



Stadt Königstein im Taunus
Bebauungsplan K81
„Südlich des Ölmühlweges, westlicher Teil“
Vorentwurf



Begründung

Königstein im Taunus, 20. August 2024

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis der Planung	5
1.1	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	5
1.2	Planverfahren	5
2	Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs	6
3	Planungsbindungen	8
3.1	Planungsrechtliche Vorgaben	8
3.1.1	Regionaler Flächennutzungsplan.....	8
3.1.2	Landschaftsplan.....	10
3.1.3	Bebauungspläne.....	10
3.2	Weitere Rechtsgrundlagen und sonstige relevante Planungen	11
3.2.1	Städtische Satzungen	11
3.2.2	Schutzgebiete	13
3.2.3	Denkmalschutz	13
3.2.4	Altlasten.....	13
3.2.5	Kampfmittel.....	13
3.2.6	Lärmkartierung.....	13
4	Bestand, städtebauliche Situation des Plangebietes	14
4.1	Städtebauliche Struktur und Nutzungen.....	14
4.2	Topografie	15
4.3	Verkehrerschließung	15
4.4	Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung.....	16
4.5	Nahversorgung, soziale Infrastruktur	16
4.6	Natur und Landschaft.....	16
4.7	Eigentumsverhältnisse.....	16
5	Planungsalternativen	17
6	Betrachtung der konkurrierenden Belange	18

6.1	Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.....	18
6.2	Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	19
6.3	Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile	19
6.4	Belange des Denkmalschutzes.....	19
6.5	Belange der Grünordnung und der Freiflächenplanung.....	20
6.6	Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	20
6.6.1	Belange des Artenschutzes	20
6.6.2	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	21
6.7	Belange des Verkehrs.....	21
6.8	Belange der Ver- und Entsorgung.....	21
6.9	Berücksichtigung von Möglichkeiten der Energieeinsparung zur Verminderung klimagefährdender Emissionen.....	21
6.9.1	Klimaschutzmaßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Mitigationsmaßnahmen)	21
6.9.2	Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen (Adaptionsmaßnahmen)	22
7	Inhalte des Bebauungsplans	22
7.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	22
7.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	22
7.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	24
7.1.3	Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	26
7.1.4	Mindestmaß für die Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)	28
7.1.5	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m § 23 Abs. 5 BauNVO)	28
7.1.6	Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität.....	29
7.1.7	Straßenverkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)	29

7.1.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB).....	29
7.1.9	Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	31
7.1.10	Maßnahmen für die Nutzung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB) .	31
7.1.11	Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB).....	32
7.1.12	Abgrabungen, Stützmauern und Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB).....	37
7.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO)	37
7.2.1	Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO).....	37
7.2.2	Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)	39
7.2.3	Standflächen für Abfallbehältnisse (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO).....	39
7.2.4	Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)	39
7.3	Nachrichtliche Übernahmen.....	40
7.4	Hinweise	40
8	Bodenordnung	40
9	Flächen	41
10	Rechtsgrundlagen	41
11	Gutachten	42

1 Erfordernis der Planung

1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Das gesamte Wohngebiet am Ölmühlweg umfasst rund 55 ha und weist eine kleinteilige Bebauung auf. Im Bereich des Geltungsbereiches zeichnet sich das Wohngebiet durch teilweise unbebaute und teilweise nur mit einem Gebäude bebaute, sehr große Grundstücke aus. Aktuell bestehen verschiedene Bebauungsabsichten sowie Nachverdichtungen durch die Grundstückseigentümer/innen. Um der besonderen städtebaulichen Lage und Bedeutung dieses Gebietes mit seinen Grünflächen Rechnung zu tragen, wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Festlegung von Art und insbesondere Maß der baulichen Nutzung erforderlich.

Es soll ein gesunder Umgang mit einer möglichen Nachverdichtung ermöglicht werden sowie eine gewisse Durchgrünung im Gebiet erhalten und gefördert werden. Für die vorhandene Bebauung soll der Bestand gesichert werden.

1.2 Planverfahren

Der Bebauungsplan wird gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 30 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) im zweistufigen Regelverfahren inkl. Umweltbericht aufgestellt. Am 10.11.2022 wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königstein im Taunus die Aufstellung des Bebauungsplans K81 „Südlich des Ölmühlweges, westlicher Teil“ beschlossen.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	25.05.2023
---	------------

Ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB	14.06.2023
--	------------

Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	____.____.____
---	----------------

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom	____.____.____
--	----------------

bis einschließlich	____.____.____
--------------------	----------------

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom	____.____.____
---	----------------

bis einschließlich	____.____.____
--------------------	----------------

Beschluss zur **Beteiligung** gemäß § 3 Abs. 2 und § Abs. 2 BauGB_____

Beteiligung der **Öffentlichkeit** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom_____

bis einschließlich_____

Beteiligung der **Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange**
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom_____

bis einschließlich_____

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB_____

Ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB_____

2 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das Wohngebiet am Ölmühlweg liegt im Nordwesten der Kernstadt von Königstein im Taunus. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans K81 „Südlich des Ölmühlweges, westlicher Teil“ wird begrenzt durch den Ölmühlweg im Norden, dem Grünen Weg im Osten, dem Woogtal im Süden und dem Bangert im Westen. Im Osten befindet sich der Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans K80 „Südlich des Ölmühlweges“.

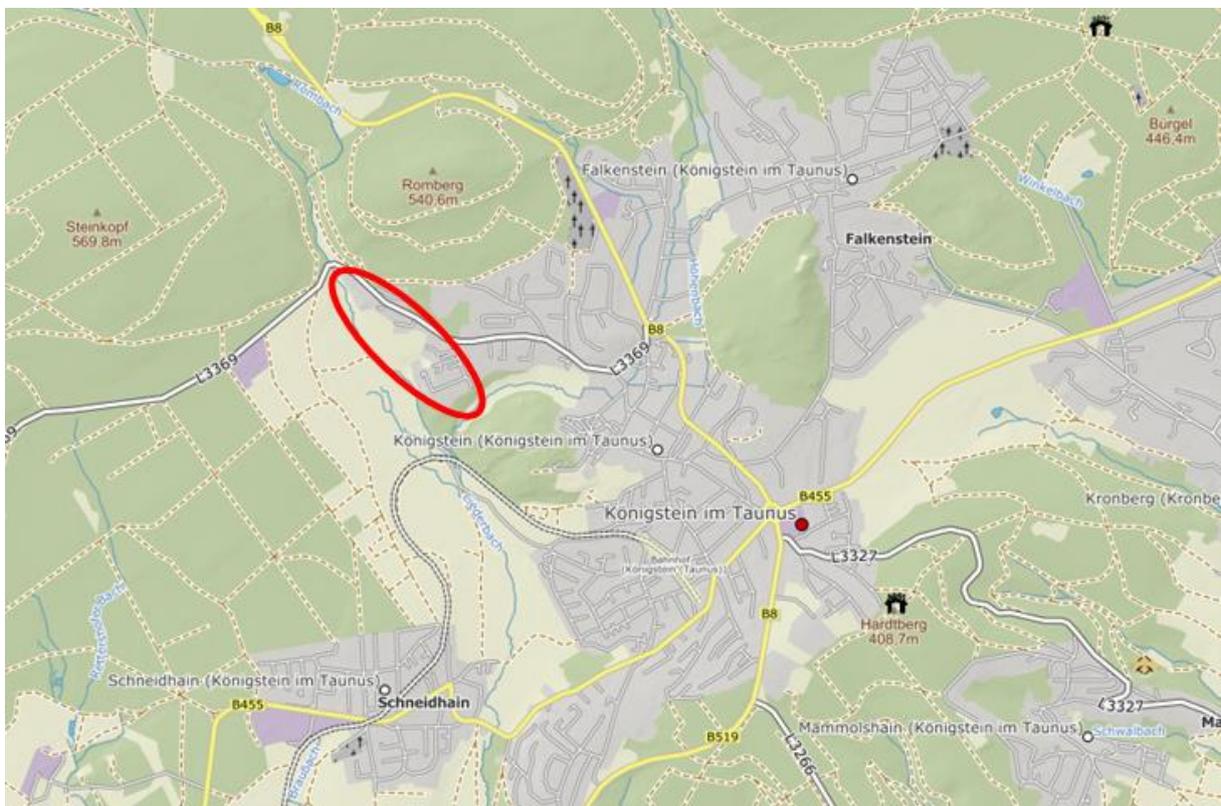


Abbildung 1: Lage des Plangebiets in der Stadt, Plangebiet rot umrandet, ohne Maßstab (Grundlage: Geoportal Hessen / Darstellung BSMF mbH)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans K81 „Südlich des Ölmühlweges, westlicher Teil“ umfasst ca. 9,2 ha. Folgende Flurstücke befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches:

In der Gemarkung Königstein in der Flur 21 die Flurstücke 22/5, 22/6, 22/7, 22/8, 22/9, 25/4, 25/5, 25/6, 25/7, 25/8, 25/9, 26/1, 26/2, 26/3, 26/4, 26/5, 26/6, 26/7, 26/8, 26/9, 27/6, 27/7, 27/8, 27/9, 27/10, 27/11, 27/12, 27/13, 27/15, 27/18, 27/19, 27/20, 27/21, 27/22, 27/23, 27/24, 27/25, 27/26, 27/27, 27/28, 27/29, 27/30, 27/31, 27/32, 27/33, 27/34, 27/35, 27/36, 29/1, 29/4, 29/5, 29/6, 29/7, 29/11, 29/12, 29/13, 52/1, 52/2, 52/14, 52/20, 52/22, 52/23, 52/25, 52/28, 52/29, 52/31, 52/34, 52/35, 52/37, 52/38, 52/39, 52/40, 52/42, 52/43, 52/45, 52/46, 52/47, 52/48, 52/49, 63, 64/6.

In der Gemarkung Königstein in der Flur 22 die Flurstücke 12/5, 12/6, 13/4, 13/5, 13/7 tlw., 13/8, 13/9, 13/10 tlw., 16/4, 16/15, 16/16, 16/17, 16/18, 16/19, 16/20, 16/21, 16/22, 16/23, 16/24, 16/25, 16/26, 16/27, 16/28, 16/29, 16/30, 16/31, 16/32, 16/33, 16/34, 16/36, 16/37, 16/38, 16/39, 20/13, 20/14, 29/3, 29/4, 29/5, 29/6, 29/7, 29/8, 29/11, 29/12, 32/3, 32/10, 32/11, 32/13, 32/16, 32/17, 32/18, 32/19, 32/20, 33/4, 33/8, 33/9, 33/10, 33/13, 33/12, 35/1 tlw., 36/1, 36/4, 36/5, 36/6, 36/7, 37/2, 37/4, 37/5, 37/6, 38/2, 38/3, 38/8, 38/17, 38/18, 38/19, 38/21, 38/22, 39/1, 45/1, 47/3, 47/4, 47/5, 47/6, 47/7, 47/8, 47/9, 47/10, 47/12, 47/15, 47/17, 49/1, 49/2, 49/4, 50/3, 50/4, 50/5, 50/6, 50/7, 50/8, 50/9, 50/10, 51/7, 51/9, 51/10, 51/11, 51/12, 51/13, 51/17, 51/18, 51/22, 51/23, 51/24, 51/25, 51/26, 51/27, 51/29, 51/30, 51/31, 51/35, 51/36, 51/37, 51/38, 51/39, 51/40, 51/47, 51/48, 51/49, 52/3, 52/4, 52/5, 53/1, 53/4, 53/7, 53/8, 53/11, 53/12, 53/13, 53/15, 53/29, 53/30, 53/31, 54/5 tlw., 54/6, 81/4, 81/6, 177/3, 177/4, 177/5, 177/6, 178, 180/2 tlw., 181/1 und 250/34.

