

2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB: Innerhalb der Flächen für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung Sportplatz sind zulässig:
1. Ein Sport- und Fußballplatz (Rasen- oder Kunstrasenplatz)
 2. Ein Minispielfeld
 3. Eine Leichtathletikanlage
 4. Vereinsheim (mit Schank- und Speisewirtschaft einschl. Außenbestuhlung)
 5. Zugehörige Nebenanlagen und Stellplätze
- 2.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB: Innerhalb der durch Baugrenzen bezeichneten Flächen ist ein Vereinsheim mit max. zwei Vollgeschossen und einer Grundfläche von max. 600 m² zulässig.
- 2.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO: Das Niveau des Sport- und Fußballplatzes wird auf max. 301,5 m ü NN festgesetzt.
- 2.4 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Gehwege, Stellplätze und Stellplatzzufahrten i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotter oder Pflaster zu befestigen.
- 2.5 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB: Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 2.5.1 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
- 2.5.2 Anpflanzung von Laubsträuchern gemäß Plankarte: Es sind mind. 4 Einzelpflanzen je Symbol anzupflanzen. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den in der Plankarte festgesetzten Standorten ist zulässig.
- Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
 - Corylus avellana - Hasel
 - Crataegus monogyna / laevigata - Weißdorn
 - Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
 - Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
 - Rosa canina- Hundsrose
 - Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
 - Frangula alnus - Faulbaum
- 2.6 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB: Mindestens 50 % der Dachflächen sind mit Photovoltaikanlagen zu versehen.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- 3.1 Für Einfriedungen zulässig sind Drahtgeflecht, Streckmetall und Stabgitter bis zu einer Höhe von 2,0 m über dem gewachsenen Boden. Hiervon ausgenommen sind Ballfangzäune. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten.

- 3.2 Für Stützmauern sind ausschließlich Gabionenwände zu verwenden. Diese sind zu begrünen.

4 Nachrichtliche Übernahmen

- 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.

- 4.2 Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden subsidiär durch die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Königstein im Taunus ergänzt.

Gem. Stellplatz- und Ablösesatzung vom 23.06.2008 gilt (Auszug):

§ 5 Abs. 1: Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit Pflaster, Rasengittersteinen oder anderen luft- und wasserdurchlässigen Belägen (einschl. Unterbau) zu befestigen. Ausnahmen sind zulässig, wenn die Gefahr der Verschmutzung von Grundwasser besteht.

§ 5 Abs. 2: Nach höchsten 5 Stellplätzen in einer Reihe ist mindestens ein einheimischer standortgerechter Laubbaum mit einer offenen Baumscheibe von mindestens 4 qm zu pflanzen und zu unterhalten.

5 Hinweise

- 5.1 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 (§ 20 HDSchG).

- 5.2 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.

- 5.3 Kampfmittelräumdienst
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.

- 5.4 Hochtaunuskreis, Kreisausschuss (Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen gem. Umweltbericht)
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.

Besondere vorlaufende funktionserhaltende Vermeidungsmaßnahmen („CEF-Maßnahmen“) für geschützte Arten sind für höhlenbrütende Vogelarten erforderlich, da in 7 der 11 zu rodenden Obstbäumen Baumhöhlen vorhanden sind. Zum Ausgleich für die verloren gehenden Obstbäume sind deshalb im Waldrandbereich des „Röderser Waldes“ 7 künstliche Nisthilfen anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.

Aus Artenschutzgründen sollte die Anziehungswirkung der Sportplatzbeleuchtung auf Insekten (Fledermaus-Beute) und die Störwirkung auf Vögel und Fledermäuse in den angrenzenden Waldbereichen minimiert werden:

- Verzicht auf Halogenmetalldampflampen. Einsatz von energiesparenden LED-Lampen oder Natriumdampf-Niederdrucklampen mit UV-armen Lichtspektren und geschlossenem Gehäuse.
- Beschränkung der Höhe, Anzahl und Ausrichtung der Flutlichtmasten auf das funktional unbedingt Notwendige durch Reduzierung auf 5 bzw. 6 statt der 8 üblichen Masten
- Möglichst geringe Streulichtabstrahlung (anzustreben < 0,5 Prozent) durch gezielte Projektion und entsprechende Blendschutzeinrichtungen.

5.5 § 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.

5.6 § 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.

5.7 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.

5.8 HLB Basis AG (Hinweise Bahnanlage)
Die Flutlichtanlage muss so ausgelegt werden, dass keinerlei Blendgefahr bzw. Beeinträchtigung der Sicht der Triebfahrzeugführer auf Strecke und Signale bestehen.

Das Grundstück muss zur Bahn hin derart eingefriedet sein, dass das Betreten der Bahnanlagen verhindert wird. Es muss sichergestellt werden, dass keine Bälle auf das Bahngelände gelangen und damit den Schienenverkehr gefährden. Die Einfriedung ist von den Anliegern und ihren Rechtsnachfolgern laufend zu unterhalten und ggf. zu erneuern. Zur Bahnseite hin dürfen keine Garten- oder Schlupftüren in den Zaun eingebaut werden

Bepflanzungen durch Bäume und Büsche sind soweit von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen, dass deren Äste nicht über die Grundstücksgrenze ragen.

5.9 Durch den Vollzug des Bebauungsplanes ergibt sich ein Ausgleichsdefizit von 479.737 Punkten. Die Maßnahmen werden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und rechtzeitig vor Beginn des Bebauungsplanvollzuges erbracht.

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