

B 1 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen – Dachform (und Kniestock, Dachneigung)

1. Es wird angeregt, die Dachform „Flachdach“ (und Staffelgeschoss) in sämtlichen Teilgebieten des Bebauungsplans (insbesondere im derzeit geplanten Teilgebiet 3) für zulässig zu erklären.
2. Es wird angeregt, den Kniestock von derzeit nur max. 0,8 Meter angemessen anzupassen und auf eine Höhe von 1,6 Meter für zulässig zu erklären.
3. Es wird angeregt, eine Dachneigung von unter 10 Grad zu erlauben.

Begründung:

- Der Entwurf sieht folgende Festsetzungen vor: „**Dachform:** Für das Teilgebiet 1, 2 und 8 sind gleichschenklige Satteldächer, Walmdächer, Pult- und Zeltdachformen sowie Flachdächer zulässig. Für die Teilgebiete 3-7 sind gleichschenklige Satteldächer, Walmdächer, sowie Pult- und Zeltdachformen zulässig. Flachdächer sind hier unzulässig.“
- Die Festsetzungen zu den erlaubten Dachformen, insbesondere der Erlaubnis/ Verbot von Flachdächern, sind im Entwurf des Bebauungsplans nicht konsistent und rechtlich nicht widerspruchsfrei geregelt. Die gesonderten Festsetzungen im Planentwurf (siehe 8 Teilgebiete plus 1 weiteres Teilgebiet) bedeuten schon jetzt, dass fast jedes Grundstück ein anderes Baurecht erhält. Baurecht sollte aber grundsätzlich konsistent in einem Plangebiet umgesetzt sein und gleiche Verhältnisse für vergleichbare Fälle in einem Gebiet schaffen (vgl. VGH München, Ur. vom 31.5.2006 – 25 N 03.351 und Ur. vom 22.3.2011 – 1 N 09.2888). Ein schlüssiges planerisches Gesamtkonzept ist vorliegend aber nicht erkennbar.
- Es handelt sich um den Entwurf eines Bebauungsplans für ein bestehendes Wohngebiet. Es liegt insbesondere kein Neubaugebiet vor. In einem solchen Fall kommen den Abwägungen, Begründungen und dem Gleichheitsgebot eine besondere Bedeutung zu. Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander – gerecht – abzuwägen. In dem gesamten umfassten Gebiet ist bereits derzeit eine Vielzahl ganz unterschiedlicher Dachformen gegeben. Insbesondere existieren momentan an einer Vielzahl von Stellen Häuser die Flachdächer (FD) haben. Dies betrifft sowohl ältere als auch neuere Häuser mit Flachdach im Bestand. Die Dachform Flachdach ist also kein Novum in dem Gebiet.

- Durch die angestrebte Erlaubnis von Flachdächern für das gesamte Plangebiet würde die Konsistenz des Bebauungsplans erhöht, der derzeitigen baulichen Situation und zugleich einer Offenheit für modernere Baukonzepte Rechnung getragen und den Eigentümern und künftigen Bauherren ein möglichst umfassender individueller Gestaltungsspielraum ermöglicht. Demgegenüber widerspricht ein weitgehendes Verbot von modernen Baukonzepten (bspw. Flachdächern) laut derzeitigem Planentwurf darüber hinaus dem mit dem Bebauungsplan eigentlich verfolgten übergeordneten Ziel des „Generationswechsels“ (vgl. Entwurf Bebauungsplan – 1.1 Planungsanlass und Planungsvoraussetzungen).
- Aus städtebaulicher Sicht gibt es keine schützenswerten Gründe, um die Dachform Flachdach (FD) zu verbieten. Dadurch dass der Entwurf des Bebauungsplans Flachdächer und daneben noch zahlreiche andere Dachformen in mehreren Teilgebieten äußerst flexibel erlaubt, während FD bspw. im Teilgebiet 3 unzulässig sind, entsteht eine bauliche Benachteiligung im Vergleich zu den Eigentümern in anderen Teilgebieten. Das ist rechtlich bedenklich. Diese Ungleichbehandlung wäre nur dann zu rechtfertigen, wenn für sie sachliche Gründe in eine planerische Abwägung eingestellt worden wären (vgl. zur Abwägung: VGH München, Urt. vom 18.1.2016 – 2 N 14.2499 und BVerfG, Beschluss vom 19.12.2002 – 1 BvR 1402/01, UPR 2003, S. 143). Dies lässt sich den Festsetzungen des Bebauungsplan - Entwurfs und der Entwurfsbegründung aber nicht entnehmen. Somit erscheint es, dass die betroffenen privaten Belange der Grundstückseigentümer ohne hinreichend gewichtige städtebauliche Gründe ungleich behandelt und damit gegen den Gleichheitssatz (Art. 3 Abs. 1 GG) verstoßen wird (vgl. zu Art. 3 GG: VGH BW, Urteil vom 11.7.1997 – 8 S 3343/96, NVwZ-RR 1998, S. 618).
- In der rechtlich erforderlichen Abwägungsentscheidung ist insbesondere auch die charakteristische Dachform der schon bestehenden Häuser, zumal wenn sie sich in unmittelbarer Nähe befinden, zu berücksichtigen. Denn schon einige Nachbarn haben mit Flachdächern gebaut. Mit Blick auf die Lage des Grundstücks (Flur 2 Flurstück 287) fällt auf, dass in unmittelbarer Nähe und teilweise nur wenige Meter entfernt die Dachform Flachdach vorherrschend ist:

- Auf der gegenüberliegenden Straßenseite (derzeit Teilgebiete 1 und 2) befinden sich fast nur Flachdächer. Dies betrifft wohl die Flurstücke 266, 267, 269, 271, 273, 276, welche entweder und überwiegend auch Einzelhäuser oder Mehrfamilienhäuser sind.
 - In derselben Straße und ebenfalls im Teilgebiet 3 befinden sich aktuell (mindestens) drei Häuser mit Flachdächern: Flurstücke 287, 280/1 und 279/2.
 - Ebenfalls im Teilgebiet 3 und nur wenige hundert Meter weiter unten an dem Berg befinden sich auch folgende Flachdächer: Flurstück 318/2 (Am Haideplacken) und neues Doppelhaus mit Flachdach im Teilgebiet 3 Flurstück 132/11 (Schulstraße 9, 9a). Und dies sind nur Beispiele für Flachdächer in demselben Gebiet.
 - Es ist damit festzustellen, dass sich ein Wohnhaus mit Flachdach städtebaulich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Zumal gerade keine Einheitlichkeit der Dachlandschaft in dem Gebiet existiert.
- Die Dachform Flachdach ist auch städtebaulich verträglich (zum einen ist diese Dachform fast überall zulässig, sie war auch schon vorher im Gebiet des Bebauungsplans vorhanden und zum anderen gehen keine nachteiligen Auswirkungen von einem Flachdach aus). Die Dachform FD fügt sich also problemlos in das Gebiet, insbesondere das Teilgebiet 3, ein. Damit würde für bestehende Häuser, die bereits jetzt ein Flachdach haben, also nur eine Art Bestandsanpassung vorliegen.
 - Rechtlich bedenklich erscheint insbesondere, wenn durch ein Verbot von Flachdächern (bspw. im Teilgebiet 3) eine Situation entsteht, wonach auch Eigentümern, welche derzeit ein Einzelhaus mit einem Flachdach haben, eigentumsrechtlich vorgeschrieben wird, dass bei einer geringfügigen Erhöhung des Hauses die schon derzeit und damals rechtlich verbindlich genehmigte Dachform nun unzulässig sein soll. Eine Situation von scheinbar willkürlich bestimmten Dachformen bzw. deren Unzulässigkeit sogar in Teilgebieten, wo bereits etliche Flachdächer vorhanden sind, führt außerdem zu einer Wertminderung der dadurch betroffenen Grundstücke. Es erscheint eine Situation, in der innerhalb eines Gebiets aktiver Bestandsschutz für Grundstücke willkürlich vergeben wird. Nicht nachvollziehbar erscheinen die Kriterien, nach denen aktiver Bestandsschutz gewährt wird. Diese Ungleichbehandlung und der konkrete Entzug der Bauungsmöglichkeit(en) ist im Entwurf des Bebauungsplans bisher nicht hinreichend gewürdigt worden.

