

STADT KÖNIGSTEIN IM TAUNUS

BEBAUUNGSPLAN K 69

„AM HARDTBERG“



TEXTFESTSETZUNGEN

ZUM

ENTWURF

PLANUNGSSTAND: AUGUST 2014

ENTWURF GEM. § 3 (1) BAUGB UND 4 (1) BAUGB

Die Textfestsetzungen sind Bestandteil der Planzeichnung des Bebauungsplanes;
Sie werden nach der öffentlichen Auslegung an die Planzeichnung anmontiert.

Stadtplanungsamt der Stadt Königstein im Taunus

TEXTFESTSETZUNGEN

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	§ 9 (1) BauGB
1. Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 1 (2) BauNVO
In den als „Allgemeinem Wohngebiet“(WA) festgesetzten Bereichen sind gemäß § 4 (2) BauNVO 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) BauNVO aufgeführten „ausnahmsweise zulässigen“ Nutzungen unzulässig.	§ 1 (6) BauNVO § 4 (3) BauNVO
In dem als „Mischgebiet“ (MI) festgesetzten Bereich sind gemäß § 6 (2) BauNVO zulässig:	§ 6 BauNVO § 6 (1) BauNVO
„Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe“	§ 6 (2) BauNVO
Nach § 1 (6) BauNVO sind die in § 6 (2) Nr. 3, 7 und 8 BauNVO aufgeführten Nutzungen unzulässig.	§ 1 (6) BauNVO § 6 (3) BauNVO
Nach § 1 (6) BauNVO sind die in § 6 (3) BauNVO aufgeführten „ausnahmsweise zulässigen“ Nutzungen unzulässig.	§ 1 (6) BauNVO § 6 (3) BauNVO
In den als „Eingeschränkte Gewerbegebiete“ (GEe) festgesetzten Bereichen sind gemäß § 8 BauNVO zulässig:	§ 8 BauNVO § 8 (2) BauNVO
„Gewerbebetriebe, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude“	§ 8 (2) Nr. 1 und 2 BauNVO
Von den in § 8 (2) Nr. 1 BauNVO genannten Nutzungen sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.	§ 8 (1) BauNVO § 8 (2) Nr. 1 BauNVO
Nach § 1 (6) BauNVO sind folgende in § 8 (2) BauNVO aufgeführten Nutzungen unzulässig: „Lagerhäuser, Lagerplätze, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke“	§ 1 (6) BauNVO § 8 (2) BauNVO
Nach § 1 (6) BauNVO sind die in § 8 (3) Nr. 1 und 2 BauNVO aufgeführten „ausnahmsweise zulässigen“ Nutzungen ausnahmsweise zulässig.	§ 1 (6) BauNVO

	§ 8 (3) BauNVO
Nach § 1 (6) BauNVO sind die in § 8 (3) Nr. 3 BauNVO aufgeführten „ausnahmsweise zulässigen“ Nutzungen unzulässig (Vergnügungsstätten).	§ 1 (6) BauNVO § 8 (3) BauNVO
In den als „Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe)“ festgesetzten Bereichen ist gemäß § 1 (9) BauNVO die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben jeglicher Art unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsflächen innerhalb von Gewerbe- und Handwerksbetrieben, die zur Vermarktung eigener bzw. weiter zu verarbeitender Erzeugnisse erforderlich sind. Die Verkaufsfläche muss einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen (max. 200 m ² Verkaufsfläche).	§ 1 (9) BauNVO
Auf den Flächen für den Gemeinbedarf sind folgende Einrichtungen und Anlagen zulässig: sozialen Zwecken dienende Gebäude: Kindergarten gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude: Klinik einschl. -erweiterungen	§ 9 (1) Nr. 5 BauGB
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 Anlagen	§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 BauNVO
<u>Traufhöhen:</u>	

