

Stadt Königstein im Taunus

Bebauungsplan K 74

„ Zwischen Wiesbadener Straße und Hainerbergweg“

Begründung

01.12.2020

Inhalt

Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	3
1. Ziel und Zweck der Planung.....	3
1.1 Planungsanlass und Planungsvoraussetzungen	3
1.2 Ziele und Grundzüge der städtebaulichen Planung	4
2. Planungsvorhaben	4
2.1 Lage, Begrenzung und räumlicher Geltungsbereich	4
2.2 Flächennutzungsplan	5
2.3 Vorhandene Nutzung	6
3. Planinhalte und Festsetzungen gem. § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO	7
3.1 Art der baulichen Nutzung	7
3.2 Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise/örtliche Bauvorschriften	7
3.3 Verkehrsflächen	8
3.4 Luft	8
3.5 Lärm	8
3.6 Ver- und Entsorgung	8
3.7 Berücksichtigung von Natur und Landschaft.....	10
3.8. Denkmalschutz.....	10
3.9. Oberflächengewässer	10
4. Hinweise.....	11
4.1 Baudenkmal - Bodendenkmalpflege	11
4.2 Bodenordnung.....	11
4.3 Bodenschutz/ Altablagerungen	11
4.4 Erschließungskosten und Beiträge nach § 8 KAG	12
5. Allgemeine Rechtgrundlagen	12

Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Ziel und Zweck der Planung

1.1 Planungsanlass und Planungsvoraussetzungen

Als Teil des Rhein-Main-Gebietes ist die Stadt Königstein derzeit einem hohen Siedlungsdruck ausgesetzt. Das Plangebiet stellt einen verhältnismäßig großen Teilbereich des Stadtgebietes dar, welcher sich durch eine verkehrsgünstige Lage und landschaftlich reizvolle Blickbeziehungen auszeichnet. Planungsrechtlich handelt es sich um unbeplanten Innenbereich. Aufgrund der vorhandenen Baustrukturen und Gebäudekubaturen, sowie vorhandener Restflächen und kleinerer sanierungsbedürftiger Altgebäude besteht aufgrund der Marktkräfte die Gefahr von unkoordinierten städtebaulichen Entwicklungen, welche in Teilen den noch bewältigbaren Maßstab des Gebietes zu überschreiten drohen.

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist, die Entwicklung des Gebiets zu ordnen, die Entwicklung höherer Baudichten in einzelnen Bereiche zu kontrollieren und die stadtplanerische Ordnung und Funktionsfähigkeit des Quartiers für die Zukunft zu bewahren. Entlang der Wiesbadener Straße sollen Gewerbenutzungen gesichert werden.

Das Planverfahren wurde mit dem Aufstellungsbeschluss vom 15.12.2016 begonnen und wird gemäß § 13 a BauGB als vereinfachtes Verfahren im Bereich der Innenentwicklung durchgeführt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Stadtverordnetenversammlung vom 22.03.2018 beschlossen und ab dem 16.07.2018 bis einschließlich 17.08.2018 durchgeführt.

Eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 29.05.2019 beschlossen und fand in der Zeit vom 17.06.2019 bis einschließlich 19.07.2019 statt.

Eine weitere erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 07.11.2019 beschlossen und fand in der Zeit vom 25.11.2019 bis einschließlich 10.01.2020 statt.

Die zuletzt durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 03.09.2020 beschlossen und fand in der Zeit vom 21.09.2020 bis einschließlich 23.10.2020 statt.

1.2 Ziele und Grundzüge der städtebaulichen Planung

Abgesehen von kleineren Freiflächen und dem Bereich der KVB-Häuser ist das Plangebiet vollständig bebaut. In diesem Quartier und dessen Umgebung stoßen Gruppen höchst unterschiedlicher Haustypen aufeinander, welche zum Teil extreme städtebauliche Einzelparameter aufweisen. So existieren mehrere Mehrfamilienhausanlagen im Bereich der Wiesbadener Straße, Flachdachbauten aus den 1950er und 1960er Jahren sowie einzelne ältere Einfamilienhäuser. Der Bereich im Süden am Ende des Hainerbergwegs ist mit Reihenhäusern bebaut. Hier bestand der Bebauungsplan K14 „Ergänzung GdED“, welcher im Jahr 2013 aufgrund formaler Mängel aufgehoben wurde.