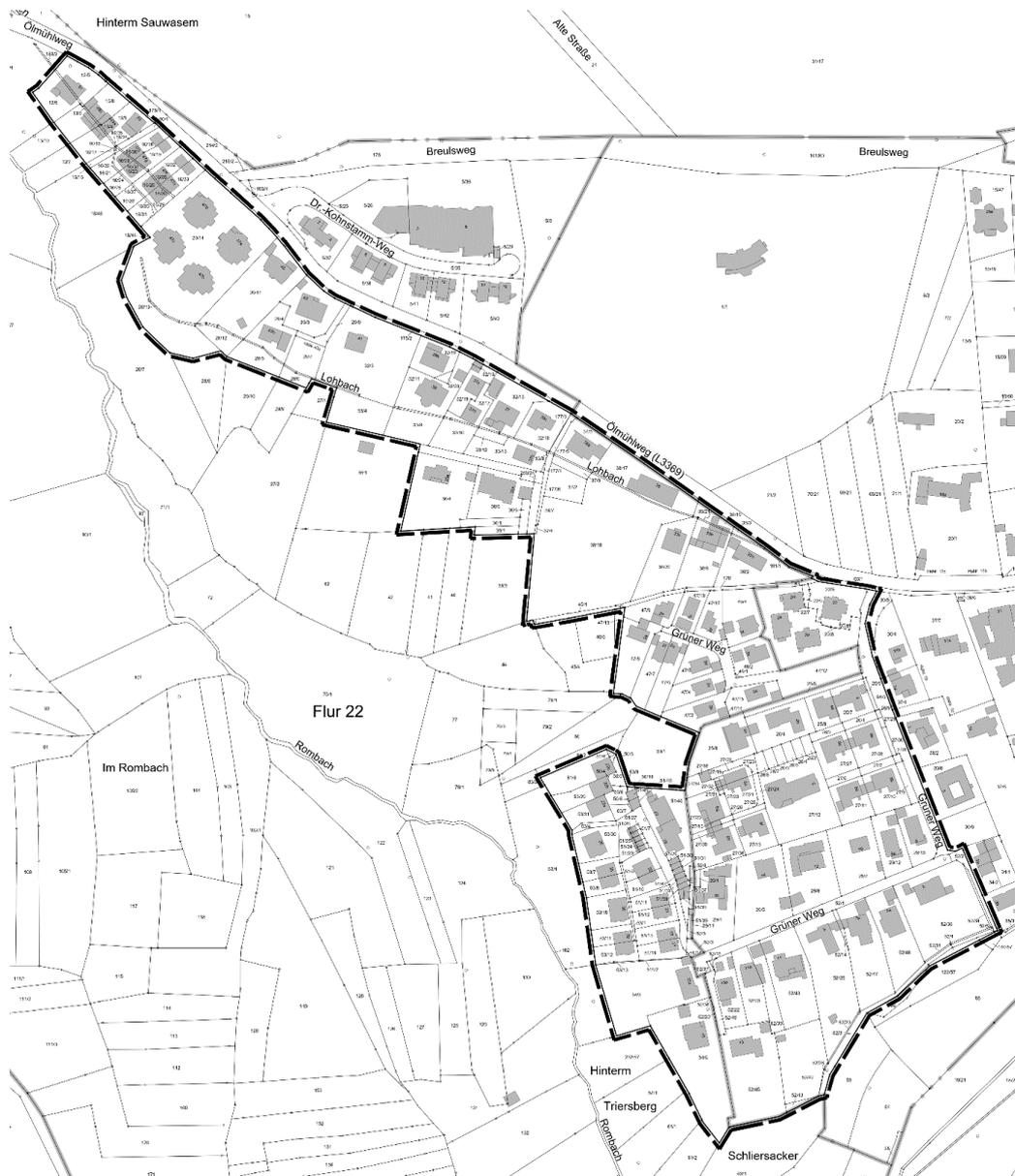


Abbildung 2: Abgrenzung des Geltungsbereichs K81 „Südlich des Ölmühlweges, westlicher Teil“, ohne Maßstab (Grundlage: Stadt Königstein im Taunus / Darstellung BSMF mbH)

3 Planungsbindungen

3.1 Planungsrechtliche Vorgaben

3.1.1 Regionaler Flächennutzungsplan

Der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP), in Kraft getreten am 17.10.2011, stellt das Planungsgebiet als Fläche für Wohnbebauung im Bestand dar. Die angrenzenden Flächen im Süden und Westen sind als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft und ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur

Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie als Vorranggebiet Regionaler Grünzug und als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen dargestellt.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst und gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplans entwickelt.

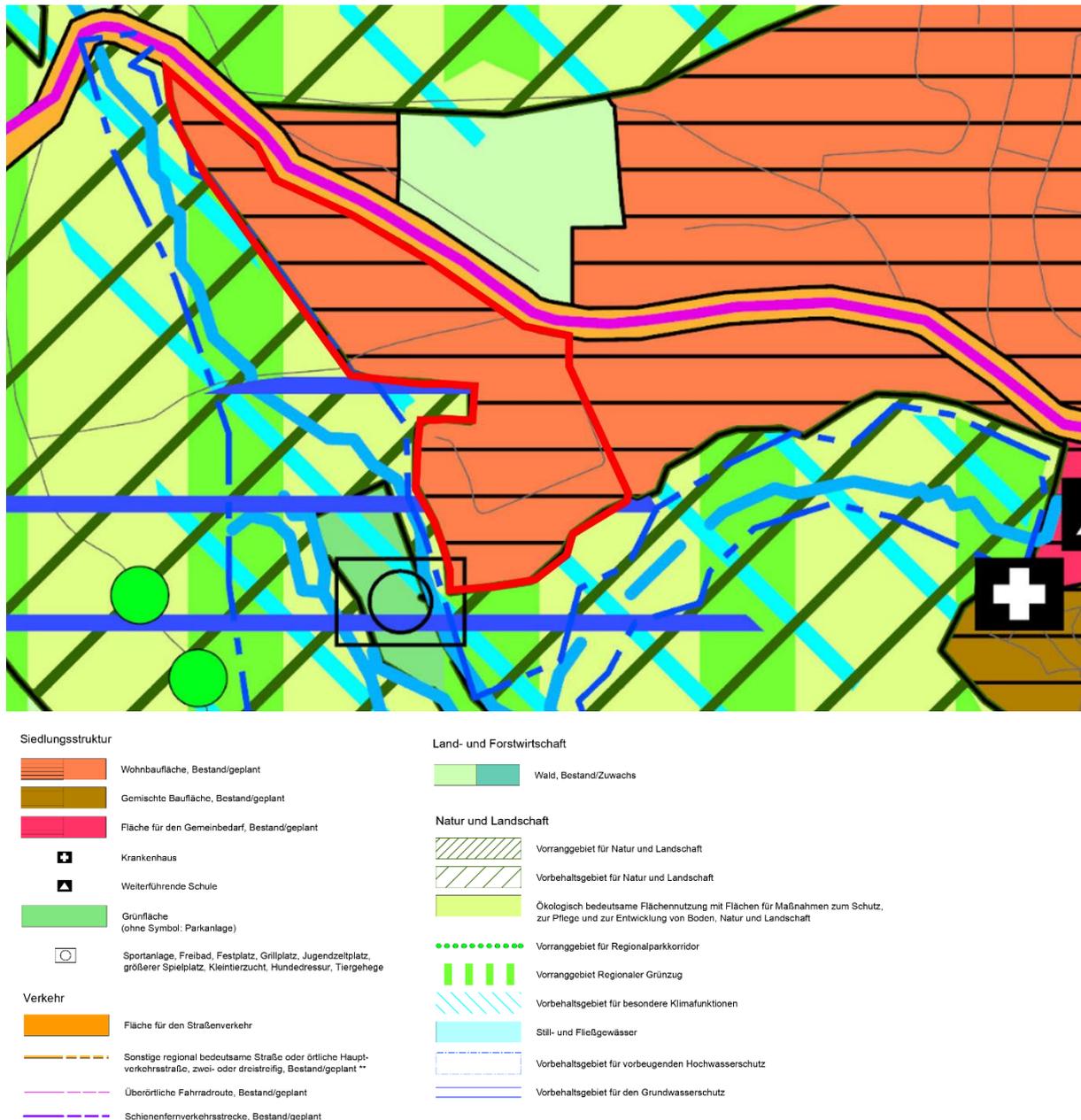


Abbildung 3: Auszug aus dem regionalen Flächennutzungsplan, Plangebiet rot umrandet, ohne Maßstab (Grundlage: Regionalverband FrankfurtRheinMain / Darstellung BSMF mbH)

3.1.2 Landschaftsplan

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen müssen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB die Darstellungen von Landschaftsplänen berücksichtigt werden.

Der Landschaftsplan nach Hessischem Naturschutzgesetz, alte Fassung, ist für das Gebiet des ehemaligen Umlandverbandes Frankfurt (UVF) vom UVF aufgestellt und von der Gemeindekammer am 13. Dezember 2000 beschlossen worden. Die Obere Naturschutzbehörde hat den Landschaftsplan mit Schreiben vom 21. März 2001 genehmigt.

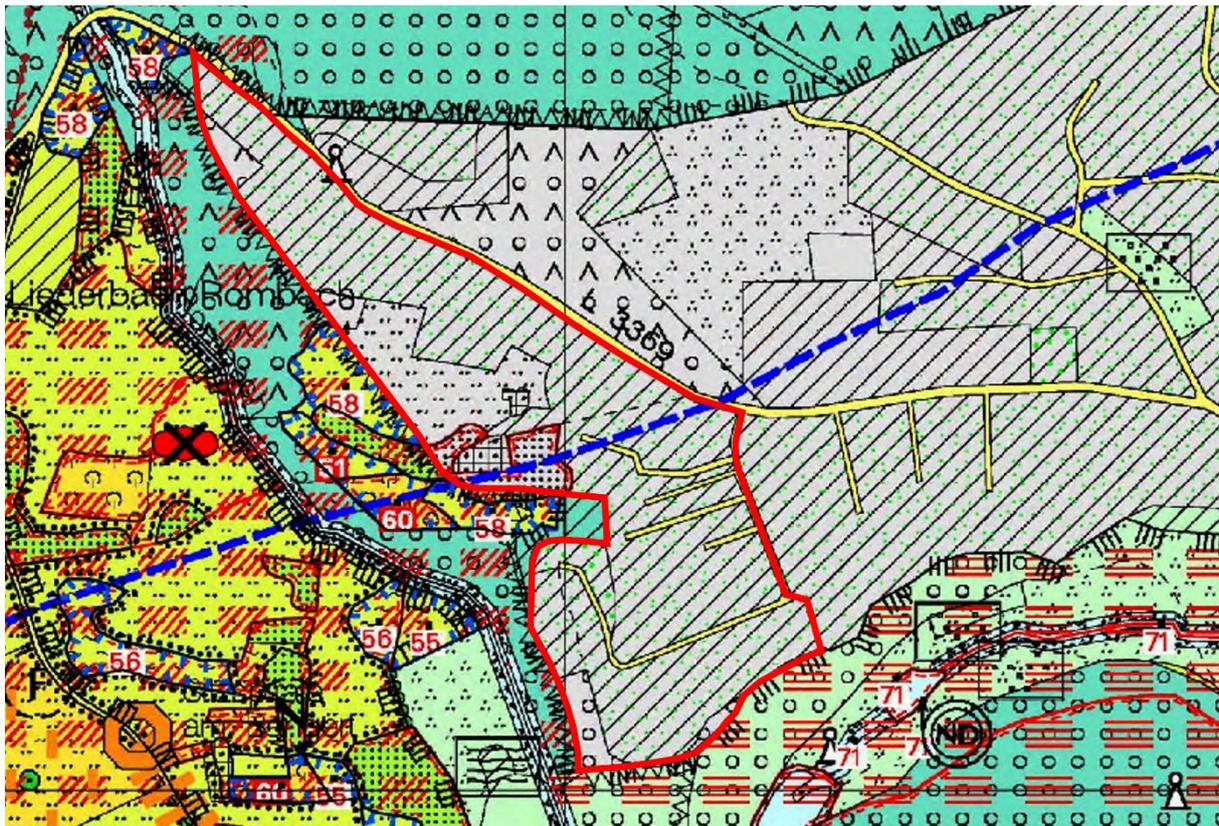


Abbildung 4: Auszug aus dem Landschaftsplan UVF 2001, Plangebiet rot umrandet, ohne Maßstab (Grundlage: Regionalverband FrankfurtRheinMain / Darstellung BSMF mbH)

Der Landschaftsplan bestimmt für das Plangebiet das Ziel, den Grad der Begrünung zu erhöhen sowie die bereits bestehende Durchgrünung zu erhalten.