<p>Die Traufhöhe beträgt bei Gebäuden mit I Vollgeschoss max. 4 m bergseits und max. 6,25 m talseits. Bei Gebäuden mit II Vollgeschossen beträgt sie max. 6 m bergseits. Die Traufhöhe wird jeweils gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der äußeren Dachhaut (mittlere Höhe). Pultdächer 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 1 Vollgeschoss max. 4,50 m. Bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen beträgt sie max. 3,50 m. Die Firsthöhe wird jeweils gemessen über Oberkante Rohfußboden - Dachgeschoss.</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.</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 mit der Oberkante Rohfußboden des darunterliegenden 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 1 und 1.1 wird offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichen Grenzabständen zu errichten. Ihre größte Länge darf höchstens 25 m betragen. Gemäß § 22 (2) BauNVO sind auf den Baugrundstücken nur Einzelhäuser zulässig. Doppel- und Reihenhäuser (Hausgruppen) sind unzulässig.</p>	<p>§ 22 (2) BauNVO</p>
<p>In dem Teilgebiet 2 wird offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichen Grenzabständen zu errichten. Ihre größte Länge darf höchstens 25 m betragen.</p>	<p>§ 22 (2) BauNVO</p>
<p>In den Teilgebieten 3 und 4 wird abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichen Grenzabständen zu errichten. Die Länge der Gebäude darf mehr als 25 m betragen.</p>	<p>§ 22 (4) BauNVO</p>
<p>4. Festsetzung der Größe der Baugrundstücke</p>	<p>§ 9 (1) Nr. 3 BauGB § 19 (2) BauGB</p>
<p>In den Teilgebieten 1 („WA“) und 2 („MI“) wird bei Grundstücksteilungen nach Rechtskraft des Bebauungsplanes die Mindestgröße von Baugrundstücken für 1 Gebäude auf mindestens 850 m² festgesetzt. Durch die Teilung von Grundstücken dürfen keine</p>	

Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen. Grundstücksbestände gemäß Planzeichnung genießen als Baugrundstücke Bestandsschutz.	
In dem Teilgebiet 1.1 wird bei Grundstücksteilungen nach Rechtskraft des Bebauungsplanes die Mindestgröße von Baugrundstücken für 1 Gebäude auf mindestens 2.000 m ² festgesetzt. Durch die Teilung von Grundstücken dürfen keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen. Grundstücksbestände gemäß Planzeichnung genießen als Baugrundstücke Bestandsschutz.	
In dem Teilgebiet 3 wird bei Grundstücksteilungen nach Rechtskraft des Bebauungsplanes die Mindestgröße von Baugrundstücken für 1 Gebäude auf mindestens 700 m ² festgesetzt. Durch die Teilung von Grundstücken dürfen keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen. Grundstücksbestände gemäß Planzeichnung genießen als Baugrundstücke Bestandsschutz.	
5. Stellplätze, Garagen und Carports	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB § 12 BauNVO
Stellplätze, Garagen und Carports sind gemäß § 12 (2) BauNVO nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf zulässig.	§ 12 (2) BauNVO § 12 (7) BauNVO
Stellplätze, Garagen und Carports sind gem. § 12 (7) BauNVO nach den Festsetzungen der Stellplatzsatzung der Stadt Königstein im Taunus herzustellen und zu errichten.	
In den Teilgebieten 1 und 1.1 sind Garagen und Carports ausschließlich in den straßenzugewandten Grundstücksbereichen zulässig. Garagen und Carports gemäß Planzeichnung genießen Bestandsschutz.	§ 12 (6) BauNVO
In dem Teilgebiet 2 sind Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.	§ 12 (6) BauNVO
In dem Teilgebiet 3 sind Stellplätze in den straßenabgewandten Grundstücksbereichen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die in den straßenzugewandten Grundstücksbereichen hergestellten Stellplätze auf den Grundstücken Sodener Straße 1 und 3 genießen Bestandsschutz.	§ 12 (6) BauNVO
In dem Teilgebiet 4 sind Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den straßenzugewandten Grundstücksbereichen zulässig.	§ 12 (6) BauNVO
6. Standorte von Nebenanlagen	§ 9 (1) Nr. 4 BauGB § 14 (1) und (2) BauNVO
In den Teilgebieten 1, 1.1 und 4 sind untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen gemäß § 14 (1) und (2) BauNVO sind ausschließlich auf den von Straßen abgewandten Grundstücksbereichen zulässig.	
In den Teilbereichen 2 und 3 sind untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen gemäß § 14 (1) und (2) BauNVO ausnahmsweise auch auf den der Straßen zugewandten Grundstücksbereichen zulässig.	

