

## **Anlage A**

zur Beschlussvorlage des Magistrats vom 12.07.2021

**Drucksachen-Nr.: 58/2021**

### **Bebauungsplan S 14 „An den Geierwiesen/ Wiesbadener Straße“**

- I. Anregungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB
- II. Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB
- III. Sonstige Änderungen und Ergänzungen
- IV. Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB ohne Anregungen

I **Anregungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB**

**Bürger 1**

**Schreiben vom 18.12.2020**

**Eingang am 18. Dezember 2020**

In dem Schreiben wird die persönliche Situation des Bürgers und des Grundstückes dargestellt. Aus Sicht des Bürgers erlischt der Bestandschutz durch die nicht eingehaltene Mindestgrundstücksgröße. Hier liegen vor allem Bedenken an der festgesetzten GRZ und der Geschossigkeit. Um dies zu verdeutlichen, wurde eine beispielhafte GRZ-Berechnung geführt. Die Stadt wird aufgefordert, den Bebauungsplan nicht zu ändern.

Zu Einzelheiten verweisen wir auf das Schreiben als Anlage.

**Beschlussvorschlag/Beschluss**

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Zunächst muss hier klar gestellt werden, dass der Bestandschutz des Wohnhauses keinesfalls erlischt, sobald das Grundstück die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße unterschreitet. Zudem sei festgehalten, dass im vorliegenden Gebiet eine Mindestgrundstücksgröße von 350 m<sup>2</sup>, eine GRZ von 0,3 und eine Zweigeschossige Bebauung festgesetzt sind und somit zumindest die Bestandshöhe erneut errichtet werden dürfte.

Die Rechnung die der Bürger aufstellt, ist an einigen Stellen fehlerhaft. So wird zum Beispiel die Garage, der zweite Stellplatz und auch die Gartenhütte nicht in die GRZ gezählt, sondern in die GRZ II. Diese darf im vorliegenden Fall 0,45 betragen.

Um den Gegebenheiten des kleinen Grundstückes dennoch Rechnung zutragen, wird das Grundstück 46/3 und auch das Grundstück 45/3 in Teilbereich 8 verschoben. Hier passt die Grundstücksgröße mit mind. 300 m<sup>2</sup> besser und auch die höhere GRZ kommt dem Bürger zugute. Zudem wird die Zufahrtsbreite auf 5,5 m verbreitert, was nun den Vorgaben der Stellplatzsatzung entspricht und genau zwei Stellplätze nebeneinander bedeutet (2 x 2,75 m).

In einer vorgelegten Planung sollte ein Flachdach errichtet werden. Dies ist im Plangebiet nicht zulässig. Es besteht aus Sicht des Fachbereiches IV kein Grund von dieser städtebaulichen Idee abzurücken. Es ist gemäß Bebauungsplan ein geneigtes Dach zu errichten.

§ 14

18.12.20

18.12.20  
J.S.

18.12.2020

## Widerspruch

Widerspruchsführer

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Leonhard Helm,  
sehr geehrte Damen und Herren,

Ich widerspreche fristgerecht der Änderung am Bebauungsplan vom 16.11.2020. Als direkter Anwohner bin ich unmittelbar von der geplanten Änderung betroffen und widerspreche dieser daher mit folgender Begründung:

wir sind Bürger und keine Anwälte, deswegen werden wir unsere Situation dementsprechend erläutern!

Wir haben am März.2018 das Grundstück mit der Flurnummer 45-3 mit Altlast erworben. Nachdem Bebauungsplan haben wir 0,4 GRZ zu 0,8 GFZ Anhang 1. Wir wollten direktbauen. Meine Frau hatte einen jahresvertrag bei Ihrem Arbeitgeber Sie wurde schwanger und Ihr wurde Vertrag nicht verlängert und die Bank hat die komplette Finanzierung abgelehnt. Wir konnten das Grundstück erwerben. Wir hatten damals die Zusage das unser Bauvorhaben mit Änderungen möglich wäre Anhang 2.

Also mussten wir warten, bis meine Frau wieder Arbeiten konnte. Als unser Sohn 17 Monate war haben wir erst ein Kitaplatz gefunden. Sie hat direkt angefangen sich zu bewerben. Wir haben eine Stelle zum 01.03.2020 bekommen. Doch jetzt kam Corona und der Eintrittsdatum wurde auf 01.07 verlegt. Anhang 3 Eintrittsdatum

Die Banken wollen das Probezeitabwarten bevor Sie die Finanzierung Bewilligen. Wir wollten im Vorfeld schon die Baugenehmigung einholen. Also haben wir unser Bauvorhaben am 16.11.2020 an den Magistraten eingereicht. Wir haben am 17.12.2020 die Rückmeldung bekommen das Unser Bauvorhaben nicht realisierbar ist, weil es gerade ein Bebauungsplans Änderung gibt Anhang 5.