3.1.3 Bebauungspläne

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans.

Für das Gebiet nördlich des Geländes sind die rechtsverbindlichen Bebauungspläne K55, K59 und K67 gültig, welche an den Ölmühlweg angrenzend reine sowie allgemeine Wohngebiete ausweisen.

3.2 Weitere Rechtsgrundlagen und sonstige relevante Planungen

3.2.1 Städtische Satzungen

Abgrenzungssatzung

Seit 17.05.2003 ist für große Teile des Bebauungsplangebietes K81 eine Abgrenzungssatzung in Kraft. Diese setzt die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB. Die Abgrenzungssatzung hat deklatorische Wirkung. Sie gibt vor, welche Bereiche noch zu den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen gehören und welche dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zugeordnet werden. Die Abgrenzungssatzung wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans K81 überplant und entfällt somit.

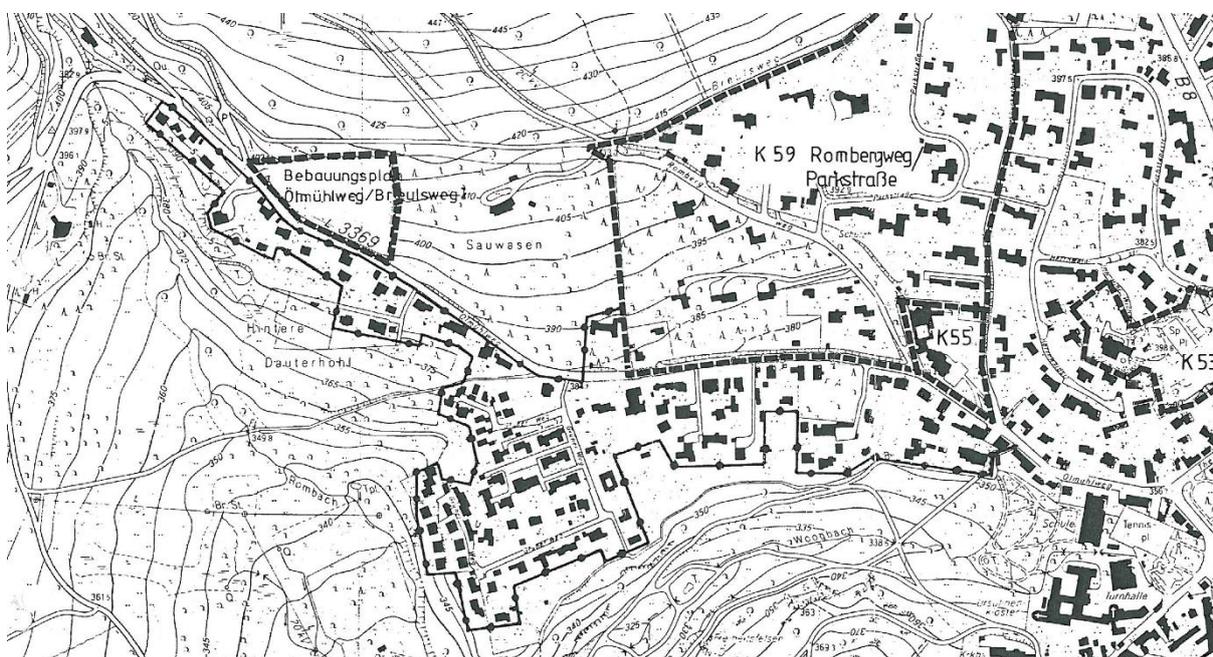


Abbildung 5: Abgrenzungssatzung Königstein „Ölmühlweg“, ohne Maßstab (Grundlage: Stadt Königstein im Taunus)

Baumschutzsatzung

Die Satzung zum Schutz der Grünbestände der Stadt Königstein im Taunus vom 10.02.2010 regelt den Schutz und Erhalt privater Grünbestände mit der Beschränkung auf Bäume und gilt für den baurechtlichen Innenbereich aller Ortsteile von Königstein im Taunus. Öffentliche Grünbestände hingegen regelt eine verwaltungsinterne Dienstanweisung. Der sachliche Geltungsbereich der Satzung umfasst Laubbäume und Ginkobäume mit einem Stammumfang von mehr als 120 cm und Nadelbäume mit einem Stammumfang von mehr als 140 cm. Bei mehrstämmigen Bäumen muss mindestens bei einem der vorhandenen Einzelstämme der Stammumfang von 60 cm gemessen in 1,00 m Höhe überschritten sein. Die Beseitigung von geschützten Bäumen bedarf der Genehmigung der Stadt Königstein im Taunus.

Entwässerungssatzung

Die Entwässerungssatzung in der Fassung der letzten Änderung vom 21.07.2022 regelt Anschluss und Benutzung von Abwasseranlagen, Grundstücksentwässerungsanlagen und Grundstückskläreinrichtungen.

Werbeanlagengestaltungssatzung

In der Werbeanlagengestaltungssatzung vom 19.06.2008 wird die Anordnung, Errichtung, Aufstellung etc. von Werbeanlagen und Schaukästen im gesamten Stadtgebiet geregelt. Diese dürfen den historischen Charakter, die künstlerische Eigenart und die städtebauliche Bedeutung der ihre Umgebung prägenden Bebauung, des Straßen- oder Platzbildes oder des Altstadtgefüges nach Form, Maßstab, Gliederung, Material und Farbe nicht beeinträchtigen.

Zisternensatzung

Die Zisternensatzung vom 03.09.2020 hat das Ziel der Errichtung von Regenwasseranlagen für das Sammeln und Verwenden von Dachflächenablaufwasser, zur Schonung des Wasserhaushalts, Entlastung der Abwasseranlagen und Vermeidung von Überschwemmungsgefahren und gilt im gesamten Stadtgebiet. Das gesammelte Regenwasser ist zur Bewässerung des Gartens vorzuhalten. Die Nutzung des Wassers als Brauchwasser ist freiwillig, wird aber empfohlen. Eigentümer eines baureifen Grundstücks haben eine Regenwassersammelanlage zu errichten, sofern ein zu Wohnzwecken, gewerblichen oder sonstigen Zwecken dienendes Gebäude, eine Gebäudeerweiterung oder eine zugehörige Nebenanlage errichtet wird, dessen Grundfläche mehr als 50 m² beträgt oder sofern der rechtskräftige Bebauungsplan die Errichtung einer Regenwassersammelanlage vorschreibt.

Stellplatzsatzung

Die Stellplatz- und Ablösesatzung in der Fassung der 1. Änderung vom 02.02.2023 regelt die Stellplatzpflicht sowie Gestaltung, Größe, Anzahl der Stellplätze oder Garagen und Abstellplätze für Fahrräder und die Ablösung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge. Die Anzahl der notwendig herzustellenden Stellplätze ergibt sich aus der Anlage der Stellplatzsatzung. Zudem sind Abstellplätze für Fahrräder in ausreichender Zahl und Größe auf dem Baugrundstück herzustellen.

3.2.2 Schutzgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Zone IIIB des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes WSG-434-024 Br. I-V im Liederbachtal. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind daher zu beachten.

Im Süden an das Plangebiet angrenzend befindet sich das FFH-Gebiet „Rombachtal und auf dem Bangert bei Königstein“. Das FFH-Gebiet bezeichnet ein Areal an großflächigen, extensiv genutzten, artenreichen Wiesen der Talaue, Feuchtbrachen sowie Gehölz- und Streuobstbeständen.

3.2.3 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich folgende Kulturdenkmäler, welche nach § 2 Absatz 1 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) unter Denkmalschutz steht:

Grüner Weg 6: Der 1913/14 für den Verleger Karl Robert Langewiesche errichtete Baukomplex, bestehend aus dem Wohnhaus mit Satteldach und dem versetzt angelehntem Verlagsflügel mit Walmdach, teilweise mit originaler Ausstattung ist aus geschichtlichen und künstlerischen Gründen in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen.

Ölmühlweg 35: Die Villa „Germania“ aus dem Jahr 1873 im materialvielfältigen und ländlichen Stil mit Fremdenzimmern, Restaurant und Gartenterrasse ist aus geschichtlichen und künstlerischen Gründen in das Denkmalverzeichnis eingetragen.

3.2.4 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gibt es nach derzeitigem Stand keine Kenntnisse zu vorhandenen Altlasten, Altflächen oder Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

3.2.5 Kampfmittel

Im Plangebiet ist keine Kampfmitteluntersuchung vorgenommen worden. Daher können nach derzeitigem Verfahrensstand keine Aussagen zu Kampfmitteln vorgenommen werden.

3.2.6 Lärmkartierung

Die Lärmkartierung des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) aus dem Jahr 2022 lässt erkennen, dass das Plangebiet von Verkehrslärm betroffen

ist. Die schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm nach DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, betragen für Allgemeine Wohngebiet tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A). Die höchste Lärmbelastung geht vom Ölmühlweg aus, welcher vor allem tagsüber auf den nördlichen Teil des Plangebiets abstrahlt. Hier entsteht tagsüber ein Lärmpegel von 60 – 75 dB(A), nachts von 55 – 65 dB(A). Die schalltechnischen Orientierungswerte tagsüber werden im südöstlichen Plangebiet erreicht und im Norden teilweise überschritten. Im südlichen Bereich des Plangebiets herrscht tagsüber ein Lärmpegel zwischen 40 und 55 dB(A), nachts unter 40 dB(A).

