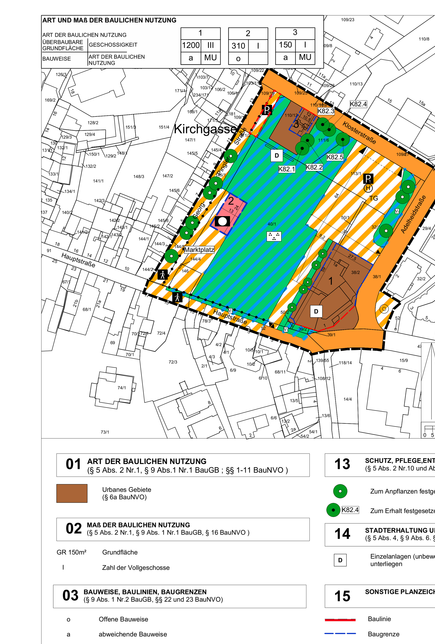

01 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)

Urbanes Gebiete
(§ 6a BauNVO)

02 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

GR 150m² Grundfläche

I Zahl der Vollgeschosse

03 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o Offene Bauweise

a abweichende Bauweise

04 GEMEINBEDARF, SPORT- UND SPIELANLAGEN
(§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

Öffentliche Verwaltung

06 VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P Öffentliche Parkfläche

P BUS Öffentliche Parkfläche mit Bushaltestellen

Fußgängerbereich

TG Tiefgarage

▼ Einfahrt

▲ Ausfahrt

Einfahrtsbereich

Marktplatz Marktplatz

Brunnen

09 GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen

öffentliche Parkanlage

Versickerungsbereich

RB Verkehrsbegleitgrün

13 SCHUTZ, PFLEGE,ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 5 Abs. 2 Nr.10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Zum Anpflanzen festgesetzte Bäume

K82.4 Zum Erhalt festgesetzte Bäume

14 STÄDTERHALTUNG UND DENKMALSCHUTZ
(§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BAUGB)

D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

15 SONSTIGE PLANZEICHEN

Baulinie

Baugrenze

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

vorhandene Mauer

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

PLANUNTERLAGE

Flur 5 Flurnummer (Zahl als Beispiel)

40/1 Flurstücksnummer (Zahl als Beispiel)

Flurstücksgrenze

A: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In den „Urbanen Gebiet" (MU) festgesetzten Bereichen sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO die in § 6a Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen (Vergnügungsstätten und Tankstellen) ausgeschlossen. Gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO ist Wohnen im Erdgeschoss nicht zulässig.

In Teilgebiet 2 ist gem. § 9 Abs.1 Nr.5 BauGB ein eingeschossiges Gebäude für öffentliche Verwaltungen bis zu 310 m² zulässig. Zudem ist eine flächenmäßig untergeordnete Gastronomiefläche zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO, § 19 BauNVO, § 20 BauNVO)

a. Gebäudegrundfläche (GR):
Als Maß der baulichen Nutzung ist in den überbaubaren Flächen die jeweils maximal erreichbare Gebäudegrundfläche (GR) festgesetzt. Die Grundfläche darf durch Garagen/ Carports/ Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 80% überschritten werden.

b. Zahl der Vollgeschosse
Die Zahl der Vollgeschosse wird im gesamten Plangebiet entsprechend den Nutzungsbestimmungen in den jeweiligen Teilgebieten festgesetzt. Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Die Bauweise ist den Eintragungen in der Plankarte zu entnehmen.

In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Doppelhäuser und Hausgruppen sind unzulässig.

In der abweichenden Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand direkt an die öffentliche Verkehrsfläche errichtet. Die Baulinie in der Planzeichnung ist entsprechend zu beachten.

Terrassen für Außengastronomie dürfen bis zu einer Fläche von 80 m² ausnahmsweise auch außerhalb des Baufensters errichtet werden. Diese Terrassen dürfen nicht überdacht oder eingehaust werden. Schirme zählen nicht als Überdachung.

4. Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

In Teilgebiet 1 ist an der rückwärtigen Grundstücksgrenze zu den öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „H", bis 20m Länge, ausnahmsweise ein Verzicht der erforderlichen Abstandsflächen zulässig.

5. Standorte von Garagen und Carports

Garagen und Carports sind im Bereich zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Ausnahmsweise können hier Tiefgaragenzufahrten errichtet werden. Diese müssen einen Mindestabstand von 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen.

Offene Stellplätze für die Gewerbeeinheiten sind im Bereich zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze sind zudem in der hierfür ausgewiesenen Fläche und in Tiefgaragen zulässig.

Für das Gebäude in Teilgebiet 2 mit Zweckbestimmung öffentliche Verwaltung sind keine Stellplätze nachzuweisen.

6. Nebenanlagen

Ausnahmsweise darf das Baufenster in den Teilgebieten 1 und 3 mit baulichen Anlagen, die der Unterbringung von Fahrzeugen dient, unterschritten werden. Ausgenommen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird überschritten werden, wenn die Überdeckung mindestens 0,8 m beträgt.

Gem. § 23 (5) BauNVO sind Wärmepumpen auch außerhalb des Baufensters zulässig.

Nebenanlage die dem Gewerbe dienen sind ausnahmsweise auf den straßenzugewandten Grundstücksbereichen zulässig. Untergeordnete Nebenanlagen für Kleintierhaltung sind gem. § 14 (1) BauNVO unzulässig.

7. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Versorgungsleitungen sind aus stadtgestalterischen Gründen sowie zur Pflege und Entwicklung des Stadtbildes ausschließlich unterirdisch zu führen.

8. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2, 3 und 4 BauNVO)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2, 3 und 4 BauNVO wird für die Baugebiete die maximale Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt:

Für eingeschossige Gebäude ist eine Traufhöhe bergseits von 5,0 m und eine Traufhöhe talseits von 6,50 m zulässig.

Die Firsthöhe beträgt 4,50 m.

Die Traufhöhe wird gemessen von Anschnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der äußeren Dachhaut. Zur Berechnung der Außenwandhöhe gehören auch zurückgesetzte Außenwandteile im Dachgeschoß.

Bei Gebäuden mit einem Flachdach sind die festgesetzten Traufhöhen mit der Oberkante der Attika gleichzusetzen.

Die Firsthöhe wird gemessen über der Oberkante Rohfußboden des Dachgeschosses bis zur äußeren Dachhaut des Firsts.

Das Dachgeschoss ist das oberste, gemäß der Geschossdefinition § 5 HBO, nutzbare Geschoss, es darf zwischendeck zum Speicher verändert die Messpunkte nicht.

Für Teilgebiet 1 gilt:
Für den Fall des Erlöschens des Denkmalschutzes und einer danach möglichen weiteren bzw. Neubebauung ist die Anlage in ihrer zum Zeitpunkt des bisherigen Denkmalschutz zu erhalten bzw. zu rekonstruieren. (Traufhöhe im Bestand 12,5 m, Firsthöhe im Bestand 17,5 m; gemessen von Anschnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der äußeren Dachhaut.)

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Ausführung von befestigten Flächen
Wege, Zufahrten und sonstige befestigte Grundstücksflächen sind so herzustellen, dass Niederschlagswasser versickern oder in angrenzenden Pflanzflächen entwässert werden kann. Bei einer Gefährdung von Boden und Grundwasser durch einen Austritt wassergefährdender Stoffe (z.B. Öl) kann von der Festsetzung abgesehen werden. Die festgesetzte Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche mit Bushaltestellen" ist von dieser Festsetzung ausgenommen.

Schutz des Baumbestandes
Die gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Königstein im Taunus geschützten Bäume sind zu erhalten. Baumfällungen von nach Baumschutzsatzung geschützten Bäumen sind bei der Umweltabteilung der Stadt Königstein im Taunus zu beantragen.

