

**F16 A „Reichenbachweg“**



**ENTWURF BEGRÜNDUNG Stand: 29.03.2022**

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

Burgweg 5  
61462 Königstein im Taunus

## Inhalt

1.	Ziel und Zweck der Planung .....	3
1.1	Planungsanlass und Planungsvoraussetzungen .....	3
1.2	Ziele und Grundzüge der städtebaulichen Planung .....	3
2.	Planungsvorhaben .....	3
2.1	Lage, Begrenzung und räumlicher Geltungsbereich .....	3
2.2	Flächennutzungsplan .....	4
2.2.1.	Dichtevorgaben .....	6
2.2.2.	Umgang mit Innenentwicklung .....	8
2.3	Vorhandene Nutzung .....	9
3.	Planinhalte und Festsetzungen gem. § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO .....	10
3.1	Art der baulichen Nutzung .....	10
3.2	Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise / örtliche Bauvorschriften .....	10
3.3	Bauweise, Baugrenzen und Baukörperstellung .....	11
3.4	Verkehrsflächen .....	11
3.5	Luft .....	11
3.6	Ver- und Entsorgung .....	11
3.7	Berücksichtigung von Natur und Landschaft .....	12
3.8.	Oberflächengewässer .....	14
4.	Hinweise .....	15
4.1	Bodendenkmalpflege .....	15
4.2	Bodenordnung .....	15
4.3	Bodenschutz/ Altablagerungen .....	15
4.4	Erschließungskosten und Beiträge nach § 8 KAG .....	16
4.5	Städtebauliche Kriminalprävention .....	16
5.	Grundlagen .....	16
5.1.	Allgemeine Rechtgrundlagen .....	16
5.2.	Weitere Grundlagen .....	17
6.	Anhang: Auflistung der erhaltenswerten Bäume .....	17

## **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 befindet sich innerhalb der Ortslage von Falkenstein zwischen dem nördlichen Reichenbachweg, dem Mühlweg und reicht bis zur Ortsrandbebauung der Straße Am Ellerhang. Es wird im Westen durch den Neuen Mühlbach begrenzt. In den letzten Jahrzehnten hat sich hier eine lockere Bebauung aus Villen und großen Einfamilienhäusern entwickelt. Insbesondere hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung bestehen in dem Bereich große Unterschiede. Baugrenzen und Baulinien sind in weiten Teilen des Gebietes innerhalb der Bestandsbebauung nicht klar erkennbar.

#### **Verfahren**

Das Planverfahren wurde mit dem Aufstellungsbeschluss vom 28.03.2019 begonnen und wird gemäß § 13 a BauGB als vereinfachtes Verfahren im Bereich der Innenentwicklung durchgeführt. **Das maximale Versiegelungspotenzial gemäß der festgesetzten Grundfläche beträgt 18,7 ha, damit ist dieses Verfahren möglich.**

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

Im Plangebiet ist eine Einfamilienhausbebauung mit ein oder zwei Geschossen vorherrschend. Dabei sind unterschiedliche Dachformen vorhanden. In letzter Zeit wurden zunehmend Hauptgebäude mit hohen Gebäudegrundflächen errichtet. Dieser Wert soll auf Grundlage des derzeitigen Bestandes gesichert und ein weiteres Ausufern beschränkt werden. Ebenso gilt es, eindeutige Regelungen zur Gebäudehöhe zu treffen.

### **2. Planungsvorhaben**

#### **2.1 Lage, Begrenzung und räumlicher Geltungsbereich**

**Ursprünglich beinhaltete der Geltungsbereich den Bereich der denkmalgeschützten Villa Rehe sowie den Grünstreifen, welcher sich südlich an die Villa entlang des Reichenbachwegs anschließt. Allerdings wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes F16 nun in zwei Teilbereiche zerlegt. Der genannte Bereich wird in den Teilbereich F 16 B ausgegliedert und gesondert weiterbearbeitet, da hier noch größere Unklarheiten zwischen den Grundstückseigentümern und den Nachbarn bestehen. Das übrige Plangebiet, welches Gegenstand der vorliegenden Planunterlagen ist, erhält die Bezeichnung F 16A (F16 „Reichenbachweg“, Teilbereich A).**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans F 16 „Reichenbachweg“, Teilbereich A befindet sich im Norden der Ortslage von Falkenstein. Er wird begrenzt durch den Reichenbachweg, den Mühlweg und den Neuen Mühlbach im Westen. Das Gelände fällt von Ost nach West ab.

