpotenzial der untersuchten Fläche für die tatsächlich oder möglicherweise hier vorkommenden Wirbeltiergruppen abzuschätzen.

2.1 Fledermäuse und Bilche

Es wurden keine speziellen Untersuchungen zur Fledermausfauna im Gebiet durchgeführt. Die Befragung mehrerer Anwohner im Gebiet ergab Hinweise auf Fledermäuse, die an Sommerabenden in den Gärten und um die Häuser fliegen würden. Es handelt sich dabei höchstwahrscheinlich vorwiegend um die im Siedlungsraum noch häufigen Arten Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) und Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*), die beide bei der Untersuchung der Villa Raphael direkt nördlich der Grenzen des B-Plans F 16 im Jahr 2016 durch

den Verfasser nachgewiesen wurden (FEHLOW 2016). Aber auch das Vorkommen von mindestens sechs weiteren Fledermausarten (siehe Tab. 1), die bei dieser Untersuchung nachgewiesen wurden, wäre im Gebiet durchaus möglich.

Tabelle 1: Artenliste der in FEHLOW (2016) in Falkenstein nachgewiesenen Fledermausarten

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Schutz und Gefährdung				
		§ 7 BNatSchG	Erhaltungszustand	FFH	RLH 1995	RLD 2008
Bechsteinfledermaus	*Myotis bechsteinii*	§§	U1	II, IV	2	2
Breitflügelfledermaus	*Eptesicus serotinus*	§§	G	IV	2	G
Fransenfledermaus	*Myotis natteri*	§§	U1	IV	2	-
Kleiner Abendsegler	*Nyctalus leisleri*	§§	G	IV	2	D
Großes Mausohr	*Myotis myotis*	§§	G	II, IV	2	V
Mückenfledermaus	*Pipistrellus pygmaeus*	§§	U1	IV	ne	D
Wasserfledermaus	*Myotis daubentonii*	§§	G	IV	3	-
Zwergfledermaus	*Pipistrellus pipistrellus*	§§	G	IV	3	-

Schutz: §§ = streng geschützt, § = besonders geschützt nach § 7 BNatSchG
FFH = Art der Anhänge II oder IV der FFH-Richtlinie
Erhaltungszustand in Hessen (2019): G = günstig, U1 = unzureichend,
RLH: gefährdete Art nach der Roten Liste Hessen, Stand 1995
RLD: gefährdete Art nach der Roten Liste der Bundesrepublik Deutschland, Stand 2008

Mögliche Quartiere dieser Fledermäuse könnten dabei sowohl in den älteren Gebäuden als auch in Nistkästen, Baumhöhlen oder Rindenspalten innerhalb des Gebietes liegen. Auch wenn die hier höchstwahrscheinlich vorkommenden Arten Breitflügel- und Zwergfledermaus Quartiere in Gebäuden deutlich bevorzugen, könnten diese und viele weitere Arten auch Specht- oder Fäulnishöhlen in den vielen großen Habitatbäumen im Gebiet zeitweise als Quartier nutzen. Hier sind auch Quartiere von Bilchen wie dem Siebenschläfer (*Glis glis*) oder dem Gartenschläfer (*Eliomys quercinus*) denkbar. Diese Höhlungen müssen deswegen vor einer möglichen Fällung von Bäumen im Gebiet unbedingt mit einer Endoskopkamera genau auf Besatz untersucht werden, um eine Tötung von Individuen auszuschließen und eventuell verloren gehende Quartiere zu ersetzen.

Schließlich ist wegen der direkten Nähe zum Wald und der teilweise sehr günstigen Habitatstruktur der naturnahen Gärten, Hecken und Brachflächen mit vielen Haselbüschen und Brombeerbeständen im Gebiet auch ein Vorkommen der streng geschützten Haselmaus (*Muscadinus avellanarius*) möglich. Auch hier sollte vor der Rodung größerer Gehölzbestände zumindest eine Überprüfung der Flächen mit einer Suche nach Freinestern der Art durchgeführt werden.

Außerdem wurde bei der Begehung mehrfach Eichhörnchen (*Sciurus vulgaris*) in den Gärten beobachtet und mehrere Kobel der besonders geschützten Art in den Bäumen gefunden. Auch Vorkommen des ebenfalls besonders geschützten Igels (*Erinaceus europaeus*) sowie weiterer Klein- und Mittelsäuger in den Gärten ist durchaus wahrscheinlich.

2.2 Vögel

Es wurden bei den Übersichtsbegehungen insgesamt 16 Vogelarten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen (siehe Tab. 2). Zusätzlich ist hier eine Vielzahl weiterer Vogelarten zu erwarten, die sich als Zugvögel aufgrund der Jahreszeit schon auf dem Zug oder in ihren Winterquartieren befanden. Deswegen und weil die meisten Grundstücke nicht betreten werden konnten, können hier kaum Aussagen über mögliche Bruten im Gebiet getroffen werden. Zumindest für die meisten aktuell nachgewiesenen Arten, sind aber aufgrund der ausgesprochen günstigen Habitate Bruten innerhalb der großen Grundstücke durchaus wahrscheinlich.

Tabelle 2: Artenliste der Vögel im Gebiet des B-Plans F 16 am 22.11.2021

Art	Wissenschaftlicher Name	BNatSchG	Erhaltungszustand	EU-VSRL	Rote Liste HE 2014	Rote Liste D 2015
Amsel	*Turdus merula*	§		-	-	-
Blaumeise	*Parus caeruleus*	§		-	-	-
Buchfink	*Fringilla coeleps*	§		-	-	-
Buntspecht	*Dendrocopos major*	§		-	-	-
Eichelhäher	*Garrulus glandarius*	§		-	-	-
Elster	*Pica pica*	§		-	-	-
Grünfink	*Carduelis chloris*	§		-	-	-
Gimpel	*Pyrrhula pyrrhula*	§		-	-	-
Mäusebussard	*Buteo buteo*	§§		-	-	-
Kleiber	*Sitta europaea*	§		-	-	-
Kohlmeise	*Parus major*	§		-	-	-
Rabenkrähe	*Corvus corone*	§		-	-	-
Ringeltaube	*Columba palumbus*	§		-	-	-
Rotkehlchen	*Erithaculus rubecula*	§		-	-	-
Tannenmeise	*Parus ater*	§		-	-	-
Zaunkönig	*Troglodytes troglodytes*	§		-	-	-

Schutz: §§ = streng geschützt, § = besonders geschützt nach § 7 BNatSchG
VSRL = EG-Vogelschutzrichtlinie Nr. 79/409/EG zum Schutz aller europäischen Vogelarten (02.04.1979):
I = Anhang I VSRL, Z = Artikel 4 (2) VSRL, W = Artikel 3 VSRL (wertgebende Art in Hessen)
Erhaltungszustand nach Hessischen Leitfaden Artenschutz vom März 2014, grün = günstig, gelb = unzureichend
RLH: gefährdete Art nach der Roten Liste Hessen, Stand 2014
RLD: gefährdete Art nach der Roten Liste der Bundesrepublik Deutschland, Stand 2015

Alle beobachteten Vogelarten sind noch ungefährdet und weisen in Hessen günstige Erhaltungszustände auf. Der ebenfalls ungefährdete Mäusebussard ist nach dem § 7 des Bundesnaturschutzgesetzes streng geschützt.

Fällungen von Bäumen in den Grundstücken im Zuge von Baumaßnahmen sollten grundsätzlich nur im Winterhalbjahr durchgeführt werden. Eine Tötung von Vogelindividuen ist bei Arbeiten außerhalb der Brutzeit unwahrscheinlich und daher nicht zu befürchten. Um eine Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bei Arbeiten innerhalb der Brutzeit zu vermeiden ist eine Untersuchung im jeweiligen Einzelfall nötig.

Bei einer Fällung von Bäumen mit Naturhöhlen, die sehr günstige Bruthabitate für höhlenbrütende Vogelarten bieten, müssen diese zerstörten Brutplätze durch das Anbringen von geeigneten Nistkästen in der näheren Umgebung ausgeglichen werden.

2.3 Reptilien

Eine Erfassung von Reptilien wäre bei einer Begehung der Fläche im November nicht möglich gewesen, selbst wenn alle Grundstücke hätten betreten werden können. Innerhalb der untersuchten Fläche sind aber besonders auf den beiden brach liegenden Baugrundstücken „Am Ellerhang 5 und 7“ und auf den Wiesenbrachen an der Westseite der Fläche am Höhenbach mehrere, gut geeignete Lebensräume für Reptilien vorhanden (siehe Abb. 4). Nach Kenntnis des Verfassers kommen im nördlich des Geltungsbereichs gelegenen NSG Reichenbachtal mit der Blindschleiche (*Anguis fragilis*), der Ringelnatter (*Natrix natrix*) und der Waldeidechse (*Zootoca vivipara*) auch mindestens drei Reptilienarten vor. Auch wenn die befragten Anwohner hier noch nie Eidechsen, Schlangen oder sonstige Reptilien gesehen haben sind Einzelvorkommen oder auch kleine Populationen dieser Arten innerhalb der oben erwähnten unbebauten Flächen möglich. Vor einer Baufeldfreimachung müssen diese Flächen zur geeigneten Jahreszeit auf Vorkommen der genannten Arten untersucht werden.

Ein Vorkommen der für das Gebiet in den öffentlichen Stellungnahmen angegebenen, streng geschützten Schlingnatter (*Coronella austriaca*) ist dem Verfasser dagegen nicht bekannt. Ihre bevorzugten Lebensräume wie steinige und trockene, sonnenexponierte Freiflächen, Trockenrasen oder Dämme sind im Gebiet nicht vorhanden. Im aktuellen Artgutachten für die Schlingnatter (NICOLAY & ALFERMANN 2003) sind keine Vorkommen der Art im Hochtaunuskreis verzeichnet, auch wenn sie nach Kenntnis des Verfassers beispielsweise auf größeren Kahlschlägen im NSG Altkönig und auf Blockschutthalden der Weißen Mauer bis vor wenigen

Jahren noch vorkam. Insgesamt ist deshalb ein Vorkommen dieser streng geschützten Reptilienart auf der Fläche des B-Plans F 16 nicht besonders wahrscheinlich.

2.4 Amphibien

Es konnten keine Gartenteiche oder sonstigen Gewässer innerhalb des Gebietes festgestellt werden. Der Untere Mühlbach (Höhenbach), der die Westgrenze des Untersuchungsgebietes bildet, ist aber in seinem Oberlauf ein Reproduktionsgewässer für den besonders geschützten Feuersalamander (*Salamandra salamandra*), der hier im Frühjahr beim Absetzen seiner Larven beobachtet wurde (Abb. 5).

Abb. 5: Weiblicher Feuersalamander an einem Nebengewässer des Höhenbaches, 10.03.2020

Bei einer Untersuchung der ehemaligen Heimvolkshochschule im Reichenbachweg knapp nördlich des Untersuchungsgebietes wurden im Februar 2020 mehrere Feuersalamander in Lichtschächten des Gebäudes gefunden. Die Art pflanzt sich also an den Gewässern nördlich und westlich des Geltungsbereichs des B-Plans F 16 erfolgreich fort und die adulten Tiere nutzen die größeren Gärten in der Nähe als Landlebensräume. Auch die Erdkröte (*Bufo bufo*), der Grasfrosch (*Rana temporaria*) und der Bergmolch (*Triturus alpestris*) kommen in den Waldgebieten des NSG Reichenbachtals aktuell noch in reproduzierenden Populationen vor. Alle drei Arten könnten die größeren Gärten und Brachflächen innerhalb des Gebiet des B-Plans als Landlebensräume nutzen.