Um die Durchgrünung der Innenstadt weiter zu fördern, werden entlang der Georg-Pingler-Straße und der Adelheidstraße gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB Bäume zum Anpflanzen festgesetzt. Bei der Pflanzung der Bäume sind die Vorgaben nach BS dieser Satzung einzuhalten. Die eingezeichneten Standorte sind nicht vermasst. Sollten die Standorte mit geplanten Zufahrten usw. kollidieren, können die Baumstandorte verschoben werden.

Vor der Fällung von Bäumen mit Höhlungen sind diese unbedingt mit einer Endoskop Kamera genau auf Besatz zu untersuchen, um eine Tötung von Individuen auszuschließen. Bei der Fällung von Bäumen mit Naturhöhlen, die sehr günstige Bruthabitate für höhlenbrütende Vogelarten bieten, müssen diese zerstörten Brutplätze durch das Anbringen von geeigneten Nistkästen, bereits vor Fällung, in der näheren Umgebung ausgeglichen werden.

Bei entsprechendem Besatz von Fledermäusen in Baumhöhlen oder Rindenspalten müssen die Unterschlupfe im Verhältnis 1:2 durch entsprechende Nistkästen ersetzt werden. Diese Maßnahme gilt auch bei Vögeln.

Folgende Bäume sind aus ökologischen und umweltschutzrechtlichen Gründen zum Erhalt festgesetzt.

K 82. Hainbuche (Carpinus betulus)
Gemarkung Königstein, Flur 5, Flurstück 111/6 (Kornad-Adenauer-Anlage)
K 82. Spitzahorn (Acer platanoides)
Gemarkung Königstein, Flur 5, Flurstück 111/6 (Kornad-Adenauer-Anlage)
K 82. Eberesche (Sorbus aucaparia)
Gemarkung Königstein, Flur 5, Flurstück 111/6 (Kornad-Adenauer-Anlage)
K 82. Atlasceder (Cedrus atlantica)
Gemarkung Königstein, Flur 5, Flurstück 111/6 (Kornad-Adenauer-Anlage)
K 82. Stieleiche (Quercus robur)
Gemarkung Königstein, Flur 5, Flurstück 111/6 (Kornad-Adenauer-Anlage)
K 82. Zerreiche (Quercus cerris)
Gemarkung Königstein, Flur 5, Flurstück 111/6 (Kornad-Adenauer-Anlage)
K 82. Schwarzkiefer (Pinus nigra austriaca)
Gemarkung Königstein, Flur 5, Flurstück 111/6 (Kornad-Adenauer-Anlage)

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen lichtempfindlicher Fledermäuse und nachtaktiver Insektenarten sind für Außen- und Straßenbeleuchtung ausschließlich LED-Leuchten mit optimierter Lichtlenkung in voll abgeschirmter Ausführung und mit geblichem Farbspektrum bis max. 2.500 Kelvin einzusetzen. Auf einen geringen Blaulichtanteil im Farbspektrum ist zu achten. Ferner sind Dunkelräume zu erhalten.

Die unter A 13 genannten öffentlichen Verkehrsflächen „Brunnen" und das zulässige Wasserspiel auf der öffentlichen Verkehrsfläche „Marktplatz" dürfen nicht mit Trinkwasser gespeist werden.

10. Gebiete, in denen Luft verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB):

In allen Teilgebieten wird zur Erhaltung und Sicherung des heilklimatischen Status des Kurortes Königstein im Taunus festgesetzt, dass die Nutzung von Kohle und Heizöl als Energieträger nicht zulässig ist. Heizöl kann in Ausnahmefällen zugelassen werden, wenn eine andere Heizungstechnik nicht nur unter erheblichen Anstrengungen durchführbar ist. Gas und andere Brennstoffe können sind ausnahmsweise zulässig zugelassen werden, wenn die Heizungsanlage den anerkannten Regeln der Technik entspricht.

11. Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Bei der Aufstellung von Luft-Wasser-Wärmepumpen ist zu beachten, dass an benachbarten Wohngebäuden der Beurteilungspegel der TA-Lärm nicht überschritten wird.

Es ist bei der Gebäudehülle darauf zu achten, dass ein hoher Energieeffizienzstandard erreicht wird (nach Möglichkeit Passivhausstandard).

Auf Grund der innerstädtischen Lage des Plangebietes, wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens ein Schallschutznachweis zu erbringen ist. Die Berechnung des Außenlärmpegels kann gemäß DIN 4109 auf Grundlage des vorliegenden Gutachtens Nr. T7239 erfolgen.

Zur Energieerzeugung ist ein größtmöglicher Anteil an erneuerbare Energien wie Photovoltaik- oder Solaranlagen zu verwenden. Hier ist auch die Bereitstellung der Energie für mögliche elektrobetriebene Betriebsfahrzeuge beachtet werden, sowie die Installation einer entsprechenden Anschlussmöglichkeit für die jeweiligen Fahrzeuge. Teilgebiet 2 ist hiervon, aufgrund der Regelungen unter A5, ausgenommen.

Zudem sind bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme und Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung zu treffen (s. hierzu Punkt 3.7 der Begründung).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese Festsetzung keine Einschränkung der Rechte der Eigentümer auf von erneuerbarer Energie erhält. Bestehende Gebäude genießen Bestandsschutz.

12. Lärmschutz

Um der Immission der Bushaltestelle entgegen zu wirken, ist bereits bei der architektonischen Planung der angrenzenden Wohngebäude (vor allem Frankfurter Straße 1a) durch eine geeignete Gebäudestellung sowie einer angemessenen Grundrissgestaltung auf diese Thematik einzugehen. Schutzbedürftige Räume gem. Kap. 3.16 der DIN 4109-1:2018-01 sind von der Nordseite abzurücken.

Die notwendige Lüftungsanlage der Tiefgarage muss die Vorgaben der TA-Lärm einhalten.

Die Bepflanzungsvorgabe der Tiefgaragenzufahrt sollten in den Bereichen, ab welchen Höhe Höhe des Niveau der Fahrgasse um 1 Meter übersteigt, zur Vermeidung von zusätzlichen Reflexionen schallabsorbierend verkleidet werden. Der anzusetzende Reflexionsverlust DRV nach Tabelle 8 der RLS 19 sollte mindestens 5,0 dB(A) betragen.

13. öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Gemäß § 9 (1) Nr.11 BauGB werden die Verkehrsflächen der Haupt- und Georg-Pingler-Straße als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich" festgesetzt. Neben dem Fußgängerverkehr dürfen hier auch Fahrradfahrer, Anlieger und ihre Gäste, Anlieferverkehr, Zustellverkehr, Sicherheits- und Ordnungsbehörden sowie Krankentransporte etc. durchfahren. Der übrige Individualverkehr ist nicht zulässig.

Die mit „P1" gekennzeichnete Fläche wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parken von Fahrzeugen" festgesetzt und ist über die Ein- und Ausfahrt an der Hauptstraße erschlossen. Hier ist auch eine Tiefgarage zulässig.

Die mit „P2" gekennzeichnete Fläche wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parken von Fahrzeugen" festgesetzt. Hier dürfen auch Taxistände eingerichtet werden.

Die mit „H" gekennzeichnete Fläche wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Bushaltestelle" festgesetzt und ist über die Einfahrten in der Klosterstraße und die Ausfahrt in der Adelheidstraße erschlossen. Die Haltestelle darf begrünt werden.

Die mit „T" gekennzeichnete Fläche wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Brunnen" festgesetzt.

