

Maßstab 1:500

**PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN**

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 und § 16 ff. BauNVO)**

**WR** Reine Wohngebiete (§ 9 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	WR
Grundflächenzahl (GRZ)	0,16
Geschossflächenzahl (GFZ)*	0,28
Zahl der Vollgeschosse max.	1
Trauf-/Altflächen**	max. 0,5 m
Firsthöhe**	max. 0,5 m
Bauweise	offen
Häufelform	Einzelhaus

\*Die Trauf-/Altflächenhöhe wird bergseitig gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes bis zum Schrägtritt der Außenwand mit der äußeren Dachtrauf.  
\*\*Die Firsthöhe wird jeweils gemessen über Oberkante Firstboden des Dachgeschosses

**2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**

**Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

**3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**

Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB

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

Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB

**4. Sonstige Planzeichen**

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

Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

TGA: Tiefgarage TP: Tiefpark

**RECHTSGRUNDLAGEN**  
Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzV), Hessische Bauordnung (HBO), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Denkmalschutzgesetz (DSchG), Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG), Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur Gesetz (EGIG).

Diese werden u.a. durch die folgenden Ortssatzungen ergänzt:  
Stellplatz- und Ablösungszur der Stadt Königstein im Taunus, Verbleibungsabstufungsatzung im Gebiet der Stadt Königstein im Taunus, Baumschutzsatzung der Stadt Königstein im Taunus, Zieltensatzung der Stadt Königstein im Taunus.

**A) BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB**

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 3 Abs. 3 BauNVO und § 1 Abs. 6 BauNVO)**

**Reines Wohngebiet**

In den als „reines Wohngebiet“ (WR) festgesetzten Bereichen sind nach § 9 Abs. 6 BauNVO die in § 9 Abs. 3 genannten Nutzungen ausgeschlossen (Läden und nicht ständige Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie die Bedürfnisse der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke).

**2. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, § 16 (2) NR. 1 BAUNVO**

**2.1 Überschreitung der Grundflächenzahl (i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)**

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf gem. § 19 (4) BauNVO um max. 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ II von 0,8. Befestigungen mit großflächigen Pflaster (Fußgängerbreite > 3 cm), Rasengittersteine und/oder Schotterrasen werden wegen der geringfügigen Verfestigungswirkung auf die natürlichen Funktionen des Bodens von der GRZ-Berechnung bis zu 150 m<sup>2</sup> ausgenommen. Ein Funktionsminderndes Betonunterbau oder Fugenverguss ist bei diesen Befestigungsarten unzulässig. Mit dem Bauantrag sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben Antragspflicht gem. § 63 HBO ist ein Plan mit Darstellung der Befestigungsart (Freiflächenplan) vorzulegen. Andere Befestigungsarten gehen in die GRZ-Berechnung ein.

**2.2 Nebenanlagen**

Garagen und Zufahrten sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Tiefgaragen und Tiefparken sind ebenfalls zugelassen. Auf- und Abfahrtsrampen dürfen erst 1,0 m hinter dem befestigten Fahrbahnrand beginnen.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche der Tiefgarage ist mit einer Schicht von mindestens 80 cm zu bedecken. Die Fläche ist mit Rasen anzulegen und mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Die Fläche der Tiefgarage ist nicht auf die GRZ anzurechnen.

Die Straßenschnittbreite aller Garagentreie darf maximal 6,0 m betragen.

Die Verbesserung des Kleinclimas sind die Außenwände von Garagen zu begrünen (s. hierzu die entsprechende Auswahlhilfe unter Punkt B 3).

Photovoltaikanlagen oder Solaranlagen sind ausdrücklich erwünscht. Eine optimierte Ausrichtung der energetisch genutzten Dachflächen wird angeregt. Siehe hierzu auch unter Hinweise D 9 Energieersparnis und Energieerzeugung.

**3. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB**

**Führung von Versorgungsleitungen**

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

**4. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB**

**Beschränkung der Bodenversiegelung**

Wege, Stellplätze und Hofflächen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine möglichst hohe Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (Xko-Pflaster mit 30% Fugenanlet oder Rasengittersteine), sofern dadurch keine Grundwassererfüllung gegeben ist. Bauweisen ohne Versickerungsanteile für Niederschlagswasser sind nicht zulässig.

**5. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 23 BAUGB**

**Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Im Plangebiet wird zur Erhaltung und Sicherung des heilklimatischen Status des Kurortes Königstein im Taunus festgesetzt, dass die Nutzung von Kohle und Heizöl als Energieträger nicht zulässig ist. Heizöl kann in Ausnahmefällen zugelassen werden, wenn eine andere Heizungsart nicht 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 großmöglicher Anteil an erneuerbaren Energien wie Photovoltaik- oder Solaranlagen zu verwenden. Hier sollte auch die mögliche Bereitstellung der Energie für elektrotechnische Fahrzeuge beachtet werden.

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.

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

**6. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25A UND B BAUGB**

**Grünordnerische Festsetzungen**

Um die bereits vorhandene Durchgrünung im Gebiet zu erhalten und weiter zu fördern werden „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ gem. § 9 (1) 25a BauGB i.V.m. § 178 BauGB und „Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ gem. § 9 (1) 25b BauGB i.V.m. § 178 BauGB festgesetzt.

Die Gehölze innerhalb der Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfällen entsprechend der Artenliste unter B) 6. zu ergänzen.

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind arten- und strukturreiche Gehölzplantagen anzulegen. Die Fertigstellungs- und Entwicklungsphase ist mindestens 3 Jahre durchzuführen. Empfohlene Gehölzarten sind der Artenliste unter B) 6. zu entnehmen.

Die Pflanzstreifen dürfen zum Zwecke von Eingängen, Zu- und Ausfahrten unterbunden werden. Je Grundstück ist nur eine Zu- und Ausfahrt zulässig.

Die zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und nach ihrem natürlichen Abgang zu ersetzen. Die durch Eingriffe betroffenen Bäume sind zu ersetzen. Für den Baum in der Zufahrt, angrenzend an die Parkstraße, ist eine Wurzelbrücke vorzusehen.

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.

**ARTENLISTE AUTOCHTHONE BÄUME (AUSWAHL)**

- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Buche (*Fagus sylvatica*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Haselnuss (*Corylus avellana*)
- Roter Hainbuche (*Lonicera xylosteum*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Traubenholunder (*Sambucus racemosa*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Roter Hartnagel (*Cornus sanguinea*)
- Pflaferhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
- Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Zweigelfeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)

**ARTENLISTE HEIMISCHE STRÄUCHER (AUSWAHL)**

- Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
- Strauch-Felsenbirne (*Amygdalier*)
- Haselnuss (*Corylus avellana*)
- Roter Hainbuche (*Lonicera xylosteum*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Traubenholunder (*Sambucus racemosa*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Roter Hartnagel (*Cornus sanguinea*)
- Pflaferhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
- Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Zweigelfeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)

**ARTENLISTE AUTOCHTHONE BÄUME (AUSWAHL)**

- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Buche (*Fagus sylvatica*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Haselnuss (*Corylus avellana*)
- Roter Hainbuche (*Lonicera xylosteum*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Traubenholunder (*Sambucus racemosa*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Roter Hartnagel (*Cornus sanguinea*)
- Pflaferhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
- Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Zweigelfeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)

**ARTENLISTE AUTOCHTHONE STRÄUCHER (AUSWAHL)**

- Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
- Strauch-Felsenbirne (*Amygdalier*)
- Haselnuss (*Corylus avellana*)
- Roter Hainbuche (*Lonicera xylosteum*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Traubenholunder (*Sambucus racemosa*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Roter Hartnagel (*Cornus sanguinea*)
- Pflaferhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
- Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Zweigelfeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)

**ARTENLISTE AUTOCHTHONE STRÄUCHER (AUSWAHL)**

- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Buche (*Fagus sylvatica*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Haselnuss (*Corylus avellana*)
- Roter Hainbuche (*Lonicera xylosteum*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Traubenholunder (*Sambucus racemosa*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Roter Hartnagel (*Cornus sanguinea*)
- Pflaferhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
- Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Zweigelfeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)

**ARTENLISTE AUTOCHTHONE STRÄUCHER (AUSWAHL)**

- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Buche (*Fagus sylvatica*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Haselnuss (*Corylus avellana*)
- Roter Hainbuche (*Lonicera xylosteum*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Traubenholunder (*Sambucus racemosa*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Roter Hartnagel (*Cornus sanguinea*)
- Pflaferhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
- Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Zweigelfeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)

**ARTENLISTE AUTOCHTHONE STRÄUCHER (AUSWAHL)**

- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Buche (*Fagus sylvatica*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Haselnuss (*Corylus avellana*)
- Roter Hainbuche (*Lonicera xylosteum*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Traubenholunder (*Sambucus racemosa*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Roter Hartnagel (*Cornus sanguinea*)
- Pflaferhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
- Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Zweigelfeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)

**ARTENLISTE AUTOCHTHONE STRÄUCHER (AUSWAHL)**

- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Buche (*Fagus sylvatica*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Haselnuss (*Corylus avellana*)
- Roter Hainbuche (*Lonicera xylosteum*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Traubenholunder (*Sambucus racemosa*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Roter Hartnagel (*Cornus sanguinea*)
- Pflaferhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
- Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Zweigelfeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)

**ARTENLISTE AUTOCHTHONE STRÄUCHER (AUSWAHL)**

- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Buche (*Fagus sylvatica*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Haselnuss (*Corylus avellana*)
- Roter Hainbuche (*Lonicera xylosteum*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Traubenholunder (*Sambucus racemosa*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Roter Hartnagel (*Cornus sanguinea*)
- Pflaferhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
- Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Zweigelfeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)

**ARTENLISTE AUTOCHTHONE STRÄUCHER (AUSWAHL)**

- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Buche (*Fagus sylvatica*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Haselnuss (*Corylus avellana*)
- Roter Hainbuche (*Lonicera xylosteum*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Traubenholunder (*Sambucus racemosa*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Roter Hartnagel (*Cornus sanguinea*)
- Pflaferhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
- Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Zweigelfeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)

**ARTENLISTE AUTOCHTHONE STRÄUCHER (AUSWAHL)**

- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Buche (*Fagus sylvatica*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Haselnuss (*Corylus avellana*)
- Roter Hainbuche (*Lonicera xylosteum*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Traubenholunder (*Sambucus racemosa*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Roter Hartnagel (*Cornus sanguinea*)
- Pflaferhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
- Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Zweigelfeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)

**ARTENLISTE AUTOCHTHONE STRÄUCHER (AUSWAHL)**

- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Buche (*Fagus sylvatica*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Haselnuss (*Corylus avellana*)
- Roter Hainbuche (*Lonicera xylosteum*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Traubenholunder (*Sambucus racemosa*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Roter Hartnagel (*Cornus sanguinea*)
- Pflaferhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
- Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Zweigelfeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)

**ARTENLISTE AUTOCHTHONE STRÄUCHER (AUSWAHL)**

- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Buche (*Fagus sylvatica*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Haselnuss (*Corylus avellana*)
- Roter Hainbuche (*Lonicera xylosteum*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Traubenholunder (*Sambucus racemosa*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Roter Hartnagel (*Cornus sanguinea*)
- Pflaferhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
- Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Zweigelfeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)

**ARTENLISTE AUTOCHTHONE STRÄUCHER (AUSWAHL)**

- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Buche (*Fagus sylvatica*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Haselnuss (*Corylus avellana*)
- Roter Hainbuche (*Lonicera xylosteum*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Traubenholunder (*Sambucus racemosa*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Roter Hartnagel (*Cornus sanguinea*)
- Pflaferhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
- Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Zweigelfeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)

**TEXTFESTSETZUNGEN**

Eine Beseitigung von zum Erhalt festgesetzten Gehölzen bedarf einer isolierten Befreiung gem. § 7 (4) HBO. Hierbei kann es zu Kompensationsmaßnahmen kommen. Bei natürlich abgängigen Gehölzen kann es ebenfalls zu Kompensationsmaßnahmen kommen. Die Baumschutzsatzung gilt hierzu subsidiär.