3 Zusammenfassung

Für Fledermäuse ist auf der Ebene des Bebauungsplans eine Zerstörung von Lebens- oder Ruhestätten oder Tötung von Individuen bei Eingriffen in die Gehölzbestände oder bei Arbeiten an den älteren Gebäuden momentan nicht auszuschließen. Bei einzelnen Baumaßnahmen sollte stets auch bezüglich dieser Artengruppe eine artenschutzrechtliche Untersuchung im Rahmen des Bauantrags durchgeführt werden

Auch bei den Vögeln ist bei Eingriffen in die Baumbestände im Gebiet mit dem Wegfall von Nistmöglichkeiten in den größeren Bäumen und Hecken sowie in Specht- oder Fäulnishöhlen in den größeren Laubbäumen, aber auch in oder an Gebäuden möglich. Um eine Störung von Vogelbruten in den dichten Hecken und Gehölzen zu vermeiden ist es wichtig Bauarbeiten möglichst außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Sollte dies nicht möglich sein, müssen die Flächen vorher genau auf Hinweise auf Vogelbruten untersucht werden.

Mögliche Vorkommen von streng geschützten Reptilien und Amphibien im Untersuchungsgebiet sind nicht besonders wahrscheinlich. Allerdings sind hier Vorkommen der besonders geschützten Arten Feuersalamander, Erdkröte, Grasfrosch und Bergmolch bekannt, die alle aktuell knapp nördlich des Geltungsbereichs nachgewiesen wurden und sich hier auch fortpflanzen. Außerdem sind auf mehreren bislang unbebauten Einzelflächen zumindest für häufigere Reptilien wie Bildschleiche und Waldeidechse geeignete Lebensräume vorhanden. Die Flächen sollten vor möglichen Baumaßnahmen deswegen in einer genauen Untersuchung auf Vorkommen von Reptilien oder Amphibien kontrolliert werden.

Gesetzliche geschützte Biotope

4 Aufgabenstellung

Bezüglich des Themas Gewässerrandstreifen Neuer Mühlbach/Höhenbach im Bereich der angrenzenden Gärten der Wohnbebauung äußert sich die Untere Naturschutzbehörde im Rahmen der vorgezogenen Trägerbeteiligung wie folgt:

„Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem an der Westgrenze des Plangebietes verlaufenden Bach möglicherweise um ein gesetzlich geschütztes Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG handelt (vgl. auch Entwicklungskarte zum Landschaftsplan, UVF, 2000). Ebenfalls ist es denkbar, dass es sich bei dem angrenzenden Gehölzsaum um ein gesetzlich geschütztes Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG, oder gar um einen gern. FFH-Richtlinie geschützten Lebensraumtypen handelt. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope führen können, sind verboten (vgl. § 30 Abs. 2 BNatSchG). Durch die Festsetzung zur Pflege sowie dem Erhalt der ufernahen Erlenvegetationsstruktur, wird bereits in weiten Teilen einer Zerstörung bzw. einer Beeinträchtigung der Erlenvegetation entgegengewirkt. Es sollte allerdings geprüft werden, ob im Bebauungsplan die Abgrenzung der Erlenvegetation weiter gefasst werden kann, da sich die Gehölzbestände im Luftbild tlw. großflächiger darstellen."

Aufgabe ist es mithin zu prüfen

1. ob es sich bei diesem Bach und seinem begleitenden Gehölzsaum um per Gesetz geschützte Biotope handelt und
2. inwieweit die Gehölzbestände raumgreifender sind als im Bebauungsplan dargestellt.

5 Gesetzlicher Rahmen

Nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetztes (BNatSchG, Stand 19.06.2020) werden bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotope haben,

gesetzlich geschützt. Zerstörungen oder sonstige erhebliche Beeinträchtigungen dieser Biotope sind verboten.
Als Grundlage für die Kategorisierung des Baches und seiner Gehölstrukturen wird hier der „Leitfaden Gesetzlicher Biotopschutz in Hessen“ (2016) des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz herangezogen. Die hierin enthaltenen Definitionen und Erläuterung der Biotope erfolgten weitaus überwiegend nach Maßgabe der Begründung zu § 30 Abs. 1 BNatSchG 2002 und § 30 Abs. 2 BNatSchG 2009 (s.a. Deutscher Bundestag Drucksache 14/6378 vom 20.06.2001 und Drucksache 16/12274 vom 17.03.2009). Für Hessen atypische Beschreibungen wurden weggelassen. Für Hessen besondere Merkmale wurden ergänzt.

6 Biotopbewertung

6.1 Mühlbach/Höhenbach

Biotoptyp und Definition gem. Leitfaden (s.o.):

„Natürliche oder naturnahe Bereiche fließender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation, Altarme und regelmäßig vom Gewässer überschwemmten Bereiche:

Natürliche oder naturnahe Fließgewässer zeichnen sich durch einen gewundenen, auf Umlagerungsstrecken auch verzweigten und den naturräumlichen Gegebenheiten entsprechenden Lauf aus. Sie sind geprägt durch Gewässerabschnitte unterschiedlicher Breite, Böschungsneigung, Tiefe und Längsgefälle sowie durch ein vielgestaltiges Bett und Ufer mit naturnahem Bewuchs und werden allein durch die Fließgewässerdynamik geformt. In der Regel weisen sie auch Schlick-, Sand-, Kies- oder Felsbänke mit naturnahem Bewuchs, vielfach auch Altarme und Altwasser auf. Der naturnahe Bewuchs umfasst sowohl die Wasservegetation als auch die krautige und holzige Ufervegetation, an größeren Fließgewässern z.B. Schwimmblatt-Gesellschaften, Zweizahn-Gesellschaften, Flussröhrichte sowie Uferweidengebüsche und -wälder. Auf Schlick-, Sand-, Kies- oder Felsbänken siedelt gefährdete Pioniervegetation. Eingeschlossen sind die von extensiv genutztem Feuchtgrünland geprägten Auen (Überschwemmungsgrünland), z.B. mit Flutrasen und Brenndolden-Auenwiesen, soweit diese nicht bereits durch die Kategorie “seggen- und binsenreiche Nasswiesen” abgedeckt sind.

Hinweise zur Naturnähe können den Materialien zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie und der Gewässerstrukturgüte-Kartierung entnommen werden. Punktuelle wasserbauliche Veränderungen wie z.B. Steinschüttungen oder auch Ufersicherungen aus natürlichen Materialien können noch als naturnah eingestuft werden. Überschwemmungsgrünland umfasst nur solche geeigneten Pflanzengesellschaften, die tatsächlich regelmäßig von einem Gewässer überflutet werden.“

Wie die nachfolgenden Abbildungen zeigen, weist der Bach im Abschnitt des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nahezu an keiner Stelle die wesentlichen natürlichen oder naturnahen Merkmale, wie z.B. Verlaufsform, Gefälle, Verzweigung oder Materialanlandung auf. Naturnahe Wasser-, krautige und holzige Ufervegetation fehlen, abgesehen von den bachbegleitenden alten Schwarzerlen nahezu vollständig; dies insbesondere aufgrund der Tatsache, dass seitens der angrenzenden Grundbesitzer offensichtlich schon lange Zeit die intensive Gartenpflege meist über das Gewässer hinaus durchgeführt wurde.

Abb. 6: Bachverlauf im südlichen Abschnitt mit randlichen inentsiven Nutzungen.

Abb. 7: Bachverlauf im mittleren Abschnitt mit randlicher nichtheimischer Bepflanzung (Rhododendron) sowie Uferverbau.

Abb. 8: Bachverlauf im nördlichen Abschnitt mit Intensivrasen beidseits des Gewässers sowie randlicher nichtheimischer Bepflanzung (Thuja u.ä.).

6.2 Bachbegleitender Gehölzsaum

Biotoptyp und Definition gem. Leitfaden (s.o.):

„Auwälder:

Naturnahe Wälder und Ufergebüsche im Überflutungsbereich von Bächen und Flüssen. Wesentliches lebensraumprägendes Element ist eine natürliche oder naturnahe Überflutungsdynamik. Je nach Wasserregime, Bodenbeschaffenheit und Höhenlage gibt es spezifische Ausbildungsformen und Vegetationsabfolgen. Typen der gewässernahen, häufig und z.T. länger überfluteten Weichholzaue und Weidenwälder mit Silber- und Bruchweide (Salicion albae) ferner ufersäumende Eschen-, Schwarzerlen-, Grauerlenwälder (Alno-Ulmion pp.) sowie Weidengebüsche mit z.B. Mandelweide (Salix triandra), Lavendelweide (Salix eleagnos) und Tamariskengebüsch (Myricarietum germanicae). An kürzer bis sporadisch überfluteten Standorten der Hartholzaue wachsen Bergahorn-, Eschen-, Stieleichen-Hainbuchen-, Eichen-Eschen- und Eichen-Ulmen-Auwälder (Carpinion p.p., Alno-Ulmion p.p.), im Voralpenland auch Kiefern-Auenwälder (Erico-Pinion).“

Es erübrigt sich nochmals darauf hinzuweisen, dass nahezu der gesamte Gewässerabschnitt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht mit den für Auwälder charakteristischen Gehölz- bzw. Pflanzengesellschaften ausgestattet ist. Lediglich ein ca. 40 m langer Abschnitt vom Mühlweg aus Richtung Norden weist zumindest westseitig – wenngleich auch nur ca. 3 m breit – Strukturen, Pflanzenarten und -alterstufungen auf, die als auwaldtypisch betrachtet werden können (s. Abbildung 10). Hierzu zählen Schwarzerle und Esche (sowohl Naturverjüngung als auch die Altersform), außerdem auch Straucharten, wie Schwarzer Holunder und Salweide. Trotz dieser biotoptypischen Einzelelemente kann aufgrund der schmalen eher geradlinigen Struktur, die zudem durch die angrenzende Pferdeweide auf der einen und die Gartennutzung auf der anderen Seite des Gewässers stark eingeengt wird, auch dieser Abschnitt nicht als Au-**wald** bezeichnet werden.

Abb. 9: Gewässerabschnitt am Mühlweg mit Schwarzerle, Esche (auch Naturverjüngung) und Schwarzer Holunder. Im Vordergrund Pferdeweide.

Abb. 10: Gewässerabschnitt vom Mühlwegaus, mit Lagerung von Holz, Anhänger, etc..

7 Fazit

Als Ergebnis der Überprüfung des im Geltungsbereich des Bebauungsplans F16 abgegrenzten Abschnittes des Neuen Mühlbachs/Höhenbachs im Hinblick auf seine Biotopausstattung kann festgehalten werden, dass hier weder qualitativ noch quantitativ Strukturen vorhanden sind, die den Kriterien für geschützte Biotope – hier Auwald bzw. Natürliche oder naturnahe Bereiche fließender Binnengewässer - gem. § 30 des Bundesnaturschutzgesetz entsprechen. Der im Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzte Bereich beinhaltet zu großen Teilen bereits gärtnerisch intensiv genutztes Gelände. Außerhalb dieser Abgrenzung befinden sich keine natürlichen oder naturnahen Biotope.

