

Stadt Königstein im Taunus, Kernstadt

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan

„Ehemaliges Sanatorium Dr. Kohnstamm“ K 55, 1. Änderung

Vorentwurf

Planstand: 28.05.2025

Projektnummer: 25-3035

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

1 Vorbemerkungen

- 1.1 Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt die bisher für seinen Geltungsbereich rechtsverbindlichen Festsetzungen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Ehemaliges Sanatorium Dr. Kohnstamm“ K 55.

2 Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

2.1 Urbanes Gebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 und 9 sowie § 6a BauNVO)

- 2.1.1 Im Urbanen Gebiet sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.
- 2.1.2 Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten sowie Tankstellen sind unzulässig.

2.2 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

- 2.2.1 Die zulässige Grundflächenzahl wird durch Einschrieb in der Nutzungsmatrix mit GRZ I = 0,6 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, auf bis zu GRZ II = 0,8 überschritten werden.

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. 18 BauNVO)

- 2.3.1 Die maximal zulässige Gebäudeoberkante wird durch Einschrieb in der Plankarte festgesetzt. Der obere Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudeoberkante ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes und entspricht bei Flachdächern der Oberkante Attika des obersten Geschosses.

2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB sowie § 23 BauNVO)

- 2.4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind der Planzeichnung zu entnehmen und durch Baugrenzen definiert.

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

- 2.5.1 Wege, Stellplätze und Hofflächen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine möglichst hohe Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (Ökopflaster mit 30 % Fugenanteil oder Rasengittersteinen). Bauweisen ohne Versickerungsanteile für Niederschlagswasser sind nicht zulässig.

- 2.5.2 Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig.
- 2.5.3 Flächige Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen zur Freiflächengestaltung sind unzulässig. Davon ausgenommen sind Wege, Hofflächen und dem Spritzwasserschutz dienende Gebäudeumrandungen bis zu einer Breite von 40 cm um die Gebäude.
- 2.5.4 Die großflächige (> 20m²) Verwendung von Kupfer, Zink oder Blei für Dacheindeckungen inklusive Regenrohre und Regenrinnen, ist nicht gestattet. Es sei denn, dies ist zwingend aus denkmalrechtlichen Gründen erforderlich.
- 2.5.5 Zur Außenbeleuchtung sind ausschließlich vollabgeschirmte Leuchten mit einer Farbtemperatur von max. 2700 Kelvin zulässig, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio = gerichtete Abstrahlung mit Hilfe von Blendkappen oder entsprechenden Projektionstechniken). Der Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht ist unzulässig. Blendwirkungen und Ausleuchtungen benachbarter Bereiche außerhalb des Geltungsbereiches sind unzulässig.
- 2.6 Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte Luft verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)**
- 2.6.1 In Plangebiet wird zur Erhaltung und Sicherung des heilklimatischen Status des Kurortes Königstein im Taunus festgesetzt, dass die Verwendung von Kohle-, Holzpellets-, Holzhackschnitzel-, Stückholz- und Holzscheitöfen in zentralen Heizanlagen unzulässig ist.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 91 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

- 3.1 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**
- 3.1.1 Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen. Sie sind in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit rankenden, schlingenden oder kletternden Pflanzen, gegebenenfalls unter Verwendung von Rankhilfen, zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
- 3.2 Gestaltung von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 und 3 HBO)**
- 3.2.1 Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter, Holzzäune oder Streckmetall. Hecken aus Koniferen (Nadelbäume einschl. Thuja und Scheinzypressen) sowie nicht einheimische Arten wie z.B. Kirschlorbeer, etc. sind unzulässig.

- 3.2.2 Stabgitterzäune in Verbindung mit Sichtschutzfolien gelten als geschlossene Einfriedungen und sind ebenso wie Mauersockel - mit Ausnahme von Stützmauern – unzulässig. Empfehlung: Ein Mindestbodenabstand oder eine horizontale Maschenweite von 0,15 m sollten bei der Errichtung von Einfriedungen eingehalten werden.

