

STADT KÖNIGSTEIN IM TAUNUS
BEBAUUNGSPLAN
„HERRNWALDSTRASSE/ FUCHSTANZSTRASSE“
1. ÄNDERUNG – K 67.1

TEXTFESTSETZUNGEN

ZUM

ENTWURF

TEXTFESTSETZUNGEN

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	§ 9 (1) BauGB
1. Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 1 (2) BauNVO
In den als „Reines Wohngebiet“ (WR) festgesetzten Bereichen sind gemäß § 3 (2) zulässig:	§ 3 BauNVO § 3 (1) BauNVO
Wohngebäude sowie Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und der Pflege ihrer Bewohner dienen.	§ 3 (2) BauNVO § 3 (4) BauNVO
Nach § 1 (6) BauNVO sind die in § 3 (3) Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO aufgeführten „ausnahmsweise zulässigen Nutzungen“ unzulässig.	§ 1 (6) BauNVO § 3 (3) Nr. 1 § 3 (3) Nr. 2
Auf der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf ist als Nutzung ein Kindergarten zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
In den als „Allgemeinem Wohngebiet“(WA) festgesetzten Bereichen sind gemäß § 4 (2) zulässig:	§ 4 BauNVO § 4 (1) BauNVO
Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.	§ 4 (2) BauNVO
Nach § 1 (6) BauNVO sind die in § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO aufgeführten „ausnahmsweise zulässigen Nutzungen“ unzulässig.	§ 1 (6) BauNVO § 4 (3) BauNVO
In dem als „Besonderes Wohngebiet“ (WB) festgesetzten Bereich ist gemäß § 4a (2) BauNVO zulässig:	§ 4a BauNVO § 4a (1) BauNVO

„Wohngebäude, Läden, Betriebe des Beherbergungs-gewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.“	§ 4a (2) BauNVO
Nach § 4a (2) BauNVO i.V.m. § 1 (10) BauNVO fallen unter „sonstige Gewerbebetriebe“ auch nichtstörende Betriebe des Baugewerbes sowie Druckereien.	§ 4 (2) Bau NVO § 1 (10) BauNVO
Nach § 1(8) BauNVO sind Geschäfts- und Bürogebäude sowie nichtstörende Betriebe des Baugewerbes ausschließlich im Teilgebiet 14a zulässig.	§ 1 (8) BauNVO
Nach § 1 (6) BauNVO sind die in § 4a (3) aufgeführten „ausnahmsweise zulässigen Nutzungen“ unzulässig.	§ 1 (6) BauNVO § 4a (3) BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung	
	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	
	§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 19 BauNVO i. S. § 14 BauNVO
Die Grundflächenzahl wird entsprechend der Nutzungsschablone für die Teilgebiete als Obergrenze festgesetzt.	
Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis max. 50 % überschritten werden (GRZ II).	
Befestigungen mit großfugigem Pflaster (Fugenbreite > 3 cm), Rasengittersteinen und/oder Schotterrasen werden wegen der geringfügigen Versiegelungsauswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens von der GRZ- Berechnung ausgenommen, sofern sie eine Gesamtfläche von 250 m ² nicht übersteigen. Ein funktionsmindernder Betonunterbau oder Fugenverguss ist bei diesen Befestigungsarten unzulässig. Mit dem Bauantrag sowie bei genehmigungsfreien Bauvorhaben ist ein Plan mit Darstellung der Befestigungsart (Freiflächenplan) vorzulegen. Andere Befestigungsarten gehen in die GRZ- Berechnung ein.	