8 Literatur

AGAR & FENA (2010): Rote Liste der Amphibien und Reptilien Hessens, 6. Fassung, Stand 01.11.2010. Wiesbaden, 84 S.

NICOLAY, H. & ALFERMANN, D. (2003): Die Situation der Schlingnatter Coronella austriaca in Hessen. Artgutachten im Auftrag des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie: 29 S.

BAUSCHMANN, G., HORMANN, M., KORN, M., KREUZIGER, DR. J., STIEFEL, D., STÜBING, S., & WERNER, M. (2014): Rote Liste der bestandsgefährdeten Brutvogelarten Hessens - 10. Fassung, Stand Mai 2014. Sonderheft der HGON-Mitgliederinformation, Echzell: 42 S.

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (HRSG.) (1998): Rote Liste der gefährdeten Tiere Deutschlands. Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz 55, Bonn Bad-Godesberg: 252-254.

FEHLOW, M. (2016): Ergebnisbericht zur Untersuchung eines Anbaus an die Villa Rehe und mehrerer Bäume auf dem Grundstück Reichenbachweg 25 in Königstein auf Vorkommen von Fledermäusen, europäischen Brutvogelarten oder sonstigen, streng geschützten Tierarten zwischen dem 10. und 15. September 2016. Unveröff. Bericht im Auftrag von Herrn Dr. Kames: 10 S.

HESSISCHE GESELLSCHAFT FÜR ORNITHOLOGIE UND NATURSCHUTZ (Hrsg.)(2010): Vögel in Hessen. Die Brutvögel Hessens in Raum und Zeit. Brutvogelatlas. Echzell. 525 S.

HESSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, KLIMASCHUTZ, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (Hrsg.) (2016): Leitfaden Gesetzlicher Biotopschutz in Hessen. Wiesbaden 32 S.

GRÜNEBERG, C., BAUER, H.-G., HAUPT, H., HÜPPOP, O., RYSLAVY, T. & SÜDBECK, P. (2015): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands – 5. Fassung, 30.11.2015. Berichte zum Vogelschutz 52: 19-67.

KOCK, D. & KUGELSCHAFTER, K. (1996): Rote Liste der Säugetiere, Reptilien und Amphibien. Hessens. Teilwerk I, Säugetiere, 3. Fassung, Stand Juli 1995.

KÜHNEL, K.-D., GEIGER, A., LAUFER, H., PODLUCKY, R. & SCHLÜPMANN, M. (2009b): Rote Liste der Kriechtiere. In: HAUPT, H; LUDWIG, G; GRUTTKE, H; BINOT-HAFKE, M; OTTO, C. & PAULY, A. (Bearb.): Rote Liste gefährdeter Tiere Pflanzen und Pilze Deutschlands. Band 1: Wirbeltiere. Münster (Landwirtschaftsverlag). Naturschutz und Biologische Vielfalt 70 (1): 257-288.

SÜDBECK, P., ANDRETZKE, H., FISCHER, S., GEDEON, K., SCHIKORE, T., SCHRÖDER, K., & SUDFELD, C. (HRSG.: 2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfszell.

WERNER, M., BAUSCHMANN, G., HORMANN, M & STIEFEL, D. (BEARB.) (2014): Zum Erhaltungszustand der Brutvogelarten Hessens. Staatliche Vogelschutzwarte für Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland - Institut für angewandte Vogelkunde -. Frankfurt: 29 S.

Kronberg den 25.12.2021

Matthias Fehlow

Johannes Wolf

Bebauungsplan der Stadt Königstein im Taunus

F 16A „Reichenbachweg/ Am Ellerhang“

Übersicht der Veränderungen in den Unterlagen zum Stand der Offenlage gem. § 3(2) und 4 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB, Stand: 12.03.2024

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

Burgweg 5
61462 Königstein im Taunus

Änderungen in der Plankarte:

- Baufenster angepasst
- Korrektur Katastergrundlage
- Entfall eines Baumes

Änderungen in den Textfestsetzungen:

Redaktionelle Anpassung hinsichtlich Nummerierungen, Formatierung und Form

A 2: Formulierung angepasst
A 3 Aufnahme einer Ausnahmeregelung
A 5 Festsetzung konkreter formuliert
A 8 Formulierung aufgenommen
Formulierung angepasst
Aufnahme Formulierung zum Artenschutz
Aufnahme Formulierung zur Lichtimmission
A 9 Anpassung der Formulierung
Aufnahme der Festsetzung zu Photovoltaikanlagen
A 10 Anpassung der Formulierung

B 1 Anpassung der Formulierung und Klarstellung
B 5 Anpassung der Formulierung
B 6 Anpassung der Formulierung
B 7 Anpassung der Formulierung
B 8 Anpassung der Formulierung

D 9 Anpassung des Hinweises
D 13 Anpassung des Hinweises
D 15 Aufnahme des Hinweises

E Anpassung der Rechtsgrundlagen

Änderungen in der Begründung:

Redaktionelle Anpassung hinsichtlich Nummerierungen, Formatierung und Form

1.1 Verfahrensstand ergänzt

2.1 Flurstücke angepasst

3.2 Erläuterung zu Nebenanlagen
Klarstellende Formulierung
3.3 Erläuterung Ausnahmeregelung zur Bauweise
3.6 Aufnahme Formulierung zum Brauchwasser
Aufnahme Hinweis auf die Gefahrenabwehrverordnung
3.7 Formulierung Dachbegrünung angepasst
Formulierung Lichtimmission aufgenommen
Erläuterung zum Umgang mit der Grünfläche am Bach
Erläuterung zum Artenschutz
Erläuterung zur ökologischen Baubegleitung
Erläuterung zu den Photovoltaikanlagen

4.3 Anpassung des Hinweises

5.1 Anpassung der Rechtsgrundlagen

6.1.1 Entfall eines Baumes

Bebauungsplan der Stadt Königstein im Taunus

F 16 A „Reichenbachweg/ Am Ellerhang"

Umweltrelevante Informationen aus der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Zusammengestellt durch Fachbereich IV - Fachdienst Planen
der Stadt Königstein im Taunus

Burgweg 5
61462 Königstein im Taunus

F16.
2d.

Königstein im Taunus, den 14.07.23
Az. IV 60-67-12-12 St

1. **An**
   FD 61

hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) an dem Bebauungsplanverfahren für den Bebauungsplan F16 A "Reichenbachweg/Am Ellerhang"
Hier: Stellungnahme FD 67 Umweltbeauftragte

Es wird folgendes angeregt:

- Verringerung der Baufenster dort, wo sich direkt Bäume zum Erhalt befinden, um deren Erhalt auch zu gewährleisten.

- Ökologische Baubegleitung zum Schutz der Bäume vor dem Beginn der Bauphase gemäß DIN 18920.

- Aufnahme der dringenden Empfehlung in den Textteil, Zisternenwasser nicht nur zur Gartenbewässerung zu nutzen, sondern auch als Brauchwasser in Gebäuden für die Toilettenspülung und die Nutzung der Waschmaschine.

St

Sterf

HOCHTAUNUSKREIS – DER KREISAUSSCHUSS
FACHBEREICH UMWELT, NATURSCHUTZ- UND BAULEITPLANUNG
-UNTERE NATURSCHUTZBEHÖRDE-

HOCHTAUNUS KREIS

Landratsamt | Postfach 19 41 | 61289 Bad Homburg v.d.H.

Stadt Königstein im Taunus
Fachbereich IV
Herrn Kai Prokasky
Postfach 1440
61454 Königstein

Herr Christian Annussek

Haus 5, Etage 4, Zimmer 5-409

Tel.: 06172 999-6002
Fax: 06172 999-76-6002

christian.annussek@hochtaunuskreis.de

Az.: 60.00.02/462

19. Juli 2023

Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB i.V.m. § 4a Absatz 3 BauGB an dem Bebauungsplanverfahren für den Bebauungsplan F 16 A „Reichenbachweg / Am Ellerhang“

Ihr Schreiben vom 13.06.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

vom **Fachbereich Ländlicher Raum** werden die öffentlichen Belange der Landwirtschaft/Feldflur vertreten. Hierin sind Aufgaben der Landschaftspflege enthalten. Des Weiteren werden die öffentlichen Belange des Forstes gem. § 24 Abs. 2 Hessisches Waldgesetz (HWaldG) wahrgenommen.

Der Entwurf des Bebauungsplans liegt in der 3. Offenlage vor. Aus Sicht der Landwirtschaft haben sich keine Änderungen ergeben, sodass weiterhin keine öffentlichen Belange der Landwirtschaft sowie des Forstes beeinträchtigt werden. Wir beziehen uns daher auf unsere letzte Stellungnahme vom 07.07.2022. Diese wird vollständigkeitshalber im Folgenden angehängt:

Planungsanlass

Innerhalb des Geltungsbereichs des oben genannten Bebauungsplans hat sich in den letzten Jahrzehnten eine lockere Bebauung aus Villen und großen Einfamilienhäusern entwickelt. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung bestehen in diesem Bereich allerdings große Unterschiede. Im Plangebiet ist eine Einfamilienhausbebauung mit ein oder zwei Geschossen vorherrschend. Mit dem oben genannten Bebauungsplan sollen daher die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung dieses Werts auf Grundlage des derzeitigen Bestandes geschaffen werden.

Der ursprüngliche Geltungsbereich beinhaltete den Bereich der denkmalgeschützten Villa Rehe sowie den Grünstreifen, welcher sich südlich an die Villa entlang des Reichenbachwegs anschließt. Nun wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans F 16 allerdings in zwei Teilbereiche aufgeteilt. Der zuvor genannte Bereich wird in den Teilbereich F 16 B ausgegliedert und gesondert weiterbe-

arbeitet, da hier noch größere Unklarheiten zwischen den Grundstückseigentümern und den Nachbarn bestehen. Das übrige Plangebiet, das Gegenstand der vorliegenden Planunterlagen ist, erhält die Bezeichnung F 16 A (F 16 „Reichenbachweg", Teilbereich A). Die Fläche des Geltungsbereichs umfasst rund 10,65 ha.

Planungsrechtliche Hinweise

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung, dem Regionalplan Südhessen (RPS)/Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010 des Regionalverbands FrankfurtRheinMain, wird der Planungsbereich als „Wohnbaufläche, Bestand" dargestellt. Insofern ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Fazit

Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Auf eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird dementsprechend verzichtet. Externe Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Öffentliche Belange der Landwirtschaft sowie des Forstes werden durch den Bebauungsplanentwurf nicht beeinträchtigt, so dass aus dieser Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorgetragen werden.

Der **Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung** begrüßt den eingereichten Entwurf des Bebauungsplans F 16 A „Reichenbachweg/Am Ellerhang". Es handelt sich hierbei um die Regelung zur weiteren Nutzung von Flächen in einem bereits bebauten Gebiet. Gegen den Bebauungsplan bestehen aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird um Berücksichtigung der folgenden Hinweise, Anregungen und Empfehlungen gebeten.