- Die Begründung für die Dachformen im Teilgebiet 8 ist darüber hinaus problematisch: „In Teilgebiet 8 sind neben Flachdächern auch geneigte Dachformen zulässig. Flachdächer müssen begrünt ausgeführt werden. Geneigte Dächer dürfen eine maximale Dachneigung von 30° nicht überschreiten. Dies dient der besseren Einpassung in die vorhandene Hanglage.“ Nicht zu verstehen ist der vorgetragene Grund der besseren Einpassung in die vorhandene Hanglage. Im Teilgebiet 3 (insbesondere bei unserem Flurstück 287) und in anderen Teilgebieten besteht ebenfalls erhebliche Hanglage. Dies wird im Bebauungsplan nicht ausreichend berücksichtigt, wenn gleichzeitig wie vorstehend zum Teilgebiet 8 argumentiert wird.
- Hinsichtlich des Kniestocks wird die im Bestand befindliche bauliche Situation bei der Abwägung nicht ausreichend gewürdigt. Im gesamten Gebiet existieren im Bestand eine Vielzahl von Häusern, welche einen deutlich höheren Kniestock als 0,8M haben. Die Festsetzung eines Kniestocks („ausschließlich an den Außenwänden bis max. 0,8 m zulässig“) erscheint mit Blick auf andere Gemeinden in Hessen erheblich zu streng und damit zugleich eigentumsrechtlich sehr kritisch. Zumal der Kniestock an den Innenwänden noch entsprechend deutlich geringer wäre als 0,8 m. Darüber hinaus ist dieser äußerst geringe Kniestock im Hinblick auf das Planungsziel des „Generationenwechsels“ (vgl. Entwurf Bebauungsplan – 1.1 Planungsanlass und Planungsvorraussetzungen) und damit einhergehend einer gewissen Offenheit für eine moderne Bauweise kritisch zu sehen. Denn mit einem solch geringen Kniestock wird jüngeren Generationen (bspw. Familien mit Kindern) eine äußerst starre und nicht zeitgemäße planerische Vorgabe aufgedrängt, mit der sich modernere und zukunftsgerichtete Dachformen im Sinne eines „Generationenwechsels“ im Teilgebiet 3 nicht verwirklichen lassen. Zusammenfassend ist die Festsetzung eines Kniestocks von max. 0,8M äußerst restriktiv, unüblich, erscheint unangemessen und greift damit erheblich in die Eigentumsrechte ein.
- Hinsichtlich der Dachneigung ist die Untergrenze von 10 Grad ebenfalls eigentumsrechtlich problematisch (Art. 14 Abs. 1 GG). Es wird angeregt, eine Dachneigung von unter 10 Grad für zulässig zu erklären.

Zusammenfassung (materielle Einwendungen):

Der Bebauungsplan-Entwurf berücksichtigt die sich aus dem Grundbuch und der Katasterkarte ergebende tatsächlich vorhandene Grundstückssituation (hier insbesondere: Höhen und Dachformen) nicht ausreichend. Durch den Bebauungsplan wird nicht nur der bestehende Zustand von Flurstücken bekräftigt, sondern die Situation für die Grundstücke (u.a. unser Flurstück im geplanten Teilgebiet 3) grundlegend geändert. Der Planentwurf greift übermäßig in das Recht auf Baufreiheit ein, ohne dass dies gerechtfertigt ist. Die Festsetzungen wirken darüber hinaus innerhalb des Gebiets sehr unterschiedlich, uneinheitlich bzw. benachteiligen bspw. das Teilgebiet 3 unangemessen (insbesondere: zu geringe Höhenfestsetzungen, Verbote von Dachformen und Staffelgeschossen sowie eine viel zu restriktive Festsetzung beim Kniestock). Ein schlüssiges planerisches Gesamtkonzept für das Gebiet ist momentan nicht erkennbar. Es bestehen ernsthafte Bedenken, dass es sich hierbei um einen Verstoß gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz (Art. 3 Abs. 1 GG) und das Willkürverbot handeln könnte.

Letzteres zeigt sich darin, dass aktiver Bestandsschutz für einzelne Grundstücke scheinbar willkürlich vergeben wird, während anderen bestehenden Häusern erstaunlicherweise nunmehr Nutzungsmöglichkeiten (Flachdach) verwehrt werden soll, die sie momentan innehaben. Das betrifft die Dachform, die Zahl der Vollgeschosse, das Verbot von Staffelgeschossen und die Höhenfestsetzungen. Nach dem Bebauungsplan-Entwurf wird überwiegend nur ein passiver Bestandsschutz gewährt. Überraschend ist jedoch, dass sich auch Beispiele für aktiven Bestandsschutz ohne nachvollziehbare Begründung finden. Zugleich werden momentan einzelne Festsetzungen des Planentwurfs auch nicht dem planerischen Ziel des „Generationenwechsels“ (vgl. Entwurf Bebauungsplan – 1.1 Planungsanlass und Planungsvoraussetzungen) und der Offenheit für modernere Bauweisen gerecht.