Ich möchte hier betonen das Unser Bauantrag fertig ist. Wir wollten uns mit dem Magistrat im Abstimmen, bevor wir den Antrag einreichen wollten.

Zurzeit ist eine Altlast mit 2,5 Geschoss Anhang 4. Alle Nachbarn haben 2,5 Geschoss gebaut.

Unser Flurgrundstück ist hier auch nicht aufgeführt.

Gemarkung, Schneidhain, Flur 4, Flurstücke: 15/1, 16/5, 17/1, 17/2, 19/3, 19/4, 22/2, 22/3, 23/1, 23/2, 24, 25/1, 26/1, 27/2, 27/3, 30/2, 31/3, 32/3, 36/2, 36/3, 36/4, 37/3, 39/2, 41/1, 44/2, 45/2, 46/1, 46/3, 48/3, 49/2, 51/2, 52/4, 53/2, 53/4, 57/1, 58/2, 58/3, 58/4, 62/3, 62/4, 62/5, 62/6, 64/1, 65/1, 67/1, 67/2, 67/3, 67/4, 68/1, 68/2, 68/3, 76/2, 78/12, 78/13, 78/14, 79/3, 79/4, 82/1, 83/1, 84/1, 86/2, 86/5, 86/7, 86/8, 86/9, 86/10, 95/7, 95/8, 99/4, 100/1, 100/2, 100/11, 101/1, 101/12, 102/10, 102/12, 102/14, 102/16, 141/96, 156/92, 157/91, 158/50, 159/50, 170/16, 182/61, 185/90, 201, 202, 213, 214/1, 214/2 und 215

Nachdem neuen Bebauungsplan:

Im Teilgebiet10 ist die Mindestgrundstück Größe 350 QM. Wir dürften gar nicht Bauen!

Unser Grundstück ist 301 Qm mit 0,3 GRZ wäre, wenn nur ein 90qm Baufläche erlaubt

Terrasse, Garage, 2. Stellplatz, Gartenhütte bleiben ca. 62,5 QM für die Außenwände

45 qm Erdgeschoss Wohnfläche

Zweiter stock gibt es nicht mehr unter 350 qm Grundstücksfläche ist es nicht mehr erlaubt.

Dachgeschosse ca 30 qm

Wir haben hart gearbeitet damit wir Baunebenkosten zahlen können. Das Grundstück ist gerade mal 3% getilgt.

Für Uns heißt es ein Finanzieller Ruin!

Die Verzögerung ist durch unseren Sohn entstanden. Sein Da sein sollte keine Bestrafung sein. Was würden all die Gesetzte und die Gebäuden Uns nützen, ohne einen Hauch vom Leben zu haben.