Die Fläche des Geltungsbereichs umfasst knapp 106.563 m<sup>2</sup>. Folgende Flurstücke befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes F16 „Reichenbachweg“, Teilbereich A:

Gemarkung Falkenstein, Flur 9, Flurstücke:

16/5, 16/7, 26/11, 26/14, 26/15, 26/16, 26/32, 26/29, 26/46, 26/48, 26/54, 26/57, 26/58, 26/59, 26/60, 26/61, 26/62, 26/65, 26/67, 26/69, 26/72, 26/73, 26/74, 26/76, 26/81, 26/82, 26/84, 26/87, 26/88, 26/89, 26/90, 26/91, 26/92, 26/93, 26/94, 26/95, 26/96, 26/97, 26/100, 26/101, 26/102, 26/103, 26/104, 26/105, 26/108, 26/110, 26/111, 26/112, 26/113, 26/115, 26/116, 26/117, 26/118, 26/119, 29/5, 29/6, 30/3, 30/4, 33/2, 33/4, 33/5, 34/1, 35/2, 35/4, 38/2, 44/2, 45/2, 45/6, 45/7, 45/8, 45/9, 45/10, 45/11, 45/12, 46/2, 46/3, 46/7, 46/9, 46/10, 46/11, 46/13, 46/14, 46/15, 46/16, 47/5, 51/6, 51/8, 51/10, 53/4, 53/5, 53/11, 53/12, 53/13, 53/14, 57/3, 60/3, 60/4, 60/5, 60/8, 60/9, 60/12, 60/13, 60/15, 60/19, 60/22, 60/23, 60/24, 60/25, 60/26, 60/28, 60/29, 61/1, 61/2, 61/4, 61/5, 65/7, 65/8, 65/9, 66/2, 66/3, 66/6, 66/7, 66/8, 66/9, 66/10, 66/11, 66/15, 66/16, 66/17, 66/18, 93/2, 95/4, 95/8, 95/13, 95/14, 95/15, 138/2, 139/2 tlw., 144/1, 144/4, 148/1, 148/3, 150/1, 150/4, 151/3, 151/5, 154/3, 154/6, 157/4, 159/3, 160/1, 160/3, 160/4, 161/1, 162/1, 173/1 tlw., 174/1 tlw., 178/1, 178/2, 178/3, 178/4, 178/5, 180/5, 180/6, 180/7, 180/8, 180/9, 180/10, 180/11, 180/12, 180/13, 180/14, 180/15, 180/16, 180/17, 180/18, 180/19, 180/21, 180/22, 180/23, 180/25, 180/26, 247/27, 424/61, 463/61, 465/61.

## 2.2 Flächennutzungsplan

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



Legende:

	Wohnbaufläche, Bestand/geplant
	Vorranggebiet Regionaler Grünzug
	Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen
	Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft
	Fläche für die Landwirtschaft
	Wald, Bestand/Zuwachs

Im Umfeld des Plangebietes existieren bereits eine Anzahl anderer Bebauungspläne. **Im Norden grenzt der Bereich der Villa Rehe an das Plangebiet an.** Nordöstlich des Reichenbachweges befinden sich im Bereich der Dettweiler Straße der Bebauungsplan F2.1 „Kelbernäcker“ sowie der Bebauungsplan F11 „Scharwaldwiesen“.

### 2.2.1. Dichtevorgaben

Gemäß Regionalem Flächennutzungsplan 2010 sind - unter Bezug auf das raumordnerische Ziel 3.4.1-9 im Regionalplan Südhessen 2010 - für Städte wie Königstein Dichtevorgaben bei neuen Wohn- und Mischgebieten einzuhalten. Demnach sollen je ha Bruttowohnbauland 35 bis 50 Wohneinheiten entstehen. Diese Vorgaben hängen mit § 1a Abs. 2 BauGB zusammen:

§ 1a Abs. 2 BauGB:

*Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.*

Im Plangebiet wird der untere Dichtewert mit 6,0 WE/ha Bruttobauland unterschritten, was mit den festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen und dem Maß der Bebauung (nur Einfamilienhäuser mit max. 2 Wohnungen) zusammenhängt. Eine Unterschreitung der unteren Werte ist nur ausnahmsweise möglich. Ausnahmen sind insbesondere begründet durch die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten, durch die Eigenart des Ortsteils und durch das Vorliegen topografischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten.

