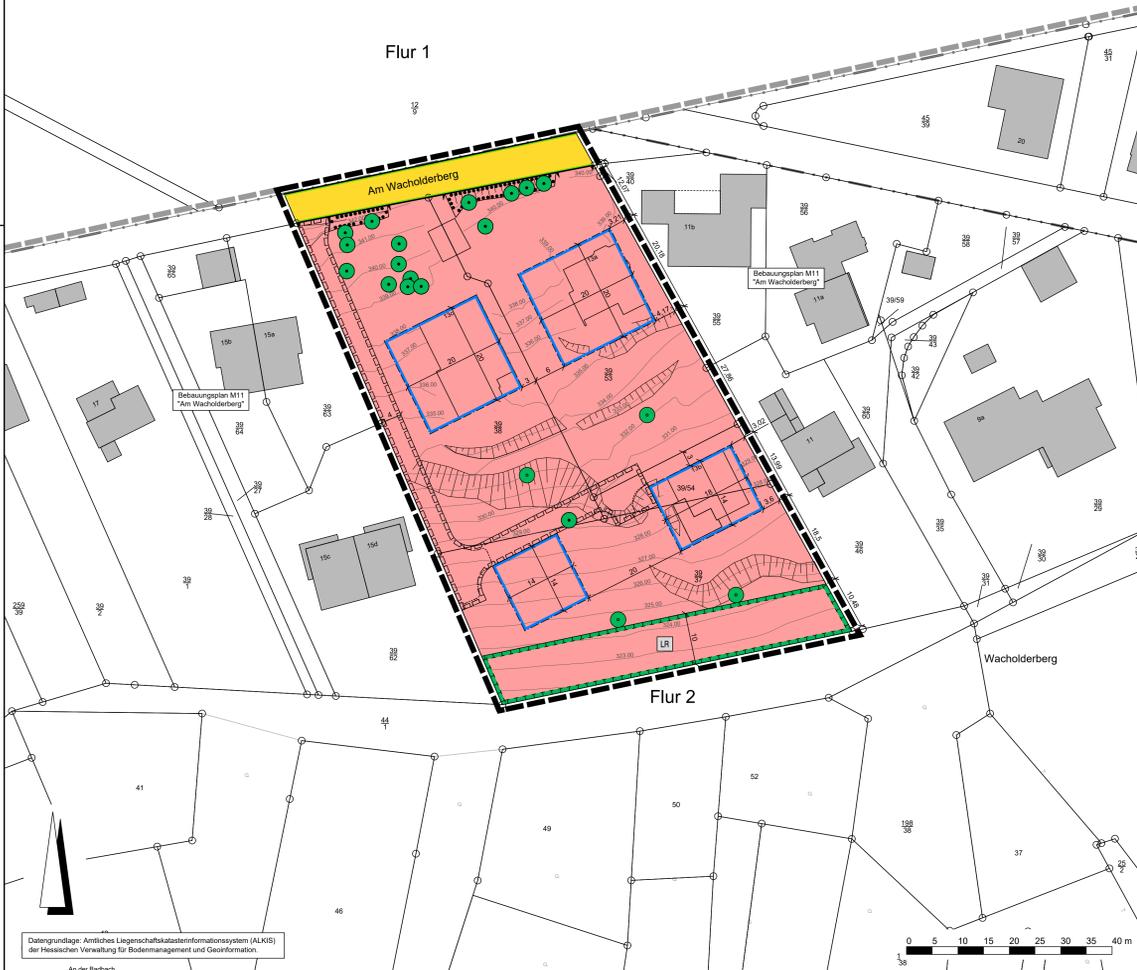


Stadt Königstein im Taunus, Stadtteil Mammolshain

Bebauungsplan M 11.1 "Am Wacholderberg" - 1. Änderung



Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.07.2024 (GVBl. 2024 Nr.32).