Die mit „Marktplatz" gekennzeichnete Fläche wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Marktplatz" festgesetzt. Die Fläche ist als öffentlicher Platz mit dem zeitweisen Betrieb eines Marktes und anderen kurzzeitigen Veranstaltungen zulässig. Zudem ist hier ein Wasserspiel zulässig.

14. öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

In der öffentlichen Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün (V1)" sind technische Anlagen der Zweckbestimmung „Wasserlauf" dienlich sind zulässig (hierzu zählen u.a. Filter und Behandlungsanlagen, Mulden).

In der öffentlichen Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün (V2)" sind technische Anlagen der Elektroversorgung sowie eine Erschließungsanlage für die mit „P1" gekennzeichnete Fläche zulässig.

In der öffentlichen Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung „öffentlicher Park" sind Nebenanlagen zur Wasserspeicherung und Bewässerung, technische Anlagen zur Elektroversorgung sowie eine Erschließungsanlage für die mit „P1" gekennzeichnete zulässig. Zudem sind temporäre bauliche Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke auch außerhalb der sportlichen Zwecke zulässig.

B: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Für Teilgebiete gelten folgende Festsetzungen:

1. Dachgestaltung
Dachform: Für Gebäude im Teilgebiet 1 sind Satteldächer, Walmdächer und Zeltdachformen sowie Flachdächer zugelassen. Die Dachneigung für Satteldächer, Walmdächer und Zeltdachformen wird auf 15° bis 65° festgesetzt.

Für Gebäude im Teilgebiet 2 sind nur Flachdächer zulässig.

Für Teilgebiet 3 sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30°- 50°zulässig.

Drempel: Kniestöcke / Drempel sind ausschließlich an den Außenwänden bis max. 0,80 m zulässig, gemessen von der Außenwand von Rohfußboden Dachgeschoss bis zur Oberkante der Dachhaut.

Gauben und Zwerchhäuser: Dachgauben sind mind. 0,5 m von der Außenwand zurückzusetzen. Einzelgauben sind in einer Breite von max. 3,0 m, Zwerchhäuser in einer Breite von max. 6,0 m zulässig. Die Gesamtbreite der Gauben und Zwerchhäuser einschließlich Treppenhäuser darf max. 50 % der jeweiligen Trauflänge des Hauptdaches betragen. Die Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung gelten auch für Gauben und Zwerchhäuser. Die Dachaufbauten haben einen Mindestabstand von 1,50 m untereinander und zu Ortsgiebeln, Graten und Kehlen einzuhalten.

Gauben über zwei Geschosse sind unzulässig.

Der Gaubenfirst muss mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

Das denkmalgeschützte „Parkhotel Bender" darf nur mit Zustimmung der zuständigen Denkmalbehörde verändert werden.

Materialien: Für Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer hat die Dacheindeckung mit matten Ziegeln oder Naturschiefer in schwarz, anthrazit, grau, hellrot, braun oder ziegelrot zu erfolgen. Dachgauben können auch mit nicht glänzenden dunklen Blechen abgedeckt werden. Glasierte oder glanz-engobierte Tonziegel sowie glänzende und chrom- oder silbrig wirkende Dachflächenelemente sind unzulässig, Matt-Glasierte Dachziegel sind zulässig.

Es wird empfohlen möglichst helle Dachfarben zu verwenden.

Photovoltaik- und Solaranlagen sind ausdrücklich erwünscht. Eine optimierte Ausrichtung der energetisch genutzten Dachflächen wird empfohlen. In-Dach Photovoltaikanlagen sind gestattet zulässig.

Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 15 cm zu versehen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedum Sprossen zu bepflanzen. In Kombination mit einer Dachbegrünung sind auch Dach-Photovoltaikanlagen zulässig und zu empfehlen. Untergeordnete bauliche Anlagen wie z.B.: Mülltonnenschränke oder Streusandbehälter sind hiervon ausgenommen.