Untergeordnete Nebenanlagen für Kleintierhaltung sind gemäß § 14 (1) BauNVO unzulässig.	
7. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen	§ 9 (1) Nr. 6 BauGB
<p>In den Teilgebieten 1, 1.1, und 2 ist je Baugrundstück 1 Gebäude mit 1 Wohneinheit zulässig.</p> <p>Als Ausnahme kann eine zusätzliche, flächenmäßig jedoch untergeordnete, Wohneinheit bis max. 80 m² Gesamtfläche (sog. Einliegerwohnung) zugelassen werden.</p> <p>Bestehende Wohneinheiten in genehmigten Gebäuden genießen Bestandsschutz.</p> <p>In den Teilgebieten 1 und 1.1 ist gemäß § 4 (2) BauNVO Nr.2 statt einer sog. Einliegerwohnung eine zweite Nutzungseinheit wie ein Büro oder eine Praxis ausnahmsweise zulässig.</p> <p>In dem Teilgebiet 3 kann gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO je Baugrundstück 1 flächenmäßig untergeordnete Wohneinheit bis max. 100 m² Gesamtfläche für Aufsichts-, Bereitschaftspersonen, den Betriebsinhaber oder den Betriebsleiter ausnahmsweise zugelassen werden.</p>	<p>§ 9 (1) Nr. 6 BauGB § 4 (2) Nr. 2 BauNVO § 8 (3) Nr. 1 BauNVO</p>
8. Führung von Versorgungsleitungen	§ 9 (1) Nr.13 BauGB
Alle Versorgungsleitungen sind aus stadtgestalterischen Gründen sowie zur Pflege und Entwicklung des Stadtbildes ausschließlich unterirdisch zu verlegen.	
9. Parkanlagen/ Grünflächen	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
Auf den festgesetzten (privaten) Parkanlagen ist der vorhandene Bewuchs zu erhalten und bei Abgang innerhalb eines Jahres gleichartig zu ersetzen. Jegliche mit Bodenversiegelungen verbundenen Maßnahmen sind unzulässig.	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
Die Regelungen für die mit Pflanzgeboten versehenen (privaten und öffentlichen) Grünflächen sind unter Teil A Nr. 13 der textlichen Festsetzungen aufgeführt.	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 25a BauGB
Die Regelungen für die zum Erhalt festgesetzten (privaten) Grünflächen sind unter Teil A Nr. 14 der textlichen Festsetzungen aufgeführt.	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 25b BauGB
10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 (1) Nr.20 BauGB
<p><u>Flächen und Maßnahmen des Naturschutzes</u></p> <p>Die zeichnerisch festgesetzten Flächen werden folgendermaßen im Sinne von Natur und Landschaft gepflegt bzw. genutzt:</p> <p>Nr.1 Auf das vorhandene Grünland werden im Verbund 10 x 10 m hochstämmige Obstbäume (Apfel, heimische Sorten) gepflanzt. Die Bäume sind regelmäßig sachgerecht</p>	