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.

Durch die Bebauung mit viel Glas sind Maßnahmen zum Schutz von Vogelschlag vorzunehmen. Diese können durch konstruktive Unterlegungen (Fassungen, Rahmen oder Jalousien), die Reduzierung der Spiegelung des Glases durch Streifen oder Punktmuster (5 - 10 % der Glasfläche) oder entsprechend geeignete Sonnenschutz (Metallgitter, Holzelemente oder Spalisse) geschaffen werden (s. hierzu Begründung Punkt 3.4).

**B) FESTSETZUNGEN GEM. § 91 HBO**

**1. Dachgestaltung**

**1.1 Dachform**

Es sind Satteldächer, Pultdächer, Walmdächer, Mansarddächer und Zeltdachformen zulässig. Für untergeordnete, eingeschossige Anbauten bis zu einer Grundfläche von 40m<sup>2</sup> sind auch Flachdächer zulässig.

Für Garagen und Carports sind zusätzlich auch Flachdächer zulässig.

**1.2 Dachneigung**

Die zulässige Dachneigung für geneigte Dächer wird auf 15° - 45° festgesetzt. Für Mansarddächer wird für das stete Unterdach 45° - 60° und für das flache Oberdach 15° - 30° festgesetzt.

**1.3 Kniestock**

Kniestock/Drempel sind ausschließlich an den Außenwänden bis max. 0,8 m zulässig, gemessen an der Außenwand vom Rohfußboden Dachgeschoss bis Oberkante Dachtrauf.

**1.4 Dacheindeckung**

Flachdächer sind, soweit sie nicht als Dachterrasse genutzt werden, mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu versehen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser/Kräutermischung anzulegen oder mit standortgerechten Stauden und Sedum-Sprossen so zu bepflanzen, dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist, die auf Dauer erhalten werden muss. In Kombination mit einer Dachbegrünung sind auch Dach-Photovoltaikanlagen zulässig. Bestehende Dächer genießen Bestandsschutz.

Für Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer, Mansarddächer und Zeldächer hat die Dacheindeckung mit matten Ziegeln in gedeckten Farbönen, nicht glänzenden Blechen oder Naturschiefer zu erfolgen. Glasierte oder glanzgeborene Tonziegel sowie glänzende und chrom- oder silberfarbene Dachflächenelemente sind unzulässig. Matt-Glasierte Dachziegel sind zulässig.

Die Verwendung von Kupfer oder Blei für Dacheindeckungen, inklusive Regenrohren und Regenrinnen, ist nicht gestattet.

**1.5 Dacheinschnitte**

Dacheinschnitte sind zulässig.

Die Gesamtanlage aller Dacheinschnitte des Gebäudes darf maximal 60 % der Trauflänge der dazugehörigen Dachfläche betragen.

Der vorgegebene Kniestock/Drempel, entsprechend der Festsetzung B 1.3, muss erhalten bleiben.

Zum Umgang ist ein Mindestabstand von 1,50 m und zum First von 0,50 m einzuhalten. Die Bemessung des Abstands vom First aus ist vertikal und nicht auf die Dachfläche projiziert zu ermitteln. Dacheinschnitte müssen mindestens 0,50 m hinter die Außenkante der darunterliegenden Außenwand zurückspringen.

Sofern die gestalterischen Elemente wie Dacheinschnitte und Dachaufbauten (Gauben), die Festsetzung B 1.6, gemeinsam auf einer Dachfläche verwendet werden, ist ein Abstand zueinander von mindestens 1,00 m einzuhalten.

**1.6 Dachaufbauten**

Dachaufbauten (Gauben und Zwerchhäuser) sind zulässig. Die Brandschutzvorschriften der HBO sind anzuhalten.

a. Die Länge der Dachaufbauten einer Dachfläche dürfen zusammen nicht mehr als 60 % der jeweiligen Trauflänge betragen.

b. Die Länge einer Gaube darf maximal 3,00 m betragen.

c. Die Länge eines Zwerchhauses darf maximal 6,00 m betragen.

Als Dachform sind Spitz-, Schräg- und Hofflächen zugelassen. Die Dacheindeckung ist entsprechend den Festsetzungen zu B 1.4 zu wählen.

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.

**2. Standplätze für Abfallbehälter § 91 (1) Nr. 3 HBO**

Müllsammelbehälter / Müllboxen sind bevorzugt in die Gebäude zu integrieren. Werden sie außerhalb angeordnet, sind sie so einzufassen, dass sie in den Straßenverkehrsflächen aus nicht einsehbar sind. Öffnungen der Einfassungen für Zugänge sind zulässig. Als Sichtschutz sind Hecken- oder Strauchpflanzungen, Mauern aus Naturstein oder mit Natursteinverblendung, sowie Holzelemente zulässig. Die maximale Einfassungshöhe beträgt 1,50 m.

**3. Grundstückseinfriedungen**

Als Einfriedungen sind Holz- und Metallzäune ohne Mauersockel und Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Notwendige Stützmauern (wie in B6 beschrieben) sind keine Mauersockel und daher vom Verbot ausgenommen. Die Hecken sind aus heimischen, standortgerechten Sträuchern herzustellen (siehe Auswahlhilfe). Fremdländische Sträucher, wie z. B. Kirschlorbeer, dürfen nicht verwendet werden. Bestehende Einfriedungen und Hecken genießen Bestandsschutz.

**ARTENLISTE HEIMISCHE STRÄUCHER (AUSWAHL)**

- Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
- Strauch-Felsenbirne (*Amygdalier*)
- Haselnuss (*Corylus avellana*)
- Roter Hainbuche (*Lonicera xylosteum*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Traubenholunder (*Sambucus racemosa*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Roter Hartnagel (*Cornus sanguinea*)
- Pflaferhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
- Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Zweigelfeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)

**ARTENLISTE HEIMISCHE STRÄUCHER (AUSWAHL)**

- Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
- Strauch-Felsenbirne (*Amygdalier*)
- Haselnuss (*Corylus avellana*)
- Roter Hainbuche (*Lonicera xylosteum*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Traubenholunder (*Sambucus racemosa*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Roter Hartnagel (*Cornus sanguinea*)
- Pflaferhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
- Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Zweigelfeliger Weißdorn (*Crataegus*



**Stadt Königstein im Taunus**

**Bebauungsplan K 59.3  
„Rombergweg/ Parkstraße“  
3. Änderung**

**TEXTFESTSETZUNGEN**

Entwurf

**15. Januar 2025**

**Bearbeitung: M. Sc. Geogr. Julia Arndt**



**PlanungsbüroKoch**

[www.pbkoch.de](http://www.pbkoch.de)

Dipl.-Geogr. Christian Koch  
Stadtplaner

Alte Chaussee 4, 35614 Aßlar

Tel. (0 64 43) 6 90 04-0  
Fax (0 64 43) 6 90 04-34

e-Mail: [info@pbkoch.de](mailto:info@pbkoch.de)

### 3. Änderung des Bebauungsplanes K 59.3 „Rombergweg/ Parkstraße“ der Stadt Königstein, Kernstadt

Textfestsetzungen, Stand: 15.01.2025

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	WR
Grundflächenzahl (GRZ)	0,16
Geschossflächenzahl (GFZ)*	0,28
Zahl der Vollgeschosse max.	I
Trauf-/ Attikahöhen*	max. 6,5 m
Firshöhe**	max. 8,5 m
Bauweise	offen
Hausform	Einzelhaus

\*Die Trauf-/Attikahöhe wird bergseitig gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der äußeren Dachhaut.

\*\*Die Firshöhe wird jeweils gemessen über Oberkante Fußboden des Dachgeschosses

#### RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzV), Hessische Bauordnung (HBO), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Denkmalschutzgesetz (HDSchG), Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG), Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur Gesetz (GEIG).

Diese werden u.a. durch die folgenden Ortssatzungen ergänzt:

Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Königstein im Taunus,

Werbeanlagengestaltungssatzung im Gebiet der Stadt Königstein im Taunus,

Baumschutzsatzung der Stadt Königstein im Taunus,

Zisternensatzung der Stadt Königstein im Taunus.

#### A) BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

##### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 3 Abs. 3 BauNVO und § 1 Abs. 6 BauNVO)

###### Reines Wohngebiet

In den als „reinen Wohngebiet“ (WR) festgesetzten Bereichen sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO die in § 3 Abs. 3 genannten Nutzungen ausgeschlossen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke).

## **2. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, § 16 (2) Nr. 1 BauNVO, § 19 BauNVO**

### **2.1 Überschreitung der Grundflächenzahl (i.V.m. § 19 ABS. 4 BauNVO)**

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf gem. § 19 (4) BauNVO um max. 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ II von 0,8. Befestigungen mit großfugigem Pflaster (Fugenbreite > 3 cm), Rasengittersteine und/oder Schotterrasen werden wegen der geringfügigen Versiegelungsauswirkung auf die natürlichen Funktionen des Bodens von der GRZ-Berechnung bis zu 150 m<sup>2</sup> ausgenommen. Ein funktionsmindernder Betonunterbau oder Fugenverguss ist bei diesen Befestigungsarten unzulässig. Mit dem Bauantrag sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben (Anzeigespflichtig gem. § 63 HBO) ist ein Plan mit Darstellung der Befestigungsart (Freiflächenplan) vorzulegen. Andere Befestigungsarten gehen in die GRZ-Berechnung ein.