Im Falle des vorliegenden Bauleitplans begründet sich die Unterschreitung der unteren Dichtewerte durch:

- die Eigenart der bestehenden Bebauung. Sie ist in ihrer Eigenart nicht mit einer verstärkten Besiedlung vergleichbar - vielmehr handelt es sich um ein Villenviertel mit überwiegend Einzelhäusern auf großzügigen Grundstücken. Die anschließenden, jetzt beplanten Flächen können als „ländlich geprägt“ eingestuft werden.
- die vorhandene topografische Situation. Bedingt durch die exponierte Lage würde eine verdichtete Bebauung zu einer Massivität führen, die nicht der in Falkenstein überwiegend vorhandenen lockeren Bebauung entspricht. Aufgrund der Lage des Baugebietes würde diese massive Bebauung von zahlreichen Standorten in der Stadt wahrgenommen werden. Bei der gewählten aufgelockerten Bauweise kann durch hohe Grünanteile auf den Grundstücken die Hanglage etwas „kaschiert“ werden.
- klimatische Aspekte. Es ist aus klimatologischer Sicht sinnvoll und notwendig, für den Heilklimatischen Kurort Falkenstein im Taunus ausreichend Grünflächen im Ortsbereich

zu erhalten. Diese sind für das ausgezeichnete Klima und die Zufuhr von Frisch- und Kaltluft in den Kernstadtbereich unerlässlich.

- Die Verkehrsbelastung im Reichenbachweg

## 2.2.2. Umgang mit Innenentwicklung

Im Zuge der Untersuchung von Innenentwicklungspotenzialen in Königstein in Zusammenarbeit mit der TU Darmstadt und dem Vermessungsbüro Wittig+Kirchner wurden im Jahr 2017 die folgenden Potenzialflächen identifiziert:

Abb:



Im Geltungsbereich des Bauleitplanverfahrens F16 A liegen die Flächen 1-9 der Abbildung. Die Einschätzung dieser Potenziale sowie der Umgang im weiteren Bauleitplanverfahren ergeben sich aus der nachfolgenden Tabelle:

Tabelle 1:

Flnr.	Ftyp.	Einschätzung und Umgang im Bauleitplanverfahren
1	B	Ein Baufenster zur Realisierung von Innenentwicklungspotenzialen wurde festgesetzt.
2	N	Das Grundstück ist im Osten entlang des Reichenbachweges bereits mit einem Wohnhaus bebaut. Ein zusätzliches Baufenster im Westen (derzeit Garten) wird festgesetzt zur Realisierung der Innenentwicklungspotenziale.
3	N	Das Grundstück ist im Osten entlang des Reichenbachweges bereits mit einem Wohnhaus bebaut. Ein Baufenster im Westen wird festgesetzt.

4	N	Das Grundstück wurde bereits mit einem Wohnhaus bebaut. Eine intensivere Grundstücksnutzung ist mit dem derzeitigen Gebäudebestand nicht möglich und würde den Planungszielen der Bestandssicherung widersprechen.
5	N	Das Grundstück wurde bereits mit einem Wohnhaus bebaut. Eine intensivere Grundstücksnutzung ist mit dem derzeitigen Gebäudebestand und der Stellung des Bestandsgebäudes nicht möglich und würde den Planungszielen der Bestandssicherung widersprechen.
6	N	Das Grundstück war in der Vergangenheit mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut. Dieses wurde allerdings mittlerweile abgebrochen. Es wird ein angemessenes Baufenster auf dem Grundstück zur Realisierung der Innenentwicklungspotenziale festgesetzt.
7	N	Das Grundstück ist bereits mit einem Wohnhaus bebaut. Mit dem derzeitigen Gebäudebestand und dem Grundstückszuschnitt ist eine intensivere Grundstücksnutzung faktisch ausgeschlossen und würde den Planungszielen der Bestandssicherung widersprechen.
8	N	Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus bebaut. Weitere Wohneinheiten könnten allenfalls in einem weiteren Gebäude geschaffen werden. Um einen ausreichenden Abstand zum Bestandsgebäude einzuhalten, wäre die Errichtung eines weiteren Gebäudes allerdings nur südwestlich des derzeitigen Bestandsgebäudes möglich und würde dieses nachteilig verschatten. Aus diesem Grund ist die Realisierung eines zusätzlichen Gebäudes auf dem Gelände unwahrscheinlich.
9	N	Das Grundstück ist im Osten entlang des Reichenbachweges bereits mit einem Wohnhaus bebaut. Ein zusätzliches Baufenster würde die nutzbare Gartenfläche im Verhältnis zu den übrigen Gebäuden in der Nachbarschaft sehr verkleinern.