Der planerische Wille der Kommune für eine nachhaltige Entwicklung bzw. Nachverdichtung ist nicht zu erkennen. Auch weiterhin wird die Besiedlungsdichte von ca. 12 WE/ha, die durch die Festsetzungen ermöglicht wird, als bedeutend zu gering erachtet. Das Festhalten an dieser geringen Dichte erscheint nicht zeitgemäß für eine Kommune die sich im Ballungsraum Frankfurt befindet, im Geltungsbereich sollte gem. RegFNP eine Besiedlungsdichte von 35 WE/ha nicht unterschritten werden. Auch durch die zwischenzeitlich vorgenommenen Anpassungen der Baufenster, der Geschossigkeit, der überbaubaren Grundstücksfläche und der Verhältniszahl von Wohneinheiten kann hier keine einschlägige Veränderung erzielt werden. Es sollte nochmals geprüft werden, ob die Unterschreitung der Dichtevorgaben des Regionalen Flächennutzungsplans nicht noch weiter verringert werden kann, um diesen Bebauungsplan zukunftsfähiger gestalten zu können.

Die Rücknahme von ca. 6.500 m² festgesetzter Grünfläche (im Vergleich zur letzten Planoffenlage) zugunsten des Allgemeinen Wohngebietes kann nicht nachvollzogen werden, besonders, da in den von der Änderung betroffenen Bereichen keine weiteren Baufenster ausgewiesen wurden. Eine Erläuterung, weshalb diese Umplanung erfolgte, ist den Unterlagen nicht zu entnehmen. Dieser Bereich ist bis dato dem Außenbereich zuzuordnen. Auf die Abarbeitung der Eingriffsregelung sowie die Vorlage eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags konnte im vorgehenden Aufstellungsverfahren nur verzichtet werden, weil der gesamte Bereich als Grünfläche mit Durchgrünungsregelungen sowie einem Ausschluss von baulichen Anlagen festgesetzt werden sollte. Da dies in der nun vorliegenden Offenlege nicht mehr der Fall ist, sondern der Bereich dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet wird, sind die zuvor genannten Unterlagen dringend nachzureichen.

Die Regelung, dass 100 m² Stellplatzfläche pro Grundstück nicht auf die Fläche für Nebenanlagen angerechnet werden, sofern sie mittels Rasengitter oder breitfugigem Pflaster errichtet werden, ist weder ökologisch sinnvoll, noch erschließt sich die planerische Notwendigkeit. Begründet wird dies damit, dass durch diese Regelung auch den größeren Grundstücken Rechnung getragen werden kann. Da allerdings nicht mehr als zwei Wohneinheiten pro Grundstück zulässig sind und über die

GRZ II die Fläche für Nebenanlagen in Anhängigkeit der Grundstücksgröße bei größeren Grundstücken ohnehin proportional mit ansteigt, erscheint diese Festsetzung entbehrlich.

Der in den textlichen Festsetzungen unter A 10 neu eingefügte Satz „Der Gewässerrandstreifen ist mit einheimischen Gehölzen als zweireihige Hecke auszubilden" ist wieder zu streichen. Diese Festsetzung widerspricht den Zielen eines naturnahen Gewässerrandes sowie dem unmittelbar davor formulierten Satz bezüglich Schutz und Pflege des Gewässerrandstreifens und würde zu einer Beeinträchtigung des gesetzlich geschützten Biotops führen.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass das Hessische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) obsolet und nunmehr seit dem 08.06.2023 das Hessische Naturschutzgesetz (HeNatG) in Kraft getreten ist. Dies sollte redaktionell in den Unterlagen überarbeitet werden.

Um die Übermittlung der Ergebnisse der Abwägung gem. § 10a Abs. 1 BauGB wird gebeten.

Der **Fachbereich Bauaufsicht** nimmt wie folgt Stellung:

A: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Punkt 3 Bauweise (§ 22 BauNVO); hier wird für alle Teilbereiche die Errichtung der Gebäude in offener Bauweise festgesetzt und Doppelhäuser sowie Hausgruppen sind unzulässig. In den Teilbereichen 1 und 2 gehen teilweise die Baufenster jedoch einseitig bis zur Grundstücksgrenze.

Punkt 5 Nebenanlagen; hier steht, dass das Baufenster ausnahmsweise mit Terrassen und Pools auf einer Seite bis zu 4,0 m überschritten werden darf. Diese Überschreitung des Baufensters ist aufgrund der vorgesehenen Einteilung / Zuordnung der Baufenster nicht überall in den Teilbereichen möglich. Da keine anderweitige Vorgabe besteht, kann die Überschreitung auf 4 m Breite über die gesamte Länge der jeweiligen Baugrenze gefasst werden. Damit könnte diese Regelung zu einer erheblichen heranrückenden Bebauung / Verdichtung der Freiflächen führen.

B: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Punkt 1; Gauben über zwei Geschosse sind unzulässig. Sind damit ebenfalls Zwerchhäuser gemeint? Eine eindeutige Formulierung sowie dessen ungeachtet auch eine Schemaskizze wären sinnvoll.

Flachdächer sind, soweit sie nicht als Dachterrasse genutzt werden, mit einer extensiven Dachbegrünung … zu versehen. Um Missverständnissen vorzubeugen, sollte klargestellt werden, dass es sich hierbei um die Flachdächer die Hauptgebäude handelt (sofern so gewünscht). Bei der aktuellen Formulierung wäre alle etwaigen Flachdächer aller baulichen Anlagen umfasst.

Mit freundlichen Grüßen

Thorsten Schorr
Erster Kreisbeigeordneter

Regierungspräsidium Darmstadt

HESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt · 64278 Darmstadt
Per Email: magistrat@koenigstein.de

Magistrat der Stadt
Königstein im Taunus
Burgweg 5
61462 Königstein im Taunus

Abteilung III – Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr

Unser Zeichen:	**RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.08/12-2022/2**
Dokument-Nr.:	**2023/930797**
Ihr Zeichen:	Frau Hildmann
Ihre Nachricht vom:	12. Juni 2023
Ihr Ansprechpartner:	Felix Machus
Zimmernummer:	3.017
Telefon:	+49 6151 12 5216
Fax:	+49 6151 12 8949
E-Mail:	Felix.Machus@rpda.hessen.de
Datum:	18. Juli 2023

Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus, Hochtaunuskreis
Bebauungsplanentwurf F 16 A " Reichenbachweg/ Am Ellerhang“
Gemarkung Falkenstein
Stellungnahme gemäß §4a Abs.3 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. §4 Abs.2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie im Rahmen von §4a Abs.3 BauGB i.V.m. §4 Abs.2 BauGB meine koordinierte Stellungnahme. Sollten Sie Fragen haben, stehe ich zu deren Beantwortung gerne zur Verfügung.

A. Beabsichtigte Planung

Die Stadt Königsstein im Taunus beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans F 16 A " Reichenbachweg/ Am Ellerhang“ die Sicherung der städtebaulichen Ordnung. Das Plangebiet befindet sich im Norden der Gemarkung Falkenstein und umfasst eine Fläche von rund 10,6ha.

Das bisherige Bebauungsplanverfahren F 16 „Reichenbachweg“ wurde in zwei selbstständige Planaufstellungsverfahren aufgeteilt. Gegenstand dieser Stellungnahme ist nun der aus dem Ursprungsentwurf entwickelte Bebauungsplanentwurf F 16 A „Reichenbachweg/ Am Ellerhang“.

B. Stellungnahme

I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr

Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der **Raumordnung** wie folgt Stellung:

1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung und Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen

Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb einer im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) festgelegten Wohnbaufläche, Bestand. Dies entspricht einem regionalplanerischem Vorranggebiet Siedlung, Bestand. Die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ und einer „privaten Grünfläche“ kann daher grundsätzlich gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst gelten

Es wird begrüßt, dass die Planbegründung eine Auseinandersetzung mit den regionalplanerischen Dichtevorgaben gem. Ziel Z3.4.1-9 RPS/RegFNP 2010 enthält. Auch wenn es sich bei den Untergrenzen des "Ziels" Z3.4.1-9 Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 nach der Rechtsprechung des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs nur um einen Grundsatz handelt, in diesem Verfahren kein neues Baugebiet ausgewiesen wird und die Ausnahme begründet wird, wird die erhebliche Unterschreitung der unteren Dichtewerte im Hinblick auf den Flächenspargrundsatz und dem in der Begründung benannten hohen Siedlungsdruck äußerst kritisch gesehen.

II. Abteilung IV/Wi – Umwelt Wiesbaden

Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Umwelt Wiesbaden - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

1. Dezernat IV/Wi 41.1 – Grundwasser

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIB des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WSG-ID: 434-024) für die Gewinnungsanlagen Billtalstollen, Brunnen I - V im Liederbachtal, Tiefbrunnen I + II Speckwiese, Schürfung Speckwiese, Schürfungen III + IV Reichenbach sowie Oberer und Unterer Treisbachstollen der Stadt Königstein.

Die Schutzgebietsverordnung vom 11.04.1980 (StaAnz: 18/80, S. 0811 ff) ist zu beachten.

2. Dezernat IV/Wi 41.1 – Bodenschutz

Meine Stellungnahme vom 10.08.2022 (Az.: III 31.2-61 d 02.08/12-2022/1) hat weiterhin Bestand. Für das Vorhaben bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Allerdings wurden nicht alle Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz in das überarbeitete Planungskonzept übernommen. Im Entwurf der Textfestsetzung - Stand 16.06.2023 - fehlen unter „D. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen 4. Bodenschutz und Altlasten“ folgende Hinweise:

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 ist die Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial vom 17.02.2014 (St. Anz. 10/2014 S. 211 ff.) zu Grunde zu legen.

Aus Sicht der Bodenschutzbehörde ist es erforderlich, das Schutzgut Boden (Bodenkunde, Bewertung, Bodenfunktion, Nutzungssituation, Empfindlichkeit, evtl. Vorbelastungen), die Erheblichkeit der Eingriffe sowie die Auswirkungsprognose differenziert zu beschreiben. Eine Beurteilung hinsichtlich Auswirkungen der Überplanung auf der Grundlage der Bodenfunktionsbewertung wurde nicht durchgeführt und Kompensationsmaßnahmen nicht aufgezeigt. Diese sind zu bewerten und geeignete Maßnahmen zur bodenfunktionsbezogenen Vermeidung, Verminderung oder zum Ausgleich abzuleiten.

Wir sind umgezogen, bitte beachten sie unsere neue Adresse: Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Kreuzberger Ring 17 a + b, 65205 Wiesbaden.

3. Dezernat IV/Wi 41.2 – Oberflächengewässer

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken zu dem vorliegenden Bebauungsplan.

4. Dezernat IV/Wi 41.3 – Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Meine Stellungnahme vom 10.08.2022 (Az.: III 31.2-61 d 02.08/12-2022/1) hat weiterhin Bestand. Aus abwasserrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen den vorgelegten Entwurf.

a. Hinweise

Zur Sicherung der Abwasserentsorgung sollte für den westlich zum Plangebiet liegenden Kanal eine Grunddienstbarkeit eingetragen werden.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer (hier: Neuer Mühlbach / Höhenbach) sowie für die Versickerung von Niederschlagswasser in den Untergrund ist eine Erlaubnis beim Hochtaunuskreis, Fachbereich Bauen und Umwelt (Untere Wasserbehörde) einzuholen.