### **2.2 Nebenanlagen**

Garagen und Zufahrten sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Tiefgaragen und Tiefparker sind ebenfalls zugelassen. Auf- und Abfahrtsrampen dürfen erst 1,0 m hinter dem befestigten Fahrbahnrand beginnen.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche der Tiefgarage ist mit einer Schicht von mindestens 80 cm zu bedecken. Die Fläche ist mit Rasen anzusäen und mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Die Fläche der Tiefgarage ist nicht auf die GRZ anzurechnen.

Die Straßenansichtsbreite aller Garagentore darf maximal 6,0 m betragen.

Zur Verbesserung des Kleinklimas sind die Außenwände von Garagen zu begrünen (s. hierzu die entsprechende Auswahlliste unter Punkt B 3).

Photovoltaikanlagen oder Solaranlagen sind ausdrücklich erwünscht. Eine optimierte Ausrichtung der energetisch genutzten Dachflächen wird angeraten. Siehe hierzu auch unter Hinweise D 9 Energieeinsparung und Energieerzeugung.

## **3. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB**

### **Führung von Versorgungsleitungen**

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

## **4. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB**

### **Beschränkung der Bodenversiegelung**

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

## **5. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 23 BAUGB**

### **Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

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

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 erneuerbaren Energien wie Photovoltaik- oder Solaranlagen zu verwenden. Hier sollte auch die mögliche Bereitstellung der Energie für elektrobetriebene Fahrzeuge beachtet werden.

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.

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 mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Dies gilt auch für begrünte Flachdächer. Diese Vorgabe gilt nicht, wenn weniger als 50 m<sup>2</sup> Dachfläche zur Verfügung stehen.

## **6. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25A UND B BAUGB**

### **Grünordnerische Festsetzungen**

Um die bereits vorhandene Durchgrünung im Gebiet zu erhalten und weiter zu fördern werden „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ gem. § 9 (1) 25a BauGB i.V.m. § 178 BauGB und „Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ gem. § 9 (1) 25b BauGB i.V.m. § 178 BauGB festgesetzt.

Die Gehölze innerhalb der Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfällen entsprechend der Artenliste unter B) 6. zu ergänzen.

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind arten- und strukturreiche Gehölzpflanzungen anzulegen. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist mindestens 3 Jahre durchzuführen. Empfohlene Gehölzarten sind der Artenliste unter B) 6. zu entnehmen.

Die Pflanzstreifen dürfen zum Zwecke von Eingängen, Zu- und Ausfahrten unterbrochen werden. Je Grundstück ist nur eine Zu- und Ausfahrt zulässig.

Die zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und nach ihrem natürlichen Abgang zu ersetzen. Die durch Eingriffe betroffenen Bäume sind zu ersetzen. Für den Baum in der Zufahrt, angrenzend an die Parkstraße, ist eine Wurzelbrücke vorzusehen.

Die Fällung von Bäumen sollte nur im Winterhalbjahr durchgeführt werden. Eine Tötung von Vogeleinzelindividuen 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.

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

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.

Durch die Bebauung mit viel Glas sind Maßnahmen zum Schutz von Vogelschlag vorzunehmen. Diese können durch konstruktive Unterteilungen (Fassungen, Rahmen oder Sprossen), die Reduzierung der Spiegelung des Glases durch Streifen oder Punktmuster (5 -10 % der Glasfläche) oder entsprechend geeignete Sonnenschutz (Metallgitter, Holzelemente oder Jalousien) geschaffen werden (s. hierzu Begründung Punkt 3.4).

## **B) FESTSETZUNGEN GEM. § 91 HBO**

### **1. Dachgestaltung**

#### **1.1 Dachform**

Es sind Satteldächer, Pultdächer, Walmdächer, Mansarddächer und Zeltdachformen zulässig. Für untergeordnete, eingeschossige Anbauten bis zu einer Grundfläche von 40m<sup>2</sup> sind auch Flachdächer zulässig.

Für Garagen und Carports sind zusätzlich auch Flachdächer zulässig.

#### **1.2 Dachneigung**

Die zulässige Dachneigung für geneigte Dächer wird auf 15° - 45° festgesetzt. Für Mansarddächer werden für das steile Unterdach 45° - 60° und für das flache Oberdach 15° - 30° festgesetzt.

#### **1.3 Kniestock**

Kniestöcke/Drempel sind ausschließlich an den Außenwänden bis max. 0,8 m zulässig, gemessen an der Außenwand vom Rohfußboden Dachgeschoss bis Oberkante Dachhaut.

#### **1.4 Dacheindeckung**

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 so zu bepflanzen, dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist, die auf Dauer erhalten werden muss. In Kombination mit einer Dachbegrünung sind auch Dach-Photovoltaikanlagen zulässig. Bestehende Dächer genießen Bestandsschutz.

Für Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer, Mansarddächer und Zeltdächer hat die Dacheindeckung mit matten Ziegeln in gedeckten Farbtönen, nicht glänzenden Blechen oder Naturschiefer zu erfolgen. Glasierte oder glanz-engobierte Tonziegel sowie glänzende und chrom- oder silberfarbene Dachflächenelemente sind unzulässig. Matt-Glasierte Dachziegel sind zulässig.

Die Verwendung von Kupfer oder Blei für Dacheindeckungen, inklusive Regenrohren und Regenrinnen, ist nicht gestattet.

#### **1.5 Dacheinschnitte**

Dacheinschnitte sind zulässig.

Die Gesamtlänge aller Dacheinschnitte des Gebäudes darf maximal 60 % der Trauflänge der dazugehörigen Dachfläche betragen.

Der vorgegebene Kniestock/Drempel, entsprechend der Festsetzung B 1.3, muss erhalten bleiben.

Zum Ortgang ist ein Mindestabstand von 1,50 m und zum First von 0,50 m einzuhalten. Die Bemessung des Abstandes vom First aus ist vertikal und nicht auf die Dachfläche projiziert zu ermitteln. Dacheinschnitte müssen mindestens 0,50 m hinter die Außenkante der darunterliegenden Außenwand zurückspringen.

Sofern die gestalterischen Elemente wie Dacheinschnitte und Dachaufbauten (Gauben), siehe Festsetzung B 1.6, gemeinsam auf einer Dachfläche verwendet werden, ist ein Abstand zueinander von mindestens 1,00 m einzuhalten.

### **1.6. Dachaufbauten**

Dachaufbauten (Gauben und Zwerchhäuser) sind zulässig. Die Brandschutzvorschriften der HBO sind einzuhalten.

- a. Die Länge der Dachaufbauten einer Dachfläche dürfen zusammen nicht mehr als 60 % der jeweiligen Trauflänge betragen.
- b. Die Länge einer Gaube darf maximal 3,00 m betragen.
- c. Die Länge eines Zwerchhauses darf maximal 6,00 m betragen.

Als Dachform sind Spitz-, Schlepp und Flachgauben zugelassen. Die Dacheindeckung ist entsprechend den Festsetzungen zu B 1.4 zu wählen.

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.

## **2. Standplätze für Abfallbehälter § 91 (1) Nr. 3 HBO**

Müllsammelbehälter / Müllboxen sind bevorzugt in die Gebäude zu integrieren. Werden sie außerhalb angeordnet, sind sie so einzufassen, dass sie von den Straßenverkehrsflächen aus nicht einsehbar sind. Öffnungen der Einfassungen für Zugänge sind zulässig. Als Sichtschutz sind Hecken- oder Strauchbepflanzungen, Mauern aus Naturstein oder mit Natursteinverblendung, sowie Holzelemente zulässig. Die maximale Einfassungshöhe beträgt 1,50 m.

## **3. Grundstückseinfriedungen**

Als Einfriedungen sind Holz- und Metallzäune ohne Mauersockel und Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Notwendige Stützmauern (wie in B6 beschrieben) sind keine Mauersockel und daher vom Verbot ausgenommen. Die Hecken sind aus heimischen, standortgerechten Sträuchern herzustellen (siehe Auswahlliste). Fremdländische Sträucher, wie z. B. Kirschlorbeer, dürfen nicht verwendet werden. Bestehende Einfriedungen und Hecken genießen Bestandsschutz.

### **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*)

### **Artenliste autochthone Bäume (Auswahl)**

- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Buche (*Fagus sylvatica*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- ESKastanie (*Castanea sativa*)
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- 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*)

Und hochstämmige Obstbäume. Lorbeerkirschen (*Prunus lavrocerasus*) und Koniferen (mit Ausnahme von Eiben (*Taxus*)) sind unzulässig.

### **Artenliste Fassadenbegrünung (Auswahl)**

- Efeu (*Hedera helix*)
- Waldrebe (*Clematis vitalba*)
- Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*)
- Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)\*
- Hopfen (*Humulus lupulus*)\*
- Winter-Jasmin (*Jasminum nudiflorum*)\*
- Ungefüllte Kletterrosen (*Rosa*)\*

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

#### **4. Fassadenbegrünung**

Geschlossene Wandflächen mit einer Fensterfläche von weniger als 10 % oder Wände mit einer Fläche von mehr als 20 m<sup>2</sup> sowie Garagen und Pergolen sind dauerhaft mit standortgerechten, einheimischen Pflanzen zu begrünen (vgl. Artenliste Fassadenbegrünung). 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 m<sup>2</sup> vorgesehen werden.

Von den Regelungen kann abgewichen werden, wenn anstelle der Außenwandbegrünung je angefangene 20 m<sup>2</sup> nicht hergestellter Außenwandbegrünung zusätzlich eine 5 m<sup>2</sup> große mit Sträuchern begrünte Fläche mit Bodenanschluss auf dem Baugrundstück nachgewiesen und hergestellt wird.

#### **5. Grundstücksein- und -ausfahrten**

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

#### **6. Abgrabungen, Stützmauern, Terrassierungen und Aufschüttungen**

Abgrabungen, Stützmauern, Terrassierungen und Aufschüttungen des natürlichen Geländes sind bis max. 1,50 m für befestigte Flächen (etwa Terrassen, Wege und Stellplätze) zulässig. In den Grenzabstandsflächen sind Abgrabungen, Aufschüttungen und Terrassierungen unzulässig. Stützmauern sind aus heimischen Natursteinmaterialien oder 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 bis zu 1,50 m, zugelassen werden.

Stützmauern mit einer Ansichtsfläche von mehr als 20 m<sup>2</sup> sind dauerhaft mit standortgerechten, einheimischen Kletterpflanzen zu begrünen (vgl. Artenliste Fassadenbegrünung).

