

2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB: Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA mit der lfd. Nr. 1 sind je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.
- 2.2 Sondergebiet großflächiger Lebensmitteleinzelhandel SO_{LEH}:
- 2.2.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO: Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 qm. Randsortimente dürfen auf max. 10% der zulässigen Verkaufsfläche angeboten werden. Zulässig ist zudem ein Backshop mit Bestuhlung auf einer Fläche von max. 100 qm.
- 2.2.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO: Die max. Höhe der auf der Baulinie zu errichtenden Gebäudeaußenwand beträgt 8,5 m von Oberkante Erdgeschossrohbo den bis Oberkante Dachhaut bzw. Oberkante Attika.
- 2.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO gilt:
- 2.3.1 Im Sondergebiet SO_{LEH} darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden.
- 2.3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet mit der lfd. Nr. 2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, untergeordnete Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden.
- 2.4 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB: Die Führung von Telekommunikationsanlagen hat unterirdisch zu erfolgen.
- 2.5 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotter oder Pflaster zu befestigen. Die Festsetzung gilt nicht für das Sondergebiet SO_{LEH}.
- 2.6 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB: Die Fahrwege von Kundenparkplätzen sind mit einer Asphaltoberfläche oder scharfkantigem, faserfreiem Pflaster zu versehen. Die Kundenstellplätze können analog befestigt werden.
- 2.7 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:
- 2.7.1 Anpflanzung von Laubbäumen gemäß Plankarte: Es sind Hochstämme der folgenden Arten mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm (3xv., m.B.) zu pflanzen:
- Acer campestre – Feldahorn
 - Acer platanoides – Spitzahorn
 - Acer pseudoplatanus – Bergahorn
 - Carpinus betulus – Hainbuche
 - Quercus robur – Stieleiche
 - Quercus petraea – Traubeneiche
 - Fraxinus excelsior – Esche
 - Sorbus aucuparia – Eberesche
- 2.7.2 Die für das Anpflanzen ausgewiesenen Flächen sind unter Erhalt und Anrechnung des Bestandes mit standortgerechten, heimischen Laubsträuchern und Heistern als ein- bis dreireihige Pflanzung im Verband unter Verwendung der angegebenen Arten zu bepflanzen.

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre –Feldahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Prunus avium – Vogelkirsche
Sorbus aucuparia – Vogelbeere
Tilia platyphyllos – Sommerlinde
sowie bewährte standortgerechte einheimische Obstbaumsorten

Sträucher

Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
Corylus avellana – Hasel
Crataegus monogyna und laevigata – Weißdorn
Euonymus europaea – Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche
Ribes sanguineum – Blut-Johannisbeere
Ribes alpinum – Alpen-Johannisbeere
Ribes aureum – Gold-Johannisbeere
Rubus fruticosus agg. – Brombeere
Sambucus nigra – Schw. Holunder
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
Viburnum opulus – Gew. Schneeball

Kletterpflanzen

Clematis vitalba – Gem. Waldrebe
Hedera helix – Efeu
Humulus lupulus – Hopfen
Lonicera caprifolium – Geißblatt
Parthenocissus
tricuspidata "Veitchii" – Wilder Wein
Polygonum aubertii – Schlingknöterich
Rosa div. spec. – Kletterrosen
Wisteria sinensis – Blauregen

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

- 2.7.3 Pro 7 Stellplätze ist ein Laubbaum gem. 2.7.1 anzupflanzen. Die Stellplatzsatzung der Stadt Königstein im Taunus gilt subsidiär.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- 3.1 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO:
- 3.1.1 Die Dachflächen des innerhalb des Sondergebietes SO_{LEH} zulässigen Lebensmittelmarktes sind mit Ausnahme der der Belichtung dienenden Dachflächenfenster bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit einheimischen Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und zu unterhalten.
- 3.1.2 Für das Allgemeine Wohngebiet gilt: Die zulässige Sockelhöhe darf max. 0,4 m über dem Niveau der jeweiligen Erschließungsstraße betragen.
- 3.2 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO:
- 3.2.1 Für Einfriedungen zulässig sind Drahtgeflecht, Streckmetall und Stabgitter bis zu einer Höhe von 1,5 m über dem gewachsenen Boden. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten.

- 3.2.2 Stützmauern aus Sichtmauerwerk und Sichtbeton sind unzulässig; die Stützmauern sind zu verputzen und mit dauerhaften Kletterpflanzen zu beranken oder durch vorgesetzte Trockenmauern zu verkleiden. Satz 1 findet keine Anwendung auf Natursteinmauern und Gabionenwände.
- 3.3 Begrünungsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO: Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume und -sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten 1 Baum 25 qm, ein Strauch 1 qm (zur Artenauswahl s.u.).