<p>zu pflegen. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen. Das Grünland wird zweimal pro Jahr gemäht (Anfang Juni, Ende August). Wenn das Mähgut keine Verwendung im Sinne der Verfütterung findet, ist es zu entsorgen.</p> <p>Nr.2 Die Rasenflächen mit der landschaftsprägenden Obstbaumallee beiderseits der Erschließungsstraße sind dauerhaft zu erhalten. Lücken in den beiden Baumreihen sind durch Nachpflanzungen zu schließen. Der Rasen wird zweimal pro Jahr gemäht oder gemulcht. Wenn das Mähgut keine Verwendung im Sinne der Verfütterung findet, ist es zu entsorgen.</p> <p>Nr.3 Das vorhandene Grünland wird extensiv genutzt durch zweimalige Mahd pro Jahr (Anfang Juni, Ende August) oder durch Beweidung. Eine Überweidung durch zu hohen oder zu langen Tierbesatz ist auszuschließen, um Schäden an der Grasnarbe zu vermeiden. Wenn das Mähgut keine Verwendung im Sinne der Verfütterung findet, ist es zu entsorgen.</p> <p>Nr.4 Am südlichen Rand der Maßnahmenfläche wird zur Entwicklung eines Waldrandes ein rund 7 m breiter Streifen mit gebietsheimischen Sträuchern und Heistern im Verbund 1,5 x 1,5 m bepflanzt. Zur Anpflanzung gelangen Arten aus der Liste unter Teil A Nr. 13 der textlichen Festsetzungen.</p>	
<p><u>Baugrundstücke</u> 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. Wege, Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen, die eine Gesamtfläche von 250 m² übersteigen, werden in ihrer Gesamtfläche zu 50 % in die GRZ II eingerechnet. Mit dem Bauantrag sowie bei genehmigungsfreien Vorhaben ist ein Plan mit Darstellung der Flächenbefestigung vorzulegen.</p>	
<p>11. 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 mit dem gewählten Energieträger vorzulegen.</p> <p>Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sowie Wärmepumpen sind wünschenswert. Ihre Nutzung wird dringend empfohlen.</p>	
<p>12. 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 dem Teilgebiet 3 (GEe) sind die der Sodener 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>In dem Teilgebiet 3 (GEe) sind die zu den nördlich und östlich angrenzenden Grundstücksbereichen zugewandten Gebäudewände geschlossen sowie ohne Tore und Türen zu errichten. Fenster sind als feststehende Einrichtung einzubauen. Zwangslüftungen und Fluchtwege sind zulässig. Bestehende Gebäudeöffnungen in genehmigten Gebäuden genießen Bestandsschutz.</p>	
<p>13. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern</p>	<p>§ 9 (1) Nr. 25a BauGB</p>
<p>Zur Gliederung der einzelnen Baugebiete werden i. V. m. Teil B Nr. 3 der textlichen Festsetzungen „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt. Auf Teil A Nr. 9 der textlichen Festsetzungen wird verwiesen. Diese Flächen sind mit folgenden gebietsheimischen Gehölzen zu begrünen (Auswahl):</p>	
<p><u>Bäume</u> Eberesche (Sorbus aucuparia), Esche (Fraxinus excelsior), Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Kastanie (Castanea sativa), Stieleiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petraea), Vogelkirsche (Prunus avium), Walnuß (Juglans regia), Winterlinde (Tilia cordata), hochstämmige Obstbäume</p> <p><u>Sträucher</u> Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Hartriegel (Cornus sanguinea), Haselnuß (Corylus avellana), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Hundsrose (Rosa canina), Schneeball (Viburnum opulus), Schwarzdorn (Prunus spinosa), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)</p> <p><u>Klettergehölze</u> Efeu (Hedera helix), Waldrebe (Clematis vitalba), wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)</p>	
<p>Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern können zum Zwecke der Anlage von Zu- und Ausfahrten je Baugrundstück 1 mal für jeweils max. 5m unterbrochen</p>	

werden. Für die Anlage von Eingängen dürfen die Flächen 1 mal für jeweils max. 2,5m unterbrochen werden. Teil B Nr. 6 der textlichen Festsetzungen bleibt hiervon unberührt.	
Die festgesetzten Grünflächen mit Pflanzgeboten gemäß § 9 Nr. 25a BauGB sind zu mindestens 75 % in gleichmäßiger flächenhafter Verteilung mit Sträuchern im Pflanzverband 1 x 1 m zu bepflanzen. Die restlichen Flächen sind mit Rasen einzusäen oder mit Bodendeckern zu bepflanzen. Zusätzlich sind in die Grünflächen mit Pflanzgeboten gemäß zeichnerischer Festsetzung 8-12 m hoch werdende Laubbäume als Heister oder Hochstämme zu setzen. Die Standorte dieser Bäume können geringfügig verschoben werden, wenn es Anschlussbedürfnisse erforderlich machen. Die so bepflanzten Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind innerhalb eines Jahres zu ersetzen.	
Je angefangene 200 m ² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist 1 Laubbaum entsprechend der Vorschlagsliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Gehölze sind die vorhandenen/ zu erhaltenden Laubbäume einzurechnen. Außerdem ist je angefangene 10 m ² nicht überbaubarer Grundstücksfläche 1 Strauch zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.	
Mit dem Bauantrag wie auch bei genehmigungsfreien Vorhaben ist ein Freiflächenplan mit Darstellung der Begrünungsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorzulegen.	
14. Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	§ 9 (1) Nr. 25b BauGB
Zur Gliederung der einzelnen Baugebiete werden „Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt. Auf Teil A Nr. 9 der textlichen Festsetzungen wird verwiesen.	
Die zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind während Bautätigkeiten gegebenenfalls zu schützen.	
Auf den zum Erhalt festgesetzten (privaten) Grünflächen ist der vorhandene Bewuchs zu erhalten und während Bautätigkeiten gegebenenfalls zu schützen. Bei Abgang ist der Bewuchs innerhalb eines Jahres zu ersetzen.	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB i. V. m. § 9 (1) Nr. 25b BauGB
Nicht heimische Nadelbäume sind bei Abgang durch heimische Laubbäume zu ersetzen. Dies gilt nicht für die Gehölze der vorhandenen Parkanlage auf dem Hardtberg.	
Jegliche mit Bodenversiegelungen verbundene Maßnahmen sind auf den zum Erhalt festgesetzten (privaten) Grünflächen unzulässig.	
B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	§ 9 (4) BauGB § 81 HBO
1. Dachgestaltung	
<u>Dachform</u> Für alle Gebäude sind Flachdächer, gleichschenkelige Satteldächer, Walmdächer sowie versetzte Pult- und Zelt Dachformen zugelassen.	
<u>Dachneigung</u>	