Fnr.: Nummer der Fläche in Abbildung

Ftyp.: B=Baulücke, N=Nachverdichtungsfläche (entsprechend Untersuchung)

Auf allen anderen Flächen im Geltungsbereich bestehen keine Innenentwicklungspotenziale. Der Bestand wird durch den Bebauungsplan gesichert.

### 2.3 Vorhandene Nutzung

Das Quartier wird als Wohngebiet genutzt. Es handelt sich um eine gehobene Einfamilienhaus- und Villenbebauung, welche sich durch verhältnismäßig großflächige, meist ein- bis zweigeschossige Baukörper auf großen durchgrüneten Grundstücken auszeichnet. Westlich der Bebauung der Straße Am Ellerhang schließen sich weitläufige Grünflächen an, welche als Gartenland genutzt werden. Im Norden befindet sich die denkmalgeschützte Villa Rehe. Diese wird ebenfalls als Wohnhaus genutzt. Sie steht innerhalb einer ebenfalls denkmalgeschützten Parkanlage, welche allerdings seit geraumer Zeit stark verwildert ist.

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

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

Für sämtliche baulich nutzbare Flächen wird „Allgemeines Wohngebiet“ als zulässige Art der baulichen Nutzung festgesetzt, da dies dem Gebietscharakter entspricht. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen werden nicht zugelassen, da dies dem vorhandenen Gebietscharakter widerspricht. Aus diesem Grund wird auch die Errichtung von Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störenden Gewerbebetrieben ausgeschlossen. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke können als Ausnahme zugelassen werden, da noch in der jüngeren Vergangenheit derartige Nutzungen im Umfeld des Plangebietes vorhanden waren.

#### **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. Zulässige Grundfläche der Hauptanlage und zulässige Überschreitung durch Nebenanlagen und Garagen
2. Maximale Höhe der baulichen Anlagen.

Das jeweilige Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO in den jeweiligen Teilbereichen ergibt sich aus der tabellarischen Festsetzung für jeden Teilbereich. Hier werden auch die zulässige Anzahl von Wohneinheiten sowie die Mindestgröße von Baugrundstücken für jeden Teilbereich festgesetzt.

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

Der Zuschnitt der Teilbereiche ergibt sich aus der vorhandenen Bestandsbebauung.

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

Gebäude mit zwei Vollgeschossen und Flachdach werden aufgrund ihrer massiven Wirkung nicht zugelassen. Flachdächer werden ausschließlich auf eingeschossigen oder untergeordneten Gebäuden und Gebäudeteilen zugelassen. Aufgrund der Wohnlage und der großen Grundstücke sowie der großen, durch Flachdachgebäude überbaubaren Flächen einerseits und der besonderen naturräumlichen Lage zwischen zwei FFH-Gebieten andererseits, wird eine intensive Dachbegrünung für Flachdächer verpflichtend festgesetzt.

### 3.3 Bauweise, Baugrenzen und Baukörperstellung

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Auf den Grundstücken erfolgt zudem die Festsetzung von Baufenstern. Hieraus ergeben sich die durch die Hauptgebäude bebaubaren Flächen auf den einzelnen Baugrundstücken. Dies wird festgesetzt, um den großzügig durchgrüneten Charakter des Plangebietes zu sichern. Eine sehr heterogene Gebäudestellung und –Ausrichtung ist für das Plangebiet typisch.