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

#### **7. Gestaltung von befestigten Flächen**

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

#### **8. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen**

Es sind mindestens 40% der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten (§ 8 (1) HBO). Diese Grünflächen sind mit autochthonen Laubbäumen (siehe Auswahlliste) und Sträuchern oder hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen. An Eckgrundstücken darf der Bewuchs an den zu den Verkehrsflächen orientierten Seiten nicht höher als 0,75 m sein. Bäume ab 60 cm Stammdurchmesser sind weitest möglich zu erhalten und in die Gartengestaltung zu integrieren. Sie sind vor Baubeginn einzumessen und gegen Beschädigungen durch den Baubetrieb zu schützen.

Die Standorte der neu zu pflanzenden Bäume sind so zu wählen, dass die Dächer der Nachbarhäuser und das eigene so wenig wie möglich verschattet werden.

Die Bäume sind in unbefestigten, begrünten Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6 m<sup>2</sup> Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m<sup>3</sup> zu pflanzen. Baumscheiben und Pflanzstreifen sind gegen schädigende Einflüsse zu sichern.

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.

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

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

## **C) ENTFÄLLT**

## **D) HINWEISE**

### **1. Archäologische Bodenfunde / Sicherung von Bodendenkmälern**

Es wird daraufhin hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie z.B. Scherben, Steingeräte oder Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege-hessenArchäologie zu melden. Die Anzeige kann auch gegenüber der Gemeinde oder der Unteren Denkmalbehörde erfolgen, diese leiten die Anzeige unverzüglich dem Landesamt 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. Denkmäler**

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 18 (1) Hessisches Denkmalschutzgesetz alle Maßnahmen, die am und im Kulturdenkmal geplant sind oder auch nach § 18 (2) des Hessischen Denkmalschutzgesetz in direkter Umgebung des Kulturdenkmals vorgenommen werden und dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals Auswirkungen hat, genehmigungspflichtig sind.

### **3. Altlasten/ Altablagerungen**

Im Rahmen von Baumaßnahmen festgestellte Bodenverunreinigungen sind unverzüglich beim Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz; Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden anzuzeigen.

### **4. Baumpflanzungen, Versorgungsleitungen**

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

## 5. Erdaushub

Die bei Baumaßnahmen anfallenden Erdmassen sind in den jeweiligen Teilbereichen des Bebauungsplans, in dem die Erdmassen anfallen, soweit möglich wieder einzubauen.

Bei Rückverfüllung anstehender Böden und bei angeliefertem Boden gelten die Anforderungen an das Bodenmaterial nach „Vorsorgewerte, Anhang 2 Nr. 4 der BBodSchV“ (Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen (Verfüllrichtlinie), StAnz. 34/2023, S. 1092ff.). Der Fachbereich Wasser- und Bodenschutz des Hochtaunuskreises als Untere Bodenschutzbehörde entscheidet im weiteren Baugenehmigungsverfahren - nach Vorlage der Analysen im Einzelfall über die Einbaufähigkeit des Materials.

## 6. Bodenschutz

Humoser Oberboden (Mutterboden), der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist zu schützen (§ 202 BauGB). Er ist zu Beginn des Bauvorhabens gemäß den Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“, Kap. 7 gesondert abzuräumen, zwischenzulagern und später wieder aufzubringen. Er darf nicht mit Abfällen, insbesondere Bauabfällen (Unterboden, Bauschutt, Straßenaufbruch, Baustellenabfällen), vermischt werden.

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

Auf Untergrundverdichtungen innerhalb der Baugrundstücke ist so weit wie möglich zu verzichten. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Erdaushub ist abseits des Baubetriebes in Mieten zu lagern. Humoser Oberboden und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden. Mutterbodenmieten dürfen nicht höher als 1,5 m aufgeschüttet werden. Regenwasser soll gut abfließen können, damit die Mieten nicht verwässern.

Oberboden und Unterboden sind getrennt wieder einzubauen. Die Flächen sind vor dem Oberbodenauftrag zu lockern oder aufzurauen.

Die Vorgaben der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) und der Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen (Verfüllrichtlinie, StAnz. 34/2023, S. 1092ff.) sind bei Bodenarbeiten zu beachten.

## 7. Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzgebietszone IIIB des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WSG-ID:434-024) für die Wassergewinnungsanlagen der Brunnen I-V im Liederbachtal und im Heilquellenschutzgebiet der Schutzgebietszone IIIB des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WSG-ID:434-024) für die Wassergewinnungsanlagen der Brunnen I-V im Liederbachtal.

## **8. Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung**

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

Es wird auf den Beschluss der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) – Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen verwiesen. Die Beleuchtung muss wärmer als 3000 Kelvin sein.

## **9. 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 Photovoltaik- und Solaranlagen 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 Nachbarhäuser und das eigene so wenig wie möglich verschattet werden.

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

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) regelt den Energiebedarf von Gebäuden. Nach § 10 „Grundsatz und Niedrigstenergiegebäude“ gilt u. a., dass Gebäude als Niedrigstenergiegebäude errichtet werden müssen und der Wärme- und Kältebedarf mindestens anteilig durch erneuerbare Energien gedeckt wird.

## **10. Artenschutz**

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von besonders und streng geschützten Arten (Vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 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 und
- 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. eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

## **11. Gütesiegel „Sicher Wohnen in Hessen“**

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

## **12. Kampfmittelräumdienst**

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

## **13. Barrierefreies Bauen**

Sofern ein Umbau zu einer barrierefreien Wohnung von Nöten ist, gibt es diverse Förderprogramme, die den Umbau unterstützen. Zum Beispiel existiert ein Wohnbauförderprogramm des Landes Hessen. Die Anträge werden bei der WI-Bank eingereicht. Zudem existieren zwei Programme der KfW (Programm 159 und 455). Die Umbaumaßnahmen haben sich nach der DIN 18040 Teil 2 zu richten.

## **14. Umgang mit Leitungstrassen**

Im Geltungsbereich befinden sich bereits Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig.

Bei der Wahl der Baumstandorte ist darauf zu achten, dass diese in einem ausreichenden Abstand zum Leitungsbestand gesetzt werden, die Richtlinie GW125 ist einzuhalten. Für alle Baumaßnahmen ist die NRM – Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Die Bestandsunterlagen können online unter dem Link [www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft](http://www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft) heruntergeladen werden.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur 34, Jahnstraße 64, 63150 Heusenstamm, in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

## **15. Schutz von Kleintieren**

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

## **16. Gesetzlich geschützte Biotope**

Es wird darauf hingewiesen, dass Streuobstbestände, Gewässer und Gewässerrandstreifen ein gesetzlich geschütztes Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG sein können. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen Beeinträchtigung dieser Biotope führen können, sind verboten.

## **17. Abfallwirtschaft**

Die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel sind bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung und Entsorgung von Aushubmaterial einzuhalten. Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollten.

Das vorher genannte Merkblatt ist zu finden unter:  
[www.rp-darmstadt.hessen.de-Umwelt-Abfall-Bau-und Gewerbeabfall](http://www.rp-darmstadt.hessen.de-Umwelt-Abfall-Bau-und-Gewerbeabfall)

## **18. DIN-Normen**

Die DIN-Normen, auf die im vorliegenden Bebauungsplan Bezug genommen werden, sind zu den Sprechzeiten im Rathaus der Stadt Königstein einsehbar und werden bereitgehalten.

### **Hinweis, einzufügen unter den Festsetzungen (als eigenständiger Abschnitt):**

Der Bebauungsplan K 59 „Rombergweg/ Parkstrasse“ verliert nur im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes seine Gültigkeit. Die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes K 59 werden nicht berührt und gelten unverändert weiter.



**Stadt Königstein im Taunus**

**Bebauungsplan K 59.3  
„Rombergweg/ Parkstraße“  
3. Änderung**

## **B E G R Ü N D U N G**

Entwurf

15. Januar 2025

**Bearbeitung: M. Sc. Geogr. Julia Arndt**



**PlanungsbüroKoch**

[www.pbkoch.de](http://www.pbkoch.de)

Dipl.-Geogr. Christian Koch  
Stadtplaner

Alte Chaussee 4, 35614 Aßlar

Tel. (0 64 43) 6 90 04-0  
Fax (0 64 43) 6 90 04-34

e-Mail: [info@pbkoch.de](mailto:info@pbkoch.de)

## Inhaltsverzeichnis

Seite

1.	Geltungsbereich .....	3
2.	Bestand .....	3
3.	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes .....	3
4.	Planungsrechtliche Grundlagen .....	4
4.1	Regionalplanung .....	4
4.2	Flächennutzungsplan .....	5
4.3	Verbindliche Bauleitplanung.....	5
4.4	Informelle Planungen .....	6
4.5	Schutzgebiete .....	7
4.6	Immissionsschutz.....	7
4.7	Denkmalschutz und Denkmalpflege .....	7
4.8	Altlastverdächtige Flächen und Altlasten, Bodenschutz .....	7
5.	Planverfahren.....	9
5.1	Verfahrensstand.....	9
6.	Erläuterungen zu den Planfestsetzungen .....	9
6.1	Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung.....	10
6.2	Festsetzungen nach Landesrecht (HBO).....	12
6.3	Hinweise .....	15
7.	Naturschutz und Landschaftspflege.....	16
8.	Erschließung .....	18
8.1	Verkehr .....	18
8.2	Ver- und Entsorgung.....	18
9.	Flächenbilanz .....	19

## 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im nördlichen Siedlungsbereich der Stadt Königstein im Taunus, westlich der B 8 Limburger Straße und südwestlich des Friedhof Königstein. Die Fläche befindet sich direkt an die Parkstraße angrenzend. Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Königstein, Flur 20, das Flurstück 176/15 mit einer Größe von ca. 1.790 m<sup>2</sup>.

## 2. Bestand

Das Plangebiet und das nähere Umfeld wird durch die Nutzung als Wohngebiet charakterisiert. Der Bebauungsplan K 59 „Rombergweg/Parkstraße“, der in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 15.05.2003 als Satzung beschlossen wurde und seit dem 19.03.2003 rechtskräftig ist, setzt für die Liegenschaft Parkstraße 15 ein Reines Wohngebiet (WR) fest. Der Gebäudebestand des Plangebietes wie auch der der Umgebung ist durch Einfamilienhäuser im Villenstil auf verhältnismäßig großen Grundstücken geprägt. Die Durchgrünung ist dazu passend als sehr stark zu bezeichnen.