5. Dezernat IV/Wi 42 – Abfallwirtschaft

Zum v. g. Vorhaben bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht weiterhin keine Bedenken.

Jedoch wurden die in der Stellungnahme meines Dezernates vom 10.08.2022 (Az.: III 31.2-61 d 02.08/12-2022/1) enthaltenen Hinweise nicht vollständig und entgegen der Angabe im Schreiben der Stadt Königstein im Taunus vom 12.06.2023 nicht unter Kapitel D14 aufgenommen. Im Kapitel "D. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen" im Dokument "Entwurf der TEXTFESTSETZUNGEN, Stand: 12.06.2023" sind daher noch folgende Hinweise aufzunehmen bzw. soweit sie bereits in Kapitel D4 enthalten sind, erkennbar dem Themenbereich "Abfall" zuzuordnen:

Die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung von Bodenaushub sind einzuhalten. Bodenaushub kann unter das Abfallrecht fallen (siehe auch § 2 Abs. 2 Nr. 11 KrWG). Das Abfallrecht findet keine Anwendung für nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, wenn diese zeitnah an der Anfallstelle für einen Wiedereinbau verwendet werden. In der Regel gilt schon das Nachbargrundstück nicht als Anfallstelle. Bei einer Lagerung des Erdaushubs kann eine Genehmigung nach Nr. 8.12 bzw. Nr. 8.14 der 4. BImSchV erforderlich werden (siehe Kapitel 3.4 des v.g. Merkblattes).Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft, Email: Abfallwirtschaft-Wi@rpda.hessen.de) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollten. Hinweis - Das v. g. Merkblatt ist als Download zu finden unter:

https://rp-darmstadt.hessen.de/sites/rp-darmstadt.hessen.de/files/2022-03/abfall_baumerkblatt_2018-09-01.pdf

6. Dezernat IV/Wi 43.1 – Strahlenschutz, Immissionsschutz

Der vorgelegte Bebauungsplanentwurf wurde aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas geprüft.

Die Prüfung ergab, dass aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas keine Bedenken gegen den vorgelegten Bebauungsplanentwurf bestehen.

7. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne;

Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. **Die Stellungnahme basiert daher *hinsichtlich des Altbergbaus* auf einer unvollständigen Datenbasis.**

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe: Ein Hinweis auf den Erdwärmegewinnungsbetrieb im Flurstück 46/15 der Flur 9 ist bereits in den Textlichen Festsetzungen enthalten.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist, von Aufsuchungs- und Gewinnungstätigkeiten im o.g. Flurstück abgesehen, meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht erneut keine Sachverhalte entgegen.

III. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz

1. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)

Eine Zuständigkeit der oberen Naturschutzbehörde ist gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) nicht gegeben. (siehe hierzu auch Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. Dezember 2019 -StAnz. 52/2019 S. 1373-)

C. Hinweise

Den **Kampfmittelräumdienst** beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de .

Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Felix Machus

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet.
Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

Hinweis:
Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier: Datenschutz | rp-darmstadt. hessen.de

Regierungspräsidium Darmstadt

HESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Elektronische Post

Stadt Königstein im Taunus
Der Magistrat
Burgweg 5
61462 Königstein im Taunus

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen:	I 18 KMRD- 6b 06/05- **K 1962-2023**
Ihr Zeichen:	Frau Melanie Wentzell
Ihre Nachricht vom:	19.06.2023
Ihr Ansprechpartner:	Marco Tack
Zimmernummer:	0.23
Telefon/ Fax:	06151 12 65 01/ 12 51 33
E-Mail:	Marco.Tack@rpda.hessen.de
Kampfmittelräumdienst:	kmrd@rpda.hessen.de
Datum:	11.07.2023

Königstein im Taunus,
"Reichenbachweg / Am Ellerhang"
Bauleitplanung; Bebauungsplan F 16A
Kampfmittelbelastung und -räumung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das in Ihrem 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.

Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit- bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Alexander Majunke

Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) Landesverband Hessen e.V. Friends of the Earth Germany

Ortsverband Königstein – Glashütten
Der Vorstand

Fon 06174 – 249 18 12
Fax 06174 – 249 18 13

bund.koenigstein-glashuetten@bund.net
www.bund-koenigstein-glashuetten.de

19. August 2023

BUND OV Königstein-Glashütten, Milcheshohl 27, 61462 Königstein i. Ts.

Stadt Königstein im Taunus
– Der Magistrat –
Burgweg 5

61462 Königstein im Taunus

Per Fax an die 06174 – 202-278
Per E-Mail an magistrat@koenigstein.de

Stellungnahme zum Bebauungsplan F 16A Reichenbachweg/Am Ellerhang

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit gebe ich im Namen des BUND Landesverband Hessen e.V. als von diesem für das Verfahren Bevollmächtigte fristgerecht die Stellungnahme zum oben genannten Bebauungsplan ab.

Wichtige Vorbemerkungen zum Klimawandel

Am 29.4.2021 erfolgte ein wegweisendes Urteil des Bundesverfassungsgerichts zum Klimaschutz. Auf der Seite des Bundesverfassungsgerichts heißt es dazu:

> *Die zum Teil noch sehr jungen Beschwerdeführenden sind durch die angegriffenen Bestimmungen aber in ihren Freiheitsrechten verletzt. Die Vorschriften verschieben hohe Emissionsminderungslasten unumkehrbar auf Zeiträume nach 2030. Dass Treibhausgasemissionen gemindert werden müssen, folgt auch aus dem Grundgesetz. Das verfassungsrechtliche Klimaschutzziel des Art. 20a GG ist dahingehend konkretisiert, den Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur dem sogenannten „Paris-Ziel" entsprechend auf deutlich unter 2 °C und möglichst auf 1,5 °C gegenüber dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen. Um das zu erreichen, müssen die nach 2030 noch erforderlichen Minderungen dann immer dringender und kurzfristiger erbracht werden. Von diesen künftigen Emissionsminderungspflichten ist praktisch jegliche Freiheit potenziell betroffen, weil noch nahezu alle Bereiche menschlichen Lebens mit der Emission von Treibhausgasen verbunden und damit nach 2030 von drastischen Einschränkungen bedroht sind. Der Gesetzgeber hätte daher zur Wahrung grundrechtlich gesicherter Freiheit Vorkehrungen treffen müssen, um diese hohen Lasten abzumildern. Zu dem danach gebotenen rechtzeitigen Übergang zu Klimaneutralität*

> *reichen die gesetzlichen Maßgaben für die Fortschreibung des Reduktionspfads der Treibhausgasemissionen ab dem Jahr 2031 nicht aus.* [1]

Daraus folgt für **jeden** Bebauungsplan schlicht und ergreifend, dass wir nicht darauf warten können, bis der Gesetzgeber irgendwann eine bessere Reglung vorlegt. Wir müssen, können und sollen alles tun, was einigermaßen begründet mit Sicherheit kommende Regelungen vorwegnimmt. Das ist insbesondere deshalb wichtig, weil dieser Bebauungsplan für sehr lange Zeit nicht mehr geändert werden wird und daher auf einige zehner Jahre hinaus die Emissionen im Plangebiet mit bestimmen wird.

Aus diesem Grund muss – auch ohne dass von höherer Stelle Regelungen vorgegeben sind – im Sinne des Klimaschutzes vorsorgend gehandelt werden. Außerdem ist es praktisch unmöglich, im Sinne des Umweltschutzes „zuviel" zu tun.

Das Vorsorgeprinzip wurde 1992 in den primärrechtlichen Vertrag von Maastricht aufgenommen. Seitdem ist es eine wesentliche Leitlinie der EU-Umweltpolitik. Das Prinzip der Vorsorge zählt zu einem allgemeingültigen Grundsatz und soll die Gesundheit von Mensch, Umwelt, Fauna und Flora sowie die Umwelt mittels präventiver Maßnahmen schützen. Ausschlaggebend ist v.a. ein Grund zur Besorgnis, obwohl zugleich eine unsichere bzw. unvollständige wissenschaftliche Datengrundlage vorliegt. Genau das ist beim Klimaschutz der Fall. Auch über die EU hinaus, international wie national, ist das Vorsorgeprinzip ein wesentliches Element geworden.

Deutschland und die EU werden die Klimaziele krachend verfehlen, wenn wir nicht alles tun, was in unserer Macht steht. Königstein als Klimakommune muss hier handeln und vorsorgend alles tun, was vernünftig möglich ist. So wäre eine Erlaubnis von Gasheizungen unvernünftig und ein Verbot derselben nicht unvernünftig.

Unabhängig davon ist laut IPCC die uns verbleibende Zeit, die Emissionen auf Null zu senken, begrenzt, es verbleibt je nach Szenario nur noch sehr wenig Zeit: geschätzt werden z.B. 8-9 Jahre, um das 1,5°-Ziel zu erreichen. Wenn wir also mit diesem Bebauungsplan z.B. Gas weiterhin zulassen, dann ist nur für dieses Plangebiet das Ziel nicht mehr erreichbar! Selbst wenn wir Gas verbieten, verbleiben immer noch die Gas- und Öl- oder Holzpelletheizungen im Bestand, die weiterhin CO_2 produzieren. Wir können das Ziel erreichen, aber wir müssen dafür an allen Stellen tun, was immer möglich ist. Dazu gehört auf der anderen Seite auch, andere CO_2-Emissionen zu vermeiden (z.B. Beton erzeugt viel CO_2 bei der Produktion) bzw. möglichst viele natürliche Kohlenstoffsenken zu nutzen – d.h. z.B. möglichst viele Bäume zu erhalten und anzupflanzen.

1 ANMERKUNGEN ALLGEMEINER ART

> Textvorschläge zur direkten Aufnahme in die Textfestsetzungen sind zur leichteren Unterscheidbarkeit zu Begründungen und Erklärungen etc. ***eingerückt*** formatiert.

Bei der Bearbeitung der Begründung und auch des Umweltberichts finden sich viele Vorschläge mit der Formulierung „sollte, müsste, könnte". In jedem einzelnen Fall wird der Konjunktiv benutzt – und damit handelt es sich also samt und sonders nur um Bitten oder Möglichkeiten, nicht jedoch um bindende Vorgaben. Es ist geboten und erforderlich, stattdessen im Indikativ bzw. Imperativ zu formulieren – also „muss, soll" zu schreiben. Nur so wird das Gebot erkennbar zu befolgen. Beispiel:

[1] https://www.bundesverfassungsgericht.de/SharedDocs/Pressemitteilungen/DE/2021/bvg21-031.html

- „Es sollte der Oberboden von den Bauabfällen getrennt werden". = Dies klingt nach einer „Bitte", die nicht befolgt werden muss. Möglichkeit, für die man sich entscheiden kann, aber nicht muss.
- "Der Oberboden ist von den Bauabfällen zu trennen". = Eindeutige Vorgabe.