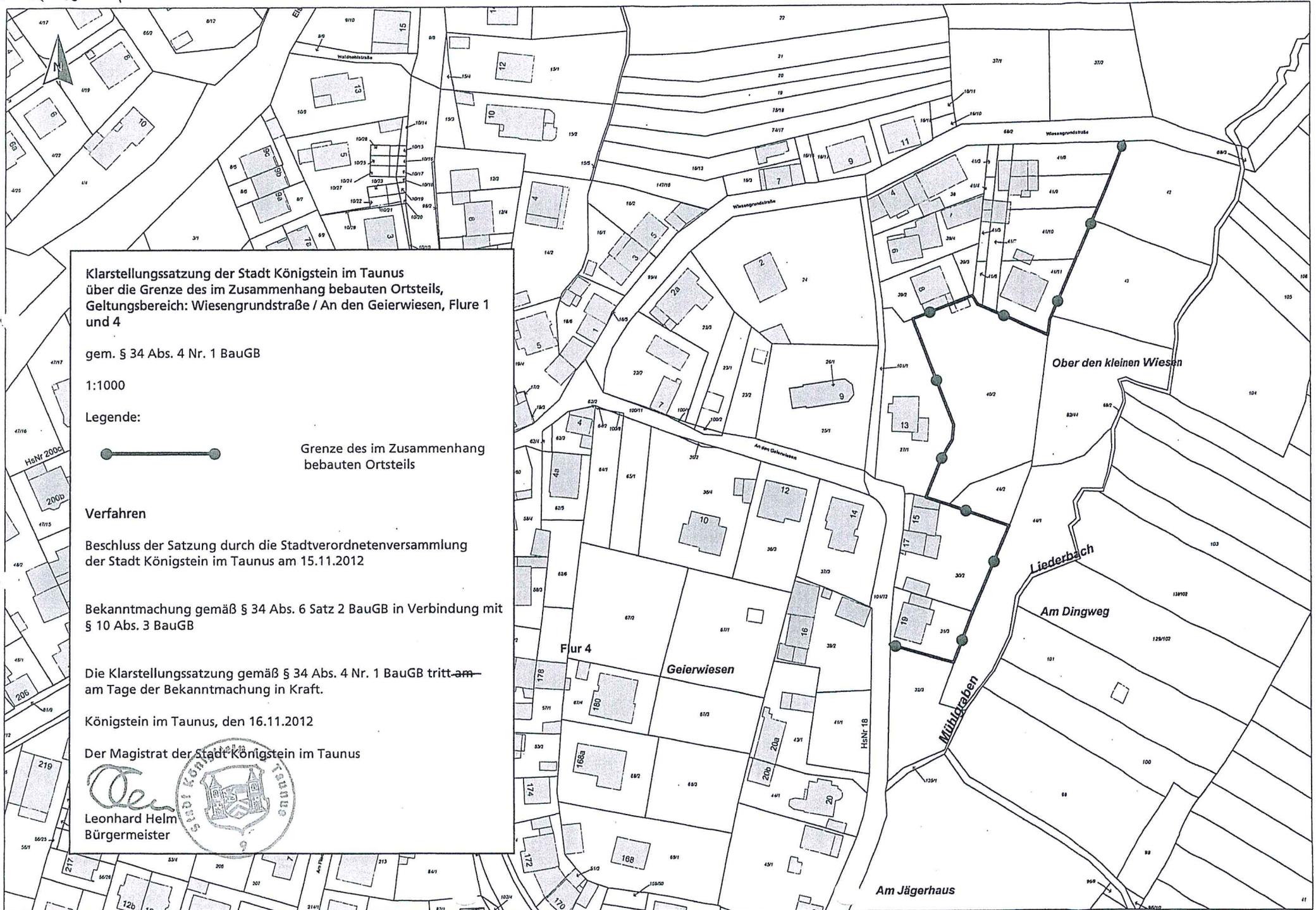
Ich fordere Sie weiterhin auf, die Entscheidung noch einmal zu unserem Grundstück zu überprüfen und die Änderung am Bebauungsplan nicht vorzunehmen.

Hochachtungsvoll

---

Frankfurt am Main, 18.12.2020

# Anhang 1



GMX FreeMail

Anhang 2

---

**WG: VORABZUG - Neubau eines Einfamilienhauses, An den Geierwiesen 22, 61462 Königstein - Schneidhain - BV**

**Von:**

**An:**

**Datum:** 26.01.2018 08:52:10

---

NUR ZUR INFO.....

**Von:** Prokasky, Kai (Koenigstein im Taunus) [mailto:kai.prokasky@koenigstein.de]

**Gesendet:** Freitag, 26. Januar 2018 08:09

**An:**

**Betreff:** AW: VORABZUG - Neubau eines Einfamilienhauses, An den Geierwiesen 22, 61462 Königstein - Schneidhain - BV  
Catikkas

Guten Morgen

ich konnte mir Ihr Vorhaben heute früh anschauen und kann Ihnen, vorbehaltlich der Zustimmung des Magistrates, bestätigen, dass sich Ihre Planung in den näheren Bebauungszusammenhang einfügt.

Uns ist nur aufgefallen, dass sie insgesamt drei Stellplätze gem. der Stellplatzsatzung der Stadt Königstein im Taunus benötigen, dies ist allerdings kein Problem, da sie vor der Garage, auf der Zufahrt, noch einen weiteren Stellplatz nachweisen könnten. Hierzu wäre lediglich ein Befreiungsantrag von § 5 (3) der Stellplatzsatzung erforderlich. Die Zustimmung hierzu können wir Ihnen ebenfalls in Aussicht stellen.

Die endgültige Entscheidung obliegt dem Magistrat.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

17.12.2020

GMX - WG: VORABZUG - Neubau eines Einfamilienhauses, An den Geierwiesen 22, 61462 Königstein - Schneidhain -

**Mit freundlichen Grüßen**

**Im Auftrag**

**Kai Prokasky**

Fachbereich IV

Fachdienst Planen/Umwelt



Stadt Königstein im Taunus

Burgweg 5

61462 Königstein im Taunus

Telefon +49 6174 202258

Telefax +49 6174 202278

[kai.prokasky@koenigstein.de](mailto:kai.prokasky@koenigstein.de)

[www.koenigstein.de](http://www.koenigstein.de)

[www.heilklima.de](http://www.heilklima.de)

Diese E-Mail enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen.

Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese Mail.

Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser Mail ist nicht gestattet!

---

**Von:** \_\_\_\_\_  
**Gesendet:** Donnerstag, 25. Januar 2018 17:13  
**An:** Prokasky, Kai (Koenigstein im Taunus)  
**Cc:** Stadt Koenigstein im Taunus  
**Betreff:** AW: VORABZUG - Neubau eines Einfamilienhauses, An den Geierwiesen 22, 61462 Königstein - Schneidhain -

Sehr geehrter Herr Prokasky,

vor einiger Zeit habe ich Ihnen die Unterlagen für das (Neubau eines Einfamilienhauses, An den Geierwiesen 22, 61462 Königstein) zukommen lassen.

Jedoch habe ich keinerlei Rückmeldung erhalten.

Wollte nachfragen wie der aktuelle Stand ist.

Bitte um kurze Rückmeldung.

17.12.2020

GMX - WG: VORABZUG - Neubau eines Einfamilienhauses, An den Geierwiesen 22, 61462 Königstein - Schneidhain

Mit freundlichen Grüßen

Dipl.-Ing.

Diese E-Mail enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese E-Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser E-Mail ist nicht gestattet.

This email contains confidential and/or privileged information. If you are not the intended recipient or have received this email in error, please notify the sender immediately and destroy this email. Any unauthorized copying, disclosure or distribution of the material contained in this email is strictly prohibited.

**Von:**

Gesendet: Freitag, 12. Januar 2018 10:52

**An:** 'kai.prokasky@koenigstein.de' <kai.prokasky@koenigstein.de>

**Cc:**

17.12.2020

GMX - WG: VORABZUG - Neubau eines Einfamilienhauses, An den Geierwiesen 22, 61462 Königstein - Schneidhain -

**Betreff:** VORABZUG - Neubau eines Einfamilienhauses, An den Geierwiesen 22, 61462 Königstein - Schneidhain - BV

Bauherrn:

Bauvorhaben:

Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und 1 Stellplatz

An den Geierwiesen 22, 61462 Königstein - Schneidhain

Betr.: Vorabzug – Baueingabepläne

Sehr geehrter Herr Prokasky,

anbei sende ich Ihnen als VORABZUG die Planung für das o.g. BV als pdf-Datei.

Randbedingungen:

Bebauung gem. § 34 BauGB („Allgemeines Wohngebiet WA“) + BauNVO 1990 und 2013

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) in einem Gebiet ohne Bebauungsplan.

Ich würde Sie gerne bitten, vorab den Entwurf auf Genehmigungsfähigkeit zu prüfen.

Vielen Dank.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen unter der Mobil-Nummer r Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Diese E-Mail enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese E-Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser E-Mail ist nicht gestattet.

This email contains confidential and/or privileged information. If you are not the intended recipient or have received this email in error, please notify the sender immediately and destroy this email. Any unauthorized copying, disclosure or distribution of the material contained in this email is strictly prohibited.

---

**Dateianhänge**

17.12.2020

GMX - WG: VORABZUG - Neubau eines Einfamilienhauses, An den Geierwiesen 22, 61462 Königstein - Schneidhain

- image001.jpg

Anhang 3

## Verdienstabrechnung

Sorgfältig aufbewahren! Gilt als Verdienstbescheinigung

Abrechnung  
Monat Jahr Nr. m  
07.20/1

Eintrittsdatum  
01.07.20

Geburtsdatum  
22.02.83

Abt

Kost

Lohn-/Geh.-Gruppe

5604  
DACH Customer Service



Anhang 4

17.12.2020

GMX - WG:

An den Geierwiesen 22, 61462 Königstein-Schneidhain, Flur 4, Flurstück 45/3, Gemarkung Schneidhain

**GMX** FreeMail

Anhang 5

---

**WG: - An den Geierwiesen 22, 61462  
Königstein-Schneidhain, Flur 4, Flurstück 45/3, Gemarkung  
Schneidhain**

**Von:**

**An:**

**Datum:** 17.12.2020 15:13:57

---

NUR ZUR INFO!!!

**Von:** Prokasky, Kai (Koenigstein im Taunus) <[kai.prokasky@koenigstein.de](mailto:kai.prokasky@koenigstein.de)>

**Gesendet:** Donnerstag, 17. Dezember 2020 07:52

**An:**

**Betreff:** Aw: Bv LIT GARDUS - An den Geierwiesen 22, 61462 Königstein-Schneidhain, Flur 4, Flurstück 45/3, Gemarkung Schneidhain

Sehr geehrte

entschuldigen sie die späte Antwort.

wir stellen zur Zeit einen Bebauungsplan auf und sind in den letzten Zügen.