2. Planungsvorhaben

2.1 Lage, Begrenzung und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans K 74 „Zwischen Wiesbadener Straße und Hainerbergweg“ befindet sich südlich der Innenstadt von Königstein. Er wird begrenzt durch den Hainerbergweg, die Wiesbadener Straße und den Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans K 73 „Friedrich-Bender-Straße / Schwarzer Weg“. In diesem Bereich wird die bestehende Bebauung nördlich des Hainerbergwegs, südlich der Wiesbadener Straße und des westlich des Schwarzen Weges überplant. Topografisch ist an dieser Stelle eine starke Hanglage vorherrschend, das Gelände fällt von Süden nach Norden und Nordwesten deutlich ab.

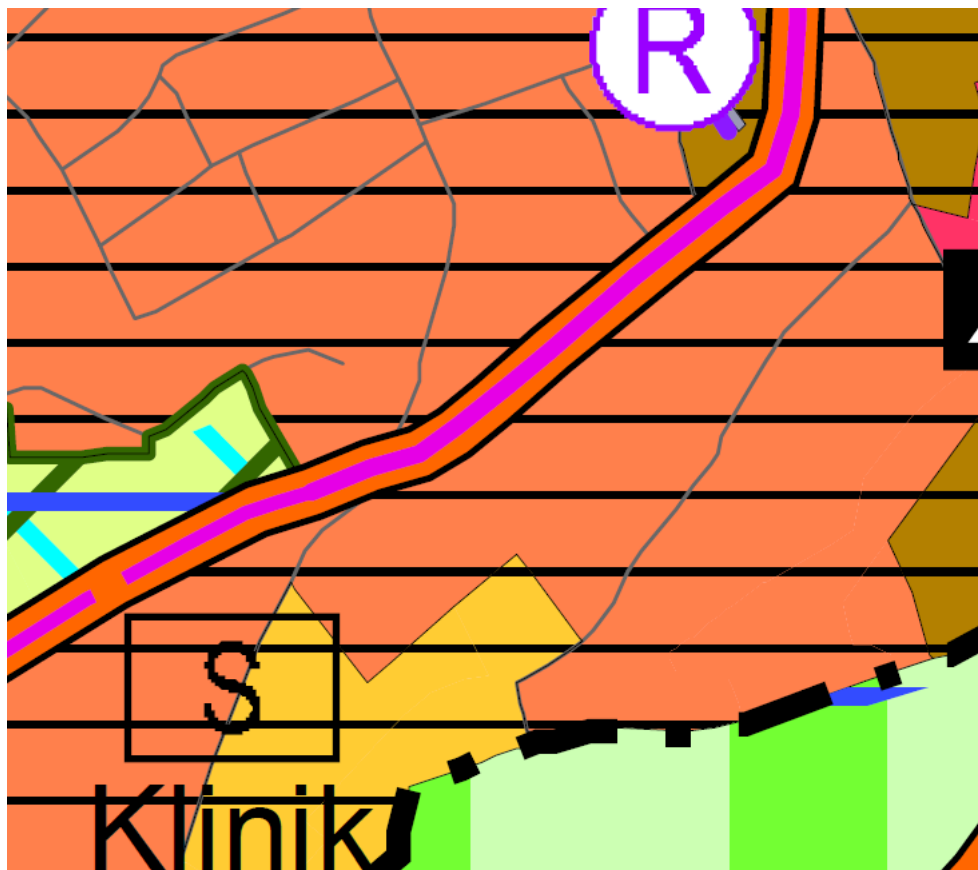
Die Fläche des Geltungsbereichs umfasst knapp 85.000,0 m². Folgende Flurstücke befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes K74 „Zwischen Wiesbadener Straße und Hainerbergweg“:

Gemarkung Königstein, Flur 9, Flurstücke 1/1, 1/2, 1/3, 1/4, 1/5, 2/1, 2/2, 2/4, 2/5, 3/3, 3/5, 3/6, 3/10, 3/13, 3/14, 4/2, 4/4, 4/5, 4/6, 4/7, 5/1, 5/2, 6/2, 6/3, 6/5, 6/6, 6/12, 6/13, 6/14, 6/15, 6/16, 6/18, 6/19, 7/2, 7/3, 7/4, 7/5, 9/2, 9/3, 10/3, 10/5, 11/8, 11/9, 11/10, 11/11, 11/12, 11/15, 11/16, 11/17, 11/18, 11/19, 11/20, 11/21, 12/7, 12/8, 13/5, 13/14, 14/5, 14/10, 14/11, 14/12, 14/13, 14/14, 14/15, 14/16, 14/17, 14/20, 15/1, 15/2, 15/3, 15/5, 15/6, 15/7, 15/8, 17/1, 18/1, 18/3, 18/7, 18/8, 19/4, 19/5, 19/6, 19/8, 19/9, 19/10, 19/11, 19/12, 19/15, 21/8, 21/9, 21/10, 21/11, 21/19, 21/23, 21/24, 21/25, 21/26, 21/27, 21/28, 21/30, 21/32, 21/33, 21/34, 21/35, 21/36, 21/37, 21/39, 21/40, 21/41, 34/2, 34/3, 34/4, 35, 36, 37, 38/1, 38/3, 40/8, 40/15, 41/1, 41/2, 41/3, 41/8, 41/9, 42/9, 42/10, 42/11, 42/14, 42/15, 42/16, 42/17, 46/10, 46/12, 46/18, 46/19, 58/3, 58/4, 58/5, 58/6, 58/7, 58/8, 58/9, 58/10, 58/12, 58/18, 58/28, 58/29, 58/30, 58/31, 58/32, 58/33, 58/34, 58/35, 58/36, 58/37, 58/38, 58/39, 58/40, 58/41, 58/42, 58/43, 58/44, 58/45, 58/46, 58/47, 59/2, 59/5, 59/6, 59/7, 59/8, 59/9, 59/10, 59/11, 59/12, 59/13, 59/14, 59/15, 59/16, 59/24, 59/25, 59/26, 59/27, 59/29, 59/30, 59/31, 59/32, 59/33, 59/34, 59/35, 59/36, 59/37, 59/38, 59/39, 59/40, 59/41, 59/42, 59/43, 74/1, 75/2, 75/3, 75/4, 75/5,

75/6, 75/7, 75/8, 75/12, 75/14, 75/15, 75/16, 75/17, 75/18, 77/1, 94/10, 99/1, 100/2, 100/4, 100/5, 101/1, 102/1, 103/1, 104/1, 116/1, 117/1, 124/6, 128/7, 128/8

2.2 Flächennutzungsplan

Der Regionale Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Wohnbaufläche in einem bereits bebauten Gebiet dar.



Legende:



In den Randbereichen tangiert das Plangebiet die bestehende Sonderbaufläche „Klinik“. Allerdings wird diese Fläche inzwischen als Bürogebäude der Deutschen Rentenversicherung genutzt. Die Reihenhauszeile am Übergang zu der Wohnbaufläche wird privat von unterschiedlichen Eigentümern genutzt.

2.3 Vorhandene Nutzung

Das Quartier wird als Wohngebiet genutzt. Kennzeichnend ist die heterogene Bebauung, die sich aus großen Wohnanlagen in der Wiesbadener Straße, Flachdachbauten und Einfamilienhäusern zusammensetzt. Im Süden befinden sich Reihen- und Kettenhäuser. Richtung Südwesten grenzt das Gelände der Villa Gans mit ihrer denkmalgeschützten Parkanlage an das Plangebiet an bzw. ragt mit den Parzellen 59/24, 59/26 und 59/27 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Das Gelände mit den Gebäuden Hainerbergweg 25 bis 33a südöstlich des Hainerbergwegs ist mit mehreren Mehrfamilienhäusern bebaut, welche vornehmlich als Personalwohnungen der KVB-Klinik außerhalb des Plangebiets dienen. Der Bereich der Wiesbadener Straße 27 und Hainerbergweg 4 wird zu einem bedeutenden Teil gewerblich als Firmenzentrale eines Hightech-Unternehmens aus dem Printbereich genutzt. Historisch hat sich das Gebiet teilweise sehr organisch entwickelt und beinhaltet abschnittsweise ehemalige Bauträgerprojekte der 1960er und 1970er Jahre sowie mittlerweile in öffentliches Eigentum überführte frühere Privatstraßen. Einige dieser Bereiche wurden in den letzten 20 - 30 Jahren zudem nachverdichtet.