Artenlisten (Auswahl):

Artenliste 1 (Bäume):			
Acer campestre	- Feldahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer platanoides	- Spitzahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn		
Carpinus betulus	- Hainbuche	Juglans regia	- Walnuß
Fagus sylvatica	- Buche	Malus sylvestris	- Wildapfel
Quercus robur	- Stieleiche	Pyrus pyraister	- Wildbirne
Quercus petraea	- Traubeneiche	Sorbus domestica	- Speierling
Sorbus aucuparia	- Eberesche		
Artenliste 2 (Sträucher):			
Carpinus betulus	- Hainbuche	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Prunus spinosa	- Schwarzdorn
Corylus avellana	- Hasel	Rosa canina agg.	- Hundsrose
Crataegus monogyna	- Weißdorn		
Crataegus laevigata			
Artenliste 3: Kletterpflanzen			
Campsis radicans	- Trompetenblume	Lonicera caprifolium	- Geißblatt
Clematis montana		Polygonum aubertii	- Kletterknöterich
Clematis-Hybriden	- Clematis, Waldrebe	Vitis vinifera	- Echter Wein
Hedera helix	- Efeu	Wisteria sinensis	- Blauregen, Glyzine
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt		
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein		

4 Nachrichtliche Übernahme

- 4.1 Nach der „Satzung zum Schutz der Grünbestände“ der Stadt Königstein im Taunus vom 15.02.2010 sind Laubbäume und Ginkobäume mit einem Stammumfang von mehr als 120 cm und Nadelbäume mit einem Stammumfang von mehr als 140 cm sowie mehrstämmige Bäumen, bei denen mindestens ein Einzelstamm (Teilstamm) den Stammumfang von 60 cm überschritten hat, geschützt. Der Stammumfang wird in einer Höhe von 1 m über Erdboden gemessen.
- Die Beseitigung von geschützten Bäumen bedarf der Genehmigung der Stadt Königstein im Taunus. Gleiches gilt für Handlungen oder Maßnahmen, mit denen auf Wurzel-, Stamm- oder Kronenbereich dieser Bäume derart eingewirkt wird, dass ihre Lebensfähigkeit beeinträchtigt wird und ihre Beseitigung notwendig wird.

5 Hinweise

- 5.1 Gem. § 20 HDSchG: Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
- 5.2 Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG 2009, BGBl. I 2008 S. 1658) und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes (EEG 2009, BGBl. I 2008 S. 2074) erlassene Energieeinsparverordnung (EnEV 2009, BGBl. I S. 954) sei hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Die EnEV 2009 wird 2012 novelliert. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültige Fassung.
- 5.3 § 37 Abs. 4 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Die Gemeinden können durch Satzung regeln, dass im Gemeindegebiet oder in Teilen davon Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Grauwasser vorgeschrieben werden, um die Abwasseranlagen zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu vermeiden oder den Wasserhaushalt zu schonen, so weit wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Die Satzungsregelung kann als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuchs findet unter Ausschluss der übrigen Vorschriften des Baugesetzbuchs auf diese Festsetzungen Anwendung.
- 5.4 § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
- 5.5 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Schutzzone III der Trinkwassergewinnungsanlagen Tiefbrunnen „Braubach I-V“ der Stadt Kelkheim, Main-Taunus-Kreis. Die Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 20.01.2003 (StAnz. 11/2003 S. 1167) sind zu beachten.
- 5.6 Abwasserverband Main-Taunus (Minimierung der Eingriffe in Boden und Wasserhaushalt)
Die Entwässerung und Rückhaltung des auf den Dachflächen und befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers (soweit dieses nicht versickert werden kann) sollte in Zisternen und zur Brauchwassernutzung erfolgen.

50 % des Zisternenvolumens sollte zur Abflussverzögerung und somit zur Minderung von Hochwasser- bzw. Abflussspitzen (Anschluss einer kleindimensionierten Ablaufleitung an die Entwässerung) bereitgestellt werden.

50 % des Zisternenvolumens sollte für die Brauchwassernutzung bzw. Gartenbewässerung bereitgestellt werden.
- 5.7 Die Baufeldvorbereitung sowie Rückschnitte oder Rodungen von Gehölzen und der Umbau / Abbruch von Gebäuden dürfen nur zu Zeitpunkten außerhalb der Brutzeit von Vögeln und Fledermäusen durchgeführt werden um sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten. Empfohlen wird deshalb eine Rodung in der vegetationsfreien Zeit zwischen Oktober/November und spätestens Anfang Februar eines Jahres.
- 5.8 Der Geltungsbereich befindet sich im Bereich von ehemaligen Flakstellungen. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondierung auf Kampfmittel, ggf. Abtrag des Oberbodens) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

5.9 Es werden passive Schallschutzmassnahmen insbesondere entlang der Bebauung der Wiesbadener Straße notwendig. Die Zuordnung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 kann der Gutachtlichen Stellungnahme P11034 der GSA Limburg GmbH vom 05.09.2011 entnommen werden.

Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am _____

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am _____

Die Bekanntmachungen erfolgten im _____.

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Stadt Königstein im Taunus, den ____.

Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3

BauGB in Kraft getreten am:

____.____.____

Stadt Königstein im Taunus, den _____.____._____

Bürgermeister