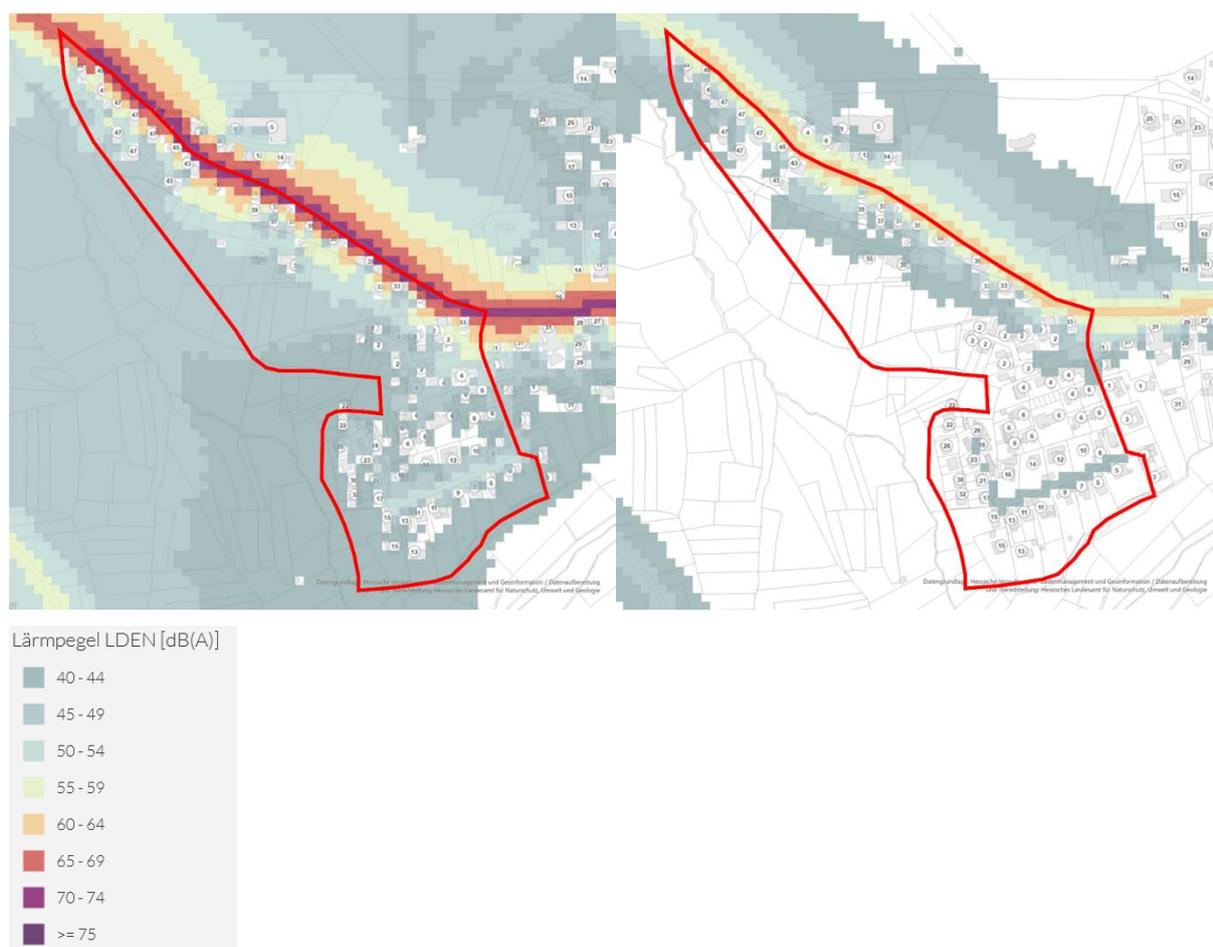


Abbildung 6: Auszug aus der Lärmkartierung 2022, Straßenlärm in dB(A) am Tag (oben) in der Nacht (unten), Plangebiet rot umrandet, ohne Maßstab (Quelle: Lärmviewer Hessen, HLNUG / Darstellung BSMF mbH)

4 Bestand, städtebauliche Situation des Plangebietes

4.1 Städtebauliche Struktur und Nutzungen

Das Plangebiet ist durch eine Bebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern gestaltet und weist einen hohen Wohnanteil auf. Daneben gibt es kleinere Einrichtungen der sozialen Infrastruktur

(u.a. Arztpraxen). Der Großteil des Gebietes ist durch große Grundstücke mit großzügiger Bebauung und einem hohen Durchgrünungsanteil mit einem hohen Baumbestand geprägt.

Die Bebauung im Plangebiet weist unterschiedliche Geschossigkeiten auf. Im Osten am Ölmühlweg ist die Bebauung drei- bis viergeschossig. Im Süden in Richtung Woogtal ist die Bebauung mit ein bis zwei Geschossen niedriger. Im Westen am Ölmühlweg weist die Bebauung in der Regel zwei Geschosse auf, mit Ausnahme der Migräne- und Kopfschmerzklinik Königstein, welche bis zu vier Geschosse hat.

Im Süden an das Plangebiet angrenzend befindet sich das FFH-Gebiet „Rombachtal und auf dem Bangert bei Königstein“. Weiter südlich befindet sich die „Burgruine Königstein“. Im Norden erstreckt sich der Taunus mit Wanderwegen und Naherholung.

4.2 Topografie

Das Plangebiet weist eine starke und bewegte Topographie auf, das Gelände ist stark terrassiert. Insgesamt fällt das Gelände von Norden nach Süden in Richtung Woogtal sowie von Osten nach Westen ab. Das Höhengniveau liegt im Norden im Bereich des Ölmühlweges bei rd. 402 m ü. NHN und im südlichen Verlauf des Ölmühlweges bei rd. 385 m ü. NHN. In Richtung Woogtal befindet sich das Gelände im Süden auf einer Höhe von rd. 348 m ü. NHN. In Richtung Rombachtal befindet sich das Gelände im Westen auf einer Höhe von rd. 350 m ü. NHN.

4.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über den unmittelbar nördlich angrenzenden Ölmühlweg (L3369) an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden. Die Bundesstraßen 8 und 519 binden das Gebiet an die Finanzmetropole Frankfurt am Main an, während die Bundesstraße 455 als Verbindung zur Landeshauptstadt Wiesbaden dient. Südöstlich ist der Bahnhof Königstein in wenigen Fahrminuten zu erreichen, der mit der Regionalbahn 12 und mehreren Buslinien angefahren wird. Mit der Regionalbahn 12 wird Königstein über Kelkheim und Liederbach an Frankfurt angebunden. Der Frankfurter Hauptbahnhof ist innerhalb von 38 Minuten erreichbar. Die Buslinien dienen der Anbindung an das Hinterland. An das Plangebiet angrenzend befinden sich die beiden Bushaltestellen „Königstein (Taunus) Grüner Weg“ und „Königstein (Taunus) Marienhöhe“ am Ölmühlweg, welche von den Buslinien 83 und 805 angefahren werden und von Königstein nach Oberems bzw. Eppstein führen.

4.4 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits Bestand und daher vollständig erschlossen. Alle Medien befinden sich in den umliegenden Straßenverkehrsflächen. Diese Einrichtungen sind ausreichend um die technische Erschließung des Plangebietes zu gewährleisten.

4.5 Nahversorgung, soziale Infrastruktur

Im Plangebiet befindet sich keine Nahversorgung mit Lebensmitteleinzelhandel, weiteren Einzelhandelsbetrieben oder Gastronomiebetrieben. Süd-östlich des Plangebiets ist die Innenstadt von Königstein gelegen, welche fußläufig in 20 bis 25 Minuten zu erreichen ist.

In der Innenstadt von Königstein im Taunus ist eine Vielzahl von Arztpraxen mit unterschiedlichen Fachrichtungen angesiedelt.

Östlich des Plangebiets befindet sich in ca. 1 km fußläufiger Entfernung die private Mädchenschule „St. Angela-Schule“ (Realschule und Gymnasium). Die Grundschule Königstein liegt ca. 1,8 km in fußläufiger Entfernung in der Nähe der Innenstadt. Darüber hinaus befinden sich in ca. 1,5 km fußläufiger Entfernung der Kindergarten und die Kindertagesstätte St. Marien.

4.6 Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist durch die großen Grundstücke durchgrünt und weist einen hohen Anteil an unversiegelten Flächen auf. Die Straßen und Erschließungswege im Plangebiet sind vorwiegend durch Betonsteinpflaster- und Betondecken versiegelt. Im Straßenraum gibt es keine Baumpflanzungen. Auf den Grundstücken befinden sich in den Gärten vermehrt Baumplanzungen.

Ein Oberflächengewässer oder großflächige Grünanlagen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Südlich des Plangebiets verläuft durch das Woogtal der Liederbach.

4.7 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum verschiedener Eigentümer/innen. Die bebauten Grundstücke sowie die Erschließungsstraßen gehören Privateigentümer/innen. Die Straßenflächen zur Erschließung sind im Eigentum der Stadt Königstein im Taunus. Die Trafostation befindet sich im Eigentum der Syna GmbH.

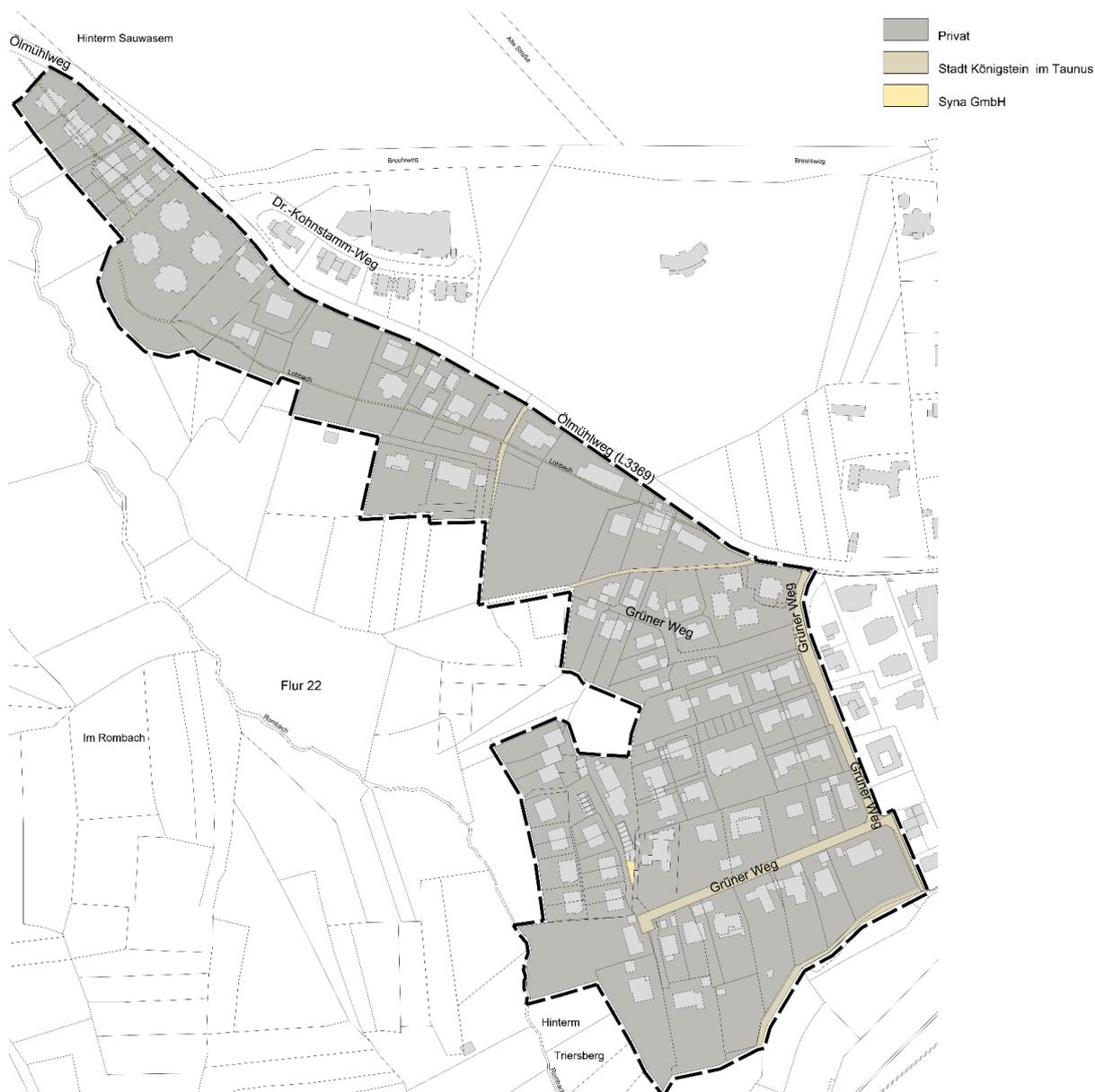


Abbildung 6: Darstellung der Eigentumsverhältnisse, ohne Maßstab (Grundlage: Stadt Königstein im Taunus / Darstellung BSMF mbH)

5 Planungsalternativen

Mit Blick auf die Zielsetzung des Bebauungsplans, für die verschiedenen Bebauungsabsichten und Nachverdichtungen planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen sowie die vorhandene Bebauung zu sichern, bestehen in Königstein im Taunus keine Alternativen, mit denen geringere Auswirkungen auf die Umwelt oder andere Belange erreicht werden können.