3. Planinhalte und Festsetzungen gem. § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Teilbereiche WA1 bis WA8a sowie WA10, WA11, WA 13 bis WA15 werden als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes gelten jedoch unterschiedliche Festsetzungen für die Bereiche WA 1 bis WA8a und WA10, WA 11 sowie WA13 bis WA 15. Die getroffenen Festsetzungen dienen der Sicherung des vorhandenen Bestands.

Aufgrund der bestehenden Nutzungen im Plangebiet sowie der angrenzenden Nutzungen und der teilweise erhöhten baulichen Dichte werden die Bereiche 9, 9a, 12 und 16 als Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen. Es handelt sich bei den Bereichen 9, 9a und 16 um die nördlichste Spitze des Plangebietes, welche im Regionalen Flächennutzungsplan keilförmig in einen bestehenden Mischgebietsbereich hineinragt. Die Mischgebietsfestsetzung wird dem tatsächlichen Charakter dieses im Verhältnis räumlich kleinen Teilbereiches mit seiner vorhandenen Wohn- und Gewerbenutzung eher gerecht. Da die Darstellungen im Regionalen Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf sind und dieses großmaßstäbliche Planwerk eine eingeschränkte Zeichengenauigkeit aufweist, wurde dem Entwicklungsgebot von Bebauungsplänen aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

Im Bereich 12 wird ein Mischgebiet festgesetzt um Entwicklungsmöglichkeiten im Plangebiet zu schaffen.

Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten entsprechen nicht dem Gebietscharakter der existierenden Mischgebiete und werden daher dort nicht zugelassen.

In den Bereichen WA 1, 1a, 2, 3, 4, 5b, 6, 8a, 10, 11, 15 werden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausgeschlossen, da diese dem Gebietscharakter nicht entsprechen. Im hinteren Verlauf des Hainerbergweges dominiert der Wohncharakter des Quartiers.

3.2 Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise/örtliche Bauvorschriften

Entsprechend § 16 Abs. 2 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch folgende Festsetzungen bestimmt:

1. GRZ
2. Maximale Höhe der baulichen Anlagen.

Das jeweilige Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO in den jeweiligen Teilbereichen ergibt sich aus den Textfestsetzungen und Nutzungsschablonen.

Die jeweilig festgesetzte Gebäudehöhe der einzelnen Teilbereiche ergibt sich aus der festgesetzten zulässigen Geschossigkeit sowie der Dachneigung.

Um eine weitere Verdichtung auf den Grundstücken entgegen zu wirken, wurden die Textfestsetzungen um Mindestgrundstücksgößen und Baufenster ergänzt.

3.3 Verkehrsflächen

Hauptverkehrsachse ist die Wiesbadener Straße, welche Teil der Bundesstraße B455 von Wiesbaden-Mainz-Kastel nach Schotten am Vogelsberg ist. An der nordöstlichen Spitze des Plangebietes zweigt der Hainerbergweg ab, welcher die Ostseite des Plangebiets mit der Seitenstraße Taunusblick erschließt.

3.4 Luft

Zum Schutz des Status der Stadt Königstein im Taunus als heilklimatischer Kurort wird festgesetzt, dass Kohle **und Heizöl** als Energieträger nicht zulässig sind.