Zeichenerklärung
Katasteramtliche Darstellung
Flurgrenze
Flurnummer
Flurstücknummer
vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen
Art der baulichen Nutzung
WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
GRZ Grundflächenzahl
Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH Traufhöhe (Schnittkarte verlängerte Außenwand - Oberkante Dachhaut)
FH Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
offene Bauweise
Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrflächen
Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
Straßenbegrenzungslinie
Einfahrtbereich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Entwicklungsziel: Laubholzreihe
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Anpflanzung von Laubbäumen
Erhalt von Laubbäumen

Sonstige Planzeichen
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Sonstige Darstellungen
Höhennile in m über Normalhöhennull (NNH)
Bemaßung (verbindlich)
Böschung (Bestand, unverbindlich)
Räumlicher Geltungsbereich der angrenzenden Bebauungspläne

Nutzungsschablone

Nr.	Baugbiet	GRZ	Z	TH	FH	Bauweise	Dachneigung
1	WA	0,2	I	siehe Tabelle	siehe Tabelle	o	30° bis 50°

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

Vorbemerkungen
Der Bebauungsplan ersetzt die bisher für seinen Geltungsbereich rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans M 11 "Am Wacholderberg" von 2009.
Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO)
2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.
2.2 Ausnahme weichen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden.
2.3 Nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen (außer Stromtankstellen als Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge) sowie Schank- und Speisewirtschaften sind unzulässig.**Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)**
2.2 Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird mit GRZ I = 0,2 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche für Garagen und Stellplätze in ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der gewachsenen Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ I von 0,3 überschritten werden (GRZ II).
2.2.2 Die als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen bleiben bei der Ermittlung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (sowohl GRZ I und II) unberücksichtigt, wenn diese mit großformatigem Pflaster (Fugenbreite > 3 cm), Rasengittersteinen und/oder Schottersteinen befestigt werden. Ein funktionsmindernder Betonunterbau oder Fugenguss ist bei diesen Befestigungsarten unzulässig.
Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO)
2.3.1 Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der Nutzungsmatrix als Obergrenze festgesetzt. Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.
2.3.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 18 BauNVO)
2.3.3 Die maximale zulässige Traufhöhe beträgt bergseitig max. 3,75 m und talseitig max. 6,50 m. Sie wird jeweils gemessen vom jeweiligen Anschnitt des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der äußeren Dachhaut (mittlere Höhe). Das natürliche Gelände ist der Plankarte durch Eintragung der Höhenlinien zu entnehmen. Bei Pultdachformen ist die Anordnung der Firstlinie an den Außenwänden unzulässig. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt max. 5,50 m. Sie wird gemessen über Oberkante Rohfußboden-Dachgeschoss. Als oberer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes.
