

Stadt Königstein im Taunus  
Magistrat  
Burgweg  
61462 Königstein im Taunus

**Vorstand:**

Cordula Jacobowsky  
Gabriela Terhorst  
Thomas Gerber  
Gabriele Klempert  
Günter Schmunk

Tel.: 06174 – 249 18 12  
Fax 06174 – 249 18 13

Schneidhain, 26.07.2015

## Stellungnahme zum Bebauungsplan M 13 Oberstraße/Vorderstraße

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit gebe ich als Bevollmächtigte und im Namen des BUND Landesverband Hessen e.V. fristgerecht die Stellungnahme zum oben genannten Bebauungsplan ab.

Bitte nehmen Sie noch folgende Ergänzungen in die Textfestsetzungen des Bebauungsplans mit auf:

1. **Bäume:** Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB wird festgesetzt, dass der Wurzelbereich der zum Erhalt festgesetzten Bäume – siehe dazu auch die Baumschutzsatzung der Stadt Königstein – während etwaiger Bauphasen durch einen Zaun zu schützen ist, da die Verdichtung der Bodenstruktur durch Baumaschinen im Zuge der Baumaßnahmen die Wurzeln der Bäume zerstören kann. Der Schutzabstand ergibt sich aus dem durch die Baumkrone übertrauften Bereich. Abgängige Bäume sind durch heimische und standortgerechte Bäume zu ersetzen. Je 100 m<sup>2</sup> Gartenfläche (Grünfläche) (ab 50 m<sup>2</sup>) ist mindestens ein heimischer und standortgerechter Baum nachzuweisen, bzw. gegebenenfalls zu pflanzen. Die Bäume sind zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfällen zu ersetzen. Weiteres regelt die genannte Baumschutzsatzung. Bestehende Gartenanlagen genießen in Bezug auf die Anzahl der Bäume Bestandsschutz, neue nicht. Die Baumarten sind so zu wählen und die Bäume so zu pflanzen, dass umgebende zur Sonnenenergie nutzbare Dächer nicht oder möglichst wenig beschattet werden.
2. **Hecken** im Sichtbereich von öffentlichen Flächen (Straßen, Gehwege, Wald- und Feldwege) sind aus heimischen, standortgerechten Sträuchern herzustellen. Bestehende Hecken genießen Bestandsschutz, neue nicht.
3. **Böschungen, Abgrabungen, Hangbefestigungen** sind als Trockenmauern auszuführen, alternativ können auch Gabionenwände genutzt werden. Bestehende Böschungen, Abgrabungen und Hangbefestigungen genießen Bestandsschutz, neue oder wiederhergestellte nicht.
4. **Stützmauern** sind mit einer Trockenmauer bis zu einer Höhe von 1,50 m zu verkleiden bzw. oberhalb zu verputzen. Sichtbeton ist unzulässig. Sämtliche Wände (auch Stützmauern) mit einer Fensterfläche von weniger als 10 % sind dauerhaft zu begrünen. Bestehende Bauwerke dieser Art genießen Bestandsschutz, neue oder wiederhergestellte nicht.

