

Bebauungsplan der Stadt Königstein im Taunus



F 16A „Reichenbachweg/ Am Ellerhang“



Übersicht der Veränderungen in den Unterlagen zum Stand der Offenlage gem. § 3(2) und 4 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB, Stand: 03.04.2023

Erstellt durch Fachbereich IV - Fachdienst Planung
der Stadt Königstein im Taunus

Burgweg 5
61462 Königstein im Taunus

Änderungen in der Plankarte:

- Baufenster angepasst
- Neueinteilung der Teilgebiete
- Fläche der privaten Grünfläche angepasst
- Signatur Kanaltrassen aufgenommen
- Ein Baum ohne Zuweisung entfernt, drei Bäume entfernt

Änderungen in den Textfestsetzungen:

Redaktionelle Anpassung hinsichtlich Nummerierungen, Formatierung und Form

- A 2: Aufnahme Verhältniszahl Anzahl Wohneinheiten/ je m² Grundstücksgröße
Anpassung Teilbereiche, Geschossigkeit, GRmax
Aufnahme max. Grundstückstiefe
Aufnahme Anzahl max. Wohneinheiten je Gebäude
Aufnahme Ausnahmeregelung der Berechnung der GRmax
- A 3 Aufnahme max. Bautiefe
- A 4 Neuformulierung zum Punkt Garagen
- A 5 Aufnahme Terrassen und Pools außerhalb des Baufensters
- A 7 Anpassung Trauf- und Firsthöhen
Aufnahme Definition Attikahöhe/ Traufhöhe
Aufnahme Bezugspunkt der Traufhöhe
Aufnahme Bezugspunkt der Firsthöhe
Aufnahme Ausnahmeregelung für den Bestandsschutz
- A 8 Umformulierung zum Thema Baufeldfreimachung
Auflistung der Bäume aufgenommen
Bezug auf die DIN 18920 aufgenommen
Hinweis auf Umgang mit Fällung von Bäumen
- A 9 Umformulierung der Zulässigkeit von fossilen Brennstoffen
Hinweis auf den Umgang mit Luft-Wasser-Wärmepumpen aufgenommen
Hinweis auf den Energiestandard aufgenommen
Hinweis auf Photovoltaikanlagen aufgenommen
- A 10 Aufnahme von zweireihigen Hecken

- B 1 Dachneigung angepasst
Flachdächer zugelassen
Ausnahmeregelung für den Bestandsschutz
Anpassung der Größen der Garagen auf die Genehmigungsfreistellung in der HBO
Aufnahme der Regelung für Gauben
Aufnahme Ausnahmeregelung für den Bestandsschutz
Anpassung der Materialität der Dacheindeckung
Hinweis auf Photovoltaik aufgenommen
Flachdächer zugelassen
Festsetzung für begrünte Flachdächer konkretisiert
Verbotstatbestand für die Verwendung von Kupfer, Zink etc.
- B 2 Hinweis auf die Höhen von Hecken
- B 3 Anpassung der Formulierung zu Abgrabungen
- B 4 Aufnahme der Gestaltung von befestigten Flächen
- B 5 Aufnahme Verbot von Geovlies und Kunstrasen
Hinweis auf die DIN 18920
- B 6 Anpassung der Festsetzung Vogelschlag
- B 7 Aufnahme einer Regelung zur Regenrückhaltung
- B 8 Aufnahme heller Fassaden
- B 9 Umformulierung zum Punkt Müllsammelbehälter

- C Abteilung aufgenommen

- D 2 Aufnahme des Hinweises
- D 3 Anpassung des Hinweises
- D 4 Anpassung des Hinweises
- D 5 Anpassung des Hinweises
- D 7 Anpassung des Hinweises
- D 13 Anpassung des Hinweises
- D 14 Aufnahme des Hinweises

- E Anpassung der Rechtsgrundlagen

Änderungen in der Begründung:

Redaktionelle Anpassung hinsichtlich Nummerierungen, Formatierung und Form

- 1.1 Sachstand ergänzt
- 2.1 Bezeichnung aktualisiert
Flurstücke angepasst
- 2.2.1 Aufnahme des Gerichtsurteils zu den Dichtevorgaben
Erläuterung zur Konzeptänderung
Anpassung der Dichtewerte
Aufnahme der Stellungnahme von IMB zur Verkehrsbelastung
- 2.2.2 Anpassung der Verdichtungspotenziale
Erläuterung zur Nachverdichtung
Erwähnung des bestehenden Städtebaulichen Vertrages
- 3.2 Aufnahme der Verhältniszahl Anzahl Wohneinheiten/ je m² Grundstücksgröße
Erläuterung zur Grundstückstiefe
Erläuterung Ausnahmeregelung Dachneigung
Aufnahme Ausnahmeregelung zum Bestandsschutz
Erläuterung GRmax und Baufenster
Erläuterung Ausnahmeregelung der Berechnung der GRmax
Aufnahme Photovoltaikanlagen
- 3.3 Erläuterung Verhältniszahl Anzahl Wohneinheiten/ je m² Grundstücksgröße
Aufnahme Gerichtsurteil zur Verhältniszahl Anzahl Wohneinheiten/ je m² Grundstücksgröße
Erläuterung Ausnahmeregelung Terrassen und Pools außerhalb des Baufensters
- 3.4 Aufnahme der privaten Parzelle in der Straße „Am Ellerhang“
Aufnahme der Busverbindungen
Aufnahme der Wanderwege/ Radtouren
- 3.5 Umformulierung der Zulässigkeit von fossilen Brennstoffen
Hinweis auf den Umgang mit Luft-Wasser-Wärmepumpen aufgenommen
Hinweis auf den Energiestandard aufgenommen
Hinweis auf Photovoltaikanlagen aufgenommen
- 3.6 Stellungnahme der Stadtwerke aufgenommen
- 3.6.1 Stellungnahme der Stadtwerke aufgenommen
Anpassung der Formulierung Wasserschutzgebiete
- 3.7 Aufnahme der Gestaltung von befestigten Flächen
Umformulierung der artenschutzrechtlichen Prognose
- 3.8 Aufnahme eines Passus zum Thema Vogelschlag
- 4.1 Anpassung des Hinweises
- 5.1 Anpassung der Rechtsgrundlagen
- 6.1 Aufnahme des Landschaftspflegerischen Beitrages
- 6.1.1 Auflistung der zum Erhalt festgesetzten Bäume, drei Bäume entfallen
- 6.1.2 Aufnahme zum Thema Dachbegrünung
- 6.1.3 Aufnahme des Landschaftsplanes