4 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

4.1 Trinkwasserschutzgebiete

- 4.1.1 Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIB des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes WSG-ID 434-024 „Br. I-V im Liederbachtal, u.a., Königstein“. Die Schutzgebietsverordnung vom 11.04. (Staatsanzeiger Hessen Nr. 18/1980 761 – 832) ist zu beachten.
- 4.1.2 Die Gebäude im Plangebiet sind als Kulturdenkmal nach § 2 Absatz 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz aus geschichtlichen und künstlerischen Gründen in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen. Die Grünflächen unterliegen nach §2 Abs. 1 bzw. § 2 Abs. 3 HDSchG dem Denkmalschutz und sind in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen

5 Weitere Hinweise und Informationen

5.1 Verwendung von erneuerbaren Energien

- 5.1.1 Auf die Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetz (GEG) sei hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültige Fassung.

5.2 Verwertung von Niederschlagswasser

- 5.2.1 Es wird auf die Einhaltung der Zisternensatzung in der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung / Bauanzeige geltenden Fassung hingewiesen. Die Satzung ist über den Internetauftritt der Stadt Königstein im Taunus unter der Rubrik Stadtrecht einsehbar, benötigte Informationen können beim Fachdienst Planen der Stadt eingeholt werden. Ziel dieser Satzung ist die Errichtung von Regenwasseranlagen für das Sammeln und Verwenden von Dachflächenablaufwasser, um hiermit den Wasserhaushalt zu schonen, die Abwasseranlagen zu entlasten und Überschwemmungsgefahren zu vermeiden.

5.3 Artenschutzrechtliche Hinweise

- 5.3.1 Auf die Vorschriften des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:
- 5.3.1.1 Bau-, Rodungsmaßnahmen sowie Baufeldfreimachungen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
- 5.3.1.2 Bestandsgebäude sind ganzjährig unmittelbar vor Durchführung von Bau-, Änderungs- und Abrissmaßnahmen durch einen Fachgutachter daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind. Diese Maßnahmen sollten möglichst außerhalb der Wochenstubenzeit von Fledermäusen (01.05. bis 31.07.) durchgeführt werden und durch eine qualifizierte Person begleitet werden.
- 5.3.1.3 Höhlenbäume sind ganzjährig unmittelbar vor der Rodung durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von geschützten Tierarten zu überprüfen.
- 5.3.1.4 Im Falle der Betroffenheit von geschützten Arten ist die Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu erhalten. Über das weitere Vorgehen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu entscheiden.
- 5.3.1.5 Empfehlung: Hofabläufe, Kellerschächte und ähnliche Anlagen sollten durch geeignete Mittel gegen das Hineinfallen und Verenden von Kleintieren gesichert werden. Dachrinnenabläufe sollten durch Drahtvorsätze gesichert werden. Kellertreppenabgänge sollten an einer Wangenseite mit einer waschbetonrauen Rampe von 10cm Breite als Kleintierfluchtweg versehen werden.

5.4 Schutz von Bepflanzungen

- 5.4.1 Gesunder Baumbestand ist zu erhalten bzw. gemäß DIN 18920 durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf dem Baugrundstück stehen. Eine Beseitigung von festgesetzten Gehölzen bedarf einer Befreiung gem. § 31 BauGB.

5.5 Altlasten und Bodenschutz

- 5.5.1 Nach § 202 BauGB ist „Mutterboden, der bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu halten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen“.

- 5.5.2 Im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes wird auf die "Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" des hessischen Umweltministeriums hingewiesen. Die DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 sind bei der Bauausführung zu beachten und einzuhalten.
- 5.5.3 Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten (Geruch, Geschmack, Aussehen und Farbe). Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde mitzuteilen.
- 5.6 Denkmalschutz**
- 5.6.1 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.
- 5.7 DIN-Normen**
- 5.7.1 Sofern in den Festsetzungen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle ggf. aufgeführten DIN-Normen und Regelwerke in der Stadtverwaltung der Stadt Königstein während der allgemeinen Dienststunden oder nach telefonischer Vereinbarung von jedermann eingesehen werden.