2.3.4 Bei Pultdachformen darf die aufgehende Außenwand bergseitig eine maximale Höhe von 4,65 m nicht überschreiten (Traufhöhe + Absturzicherung). Die Wand des obersten Geschosses muss um 2 m zurückspringen.
2.3.5 Ausnahme weichen können bestehende und genehmigte Dächer, die heute schon eine höhere Trauf- oder Firsthöhe aufweisen, bei gleichbleibender Geschosshöhe, erneut errichtet werden. Die Trauf- und Firsthöhen dürfen dabei die Bestandhöhe des genehmigten Daches nicht überschreiten.**Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**
2.4 Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.
Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
2.5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind der Planzeichnung zu entnehmen und durch Baugrenzen definiert.
2.5.2 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)
2.6.1 Pkw-Stellplätze, Garagen und überdachte Pkw-Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern keine Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB (Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) entgegenstehen. Untergeordnete Nebenanlagen für Kleinverhaltung sind gem. § 14 BauNVO unzulässig.
Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
2.7.1 Je Wohngebäude sind zwei Wohneinheiten zulässig.
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
2.8.1 Die öffentlichen Verkehrsflächen werden in den Bebauungsplan einbezogen und durch entsprechende Flächenangaben festgesetzt.
Führung von Versorgungsleitungen (§9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
2.9.1 Alle Versorgungsleitungen sind aus stadtgerechten Gründen sowie zur Pflege und Entwicklung des Stadtbildes ausschließlich unterirdisch zu verlegen.
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
2.10.1 Fuß- und Fahrwege inkl. der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gekennzeichneten Fläche, Stellplätze und Hofflächen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine möglichst hohe Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (Okkopflaster mit 30 % Fugentanteil oder Rasengittersteinen). Bauweisen ohne Versickerungsanteile für Niederschlagswasser sind nicht zulässig.
2.10.2 Die Verwendung von wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig. Die Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Teichen, die Verwendung im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser oder Abdichtungen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Zisternen) bleiben hiervon unberührt.
2.10.3 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.
2.10.4 Die großflächige (> 20m²) Verwendung von Kupfer, Zink oder Blei für Dachdeckungen inklusive Regenrohren und Regenrinnen, ist nicht gestattet.
2.10.5 Bei der Farbgebung und Gestaltung von Gebäudefassaden und Oberflächenbefestigungen (Beton, Asphalt, Pflaster, wassergebundene Wapdecker) sind Materialien und Farbtöne mit einem der i- Wert der RAL Design Codierung > 3,50 zu verwenden.
2.10.6 Zur Außenbeleuchtung sind ausschließlich vollabgeschirmte Leuchten mit einer Farbtemperatur von max. 2700 Kelvin zulässig, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontale abstrahlen (0 % Upward Light Ratio = generierte Abstrahlung mit Hilfe von Blendklappen oder entsprechenden Projektionstechniken). Der Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht ist unzulässig. Adaptive Schaltungen (Bewegungsmelder) sind zulässig.