3.5 Lärm

Ziel der textlichen Festsetzung Nr. A.10 ist die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse. Zu diesem Zweck wurden ein Schallschutzgutachten erstellt und die Festsetzungsempfehlungen bezüglich der Lärmpegelbereiche aus diesem übernommen. Die maßgeblichen kartografischen Darstellungen des Gutachtens für die Bauherren wurden in die Planzeichnung übernommen.

3.6 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Das Gebiet liegt in der Mittelzone (MZ) Königstein. Die Mittelzone (MZ) wird über den HB Hardtberg (Wasserspiegel zwischen 404 und 408 müNN) versorgt, der wiederum über die HZ Königstein gespeist wird. Bei Mehrbedarf besteht sowohl im HB Tillmann als auch im HB Hardtberg eine Einspeisemöglichkeit für Fremdwasser über den Wasserbeschaffungsverband (WBV) Taunus. Die Rohwässer werden vor Einspeisung in die Hochbehälter bzw. in das Versorgungsnetz der MZ über die Aufbereitungsanlagen Billtal, Speckwiese und Reichenbachweg-Neu entsprechend der Trinkwasserverordnung entsäuert.

Die Zwischenspeicherung vor Abgabe in das Versorgungsnetz der MZ erfolgt im HB Hardtberg.

Im Geltungsgebiet sind die öffentlichen Erschließungsanlagen zur Wasserversorgung in den Seitenstraßen zur B 455 Wiesbadener Straße („Koy-Straße“ und „Kussl-Straße“), im Taunusblick, sowie im Hainerbergweg vorhanden. Die öffentlichen Wasserleitungen im Hainerbergweg und im Privatweg KVB wurden in mehreren Abschnitten in den Jahren 2002, 2006 und 2013 erneuert. Die Wasserleitung in der Seitenstraße Wiesbadener Straße („Koystraße“) wurde 2007 erneuert.

Teilweise verlaufen öffentliche Wasserleitungen über private Verkehrsflächen der Krankenversorgung der Bundesbahnbeamten (KVB). Diese sind nicht leitungsrechtlich gesichert. In der Anlage ist ein entsprechender Lageplan der Erschließungsanlage zur Wasserversorgung beigelegt.

Der Versorgungsdruck (statische Ruhedruck) im Geltungsbereich liegt zwischen 2,5 und 7 bar. Gemäß DVGW Arbeitsblatt W 403 sind vom Versorger mindestens 2 bar + 0,5 bar je Geschoss über EG bereitzustellen. Die untersuchten Parameter des Trinkwassers entsprechen den Anforderungen der Trinkwasserverordnung. Die Trinkwasserversorgung im Planungsgebiet ist somit ausreichend gesichert.

Löschwasserversorgung

Gemäß vorliegendem Hydrantenplan der Stadtwerke aus 2017 stehen in der äußeren und inneren Erschließung überwiegend 96 m³/h (= 1.600 l/min) und in begrenzten Teilbereichen mindestens 48 m³/h (= 800 l/min) für die Löschwasserversorgung zur Verfügung.

Abwasserentsorgung und Äußere Erschließung

Die vorhandene Entwässerung der bereits kanalisierten Flächen im Plangebiet erfolgt gemäß der Schmutzfrachtberechnung von 2014 im Mischsystem. Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers sowie des anfallenden und zum Abfluss gelangenden Niederschlagwassers erfolgt über die städtische Ortskanalisation zur Regenentlastungsanlage B6a „Regenüberlaufbecken (RÜB) Schneidhain“ des Abwasserverbandes Main-Taunus. Die überörtliche Abwasserableitung erfolgt von hier aus über die weiterführenden Abwasseranlagen des Abwasserverbandes Main-Taunus und ab der Mess- und Übergabestelle (MÜS) Schmalkaldener Straße in der Ortslage Unterliederbach über die weiterführenden Abwasseranlagen der Stadt Frankfurt am Main zur Abwasserreinigungsanlage (ARA) Sindlingen der Stadt Frankfurt am Main.