<p>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 sind bei Staffelgeschossen 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 Treppenhauseanbauten 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 auf Flachdächern in einer Fläche von max. 15 m² zulässig. Die Gestaltung von Flachdächern als extensiv genutzte Grünfläche wird begrüßt.</p>	
<p>3. Werbeanlagen</p>	<p>§ 81 HBO</p>
<p>In den Teilgebieten 2 und 3 sind Werbeanlagen unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind je Gewerbebetrieb je 1 Werbeanlage an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von max. 2 m², die Schrifthöhe der Werbeanlage darf max. 0,4 m betragen. Indirekt beleuchtete oder hinterleuchtete Einzelbuchstaben oder Zeichen sowie Leuchtschriften aus Einzelbuchstaben und Kästen sind unzulässig. Zusätzlich zu der je Gewerbebetrieb ausnahmsweise zulässigen Werbeanlage ist die Errichtung einer kombinierten Werbeanlage an der B 8 /Sodener Straße für Gewerbebetriebe in den Teilgebieten 2 und 3 in einer max. Größe von 2 m² ausnahmsweise zulässig. Die Schrifthöhe dieser Werbeanlage darf max. 0,3 m betragen. Indirekt beleuchtete oder hinterleuchtete Einzelbuchstaben oder Zeichen sowie Leuchtschriften aus Einzelbuchstaben und Kästen sind unzulässig. Diese Werbeanlage ist so anzuordnen, aufzustellen, zu gestalten, zu ändern und zu unterhalten, dass sie in ihrer Form, Gliederung, Materialwahl und Farbe die städtebauliche Bedeutung der</p>	

<p>Ortseingangssituation, des Straßenbildes und die ortsprägende Umgebungsbebauung nicht beeinträchtigt.</p>	
<p>Vorhandene Werbeanlagen an der B 8 /Sodener Straße genießen Bestandsschutz.</p>	
<p>4. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen</p>	<p>§ 81 HBO i. V. m. § 178 BauGB</p>
<p>In den Teilgebieten sind mind. 50 v.H. der nicht überbaubaren und nicht befestigten Grundstücksflächen (Wege, Zufahrten, Stellplätze, Hofflächen) als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sind mit heimischen und standorttypischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.</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>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 und standorttypische Laubbäume und Sträucher können angerechnet werden.</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. In den Teilgebieten 2, 3 und 4 dürfen Hecken auf den straßenzugewandten Grundstücksbereichen eine Gesamthöhe von 1,75 m nicht überschreiten.</p> <p>Mit dem Bauantrag sowie bei genehmigungsfreien Vorhaben ist ein Plan mit Darstellung der Begrünungsmaßnahmen (Freiflächenplan) gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorzulegen.</p>	