### 3.4 Verkehrsflächen

Das Gebiet wird durch den Reichenbachweg für den Kraftfahrzeugverkehr erschlossen. Für den überwiegenden Anteil der Kraftfahrzeuge endet dieser auf der großen Asphaltfläche vor dem Anwesen der ehemaligen Erwachsenenbildungsstätte etwa 250 m von der Villa Rehe entfernt. Der Reichenbachweg geht anschließend in einen Waldweg über, welcher überwiegend touristisch durch Wanderer und Radfahrer genutzt wird. Ab hier findet lediglich ein Andienungsverkehr zu der im Reichenbachtal gelegenen Wandergaststätte sowie zu vereinzelt verstreuten Anwesen im Außenbereich statt. Der Mühlweg mündet an der östlichen Ecke des Plangebietes in den Reichenbachweg ein und begrenzt das Plangebiet von Süden. Er stellt eine Verbindung zum Stadtgebiet von Königstein dar, ist aber außerhalb der Ortslage von Falkenstein für den Kraftfahrzeugverkehr gesperrt und wird durch Radfahrer und Wanderer genutzt. In ihn mündet zudem die Hainstraße ein, welche nach Süden in den Ortskern von Falkenstein führt. Vom Reichenbachweg zweigen nach Westen zwei öffentliche Stiche ab, welche Grundstücke im Inneren des Plangebiets erschließen. Als weitere Verzweigung mündet der Eugen-Kogon-Weg in den nördlichen Stich. Der Mühlweg ist Zufahrt zu der Straße Am Ellerhang, welche die westliche Bebauung des Plangebiets erschließt.

### 3.5 Luft

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

### 3.6 Ver- und Entsorgung

#### Wasserversorgung

Das Gebiet wird durch die Stadtwerke Königstein mit Trinkwasser versorgt.

#### Löschwasserversorgung

Das Gebiet wird durch die Stadtwerke Königstein mit Löschwasser versorgt.

#### Abwasserentsorgung und Äußere Erschließung

Die vorhandene Entwässerung der bereits kanalisierten Flächen im Plangebiet erfolgt gemäß der Schmutzfrachtberechnung von 2014 im Mischsystem.

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

### Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in der Zone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes der Stadt Königstein im Taunus. Die Schutzgebietsverordnung 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.

Zwischen der bestehenden Bebauung Am Ellerhang und dem Neuen Mühlbach / Höhenbach wird eine private Grünfläche festgesetzt. Entlang des Baches wird ein Streifen festgesetzt, innerhalb dessen die vorhandene, ortsbildprägende Erlenvegetationsstruktur zu erhalten ist.

Es wurden zudem stadtbildprägende Bäume aufgenommen und zum Erhalt festgesetzt. Eine Auflistung mit Bildern befindet sich im Anhang dieser Begründung.

Es wurde ein Artenschutzgutachten erstellt. Der Artenschutz ist auf der Umsetzungsebene zu beachten. Zum Umgang mit bestimmten relevanten und potenziellen gefährdeten Arten im Plangebiet wurden Vorgaben in der Textfestsetzung A.7 getroffen.

Das Plangebiet befindet sich in einem ökologisch sensiblen Bereich zwischen den FFH-Gebieten 5716-302 „Reichenbachtal“, welches sich in einer Entfernung von ca. 250 m nach Norden befindet, sowie dem FFH-Gebiet 5816-305 „Burghain Falkenstein“, welches ca. 250 m in südlicher Richtung liegt.

### Erhaltungsziele FFH-Gebiet Reichenbachtal:

3260 Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des *Ranunculion fluitantis* und des *Callitricho-Batrachion*

- Erhaltung der Gewässerqualität und einer natürlichen oder naturnahen Fließgewässerdynamik
- Erhaltung der Durchgängigkeit für Gewässerorganismen
- Erhaltung eines funktionalen Zusammenhanges mit auetypischen Kontaktlebensräumen

6230 Artenreiche montane Borstgrasrasen (und submontan auf dem europäischen Festland) auf Silikatböden

- Erhaltung des Offenlandcharakters und eines für den LRT günstigen Nährstoffhaushaltes
- Erhaltung einer bestandsprägenden, die Nährstoffarmut begünstigenden Bewirtschaftung, die sich an traditionellen Nutzungsformen orientiert