6 Betrachtung der konkurrierenden Belange

Ziel des Bebauungsplans ist es gemäß § 1 Abs. 6 BauGB, ein ausgewogenes Verhältnis der zu berücksichtigenden Einzelbelange herzustellen. Dabei können bei einzelnen Belangen Beeinträchtigungen entstehen, welche jedoch durch Verbesserungen bei anderen Belangen wieder ausgeglichen werden.

6.1 Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Für die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) sind nach § 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB insbesondere die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten, die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden und Wohnungen, die Zugänglichkeit der Grundstücke, die Nutzung nach Art, Maß und Zustand von Bedeutung.

Lufthygiene

Königstein gilt als heilklimatischer Kurort mitten im Naturpark Taunus und weist somit eine sehr gute Luftqualität auf. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird kein höheres Verkehrsaufkommen ausgelöst. Eine Verschlechterung der Luftqualität im Vergleich zum derzeitigen Zustand ist folglich nicht zu erwarten. Die Belastung mit Luftschadstoffen wird künftig im Plangebiet durch die Nutzungen nicht höher sein.

Schallschutz

Eine Belastung des Plangebietes durch Lärmimmissionen aus der Umgebung ist durch den Straßenverkehr auf dem Ölmühlweg gegeben. Die Lärmimmissionen aus dem Plangebiet werden sich nicht erheblich vergrößern.

Insgesamt lassen sich für das Plangebiet keine akustischen Besonderheiten feststellen. Eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet und der Umgebung ist nicht zu erwarten.

Belichtung und Belüftung

Durch eine festgesetzte offenen bzw. abweichende Bauweise ist die Stellung und Dichte der Baukörper weitgehend vorgegeben. Zudem werden die in der BauNVO genannten Orientierungswerte der Grundflächenzahl (GRZ) weitgehend eingehalten. Des Weiteren wird die durch die Festsetzungen einer max. zulässigen Gebäudeoberkante der Gebäude und der Geschosigkeit eine abgestufte Höhenentwicklung erreicht, um auch die Verschattung zu minimieren.

Ausreichende Besonnungs-, Belüftungs- und Belichtungsverhältnisse werden zudem durch das Bauordnungsrecht gesichert.

6.2 Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Mit dem Bebauungsplan wird sowohl bestehender Wohnraum planungsrechtlich gesichert und die Grundlage für vereinzelte Nachverdichtungen gebildet. Im Plangebiet sind unterschiedliche Gebäudetypologien vorzufinden, die festgesetzt werden, so dass die unterschiedlichen Wohnbedürfnisse abgedeckt werden.

Die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung werden somit berücksichtigt.

6.3 Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile

Der Belang bezieht sich auf den Erhalt bzw. die Verbesserung baulicher Strukturen in einem Ortsteil. Mit dem Bebauungsplan wird die vorhandene Struktur des Wohngebietes erhalten und Voraussetzungen geschaffen bislang baulich im geringen Umfang genutzte Grundstücke in einer städtebaulich verträglichen höheren Dichte zu bebauen. Ferner sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzungen der Art der Nutzung verschiedene Nutzungsmöglichkeiten gegeben, so dass sich der Ortsteil weiterentwickeln kann. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist somit als eine Fortentwicklung bzw. Verbesserung der bestehenden Struktur zu sehen.

Damit entspricht der Bebauungsplan dem Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile.

6.4 Belange des Denkmalschutzes

Im Plangebiet stehen einzelne Gebäude sowie die dazugehörige Grünfläche unter Denkmalschutz. Es handelt sich dabei um Einzelkulturdenkmäler gemäß § 2 Abs. 1 HDSchG. Bauliche Maßnahmen an den geschützten Gebäuden und baulichen Anlagen bedürfen daher vor Baubeginn einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

Die Kulturdenkmäler inkl. Grünfläche werden als nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB) in den Bebauungsplan übernommen.

Im Boden sind keine Denkmäler bekannt. Für den Fall, dass bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie z. B. Scherben,

Steingeräte oder Skelettreste entdeckt werden können, sind diese nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege (hessenARCHÄOLOGIE) zu melden. Ein entsprechender Hinweis ist auch im Bebauungsplan aufgenommen.

Die Belange des Denkmalschutzes werden daher in ausreichendem Maße berücksichtigt.

6.5 Belange der Grünordnung und der Freiflächenplanung

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen, Dachbegrünung und Begrünung von Nebenanlagen, Garagen und Carports getroffen. Des Weiteren werden Vorgaben zu befestigten Freiflächen und den nicht überbaubaren Freiflächen gemacht.

Damit wird den Belangen der Grünordnung und der Freiflächenplanung ausreichend Rechnung getragen.

6.6 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für den Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchzuführen, die die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschreibt und bewertet. Der Umweltbericht beinhaltet die in Anlage 1 zum BauGB genannten Inhalte.

Die Ergebnisse sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

6.6.1 Belange des Artenschutzes

Im Zuge des Planverfahrens wurde das Büro PGNU, Planungsgesellschaft Natur & Umwelt mbH beauftragt, die naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Aspekte zu beleuchten und Empfehlungen für die Berücksichtigung dieser Belange zu erarbeiten. Hierfür wurde ein Umweltbericht erarbeitet sowie für das FFH-Gebiet 5816-309 „Rombachtal und Auf dem Bangert bei Königstein“ eine FFH-Vorprüfung durchgeführt. Die Inhalte sind den Dokumenten zu entnehmen.

6.6.2 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Im Umweltbericht findet eine vergleichende Bilanzierung zwischen dem Voreingriffszustand und dem Zustand nach Eingriff unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Festsetzungen statt.

Vorläufige Ergebnisse und weitere Angaben sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Dieser wird im weiteren Verfahren noch ergänzt.

6.7 Belange des Verkehrs

Erschlossen wird das Gebiet über den Ölmühlweg und zahlreiche kleinere Erschließungsstraßen. Es ist an das regionale Verkehrsnetz angeschlossen (s. Kapitel 4.3). Des Weiteren ist es gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Der Bahnhof Königstein ist in wenigen Fahrminuten zu erreichen, der mit mehreren Buslinien angefahren wird.

Ergänzt wird die Anbindung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) und ÖPNV durch Fuß- und Radwegeverbindungen, die im Plangebiet und südlich sowie westlich davon verlaufen.

Schlussfolgernd werden die Belange des Verkehrs berücksichtigt.

6.8 Belange der Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Bebauungsplangebietes wird durch vorhandene Leitungen bzw. deren Ausbau gesichert. Ferner wird die bestehende Trafostation planungsrechtlich gesichert.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden somit berücksichtigt.

6.9 Berücksichtigung von Möglichkeiten der Energieeinsparung zur Verminderung klimagefährdender Emissionen

In § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 5 BauGB werden Klimaschutz und Klimaanpassung zu Planungsleitsätzen erklärt und müssen in der Bauleitplanung Berücksichtigung finden.

6.9.1 Klimaschutzmaßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Mitigationsmaßnahmen)

Das Plangebiet ist durch die Buslinien gut an den ÖPNV angebunden. Die Bushaltstellen „Königstein (Taunus) Theresenstraße“ und „Königstein (Taunus) Grüner Weg“ sind in fußläufiger

Nähe zu erreichen. Die Nutzung des ÖPNV entlastet den MIV-Verkehr und kann zu einer Reduzierung der Luftschadstoffe und CO₂ führen.

Des Weiteren befinden sich im Plangebiet Flächen, die für Zufußgehende und Radfahrende genutzt werden können, sodass eine Reduktion des MIV-Anteils erfolgen kann.

6.9.2 Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen (Adaptionsmaßnahmen)

Im Bebauungsplan werden Begrünungsmaßnahmen (Festsetzungen der Begrünung der Grundstücksfreiflächen, Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Festsetzungen der Dachbegrünung, Festsetzungen der Fassadenbegrünung, Festsetzungen der Begrünung von Nebenanlagen, Garagen und Carports) festgesetzt, die sich förderlich auf das Kleinklima auswirken können. Durch sie kann eine übermäßige Aufheizung des Plangebietes verhindert werden. Zudem können sie einer Staub- und Schadgasfiltration dienen. Zusätzlich werden Maßnahmen für die Nutzung erneuerbarer Energien im Bebauungsplan (Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren) festgesetzt, die dabei helfen können, dass sich Stadtgebiete nicht zu sehr erwärmen. Des Weiteren handelt es sich bei der Planung um eine Sicherung des Bestand im Innenbereich. Sie folgt somit dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und leistet einen Beitrag zur Vermeidung der Neuversiegelung von Flächen im Außenbereich.

7 Inhalte des Bebauungsplans

7.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

7.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Festsetzung:

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Begründung:

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) nach § 4 BauNVO entspricht dem Gebietscharakter und soll den Bestand sichern sowie Nachverdichtungspotentiale ermöglichen.

Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässigen Nutzungen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig. Sie werden ausgeschlossen, da sie sich aufgrund ihrer Anforderungen (Flächengröße, Lärm) nicht im WA integrieren lassen.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Anlagen für Verwaltungen bleiben zulässig, wenn sie sich nach Funktion und Umfang dem allgemeinen Charakter des Wohngebietes unterordnen.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO für allgemeine Wohngebiete (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe sowie eine hohe Verkehrszahl erzeugende Nutzungen wie Tankstellen werden im vorliegenden Gebiet als zu konfliktträchtig erachtet. Auf diese Weise soll die umfängliche Nutzung für das Wohnen sichergestellt werden.

Durch die getroffenen Festsetzungen wird erreicht, dass im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete gemäß des Planungsziels überwiegend Wohnnutzungen entstehen, aber auch ergänzende Nutzungen zulässig sind. Der allgemeine Nutzungszweck des allgemeinen Wohngebiets bleibt dadurch gewahrt.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Festsetzung:

Durch Planeinschrieb wird für die als Wohngebiete ausgewiesenen Flächen jeweils eine GRZ festgesetzt.

Begründung:

Zur Steuerung der zulässigen Überbauung der Grundstücke werden maximal zulässige Grundflächenzahlen festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) definiert den Teil des Grundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt bzw. unterbaut werden darf und dient in erster Linie dem Bodenschutz. Dabei ist die zulässige Grundfläche gleich der Fläche des Baugrundstückes multipliziert mit der festgesetzten GRZ. Die festgesetzte GRZ orientiert sich an der derzeit bestehenden Bebauung bzw. Überdeckung des Grundstücks mit baulichen Anlagen. Entsprechend der Lage der Bebauungsgruppen beispielsweise im Übergang zur dichter werdenden Bebauung im Osten in Richtung Kernstadt, wird aufgrund der bestehenden Versiegelung und dem damit verbundenen Gebietscharakters eine höhere GRZ als die nach § 17 BauNVO zulässigen Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung festgesetzt. Demgegenüber werden für die Bebauungsgruppen, die sich im Übergang zum Woogtal oder zum locker bebauten, angrenzenden Wohngebiet befinden, entsprechend dem Gebietscharakter eine etwas niedrigere GRZ festgesetzt, die hinter den Orientierungswerten gemäß § 17 BauNVO zurückbleibt.

