

**K73.1 „Friedrich-Bender-Straße / Schwarzer Weg“**

**1. Änderung**



**ENTWURF BEGRÜNDUNG Stand: 10.12.2021**

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

Burgweg 5  
61462 Königstein im Taunus

## Inhalt

1.	Änderung des Bebauungsplanes K73.....	3
1.1	Planungsanlass und Planungsvoraussetzungen .....	3
1.2.	Ziele und Grundzüge der Änderung der städtebaulichen Planung .....	3
1.3.	Lage, Begrenzung und räumlicher Geltungsbereich .....	4
1.4.	Durch Katasterdifferenz nicht eingemessene Gebäudeteile .....	5
2.	Begründung zum Bebauungsplan K73.1 .....	7
2.1	Flächennutzungsplan.....	7
2. 2	Vorhandene Nutzung.....	7
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	Bauweise .....	9
3.4	Verkehrsflächen .....	9
3.5	Ver- und Entsorgung.....	9
3.6	Berücksichtigung von Natur und Landschaft.....	9
3.7	Oberflächengewässer .....	10
4.	Hinweise.....	10
4.1	Baudenkmal - Bodendenkmalpflege.....	10
4.2	Bodenordnung.....	10
4.3	Bodenschutz/ Altablagerungen .....	10
4.4	Erschließungskosten und Beiträge nach § 8 KAG.....	11
5.	Allgemeine Rechtgrundlagen.....	11

## **Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes**

### **1. Änderung des Bebauungsplanes K73**

#### **1.1 Planungsanlass und Planungsvoraussetzungen**

Der Bebauungsplan K73 „Friedrich-Bender-Straße / Schwarzer Weg“ ist am 19.07.2017 in Kraft getreten. Grundlage für die Planerstellung war die seinerzeit vorhandene Katastergrundlage. Auf dieser Basis wurden insbesondere die überbaubaren Flächen festgesetzt, welche sich am vorhandenen Gebäudebestand im Plangebiet orientierten.

Im Zuge eines Bauvorhabens wurde nun festgestellt, dass die seinerzeit vorhandenen Katasterdaten in Teilen nicht korrekt erfasst wurden. Die Häuser westlich der Friedrich-Bender-Straße stehen etwa 1 m weiter westlich, als sie im Kataster eingemessen wurden. Vorbauten im Obergeschoss wurden nicht erfasst. Dies hat zur Folge, dass größere Teile der Gebäude auf der Gartenseite um etwa diesen Betrag über das festgesetzte Baufenster hinaus stehen. Bauliche Maßnahmen wie Umbauten sind für diese Teile der Gebäude aus der Sicht der Bauaufsicht nicht möglich. Diesbezügliche generelle Befreiungen werden durch die Bauaufsicht im Hochtaunuskreis abgelehnt. Um den Bauherren Umbauarbeiten auf der Gartenseite der Gebäude zu ermöglichen wird nun eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes K73 vorgenommen.

Zudem wurde festgestellt, dass die Abgrenzung zwischen den Teilgebieten WA6 und WA7 nicht eindeutig in der Planzeichnung ablesbar ist. Dies wird korrigiert und die Abgrenzung entlang der Grundstücksgrenze zwischen den Anwesen Friedrich-Bender-Straße 15 und Schwarzer Weg 8 vorgenommen.

Aufgrund einiger Anregungen und Bedenken wurde das Planwerk weiter bearbeitet und entsprechend anderen mittlerweile in Kraft getretenen Bebauungsplänen an einzelnen Punkten angepasst.

Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes K73 wurde in der Stadtverordnetenversammlung vom 05.11.2020 beschlossen. Die erste Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 10.12.2020 beschlossen und in der Zeit vom 01.03.2021 bis 06.04.2021 durchgeführt.

#### **1.2. Ziele und Grundzüge der Änderung der städtebaulichen Planung**

Vorrangiges Ziel ist die Überprüfung und Anpassung der Baufensterfestsetzungen im Hinblick auf die korrigierten Katasterdaten.

