

Magistrat der Stadt Königstein im Taunus
Burgweg 5
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, 18.10.2015

Stellungnahme zum Bebauungsplan K73 „Friedrich-Bender-Straße/Schwarzer Weg“

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.

- 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 m² Gartenfläche (Grünfläche) (ab 50 m²) ist mindestens ein heimischer und standortgerechter Baum nachzuweisen, bzw. gegebenenfalls zu pflanzen, mindestens jedoch ein Baum je Grundstück. 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.
- Hecken** im Sichtbereich von öffentlichen Flächen (Straßen, Gehwege, Wald- und Feldwege) sind aus heimischen, standortgerechten Sträuchern herzustellen. Bestehende Hecken genießen Bestandsschutz, neue nicht.
- Böschungen, Abgrabungen, Hangbefestigungen** sind als Trockenmauern auszuführen, alternativ können auch Gabionenwände genutzt werden. Bestehende Böschungen, Abgrabungen und Hangbefestigungen genießen Bestandsschutz, neue oder wiederhergestellte nicht.
- Stützmauern** sind mit einer Trockenmauer bis zu einer Höhe von 1 m zu verkleiden. 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.
- 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 CO₂-Emmission zu wählen; die neue Heizanlage muss zumindest eine niedrigere als die alte haben. Die Errichtung einer Photovoltaik- oder Solaranlage auf den Flachdächern durch Aufständering ist zulässig. Die Photovoltaik- oder Solaranlage soll bei Aufständering zu den Dachrändern mindestens soviel Abstand einhalten, wie die Anlage hoch ist. Sollte es bei Schrägdächern notwendig sein, 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, Photovoltaik- oder Solaranlagen) so zu wählen, dass angrenzende Dächer möglichst wenig verschattet werden.
12. **Stellplätze**: Bei Eigentümerwechsel eines Grundstücks ist die notwendige Anzahl an Stellplätzen gemäß der Königsteiner Stellplatzsatzung erneut nachzuweisen. Vorhandene Garagen sind nur dann

auf die Stellplatzzahl anrechenbar, wenn deren innere Abmessungen denen eines Stellplatzes laut Stellplatzsatzung entsprechen. Entgegen der Stellplatzsatzung sollten auch Carports mit einem geringeren Abstand als 5,0 m zur Straße erlaubt sein, wenn in der Straße bereits Garagen mit geringem Abstand zur Straße vorhanden sind, insbesondere dann, wenn dadurch ein zusätzlicher Stellplatz auf dem Grundstück möglich wird. Der Abstand des Carports zur Straße ist dann dem durchschnittlichen Abstand der Garagen zur Straße anzupassen.

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 Neufestsetzung des Bebauungsplanes hat es möglich gemacht, ergänzende Regelungen aufzunehmen, um modernen Gesichtspunkten des Umwelt- und Naturschutzes Rechnung zu tragen. Mit vorstehenden Regelungen soll das bestehende Gebiet sukzessive nach diesen Gesichtspunkten entwickelt werden können, ohne die vorhandene Struktur zu verlieren.

Mit freundlichen Grüßen

Cordula Jacobowsky
Vorsitzende