## 3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Durch einen Eigentümerwechsel im Mai 2021 ist der Um- und Anbau des bestehenden Gebäudes in der Parkstraße 15 geplant. Die vorhandene Grünfläche soll revitalisiert und ökologisch auf den neusten Stand (Ergänzung von Wärmepumpe, Zisternen, Verbesserung der Versickerungsfähigkeit bestehender Flächen etc.) gebracht werden. Zudem wird eine Tiefgarage und die Möglichkeit für einen Tiefparker ergänzt, um die vorgeschriebene Anzahl von 4 PKW- und 4 Fahrradstellplätzen auf dem Grundstück zu erfüllen. Die Tiefgarage soll mindesten 80 cm übergrünt werden und sich somit harmonisch in das Gesamtbild einfügen. Zudem soll sie einen ökologischen Mehrwert erhalten, indem Zisternen verbaut und Regenwasserauffangmodule installiert werden. Das Bewässerungssystem des Grundstücks wird damit modernisiert und ökologisch wertvoll gestaltet.

Durch den Um- und Neubau sowie die Revitalisierung der Freiflächen wird eine Grünfläche von mindestens 65 % des Grundstücksanteiles entstehen. Zusätzlich dazu werden Zuwegung, Stellplätze, Rampe und Terrassen in 100%-wasserdurchlässigem Material gebaut. Der Umbau soll in konventioneller Bauart erstellt werden. Die Außenhülle wird nach aktueller Energiesparverordnung (GeG) und alle nichttragenden Innenwände in Gipskarton-Ständerwand hergestellt.

Das Hauptgebäude wird in seiner genehmigten Form nicht verändert. Es werden Terrassenflächen und Zufahrten ergänzt. Das Baufenster ist im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan um etwa 115 m<sup>2</sup> vergrößert worden, dabei ist jedoch zu beachten, dass der vorhandene Bestand bereits jetzt nicht vollständig innerhalb der Baugrenzen liegt und die GRZ bereits überschritten scheint. Die nicht versickerungsfähigen Terrassen werden reduziert. Durch die Verwendung von anderen Materialien und einer Optimierung der versiegelten Flächen im Eingangs- und Zufahrtsbereich wird der Versiegelungsgrad wieder herabgesetzt. So kann eine Reduzierung der versiegelten Flächen erreicht werden. Im Ergebnis kann durch diese Optimierungen ein Gewinn von ca. 104 m<sup>2</sup> Grünfläche erzielt werden.

Für den Bau einer Tiefgarage und zusätzlich eines Tiefparkers existieren mehrere Gründe. Derzeit befindet sich auf dem Grundstück eine Garage aus den 70 er Jahren, die mit ihrer Einfahrt zu geringe Ausmaße für heutige Autos hat. Neben dieser Garage bietet das Grundstück bislang keine weiteren Stellplätze, so dass ein Mangel herrscht. Der Eigentümer benötigt mindestens 4 Stellplätze, um den eigenen aktuellen Bedarf, der sich auch durch Besucher, Dienstleister und Personal ergibt, sowie den zukünftigen Bedarf zu decken. In der direkten Umgebung des Plangebietes ist keine ausreichende Zahl an Parkplätzen vorhanden. Da auch die Nachbarn temporär oder dauerhaft verschiedene Dienstleister beschäftigen, ist das Straßenbild auch durch das Abstellen dieser Fahrzeuge geprägt. Es wird zukünftig ein noch höherer Stellplatzbedarf durch die Anwohner erwartet, so dass dringend eine Entlastung geschaffen werden muss. Der Bau einer Tiefgarage und zusätzlich eines Tiefparkers auf dem vorliegenden Plangebiet steht somit

im öffentlichen Interesse, da Stellplätze für die Fahrzeuge dieser Bewohner und der dazugehörigen Besucher geschaffen werden. Es wird das städtebauliche Ziel verfolgt, dem Mangel an Parkplätzen zu begegnen und das Straßenbild damit zu entlasten, was zur Beruhigung der verkehrlichen Situation und zur Wahrung der Stellplatzsitzung der Stadt Königstein im Taunus führt.

Das Ziel der dritten Änderung des Bebauungsplans K 59 „Rombergweg/ Parkstraße“ für den vorliegenden Bereich ist es, die geplante Modernisierung des bestehenden Gebäudes und Garten zu ermöglichen. Bestandteil der Änderung ist daher vordringlich die Anpassung der Baugrenze und des Pflanzstreifens im Zufahrtsbereich. Die weiteren Änderungen ergeben sich aus einer grundsätzlichen Aktualisierung der Gestaltungsfestsetzungen. Die Festsetzungen des Ursprungsplanes stammen aus dem Jahre 2003 und entsprechen damit nicht mehr den heutigen Maßstäben, so dass auch hier einige Änderungen vorgenommen werden mussten, um eine zeitgemäße Entwicklung zu sichern. Die bereits im Bestand befindlichen Bauten außerhalb der Baugrenze sollen zudem gesichert werden. Für das Vorhaben gab es im Vorfeld zahlreiche Abstimmungen mit der Stadt Königstein, dem Magistrat sowie der Bauaufsichtsbehörde. Die zuvor gestellte Bauvoranfrage führte zu keinem positiven Ergebnis, obwohl das Vorhaben immer weiter nach den übermittelten Vorgaben überarbeitet wurde, konnte keine Befreiung für die Abweichungen zum rechtskräftigen Bebauungsplan erteilt werden. Die Empfehlung der Unteren Bauaufsichtsbehörde beim Hochtaunuskreis war daher, den Bebauungsplan zu ändern. Der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan K 59 „Rombergweg/ Parkstraße“ wird daher für das Grundstück der Parkstraße 15 entsprechend den Vorgaben des Eigentümers und der informellen Planung geändert. Dies beinhaltet hauptsächlich den Bau einer Tiefgarage und die Anpassung der Baugrenze und Pflanzflächen an den Bestand sowie die Planung.

## 4. Planungsrechtliche Grundlagen

### 4.1 Regionalplanung

Die Stadt Königstein im Taunus liegt im Regierungsbezirk Darmstadt. Für den Ballungsraum FrankfurtRheinMain, in dem Königstein liegt, existiert ein Regionaler Flächennutzungsplan von 2010, der zusammen mit dem Regionalplan Südhessen ein Planwerk bildet.

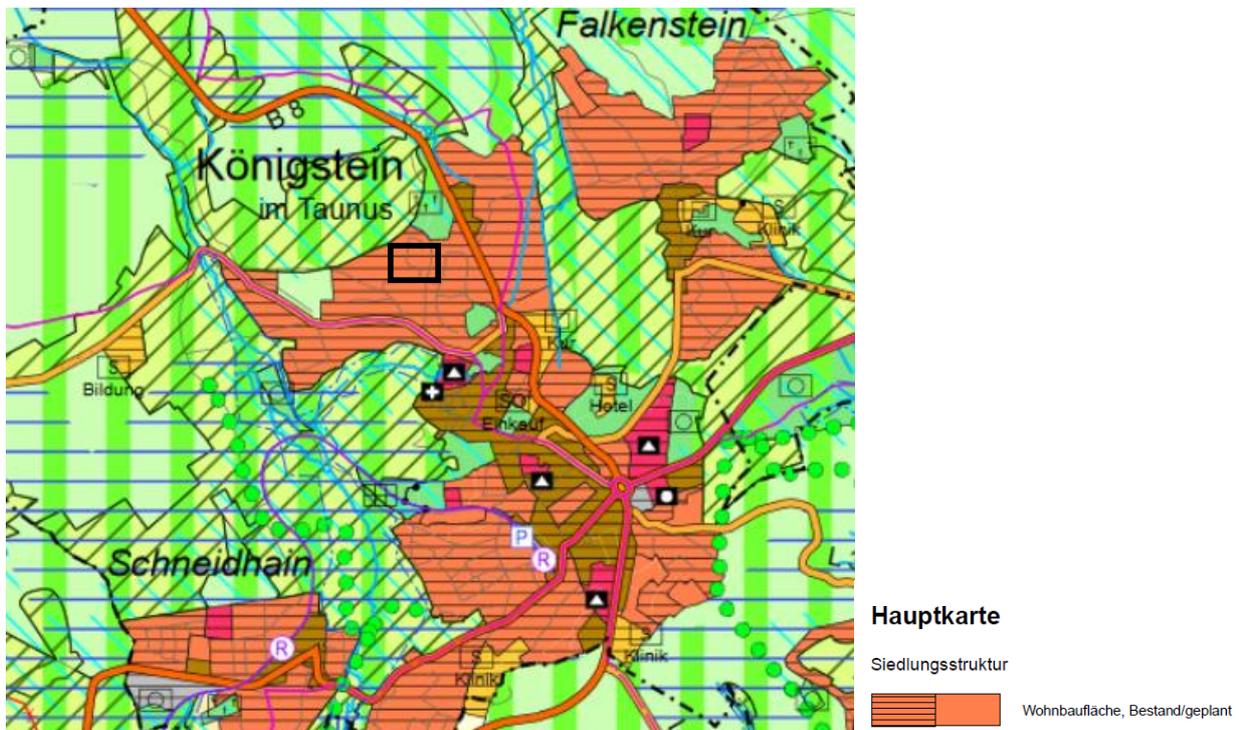


Abb. 1 Ausschnitt aus dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010 und Ausschnitt Legende, unmaßstäblich

Im Regionalplan Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/ RegFNP 2010) ist die Fläche als „Wohnbaufläche, Bestand“ dargestellt. Die Darstellung im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 entspricht der Planung für die Änderung des Bebauungsplanes. Die Planung stimmt daher mit den Zielen des Regionalplanes überein.

Die im Regionalen Flächennutzungsplan vorgegebenen Dichtewerte sind nur bei der Ausweisung neuer Baugebiete maßgeblich (VGH Hessen; 13.10.2016-4 C 962/15.N).

## 4.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Königstein verfügt über keinen Flächennutzungsplan. Die vorbereitende Bauleitplanung existiert in Form des Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Die Ausführungen dazu sind dem vorherigen Kapitel 4.1 zu entnehmen.

## 4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan K 59 „Rombergweg/ Parkstraße“, der in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 15.05.2003 als Satzung beschlossen wurde und seit dem 19.10.2003 rechtskräftig ist, erfasst.