2.2 Zahl der Vollgeschosse	§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO i. V. m. § 20 BauNVO
Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend dem Eintrag in den Nutzungsschablonen als Obergrenze festgesetzt.	
2.3 Höhe der baulichen Anlage	§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 BauNVO
<p><u>Traufhöhen:</u> Die Traufhöhe beträgt bei Gebäuden mit I Vollgeschoss max. 3,75 m bergseits und max. 6,25 m talseits. Bei Gebäuden mit II Vollgeschossen beträgt sie max. 6,00 m bergseits. Die Traufhöhe wird jeweils gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der äußeren Dachhaut (mittlere Höhe). Pulldächer sind an 3 Seiten von den Außenwänden zurückgesetzt zu errichten, dazu an einer Seite um mind. 0,50 m zurückgesetzt, um keine extremen Außenwandhöhen zu erzeugen.</p>	
<p><u>Firsthöhe:</u> Die Firsthöhe beträgt bei Gebäuden mit I Vollgeschoss max. 5,50 m. Bei Gebäuden mit II Vollgeschossen beträgt sie max. 3,50 m. Die Firsthöhe wird gemessen über Oberkante Rohfußboden Dachgeschoss. Die Firsthöhe im Teilgebiet 13 und 14 beträgt talseitig maximal 11,50 m. Im Teilgebiet 14a max. 13,60 m. Sie wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes bis OK äußere Dachhaut.</p>	
<p><u>Staffelgeschoss:</u> Staffelgeschosse sind bei Gebäuden mit I Vollgeschoss zulässig. Ein Staffelgeschoss ist ein mindestens gegenüber einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss. Staffelgeschosse sind bei Gebäuden mit mehr als I Vollgeschoss unzulässig. Im Teilbereich 13, 14 und 14a sind Staffelgeschosse zulässig.</p> <p><u>Traufhöhe:</u> Die Traufhöhe bei einer Bebauung mit einem Staffelgeschoss beträgt max. 3 m bergseits und max. 6 m talseits. Die Traufhöhe wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand</p>	

<p>mit der Oberkante Rohfußboden desdarunterliegenden Vollgeschosses.</p> <p><u>Firsthöhe:</u> Die Firsthöhe bei einer Bebauung mit einem Staffelgeschoss beträgt max. 4,25 m. Die Firsthöhe wird gemessen über der Oberkante Rohfußboden des darunterliegenden Vollgeschosses.</p>	
<p>3. Bauweise</p>	<p>§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 BauNVO</p>
<p>In den Teilgebieten wird abweichende offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichen Grenzabständen zu errichten. Ihre größte Länge darf höchstens 25,00 m betragen. Gemäß § 22 (2) BauNVO sind auf den Baugrundstücken nur Einzelhäuser zulässig. Doppel- und Reihenhäuser (Hausgruppen) sind unzulässig.</p>	
<p>4. Festsetzung der Größe der Baugrundstücke</p>	<p>§ 9 (1) Nr. 3 BauGB § 19 BauGB</p>
<p>In den Teilgebieten wird bei Grundstücksteilungen nach Rechtskraft des Bebauungsplanes die Mindestgröße von Baugrundstücken für 1 Gebäude gemäß den Bestimmungen der Nutzungsschablonen festgesetzt. Durch die Teilung von Grundstücken dürfen keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen. Grundstücksbestände gemäß Planzeichnung genießen als Baugrundstücke Bestandsschutz. Für Teilgebiet 15 (Gemeinbedarf) wird keine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt.</p>	
<p>5. Stellplätze, Garagen und Carports</p>	<p>§ 9 (1) Nr. 11 BauGB § 12 BauNVO</p>
<p>Stellplätze, Garagen und Carports sind gemäß § 12 (2) BauNVO nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf zulässig.</p> <p>Garagen und Carports sind ausschließlich auf den straßenzugewandten Grundstücksbereichen zulässig.</p> <p>Stellplätze, Garagen und Carports sind gem. § 12 (7) BauNVO nach den Festsetzungen der Stellplatzsatzung der Stadt Königstein im Taunus herzustellen und zu errichten. In Teilgebiet 15 sind Stellplätze ausschließlich auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.</p>	