Die innere Erschließung bezüglich der Entwässerung im Plangebiet ist über die vorhandenen öffentlichen Kanäle im Geltungsbereich gegeben. Der Kanal in der Seitenstraße Wiesbadener Straße („Koystraße“) wurde 2007 erneuert. Der öffentliche Kanal im Hainerbergweg wurde 2002 (vorderer Teil) bzw. 2006 (hinterer Teil) erneuert. Teilweise verlaufen öffentliche Kanäle ohne leitungsrechtliche Sicherung über Privatgrundstücke (Lageplan siehe Anlage). Aufgrund der vorhandenen Topographie verlaufen einige private Kanalanschlussleitungen ohne leitungsrechtliche Sicherung über benachbarte Privatgrundstücke.

Die öffentlichen Kanäle im Hainerbergweg und in der Wiesbadener Straße wurden 2006 bzw. 1996 erneuert und den Erfordernissen angepasst.

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch den zuständigen Versorgungsträger und ist flächendeckend vorhanden.

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in der Zone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WSG-ID: 434-025) für die Gewinnungsanlage „TB im Liederbachtal“ der Stadt Königstein im Taunus. Die Schutzgebietsverordnung vom 31.07.1989 (StAnz.31/1989, S. 1607 ff) für die Gewinnungsanlage TB im Liederbachtal der Stadt Königstein im Taunus ist zu beachten.

3.7 Berücksichtigung von Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut und versiegelt. Gemäß dem begründeten vereinfachten Planverfahren werden insofern keine separaten Umweltprüfungen erforderlich.

Ein Umweltbericht wird wegen des vereinfachten Planverfahrens gemäß § 13 a BauGB nicht erforderlich. Vorsorglich sollen jedoch nichtüberbaute Flächen vollständig als Grünflächen angelegt werden. Als Bepflanzung sollen autochthone Laubbäume, Sträucher, oder hochstämmige Obstbäume verwendet werden. Für Grundstückseinfriedungen und Fassadenbegrünungen werden Pflanzlisten in die Textfestsetzungen übernommen. Ebenso werden Pflanzgebote für Grundstücksfreiflächen sowie die Begrünung von Fassaden festgesetzt, um den durchgrünten Charakter des Gebietes zu wahren und zu entwickeln. Zum Schutz des Bodens und des Wasserhaushalts sollen Wege, Stellplätze und Hofflächen versickerungsfreundlich ausgeführt werden. Soweit möglich, ist das Niederschlagswasser, welches auf den Dachflächen anfällt, vor Ort zu versickern. Angestrebt wird die Unterstützung einer kleintierfreundlichen Umgebung. Daher sind Einfriedungen mit Bodenabstand zu errichten. Regenfallrohre und Lichtschächte sollten entsprechend abgesichert werden.

3.8. Denkmalschutz

Die Flurstücke in der Gemarkung Königstein, Flur 9, Flurstücknummern 59/24, 59/26 und 59/27 gehören denkmalrechtlich zur „Sachgesamtheit Villa Gans“. Sie sind unbebauter Teil der historischen Parkanlage der Villa. Dem Denkmalschutz wird in der Planzeichnung durch die entsprechende nachrichtliche Übernahme mittels Randsignatur gemäß Planzeichen Nr. 14.2 PlanzV Rechnung getragen. Die Fläche wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Bauliche Anlagen der Sachgesamtheit liegen nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.

Im Bereich des Hainerbergweges befindet sich auf der dem Geltungsbereich gegenüberliegenden Straßenseite eine denkmalgeschützte ehemalige Kasernenanlage (Hainerbergweg 1 und Bischof-Kindermann-Straße 19, 21, 23, 25). Bei Baumaßnahmen in diesem Bereich ist der denkmalrechtliche Umgebungsschutz dieser Anlage zu beachten. Eine Abstimmung mit den zuständigen Denkmalbehörden ist in diesem Fall notwendig.

3.9. Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind nicht tangiert.

4. Hinweise

4.1 Baudenkmal - Bodendenkmalpflege

Bau- und Bodendenkmäler sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Bei der bisherigen Bautätigkeit gab es auch keine Hinweise auf vorhandene Bodendenkmäler. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass bei Neubauvorhaben im Plangebiet noch Bodendenkmäler erhalten sind. Gemäß § 15 und 16 DSchG ist bei Erdarbeiten auf Bodenfunde zu achten. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist der Hochtaunuskreis als untere Denkmalbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege, unverzüglich zu informieren.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Landesamtes für Denkmalpflege über den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

4.2 Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren nach den Vorschriften des BauGB ist nicht erforderlich.