Wir bitten um kurze Bestätigung des Erhalts unserer Stellungnahme.

Ihrer Rückäußerung zu unseren Anregungen sehen wir mit Interesse entgegen und hoffen gleichzeitig, dass ein gerichtliches Normenkontrollverfahren vermieden werden kann.

Weitere Schritte bleiben vorbehalten (Amtshaftungsrecht nach § 839 BGB i.V.m. Art. 34 GG).

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

cc: Herrn Kai Prokasky zur Kenntnis

cc: Herrn Stefan Bouillon zur Kenntnis

cc: Frau Sonja Kupfer zur Kenntnis

Anlagen

SATZUNG

der Stadt Königstein im Taunus

über eine **Veränderungssperre**

im Stadtteil Mammolshain

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am **23.08.2018** aufgrund der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) vom 01. April 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21.06.2018 (GVBl. I S. 291) folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Zu sichernde Planung

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung vom **28.03.2019** beschlossen, für das in § 2 bezeichnete Gebiet im Stadtteil Mammolshain einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung M 14 „Südlich des Ortskerns“, Mammolshain aufzustellen. Der Geltungsbereich umfasst das Gebiet zwischen den Straßen Am Hasensprung, Kastanienweg, Am Haideplacken, Pfarrer-Bendel-Weg, Schulstraße und Hardtgrundweg.

Zur Sicherung der Planung und damit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in Mammolshain während der Neuaufstellung des Bebauungsplanes M 14 „Südlich des Ortskerns“, Mammolshain wird diese Veränderungssperre erlassen.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Die Veränderungssperre erstreckt sich auf die nachstehenden Flurstücke:

Gemarkung Mammolshain

Gemarkung Mammolshain, Flur 2, Flurstücke 124/3, 124/4, 124/7, 124/8, 124/9, 124/10, 124/11, 124/12, 124/13, 124/14, 124/15, 124/16, 124/17, 125/5, 125/6, 125/7, 125/8, 125/9, 125/10, 125/11, 126/11, 126/15, 126/16, 126/17, 127/3, 127/4, 127/6, 127/7, 127/8, 127/9, 127/10, 127/11, 128/4, 128/8, 128/11, 129/2, 130/2, 130/3, 130/4, 130/5, 130/6, 130/7, 131/1, 131/5, 131/6, 131/9, 132/7, 132/8, 132/11, 132/15, 133/12, 133/13, 133/26, 133/27, 133/29, 133/30, 133/31, 133/32, 134/1, 134/2, 134/3, 134/7, 134/6, 134/15, 134/16, 135/1, 135/2, 135/3, 135/5, 135/10, 135/11, 135/12, 135/13, 135/14, 135/15, 135/16, 135/17, 135/18, 135/19, 135/20, 135/22, 135/27, 135/30, 135/31, 136/4, 136/5, 141/14, 141/16, 141/18, 142/5, 144/29, 144/30, 144/31, 143/5, 147/5, 147/9, 147/10, 147/14, 147/15, 147/16, 147/17, 147/18, 167/1, 170/1, 170/2, 171/3, 171/4, 171/5, 172/1, 215/128, 232/130, 233/130, 266/1, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277/2, 277/3, 278, 279/2, 279/3, 279/4, 280/1, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294/1, 294/4, 294/5, 294/6, 295, 297/2, 297/8, 297/9, 297/10, 297/11, 297/12, 297/13, 297/14, 297/15, 297/16, 297/17, 297/18, 297/19, 297/20, 297/21, 297/22, 297/23, 297/24, 297/25, 297/26, 297/27, 297/28, 297/29, 298, 299, 300, 301/2, 302/1, 303/1, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310/1, 310/2, 310/3, 310/4, 312/1, 312/2, 312/3, 312/4, 312/5, 312/6, 312/7, 312/8, 312/9, 312/10, 312/11, 312/12, 312/13, 312/14, 312/15, 313/1, 313/2, 314, 315/2, 315/4, 316/1, 316/2, 316/3, 316/4, 317/1, 317/2, 317/3, 317/4, 317/5, 318/1, 318/2,