<p>6. Standorte von Nebenanlagen</p>	<p>§ 9 (1) Nr. 4 BauGB § 14 (1) und (2) BauNVO</p>
<p>Untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen gemäß § 14 (1) und (2) BauNVO sind ausschließlich auf den von Straßen abgewandten Grundstücksbereichen zulässig.</p> <p>In den Teilbereichen 13, 14 und 14a sind untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen gemäß § 14 (1) und (2) BauNVO ausnahmsweise auch auf den der Straßen zugewandten Grundstücksbereichen zulässig.</p> <p>Untergeordnete Nebenanlagen für Kleintierhaltung sind gemäß § 14 (1) BauNVO unzulässig.</p>	
<p>7. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen</p>	<p>§ 9 (1) Nr. 6 BauGB</p>
<p>In den Teilgebieten 1,2,3,4,5,7,9,10, 11 und 12 ist je Baugrundstück 1 Gebäude mit 1 Wohneinheit zulässig. Als Ausnahme kann eine zusätzliche, flächenmäßig jedoch untergeordnete, Wohneinheit bis max. 80 m² Gesamtfläche (sog. Einliegerwohnung) oder nach Maßgabe des § 4 (2) BauNVO eine zweite Nutzungseinheit wie ein Büro oder eine Praxis in den Gebäuden zugelassen werden.</p> <p>Bestehende Wohneinheiten in genehmigten Gebäuden genießen Bestandsschutz.</p> <p>In den Teilgebieten 6,8 und 13 ist je Baugrundstück 1 Gebäude mit max. 3 Wohneinheiten zulässig.</p> <p>In dem Teilgebiet 14 sind je Baugrundstück maximal 3 Gebäude mit je max. 3 Wohneinheiten zulässig.</p> <p>Im Teilgebiet 14a ist je Baugrundstück 1 Gebäude mit max. 1 Wohneinheit zulässig. Die Festsetzung A 1 ist zu beachten.</p>	
<p>8. Führung von Versorgungsleitungen</p>	<p>§ 9 (1) Nr.13 BauGB</p>
<p>Alle Versorgungsleitungen sind aus stadtgestalterischen Gründen sowie zur Pflege und Entwicklung des Stadtbildes ausschließlich unterirdisch zu verlegen.</p>	

<p>9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</p>	<p>§ 9 (1) Nr.20 BauGB</p>
<p>Wege, Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine möglichst hohe Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen (z. B. wassergebundene Decken, Pflaster mit mind. 3 cm breiten Fugen, Schotterrasen). Bauweisen ohne Versickerungsanteile von Niederschlagswasser sind nicht zulässig. Mit dem Bauantrag sowie bei genehmigungsfreien Vorhaben ist ein Plan mit Darstellung der Flächenbefestigung vorzulegen.</p> <p>Wege, Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen, die eine Gesamtfläche von 250 m² übersteigen, werden in ihrer Gesamtfläche zu 50% in die GRZ II eingerechnet.</p> <p>Zur Herstellung des von der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) und dem Wasserhaushaltsgesetz geforderten guten ökologischen Zustandes der oberirdischen Gewässer ist es erforderlich, hochwertige Gewässerstrukturen zu erhalten oder wiederherzustellen. Aus diesem Grund sollte dem Farnbach für eine möglichst naturnahe Entfaltung sowie für die Bewahrung des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen beidseits ein angemessener Gewässerrandstreifen bereitgestellt werden.</p>	
<p>10. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</p>	<p>§ 9 (1) Nr.23a,b BauGB</p>
<p>In allen Teilgebieten wird zur Erhaltung und Sicherung des heilklimatischen Kurortes Königstein festgesetzt, dass folgende Brennstoffe zur Erzeugung von Heizenergie nicht zulässig sind:</p> <p>Kohle zur Verwendung in Feuerungsanlagen.</p> <p>Heizöl, Gas und andere Brennstoffe können zugelassen werden, wenn die Heizanlage den Anforderungen den anerkannten Regeln der Technik entspricht.</p> <p>Die Verwendung von Holz in Kaminen oder Kachelöfen kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn die Raumheizung unabhängig davon erfolgt und die Heizanlage den Anforderungen der anerkannten Regeln der Technik entspricht.</p> <p>Mit dem Bauantrag zum Neubau eines Hauses sowie bei genehmigungsfreien Neubauvorhaben ist zur Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit ein Nachweis über die geplante Heizung</p>	