Zeichenerklärung
Katasteramtliche Darstellung
Flurgrenze
Flurnummer
Flurstücknummer
vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen
Art der baulichen Nutzung
WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
GRZ Grundflächenzahl
Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH Traufhöhe (Schnittkarte verlängerte Außenwand - Oberkante Dachhaut)
FH Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
offene Bauweise
Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrflächen
Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
Straßenbegrenzungslinie
Einfahrtbereich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Entwicklungsziel: Laubholzreihe
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Anpflanzung von Laubbäumen
Erhalt von Laubbäumen

Sonstige Planzeichen
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Sonstige Darstellungen
Höhennile in m über Normalhöhennull (NNH)
Bemaßung (verbindlich)
Böschung (Bestand, unverbindlich)
Räumlicher Geltungsbereich der angrenzenden Bebauungspläne

Nutzungsschablone

Nr.	Baugbiet	GRZ	Z	TH	FH	Bauweise	Dachneigung
1	WA	0,2	I	siehe Tabelle	siehe Tabelle	o	30° bis 50°

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

2.10.7 Durch die Bebauung mit viel Glas sind Maßnahmen zum Schutz von Vogelechlag vorzunehmen. Diese können durch konstruktive Unterteilungen (Fassungen, Rahmen oder Sprossen), die Reduzierung der Spiegelung des Glases durch Streifen oder Punktmuster (5 -10 % der Glasfläche) oder entsprechend geeignete Sonnenschutz (Mittelteller, Holzleiste oder Jalousien) geschaffen werden.
2.10.8 Die Fläche mit dem Entwicklungsziel „Laubholzreihe“ ist als Laubholzreihe mit Frischweie als Unterwuchs zu entwickeln. Mindestens alle 10 Meter ist ein Laubholz der Artenliste unter 5,10 zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. **Bewirtschaftungsempfehlung:** Das vorhandene Grünland ist ein- bis zweischichtig zu mähen; das Mahgut ist zu entfernen. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemittel ist unzulässig.
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
2.11.1 Die als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger der Flurstücke 3937 und 3935/4 zu belasten.
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)
2.12.1 Im Plangebiet wird zur Erhaltung und Sicherung des heilmiklimatischen 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 Heiztechnik nur unter erheblichen Anstrengungen durchführbar ist. Gas und andere Brennstoffe können zugelassen werden, wenn die Heizungsanlage den anerkannten Regeln der Technik entspricht.
Nutzung der solaren Strahlungsenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)
2.13.1 Im gesamten Geltungsbereich sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 40% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarlaminierfläche). Dies gilt auch für begrünzte Flachdächer. Diese Vorgabe gilt nicht, wenn weniger als 50 m² Dachfläche zur Verfügung stehen.
Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
2.14.1 Die in der Planzeichnung zum Erhalt und zur Anpflanzung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen (nur einheimische hochstämmige Laubbäume siehe Pflanzliste, Stammumfang min. 18/20 cm, durchwurzelbaren Bodenraum mindestens 12 m²). Standortabweichungen von bis zu 15 m sind bei Neupflanzungen zulässig.
2.14.2 Bei herarrückenden Gebäuden und baulichen Anlagen wie z.B. Wege, Zufahrten, etc. an die zum Erhalt festgesetzten Bäume im Bereich der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen sind im Kronenabstand Maßnahmen zum Schutz der Wurzelbereiche (z.B. durch Wurzelbrücken mit Punktfundamenten, o.ä.) und zum dauerhaften Erhalt der Bäume zu ergreifen. Weitergehende Eingriffe in den Boden und den Wurzelbereich sind unzulässig. Die Maßnahme muss durch eine ökologische Baubegleitung gesichert werden.
2.14.3 Zum Schutz der festgesetzten Bäume hat bereits vor Baubeginn bis Bauende eine ökologische Baubegleitung (gem. DIN 18920) durch eine fachlich dafür geeignete Person zu erfolgen. Aufgabe der ökologischen Baubegleitung ist die beratende Begleitung und Überwachung der Erhaltung der naturschutzrechtlichen Auflagen und Schutzmaßnahmen in enger Abstimmung mit der Bauleitung. Termine, Ergebnisse von Begelungen und Entscheidungen der ökologischen Baubegleitung sind zu dokumentieren.
2.14.4 Die im Bereich der festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bestehenden Gebiete sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgänge sind standortgerecht zu ersetzen (vgl. Artenliste). Zwischenpflanzungen mit weiteren Gehölzen der Artenliste unter 5.10 werden empfohlen.
2.14.5 Flachdächer von Funktions- und Nebengebäuden, Nebenanlagen, Garagen und Carports oder Gebäudeteilen der Hauptanlage sind mit einer externen Dachbegrünung mit einem Substratbau von mindestens 15 cm zu versehen, sofern sie nicht als Dachterrasse genutzt werden. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzulegen und mit standortgerechten Stauden und Sedum-Sprossen zu bepflanzen. In Kombination mit einer Dachbegrünung sind auch Dach-Photovoltaikanlagen ausdrücklich zulässig. (Hinweis: Es wird auf die Einhaltung des § 6 HGO bzgl. der privilegierten Grenzabstände hingewiesen).
2.14.6 Ungliedrigere Außenwandflächen der Gebäude (Wandflächen ohne Fenster oder Türen ab 50 m²) sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen, z.B. Efeu (Hedera helix), Waldrebe (Clematis vitalba), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia).

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.07.2024 (GVBl. 2024 Nr.32).