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Festsetzung:

Die maximal zulässige Gebäudeoberkante wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

Bezugshöhe (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung baulicher Anlagen ist der niedrigste Schnittpunkt (talseitig) der natürlichen Geländeoberfläche mit der Außenwand. Die natürliche Geländeoberfläche ist durch die Darstellung von Höhenlinien in der Plankarte abgebildet.

Der obere Bezugspunkt ist der Dachfirst sowie der Traufpunkt bzw. die Oberkante Attika. Bei gegeneinander laufenden Dächern gilt als Dachfirst der höchste Punkt der Dachhaut sowie als Traufpunkt die Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.

Bei Flachdächern mit einer Neigung bis einschließlich 5° gilt der obere Abschluss der Dachaufkantung (Attika) des Staffelgeschosses als Traufhöhe. Bei Flachdachgebäuden ohne Staffelgeschoss gilt der obere Abschluss der Dachaufkantung (Attika) als Traufhöhe.

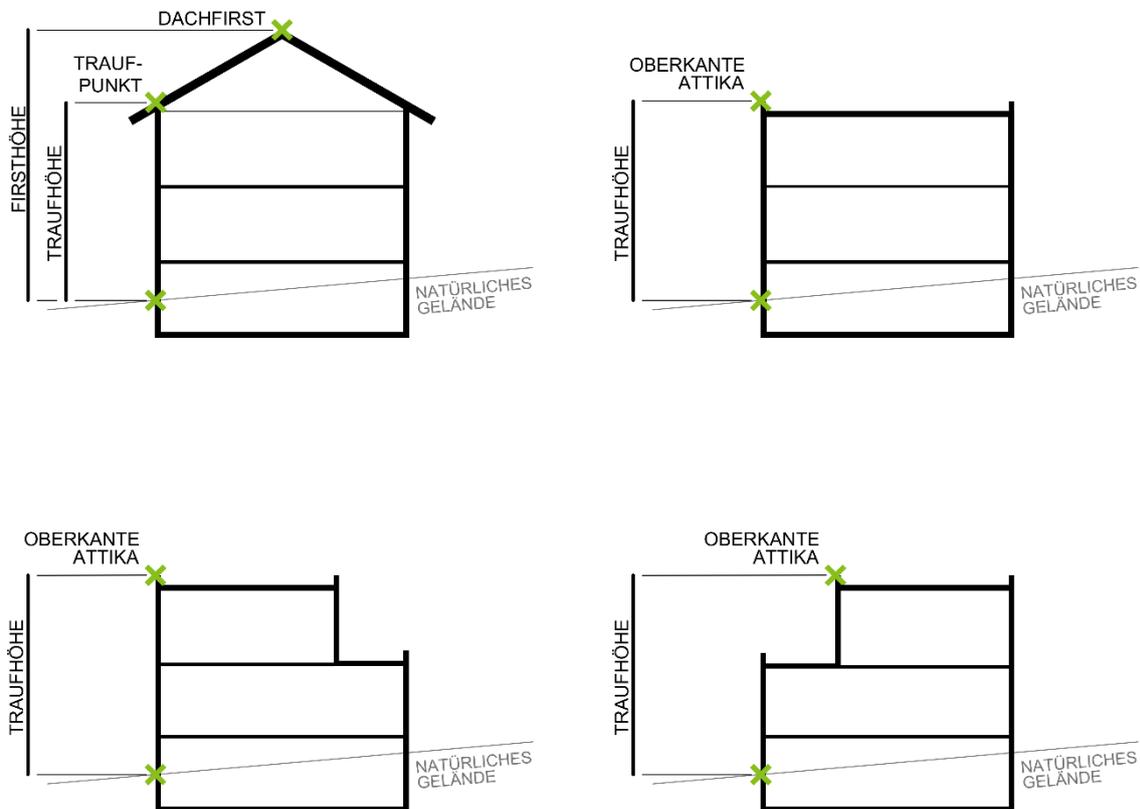


Abbildung 7: Systemskizze Bezugspunkte bei gegeneinander laufenden Dachflächen und Flachdächern, ohne Maßstab (Darstellung BSMF mbH)

Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten auch für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen.

Ausnahmsweise können bestehende und genehmigte Dächer die heute schon eine höhere Firsthöhe aufweisen, bei gleichbleibender Geschossigkeit, erneut errichtet werden. Die Gebäudehöhe darf dabei die Bestandshöhe des genehmigten Daches nicht überschreiten.

Begründung:

Um eine klar definierte Höhenbegrenzung zu erreichen, werden maximal zulässige Dachfirst und Traufhöhe bzw. Oberkante Attika festgesetzt. Zur Bestimmtheit der Festsetzung wird ein unterer und oberer Bezugspunkt definiert.

Entsprechend der Systemskizzen ist zu beachten, dass bei Flachdächern bis einschließlich 5° zur Höhenbegrenzung das maximale Maß der Traufhöhe gilt. Bei einem

Flachdachgebäude gilt als Traufpunkt der obere Abschluss der Dachaufkantung (Attika) des Staffelgeschosses sowie bei Flachdachgebäuden ohne Staffelgeschoss der obere Abschluss der Dachaufkantung (Attika). Mit dieser Festsetzung sollen Flachdachgebäude in ihrer Kubatur und Höhenentwicklung auf ein baulich verträgliches Maß beschränkt und das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung gewährleistet werden.

Zahl der Vollgeschosse (§20 BauNVO)

Festsetzung:

Im Bebauungsplan werden in den Wohngebieten jeweils die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Begründung:

Um eine gestalterische Qualität zu erhalten und insbesondere einen verträglichen Übergang zur Landschaft herzustellen, ist die maximale Zahl der Vollgeschosse festgesetzt worden. Bei der Definition der Vollgeschosse werden auf die nach der hessischen Bauordnung (HBO) geltenden Vorschriften verwiesen.

7.1.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise

Festsetzung:

Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Im Bebauungsplan wird für das Allgemeine Wohngebiet WA 10 und WA 12 die offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge dieser Gebäude darf höchstens 50 m betragen.

Abweichende Bauweise: Einschränkung der zulässigen Länge (22 Abs. 4 BauNVO)

Als abweichende Bauweise gilt in den Allgemeinen Wohngebieten WA 7, WA 8 und WA 13 die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen 15 m (größte lotrecht gemessene Länge) nicht überschreiten dürfen.

Als abweichende Bauweise gilt in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3 und WA 4 die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen 18 m (größte lotrecht gemessene Länge) nicht überschreiten dürfen.

Als abweichende Bauweise gilt in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 5 und WA 14 die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen 22 m (größte lotrecht gemessene Länge) nicht überschreiten dürfen.

Als abweichende Bauweise gilt in den Allgemeinen Wohngebieten WA 6 und WA 11 die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen 30 m (größte lotrecht gemessene Länge) nicht überschreiten dürfen.

Als abweichende Bauweise gilt im Allgemeinen Wohngebiet WA 9 die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen 40 m (größte lotrecht gemessene Länge) nicht überschreiten dürfen.

Begründung:

Entsprechend der vorangegangenen Festsetzungen soll durch die Begrenzung der Länge von baulichen Anlagen eine stadtgestalterische Qualität in Anlehnung an die bestehende Bebauung erzeugt und der Gebietscharakter gewahrt werden. Die festgesetzten Gebäudelängen orientieren sich demnach an den bestehenden, baulich zusammenhängenden Kubaturen. Hierbei gilt die längste lotrecht gemessene Länge der Hauptanlage. Durch die Maßgabe der offenen Bauweise sind Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten.

Zulässige Hausformen (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Festsetzung:

Die zulässigen Hausformen werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

Begründung:

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass in den unterschiedlichen allgemeinen Wohngebieten nur bestimmte Hausformen zulässig sind. Die Festsetzung orientiert sich am Bestand, den der Bebauungsplan sichert. Es soll sichergestellt werden, dass sich auch Neubebauungen in den Bestand einfügen und ein einheitlich städtebaulicher Gesamteindruck entsteht.

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Festsetzung:

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gemäß Planzeichnung definiert.

Begründung:

Um eine flexible Lage einzelner Baukörper im Plangebiet zu ermöglichen, sind die Baugrenzen großzügig dimensioniert. Hierbei werden bestehende Baufluchten aufgenommen sowie demgegenüber bewusst überbaubare Grundstücksflächen zurückgenommen, um ökologisch wertvollen Bereichen Rechnung zu tragen.

7.1.4 Mindestmaß für die Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Festsetzung:

In den Allgemeinen Wohngebieten beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 500 m². Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Bestandsgebäude (Bestandsschutz).

Begründung:

Die Festsetzung dient der gebietsverträglichen Entwicklung der Grundstücke und deren Größe. Grundstücksbestände genießen als Baugrundstücke Bestandsschutz.

7.1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m § 23 Abs. 5 BauNVO)

Festsetzung:

Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ausnahme hiervon bildet die Vorgartenzonen entlang des Ölmühlweges. Hier sind keine oberirdischen Nebenanlagen zulässig. Garagen sind jedoch in seitlicher Verlängerung des Gebäudes zulässig. Die Vorgartenzone wird definiert als der Grundstücksbereich zwischen der vorderen Grundstücksgrenze entlang des Ölmühlweges und der Linie, die durch die straßenseitige Gebäudefront entsteht. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind bestehende Nebenanlagen (Bestandsschutz).

Begründung:

Die explizite Festsetzung der Zulässigkeit von Nebenanlagen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dient dazu, die den Nutzungen im Plangebiet dienenden Nebenanlagen, wie z.B. Zuwegungen zu den Gebäuden, Müllabstellanlagen, Fahrradabstellplätze, Gartenhäuser planungsrechtlich abzusichern.

Aus städtebaulichen Gründen soll die Vorgartenzone des Ölmühlweges frei von oberirdischen Nebenanlagen gehalten werden.

7.1.6 Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität

Festsetzung:

Im zeichnerischen Teil wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt.

Begründung:

Bei der festgesetzten Fläche handelt es sich um eine Transformatorenstation, die im Bestand gesichert wird.

7.1.7 Straßenverkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Festsetzung:

Im zeichnerischen Teil werden Straßenverkehrsflächen sowie Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Verkehrsberuhigte Privatstraße, Fußweg, Öffentliche Parkfläche und Wirtschaftsweg festgesetzt.

Begründung:

Mit der Festsetzung der verschiedenen Verkehrsflächen wird die bestehende Erschließungssituation dokumentiert. Die Straßenverkehrsfläche befindet sich hierbei im städtischen Eigentum, während sich die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Verkehrsberuhigte Privatstraße im privaten Eigentum befinden. Die jeweiligen Zweckbestimmungen bilden die derzeitigen Nutzungen ab und setzen entsprechende Gestaltung voraus.

7.1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Befestigte Freiflächen

Festsetzung:

Wege, Zufahrten und sonstige befestigte Grundstücksflächen sind so herzustellen, dass Niederschlagswasser versickern oder in angrenzenden Pflanzflächen entwässert werden kann. Bei einer Gefährdung von Boden und Grundwasser durch einen Austritt wassergefährdender Stoffe (z.B. Öl) kann von der Festsetzung abgesehen werden.