<p>mit dem gewählten Energieträger vorzulegen.</p> <p>Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sowie Wärmepumpen sind wünschenswert. Ihre Nutzung wird dringend empfohlen.</p>	
<p>11. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</p>	<p>§ 9 (1) Nr. 24 BauGB</p>
<p>Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den Teilbereichen 6, 7 und 8 sind die der Limburger Straße / B8 zugewandten Außenwände sowie die seitlichen Außenwände von Gebäuden für die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume die Anforderungen an die Schalldämm- Maße nach DIN 4109 –Schallschutz im Hochbau- Tabelle 8 zu beachten. Weitere Anforderungen der DIN 4109 bezüglich der Eignung und Anforderungen von Außenbauteilen sind zu beachten.</p> <p>Die Teilbereiche 6,7 und 8 sind als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt, gemäß TA Lärm betragen die Immissionsrichtwerte außerhalb von Gebäuden in einem WA tags 55 dB (A) und nachts 40 dB (A). Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB (A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB (A) überschreiten.</p> <p>Gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 sind die Teilbereiche 6, 7 und 8 als Lärmpegelbereich I einzustufen, demnach gilt für einen maßgeblichen Außenlärmpegel bis 55 dB das Schalldämm- Maß $R'_{w,res}$ für Außenbauteile für Aufenthaltsräume in Wohnungen von 30 dB.</p> <p>Die in Tabelle 8 aufgeführten Anforderungen gelten entsprechend in Anhängigkeit verschiedener Außenbauteile der gesamten Außenfläche von Räumen. Für Wohngebäude mit üblichen Raumhöhen von etwa 2,5 m und Raumtiefen von etwa 4,5 m oder mehr darf ohne besonderen Nachweis ein Korrekturwert von -2 dB herangezogen werden. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, sind grundsätzlich die Anforderungen der Tabelle 8 jeweils separat anzuwenden.</p>	

<p>B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</p>	<p>§ 9 (4) BauGB § 81 HBO</p>
<p>1. Dachgestaltung</p>	
<p><u>Dachform</u> Für alle Gebäude sind Flachdächer, gleichschenkelige Satteldächer, Walmdächer sowie versetzte Pult- und Zeldachformen zugelassen.</p>	

<p><u>Dachneigung</u> Die Dachneigung wird auf 0° bis 40° festgesetzt. Bei baulichen Veränderungen vorhandener Gebäude können die Dachform und -neigung beibehalten werden. Dies gilt auch für Anbauten an bestehenden Gebäuden.</p>	
<p><u>Kniestock</u> Kniestöcke/Drempel sind ausschließlich an den Außenwänden bis max. 0,80 m zulässig, gemessen an der Außenwand vom Rohfußboden Dachgeschoss bis Oberkante Dachhaut. Kniestöcke/Drempel bei Staffelgeschossen sind unzulässig.</p>	
<p>2. Dachaufbauten</p>	
<p><u>Gauben, Zwerchhäuser</u> Dachaufbauten sind um mindestens 0,50 m von der Außenwand zurückgesetzt als Einzelgauben in einer Breite von max. 3,00 m und als Zwerchhäuser in einer Breite von max. 5,00 m zulässig. Die Festsetzungen zu B1 - Dachformen - gelten auch für Gauben und Zwerchhäuser. Zwerchhäuser zu den seitlichen Grundstücksgrenzen sind unzulässig. Die Gesamtbreite der Gauben, Zwerchhäuser einschließlich Treppenhausembauten im Dachbereich dürfen max. 50 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Die Dachaufbauten haben einen Mindestabstand von 1,25 m untereinander und zu Ortgängen, Graten und Kehlen einzuhalten.</p>	
<p><u>Dacheindeckung</u> Die Dacheindeckung hat in schieferfarbenen oder ziegelroten Farbtönen zu erfolgen. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in die Dachfläche zu integrieren und werden ausdrücklich begrüßt. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind auch auf Flachdächern in einer Fläche von max. 15 m² zulässig. Die Gestaltung von Flachdächern als extensiv genutzte Grünfläche wird begrüßt.</p>	

3. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen	§ 81 HBO i. V. m. § 178 BauGB
<p>In den Teilgebieten sind mind. 50 v.H. der nicht überbaubaren und nicht befestigten Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sind mit standorttypischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.</p> <p>Je Baugrundstück sind je angefangene 200 m² Grundstücksfläche mindestens 1 großkroniger Baum und je 10 m² Grünfläche 1 Strauch zu pflanzen und zu erhalten. Vorhandene heimische standorttypische Laubbäume und Sträucher können angerechnet werden.</p> <p>Vorgartenflächen, soweit sie nicht als Zu- und Ausfahrten und nicht als Stellplatzflächen genutzt werden, sind als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.</p> <p>Bäume ab einem Stammumfang von 90 cm, gemessen 1 Meter über Geländeoberfläche, sind zu erhalten. Sie sind vor Baubeginn einzumessen und gegen Beschädigungen durch den Baubetrieb zu schützen. Bei Abgang des Baumes bei Baumaßnahmen und bei notwendiger Fällung bei Bäumen ab einem Stammumfang von 90 cm, gemessen 1 Meter über Geländeoberfläche, ist auf demselben Grundstück ein neuer heimischer und standorttypischer Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Ersatzpflanzung ist spätestens 3 Monate nach Abschluss der Baumaßnahmen bzw. parallel zur notwendigen Fällung vorzunehmen.</p> <p>Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass tief wurzelnde Bäume einen ausreichenden Abstand zu Versorgungskabeln und Telekommunikationsanlagen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Kabel gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern (DIN 18290).</p> <p>Bei Baumaßnahmen im Kronenbereich der zu erhaltenden Bäume sind Bäume und deren Wurzelbereiche während der Bauausführung nach DIN 18920 zu schützen.</p> <p>Hecken an den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Gesamthöhe von 1,50 m nicht überschreiten. Auf den Grundstücken Limburger Straße 15-27, 31 und 33 sowie Fuchstanzstraße 10, 14, 16, 18 und im Teilbereich 15 dürfen Hecken auf den straßenzugewandten Grundstücksbereichen eine Gesamthöhe von 1,75 m nicht überschreiten.</p> <p>Mit dem Bauantrag sowie bei genehmigungsfreien</p>	

<p>Vorhaben ist ein Plan mit Darstellung der Begrünungsmaßnahmen (Freiflächenplan) gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorzulegen.</p>	
<p>4. Standplätze für Abfallbehältnisse</p>	
<p>Abfallbehältnisse sind auf den Baugrundstücken so unterzubringen, dass sie von der Straßenseite aus nicht sichtbar sind. Erfolgt die Errichtung fester Standplätze auf dem Baugrundstück, so sind sie mit Buschwerk zu umpflanzen.</p>	
<p>5. Grundstückseinfriedigungen</p>	
<p>Als Einfriedigungen sind Holz- und Metallzäune ohne Mauersockel mit einer max. Höhe von 1,50 m zulässig.</p> <p>Einfriedigungen an den Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind mit heimischen Laubhecken in einer max. Höhe von 1,50 m zu umpflanzen.</p> <p><u>Einfriedigungen entlang der B 8 /Limburger Straße</u> Einfriedigungen an den Grundstücksgrenzen zur B 8/Limburger Straße können auf dem Grundstück zu Schallschutzzwecken als geschlossene Einfriedigung ausgeführt werden. Die Schallschutzmaßnahmen sind auf der Straßenseite mit Holz zu verkleiden, mit Kletterpflanzen und mit heimischem Laubgehölz zu begrünen und zu pflegen. Die Höhe von 1,50 m kann um maximal 30 cm überschritten werden, wenn ein Schallschutznachweis geführt wird.</p> <p>Eine maximale Höhe von 1,8 m über gewachsenem Gelände darf nicht überschritten werden. Die Gestaltung der Einfriedigung hat sich nach Beschaffenheit, Farbe und Materialwahl in den Bestand der Einfriedigungen einzufügen. Diese Festsetzung gilt ausschließlich für die Grundstücke Limburger Straße 31-33, Fuchstanzstraße 18, 16, 14 und 10.</p> <p>Im Teilbereich 15 sind maximal 2,0 m hohe Einfriedigungen zulässig. Diese können als geschlossene Einfriedigung ausgeführt werden.</p>	
<p>6. Grundstückszufahrten und Grundstücksausfahrten</p>	