5. **Dächer von Nebenanlagen**, wie z.B. Garagen, Gartenhäuser, Müllbehältern, sind zu begrünen. Bestehende Anlagen genießen Bestandsschutz, neue oder wiederhergestellte nicht.
6. **Zäune** müssen einen Mindestabstand von 0,15 m zum Boden einhalten. Bestehende Bauwerke dieser Art genießen Bestandsschutz, neue oder wiederhergestellte nicht.
7. Sämtliche **Bodenbeläge** (z.B. Stellplätze und -zufahrten, Gehwege, Höfe) **und Befestigungen** von Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger Weise herzustellen. Bereits bestehende Bodenbeläge bzw. Befestigungen genießen Bestandsschutz, neue oder wiederhergestellte nicht. Diese Festsetzung gilt unter der Voraussetzung, dass dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist.
8. Anfallendes **Regenwasser** ist auf dem Grundstück zu versickern bzw. zur Brauchwassernutzung vorzuhalten, dies erfordert eine Regenwasserzisterne. Um das Regenwasser nicht zu vergiften, sind Dächer und Regenrinnen aus Kupfer oder kupferhaltigen Materialien nicht erlaubt. Sofern Regenwasser in die öffentliche Kanalisation eingebracht werden muss, sind die dazugehörigen Rohre separat vom Abwasser bis kurz vor die Grundstücksgrenze zu ziehen, um ein (momentan noch nicht vorhandenes) separates öffentliches Regenwassersammelsystem zu ermöglichen. Bestehende Dächer, Regenrinnen und Rohrleitungen sind bei Erneuerung nach diesen Vorgaben auszuführen. Regenwasserzisternen sind nur bei Häuserneubauten einzuplanen.
9. Es wird darauf hingewiesen, dass **Kameras** zur Erfassung des Außenbereichs nur insoweit zulässig sind, als sichergestellt werden kann, dass öffentliche Flächen, auch Privatwege und Privatstraßen, nicht erfasst werden.
10. **Beleuchtung und Lichtverschmutzung**: Zur Objektbeleuchtung sind nur UV-arme bzw. Lichtquellen (z.B. LED-Leuchtmittel) mit möglichst langer Wellenlänge zulässig. Außerdem sind Lichtquellen, die den Nachthimmel mit Licht verschmutzen nicht zulässig; entsprechend sollen nur nach unten oder maximal 60° seitwärts gerichtete Lichtquellen verwendet werden, oder, wenn sie nach oben gerichtet sind, von einem entsprechend breiten Dach so überdeckt werden, dass der Lichtkegel komplett abgeschirmt wird. In der Kernnacht (von 23 bis 5 Uhr) soll die Objektbeleuchtung ausgeschaltet sein. Ausnahmsweise darf sie länger leuchten, wenn Gäste erwartet werden oder das Grundstück verlassen, hier sind Bewegungsmelder sinnvoll. Für den Garten gelten die gleichen Regelungen, die Gartenbeleuchtung ist spätestens auszuschalten, wenn die Gartennutzer den Garten verlassen. Lichtquellen, die Flächen außerhalb des Grundstücks beleuchten, sofern sie nicht zur Verkehrssicherung notwendig sind, sind nicht zulässig. Lichtquellen zur Verkehrssicherung sind mit einem Bewegungsmelder zu versehen. Für Lichtquellen mit weniger als 200 Lumen gilt die Regelung nicht. Bestehende Lichtquellen sind bei Erneuerung nach diesen Vorgaben auszuführen.
11. **Energieeinsparung**: § 3 Abs. 1 EEWärmeG verpflichtet die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, den Wärmeenergiebedarf durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. In welcher Weise die Eigentümer dieser Pflicht nachkommen, ist im Weiteren, insbesondere in §§ 5 und 6 des Gesetzes geregelt. Im Übrigen wird auf EnEV und EnEG verwiesen. Sind Heizanlagen zu erneuern, so sind hier solche mit möglichst geringer CO<sub>2</sub>-Emmission zu wählen; die neue Heizanlage muss zumindest eine niedrigere als die alte haben. Wenn es zur Errichtung einer Photovoltaik- oder Solaranlage notwendig sein sollte, die Ausrichtung des Dachfirsts oder die Dachneigung zu ändern, so ist dies im Einzelfall möglich und gesondert zu beantragen bzw. zu prüfen. Ein Wintergarten zur Energiegewinnung kann ebenfalls im Einzelfall genehmigt werden, wenn etwa bei bestehenden Gebäuden damit die vorhandenen Baugrenzen über- bzw. Abstandsflächen unterschritten werden. Generell sind Kubatur und Höhe eines Neubaus bzw. seine Auskragungen (z.B. Kamine) so zu wählen, dass angrenzende Dächer möglichst wenig verschattet werden.

Ausnahmen von diesen Regelungen im Sinne der Neuerrichtung von Bauwerken der Punkte 3, 4 und 5 sind im Einzelfall zulässig und gesondert zu beantragen.

Begründung: Die Aufhebung des Bebauungsplanes hat es möglich gemacht, ergänzende Regelungen aufzunehmen, um modernen Gesichtspunkten des Umwelt- und Naturschutzes Rechnung zu tragen. Es

ist schade, dass diese Möglichkeit nicht schon von Seiten der Stadt genutzt wurde. Mit vorstehenden Regelungen soll das bestehende Gebiet zukzessive nach diesen Gesichtspunkten entwickelt werden können, ohne die vorhandene kulturelle Struktur zu verlieren.

Mit freundlichen Grüßen

Cordula Jacobowsky  
Vorsitzende