6410 Pfeifengraswiesen auf kalkreichem Boden, torfigen und tonog-schluffigen Böden (*Molinion caeruleae*)

- Erhaltung des Offenlandcharakters der Standorte sowie eines für den LRT günstigen Nährstoffhaushaltes
- Erhaltung des Wasserhaushalts
- Erhaltung einer bestandsprägenden, die Nährstoffarmut begünstigenden Bewirtschaftung

6430 Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe

- Erhaltung des biotopprägenden gebietstypischen Wasserhaushalts

6510 Magere Flachland-Mähwiesen (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*)

- Erhaltung eines für den LRT günstigen Nährstoffhaushaltes
- Erhaltung einer bestandsprägenden Bewirtschaftung

6520 Bergmähwiesen

- Erhaltung eines für den LRT günstigen Nährstoffhaushaltes
- Erhaltung einer bestandsprägenden Bewirtschaftung

\*9180 Schlucht- und Hangmischwälder (*Tilio Acerion*)

- Erhaltung naturnaher und strukturreicher Bestände mit stehendem und liegendem Totholz, Höhlenbäumen und lebensraumtypischen Baumarten mit einem einzelbaum- oder gruppenweisen Mosaik verschiedener Entwicklungsstufen und Altersphasen

\*91E0 Auenwälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*)

- Erhaltung naturnaher und strukturreicher Bestände mit stehendem und liegendem Totholz, Höhlenbäumen und lebensraumtypischen Baumarten mit einem einzelbaum- oder gruppenweisen Mosaik verschiedener Entwicklungsstufen und Altersphasen
- Erhaltung einer bestandsprägenden Gewässerdynamik
- Erhaltung eines funktionalen Zusammenhanges mit den auetypischen Kontaktlebensräumen

## Erhaltungsziele FFH-Gebiet Burghain Falkenstein:

### *8310 Nicht touristisch erschlossene Höhlen*

- *Erhaltung der Funktion der ausgewiesenen Höhle für die LRT-charakteristische Tier- und Pflanzenwelt*
- *Erhaltung der Zugänglichkeit für die Höhlenfauna bei gleichzeitiger Absicherung der Eingänge vor unbefugtem Betreten*
- *Erhaltung des typischen Höhlenklimas und des Wasserhaushalts*
- *Erhaltung typischer geologischer Prozesse*

### *9130 Waldmeister-Buchenwald (Asperulo-Fagetum)*

- *Erhaltung naturnaher und strukturreicher Bestände mit stehendem und liegendem Totholz, Höhlenbäumen und lebensraumtypischen Baumarten in ihren verschiedenen Entwicklungsstufen und Altersphasen*

### *9170 Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (Galio-Carpinetum)*

- *Erhaltung naturnaher und strukturreicher Bestände mit stehendem und liegendem Totholz, Höhlenbäumen und lebensraumtypischen Baumarten mit einem einzelbaum- oder gruppenweisen Mosaik verschiedener Entwicklungsstufen und Altersphasen*

### *\*9180 Schlucht- und Hangmischwälder (Tilio Acerion)*

- *Erhaltung naturnaher und strukturreicher Bestände mit stehendem und liegendem Totholz, Höhlenbäumen und lebensraumtypischen Baumarten mit einem einzelbaum- oder gruppenweisen Mosaik verschiedener Entwicklungsstufen und Altersphasen*

Beeinträchtigungen dieser Schutzgebiete durch die Umsetzung der vorliegenden Planung sind nicht zu erwarten, da innerhalb der Ortslage lediglich eine Bestandssicherung der Wohnbebauung vorgenommen wird.

## **3.8. Oberflächengewässer**

Der Neue Mühlbach / Höhenbach bildet die westliche Grenze des Plangebietes.

## **4. Hinweise**

### **4.1 Bodendenkmalpflege**

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.

## **Altablagerungen**

Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind im Plangebiet 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.