Hier der link zur aktuellen Offenlage

[https://www.koenigstein.de/ksn/K%C3%B6nigstein/Aktuell/Bekanntmachungen/1%20B-Plan%20S%2014\\_Plan\\_Begr\\_Textf..pdf](https://www.koenigstein.de/ksn/K%C3%B6nigstein/Aktuell/Bekanntmachungen/1%20B-Plan%20S%2014_Plan_Begr_Textf..pdf)

Es sind leider keine Flachdächer zulässig.

Für Zweigeschossige Gebäude ist eine Traufhöhe bergseits von 6,4 m und talseits von 8,9 m zulässig. Die Firsthöhe ist mit 3,5 m festgesetzt,

gemessen von OK Rohfußboden des Dachgeschosses bis zur Firsthöhe. Zudem liegt das Grundstück in Teilgebiet 10, hier ist eine GRZ von 0,3, eine Mindestgrundstücksgröße von 350 m<sup>2</sup> eine zweigeschossige Bebauung und Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Kai Prokasky

Fachbereich IV

Fachdienst Planen/Umwelt



17.12.2020

GMX -

An den Geierwiesen 22, 61462 Königstein-Schneidhain, Flur 4, Flurstück 45/3, Gemarkung Schneidhain

Stadt Königstein im Taunus

Burgweg 5

61462 Königstein im Taunus

Telefon +49 6174 202258

Telefax +49 6174 202278

[kai.prokasky@koenigstein.de](mailto:kai.prokasky@koenigstein.de)

[www.koenigstein.de](http://www.koenigstein.de)

[www.heilklima.de](http://www.heilklima.de)

Diese E-Mail enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen.

Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese Mail.

Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser Mail ist nicht gestattet!

---

**Von:**

**Gesendet:** Freitag, 11. Dezember 2020 11:25

**An:** Prokasky, Kai (Koenigstein im Taunus)

**Betreff:** WG: An den Geierwiesen 22, 61462 Königstein-Schneidhain, Flur 4, Flurstück 45/3,  
Gemarkung Schneidhain

Sehr geehrter Herr Prokasky,

17.12.2020

GMX - WG:

n den Geierwiesen 22, 61462 Königstein-Schneidhain, Flur 4, Flurstück 45/3, Gemarkung Schneidhain

leider konnte ich Sie telefonisch nicht erreichen.

Frau Wentzell hatte Ihnen unsere Planung für das o.g. Grundstück weitergeleitet.

Wir bitten Sie um Durchsicht und Prüfung der Planung auf Genehmigungsfähigkeit.

Über eine Rückmeldung würden wir uns freuen.

Mit freundlichen Grüßen

Master of Arts – M.A., - Architektur

Entwickeln – Planen – Bauen – Betreuen

17.12.2020

GMX -

... den Geierwiesen 22, 61462 Königstein-Schneidhain, Flur 4, Flurstück 45/3, Gemarkung Schneidhain

Umsatzsteuer-Nr:

:

Finanzamt Frankfurt am Main II

Diese E-Mail enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese E-Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser E-Mail ist nicht gestattet.

This email contains confidential and/or privileged information. If you are not the intended recipient or have received this email in error, please notify the sender immediately and destroy this email. Any unauthorized copying, disclosure or distribution of the material contained in this email is strictly prohibited.

**Von:**

**Gesendet:** Montag, 16. November 2020 17:57

**An:** 'melanie.wentzell@koenigstein.de' <[melanie.wentzell@koenigstein.de](mailto:melanie.wentzell@koenigstein.de)>

**Cc:**

**Betreff:** ... den Geierwiesen 22, 61462 Königstein-Schneidhain, Flur 4, Flurstück 45/3, Gemarkung Schneidhain

Sehr geehrte Frau Wentzell,

im Anhang möchten wir Ihnen unsere Planung für das o.g. Grundstück vorlegen.

Geplant ist ein EFH mit Garage, zwei Vollgeschossen (EG + OG) + Staffelgeschoss mit Flachdach, unterkellert.

Das neu zu errichtende Gebäude ist an der Straßenkante geplant, entsprechend dem abzubrechendem Bestand. Das Staffelgeschoss springt an der Straßen- und Gartenseite zurück.