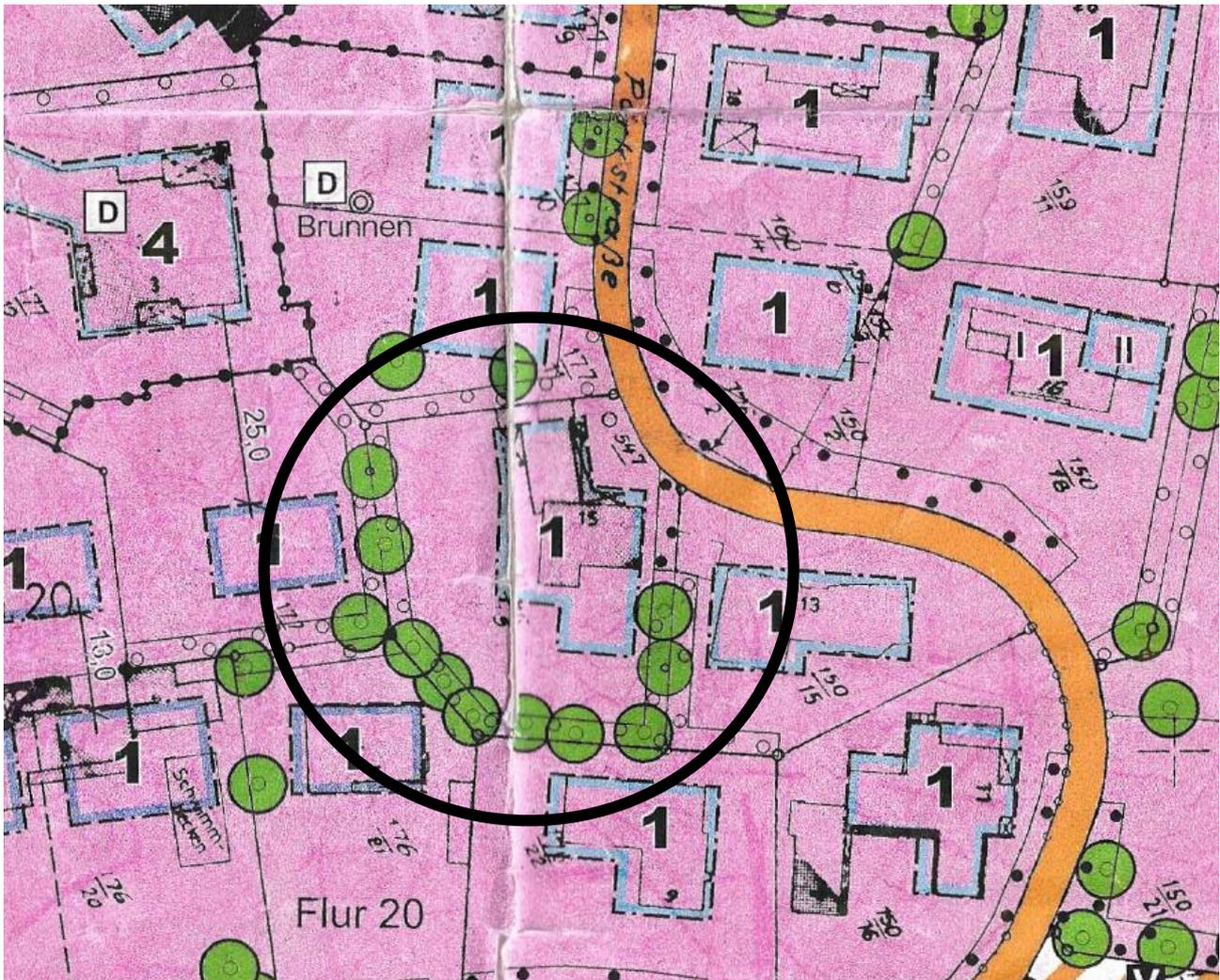


Abb. 2 Ausschnitt Bebauungsplan K 59 „Rombergweg/ Parkstraße“ 2003

Dort wird das Plangebiet als Reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen. Zulässig ist ein Vollgeschoss sowie eine GRZ von 0,16 und eine Geschossflächenzahl von 0,28. Es sind in einer offenen Bauweise nur Einzelhäuser zulässig. Außerdem sind Schrägdachformen mit einer Neigung von 30° bis 50° festgesetzt. Im Plangebiet sind außerdem Flächen zum Anpflanzen sowie Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Ebenso sind zur Umrandung des Grundstücks Einzelbäume zum Anpflanzen und zur Erhaltung festgesetzt. Die Baugrenze ist eng gefasst, deckt aber schon heute nicht mehr den vorhandenen Bestand ab. Die Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes passen nicht zu dem geplanten Umbau des bestehenden Gebäudes, so dass eine Änderung notwendig wird.

#### 4.4 Informelle Planungen

Informelle Planungen liegen durch das Serio Planungsbüro GmbH aus Bad Vilbel vor. Das bestehende Wohnhaus wird um Terrassenflächen und einen Balkon erweitert. Außerdem wird zur Entlastung des öffentlichen Parkraumes und auch zur Einhaltung der Stellplatzsatzung eine Tiefgarage sowie deren Zufahrt gebaut. Die neu ergänzten Flächen sind im Freiflächenplan rot umrandet. Im Zuge des Vorhabens der Erweiterung des Wohnhauses sollen auch die vorhandenen Grünflächen revitalisiert werden, so dass im Ergebnis durch die Planung mehr Grünfläche entsteht. Die Terrassenflächen und Zufahrtswege sollen durch den Einsatz von hochmodernen Materialien vollständig versickerungsfähig gestaltet werden. Für diese Flächen muss daher keinerlei Bodenversiegelung vorgenommen werden. Zudem soll durch die Verlegung von Drainagen und die Erstellung von Sickergruben ein geregelter Abfluss des versickerten Wassers gestaltet werden. Das Wasser soll dann möglichst vollständig in Zisternen aufgefangen werden.



Abb. 3 Ausschnitt Lageplan Serio Planungsbüro GmbH, Juni 2023

## 4.5 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich in einem im Sinne des § 27 BNatSchG ausgewiesenen Naturpark (hier: Naturpark „Hochtaunus“). Allerdings ergeben sich durch die zugehörige Satzung keinerlei reglementierende Fakten, welchen Einfluss auf die Ausweisung/Umsetzung des Bebauungsplans hätten.

Weitere naturschutzrechtlich festgesetzte Gebiete wie Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG), Nationalparke (§ 24 BNatSchG), Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG), Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG) oder Naturparke (§ 27 BNatSchG) befinden sich nicht im Plangebiet. Auch geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG) oder Natura- 2000-Gebiete bleiben von den Flächen des Plangebietes unberührt.

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzgebietszone IIIB des festgesetzten Trinkwasser-schutzgebietes (WSG-ID:434-024) für die Wassergewinnungsanlagen der Brunnen I-V im Liederbachtal und im Heilquellenschutzgebiet der Schutzgebietszone IIIB des festgesetzten Trinkwasser-schutzgebietes (WSG-ID:434-024) für die Wassergewinnungsanlagen der Brunnen I-V im Liederbachtal. Die Schutzgebietsverordnung vom 11.04.1980 (StAnz. 18/80, S. 811 ff) ist zu beachten.

## 4.6 Immissionsschutz

Durch die Bebauungsplanänderung erfolgt keine grundsätzliche Nutzungsänderung. Das Plangebiet wird weiterhin als Einfamilienhaus genutzt, es erhält nur durch Umbau und Renovierung andere Maße, die nicht in die Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes passen. Aufgrund dieses Umstandes wird von keinen Auswirkungen für den Immissionsschutz durch die Änderung des Bebauungsplanes ausgegangen.

## 4.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Es wird daraufhin hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie z.B. Scherben, Steingeräte oder Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege-hessenArchäologie zu melden. Die Anzeige kann auch gegenüber der Stadt oder der Unteren Denkmalbehörde erfolgen, diese leiten die Anzeige unverzüglich dem Landesamt 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 18 (1) Hessisches Denkmalschutzgesetz alle Maßnahmen, die am und im Kulturdenkmal geplant sind oder auch nach § 18 (2) des Hessischen Denkmalschutzgesetz in direkter Umgebung des Kulturdenkmals vorgenommen werden und dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals Auswirkungen hat, genehmigungspflichtig sind.

## 4.8 Altlastverdächtige Flächen und Altlasten, Bodenschutz

Altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht (§ 2 Abs. 6 BBodSchG).

Altflächen sind im Sinne des § 2 des Hessischen Altlastengesetzes (HAltlastG) Altablagerungen und Altstandorte.

Altablagerungen sind stillgelegte Abfallentsorgungsanlagen sowie Grundstücke außerhalb von Abfallentsorgungsanlagen, auf denen Abfälle behandelt, gelagert und abgelagert worden sind. Altablagerungen befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Altstandorte sind Grundstücke mit stillgelegten Anlagen, die gewerblichen, industriellen, sonstigen wirtschaftlichen Unternehmen oder hoheitlichen Zwecken dienten, sowie Grundstücke, deren militärische Nutzung aufgegeben wurde, sofern auf ihnen mit umweltschädigenden Stoffen umgegangen wurde. Im Geltungsbereich befinden sich keine Altlastenstandorte.

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

Im Rahmen von Baumaßnahmen festgestellte Bodenverunreinigungen sind unverzüglich beim Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz; Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden anzuzeigen.

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 gelten die Anforderungen an das Bodenmaterial nach „Vorsorgewerte, Anhang 2 Nr. 4 der BBodSchV“ (Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen (Verfüllrichtlinie), StAnz. 34/2023, S. 1092ff.). Der Fachbereich Wasser- und Bodenschutz des Hochtaunuskreises als Untere Bodenschutzbehörde entscheidet im weiteren Baugenehmigungsverfahren - nach Vorlage der Analysen im Einzelfall über die Einbaufähigkeit des Materials.

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.

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

Auf Untergrundverdichtungen innerhalb der Baugrundstücke ist so weit wie möglich zu verzichten. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Erdaushub ist abseits des Baubetriebes in Mieten zu lagern. Humoser Oberboden und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden. Mutterbodenmieten dürfen nicht höher als 1,5 m aufgeschüttet werden. Regenwasser soll gut abfließen können, damit die Mieten nicht verwässern.

Oberboden und Unterboden sind getrennt wieder einzubauen. Die Flächen sind vor dem Oberbodenauftrag zu lockern oder aufzurauen.

Die Vorgaben der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) und der Richtlinie für die Verwertung von

Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen (Verfüllrichtlinie, StAnz. 34/2023, S. 1092ff.) sind bei Bodenarbeiten zu beachten.

## 5. Planverfahren

Es soll ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden.

Durch die vorliegende Planung wird keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 UVPG begründet. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgebiete.

Da eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird, entspricht die vorliegende Bebauungsplanaufstellung der Fallkonstellation, die im § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB geregelt ist. Damit ist eine Umweltprüfung einschließlich Monitoring nicht erforderlich. Insofern gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB, abgesehen; § 4c BauGB „Überwachung“ ist nicht anzuwenden.