### **4.5 Städtebauliche Kriminalprävention**

Freie Sichtachsen stärken das Sicherheitsgefühl und die soziale Kontrolle. Daher sind Einfriedungen und Hecken mit einer Höhe von über 150 cm aus Sicht der städtebaulichen Kriminalprävention nicht empfehlenswert. Das Laubwerk von Bäumen sollte erst in einer Höhe ab 2 m beginnen. Hohe Hecken und dichte Vegetation erleichtern das unbemerkte Ausspähen von Objekten. Beleuchtungskörper und Schilder sollen nicht durch Äste verdeckt werden. Die bestehende Vegetation soll entsprechend in regelmäßigen Abständen beschnitten werden. Hauptwege sollen während der Hauptnutzungszeit ausgeleuchtet werden. In öffentliche Verkehrsflächen und Gehwege hineinragende Hecken und Zweige sind zu kürzen.

Bei der Festsetzung der Höhen der Einfriedungen werden diese Anforderungen weitgehend berücksichtigt. Lediglich auf der Ostseite der Straße Am Ellerhang werden Hecken und Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2 m zugelassen, da sich aufgrund der Topografie erhöhte Anforderungen an die Privatsphäre der dortigen Grundstücksfreibereiche ergeben.

## **5. Grundlagen**

### **5.1. 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 Gesetz vom 27. März 2020 (BGBl. I, S. 587) m.W.v. 28.03.2020
- 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.

## 5.2. Weitere Grundlagen

- Untersuchung der Innenentwicklungspotenziale in Königstein, Vermessungsbüro Wittig+Kirchner und TU Darmstadt, 2017.
- Untersuchungen: Gesetzlich geschützte Biotope – Artenschutz, Büro GPM, Kronberg 2021

## 6. Anhang: Auflistung der erhaltenswerten Bäume

Die erhaltenswerten Bäume werden in der Planzeichnung mit dem entsprechenden Symbol gemäß Nr. 13.2 der PlanzV 1990 festgesetzt. In der Planzeichnung werden die Baumstandorte zudem mit einer Nummer im Format F16.01... F16.21 gekennzeichnet. Dabei bezeichnen die Nummern die folgenden zu erhaltenden Bäume:

F16.01	Blutbuche	Reichenbachweg 15
F16.02	Bergahorn	Reichenbachweg 15
F16.03	Amerikanische Eiche	Reichenbachweg 15
F16.04	Blutbuche	Reichenbachweg 15
F16.05	Säuleneiche	Mühlweg 27

F16.06	Esskastanie	Mühlweg 27
F16.07	Eiche	Am Ellerhang 3 / 3a
F16.08	Blutbuche	Am Ellerhang 9b
F16.09	Feldahorn	Am Ellerhang 8
F16.10	Blutbuche	Am Ellerhang 13
F16.11	Eiche	Am Ellerhang 13
F16.12	Eiche	Am Ellerhang 19
F16.13	Linde	Am Ellerhang 19
F16.14	Linde	Mühlweg 21b
F16.15	Ahorn	Mühlweg 19
F16.16	Blutbuche	Reichenbach 17e
F16.17	Edelkastanie	Reichenbachweg 19
F16.18	Linde	Reichenbachweg 21
F16.19	Blutbuche	Reichenbachweg 19 / 21
F16.20*	Bergahorn	Reichenbachweg Grünstreifen
F16.21*	Bergahorn	Reichenbachweg 21 f/g

\*) F16.20 und F16.21 in Teilbereich F16B

**Abbildungen:**

F16.01: Blutbuche Reichenbachweg 15



F16.02: Bergahorn Reichenbachweg 15



F16.03: Amerikanische Eiche Reichenbachweg 15



F16.04: Blutbuche Reichenbachweg 15 (hinten)



F16.05: Säuleneiche Mühlweg 27



F16.06: Esskastanie Mühlweg 27



F16.07: Eiche Am Ellerhang 3 / 3a



F16.08: Blutbuche Am Ellerhang 9b



F16.09: Feldhorn Am Ellerhang 8



F16.10: Blutbuche Am Ellerhang 13



F16.11: Eiche Am Ellerhang 13



F16.12: Eiche Am Ellerhang 19



F16.13: Linde Am Ellerhang 19



F16.14: Linde Mühlweg 21



F16.15: Ahorn Mühlweg 19



F16.16: Blutbuche Reichenbachweg 17e



F16.17: Edelkastanie Reichenbachweg 19



F16.18: Linde Reichenbachweg 21



F16.19: Blutbuche Reichenbachweg 19 / 21