5. Standplätze für Abfallbehältnisse		
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.		
6. Grundstückseinfriedungen		
Als Einfriedungen sind Holz- und Metallzäune sowie Natursteinmauern ohne Mauersockel mit einer max. Höhe von 1,50 m zulässig.		
In den Park- und Grünbereichen sind offene Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 2 m zulässig, sofern sie dem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen.		
Einfriedungen an den Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind mit heimischen Laubhecken in einer max. Höhe von 1,50 m zu umpflanzen.		
<u>Einfriedungen entlang der B 8 /Sodener Straße</u> Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen zur B 8 /Sodener 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. Eine maximale Höhe von 1,8 m über gewachsenem Gelände darf nicht überschritten werden. Die Gestaltung der Einfriedung hat sich nach Beschaffenheit, Farbe und Materialwahl in den Bestand an Einfriedungen einzufügen. Die Höhe von 1,50 m kann um maximal 30 cm überschritten werden, wenn ein Schallschutznachweis geführt wird.		
7. Grundstückszufahrten und Grundstücksausfahrten		
Je Baugrundstück ist nur eine Zu- und Ausfahrt in einer max. Breite von 5,5 m zulässig. Falls möglich, sind gemeinsame, von mehreren Anliegern zu nutzende Zu- und Ausfahrten zu nutzen.		
Im Teilgebiet 3 sind zusätzliche Zu- und Ausfahrten an der Sodener Straße /B8 unzulässig. Zu- und Ausfahrten sind an der bestehenden Privatstraße anzulegen. Bestehende Zu- und Ausfahrten genießen Bestandsschutz.		
8. Befestigung von Wegen, Zufahrten, Stellplätzen, Hof- und Terrassenflächen		
Die Befestigung von Wegen, Zufahrten, Stellplätzen, Hof- und Terrassenflächen auf den Baugrundstücken ist in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser mit einer Mindestspeicherkapazität des Aufbaus 20 l pro m ² oder Öko-Pflaster mit 30 % offenem Fugenanteil ermöglicht.		
9. Garagenaußenwände		

<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>10. Abgrabungen, Aufschüttungen, Stützmauern, Terrassierungen</p>		
<p><u>Abgrabungen, Aufschüttungen, Terrassierungen</u> Abgrabungen, Aufschüttungen, Terrassierungen des natürlichen Geländes sind bis max. 1 m Höhe zulässig. Abgrabungen, Aufschüttungen und Terrassierungen sind in einem Abstandstreifen von 3,00 m zum Nachbargrundstück unzulässig.</p> <p><u>Stützmauern</u> Stützmauern sind aus heimischen Natursteinmaterialien / Natursteinverblendungen in einer max. Höhe von 1 m herzustellen.</p>		
<p>11. Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses und zur Schonung der Wasserreserven</p>		
<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 begrüntem 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 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</p>		

<p>Grundstücke und auf DIN 1988 - Technische Regelung für Trinkwasser-installationen verwiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Bau einer Zisterne sowie eine Brauchwasser-installation 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
<p>Bodenfunde sind gemäß § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, sind diese unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege – HessenArchäologie - oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Hochtaunuskreises anzuzeigen.</p>	
2. Sicherung von Kulturdenkmälern	§ 16 HDSchG
<p>Kulturdenkmäler nach § 2 (1) HDSchG sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht bekannt. Sollte eine bauliche Anlage oder ein Teil einer baulichen Anlagen nach Rechtswirkung des Bebauungsplanes in den Status eines Kulturdenkmals erhoben werden, so ist bei Veränderungen an bzw. im Umfeld eines solchen Objektes gemäß § 16 HDSchG eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung einzuholen.</p>	
3. Altlasten / Bodenverunreinigungen	
<p>Altlastenflächen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nicht bekannt. Im Rahmen von Baumaßnahmen festgestellte Bodenverunreinigungen sind unverzüglich dem Regierungspräsidium Darmstadt „Abteilung Staatliches Umweltamt Wiesbaden“ oder dem Kreisausschuss des Hochtaunuskreises anzuzeigen.</p>	
4. Erdaushub	
<p>Bei Baumaßnahmen anfallende Erdmassen sind, soweit möglich, auf den jeweiligen Baugrundstücken, in denen die Erdmassen anfallen, wieder einzubauen.</p>	
5. Wasserschutzgebiete	
<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Trinkwasserschutzgebiet – weitere Schutzzone – Zone III der Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadt Königstein im Taunus. Verbote und Regelungen der jeweiligen SchutzgebietsVO sind bei Planung und Bauausführung zu beachten.</p>	

6. Städtische Satzungen	
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.	
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) - Hess. Ausführungsgesetz z. Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) - Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) <p>jeweils in der zurzeit der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.</p>	