### 5.1 Verfahrensstand

Änderungsbeschluss xx.xx.xxxx gemäß § 2 (1) BauGB: Bekanntgemacht: xx.xx.xxxx.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13a (3) Nr. 2 BauGB: xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx, Bekanntgemacht: xx.xx.xxxx.

Da es sich um geringfügige Änderungen auf nur einem Grundstück und für nur ein Umbauvorhaben handelt, wird der Plangegegenstand als wenig komplex angesehen und es besteht kein Bedarf einer längeren Auslegung als die in § 3 (2) BauGB geregelte Mindestdauer. Der Plan mit Begründung wird für die Dauer eines Monats (mindestens 30 Tage) öffentlich ausgelegt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt in Form einer öffentlichen Auslegung unter Anwendung des § 13 (2) Nr. 2 i.V.m. § 3 (2) BauGB: xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx, Bekanntgemacht: xx.xx.xxxx.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange unter Anwendung des § 13 (2) Nr. 3 i.V.m. § 4 (2) BauGB vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx.

Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB: xx.xx.xxxx.

## 6. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

Mit der Planung sollen ein rechtskräftiger Bebauungsplan geändert werden, so dass am bestehenden Gebäude Umbaumaßnahmen möglich sind und der teilweise schon tatsächlich vorhandene Bestand baurechtlich gesichert wird. Die Festsetzungen orientieren sich daher an der informellen Planung für die Umgestaltung des bestehenden Gebäudes sowie den vorhandenen Gegebenheiten. Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung rechtlich abgesichert und ermöglicht werden.

## 6.1 Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem vorhandenen Bestand und der gleichbleibenden weiteren geplanten Nutzung. Das Planungsgebiet wird daher als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

In den als „reinen Wohngebiet“ (WR) festgesetzten Bereichen sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO die in § 3 Abs. 3 genannten Nutzungen ausgeschlossen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke).

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen den Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes und den umliegenden Grundstücken entsprechen, so dass sich das Vorhaben problemlos in die umliegende Bebauung einfügt.

Durch die Festsetzung von Obergrenzen bei der Grundflächenzahl sowie der Geschossflächenzahl und verschiedenen Höhenbeschränkungen wird das Maß der baulichen Nutzung wesentlich bestimmt.

Entsprechend der bereits bestehenden Festsetzungen und der umliegenden Bebauung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,16 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,28 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird unverändert auf maximal ein Vollgeschoss festgesetzt.

Als Firsthöhe sind maximal 8,5 m gemessen über Oberkante Fußboden des Dachgeschosses zulässig. Als Trauf-/ Attikahöhe gilt eine Höhe von maximal 6,5 m. Die Trauf-/Attikahöhe wird bergseitig gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der äußeren Dachhaut.

Unter Firsthöhe ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante über dem Bezugspunkt zu verstehen. Bei Satteldächern ist dies der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, bei Pultdächern der höchste Punkt der Außenkante Dachhaut. Unter Traufhöhe ist bei geneigten Dächern die Höhe der Schnittlinie zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut über dem Bezugspunkt zu verstehen. Bei Pultdächern ist für die Einhaltung der Traufhöhe die untere Traufe maßgebend. Bezugspunkt für die festgesetzten First- und Traufhöhen ist das vorhandene Gelände. Die Traufhöhe wird vom Anschnitt des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der äußeren Dachhaut gemessen.

Es wird die offene Bauweise und die Hausform Einzelhaus festgesetzt, dies entspricht dem Charakter der dortigen Ortslage.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die Festlegung von überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festlegung von Baugrenzen sichergestellt. Die Baugrenze wird entsprechend der informellen Planung und dem bestehenden Hauptgebäude angelegt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf gem. § 19 (4) BauNVO um max. 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ II von 0,8. Befestigungen mit großfugigem Pflaster (Fugenbreite > 3 cm), Rasengittersteine und/oder Schotterrasen werden wegen der geringfügigen Versiegelungsauswirkung auf die natürlichen Funktionen des Bodens von der GRZ-Berechnung bis zu 150 m<sup>2</sup> ausgenommen. Ein funktionsmindernder Betonunterbau oder Fugenverguss ist bei diesen Befestigungsarten unzulässig. Mit dem Bauantrag sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben (Anzeigepflichtig gem. § 63 HBO) ist ein Plan mit Darstellung der Befestigungsart (Freiflächenplan) vorzulegen. Andere Befestigungsarten gehen in die GRZ-Berechnung ein.

Garagen und Zufahrten sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Tiefgaragen und Tiefparker sind ebenfalls zugelassen. Auf- und Abfahrtsrampen dürfen erst 1,0 m hinter dem befestigten Fahrbahnrand beginnen. Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche der Tiefgarage ist mit einer Schicht von mindestens 80 cm zu bedecken. Die Fläche ist mit Rasen anzusäen und mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Die Fläche der Tiefgarage ist dadurch nicht auf die GRZ anzurechnen. Die Straßenansichtsbreite aller Garagentore darf maximal 6,0 m betragen. Zur Verbesserung des Kleinklimas sind die Außenwände von Garagen zu begrünen (s. hierzu die entsprechende Auswahlliste Festsetzungen B) 3).

Photovoltaikanlagen oder Solaranlagen sind ausdrücklich erwünscht. Eine optimierte Ausrichtung der energetisch genutzten Dachflächen wird angeraten. Siehe hierzu auch unter Hinweise D) 9 Energieeinsparung und Energieerzeugung.

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

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

Im Plangebiet wird zur Erhaltung und Sicherung des heilklimatischen Status des Kurortes Königstein im Taunus festgesetzt, dass die Nutzung von Kohle und Heizöl als Energieträger nicht zulässig ist. Heizöl kann in Ausnahmefällen zugelassen werden, wenn eine andere Heizungsstechnik 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 erneuerbaren Energien wie Photovoltaik- oder Solaranlagen zu verwenden. Hier sollte auch die mögliche Bereitstellung der Energie für elektrobetriebene Fahrzeuge beachtet werden.

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.

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 mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Dies gilt auch für begrünte Flachdächer. Diese Vorgabe gilt nicht, wenn weniger als 50 m<sup>2</sup> Dachfläche zur Verfügung stehen.

## 6.2 Festsetzungen nach Landesrecht (HBO)

Damit sich das Baugebiet in das Orts- und Landschaftsbild und die bestehenden Strukturen einfügt, sind verschiedene Festsetzungen zur Gestaltung des Baukörpers und der Grundstücksfreifläche notwendig. Diese werden gemäß § 91 HBO Bestandteil des Bebauungsplanes.

### • Dachgestaltung

#### Dachform

Es sind Satteldächer, Pultdächer, Walmdächer, Mansarddächer und Zeltdachformen zulässig. Für untergeordnete, eingeschossige Anbauten bis zu einer Grundfläche von 40m<sup>2</sup> sind auch Flachdächer zulässig. Für Garagen und Carports sind zusätzlich auch Flachdächer zulässig.

#### Dachneigung

Die zulässige Dachneigung für geneigte Dächer wird auf 15° - 45° festgesetzt. Für Mansarddächer werden für das steile Unterdach 45° - 60° und für das flache Oberdach 15° - 30° festgesetzt.

#### Kniestock

Kniestöcke/Drempel sind ausschließlich an den Außenwänden bis max. 0,8 m zulässig, gemessen an der Außenwand vom Rohfußboden Dachgeschoss bis Oberkante Dachhaut.

#### Dacheindeckung

Flachdächer sind, soweit sie nicht als Dachterrasse genutzt werden, mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu versehen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedum-Sprossen so zu bepflanzen, dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist, die auf Dauer erhalten werden muss. In Kombination mit einer Dachbegrünung sind auch Dach-Photovoltaikanlagen zulässig. Bestehende Dächer genießen Bestandsschutz.

Für Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer, Mansarddächer und Zeltdächer hat die Dacheindeckung mit matten Ziegeln in gedeckten Farbtönen, nicht glänzenden Blechen oder Naturschiefer zu erfolgen. Glasierte oder glanz-engobierte Tonziegel sowie glänzende und chrom- oder silberfarbene Dachflächenelemente sind unzulässig. Matt-Glasierte Dachziegel sind zulässig.

Die Verwendung von Kupfer oder Blei für Dacheindeckungen, inklusive Regenrohren und Regenrinnen, ist nicht gestattet.

#### Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind zulässig. Die Gesamtlänge aller Dacheinschnitte des Gebäudes darf maximal 60 % der Trauflänge der dazugehörigen Dachfläche betragen. Der vorgegebene Kniestock/Drempel, entsprechend der Festsetzung B 1.3, muss erhalten bleiben.

Zum Ortgang ist ein Mindestabstand von 1,50 m und zum First von 0,50 m einzuhalten. Die Bemessung des Abstandes vom First aus ist vertikal und nicht auf die Dachfläche projiziert zu ermitteln. Dacheinschnitte müssen mindestens 0,50 m hinter die Außenkante der darunterliegenden Außenwand zurückspringen.

Sofern die gestalterischen Elemente wie Dacheinschnitte und Dachaufbauten (Gauben), siehe Festsetzung B 1.6, gemeinsam auf einer Dachfläche verwendet werden, ist ein Abstand zueinander von mindestens 1,00 m einzuhalten.

#### Dachaufbauten

Dachaufbauten (Gauben und Zwerchhäuser) sind zulässig. Die Brandschutzvorschriften der HBO sind einzuhalten.

- a. Die Länge der Dachaufbauten einer Dachfläche dürfen zusammen nicht mehr als 60 % der jeweiligen Traufhöhe betragen.
- b. Die Länge einer Gaube darf maximal 3,00 m betragen.
- c. Die Länge eines Zwerchhauses darf maximal 6,00 m betragen.

Als Dachform sind Spitz-, Schlepp und Flachgauben zugelassen. Die Dacheindeckung ist entsprechend den Festsetzungen zu B 1.4 zu wählen. 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.

#### • Standplätze für Abfallbehältnisse

Müllsammelbehälter / Müllboxen sind bevorzugt in die Gebäude zu integrieren. Werden sie außerhalb angeordnet, sind sie so einzufassen, dass sie von den Straßenverkehrsflächen aus nicht einsehbar sind. Öffnungen der Einfassungen für Zugänge sind zulässig. Als Sichtschutz sind Hecken- oder Strauchbepflanzungen, Mauern aus Naturstein oder mit Natursteinverblendung, sowie Holzelemente zulässig. Die maximale Einfassungshöhe beträgt 1,50 m.