Art der baulichen Nutzung
WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
GRZ Grundflächenzahl
Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH Traufhöhe (Schnittkarte verlängerte Außenwand - Oberkante Dachhaut)
FH Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
offene Bauweise
Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrflächen
Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
Straßenbegrenzungslinie
Einfahrtbereich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Entwicklungsziel: Laubholzreihe
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Anpflanzung von Laubbäumen
Erhalt von Laubbäumen

Sonstige Planzeichen
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Sonstige Darstellungen
Höhennile in m über Normalhöhennull (NNH)
Bemaßung (verbindlich)
Böschung (Bestand, unverbindlich)
Räumlicher Geltungsbereich der angrenzenden Bebauungspläne

Nutzungsschablone

Nr.	Baugbiet	GRZ	Z	TH	FH	Bauweise	Dachneigung
1	WA	0,2	I	siehe Tabelle	siehe Tabelle	o	30° bis 50°

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

Gestaltung von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 und 3 HGO)
3.2.1 Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen wie z.B. Drahtgeflecht, Stabträger, Holzlatten oder Strohhecken in Verbindung mit einheimischen Laubbäumen bis zu einer Gesamthöhe von 1,50m über dem Gelände. Hecken aus Nadelgehölzen (mit Ausnahme von Eiben) und nicht einheimischen Arten wie z.B. Kirschholzer, Glanzspindel etc. sind unzulässig.
3.2.2 Stabträgerzäune in Verbindung mit Sichtschutzfolien gegen als geschlossene Einfriedungen und sind ebenso wie Mäuersockel - mit Ausnahme von Stützmauern-unzulässig. Empfehlung: Ein Mindestbodenabstand oder eine horizontale Maschenweite von 0,15 m sollten bei der Errichtung von Einfriedungen eingehalten werden.
Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HGO)
3.3.1 Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen. Sie sind in Bauteile einzuteilen oder einzubeziehen, mit Laubhecken zu umplanzen oder mit rankenden, schlingenden oder kletternden Pflanzen, gegebenenfalls unter Verwendung von Rankhilfen, zu begrünen. Die Begrünung darf eine Höhe von 1,50 m über dem Geländeiveau nicht überschreiten und ist dauerhaft zu erhalten.
Begrünung von baulichen Anlagen sowie über die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HGO)
3.4.1 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Von diesen Flächen sind mind. 50 % mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum je 20 m², ein Strauch je 3 m². Die nach bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume und -sträucher können zur Anrechnung gebracht werden.
3.4.2 Außenwände von Garagen an öffentlichen Verkehrsflächen - mit Ausnahme der Ein-Ausfahrtseite - haben einen Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen von 1,5 m einzuhalten. Diese Abstandsfläche ist zu bepflanzen. Die Außenwände sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Diese Regelung gilt sinngemäß auch für Carport-Einrichtungen.
3.4.3 Abgrabungen, Aufschüttungen, Terrassierungen des natürlichen Geländes sind bis max. 1,0 m Höhe zulässig. In den Grenzabstandsflächen sind Abgrabungen, Aufschüttungen und Terrassierungen unzulässig.
3.4.4 Ausnahme weichen können Abgrabungen für Garagen, Carports oder Stellplätze oder deren Zufahrten im Abstand von 3,0 m zu den Grundstücksgrenzen mit den dazugehörigen Stützmauern bis 1,0 m Höhe zugelassen werden. Stützmauern von mehr als 20 m² sind dauerhaft mit standortgerechten, einheimischen Kletterpflanzen zu begrünen. Alternativ oder ergänzend ist eine Begrünung der Stützmauer durch einheimische und standortgerechte Pflanzen mit hängendem Wuchs zulässig. Eine ausreichend dimensionierte Pflanzscheibe ist vorzusehen.

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.07.2024 (GVBl. 2024 Nr.32).

Art der baulichen Nutzung
WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
GRZ Grundflächenzahl
Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH Traufhöhe (Schnittkarte verlängerte Außenwand - Oberkante Dachhaut)
FH Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
offene Bauweise
Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrflächen
Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
Straßenbegrenzungslinie
Einfahrtbereich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Entwicklungsziel: Laubholzreihe
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Anpflanzung von Laubbäumen
Erhalt von Laubbäumen

Sonstige Planzeichen
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Sonstige Darstellungen
Höhennile in m über Normalhöhennull (NNH)
Bemaßung (verbindlich)
Böschung (Bestand, unverbindlich)
Räumlicher Geltungsbereich der angrenzenden Bebauungspläne