3 der erforderlichen Pkw-Stellplätze und 3 Fahrrad-Abstellplätze werden in der Garage bzw. auf dem Gelände errichtet. (siehe Freiflächenplan)

Die umliegende Bebauung ist gekennzeichnet durch Ein- und Mehrfamilienhäuser mit verschiedenen Dachformen und Dachneigungen.

17.12.2020

GMX - 1

an den Geierwiesen 22, 61462 Königstein-Schneidhain, Flur 4, Flurstück 45/3, Gemarkung Schneidhain

In der nahen Umgebung sind Satteldächer, Walmdächer sowie Flachdächer vorhanden. (siehe Bild Google Maps)

Wir bitten Sie um Durchsicht und Prüfung der Planung auf Genehmigungsfähigkeit.

Über eine Rückmeldung würden wir uns freuen.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Mit freundlichen Grüßen

1

Entwickeln – Planen – Bauen – Betreuen

17.12.2020

GMX -

den Geienwiesen 22, 61462 Königstein-Schneidhain, Flur 4, Flurstück 45/3, Gemarkung Schneidhain

Umsatzsteuer-Nr:

Finanzamt Frankfurt am Main II

Diese E-Mail enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese E-Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser E-Mail ist nicht gestattet.

This email contains confidential and/or privileged information. If you are not the intended recipient or have received this email in error, please notify the sender immediately and destroy this email. Any unauthorized copying, disclosure or distribution of the material contained in this email is strictly prohibited.

---

#### Dateianhänge

- image001.jpg

I **Anregungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB**

**Bürger 2**

**Schreiben vom 24.11.2020**

**Eingang am 26. November 2020**

In dem Schreiben wird dargelegt, dass die festgesetzte Baulinie südlich der Straße an den Geierwiesen dazu führt, dass die Gebäude 4,0 m von der Straße entfernt errichtet werden müssen, was wiederum dazu führt, dass die Stellplätze nicht vor dem Haus angeordnet werden können. Der Bürger hat ein sehr schmales Grundstück und kann auf Grund der geringen Breite und der Topografie keine Garage neben das Gebäude stellen. Es wird gebeten, die Baulinie zu entfernen.

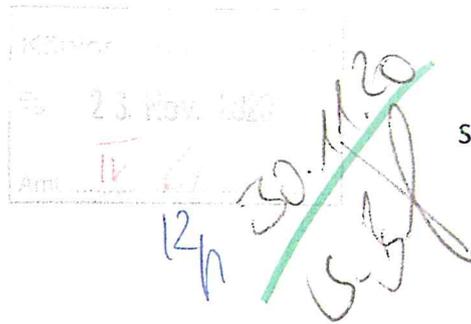
Zu Einzelheiten verweisen wir auf das Schreiben als Anlage.

**Beschlussvorschlag/Beschluss**

Der Anregung wird gefolgt.

Die Baulinie auf der südlichen Seite der Straße „An den Geierwiesen“ wird aus den Festsetzungen heraus genommen. Aus städtebaulicher Sicht ist es gerade im vorliegenden Gebiet wichtiger, den ruhenden Verkehr auf den privaten Grundstücken zu verteilen, als auf den Straßen des Plangebiets.

Rathaus  
Fachdienst Planen/Umwelt  
Herrn Kai Prokasky  
Burgweg 5  
61462 Königstein



Schneidhain, 24.11.20

61462 Königstein

**Betreff: Baukennlinie im Bebauungsplan S14 „an den Geierwiesen/Wiesbadener Str.“**

Sehr geehrter Herr Prokasky,

vielen Dank für das freundliche Gespräch am 23.11.20 in Ihren Räumlichkeiten.

Hiermit möchte ich Sie bitten, meinem Wunsch nachzukommen, die Baukennlinie in o.g. Bebauungsplan zu entfernen. Ich möchte gerne auf dem Teilgebiet 10: 65/1 ein Wohnhaus errichten und davor in Richtung Straße Parkplätze erstellen, damit meine Autos entsprechend auf dem Grundstück und nicht auf der Straße stehen müssen. Die heutige Baukennlinie misst einen Abstand von 4 Meter von der Straße, womit ein Parken auf dem eigenen Grundstück ausgeschlossen ist.

Aufgrund des schmalen Grundstücks wäre eine Zuwegung neben dem Haus (Seite Teilgebiet 5) und wegen der Hanglage nicht möglich und somit bleibt mir zum heutigen Stand nur, auf der Straße oder vor dem geplanten Wohnhaus zu parken.

Ich würde mich sehr freuen, wenn ich von Ihnen eine positive Rückmeldung in Schriftform erhalte.