Teilweise finden sich die Vorschläge in den Textfestsetzungen wieder. Dies ist aber nicht in jedem einzelnen Fall und insbesondere bei Belangen des Umweltschutzes häufig jedoch nicht erfolgt.

Darüber hinaus hat der BUND in Königstein leider die schlechte Erfahrung gemacht, dass alles, was in der Planzeichnung eingezeichnet und auch was in der Begründung und den Berichten steht, nur als Vorschlag aufzufassen ist, sogar unabhängig der verwendeten Grammatik (Konjunktiv). Letztlich ist es geboten und erforderlich, die textlichen Festsetzungen entsprechend auszugestalten. Auf diese wird daher im letzten Kapitel dieser Stellungnahme ausführlich eingegangen.

Bedenken Sie bitte bei der Abwägung, wenn Sie eine an und für sich selbstverständliche Festlegung weglassen möchten, dass später nach der Beschlussfassung praktisch nur noch die Textfestsetzungen gelesen werden. Außerdem wird der Bebauungsplan nicht nur von Architekt*innen gelesen – und selbst diese können und müssen nicht alles wissen. Dass z.B. der ausgekofferte Boden beim Rückverfüllen nicht mit Bauschutt und Abfällen vermischt werden darf, erscheint uns heute selbstverständlich, da wir uns mit dem Thema beschäftigen. Aber viele ältere Architekt*innen und auch viele Menschen im Alter der Verfasserin kennen es schlicht nicht anders und kommen erst gar nicht auf die Idee, das in Frage zu stellen. Das gilt auch für Geovlies und Kunstrasen oder Schottergärten – letztere sind seit mindestens 1993 nach § 8 bzw. § 9 HBO nicht zulässig. Genauso gut könnte man auch viele andere Festsetzungen weglassen, weil sie in irgendeiner Verordnung stehen oder nach neuester wissenschaftlicher Expertise eigentlich zur allgemeinen Grundlage gehören. Dass sie trotzdem in den Textfestsetzungen zu finden sind, ist genau auf diesen Umstand zurückzuführen: Sie würden sonst nicht befolgt werden. Und da die Bauaufsicht notorisch unterbesetzt ist, und Bauvorhaben schlicht gar nicht überwacht werden, können ohne die Aufnahme solcher „überflüssigen" Festlegungen noch nicht einmal Fehler aus Nichtwissen verhindert werden, geschweige denn „zufällig" beabsichtigte Verstöße. Der Verweis auf eine handlungsunfähige Bauaufsicht ist kein tragfähiges Argument, denn dazu müsste die Bauaufsicht wesentlich besser ausgestattet sein.

A BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BAUGB)

A 4. Standorte von Garagen und Carports

Es ist unsinnig, bei Carports einen Abstand von 5 m zur Grundstücksgrenze vorzuschreiben. Damit wäre eine Garageneinfahrt zwar als Stellplatz, aber nicht mehr als Carport nutzbar. Ein Carport erhöht zudem die Bereitschaft, das Auto auf dem Grundstück statt auf der Straße zu parken, deutlich. Wenn es um die „Durchsichtigkeit" des Raumes vor den Häuserfronten geht, so kann ja festgelegt werden, dass ein Carport keine Seitenwände haben darf.

A 5. Nebenanlagen

Dass Kaninchengehege oder Vogelvolieren nicht zulässig sind, Pools aber schon, könnte als bezeichnend angesehen werden. Bei Pools soll unbedingt noch ein Zusatz aufgenommen werden, der den Wasserverbrauch reduziert: Z.B. Pools dürfen nur eingebaut werden, wenn das Nachfüllen des Pools aus einer Regenwasserzisterne erfolgt. Schwimmteiche (Teiche mit bepflanzter Reinigungszone, die grundsätzlich nicht mit Trinkwasser befüllt werden) sollten dagegen immer erlaubt sein, sie erfüllen auch wichtige

Funktionen im Artenschutz. Aus Artenschutzgründen können also Schwimmteiche erlaubt werden, wenn normale Teiche aus Trinkwasserspargründen nicht erlaubt sind. Beispiel:

> Pools sind aus Artenschutzgründen zulässig, wenn sie als ökologische Schwimmteiche – aufzufüllen mit Regenwasser aus einer vorhandenen Zisterne – konzipiert sind. Herkömmliche Pools ohne ökologische Filterzone sind nicht zulässig, außerdem ist das Befüllen des Pools mit Trinkwasser nicht zulässig.

A 8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1, Nr. 20, BauGB)

Artenschutzmaßnahmen

> Nisthilfen sollen bereits vor Baubeginn aufgehängt werden. Nisthilfen für Fledermäuse sind möglichst hoch anzubringen, Mindesthöhe 4 m. Die Fertigstellung aller Ausgleichsmaßnahmen muss vor Baubeginn erfolgt sein. Im Ausnahmefall kann gleichzeitig oder zeitversetzt mit Baubeginn mit der Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen begonnen werden. In jedem Fall muss die Ausgleichsmaßnahme vor Bezug fertig gestellt sein.

Schutz des Baumbestandes

Bezüglich des Baumschutzes möchte ich die „unabsichtlich" unterlassene Anzeige des Fällens von Bäumen bzw. die „zufällige" Beschädigung eines Baumes während der Bauarbeiten stärker in den Fokus rücken. In einem solchen Fall soll der Baum möglichst gleichartig und gleichwertig nachgepflanzt werden.

> Wird durch Baumaßnahmen, Unfälle oder mutwillige Beschädigung ein zum Erhalt festgesetzter Baum unrettbar beschädigt, sodass er gefällt werden muss, so ist an geeigneter Stelle ein möglichst gleichartiger und gleichwertiger Baum nach Maßgabe der Umweltabteilung der Stadt Königstein nachzupflanzen.

Desweiteren soll der Passus *„Eine Beseitigung von zum Erhalt festgesetzten Gehölzen bedarf einer isolierten Befreiung gem. § 73 (4) HBO. Als Ersatz ist ein einheimischer hochstämmiger Laubbaum mit Stammumfang 18/20 cm zu pflanzen."* wie folgt abgeändert werden:

> Eine Beseitigung von zum Erhalt festgesetzten Gehölzen bedarf einer isolierten Befreiung gem. § 73 (4) HBO. Als Ersatz ist ein einheimischer hochstämmiger Laubbaum mit Stammumfang mind. 18/20 cm oder stärker nach Maßgabe der Umweltabteilung der Stadt Königstein zu pflanzen.

Insgesamt ist bei den zum Erhalt festgesetzten Bäumen anzunehmen, dass vermutlich nicht alle schützenswerte Bäume in die Liste aufgenommen werden konnten. Von daher wäre es sinnvoll, einen Passus aufzunehmen (evtl. in der Begründung), der auf diesen Umstand hinweist und folgendes feststellt: Ein Baum, der nicht zum Erhalt festgesetzt wurde, kann deswegen nicht einfach gefällt werden, und: Die Umweltbeauftragte der Stadt Königstein kann eine Fällung eines nicht zum Erhalt festgesetzten Baumes, wenn sich Schutzgründe ergeben, die normalerweise zu einer Festsetzung zum Erhalt geführt hätten, auch versagen.

Artenschutzmaßnahmen

> Nisthilfen für Fledermäuse sind möglichst hoch anzubringen, Mindesthöhe 4 m. Nisthilfen sollen bereits vor Baubeginn aufgehängt werden. Die Fertigstellung aller Ausgleichsmaßnahmen muss

vor Baubeginn erfolgt sein. Im Ausnahmefall kann gleichzeitig oder zeitversetzt mit Baubeginn mit der Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen begonnen werden. In jedem Fall muss die Ausgleichsmaßnahme vor Bezug fertig gestellt sein.

A 9. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB

Mit folgendem Satz habe ich Schwierigkeiten: „Heizöl kann in Ausnahmefällen zugelassen werden, wenn eine andere Heizungstechnik nur unter erheblichen Anstrengungen durchführbar ist.", da die Anstrengungen nicht weiter definiert sind. Zum Beispiel ist eine nicht vorhandene Dämmung keine Anstrengung, da diese auch bzw. gerade besonders bei fossilen Heizungen den CO_2-Ausstoß erhöht. Anders ausgedrückt: Gerade bei fossilen Heizungen muss auf eine Dämmung etc. viel Wert gelegt werden, um den Co2-Ausstoß zu senken. Bei einer Wärmepumpe dagegen führt eine mangelhafte Dämmung zwar zu einem erhöhten Verbrauch (ebenso wie bei Gas oder Öl auch), aber nicht zwangsläufig zu einem erhöhten CO_2-Ausstoß, und selbst dieser ist bei Strommix mit Kohlestrom deutlich geringer als der einer fossilen Heizung. Die höheren Kosten einer größer dimensionierten Wärmepumpe wegen fehlender Dämmung sind entsprechend die niedrigeren Kosten einer kleiner dimensionierten fossilen Heizung mit Einbau einer entsprechenden Dämmung gegenüber zu stellen.

Aus diesem Grund bitte ich den Satz *„Heizöl kann in Ausnahmefällen zugelassen werden, wenn eine andere Heizungstechnik nur unter erheblichen Anstrengungen durchführbar ist."* ersatzlos zu streichen, da keine Situation vorstellbar ist, wo dieser Satz überhaupt zutreffen könnte.

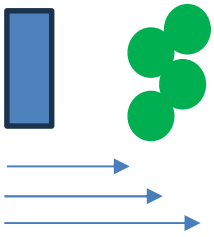
Zum Satz: „Hier sollte auch die Bereitstellung der Energie für mögliche elektrobetriebene Betriebsfahrzeuge beachtet werden." Folgende Anmerkung:

Dieser Satz ist zum einen überflüssig, denn es müsste auch eine Speicherbatterie für den Hausstrom berücksichtigt werden. Zum anderen ist das Laden zuhause in aller Regel mit normalem Hausstrom für die Autobatterie am schonendsten. Eine stärkere Wallbox mit 11 oder 22 kW kann zwar verbaut werden, ist aber selten wirklich notwendig. Sie macht nur dann Sinn, wenn der Eigentümer auf Sektorenkopplung setzt: Er installiert eine PV-Anlage und eine Hausbatterie, aus der die Autobatterie nachgeladen werden kann. Besser wäre folgende Formulierung:

> Für Elektrofahrzeuge empfiehlt sich das Berücksichtigen einer Schukosteckdose oder einer Wallbox bei der Planung der Stellplätze oder Garagen.

A 10. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern; (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Folgender Satz *„Der Gewässerrandstreifen ist mit einheimischen Gehölzen als zweireihige Hecke auszubilden."* muss genauer definiert werden. Wo soll bzw. darf sich die Hecke befinden? Direkt neben dem Bach? In 10 m Entfernung? Oder soweit entfernt, dass die Hecke mit 10 m Entfernung von der Gewässermitte ihre Innenseite hat? Beispiel:



Als sinnvollen Kompromiss würde ich die Mitte der zweireihigen Bepflanzung auf die 10-m-Grenze legen, in der Grafik der mittlere Pfeil.