Die großflächige (> 20m²) Verwendung von Kupfer, Zink oder Blei für Dacheindeckungen inklusive Regenrohre und Regenrinnen, ist nicht gestattet.

2. Grundstückseinfriedungen

Als Einfriedungen sind offene Holz- und Metallzäune ohne Mauersockel und Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Stabgitterzäune und Drahtzäune in Kombination mit Bespannung aus Gewebematerial, Kunststoffbeplankung, Metallblechen und Holz ist unzulässig. Zäune müssen einen Mindestabstand von 0,15 m zum Boden einhalten. Sollten Hecken als Einfriedung gepflanzt werden, sind sie aus heimischen, standortgerechten Sträuchern herzustellen (siehe Auswahlliste). Hinsichtlich der Höhe von Hecken wird auf das Hessische Nachbarrecht verwiesen. Einfriedungen mit mehr als baulich genutzten Grundstücken sind unzulässig. Legal errichtete bestehende Einfriedungen und Hecken genießen Bestandsschutz.

Artenliste Sträucher (Auswahl)

- Faulbaum (Rhamnus frangula)
- Strauch-Felsenbirne (Amelanchier)
- Haselnuss (Corylus avellana)
- Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Traubenholunder (Sambucus racemosa)
- Korneliskirsche (Cornus mas)
- Liguster (Ligustrum vulgare)
- Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
- Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
- Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
- Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Zweigriffeliger Weißdorn (Crataegus laevigata)
- Schlehe (Prunus spinosa)

Arteniste Bäume (Auswahl)

- Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
- Eberesche (Sorbus aucuparia),
- Esche (Fraxinus excelsior)
- Feldahorn (Acer campestre)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Esskastanie (Castanea sativa)
- Rotbuche (Fagus sylvatica)
- Salweide (Salix caprea)
- Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
- Spitzahorn (Acer platanoides)
- Stieleiche (Quercus robur)
- Traubeneiche (Quercus petraea)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Walnuss (Juglans regia)
- Winterlinde (Tilia cordata)
- Wildapfel (Malus sylvestris)
- Wildbirne (Pyrus pyraster)
- hochstämmige Obstbäume

Hecken aus freiwachsenden Gehölzen wie Kirschlorbeer, Glanzmispel, Thuja, Koniferen und Scheinzypressen sind unzulässig.

3. Abgrabungen, Stützmauern, Aufschüttungen

Böschungen, Abgrabungen, Stützmauern, Hangbefestigungen, Terrassierungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig, sofern der Abstand zu den Grundstücksgrenzen mehr als 3 m beträgt. In dem Bereich zwischen der Entfernung von 3 m zu den Grundstücksgrenzen sind Abgrabungen, Aufschüttungen und Terrassierungen unzulässig.

Befestigungen und Stützmauern mit einer maximalen Höhe von 0,5 m sind als Trockenmauern auszuführen. Befestigungen und Stützmauern mit einer maximalen Höhe von 1,00 m sind aus heimischen Natursteinmauerwerken oder Natursteinverblendungen herzustellen. Sichtbeton ist unzulässig.

Ausnahmsweise können Abgrabungen für Garagen, Carports oder Stellplätze im Abstand von 3,0 m zu den Grundstücksgrenzen, mit den dazugehörigen Stützmauern bis zu 1,00 m, zugelassen werden. Stützwände im Bereich der Grenze sind bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. Sie sind bündig mit der Hinterkante des Abschlusses der Straßen-, Bürgersteig- oder Wegebefestigung zu errichten.

Stützmauern mit einer Ansichtsfläche von mehr als 20 m² sind dauerhaft mit standortgerechten, einheimischen Kletterpflanzen zu begrünen (vgl. Artenliste).