Bis dahin verbleibe ich,

mit freundlichen Grüßen,

Anlage:

Zeichnung des Baukörpers und der Lagebeschreibung

$\approx 9 \times 40m = \approx 360m^2$  (?)  
 $\rightarrow$  mind.  $350m^2$

M  $\approx$  1:1000

GRZ =  $0,3 \pm 105m^2$   
 II-Vollgeschosszone

Teilgebiet WB 2	
II	250 m <sup>2</sup>
0,45	△ ED

Teilgebiet WB 3	
II	350 m <sup>2</sup>
0,45	△ ED

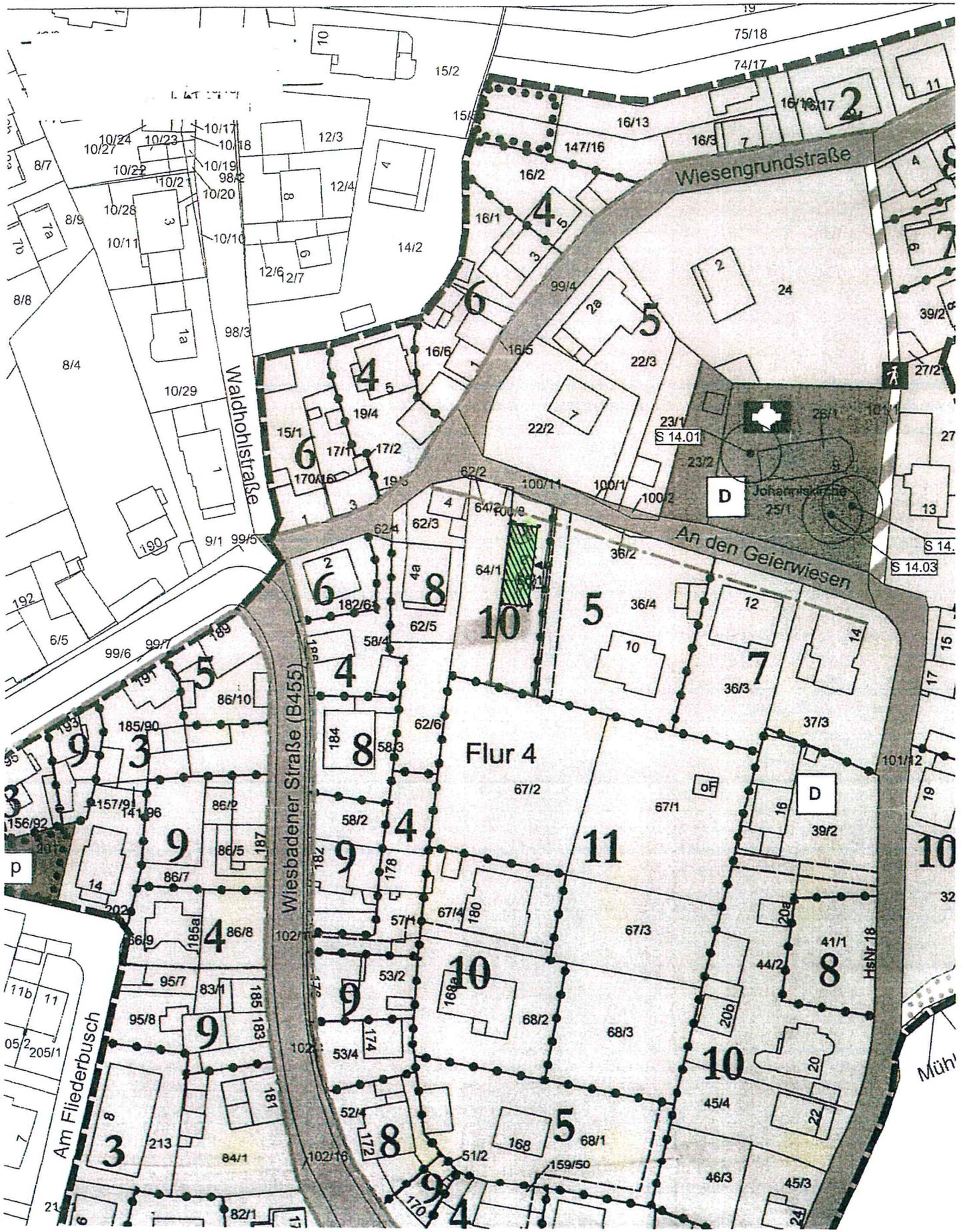
Teilgebiet WB 4	
II	350 m <sup>2</sup>
0,25	△ ED