„Die entfernten Bäume sind mit einheimischen hochstämmigen Laubbäumen mit einem Stammumfang von 16/18 cm und die Sträucher mit einheimischen Sträuchern zu ersetzen." Es ist nicht einleuchtend, warum ausgerechnet hier die Anforderungen niedriger sein sollen! Besser ist folgende Formulierung:

> Die entfernten Bäume sind mit einheimischen hochstämmigen Laubbäumen mit einem Stammumfang von mind. 18 – 20 cm und die Sträucher bzw. Heister mit einheimischen Sträuchern bzw. Heistern nach Maßgabe der der Umweltabteilung der Stadt Königstein zu ersetzen.

Heister deshalb, weil sie deutlich größer sind als übliche Sträucher. Wird nur auf Sträucher verwiesen, so kann ein großer Heister mit einem kleinen Strauch ersetzt werden. Das sollte nicht möglich sein.

Beispiel: Eine Baumkrone eines alten Baumes mit rund 10 m Durchmesser hat ein Volumen von rund 42 m³. Wird ein kleiner, junger Baum mit einer Baumkrone von rund 1 m Durchmesser (Volumen: 4,2 m³) nachgepflanzt (Baumschutzsatzung), so fehlen – bis der Baum nachgewachsen ist, also für die nächsten 40-50 Jahre – rund 38 m³ Lebensraum, Staubfilter, Klimaschutz und Sauerstoffproduktion. Das sind etwa 90%, die fehlen. Muss jedoch ein deutlich größerer Baum mit rund 5 m Kronendurchmesser (im Internet bei Spezialbaumschulen für rund 8-10.000 € zu erwerben), also rund 21 m³ Baumkronenvolumen, nachgepflanzt werden, so fehlen nur 21 m³, das ist etwa die Hälfte – es fehlen nur rund 50% -, und der Baum ist in wesentlich kürzerer Zeit (ca. 20 Jahre) auf die ursprüngliche Größe nachgewachsen. Das Wertvolle an großen Bäumen ist nicht nur ihre Größe – es ist vor allem ihr Alter. Mit jedem Lebensjahr baut der Baum zudem einen Jahresring dazu, dessen Volumen quadratisch größer wird ($V_{neu}= \pi \cdot r_{neu}^2 \cdot h - \pi \cdot r_{alt}^2 \cdot h$, wobei r_{neu} und r_{alt} die Durchmesser der verschiedenen Jahre sind). Das Volumen der Baumkrone wächst dagegen in der dritten Potenz ($V = 4/3 \cdot \pi \cdot r^3$)!

In Zeiten von immer trockeneren Sommern ist gerade das Anpflanzen von Bäumen – insbesondere in bereits gut durchgrünten Gebieten oder angrenzend zu Waldflächen, wie hier vorhanden – gerade wichtig, um eine weitere Aufheizung und Wärmebelastung der restlichen Bäume zu verhindern. Zieht man das Argument des Wasserverbrauchs, der sicherlich bei großen Bäumen größer ist als bei kleinen, heran, dann muss man sich auch überlegen, ob man überhaupt noch private Pools oder Schwimmbäder zulassen möchte. Im Hinblick auf den Klimaschutz sind hier die Bäume sicherlich höher einzuordnen als ein privates Planschvergnügen. Der Wasserverbrauch kann jedenfalls kein Argument gegen das Festsetzen von anzupflanzenden Bäumen sein! Allenfalls könnte man noch eine besondere Liste trockenresistenter Bäume hinzufügen.

Im Übrigen könnte man auch bei der Gestaltung der Wasserpreise einen „Baumbewässerungszuschlag" bei der Wassermenge mit aufnehmen, respektive einen „Poolaufschlag" bei den Wasserpreisen vorsehen. Ebenso wie die Anwohner sich ihre benötigte Mülltonnengröße aussuchen können, wäre auch hier eine anpassbare Gebührensatzung möglich, bei der man abhängig von der Bewohnerzahl auch einen niedrigen, mittleren oder hohen Wasserverbrauch und die Zahl der zu bewässernden Bäume angeben kann. Wird dann der geschätzte Wasserverbrauch deutlich überschritten, wären entsprechend erhöhte Nachforderungen bzw. bei Unterschreiten entsprechend erhöhte Rückerstattungen möglich.

Hiermit wäre jedenfalls deutlich leichter ein Wassersparen möglich, statt durch den Verzicht von wichtigen großen Bäumen!

A 12. Lichtemission, Schutz vor Lichtverschmutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 24 und § 1a, BauGB und § 13 und § 15, HBO)

Siehe zu den folgenden drei Punkten den Sachstand der Bundesregierung zur Lichtverschmutzung.[2]

1. Licht, welches auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkt, ist eine Immission nach § 3 Abs. 2 BImSchG. Nach **§ 3 Abs. 1 BImSchG** sind Immissionen, also auch Licht, schädliche Umwelteinwirkungen, wenn sie nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

2. Nach **§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB** kann die Gemeinde im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festsetzen. Sie kann ferner die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen festsetzen. Da Licht eine schädliche Umwelteinwirkung sein kann, können Gemeinden beispielsweise aus städtebaulichen Gründen Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor Licht festsetzen und die zum Schutz vor oder zur Vermeidung von zu starken Lichtimmissionen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen festsetzen.

3. Nach **§ 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO** sind bauliche und sonstige Anlagen unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind. Für den Begriff der Störungen kann auf die Begriffsbestimmungen des § 3 Abs. 1 BImSchG zurückgegriffen werden, die auch Licht umfassen. Folglich können zu starke Lichtimmissionen zur Unzulässigkeit von Anlagen führen.

    1. Außenbeleuchtung, z.B. zur Verkehrssicherung an Wegen, muss durch eine hohe Leuchtenzahl mit möglichst niedriger Beleuchtungsstärke und möglichst kurz eingestellten Bewegungsmeldern realisiert werden. Bei der Festlegung der Leuchtenstandorte ist darauf zu achten, dass die Umgebung möglichst wenig von Lichtimmissionen betroffen wird. Die evtl. Beeinträchtigung der Umgebung ist abhängig von Ort, Neigung und Höhe der Leuchte. Mehrere dunklere, räumlich verteilte Leuchten sind aus Sicht des Umweltschutzes günstiger als wenige zentrale, hellere.

    2. Die Stärke der Leuchten darf in der Nacht, von 22 bis 6 Uhr, maximal 0,015 Watt pro Quadratmeter (W/m²) betragen.

    3. Beleuchtungen sollen nur nach unten und max. 80° schräg zur Seite strahlen. Sie sollen möglichst niedrig angebracht sein, am besten auf Kniehöhe, so dass nur die zu beleuchtende Fläche hell wird. Es sind nur Leuchten mit null Prozent des Lichtstroms im oberen Halbraum erlaubt.

    4. Direkte Blickverbindung zur Leuchte soll vermieden werden. Ist dies nicht möglich, sind zum Schutz der Umgebung Blenden vorzusehen. Die Augen des Menschen passen sich mit etwas

[2] WD-7-009-19-pdf-data.pdf (bundestag.de) [https://www.bundestag.de/resource/blob/632966/7ba7c4cd1cfef87380d58376f1c2f165/WD-7-009-19-pdf-data.pdf#:~:text=Wird%20durch%20Lichtimmissionen%2C%20die%20durch%20%C3%B6ffentliche%20Beleuchtung%20entstehen%2C,und%20von%20dem%20Einzelnen%20nicht%20zu%20dulden%20ist%2C]

Verzögerung den veränderten Lichtverhältnissen an, entsprechend sind Blendwirkungen unbedingt zu vermeiden, da sonst die niedrigere Beleuchtungsstärke nicht mehr ausreicht.

5. Indirekte Beleuchtungssysteme bei der Außenbeleuchtung wie Wandfluter oder Metallspiegel sind zu vermeiden. Objektbeleuchtung ist zu unterlassen.
6. Mit Einschalten der Innenbeleuchtung müssen die Fenster komplett verschattet werden, um Emissionen auf die Umwelt zu unterbinden.
7. Die Flächen, die beleuchtet werden, sind zur freien Natur zusätzlich mit Hecken oder Gebüsch abzuschirmen.
8. Beleuchtung von Fenstern in der Nachbarschaft. Die maximale Beleuchtungsstärke hängt von der Entfernung des Fensters von der Beleuchtung ab. Bei einer Entfernung von zehn bis 20 Metern dürfen am Fenster maximal zwei Lux herrschen, bei einer Entfernung von über 20 Metern nur 0,2 Lux.

Begründung: Siehe dazu „8.5 Prognose zum Schutzgut Biotope, Flora, Fauna und Biologische Vielfalt" (Umweltbericht, Umweltprüfung und landschaftsplanerischer Fachbeitrag, Seite 10). Außerdem wird auf den Sachstand zur Lichtverschmutzung des Deutschen Bundestags (WD 7 - 3000 - 009/19) verwiesen.[3] Das Ziel dieser Festsetzungen sollte die Reduzierung der Lichtemissionen, der Lichtverschmutzung soweit wie irgend möglich, auf die Tier und Pflanzenwelt sein:

- Es gibt keine insektenfreundlichen Beleuchtungsmittel. Weder UV-arme Leuchten noch spezielle Wellenlängen führen zu einem geringeren Anflug einer Leuchte. Ein geringerer Anflug wird nur durch Ausschalten der Leuchte erreicht.
- Licht wird noch bis in etwa 500 bis 1000 m Entfernung wahrgenommen und führt – bedingt durch das Facettenauge der Insekten – grundsätzlich zu einer Art Tunnelblick, zu einem Sog.
- Insekten schlüpfen und orientieren sich an lichtbeschienenen Landmarken zur Fortpflanzung. Am hellsten Punkt treffen sie sich üblicherweise mit anderen Artgenossen. Dies trifft insbesondere auf aquatische Insekten zu (Woogbach).
- Der hellste Punkt wird jedoch bei einer Leuchte nie erreicht, weswegen dann die Fortpflanzung der von einer Leuchte angezogenen Insekten komplett ausfällt.
- Eine Leuchte kann den Schlupf eines bis zu 200 m langen Bachlaufs komplett zerstören.
- Bescheint die Leuchte reflektierende Oberflächen (Autos, Bodenbeläge), so können diese mit einer Wasseroberfläche verwechselt werden und die Insekten legen ihre Eier dort ab. Damit wird ebenfalls der Fortpflanzungserfolg zunichte gemacht.

Daraus folgt letztlich, dass die Lichtemissionen nur durch Reduzierung auf Null zu beheben sind.

Zudem hat Licht auf Tiere und Pflanzen hormonelle Effekte und damit eine negative Wirkung, z.B. fangen die Vögel eher mit dem Gesang an, bzw. hören später auf und erhalten so zu wenig Schlaf, was weitere hormonelle Effekte hat. Sicherlich kann Licht auch für den Menschen unangenehm sein – er kann sich

[3] WD-7-009-19-pdf-data.pdf (bundestag.de) [https://www.bundestag.de/resource/blob/632966/7ba7c4cd1cfef87380d58376f1c2f165/WD-7-009-19-pdf-data.pdf#:~:text=Wird%20durch%20Lichtimmissionen%2C%20die%20durch%20%C3%B6ffentliche%20Beleuchtung%20entstehen%2C,und%20von%20dem%20Einzelnen%20nicht%20zu%20dulden%20ist%2C]

aber durch Herunterlassen der Rollläden schützen, die Natur kann das nicht! Inzwischen gibt es auch intelligente Bewegungsmelder, die bei Tieren nicht mehr einschalten.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (HESSISCHE BAUORDNUNG, HBO)

Vorbemerkung zur Albedo

Die Definition der Albedo setze ich als bekannt voraus. Es ist festzustellen, dass die Albedo durch den Klimawandel bekannter wird.