Artenliste Fassadenbegrünungen / Kletterpflanzen (Auswahl)

- Efeu (Hedera helix)
- Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylosteum) *
- Hopfen (Humulus lupulus) *
- Winter-Jasmin (Jasminum nudiflorum) *
- Ungefüllte Kletterrosen (Rosa)*

ohne Kennzeichnung: Kletterhilfe nicht notwendig
mit Kennzeichnung (*): nur mit Kletterhilfe

Alternativ oder ergänzend ist eine Begrünung der Stützmauer durch einheimische und standortgerechte Pflanzen mit hängendem Wuchs zulässig. Eine ausreichend dimensionierte Pflanzscheibe ist vorzusehen.

Tiefgaragenzufahrten sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.

Die als öffentliche Parkanlage festgesetzte Fläche ist ebenfalls von diesen Festsetzungen ausgenommen.

4. Gestaltung von privaten befestigten Flächen

Befestigte Flächen wie Stellplätze und Hofflächen sind aus klimaökologischen Gründen in hellen Farbtönen auszuführen. Der Fugenanteil befestigter Flächen soll gemäß Entwässerungssatzung als wassergebundene Decke (Kies, Splitt), oder wasserdurchlässiges Pflaster, ausgeführt werden.

5. Gestaltung der nichtüberbauten Grundstücksflächen

5.1 Neuplanungen in öffentlichen Grünflächen
In der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage sind Laubbäumen (siehe Auswahlliste) und Sträuchern zu bepflanzen. Die Baumscheiben sind durch Standorte sind so zu wählen, dass umgebende und eigene Dächer mit Eignung zur Nutzung von Sonnenenergie nicht oder möglichst wenig beschattet werden. Die anzupflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 25 30 cm aufweisen. Die Neupflanzungen sind in unbefestigten, begrünten Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6 m² Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m³ -20 m³ zu pflanzen. Baumscheiben und Pflanzstreifen sind dauerhaft anzulegen und gegen schädigende Einflüsse zu sichern. Der Fugenanteil befestigter Flächen soll gemäß Entwässerungssatzung als wasergebundene Decke (Kies, Splitt), oder wasserdurchlässiges Pflaster, ausgeführt werden. Im Sinne der Barrierefreiheit, ist auch Drain Asphalt zulässig.

Bäume die in der öffentlichen Grünfläche sind in gleicher Anzahl nach vorstehenden Vorgaben zu ersetzen.

Zur Schaffung der Parkanlage als strukturreiche öffentliche Grünfläche sind zusätzlich zur Artenliste Fassadenbegrünungen / Kletterpflanzen aus B3 noch folgende für die Standorte geeignete Pflanzensorten zulässig:

- Immergrünes Geißblatt (Lonicera henryi) *
- Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)
- Berg-Waldrebe (clematis montana) *
- Rote Kletter-Trompetenblume (Campsis radicans) *
- Gold-Geißblatt (Lonicera tellmanniana) *
- Chinesische Wisteria (Wisteria sinensis) *

ohne Kennzeichnung: Kletterhilfe nicht notwendig
mit Kennzeichnung (*): nur mit Kletterhilfe

Sträucher in der öffentlichen Grünanlage müssen eine Höhe von 60 cm 100 cm bzw. 100 cm 150 cm aufweisen.

Um das nachgewiesene Vorkommen des Steglitzes (Distelfink) zu fördern, sollten Wildblumen, wilde Karde, Sonnenblumen, Wegwarte, Korbblütler und weitere geeignete Futterpflanzen angepflanzt werden.

Das denkmalgeschützte „Parkhotel Bender" darf nur mit Zustimmung der zuständigen Denkmalbehörde verändert werden.

5.2 Neuplanungen im Straßenraum

Bäume im Straßenraum sind mit Laubbäumen (nach der Auswahl der GALK-Straßenbaumliste) zu bepflanzen. Die Baumarten und deren Standorte sind so zu wählen, dass umgebende und eigene Dächer mit Eignung zur Nutzung von Sonnenenergie nicht oder möglichst wenig beschattet werden. Die anzupflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 25 30 cm aufweisen. Sie sind in unbefestigten, begrünten Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6 m² Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 20 m³ zu pflanzen. Baumscheiben und Pflanzstreifen sind dauerhaft anzulegen und gegen schädigende Einflüsse zu sichern.