### **1.3. Lage, Begrenzung und räumlicher Geltungsbereich**

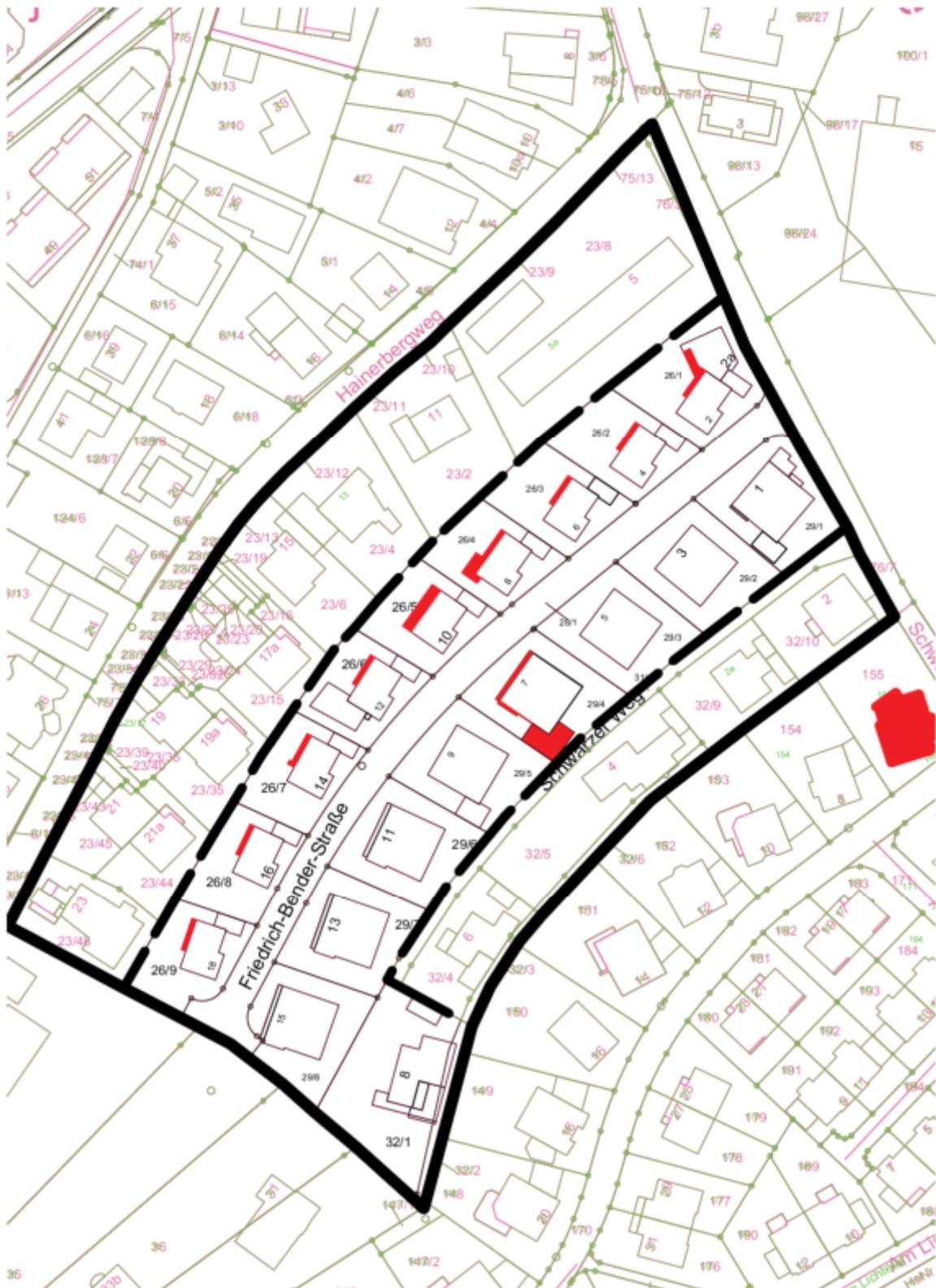
Das Plangebiet umfasst einen Teil des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes K73 „Friedrich-Bender-Straße / Schwarzer Weg“. Im Einzelnen handelt es sich um die folgenden Grundstücke:

Gemarkung, Königstein, Flur 9:

Flurstücke 26/1, 26/2, 26/3, 26/4, 26/5, 26/6, 26/7, 26/8, 26/9, 28/1, 29/1, 29/2, 29/3, 29/4, 29/5, 29/6, 29/7, 29/8, 32/1, 32/2.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 10.315 m<sup>2</sup>.