Flur 10 Flurstücke 1/2, 1/3, 1/4, 2/1, 2/2, 2/3, 2/5, 2/6, 2/7, 3, 4/1, 4/2, 5/1, 5/2, 11/3, 11/4, 12/3, 13/3, 13/6, 13/7, 13/8, 13/9, 13/10, 13/11, 13/12, 312/2, 313/2, 313/4,

§ 3

Rechtswirkungen der Veränderungssperre

(1) In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen:

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden; Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sind:
 - a) Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben;
 - b) Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten, auch wenn sie keine Vorhaben nach Buchstabe a) sind;
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

(2) Wenn überwiegend öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.

(3) Vorhaben, die vor Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 4

Inkrafttreten und Außerkrafttreten der Veränderungssperre

Die Veränderungssperre tritt am Tage der Bekanntmachung in der Taunus-Zeitung in Kraft. Sie tritt nach Ablauf von zwei Jahren, vom Tage der Bekanntmachung gerechnet, außer Kraft. Auf die Zweijahresfrist ist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 Abs. 1 BauGB abgelaufenen Zeitraum anzurechnen.

Die Möglichkeit der Verlängerung der Geltungsdauer bzw. einer erneuten Beschlußfassung gem. § 17 BauGB bleibt unberührt. Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit der Bebauungsplan für das in § 2 genannte Gebiet rechtsverbindlich wird.

Die Satzung wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

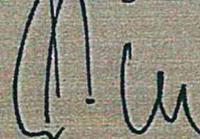
Hinweise:

Auf die Vorschriften des § 18 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für eingetretene Vermögensnachteile durch die Veränderungssperre und über das Erlöschen der Entschädigungsansprüche bei nicht fristgerechter Geltendmachung wird hingewiesen.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Königstein im Taunus, den 18.07.2019

Der Magistrat



Jörg Pöschl
Erster Stadtrat

[< Zurück zur Vorhabenübersicht](#)

Bebauungsplan M 14 "Südlich des Ortskerns"

PROJEKTBECHREIBUNG

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung der derzeit im Bestand vorhandenen Bebauung. Das Gebiet hat sich städtebaulich weiterentwickelt, sodass die Aufstellung des Bebauungsplanes notwendig wird. Zu den Zielen des Bebauungsplanes gehört somit die der gesunde Umgang mit einer möglichen Nachverdichtung. Zu diesem Zweck werden in den Bebauungsplan neue Baufenster aufgenommen, die Möglichkeiten zur Nachverdichtung bieten. Diese Baufenster liegen z.B. in der Fortführung der Zweitreihenbebauung entlang der Schulstraße und dem Hardtgrundweg.

Durch diese Planung kann der knappe Flächenbestand optimal für weiteren Wohnraum ausgenutzt werden. Die Frage der Erschließung ist in Eigenverantwortung der Bauherren zu klären und muss durch diese gesichert werden. Zudem soll so ein gesunder Umgang mit einer möglichen Nachverdichtung ermöglicht werden. Damit durch die Planung keine unbeplanten kleineren Bereiche zwischen zwei Bebauungsplänen entstehen, wird das Plangebiet an die vorhandenen Plangebiete der rechtskräftigen Bebauungspläne M 11 „Am Wacholderberg“ und M 13 „Oberstraße/ Vorderstraße“ angepasst.

RÄUMLICHER BEZUG

Mammolshain

MASSNAHME

Ausführliche Informationen zu diesem Projekt, darunter detaillierte Pläne, finden Sie im Ratsinformationssystem der Stadt Königstein im Taunus unter der Drucksachenummer 269/2020.

BESCHLUSSLAGE

05.09.2019 - Stadtverordnetenversammlung - Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

02.07.2020 - Stadtverordnetenversammlung - Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB in Verbindung mit § 4 a (3) BauGB

KOSTENPLANUNG

Durchführung des Bebauungsplanverfahrens

BÜRGERBETEILIGUNG

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.

In der Stadtverordnetenversammlung am 05.09.2019 wurde die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) und § 4 (2)

BauGB beschlossen. Diese wurde am 20.09.2019 in der Taunus Zeitung ortsüblich bekanntgemacht und fand in der Zeit vom 07.10.2019 bis einschließlich 08.11.2019 statt.