Soweit wegen vorhandener unterirdischer Leitungen und/ oder geplanter Zu- bzw. Durchfahrten die zu pflanzenden Bäume an der in der Planzeichnung vorgesehenen Stelle nicht pflanzbar werden können, ist deren Standort im notwendigen Umfang zu verschieben.

Um das nachgewiesene Vorkommen des Steglitzes (Distelfink) zu fördern, sollten Wildblumen, wilde Karde, Sonnenblumen, Wegwarte, Korbblütler und weitere geeignete Futterpflanzen angepflanzt werden.

5.3 Neuplanungen im Verkehrsbegleitgrün

Bäume in der mit „V2" gekennzeichneten Fläche sind mit Laubbäumen (nach der Auswahl der GALK-Straßenbaumliste) zu bepflanzen. Die Baumarten und deren Standorte sind so zu wählen, dass umgebende und eigene Dächer mit Eignung zur Nutzung von Sonnenenergie nicht oder möglichst wenig beschattet werden. Die anzupflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 25 30 cm aufweisen.

Um das nachgewiesene Vorkommen des Steglitzes (Distelfink) zu fördern, sollten Wildblumen, wilde Karde, Sonnenblumen, Wegwarte, Korbblütler und weitere geeignete Futterpflanzen angepflanzt werden.

Sie sind in unbefestigten, begrünten Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6 m² Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 20 m³ zu pflanzen. Baumscheiben und Pflanzstreifen sind dauerhaft anzulegen und gegen schädigende Einflüsse zu sichern. Der Fugenanteil befestigter Flächen soll gemäß Entwässerungssatzung als wasergebundene Decke (Kies, Splitt), oder wasserdurchlässiges Pflaster, ausgeführt werden. Im Sinne der Barrierefreiheit, ist auch Drain Asphalt zulässig.

Soweit wegen vorhandener unterirdischer Leitungen und/ oder geplanter Zu- bzw. Durchfahrten die zu pflanzenden Bäume an der in der Planzeichnung vorgesehenen Stelle nicht pflanzbar werden können, ist deren Standort im notwendigen Umfang zu verschieben.

5.4 Neuplanungen auf privaten Flächen

Grundstücksflächen sind private Grünflächen wenigstens naturnah mit standortgerechten heimischen Pflanzen zu gestalten und zu pflegen.

Die Verwendung von wasserdichten oder nicht wurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig.

Die Nutzung von Kunststrasen auf nicht befestigten Flächen ist nicht zulässig.

Die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Königstein im Taunus erhaltenswerte Bäume auf dem jeweiligen Baugrundstück und dessen unmittelbarer Umgebung sind unter Beachtung der DIN 18920 zu schützen. Abgängige Bäume sind gem. den Vorgaben der Ausgleichs mit einem Stammumfang von 18/ 20cm zu ersetzen.

6. Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses und zur Schonung der Wasserreserven

Das Gebiet hat Gefahren durch Starkregenereignisse, sowie Hagel, dem Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkt, ist eine Immission nach § 3 Abs. 2 BImSchG. Nach § 3 Abs. 1 BImSchG sind Immissionen, wie Licht, schädliche Umwelteinwirkungen, wenn sie nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB kann die Gemeinde im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festsetzen. Sie kann ferner die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Verminderung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen festsetzen. Da Licht eine schädliche Umwelteinwirkungen sein kann, können Gemeinde beispielsweise aus städtebaulichen Gründen Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor Licht festsetzen und die

zum Schutz vor oder zur Vermeidung von zu starken Lichtimmissionen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen festsetz