Die Festsetzung von Albedo-Werten sollte so großflächig wie möglich erfolgen, wenn man die klimatisch abkühlende Wirkung von helleren Flächen nutzen möchte. In einigen Jahren wird jeder froh sein, wenn er dank hellem, ja, weißem Dach und einer auf Kühlfunktion umschaltbaren Wärmepumpe keine teure Klimaanlage anschaffen muss. Helle Dächer und Wände nutzen nicht nur den Bewohnern in den Häusern, sondern auch der Natur drumherum! Sie sind also nicht nur Klimaschutz, sondern auch Umwelt- und Naturschutz!

Man könnte auf die Festsetzung von weißen Hauswänden verzichten, da diese relativ einfach weiß zu streichen sind. Ein Dach jedoch wird nicht einfach so nach 10 oder 20 Jahren ausgetauscht, weil es zu dunkel ist. Das passiert in aller Regel erst, wenn eine grundlegende Sanierung des Gebäudes ansteht und selbst dann nicht immer, sondern nur, wenn auch das Dach ausgebaut wird oder u.U. etwa eine Photovoltaikanlage auf das Dach kommt.

Falls man sich vor der Festsetzung eines bestimmten Albedo-Wertes scheut, so kann man zumindest mit der Festsetzung möglichst heller Farben (Weiß und Pastelltöne für die Hauswände und Grau, Hellgrau, Rot, Hellrot und Weiß bei den Dachfarben), u.U. mit dem Verweis auf die klimaschädliche Wirkung dunkler Farben, einen ähnlichen, vielleicht einfacher verständlichen Effekt zum Schutz des Klimas bewirken.

Zum Beispiel Festsetzungen aus dem Bebauungsplan 43 der Gemeinde Niestetal (Landkreis Kassel):

> **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**[4]
>
> Die versiegelten Flächen sind zur Minimierung der Flächenerwärmung sind in heller Oberflächenfarbe (Albedo=>0,3) herzustellen oder mit begrünten Dächern, Gerüsten oder Solaranlagen zu überstellen. (Bebauungsplan 43 der Gemeinde Niestetal)
>
> **Festsetzungen gemäß § 91 der Hessischen Bauordnung (§ 91 Abs. 1 HBO)**
>
> **§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO:**
>
> Für die Farbgestaltung der Fassaden sind helle Töne (Albedo=>0,3) zu verwenden. Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Fensterflächen sowie untergeordnete Fassadenteile, die aus Gründen der Gestaltung farblich abgesetzt werden sollen, und Fassadenteile, die begrünt werden. Die Dächer der Gebäude (< 25,00 m Höhe) im Geltungsbereich sind so auszubilden, dass mindestens eine extensive Begrünung auf den Dachflächen angelegt werden kann.

[4] https://www.niestetal.de/gv_niestetal/Bauen%20&%20Klimaschutz/Bauen/Bebauungspl%C3%A4ne/Bebauungspl%C3%A4ne%20Ortsteil%20Sandershausen/B-Plan_43_Karte.pdf

Die Verkehrsflächen auf privaten Grundstücken sind in heller Oberflächenfarbe (Albedo=>0,3) herzustellen. (Bebauungsplan 43 der Gemeinde Niestetal)

§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO:

Die Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind in heller Oberflächenfarbe (Albedo=>0,3) herzustellen oder mit begrünten Dächern, Gerüsten oder Solaranlagen zu überstellen. Bei Stellplätzen ohne Grünüberdachung ist in Abweichung zur Stellplatzsatzung der Gemeinde Niestetal für jeweils angefangene 4 Stellplätze 1 hochstämmiger Laubbaum an, um oder zwischen den Stellplätzen zu pflanzen und zu erhalten. Die Bäume sind mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen in einer unbefestigten und bepflanzten Baumscheibe von mindestens 2,50 x 2,50 m und 1,5 m durchwurzelbarer Bodenschicht. Zur Sicherung der Baumscheiben sind geeignete Schutzvorrichtungen, wie z.B. Baumbügel, vorzusehen. Bei Abgang ist ein entsprechender Baum nachzupflanzen. Für die Auswahl der Baumarten sind die Empfehlungen der ständigen Gartenamtsleiterkonferenz (GKLK) zu klimaangepassten Stadtbäumen mit dem jeweils aktuellen Stand zu beachten. (Bebauungsplan 43 der Gemeinde Niestetal)

Vorbemerkung zur Bedeutung von Dach- und Fassadenbegrünung

Die Wirkungsweise und Notwendigkeit einer Begrünung setze ich als bekannt voraus. Voraussetzung dafür ist allerdings ein ausreichendes Wasserangebot für die Vegetation. Aus diesem Grund sollte die Substratstärke auf dem Dach deutlich dicker ausfallen, als bisher vorgeschrieben, damit auch einer gewisse Speicherwirkung möglich ist, die die trockenheitsgewohnten Pflanzen auch in sehr heißen und trockenen Sommern am Leben erhalten können. Es sollte verhindert werden, dass auch trockenheitsgewohnte Pflanzen zugrunde gehen, denn die üblicherweise in hiesigen Breitengraden eingesetzten Pflanzen (z.B. Gräser, Sukkulenten) überstehen klimatische Bedingungen wie in einer Wüste nicht, da wären dann Kakteen notwendig. Ein weiterer Vorteil des Retentionsvermögen ist das Abmildern von Starkregeneffekten, wodurch die Kanalisation (Überlauf der Zisterne!) entlastet wird.

B 1. Dachgestaltung/Dacheindeckung

Dachform

Begrünte Dächer sind zulässig. Soll das Dach als begrüntes Dach mit Retentionsvolumen ausgebildet werden, so kann das Retentionsvolumen zu 50% auf die Größe der Zisterne angerechnet werden. Das Retentionsvolumen berechnet sich aus der Stärke des Substrataufbaus abzüglich 10 cm mal der Fläche des Daches, abzüglich größerer Dachaufbauten (z.B. Schornstein etc.).

Es wird empfohlen möglichst helle Dachfarben zu verwenden und auf schwarz, anthrazit oder braun zu verzichten.

Die Umrandung soll einen Albedo-Wert von 0,2 nicht unterschreiten (alternativ: soll in hellen Farben ausgeführt werden).

Anmerkung: Dies vermindert die Aufheizung der Umrandung, was zum Austrocknen der nahen Pflanzen führt.

B 5. Fassadengestaltung (§ 9, HBO)

Es ist leider keine Festsetzung zur Fassadengestaltung vorhanden. Vereinzelt finden sich neuerdings schwarze oder dunkel gefärbte Häuser, z.B. Milcheshohl 16 oder das Neubauhaus an der Altenhainer

Straße, 6,8 oder 10. Diese heizen ihre Umgebung deutlich auf, da sie die Abkühlung verhindern. Dies wirkt sich insbesondere auch auf die Artenvielfalt in der direkten Umgebung aus. Deshalb sind solche Hausgestaltungen unbedingt zu verhindern.

> Die Gebäudefassaden, Nebenanlagen, Stellplätze und befestigten Flächen sollen aus klimaökologischen und artenschutzrechtlichen Gründen in hellen Belägen bzw. in hellen Farbtönen hergestellt werden. Dunkle oder schwarze Flächen sind nicht gestattet.

B 9. Grundstückszu- und ausfahrten

> Je Baugrundstück ist nur eine Zu- und Ausfahrt in einer max. Breite von 5,0 m zulässig.

B 10. Abgrabungen, Stützmauern, Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 17 und 26, BauGB)

Leider finden sich im Bebauungsplan wieder die artenschutzrechtlich äußerst bedenkliche Erlaubnis von Terrassierungen bzw. Stützmauern. Wozu werden Mauersockel bei Zäunen verboten, wenn eine Terrassierung erlaubt wird? Eine Terrassierung, insbesondere mit Stützmauern, führt zu einem unüberwindlichen Hindernis für z.B. Igel und Kleinlebewesen. Dann könnten genauso auch Mauern als Einfriedungen erlaubt werden. Terrassierungen (Abgrabungen, Aufschüttungen) sollen nur da erlaubt sein, wo es gar nicht anders geht. Auswüchse wie im Baugebiet rund um Am Steinkopf in Schneidhain oder am Ende des Reichenbachwegs, z.B. bei Nr. 27, sind unbedingt zu verhindern. Der Bauherr muss sein Gebäude dem Gelände anpassen und nicht das Gelände dem Bauvorhaben!

> Abgrabungen, Aufschüttungen, Terrassierungen des natürlichen Geländes sind bis max. 1,40 m nur für befestigte Flächen (etwa Terrassen, Wege und Stellplätze) zulässig. In den Grenzabstandsflächen sind Abgrabungen, Aufschüttungen und Terrassierungen unzulässig. Stützmauern sind aus heimischen Natursteinmaterialien und Natursteinverblendungen in einer max. Höhe von 1,00 m herzustellen. Sichtbeton ist unzulässig. Ausnahmsweise können Abgrabungen für Garagen, Carports oder Stellplätze in den Grenzabstandsflächen, mit den dazugehörigen Stützmauern über 1,00 m, zugelassen werden.

B 6. Grünordnerische Festsetzung

Bitte ändern in: Festsetzungen zum Artenschutz.

Bitte noch eine Mindestgröße der Fenster, ab der der Vogelschutz wirksam wird, festlegen. Wie will man sonst die Einhaltung prüfen können? Als Vogelschutz eignen sich im übrigen auch Gardinen…

Es stellt sich die Frage, warum ein kaum überprüfbarer Vogelschutz festgelegt wird, aber die Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung (B 7.) nur unter Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen „D 7. Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung" zu finden ist.

Ebenso könnte hierunter auch das Kapitel „D 12. Schutz von Kleintieren und von Vögeln" mit subsummiert werden. So finden sich Vogelschutz, Insektenschutz und Kleintierschutz an drei verschiedenen Stellen.

Als Hinweis interpretiere ich D 7. und D 12. nur als Vorschlag, nicht als Festsetzung.

7. Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses und zur Schonung der Wasserreserven

Es erschließt sich nach § 19 HWG nicht, warum Sammelleitungen unzulässig sein sollen:

> *(1) Jede Person darf [...]*
>
> *2. in natürliche fließende Gewässer Quell-, Grund- und Niederschlagswasser einleiten, soweit keine nachteilige Veränderung des Wasserhaushalts zu besorgen ist [...].*

Wenn damit Verrohrungen verhindert werden sollen und stattdessen das Regenwasser (überfließendes Zisternenwasser [nur bei entsprechender Hanglage vorstellbar]) nur in offenen Gräben abfließen soll, dann dies bitte so schreiben.

Mit freundlichen Grüßen

C. Jacubowsky

Cordula Jacubowsky
(Vorsitzende)