#### 1.4. Durch Katasterdifferenz nicht eingemessene Gebäudeteile



Die rot markierten Gebäudeteile waren in der ursprünglichen Katastervermessung nicht vorhanden und wurden bei der Festsetzung der Baufenster nicht berücksichtigt. Der Änderungsbereich wurde entsprechend sowie aufgrund einer redaktionellen Korrektur festgelegt.

Die Baugrenzen auf der Südostseite (ungerade Hausnummern) bleiben unverändert. Im Bereich des Gebäudes Friedrich-Bender-Straße 7 ergab sich zwar auch eine Abweichung, allerdings ist hier in der ursprünglichen Baufensterfestsetzung noch Spielraum vorhanden. Zudem sind Garagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sodass die Notwendigkeit der Anpassung der Baugrenzen entfällt.

Die Berücksichtigung der im ursprünglichen Planentwurf nicht eingemessenen Gebäudeteile stellt den wesentlichen Planungsanlass dar.

## **2. Begründung zum Bebauungsplan K73.1**

### **2.1 Flächennutzungsplan**

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

### **2.2 Vorhandene Nutzung**

Das Quartier wird als Wohngebiet genutzt. Kennzeichnend sind die einheitlichen Flachdachwohnhäuser in der Friedrich-Bender-Straße, welche hangseitig ein Geschoss und talseitig zwei Geschosse aufweisen. Der an der südlichen Straßenseite vorherrschende Gebäudetyp zeichnet sich zudem durch eine große Grundfläche aus.

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

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Das gesamte Plangebiet bzw. der Änderungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes gelten jedoch unterschiedliche Festsetzungen für die Bereiche WA 5 bis WA 7.

### **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 wird wie folgt festgesetzt:

#### **WA 5 – Gebiet**

- GRZ 0,3
- Anzahl der Vollgeschosse: 1
- Maximale Gebäudehöhe beträgt 3,6 m, gemessen vom nächstgelegenen Höhenbezugspunkt (s. Planzeichnung) in der festgesetzten Straßenverkehrsfläche der Friedrich-Bender-Straße
- Dachform : Flachdach
- Mindestgrundstücksgröße: 400m<sup>2</sup>
- abweichende Bauweise

- Nur Einzelhäuser

#### **WA 6 – Gebiet**

- GRZ 0,3
- Anzahl der Vollgeschosse: I
- Maximale Gebäudehöhe beträgt 7 m, gemessen von OK des nächstgelegenen Höhenbezugspunktes (s. Planzeichnung) in der festgesetzten Straßenverkehrsfläche der Friedrich-Bender-Straße
- Dachform : Flachdach
- Mindestgrundstücksgröße: 500m<sup>2</sup>
- abweichende Bauweise
- Nur Einzelhäuser

#### **WA 7 – Gebiet**

- GRZ 0,3
- Anzahl der Vollgeschosse: II
- Höhe der baulichen Anlagen Bergseite, Talseite max. 9,00 m (bei geneigtem Dach/ Firsthöhe) und 8,00 m (bei Flachdach/Attikahöhe). Als Referenzpunkt sind die Höhenbezugspunkte, wie angegeben, heranzuziehen.
- Dachform : 15°(Zeltdach, Pultdach oder Satteldach) und Flachdach
- Mindestgrundstücksgröße: 400m<sup>2</sup>
- Offene Bauweise
- Nur Einzelhäuser

Die jeweilig festgesetzte Gebäudehöhe der einzelnen Teilbereiche ergibt sich aus den Bestandshöhen der vorhandenen Bebauung, die gesichert werden soll.