Begründung:

Die Festsetzung dient der Verbesserung der Luftqualität und Lufthygiene sowie der Speicherung bzw. gedrosselten Abgabe von Niederschlagswasser.

Nicht überbaute Freiflächen

Festsetzung:

Die Verwendung von wasserdichten oder nicht wurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig. 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 0,4 m um die Gebäude. Die Nutzung von Kunstrasen auf nicht befestigten Flächen ist nicht zulässig.

Vorgartenflächen sind soweit sie nicht als Zu- und Ausfahrt und als Stellplatzflächen genutzt werden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Begründung:

Die Festsetzung dient der Verbesserung der Luftqualität und Lufthygiene sowie der Speicherung bzw. gedrosselten Abgabe von Niederschlagswasser.

Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Festsetzung:

Im Zuge der Bauantragsverfahren sind die Grundstücke einer artenschutzrechtlichen Prüfung durch ein Fachbüro zu unterziehen sowie die zu rodenden Gehölzstrukturen vertiefend auf Besatz zu untersuchen und Maßnahmen abzuleiten.

Begründung:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist eine Begehung aller Grundstücke nicht zielführend und aufgrund des Privateigentums nicht möglich. Die Festsetzung soll sicherstellen, dass Grundstücke bei Erstellung eines Bauantrages einer artenschutzrechtlichen Prüfung durch ein Fachbüro unterzogen sowie die zu rodenden Gehölzstrukturen vertiefend auf Besatz untersucht und Maßnahmen abgeleitet werden.

7.1.9 Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Festsetzung:

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche mit der Bezeichnung "GF 1" ist mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Anwohner und Anlieger des Flurstücks 36/4 (Ölmühlweg 35a) zu belasten.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche mit der Bezeichnung "G 2" ist mit einem Gehrecht zu Gunsten der Anwohner und Anlieger des Flurstücks 38/22 (Ölmühlweg 33c) zu belasten.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche mit der Bezeichnung "G 3" ist mit einem Gehrecht zu Gunsten der Anwohner und Anlieger der Flurstücke 53/30, 53/7, 53/8, 53/15, 53/11, 53/12 (Grüner Weg 26, 28, 30 und 32) zu belasten.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche mit der Bezeichnung "GF 4" ist mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Anwohner und Anlieger des Flurstücks 54/6 (Grüner Weg 15) zu belasten.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche mit der Bezeichnung "GF 5" ist mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Anwohner und Anlieger des Flurstücks 52/45 (Grüner Weg 13) zu belasten.

Begründung:

Das Geh- und Fahrrecht dient der Sicherung der Erschließung der einzelnen Baugrundstücke sowie der Sicherung eines Fuß- und Radweges. Insbesondere bei Eigentumswechsel wird hierdurch gewährleistet, dass Anwohnende zu ihrem Grundstück gelangen und die Erschließung gemäß § 30 Abs. 1 BauGB als gesichert gilt.

7.1.10 Maßnahmen für die Nutzung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Festsetzung:

Im Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 50 % der technisch geeigneten Dachflächen der Gebäude (ausgenommen Dachterrassen) und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ab einer zusammenhängenden Dachfläche von 20 m² mit Photovoltaikmodulen (PV) oder Solarwärmekollektoren zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Dabei ist die Verwendung einer nachweislich für eine Kombination mit

Dachbegrünung sowie Retentionsdächern geeigneten Anlagenkonstruktion (Aufständering) sicherzustellen.

Begründung:

Die Festsetzung von Maßnahmen für die Nutzung erneuerbarer Energien dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (§§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB) und erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB) sowie der Umsetzung des Status einer Klimakommune und eines prädikatisierten heilklimatischen Luftkurortes.

Die Festsetzung schreibt mit Solarmodulen ortsfeste technische Anlagen selbständiger Art vor, die auf den Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet zu errichten sind (50 % der technisch geeigneten Dachflächen). Die Solarenergienutzung durch die Festsetzung erfolgt daher ortsbezogen im Plangebiet auf den Gebäuden und baulichen Anlagen. Die erzeugte Energie wird vorrangig im Plangebiet verwendet, sei es durch die Eigenversorgung der Haushalte mit Strom bzw. Wärme oder durch den physikalischen Effekt, dass Solarstrom im Netz vorrangig dort verbraucht wird, wo er eingespeist wird.

7.1.11 Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Bepflanzung von Grundstücksfreiflächen

Festsetzung:

Je angefangene 100 m² Grundstücksfreifläche ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit mindestens 16-18 cm Stammumfang gemessen in 1,00 m Höhe mit Bodenanschluss zu pflanzen und zu erhalten (siehe Pflanzliste). Vorhandener Baumbestand kann angerechnet werden, wenn er der Pflanzliste entspricht und einen Mindeststammumfang von 16-18 cm gemessen in 1,00 m Höhe aufweist. Ein Nachweis ist im Antragsverfahren mit Vermessung vorzulegen. Zusätzlich sind auf 10 % der Grundstücksfreiflächen standortgerechte Sträucher zu pflanzen und zu erhalten.

Die in der Planzeichnung als zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen, ist eine geschlossene Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.

Bei Abgang sind einheimische, standortgerechte Ersatzpflanzungen gemäß Pflanzliste vorzunehmen.

Begründung:

Die jeweilige Anzahl der anzupflanzenden Bäume steht in Abhängigkeit von der Größe der Grundstücksfreiflächen, so dass eine dem Standort entsprechende Bepflanzung mit Gehölzen gewährleistet werden kann. Die Festsetzung dient der angemessenen Durchgrünung und Gestaltung der Freiflächen und der grüngestalterischen Integration der baulichen Anlagen in den Orts- und Straßenraum. Des Weiteren hat sie eine stadtklimatische Bedeutung.

Erhaltung von Bäumen

Festsetzung:

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans werden Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt. Die in der Planzeichnung als zum Erhalt festgesetzten Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind standortgerechte, einheimische Ersatzpflanzungen gemäß Pflanzliste vorzunehmen. Der Standort neu angeplanter Bäume kann abweichen und ist mit der Stadt Königstein abzustimmen.

Folgende Bäume sind zu erhalten:

- 1 Weide, 2 stämmig Salix spec.
Gemarkung Königstein, Flur 21, Flurstück 29/7 (Grüner Weg10)
- 2 Spitzahorn Acer platanoides
Gemarkung Königstein, Flur 21, Flurstück 27/12 (Grüner Weg 6)
- 3 Rosskastanie Aesculus hippocastanum
Gemarkung Königstein, Flur 21, Flurstück 27/12 (Grüner Weg 6)
- 4 Säulen-Eiche Quercus robur 'Fastigiata'
Gemarkung Königstein, Flur 21, Flurstück 52/22 (Grüner Weg 13a)
- 5 Schwarzkiefer Pinus nigra
Gemarkung Königstein, Flur 21, Flurstück 29/4 (Grüner Weg 16)
- 6 Echte Walnuss Juglans regia
Gemarkung Königstein, Flur 21, Flurstück 51/10 (Grüner Weg 23)
- 7 Eiche Quercus spec.
Gemarkung Königstein, Flur 21, Flurstück 51/18 (Grüner Weg 17)
- 8 Buche Fagus sylvatica

Gemarkung Königstein, Flur 21, Flurstück 22/5 (Ölmühlweg 33)

9 Douglasie *Pseudotsuga menziesii*

Gemarkung Königstein, Flur 21, Flurstück 22/5 (Ölmühlweg 33)

10 Bergahorn *Acer pseudoplatanus*

Gemarkung Königstein, Flur 21, Flurstück 22/5 (Ölmühlweg 33)

11 Edelkastanie *Castanea sativa*

Gemarkung Königstein, Flur 21, Flurstück 22/7 (Grüner Weg 2m-p)

12 Kiefer *Pinus spec.*

Gemarkung Königstein, Flur 21, Flurstück 22/7 (Grüner Weg 2m-p)

13 Rosskastanie *Aesculus hippocastanum*

Gemarkung Königstein, Flur 21, Flurstück 22/9 (Grüner Weg 2m-p)

14 Spitzahorn *Acer platanoides*

Gemarkung Königstein, Flur 21, Flurstück 22/7 (Grüner Weg 2m-p)

15 Douglasie *Pseudotsuga menziesii*

Gemarkung Königstein, Flur 21, Flurstück 22/7 (Grüner Weg 2m-p)

16 Bergahorn *Acer pseudoplatanus*

Gemarkung Königstein, Flur 21, Flurstück 22/7 (Grüner Weg 2m-p)

17 Kiefer *Pinus spec.*

Gemarkung Königstein, Flur 22, Flurstück 38/8 (Ölmühlweg 33b)

18 Linde (vrstl. Winterlinde) *Tilia cordata*

Gemarkung Königstein, Flur 22, Flurstück 38/8 (Ölmühlweg 33b)

19 Rosskastanie *Aesculus hippocastanum*

Gemarkung Königstein, Flur 22, Flurstück 38/22 (Ölmühlweg 33c)

20 Edelkastanie *Castanea sativa*

Gemarkung Königstein, Flur 22, Flurstück 38/17 (Ölmühlweg 35)

21 Edelkastanie *Castanea sativa*

Gemarkung Königstein, Flur 22, Flurstück 38/18 (Ölmühlweg 35)

22 Sommerlinde *Tilia platyphyllos*

Gemarkung Königstein, Flur 22, Flurstück 38/17 (Ölmühlweg 35)

23 Rosskastanie *Aesculus hippocastanum*

Gemarkung Königstein, Flur 22, Flurstück 38/17 (Ölmühlweg 35)

24 Linde *Tilia spec.*

Gemarkung Königstein, Flur 22, Flurstück 38/18 (Ölmühlweg 35)

25 Linde *Tilia spec.*

Gemarkung Königstein, Flur 22, Flurstück 38/18 (Ölmühlweg 35)

26 Linde *Tilia spec.*

Gemarkung Königstein, Flur 22, Flurstück 38/18 (Ölmühlweg 35)

27 Spitzahorn Acer platanoides

Gemarkung Königstein, Flur 22, Flurstück 37/5 (Ölmühlweg 35b)

28 Spitzahorn Acer platanoides

Gemarkung Königstein, Flur 22, Flurstück 37/5 (Ölmühlweg 35b)

29 Douglasie Pseudotsuga menziesii

Gemarkung Königstein, Flur 22, Flurstück 33/13 (Ölmühlweg 37b)

30 Stieleiche Quercus robur

Gemarkung Königstein, Flur 22, Flurstück 33/10 (Ölmühlweg 37d)

31 Rotbuche Fagus sylvatica

Gemarkung Königstein, Flur 22, Flurstück 32/19 (Ölmühlweg 39a)

32 Linde (vrstl. Sommerlinde) Tilia platyphyllos

Gemarkung Königstein, Flur 22, Flurstück 29/11 (Ölmühlweg 45)

33 Roteiche Quercus rubra

Gemarkung Königstein, Flur 22, Flurstück 20/14 (Ölmühlweg 47a-d)

Zum Schutz der festgesetzten Bäume hat bereits vor Baubeginn bis Bauende eine ökologische Baubegleitung (gemäß DIN 18920) durch eine fachlich dafür geeignete Person zu erfolgen. Aufgabe der ökologischen Baubegleitung ist die beratende Begleitung und Überwachung der Einhaltung der naturschutzfachlichen Auflagen und Schutzmaßnahmen in enger Abstimmung mit der Bauleitung. Termine, Ergebnisse von Begehungen und Entscheidungen der ökologischen Baubegleitung sind zu dokumentieren.