<p>Je Baugrundstück ist nur eine Zu- und Ausfahrt in einer max. Breite von 5,00 m zulässig. Falls möglich, sind gemeinsame, von mehreren Anliegern zu nutzende Zu- und Ausfahrten zu nutzen.</p>	
<p>7. Befestigung von Wegen, Zufahrten, Stellplätzen, Hof- und Terrassenflächen</p>	
<p>Die Befestigung von Wegen, Zufahrten, Stellplätzen, Hof- und Terrassenflächen auf den Baugrundstücken ist in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht Mindestspeicherkapazität des Aufbaus 20 l pro m² oder Öko-Pflaster mit 30 % offenem Fugenanteil.</p>	
<p>8. Garagenaußenwände</p>	
<p>Außenwände von Garagen an öffentlichen Verkehrsflächen mit Ausnahme der Zu- und Ausfahrtseite, haben einen Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen von 1,50 m einzuhalten. Die Abstandsfläche ist zu begrünen. Diese Außenwände sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Diese Regelung gilt sinngemäß auch für Carport- Einrichtungen.</p>	
<p>9. Abgrabungen, Aufschüttungen, Stützmauern, Terrassierungen</p>	
<p><u>Abgrabungen, Aufschüttungen, Terrassierungen</u> Abgrabungen, Aufschüttungen, Terrassierungen des natürlichen Geländes sind bis max. 1,00 m Höhe zulässig.</p> <p>Abgrabungen, Aufschüttungen und Terrassierungen sind in einem Abstandsstreifen von 3,00 m zum Nachbargrundstück unzulässig.</p> <p>Im Teilbereich 15 sind Abgrabungen, Aufschüttungen und Terrassierungen des natürlichen Geländes bis max. 1,8 m Höhe zulässig.</p>	
<p><u>Stützmauern</u> Stützmauern sind aus heimischen Natursteinmaterialien / Natursteinverbundungen in einer max. Höhe von 1,00 m herzustellen.</p>	

10. Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses und zur Schonung der Wasserreserven	§ 81 HBO
<p>Das auf Dachflächen anfallende Regenwasser soll, soweit technisch und wirtschaftlich realisierbar, der Versickerung auf dem Grundstück zugeführt werden. Bemessung und technische Ausgestaltung der Versickerungsanlage ist gemäß Regelwerk der „Abwassertechnischen Vereinigung e.V. (ATV/Arbeitsblatt A 138)“ vorzunehmen.</p> <p>Soweit die Versickerung nicht durchführbar ist, ist bei nicht begrünten Dachflächen der Bau einer Zisterne erforderlich. Das Fassungsvermögen einer Zisterne muss mindestens 50 l/m² bedachte Grundfläche betragen. Dabei ist zur Minderung einer Hochwasserverschärfung 50 % des Zisternenvolumens der Abflussverzögerung (Anschluss einer kleindimensionierten Ablaufleitung an die Entwässerung) und 50 % des Zisternenvolumens der Brauchwassernutzung (z.B. einer internen Hauseinspeisung für die WC-Spülung) zuzuführen.</p> <p>Zur Überlaufsicherung ist die Zisterne an das Abwassersystem anzuschließen.</p> <p>Im Plangebiet ist mit einer mittleren Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers zu rechnen. Die Versickerung sollte daher möglichst über die belebte Bodenzone erfolgen. Sollte dies wegen einer unzureichenden Versickerungsfähigkeit des Bodens nicht möglich sein, ist auf jeden Fall sicherzustellen, dass der Abstand zwischen der Versickerungssole und dem Grundwasserspiegel mindestens 1,50 m beträgt.</p> <p>Bei Brauchwasserinstallation ist darauf zu achten, dass keine Verbindung zum öffentlichen Trinkwassernetz geschaffen wird. Eine Trinkwassernachspeisung in die Sammelbehälter muss, da diese Lösung den besten Schutz des öffentlichen Trinkwassernetzes vor Verkeimung gewährleistet, über einen freien Auslauf in die Zisterne erfolgen. Es wird auf die DIN 1986 - Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke und auf DIN 1988 - Technische Regelung für Trinkwasserinstallationen verwiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Bau einer Zisterne sowie eine Brauchwasserinstallation gemäß § 13 Abs. 3 der TrinkwasserVO dem Fachbereich Gesundheitsdienst beim Landrat des Hochtaunuskreises anzuzeigen ist.</p> <p>Mit dem Bauantrag sowie bei genehmigungsfreien Vorhaben ist ein Entwässerungsplan mit Darstellung der Regelung des Wasserabflusses vorzulegen.</p>	

C Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	
1. Archäologische Bodenfunde / Sicherung von Bodendenkmäler	§ 20 HDSchG
Bodenfunde sind gemäß § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, sind diese unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege – Archäologische Denkmalpflege - oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Hochtaunuskreises anzuzeigen.	
2. Sicherung von Kulturdenkmälern	§ 16 HDSchG
Folgende im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen Objekte sind Kulturdenkmäler nach § 2 (1) HDSchG: Fuchstanzstraße 18 (Einfriedung, Villa Andreae), Herrwaldstraße 12 (Gärtnerhaus und Park Andreae) und der Geltungsbereich befindliche Teil der Gesamtanlage Altkönigstraße (Siedlungskomplex infolge des Kurbetriebs). Veränderungen an bzw. im Umfeld der gen. Objekte unterliegen gemäß § 16 HDSchG der denkmalschutzrechtlichen Genehmigungspflicht.	
3. Altlasten / Bodenverunreinigungen	
Die Grundstücke Limburger Straße 17a, 19, 21, 25; Theresenstraße 28 und Ölmühlweg 2, 2a sind im Altlastenkataster aufgeführt. Folgende Altstandorte und Altflächen wurden von der Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden des Regierungspräsidiums Darmstadt gemeldet: 1. Limburger Straße 25 Schlüsselnr. 434.005.020-000.037, 2. Limburger Straße 21 Schlüsselnr. 434.005.020-000.052, 3. Limburger Straße 17 a Schlüsselnr. 434.005.020-000.042, 4. Theresenstraße 28 Schlüsselnr. 434.005.020-000.099, 5. Ölmühlweg 2 Schlüsselnr. 434.005.020-000.091, 6. Ölmühlweg 2a Schlüsselnr. 434.005.020-000.057, 7. Theresenstraße 28 Schlüsselnr. 434.005.020-000.053 und 8. Limburger Straße 19 Schlüsselnr. 434.005.020-000.085. Belastungen oder Verunreinigungen sind nicht bekannt. Vor einer Umnutzung oder Neubebauung ist daher die zuständige Bodenschutzbehörde, das Regierungspräsidium	

<p>Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt in Wiesbaden, zu beteiligen.</p> <p>Im Rahmen von Baumaßnahmen festgestellte Bodenverunreinigungen sind unverzüglich dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Staatliches Umweltamt Wiesbaden oder dem Kreis Ausschuss des Hochtaunuskreises anzuzeigen.</p>		
<p>4. Erdaushub</p>		
<p>Bei Baumaßnahmen anfallende Erdmassen sind auf den jeweiligen Baugrundstücken, in denen die Erdmassen anfallen, soweit möglich, wieder einzubauen.</p>		
<p>5. Wasserschutzgebiete</p>		
<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Trinkwasserschutzgebiet – weitere Schutzzone – Zone III B der Trinkwassergewinnungsanlagen „Brunnen I-V“ der Stadt Königstein im Taunus. Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet auch in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes für die Brunnen der Stadt Kelkheim (Brunnen I und II Gemeinde Liederbach und Brunnen Braubach I-V der Stadt Kelkheim) liegt. Verbote und Regelungen der jeweiligen SchutzgebietsVO sind bei Planung und Bauausführung zu beachten.</p>		
<p>6. Städtische Satzungen</p>		
<p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die geltenden Satzungen der Stadt Königstein im Taunus einzuhalten. Satzungen sind auf dem Internetauftritt der Stadt Königstein im Taunus unter der Rubrik Stadtrecht einsehbar, benötigte Informationen können beim Stadtplanungsamt der Stadt Königstein im Taunus eingeholt werden.</p>		

D Rechtsgrundlagen	
<p>Als Rechtsgrundlagen sind zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none">- Baugesetzbuch (BauGB)- Baunutzungsverordnung (BauNVO)- Planzeichenverordnung (PlanzV)- Hessische Bauordnung (HBO)- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG)- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) <p>jeweils in der zurzeit der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.</p>	