4.3 Bodenschutz/ Altablagerungen

Böden sind gewachsene Naturkörper mit wichtigen Funktionen in der Natur:

- Lebensraum für Bodenlebewesen (Pilze, Bakterien, Würmer, Insektenlarven, größere Tiere)
- Standort für natürliche Vegetation und Kulturpflanzen
- Wasserkreislauf, langsames Versickern, Schadstofffilter, Grundwasserschutz
- Wichtige Zeugnisse der Landschafts- und Kulturgeschichte

Aus diesen Gründen sollen im Plangebiet folgende Grundsätze berücksichtigt werden:

Erdaushub:

Die bei Baumaßnahmen anfallenden Erdmassen sind in den jeweiligen Teilbereichen des Bebauungsplans, in dem die Erdmassen anfallen, soweit möglich wieder einzubauen.

Bei Rückverfüllung anstehender Böden und bei angelieferten Boden sind die „Richtlinien für die Verwertung von Bodenmaterial“ vom 17.04.2014 (St.Anz. 10/2014 S. 211 ff.) zu Grunde zu legen.

Der Fachbereich Wasser- und Bodenschutz des Hochtaunuskreises als Untere Bodenschutzbehörde entscheidet - im weiteren Baugenehmigungsverfahren - nach Vorlage der Analysen in Einzelfall über die Einbaufähigkeit des Materials.

Bodenschutz:

Humoser Oberboden (Mutterboden), der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist zu schützen (§ 202 BauGB). Er ist zu Beginn des Bauvorhabens gemäß den Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung

von Bodenmaterial“ ,Kap. 7 gesondert abzuräumen, zwischenzulagern und später wieder aufzubringen. Er darf nicht mit Abfällen, insbesondere Bauabfällen (Unterboden, Bauschutt, Straßenaufbruch, Baustellenabfällen) vermischt werden.

Altblagerungen

Im Hessischen Altlastenkataster (Datenbank ALTIS) sind folgende Altstandorte geführt:

ALTIS Nr.	Straße	Firma
434.005.020-000.047	Wiesbadener Straße 41	Kussel (Herstellung von Lichtpausen und Fotokopien)
434.005.020-000.111	Hainerbergweg 15	Adam Kroth, Inh. Monika Schmidt (Möbeltransport)
434.005.020-000.043	Wiesbadener Straße 63a	Gerhard Strauß (Dekorationen, Messebauten)
434.005.020-000.115	Hainerbergweg 23	Dr. Müller (zahntechnisches Labor)

Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bei diesen Flächen bisher nicht bekannt. Im Rahmen von Baumaßnahmen festgestellte Bodenverunreinigungen sind unverzüglich beim Kreisausschuss des Hochtaunuskreises anzuzeigen.

4.4 Erschließungskosten und Beiträge nach § 8 KAG

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird keine Beitragspflicht ausgelöst.

5. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende baurechtliche Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I, S. 1728)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057 - 1064)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Juni 2018 (GVBl. I S. 198)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S.58, BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057 - 1064)

Diese werden unter anderem durch die folgenden Ortssatzungen ergänzt:

- Stellplatz- und Ablösesatzung: Satzung der Stadt Königstein im Taunus über die Gestaltung, Größe und Anzahl der Stellplätze oder Garagen und die Ablösung der Verpflichtung zu deren Herstellung sowie über die Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder.
- Werbeanlagengestaltungssatzung: Satzung über Art und Gestaltung von Werbeanlagen im Gebiet der Stadt Königstein im Taunus.
- Baumschutzsatzung: Satzung zum Schutz der Grünbestände der Stadt Königstein im Taunus

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen, die von den Festsetzungen der einzelnen Satzungen abweichen. Ein Hinweis auf die Satzungen ist in den Bebauungsplan mit aufgenommen.