In der Stadtverordnetenversammlung am 02.07.2020 wurde nun die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB in Verbindung mit § 4 a (3) BauGB beschlossen. Diese fand vom 07.09.2020 bis einschließlich 09.10.2020 statt.

In der Stadtverordnetenversammlung am 28.01.2021 wurde nun die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB i. V. m. § a (3) BauGB beschlossen. **Diese soll im April / Mai stattfinden.**

?

PROJEKTVERANTWORTLICH

Fachbereich IV

Fachdienst Planen

Burgweg 5, 61462 Königstein im Taunus

☎ 06174 202 0

📠 06174 202 278

✉ magistrat@koenigstein.de

AKTUELLER PROJEKTSTATUS



Keine Probleme

Projekt bewegt sich im Zeit- und Budgetrahmen

AKTUELLE PROJEKTPHASE

- 28.03.2019 - Aufstellungsbeschluss
- 2019 - Grundlagenermittlung und Erarbeitung Planungskonzept
- 07.10.2019 - 08.11.2019 - Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit
- 07.10.2019 - 08.11.2019 - Formelle Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- 2020 - Auswertung der Beteiligung und Abwägung sowie Beschluss dazu
- 2020 - Überarbeitung des Planungskonzeptes
- 07.09.2020 - 09.10.2020 - Erneute formelle Beteiligung der Öffentlichkeit
- 07.09.2020 - 09.10.2020 - Erneute formelle Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

- 2020 - Auswertung der Beteiligung und Abwägung sowie Beschluss dazu
- 2020 - Überarbeitung des Planungskonzeptes
- 11 2021 - Derzeit in Planung: Erneute formelle Beteiligung der Öffentlichkeit**
- 12 2021 - Derzeit in Planung: Erneute formelle Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- 13 2021 - Satzungsbeschluss
- 14 2021 - Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

Letzte Aktualisierung: 23. Februar 2021 um 10:42 Uhr

BILDER



Vorhabenliste

K 73.1 - "1. Änderung des Bebauungsplanes K 73 "Friedrich-Bender-Straße - Schwarzer Weg" (Königstein im Taunus)"

Vorhaben- und Erschließungsplan "ehemaliger Sportplatz BNS"

Barrierefreier Ausbau von Bushaltestellen im Stadtgebiet

Barrierefreier Ausbau von Bushaltestellen im Stadtgebiet - II. Bauabschnitt

Bebauungsplan K 69 „Hardtberg“

Bebauungsplan K 76 "Limburger Straße II"

Bebauungsplan K 78 "Gewerbegebiet am Kreisel"

Bebauungsplan M 14 "Südlich des Ortskerns"

Königstein im Taunus, den 01.02.2021

Auszug aus der Niederschrift über die 26. Sitzung des Ortsbeirates
Mammolshain am Montag, dem 18.01.2021

5. Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan M 14 „südlich des Ortskerns“

hier: Beschränkte Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

i. V. m. § 4 a (3) BauGB

Vorlage: 269/2020

Herr Hartwich, Herr Albeck, Frau Gutbier, Frau Gabriel-Parpan, Frau Reimer und Herr Maier verlassen gemäß § 25 HGO „Widerstreit der Interessen“ den Sitzungsraum und nehmen an der Beratung und Beschlussfassung zu diesem Tagesordnungspunkt nicht teil.

Herr Ostermann übernimmt den Vorsitz der Sitzung.

Herr Prokasky erläutert die Änderungen zu dem vorherigen Bebauungsplan. Dadurch ist eine erneute Offenlegung erforderlich.

Bürgermeister Helm erklärt, es soll weiter in Richtung Satzungsbeschluss gehen. Der aktuelle Planbeschluss wurde vor der Sitzung verteilt.

Herr Ostermann lässt nun über die erneute Offenlegung abstimmen:

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

- 1) Die in der Anlage A befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a (3) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a (3) BauGB eingegangenen Anregungen werden nach ausführlicher Diskussion als Stellungnahmen der Stadt Königstein im Taunus beschlossen.
- 2) Der Entwurf des Bebauungsplanes M 14 „südlich des Ortskerns“, Gemarkung Mammolshain, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil, einschließlich der Begründung, wird gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB i. V. m. § 4 a (3) BauGB als Entwurf des Bebauungsplanes erneut offengelegt.
- 3) Die Offenlage kann gemäß § 4 a (3) Satz 2 beschränkt offengelegt werden.