Begründung:

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zum Erhalt festgesetzt. Des Weiteren soll durch die Festsetzung der Durchgrünungsgrad erhalten werden.

Zur Vermeidung von negativen Umweltauswirkungen, die durch die Umsetzung von Bauvorhaben entstehen können, wird gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB eine ökologische Baubegleitung festgesetzt.

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Festsetzung:

In der Planzeichnung werden Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Begründung:

Um die bereits vorhandene Durchgrünung im Gebiet zu erhalten, weiter zu fördern und einen entsprechenden Übergang zum Außenbereich zu schaffen, werden gemäß Eintrag in der Plankarte „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt.

Dachbegrünung

Festsetzung:

Alle Dächer mit einem Neigungswinkel von bis zu 10° sind dauerhaft extensiv zu begrünen und mit einer Substratschicht von mindestens 15 cm zu versehen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/ Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Fenster, Dachterrassen sowie sonstige technische Aufbauten sind bis zu einem Flächenanteil von 25 % der jeweiligen Dachfläche davon ausgenommen.

Begründung:

Durch Dachbegrünung werden klimawirksame Oberflächen geschaffen, die das örtliche Klima durch Verdunstung und geringere Wärmespeicherung positiv beeinflussen. Durch die festgestellten Niederschlagsänderungen resultieren Veränderungen der Abflussmengen und Überlastungen des Kanalnetzes und den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sollen alle Möglichkeiten ausgeschöpft werden, um das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücksflächen entweder zu versickern oder zurück zu halten und der Vegetation verfügbar zu machen.

Fassadenbegrünung

Festsetzung:

Wandflächen mit einer Fensterfläche von weniger als 10 % ab einer Fläche von mehr als 25 m² sind dauerhaft mit standortgerechten, einheimischen Pflanzen zu begrünen (siehe Pflanzliste). Alternativ zur direkten Fassadenbegrünung ist ein Rankgerüst zulässig. Die Pflanzung muss ins Erdreich erfolgen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Für jede Pflanze soll eine Pflanzfläche von mindestens 1 m² vorgesehen werden.

Begründung:

Durch eine Fassadenbegrünung werden, wie auch bei einer Dachbegrünung, klimawirksame Oberflächen geschaffen, die das örtliche Klima durch Verdunstung und geringere Wärmespeicherung positiv beeinflussen.

7.1.12 Abgrabungen, Stützmauern und Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Festsetzung:

Böschungen, Abgrabungen, Stützmauern, Hangbefestigungen, Terrassierungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,40 m zulässig, sofern der Abstand zu den Grundstücksgrenzen mehr als 3,00 m beträgt. In dem Bereich bis zu einer Entfernung von 3,00 m zu den Grundstücksgrenzen sind Abgrabungen, Aufschüttungen und Terrassierungen unzulässig.

Befestigungen und Stützmauern mit einer maximalen Höhe von 0,5 m sind als Trockenmauern auszuführen. Befestigungen und Stützmauern mit einer maximalen Höhe von 1,40 m sind aus heimischen Natursteinmaterialien oder Natursteinverblendungen herzustellen. Sichtbeton ist unzulässig.

Ausnahmsweise können Abgrabungen und Aufschüttungen für Garagen, Carports oder Stellplätze im Abstand von 3,0 m zu den Grundstücksgrenzen, mit den dazugehörigen Stützmauern bis zu 1,00 m, zugelassen werden. Stützmauern an Straßen sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Sie sind bündig mit der Hinterkante des Abschlusses der Straßen-, Bürgersteig- oder Wegebefestigung zu errichten.

Stützmauern mit einer Ansichtsfläche von mehr als 20 m² sind dauerhaft mit standortgerechten, einheimischen Kletterpflanzen zu begrünen (siehe Pflanzliste). Alternativ oder ergänzend ist eine Begrünung der Stützmauer durch einheimische und standortgerechte Pflanzen mit hängendem Wuchs zulässig. Eine ausreichend dimensionierte Pflanzscheibe ist vorzusehen.

Begründung:

Durch die Festsetzung soll eine einheitliche Grundstücksgestaltung erreicht werden. Die genannten Ausnahmen schaffen einen Spielraum bei der Gestaltung und reagieren auf unterschiedliche Grundstücksverhältnisse.

7.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO)

7.2.1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Für alle Gebäude sind Satteldächer, Walmdächer, versetzte Pult- und Zeltdachformen sowie Flachdächer zulässig. Die Dachneigung für Satteldächer, Walmdächer sowie versetzte Pult- und Zeltdachformen wird auf 10° bis 30° festgesetzt.

Mansarddächer als geneigte Dachform sind bei eingeschossigen Gebäuden (1 Vollgeschoss (I)) zulässig, wenn die Dachneigungen im Bereich der Mansarde 50° bis 60° und im Bereich der Dachspitze 30° aufweisen.

Kniestöcke bzw. Drempel sind ausschließlich an den Außenwänden bis max. 1,10 m zulässig, gemessen an der Außenwand vom Rohfußboden Dachgeschoss bis zur Oberkante der Dachhaut.

Dachgauben sind mind. 0,5 m von der Außenwand zurückzusetzen. Einzelgauben sind in einer Breite von max. 3,0 m, Zwerchhäuser in einer Breite von max. 6,0 m zulässig. Die Gesamtbreite der Gauben und Zwerchhäuser einschließlich Treppenhäuser darf max. 50 % der jeweiligen Trauflänge des Hauptdaches betragen. Die Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung gelten auch für Gauben und Zwerchhäuser. Die Dachaufbauten haben einen Mindestabstand von 1,50 m untereinander und zu Ortgängen, Graten und Kehlen einzuhalten.

Gauben über zwei Geschosse sind unzulässig.

Der Gaubenfirst ist in einem Abstand von mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst zulässig. Für Bestandsdächer gilt: Wenn die bestehende Raumhöhe im Dachgeschoss niedriger als 2,75 m ist, kann von dieser Festsetzung ausnahmsweise abgewichen werden. Der Gaubenfirst kann in diesem Fall mit dem Hauptfirst gleichgesetzt werden.

Für Satteldächer, Walmdächer, Pult- und Zeltdächer sowie Mansarddächer hat die Dacheindeckung mit matten Ziegeln oder Naturschiefer in schwarz, anthrazit, grau, hellrot, braun oder ziegelrot zu erfolgen. Dachgauben können auch mit nicht glänzenden dunklen Blechen abgedeckt werden. Glasierte oder glanz-engobierte Tonziegel sowie glänzende und chrom- oder silbrig wirkende Dachflächenelemente sind unzulässig, Matt-Glasierte Dachziegel sind zulässig.

Begründung:

Die Festsetzung dient dazu ein städtebaulich einheitliches Erscheinungsbild zu schaffen. Ferner sollen städtebaulich markante Baukörper und hohe Dachaufbauten verhindern werden, die den städtebaulichen Maßstab sprengen würden.

7.2.2 Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Festsetzung:

Als Einfriedungen sind Holz- und Metallzäune ohne Mauersockel und Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Bei Zäunen ist ein Mindestabstand von 15 cm zum Boden einzuhalten. Hecken als Einfriedung sind aus heimischen, standortgerechten Sträuchern herzustellen (siehe Pflanzliste). Hinsichtlich der Grenzabstände von Hecken wird auf das Hessische Nachbarrecht (§ 39 HNRG) verwiesen.

Die Verwendung von Sichtschutzstreifen bei Stabgitterzäunen ist unzulässig.

Begründung:

Durch die Festsetzung soll eine einheitliche Grundstücksgestaltung erreicht werden.

7.2.3 Standflächen für Abfallbehältnisse (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Festsetzung:

Standplätze für Abfallbehältnisse sind auf den Baugrundstücken unterzubringen, mit Buschwerk zu umpflanzen und so anzuordnen, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Als Sichtschutz sind zudem Mauern aus Naturstein oder mit Natursteinverkleidung, sowie Holzelemente zulässig. Die maximale Einfassungshöhe beträgt 1,50 m.

Begründung:

Durch die Festsetzung soll eine einheitliche Grundstücksgestaltung erreicht werden.

7.2.4 Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Festsetzung:

Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Sie sind weitgehend naturnah mit standortgerechten heimischen Pflanzen zu gestalten und zu pflegen. Diese Grünflächen sind mit einheimischen Laubbäumen (siehe Pflanzliste) und Sträuchern oder hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen

Begründung:

Die Festsetzung dient der angemessenen Durchgrünung und Gestaltung der Freiflächen und der grüngestalterischen Integration der baulichen Anlagen in den Orts- und Straßenraum. Des Weiteren hat sie eine stadtklimatische Bedeutung.

7.3 Nachrichtliche Übernahmen

Einzelkulturdenkmäler

Im Geltungsbereich sind Einzelkulturdenkmäler (Grüner Weg 6, Ölmühlweg 35) einschließlich der mit ihnen verbundenen Grünfläche nach § 2 Abs. 1 und 3 HDSchG nachrichtlich übernommen.

Bauliche Maßnahmen an den geschützten Gebäuden und baulichen Anlagen bedürfen vor Baubeginn einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

7.4 Hinweise

Folgende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen:

- DIN-Normen
- Denkmäler
- Sicherung von Bodendenkmälern
- Altlasten
- Bodenschutz
- Insektenfreundliche Beleuchtung
- Stellplatzsatzung der Stadt Königstein im Taunus
- Energieeinsparung und Nutzung erneuerbarer Energien
- Kampfmittel
- Baumschutzsatzung der Stadt Königstein im Taunus
- Grünordnerische Hinweise
- Lage im Trinkwasserschutzgebiet
- Zisternensatzung der Stadt Königstein im Taunus
- Artenschutz
- Vermeidung von Vogelschlag
- Pflanzliste als Empfehlung

Der Wortlaut der Hinweise ist den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

8 Bodenordnung

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes sind keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich.

9 Flächen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Größe von rd. 91.072 m² (9,1 ha) und gliedert sich in folgende Teilflächen auf:

Geltungsbereich	rd. 91.072 m²
Allgemeines Wohngebiet	rd. 84.140 m ²
<u>Davon:</u> Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	rd. 459 m ²
<u>Davon:</u> Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	rd. 8.969 m ²
<u>Davon:</u> Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind; Zweckbestimmung Gemeinschaftsgaragen/Gemeinschaftsstellplätze	rd. 698 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	rd. 2.257 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:	rd. 4.235 m ²
Verkehrsberuhigte Privatstraße	rd. 2.985 m ²
Öffentliche Parkfläche	rd. 1.072 m ²
Fußweg	rd. 51 m ²
Wirtschaftsweg	rd. 51 m ²
Flächen für Versorgungsanlagen; Elektrizität	rd. 51 m ²
Private Grünfläche; Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün	rd. 381 m ²

10 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen in ihrer aktuellen Fassung zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BbodSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)

11 Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden folgende Einzelgutachten / Dokumente erarbeitet:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden folgende Einzelgutachten / Dokumente erarbeitet:

PGNU mbH (2024): Bauleitplan K 80 „Südlich des Ölmühlweges“, Königstein im Taunus. Umweltbericht. Frankfurt.

PGNU mbH (2024): Bauleitplan K 81 „Südlich des Ölmühlweges, westlicher Teil“, Königstein im Taunus. Umweltbericht. Frankfurt.

PGNU mbH (2024): Bauleitpläne K 80 „Südlich des Ölmühlweges“ und K 81 „Südlich des Ölmühlweges, westlicher Teil“ in Königstein im Taunus. FFH-Vorprüfung für das FFH-Gebiet 5816-309 „Rombachtal und Auf dem Bangert bei Königstein“. Frankfurt.