Teilgebiet WB 5	
II	400 m <sup>2</sup>
0,30	△ ED

Teilgebiet WB 6	
II	350 m <sup>2</sup>
0,4	△ ED

Teilgebiet WB 7	
II	350 m <sup>2</sup>
0,35	△ ED

Teilgebiet WB 8	
II	350 m <sup>2</sup>
0,4	△ ED



I **Anregungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB**

**Bürger 3**

**Schreiben vom 25.11.2020**

**Eingang am 26. November 2020**

In dem Schreiben wird dargelegt, dass die Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern in nördlichen Teil des Plangebietes herausgenommen werden sollte, da der Schutz des FFH-Gebietes durch die nördlich angrenzenden Grundstücke ausreichend gegeben ist und dass das Grundstück ohnehin sehr klein sei und durch diese Festsetzung eine Wertminderung eintreten würde.

Zu Einzelheiten verweisen wir auf das Schreiben als Anlage.

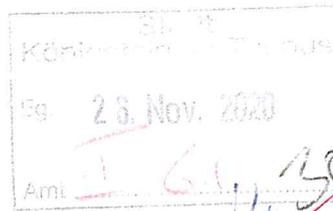
**Beschlussvorschlag/Beschluss**

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Zwischen den Gebäuden Wiesengrundstraße 5 und 7 ist aus städtebauliche Sicht eine Baulücke. Die bestehende Bebauung zeichnet sich dadurch aus, dass die Wohnhäuser direkt an der Wiesengrundstraße errichtet wurden. Um diese Struktur zu erhalten, wurde eine Baulinie an der nördlichen Seite der Wiesengrundstraße festgesetzt.

Somit ist eine Bebauung im hinteren Teil des Grundstückes aus städtebaulicher Sicht unerwünscht.

Zudem stehen bereits heute im hinteren Teil des Grundstückes mehrere Bäume, die es nach Möglichkeit zu schützen gilt. Auch hierzu dient die Festsetzung der Fläche zum Erhalt.



61462 Königstein

Magistrat  
der Stadt Königstein im Taunus  
Fachdienst Planen / Umwelt  
- z.Hdn.Herrn Kai Prokasky -  
Burgweg 5

D – 61462 Königstein im Taunus

Königstein, den 25.November 2020

***Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus,  
Aufstellung Bebauungsplan S 14 „An den Geierwiesen / Wiesbadener Straße“ für die  
Gemarkung Schneidhain Flur 1 und Flur 4  
hier: Öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes gemäß § 3 Abs.2 BauGB  
i.V.m. § 4a Abs.3 BauGB***

***Betr.: Gemarkung Schneidhain Flur 1, Flurstücke 16/3, 16/13, 16/16 und 147/16  
Grundstück Wiesengrundstraße 7, . . .***

## **Anregung / Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Eigentümer der o.a. Liegenschaft sind wir von der Aufstellung des Bebauungsplans S 14 unmittelbar betroffen. Wir möchten daher zu dem Entwurf vom 03.November 2020 Stellung nehmen.

Der Entwurf sieht im östlichen, oberen Bereich der zu unserem Anwesen gehörenden Flurstücke 16/3 und 147/16 eine mit Punkten umgrenzte Fläche „mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ vor.

Hierzu ist anzumerken, daß das im Außenbereich gelegene Flurstück 74/17 (Landwirtschaftsfläche Im Kirchgraben mit 627 qm, nicht bebaubar) gleichfalls in unserem Eigentum und von den im Bebauungsplan-Entwurf erfaßten Flurstücken zu weiten Teilen nur durch eine Hecke getrennt ist.

Da die im Teilgebiet WB2 des Bebauungsplan-Entwurfs ausgewiesenen Flächen der Flurstücke 16/3 und 147/16 ohnehin nur zu 45% überbaubar sind, wäre die Umwidmung einer nicht überbaubaren Fläche an der östlichen Grundstücksgrenze insgesamt erheblich und würde die Nutzung unseres Grundstücks unverhältnismäßig einschränken. Unter Einbeziehung der Landwirtschaftsfläche im Außenbereich (Flurstück 74/17) ist für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern in der vorgesehenen Form ausreichend gesorgt.

Wir regen daher an, die im Bebauungsplan-Entwurf vom 03.11.2020 auf den Flurstücken 16/3 und 147/16 mit Punkten gekennzeichnete Fläche mit Bindung für Bepflanzungen ersatzlos aus dem Bebauungsplan zu streichen, so daß ggffs. eine Bebauung unter Einhaltung des Ausnutzungsgrades, der Bebauungsform und der Grenzabstände möglich ist.

N TECHNISCHER DRAFT