Abstimmungsergebnis: 2 Ja, 0 Nein, 0 Enthaltung(en)

An FB IV

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

Bürger 3

Schreiben vom 28.05.2021

Eingang am 28. Mai 2021

In dem Schreiben wird dargelegt, dass eine Erweiterung der bestehenden Baukörper durch die geplanten Baufenster nicht möglich ist und es wird gebeten, die Baufenster entlang der Bebauung Kastanienweg 6 – 14 auf der Gartenseite zu erweitern.

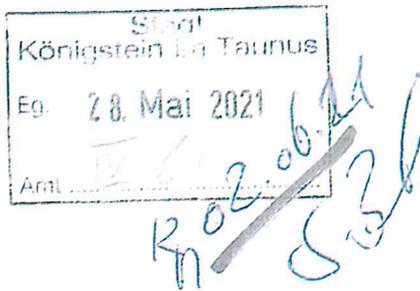
Zu Einzelheiten verweisen wir auf das Schreiben als Anlage.

Beschlussvorschlag/Beschluss

Der Anregung wird gefolgt.

Das Baufenster wird entsprechend angepasst.

61462 Königstein im Taunus



Magistrat der Stadt Königstein
Burgweg 5

61462 Königstein im Taunus

Königstein im Taunus, den 28.05.2021

Einspruch gegen den Bebauungsplan Mammolshain „M 14 Südlich des Ortskerns“

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erhebe ich Einspruch gegen Bebauungsplan „M14 Südlich des Ortskerns“.

Vor Aufstellung des Bebauungsplans hat die Gemeinde den Ist-Zustand des zu überplanenden Gebiets zu erheben, um ihrer Pflicht zur Ermessensausübung zu genügen. Offensichtlich ist das im vorliegenden Fall nur unzureichend geschehen, denn mein Grundstück wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans tatsächlich und wirtschaftlich negativ betroffen, ohne dass es dafür einen nachvollziehbaren rechtlichen Grund gibt. Die Grundstücke im Plangebiet wurden bei gleichen Voraussetzungen nicht gleich behandelt. Die Grundstücke im Kastanienweg und Am Hasensprung, welche rückseitig aneinander grenzen, gehören beide zum Abschnitt 3 des Planentwurfs und sind von ihrer Lage her absolut vergleichbar. Sie werden jedoch unterschiedlich behandelt. So erhalten die Grundstücke Am Hasensprung deutlich größere Baufenster, obwohl planerisch dazu keine Notwendigkeit besteht. Insbesondere bei den Flurstücken 291, 292 und 293 im Kastanienweg verläuft die Baulinie so nahe an der bestehenden Bebauung, dass eine Ausdehnung des Baukörpers praktisch unmöglich ist. Bei den Grundstücken Am Hasensprung verläuft die rückwärtige Baulinie so, dass sich ein großzügiges Baufenster ergibt. Dies hat nicht nur Auswirkungen auf meine Möglichkeiten, das Gebäude modernen baulichen Anforderungen räumlich anzupassen (festgelegte GRZ, die ich unter Einhaltung des Baufensters nicht ausnutzen kann), sondern es hat auch angesichts der gestiegenen Grundstückskosten direkte materielle Auswirkungen auf den Wert meines Grundstücks. Die durch die geplante Bebauung entstandenen Auswirkungen benachteiligen mich daher in mehrfacher Hinsicht. Eine solche Benachteiligung müsste planerisch notwendig sein um rechtmäßig zu sein und der entsprechende Abwägungsvorgang in rechtlicher Weise gerechtfertigt, nachvollziehbar und angemessen sein. Das ist hier nicht der Fall. Eine Begründung für die unterschiedliche Behandlung durch die Behörde liegt nicht vor. Daher bedarf der Bebauungsplan der Nachbesserung und Änderung, so dass eine größere Chancengleichheit erreicht wird. Einen Vorschlag dazu füge ich bei.

Im Zuge einer Erneuerung unseres Wohngebäudes wollen wir das Ziel der Nachverdichtung umsetzen und ein größeres Gebäude neu aufbauen.

Aus diesen Gründen beantrage ich den Bebauungsplan wie folgt zu überarbeiten:

Die rückwärtige Baufenstergrenze sollte entsprechend der roten Linie in der folgenden Darstellung bis auf 5m an die Grundstücksgrenze herangeführt werden.