In den Teilgebieten ist je Gebäude eine Wohneinheit zulässig. Bei einem Doppelhaus gilt die Doppelhaushälfte als Gebäude. Als Ausnahme kann eine zusätzliche Wohneinheit bis max. 60 m<sup>2</sup> Gesamtfläche in den Gebäuden zugelassen werden. Bestehende Wohneinheiten in genehmigten Gebäuden genießen Bestandsschutz.

Dachterrassen auf den Hauptgebäuden sind in allen Teilbereichen unzulässig.

Für den Bereich des Schwarzen Weges (Privatweg) werden abweichende Festsetzungen getroffen. In diesem Bereich ist eine zweigeschossige Bebauung zulässig, die max. Gebäudehöhe wird auf 9,00 m (bei geneigtem Dach/ Firsthöhe) und 8,00 m (bei Flachdach/ Attikahöhe) über dem Schwarzen Weg (Privatweg) festgesetzt. In diesem Teilgebiet sind außerdem Flachdach auch Zeltdächer, Pultdächer und Satteldächer mit einer Neigung bis max. 15 ° zulässig. Es werden in diesem Teilgebiet andere Festsetzungen getroffen, weil sich der Bestand schon abweichend zu den anderen Teilgebieten darstellt und weil ein Übergang von der massiveren Bebauung im angrenzenden Bebauungsplangebiet K54 „ehemals GdEd“ zum Geltungsbereich des Bebauungsplan K 73 „Friedrich-Bender-Straße/Schwarzer Weg“ geschaffen werden soll.

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

### **3.3 Bauweise**

Für die Bereiche WA5 und WA6 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Im Bereich des von einem Projektträger entwickelten Gebietes grenzen teilweise unterirdische Kellerräume der Häuser unmittelbar aneinander. Dieser Tatsache wird durch die Festsetzung einer angepassten abweichenden Bauweise Rechnung getragen.

### **3.4 Verkehrsflächen**

Die Erschließung erfolgt über den Hainerbergweg, welcher an der Wiesbadener Straße (B 455) beginnt und im weiteren Verlauf als Sackgasse endet. Hiervon zweigt der Schwarze Weg ab, welcher die Friedrich-Bender-Straße und den Privatstraßenstich erschließt.

### **3.5 Ver- und Entsorgung**

#### Wasserversorgung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die öffentliche Erschließungsanlage zur Wasserversorgung im Privatweg (Schwarzer Weg) sowie in der Friedrich-Bender-Straße bereits vorhanden. Die Trinkwasserversorgung im Plangebiet ist somit ausreichend gesichert.

#### Löschwasserversorgung

Gemäß vorliegendem Hydrantenplan der Stadtwerke aus 2007 stehen in der äußeren und inneren Erschließung zum Geltungsbereich 48m<sup>3</sup>/h (=800l/min) für die Löschwasserversorgung zur Verfügung.

#### Abwasserentsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über die öffentliche Erschließungsanlage im Hainerbergweg und in der Straße Schwarzer Weg und weiter in die Wiesbadener Straße und von dort über die Anlagen des Abwasserverbandes Main-Taunus in die Kläranlage in Frankfurt- Sindlingen. Die vorhandenen Anlagen entwässern im Mischsystem.

#### Energie

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.

### **3.6 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 als Grünflächen** angelegt werden. Als Bepflanzung sollen autochtone Laubbäume, Sträucher, oder hochstämmige Obstbäume verwendet werden.

### **3.7 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**

#### **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.

#### **4.4 Erschließungskosten und Beiträge nach § 8 KAG**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird keine Beitragspflicht ausgelöst.

### **5. Allgemeine Rechtgrundlagen**

Dem Bebauungsplan liegen folgende baurechtliche Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S. 198), geändert durch Gesetz vom 03. Juni 2020 (GVBl. I S. 378)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung- PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

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.