Nutzungsschablone

Nr.	Baugbiet	GRZ	Z	TH	FH	Bauweise	Dachneigung
1	WA	0,2	I	siehe Tabelle	siehe Tabelle	o	30° bis 50°

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

Wasserschutzgebiete
4.1.1 Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B des im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebietes (WGS-ID: 436-033) für die Gewinnungsanlage "Brunnen 11111 Schwalbach" der Stadt Schwalbach am Taunus. Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WGS-ID: 434-028) für die Gewinnungsanlagen "Brunnen 1, 111 und 111 am Schiefer" der Stadt Kronberg. Die Schutzbezugsverordnung vom 12.06.1986 (StAnz: 271986, S. 1381 ff) ist zu beachten.
4.1.2 Das Plangebiet liegt in der Qualitativen Schutzzone 111, sowie der Quantitativen Schutzzone D des festgesetzten Helikopterflugplatzes (WGS-ID: 434-061) für die staatlich anerkannte Helikopter "Theodor-Geisel" der Kronthal Mineral- und Heligeballen GmbH. Die Schutzbezugsverordnung vom 12.06.1986 (StAnz: 271986, S. 1381 ff) ist zu beachten.

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.07.2024 (GVBl. 2024 Nr.32).

Art der baulichen Nutzung
WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
GRZ Grundflächenzahl
Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH Traufhöhe (Schnittkarte verlängerte Außenwand - Oberkante Dachhaut)
FH Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
offene Bauweise
Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrflächen
Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
Straßenbegrenzungslinie
Einfahrtbereich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Entwicklungsziel: Laubholzreihe
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Anpflanzung von Laubbäumen
Erhalt von Laubbäumen

Sonstige Planzeichen
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Sonstige Darstellungen
Höhennile in m über Normalhöhennull (NNH)
Bemaßung (verbindlich)
Böschung (Bestand, unverbindlich)
Räumlicher Geltungsbereich der angrenzenden Bebauungspläne

Nutzungsschablone

Nr.	Baugbiet	GRZ	Z	TH	FH	Bauweise	Dachneigung
1	WA	0,2	I	siehe Tabelle	siehe Tabelle	o	30° bis 50°

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 19.10.2023.
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 16.11.2023.
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 18.08.2024.
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 01.07.2024 bis einschließlich 02.08.2024.
Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HGO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 11.07.2024.
Die Bekanntmachungen erfolgten in der Taunuszeitung.

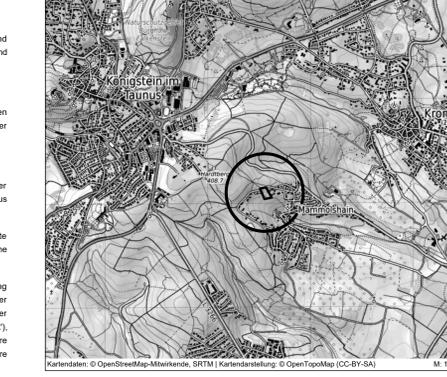
Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.
Königstein im Taunus, den 11.07.2024
Bürgermeisterin

Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 11.07.2024
Königstein im Taunus, den 11.07.2024
Bürgermeisterin

Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 11.07.2024
Königstein im Taunus, den 11.07.2024
Bürgermeisterin

Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 11.07.2024
Königstein im Taunus, den 11.07.2024
Bürgermeisterin

Stadt Königstein, Stadtteil Mammolshain Bebauungsplan M 11.1 "Am Wacholderberg" - 1. Änderung



PLANUNGSBURO FISCHER
Raumplanung | Stadtplanung | Umweltsplanung
Im Nordpark 1, 34543 Welterberg | t. +49 641 9844-122 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Stand:	18.03.2024 12.09.2024
Projektleitung:	Bode
CAD:	M. Damm
Maßstab:	1:500
Projektnummer:	24-2810

Satzung