#### • Grundstückseinfriedungen

Als Einfriedungen sind Holz- und Metallzäune ohne Mauersockel und Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Notwendige Stützmauern (wie in B6 beschrieben) sind keine Mauersockel und daher vom Verbot ausgenommen. Die Hecken sind aus heimischen, standortgerechten Sträuchern herzustellen (siehe Auswahlliste). Fremdländische Sträucher, wie z. B. Kirschlorbeer, dürfen nicht verwendet werden. Bestehende Einfriedungen und Hecken genießen Bestandschutz.

#### 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*)

#### Artenliste autochthone Bäume (Auswahl)

- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Buche (*Fagus sylvatica*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Esskastanie (*Castanea sativa*)

- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- 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 pyraeaster*)

Und hochstämmige Obstbäume. Lorbeerkirschen (*Prunus lavrocerasus*) und Koniferen (mit Ausnahme von Eiben (*Taxus*)) sind unzulässig.

#### Artenliste Fassadenbegrünung (Auswahl)

- Efeu (*Hedera helix*)
- Waldrebe (*Clematis vitalba*)
- Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*)
- Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)\*
- Hopfen (*Humulus lupulus*)\*
- Winter-Jasmin (*Jasminum nudiflorum*)\*
- Ungefüllte Kletterrosen (*Rosa*)\*

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

#### • Fassadenbegrünung

Geschlossene Wandflächen mit einer Fensterfläche von weniger als 10 % oder Wände mit einer Fläche von mehr als 20 m<sup>2</sup> sowie Garagen und Pergolen sind dauerhaft mit standortgerechten, einheimischen Pflanzen zu begrünen (vgl. Artenliste Fassadenbegrünung). 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 m<sup>2</sup> vorgesehen werden.

Von den Regelungen kann abgewichen werden, wenn anstelle der Außenwandbegrünung je angefangene 20 m<sup>2</sup> nicht hergestellter Außenwandbegrünung zusätzlich eine 5 m<sup>2</sup> große mit Sträuchern begrünte Fläche mit Bodenanschluss auf dem Baugrundstück nachgewiesen und hergestellt wird.

#### • Grundstücksein- und -ausfahrten

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

#### • Abgrabungen, Stützmauern, Aufschüttungen

Abgrabungen, Stützmauern, Terrassierungen und Aufschüttungen des natürlichen Geländes sind bis max. 1,50 m für befestigte Flächen (etwa Terrassen, Wege und Stellplätze) zulässig. In den Grenzabstandsflächen sind Abgrabungen, Aufschüttungen und Terrassierungen unzulässig. Stützmauern sind aus heimischen Natursteinmaterialien oder 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 bis zu 1,50 m, zugelassen werden. Stützmauern mit einer Ansichtsfläche von mehr als 20 m<sup>2</sup> sind dauerhaft mit standortgerechten, einheimischen Kletterpflanzen zu begrünen (vgl. Artenliste Fassadenbegrünung). Alternativ

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

- **Gestaltung von befestigten Flächen**

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

- **Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen**

Es sind mindestens 40% der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten (§ 8 (1) HBO). Diese Grünflächen sind mit autochthonen Laubbäumen (siehe Auswahlliste) und Sträuchern oder hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen. An Eckgrundstücken darf der Bewuchs an den zu den Verkehrsflächen orientierten Seiten nicht höher als 0,75 m sein. Bäume ab 60 cm Stammdurchmesser sind weitest möglich zu erhalten und in die Gartengestaltung zu integrieren. Sie sind vor Baubeginn einzumessen und gegen Beschädigungen durch den Baubetrieb zu schützen.

Die Standorte der neu zu pflanzenden Bäume sind so zu wählen, dass die Dächer der Nachbarhäuser und das eigene so wenig wie möglich verschattet werden.

Die Bäume sind in unbefestigten, begrünten Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6 m<sup>2</sup> Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m<sup>3</sup> zu pflanzen. Baumscheiben und Pflanzstreifen sind gegen schädigende Einflüsse zu sichern.

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.

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

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

### 6.3 Hinweise

- **Gütesiegel „Sicher Wohnen in Hessen“**

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

- **Barrierefreies Bauen**

Sofern ein Umbau zu einer barrierefreien Wohnung von Nöten ist, gibt es diverse Förderprogramme, die den Umbau unterstützen. Zum Beispiel existiert ein Wohnbauförderprogramm des Landes Hessen. Die Anträge werden bei der WI-Bank eingereicht. Zudem existieren zwei Programme der KfW (Programm 159 und 455). Die Umbaumaßnahmen haben sich nach der DIN 18040 Teil 2 zu richten.

## 7. Naturschutz und Landschaftspflege

Mit dem Bebauungsplan werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die zu minimieren sind. Die im Folgenden dargestellten Festsetzungen dienen einer Eingriffsminderung bzw. dem Erhalt oder der qualitativen Verbesserung vorhandener Bereiche. Gleichzeitig wird eine Durch- und Eingrünung des Planungsgebietes erreicht.

Weiterhin soll die Bodenversiegelung im Plangebiet eingeschränkt werden. Hierzu wird die Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien für alle Flächen festgesetzt, von denen keine Grundwassergefährdung gegeben ist. Das anfallende Oberflächenwasser kann auf diese Weise versickern und wird dem Naturhaushalt zur Verfügung gestellt. Diese Festsetzung dient somit der Verminderung des Oberflächenabflusses, dem Erhalt des örtlichen Wasserkreislaufes und der Grundwasserneubildung.

In diesem Zusammenhang wird auch auf das Hessische Wassergesetz hingewiesen, welches eine Rückhaltung von Niederschlagswasser und eine Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser vorsieht. Mit der Festsetzung zur Rückhaltung von Oberflächenwasser wird die Forderung des Hessischen Wassergesetzes lediglich konkretisiert. Eine solche Regenwasserrückhaltung und Brauchwassernutzung dient auch der Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs. Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist aus ökologischen Gesichtspunkten zur Anreicherung des Grundwassers eine sinnvolle Maßnahme.

Neben den Festsetzungen nach Landesrecht werden auch bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen, um eine Durchgrünung zu fördern, das Grundwasser zu schützen und allen Belangen der Schutzgüter für Naturschutz und Landschaftspflege gerecht zu werden.

Um die bereits vorhandene Durchgrünung im Gebiet zu erhalten und weiter zu fördern werden „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ gem. § 9 (1) 25a BauGB i.V.m. § 178 BauGB und „Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ gem. § 9 (1) 25b BauGB i.V.m. § 178 BauGB festgesetzt.

Die Gehölze innerhalb der Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfällen entsprechend der Artenliste unter B) 6. zu ergänzen.

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind arten- und strukturreiche Gehölzpflanzungen anzulegen. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist mindestens 3 Jahre durchzuführen. Empfohlene Gehölzarten sind der Artenliste unter B) 6. zu entnehmen.

Die Pflanzstreifen dürfen zum Zwecke von Eingängen, Zu- und Ausfahrten unterbrochen werden. Je Grundstück ist nur eine Zu- und Ausfahrt zulässig.

Die zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und nach ihrem natürlichen Abgang zu ersetzen. Die durch Eingriffe betroffenen Bäume sind zu ersetzen.

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.

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

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.

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

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von besonders und streng geschützten Arten (Vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 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 und
- 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. eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

#### Schutz von Kleintieren

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

#### Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung

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

Es wird auf den Beschluss der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) – Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen verwiesen. Die Beleuchtung muss wärmer als 3000 Kelvin sein.

### Gesetzlich geschützte Biotope

Es wird darauf hingewiesen, dass Streuobstbestände, Gewässer und Gewässerrandstreifen ein gesetzlich geschütztes Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG sein können. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen Beeinträchtigung dieser Biotope führen können, sind verboten.

## **8. Erschließung**

### **8.1 Verkehr**

Da es sich nur um die Erweiterung und den Umbau eines bestehenden Gebäudes handelt, ist das Grundstück bereits vollständig erschlossen. Das Plangebietes ist mit seiner direkten Lage an der Parkstraße verkehrlich erschlossen. Über das örtliche Verkehrsnetz ist auch die Anbindung an die B 8 (Le-Cannet-Rocheville-Straße) und an die B 455 gegeben. Damit ist eine verkehrliche Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz gewährleistet. Auswirkungen durch die Planung auf den Verkehr oder eine Ergänzung des bestehenden Verkehrsnetzes kann als nicht erforderlich angesehen werden. Ganz im Gegenteil wird durch die Schaffung von weiteren Stellplätzen auf dem Grundstück der ruhende Verkehr in der Parkstraße reduziert.

### **8.2 Ver- und Entsorgung**

Da das bestehende Gebäude bereits vollständig erschlossen und bewohnt ist, wird davon ausgegangen, dass auch trotz Umbaumaßnahmen die Erschließung mit Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Strom, Wasser und anderen Infrastrukturen über das bestehende Netz weiterhin sichergestellt ist.

Im Geltungsbereich befinden sich bereits Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig.

Bei der Wahl der Baumstandorte ist darauf zu achten, dass diese in einem ausreichenden Abstand zum Leitungsbestand gesetzt werden, die Richtlinie GW125 ist einzuhalten. Für alle Baumaßnahmen ist die NRM – Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Die Bestandsunterlagen können online unter dem Link [www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft](http://www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft) runtergeladen werden.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur 34, Jahnstraße 64, 63150 Heusenstamm, in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

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

### 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 Photovoltaik- und Solaranlagen 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 Nachbarhäuser und das eigene so wenig wie möglich verschattet werden.

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

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) regelt den Energiebedarf von Gebäuden. Nach § 10 „Grundsatz und Niedrigstenergiegebäude“ gilt u. a., dass Gebäude als Niedrigstenergiegebäude errichtet werden müssen und der Wärme- und Kältebedarf mindestens anteilig durch erneuerbare Energien gedeckt wird.

#### Abfallwirtschaft

Die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel sind bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung und Entsorgung von Aushubmaterial einzuhalten. Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollten.

Das vorher genannte Merkblatt ist zu finden unter:  
[www.rp-darmstadt.hessen.de-Umwelt-Abfall-Bau-und-Gewerbeabfall](http://www.rp-darmstadt.hessen.de-Umwelt-Abfall-Bau-und-Gewerbeabfall)

## 9. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt 1.790 m<sup>2</sup>. Sie wird vollständig als Reines Wohngebiet ausgewiesen. Davon sind 48 m<sup>2</sup> als Fläche zum Anpflanzen und 201 m<sup>2</sup> als Fläche zum Erhalt ausgewiesen.

Königstein/Ablar, 15.01.2025

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner AKH



geprüft:

