



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



Begründung

Königstein im Taunus, 25. Mai 2026

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis der Planung	6
1.1	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	6
1.2	Planverfahren	6
2	Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs	7
3	Planungsbindungen	9
3.1	Planungsrechtliche Vorgaben.....	9
3.1.1	Regionaler Flächennutzungsplan	9
3.1.2	Landschaftsplan	11
3.1.3	Bebauungspläne.....	12
3.2	Weitere Rechtsgrundlagen und sonstige relevante Planungen.....	12
3.2.1	Städtische Satzungen.....	12
3.2.2	Schutzgebiete.....	14
3.2.3	Denkmalschutz	14
3.2.4	Altlasten.....	14
3.2.5	Kampfmittel.....	14
3.2.6	Lärmkartierung	15
3.3	Bestand, städtebauliche Situation des Plangebietes.....	17
3.3.1	Städtebauliche Struktur und Nutzungen.....	17
3.3.2	Topografie	18
3.3.3	Verkehrerschließung.....	18
3.3.4	Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung.....	18
3.3.5	Nahversorgung, soziale Infrastruktur.....	19
3.3.6	Natur und Landschaft	20
3.3.7	Eigentumsverhältnisse	20
4	Betrachtung der konkurrierenden Belange	21
4.1	Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.....	22

4.2	Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	23
4.3	Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile	23
4.4	Belange des Denkmalschutzes	23
4.5	Belange der Grünordnung und der Freiflächenplanung	24
4.6	Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	24
4.6.1	Belange des Artenschutzes	24
4.6.2	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung.....	25
4.7	Belange des Verkehrs	25
4.8	Belange der Ver- und Entsorgung	26
4.9	Berücksichtigung von Möglichkeiten der Energieeinsparung zur Verminderung klimagefährdender Emissionen	28
4.9.1	Klimaschutzmaßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Mitigationsmaßnahmen).....	28
4.9.2	Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen (Adaptionsmaßnahmen)	28
5	Inhalte des Bebauungsplans.....	29
5.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	29
5.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	29
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	30
5.1.3	Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	36
5.1.4	Mindestmaß für die Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)	38
5.1.5	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m § 23 Abs. 5 BauNVO)	39
5.1.6	Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität.....	40
5.1.7	Straßenverkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB).....	40
5.1.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)	40
5.1.9	Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	42

5.1.10	Gebiete, in denen Luft verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB).....	43
5.1.11	Maßnahmen für die Nutzung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB).....	43
5.1.12	Grünflächen	44
5.1.13	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).....	45
5.1.14	Abgrabungen, Stützmauern und Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB).....	50
5.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO)	51
5.2.1	Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)	51
5.2.2	Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)	52
5.2.3	Standflächen für Abfallbehältnisse (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)	52
5.2.4	Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)	53
5.3	Nachrichtliche Übernahmen	53
5.4	Hinweise	53
6	Bodenordnung	54
7	Flächen	54
8	Rechtsgrundlagen	55
9	Anlagen und Gutachten	56

Vorbemerkung

Die hervorgehobenen Markierungen kennzeichnen textliche Festsetzungen, an denen inhaltliche Änderungen vorgenommen worden sind. Zudem wurden in folgenden Bereichen zeichnerische Änderungen vorgenommen:

- Neuordnung der Baugebiete für die Grundstücke 181/1, 38/2, 38/3, 38/8, 38/19, 38/21, 38/22 (WA 6 F), die Grundstücke 52/20, 52/37, 52/38, 54/5, 54/6 (WA 15), Grundstücke 29/1, 29/4, 29/5, 29/6, 29/7, 29/12, 29/13, 52/4 (WA 16) sowie die Grundstücke 29/4, 29/5, 29/7, 29/11, 32/3 (WA 17)
- Verlauf der Baugrenze auf dem Grundstück 54/5 (WA 15)
- Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung auf den Grundstücken 47/8 sowie 47/9

Die Abgabe von Stellungnahmen ist gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB auf die gelb gekennzeichneten und genannten geänderten Teile des Bebauungsplans beschränkt.

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.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans verfolgt die Stadt Königstein das Ziel, im Bereich des Plangebietes eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen und dabei sowohl den vorhandenen Bestand zu schützen als auch eine maßvolle Nachverdichtung unter Berücksichtigung der prägenden Grünstrukturen zu steuern.

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	19.09.2024
Ortsübliche Bekanntmachung	28.09.2024
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom	07.10.2024
bis einschließlich	15.11.2024
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom	07.10.2024

bis einschließlich	15.11.2024
Beschluss zur Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § Abs. 2 BauGB	26.06.2025
Ortsübliche Bekanntmachung	09.08.2025
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom	18.08.2025
bis einschließlich	26.09.2025
Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom	18.08.2025
bis einschließlich	26.09.2025
Beschluss zur erneuten Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § Abs. 2 BauGB	____.____.____
Ortsübliche Bekanntmachung	____.____.____
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“.

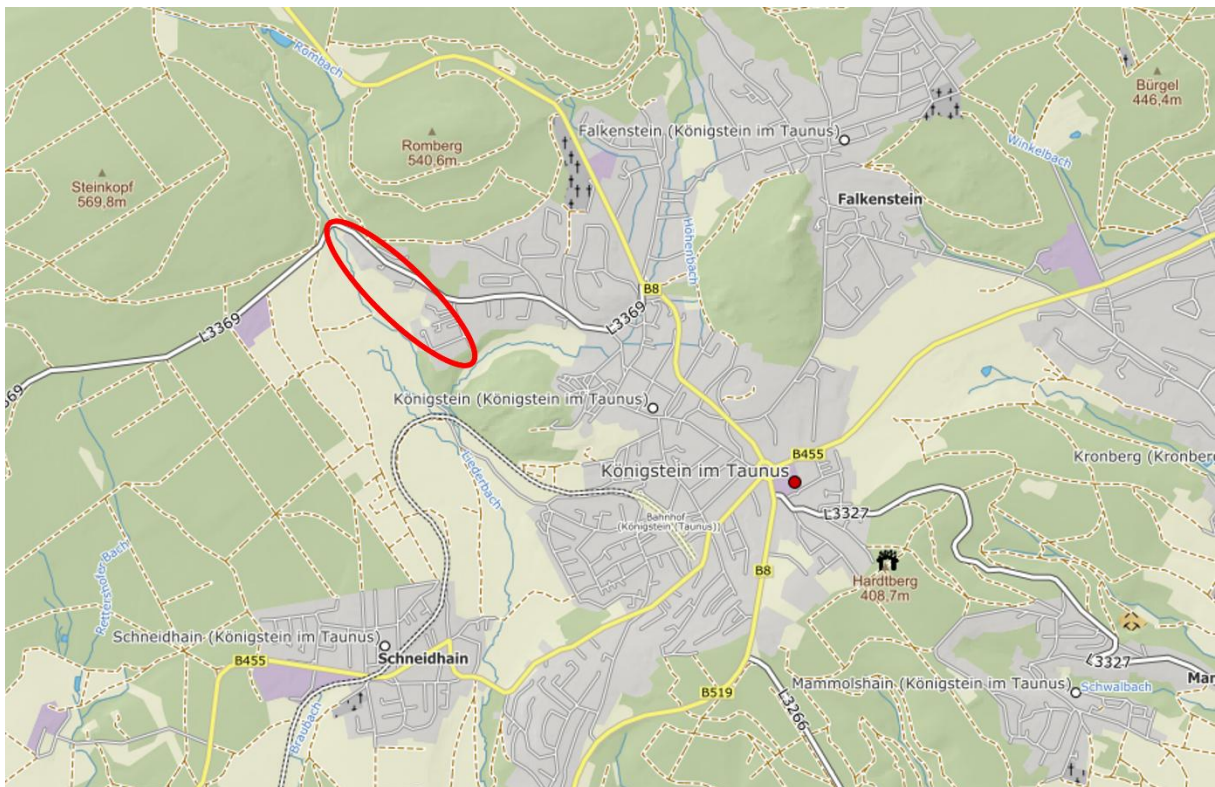


Abbildung 1: Lage des Plangebiets in der Stadt, Plangebiet rot umrandet, ohne Maßstab (Grundlage: Geoportal Hessen / Darstellung BSMF mbH)

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, 52/3, 52/4, 52/5, 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, 16/35, 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, 33/12, 33/13, 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, 47/14, 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.

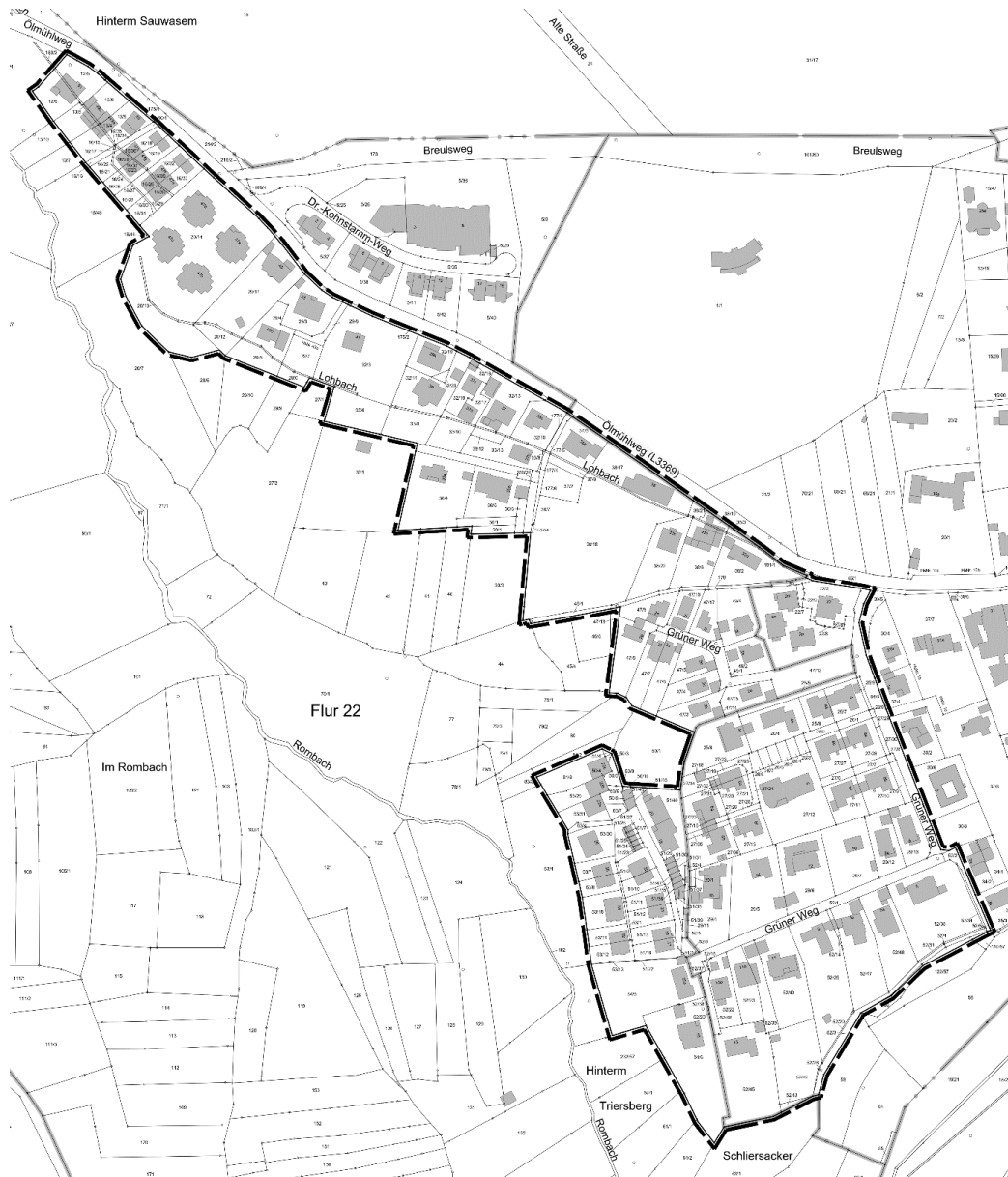


Abbildung 2: Abgrenzung des Geltungsbereichs K81 „Südlich des Ölmühlweges, westlicher Teil“, ohne Maßstab (Grundlage: Stadt Königstein im Taunus / Darstellung BSMF mbH)

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.

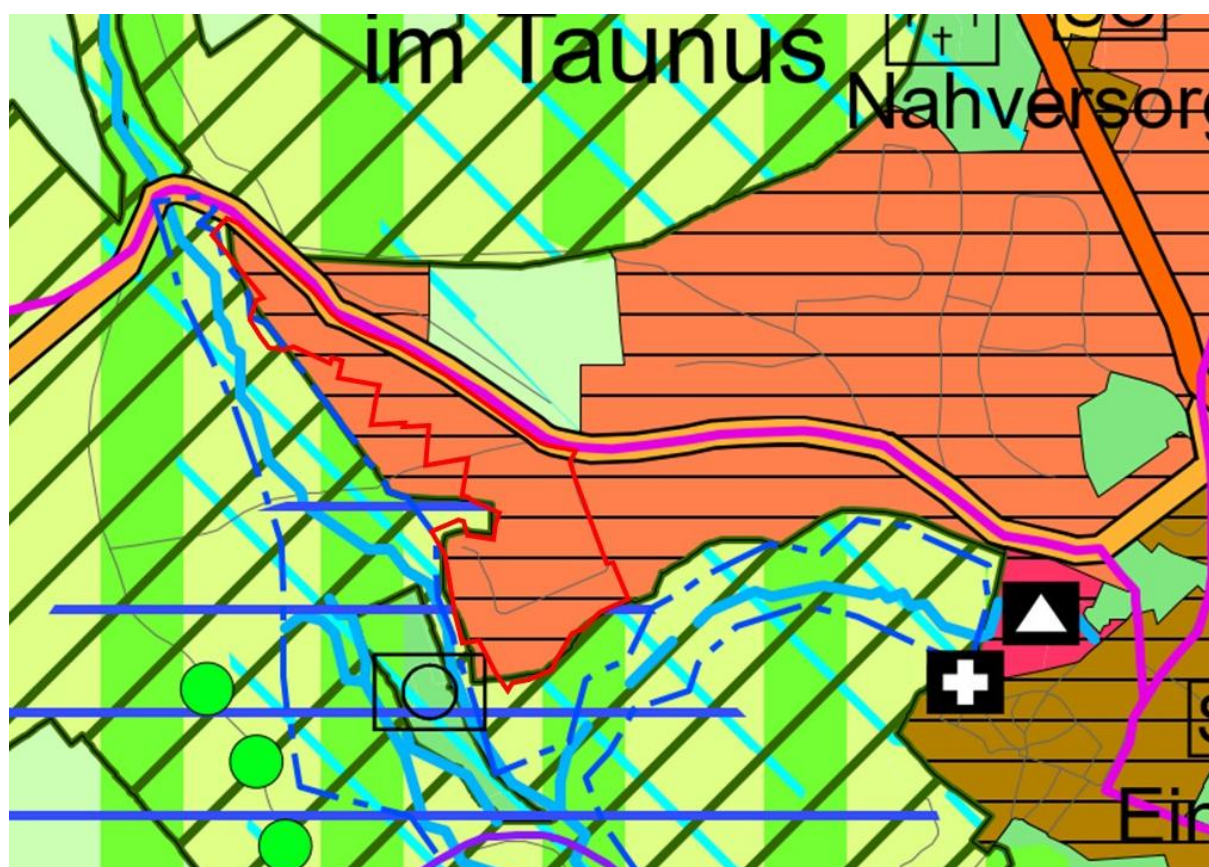


Abbildung 3: Auszug aus dem regionalen Flächennutzungsplan, Plangebiet rot umrandet, ohne Maßstab
(Grundlage: Regionalverband FrankfurtRheinMain / Darstellung BSMF mbH)

3.1.2 Landschaftsplan

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

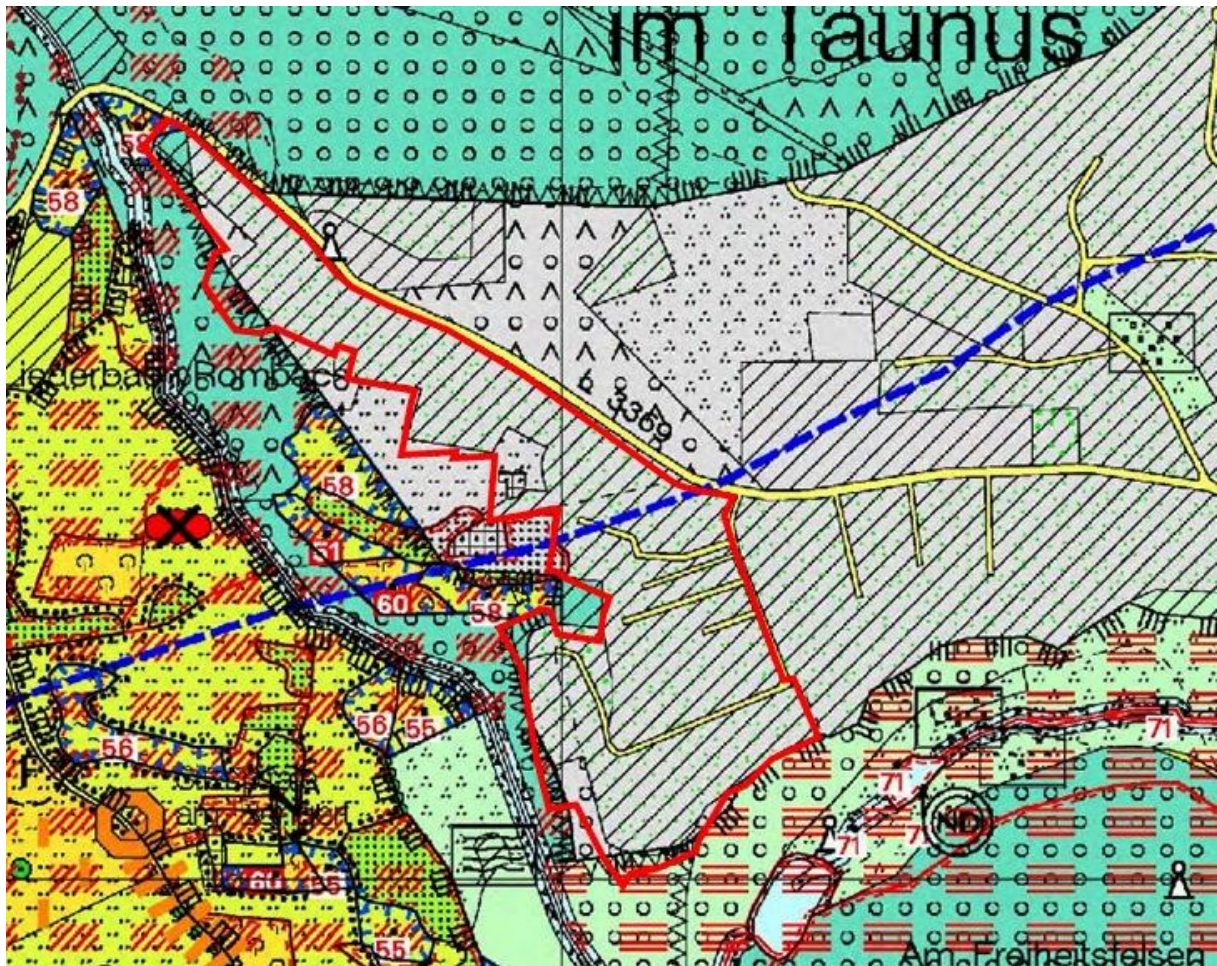


Abbildung 4: Auszug aus dem Landschaftsplan UVF 2001, Plangebiet rot umrandet, ohne Maßstab (Grundlage: Regionalverband FrankfurtRheinMain / Darstellung BSMF mbH)

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.

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 22.05.2003 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 deklaratorische 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.

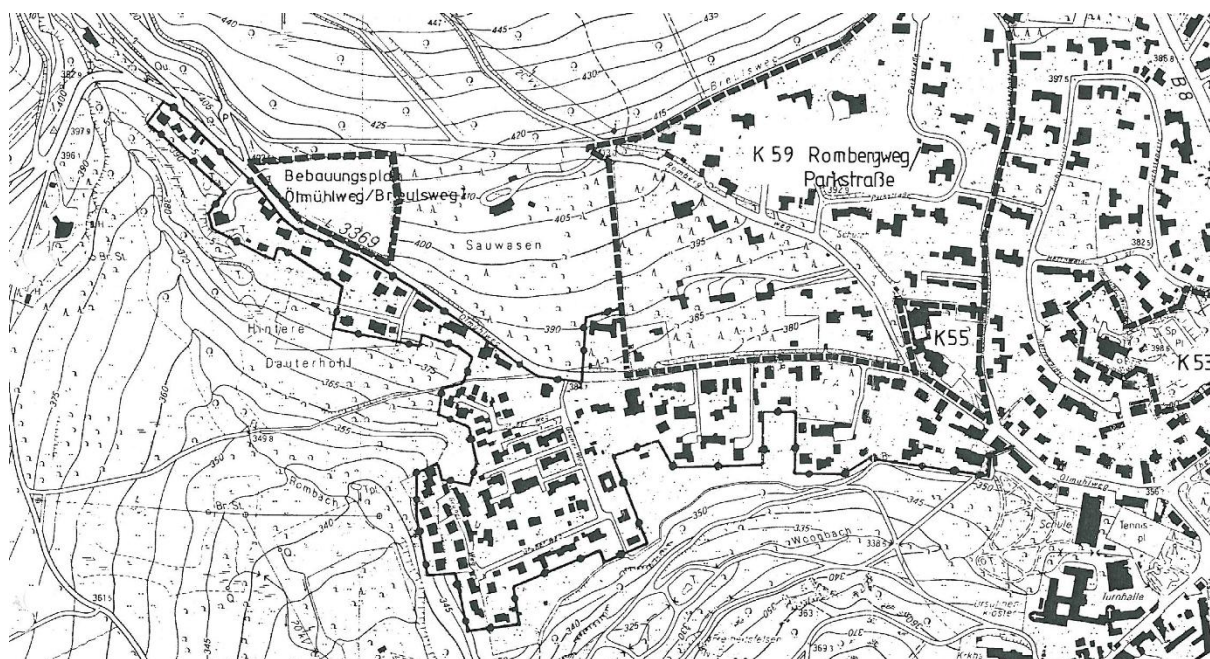


Abbildung 5: Abgrenzungssatzung Königstein „Ölmühlweg“, ohne Maßstab (Grundlage: Stadt Königstein im Taunus)

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 Gel-

tungsbereich 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.

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.

Werbeanlagengestaltungssatzung

In der **Werbeanlagengestaltungssatzung vom 2.11.2025** wird die Anordnung, Errichtung, Aufstellung etc. von Werbeanlagen und Schaukästen im gesamten Stadtgebiet geregelt. Diese dürfen nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Gliederung den historischen Charakter, die

künstlerische Eigenart und die städtebauliche Bedeutung der ihre Umgebung prägenden Bebauung, des Straßen- oder Platzbildes oder des Altstadtgefüges nicht beeinträchtigen.

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.

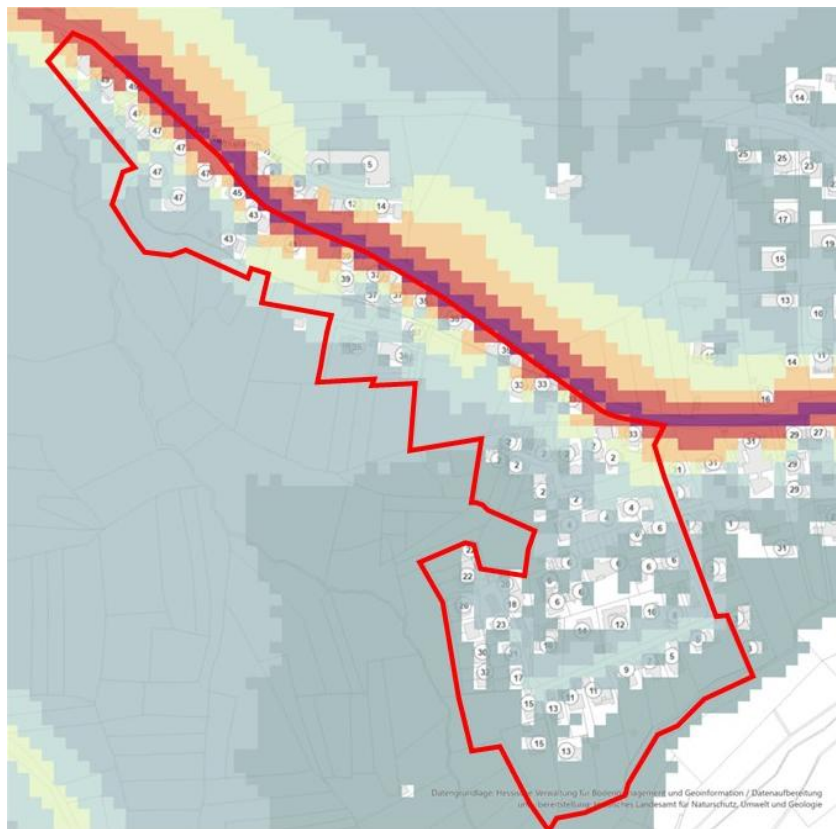
3.2.5 Kampfmittel

Im Plangebiet ist keine Kampfmitteluntersuchung vorgenommen worden.

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat jedoch ergeben, dass sich das Plangebiet am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet. Es gibt jedoch keinen begründeten Verdacht, dass auf der Fläche mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

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).



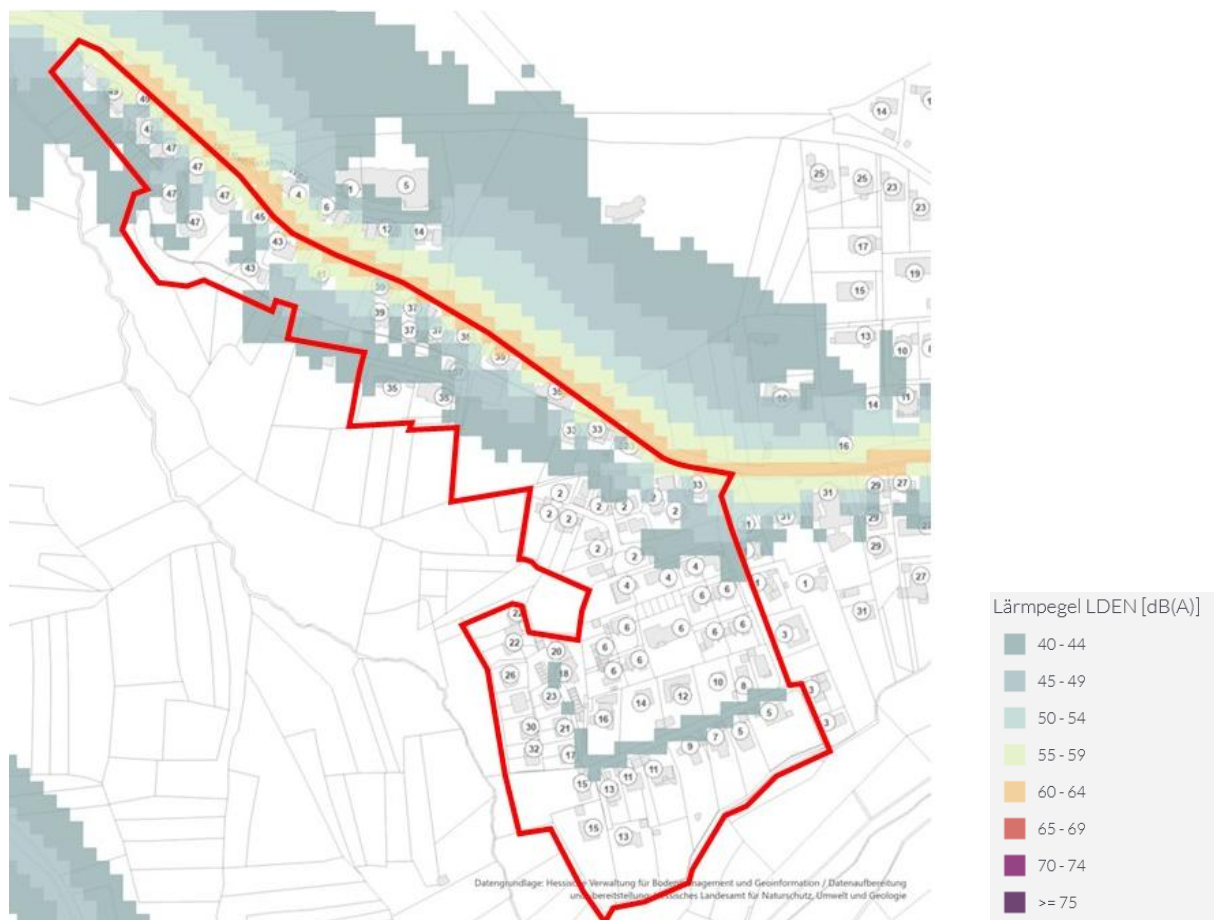


Abbildung 6: Auszug aus der Lärmkartierung 2022, Straßenlärm in dB(A) am Tag (oben) in der Nacht (unten), Plangebiet rot umrandet, ohne Maßstab (Quelle: Lärmviewer Hessen, HLNUG / Darstellung BSMF mbH)

3.3 Bestand, städtebauliche Situation des Plangebietes

3.3.1 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.

3.3.2 Topografie

Das Plangebiet weist eine starke und bewegte Topographie auf, das Gelände ist stark terrasiert. Insgesamt fällt das Gelände von Norden nach Süden in Richtung Woogtal sowie von Osten nach Westen ab. Das Höhenniveau 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.

3.3.3 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.

3.3.4 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.

Entwässerung

Die vorhandene Entwässerung der bereits kanalisierten Flächen im Planungsbereich sowie in unmittelbarer Nähe erfolgt im Mischsystem. Die Abteilung des anfallenden Schmutzwassers sowie des anfallenden und zum Abfluss gelangenden Niederschlagswassers erfolgt über die städtische Ortskanalisation (Mischwasserkanäle) und die städtischen Regenentlastungsanla-

gen bis zum „Regenüberlaufbecken RÜB I Schneidhain“ der Abwassergruppe Liederbach des Abwasserverbandes Main-Taunus.

Die überörtliche Abwasserableitung erfolgt von hier aus über die weiterführenden Abwasseranlagen (Gruppensammler und Regenentlastungsanlagen) des Abwasserverbandes Main-Taunus und ab der Mess- und Übergabestelle (MÜS) Schmalkaldener Straße in der Ortslage Unterliederbach über die weiterführenden Abwasseranlagen der Stadt Frankfurt am Main zu Abwasserreinigungsanlage (ARA) Sindlingen der Stadt Frankfurt am Main.

Laut der Schmutzfrachtberechnung von 2014 erfüllen alle Regenentlastungsanlagen der Stadt Königstein im Taunus im Ist-Zustand (2012) und Prognose-Zustand (ca. 2020) und alle Regenentlastungsanlagen des Abwasserverbandes Main-Taunus im Ist-Zustand (2012) und im optimierten Prognose-Zustand (ca. 2020) bisher die gesetzlichen Anforderungen bezüglich der zulässigen Entlastungskenngrößen gemäß dem sogenannten SMUSI- Erlass.

Das Entwässerungssystem ist insgesamt und bei den einzelnen Entlastungsanlagen sowohl im IST-Zustand, als auch in der (optimierten) Prognose abwasserabgabefrei.

Wasserversorgung

Nach Stellungnahme der Stadtwerke vom 09.10.2024 kann über das öffentliche Netz der Stadtwerke im Ölmühlweg (2001 erneuert) und Grüner Weg (2005 erneuert) ausreichend Trinkwasser für das Bebauungsplangebiet bereitgestellt werden. Durch zusätzliche Bebauung und Verdichtung im Gebiet wird nur mit einem untergeordneten Mehrverbrauch an Trinkwasser für den menschlichen Gebrauch gerechnet (Stellungnahme Stadtwerke, 20.11.2024). Bzgl. der Trinkwasserbedarfsprognose wird auf das Kapitel 6.8 verwiesen.

Löschwasserversorgung

Gemäß vorliegendem Hydrantenplan der Stadtwerke stehen im Bereich des öffentlichen Versorgungsnetzes im Ölmühlweg und in der Straße Grüner Weg mindestens 96 m³/h (= 1.600 l/min) für die Löschwasserversorgung zur Verfügung.

3.3.5 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.

3.3.6 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.

Südlich des Plangebiets verläuft durch das Woogtal der Liederbach.

Lohbach

Der Lohbach zweigt im Bereich des Grundstücks Ölmühlweg 22 vom Rombach ab und fließt in östlicher Richtung. Bei der Nepomuk-Quelle unterquert er den Ölmühlweg. Heute ist der Bachlauf zwar trockengelegt, doch früher verlief er südlich der Grundstücke bis zum Ölmühlweg 35. Ab Hausnummer 33 wurde er teils offen, teils unterirdisch entlang des Gehwegs bis zur Herzog-Adolph-Straße geführt, wo er in den Reichenbach mündete. In früherer Zeit trieb der Lohbach auch die Neue Villmersche Mahlmühle an, die im Jahr 1894 vom Bankier von Bethmann erworben wurde. Bis vor Kurzem speiste der Lohbach zudem mehrere Teiche in den Gärten entlang des Ölmühlwegs.

3.3.7 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.

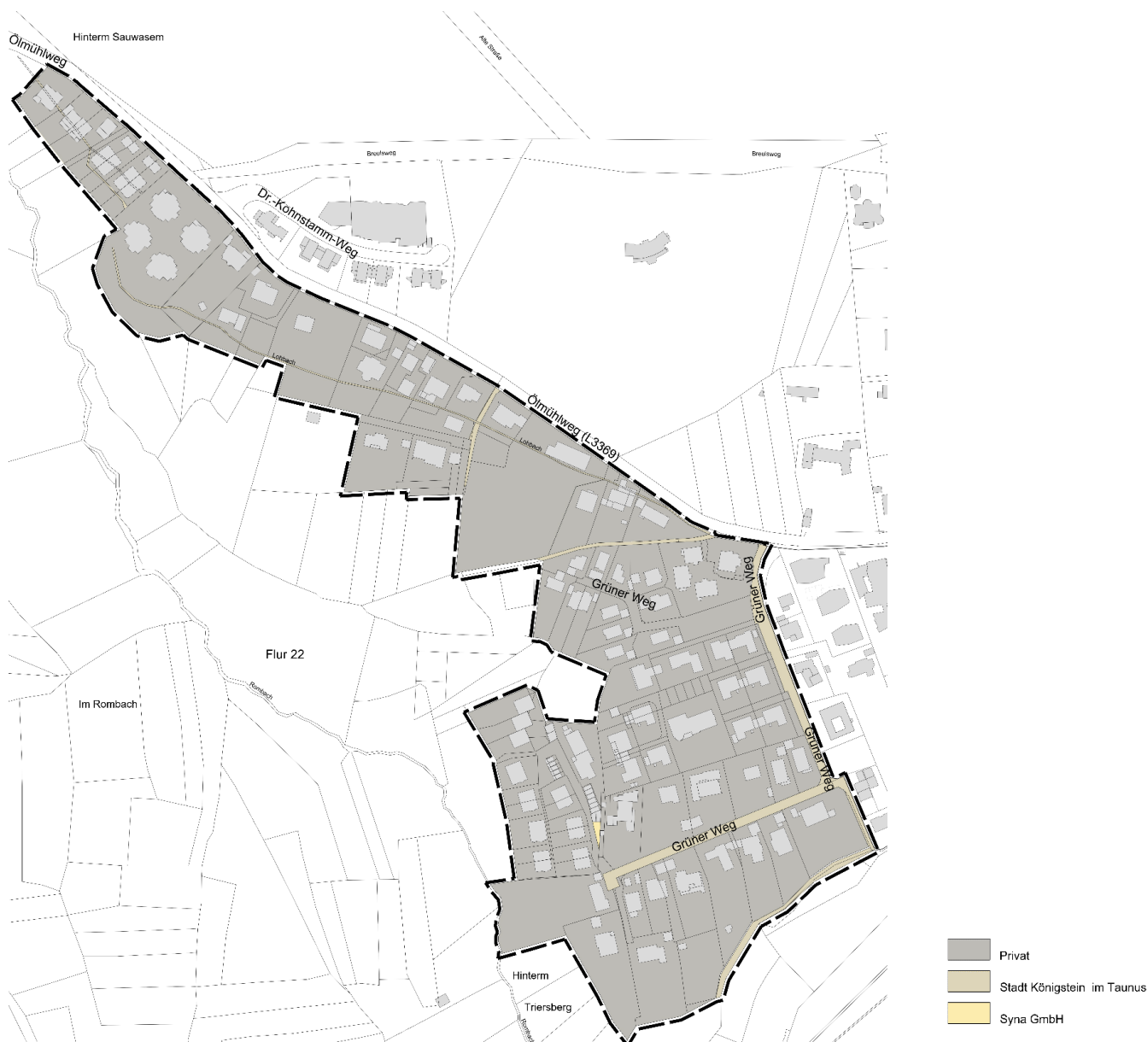


Abbildung 7: Darstellung der Eigentumsverhältnisse, ohne Maßstab (Grundlage: Stadt Königstein im Taunus / Darstellung BSMF mbH)

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.

4 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 Be-

eintrüchtigungen entstehen, welche jedoch durch Verbesserungen bei anderen Belangen wieder ausgeglichen werden.

4.1 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.

4.2 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.

4.3 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 Bebauungsplanangebot 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.

4.4 Belange des Denkmalschutzes

Im Plangebiet stehen einzelne Gebäude unter Denkmalschutz. Es handelt sich dabei um Einzelkulturdenkmäler gemäß § 2 Abs. 1 HDSchG. **Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich dort keine Kulturdenkmäler gem. § 2 Abs. 3 HDSchG und auch keine gem. § Abs. 1 HDSchG geschützten Grünflächen.** Bauliche Maßnahmen an den geschützten Gebäuden und baulichen Anlagen bedürfen daher vor Baubeginn einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. **Gemäß § 18 Abs. 2 HDSchG bedarf es auch der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf das Kulturdenkmal auswirken kann.**

Die Kulturdenkmäler 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.

4.5 Belange der Grünordnung und der Freiflächenplanung

Über die gesetzlichen Anforderungen hinaus verfolgt der Bebauungsplan ausdrücklich das Ziel, den bestehenden grünen Charakter des Plangebiets zu bewahren und zu stärken. Zu diesem Zweck wurden im Bebauungsplan Festsetzungen zum Erhalt vorhandener Grünflächen sowie zur Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern getroffen.

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

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

4.6 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.

4.6.1 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.

4.6.2 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

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

Ergebnisse und weitere Angaben sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

4.7 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.

Zum Entwurf des Bebauungsplans wurde eine verkehrliche Stellungnahme von dem Fachbüro ZIV - Zentrum für integrierte Verkehrssysteme GmbH erarbeitet, welche den planbedingten Mehrverkehr sowie die Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz untersucht. Die verkehrliche Stellungnahme basiert auf einer Ermittlung der bestehenden Wohneinheiten innerhalb der Geltungsbereiche K80 (ca. 131 Wohneinheiten) und K81 (ca. 166 Wohneinheiten) sowie einer prognostischen Abschätzung der maximal möglichen zusätzlichen Wohneinheiten. Hierzu wurden Analysekarten erstellt, die auf der realistischen Anzahl an Gebäuden beruhen, welche unter Berücksichtigung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, der festgesetzten zu erhaltenden Einzelbäumen, der geltenden Abstandsregelungen zu bestehenden Bauwerken sowie der einzuhaltenden Abstandsflächen innerhalb der jeweiligen Grundstücke errichtet werden könnten. Zudem wurde die potenzielle Anzahl an Wohneinheiten in Abhängigkeit von der möglichen Kubatur der Neubauten sowie der umliegenden Bestandsbebauung analysiert. Vor diesem Hintergrund ergibt sich auf Basis der durchgeführten Analyse eine Entwicklungsperspektive, nach der innerhalb beider Geltungsbereiche insgesamt ca. 35 bis 68 zusätzliche Wohneinheiten zu erwarten sind.

Im Ergebnis der verkehrlichen Stellungnahmen beträgt das zusätzliche tägliche Kfz-Verkehrsaufkommen je nach Grad der Nachverdichtung zwischen 160 und maximal 300 Kfz/24h. Be-

zogen auf das für den Bestand im Geltungsbereich K80/K81 ermittelte Verkehrsaufkommen von 1.400 Kfz/24h entspricht dies einer prozentualen Zunahme von 11 % (bei 35 neuen Wohneinheiten) bzw. 21 % (68 neuen Wohneinheiten). Neben dem Bestandsgebiet südlich des Ölmühlwegs (K80/K81) ist auch das nördliche Gebiet an den Ölmühlweg angebunden, sodass hier zusätzlicher Quell- und Zielverkehr zu erwarten ist. Laut der bundesweiten Straßenverkehrszählung (Hessen Mobil, interaktive Verkehrsmengenkarte) lag das durchschnittliche tägliche Verkehrsaufkommen (DTV) im Jahr 2021 an einer Zählstelle im Ölmühlweg bei 2.405 Kfz/24h. Diese Zählstelle befindet sich westlich der Stadtgrenze (außerorts) in Höhe des Bangertwegs. Daher ist davon auszugehen, dass die erfassten Verkehrsmengen auch einen Anteil an dem vorhandenen Durchgangsverkehr beinhalten, der zusätzlich zum Quell- und Zielverkehr der angeschlossenen Wohngebiete hinzukommt. Es ist zu erwarten, dass das Verkehrsaufkommen im östlichen Abschnitt des Ölmühlwegs bzw. in Richtung Stadtmitte weiter zunimmt. Vor diesem Hintergrund ist die durch die Nachverdichtung bedingte Verkehrszunahme von 160 bis 300 Kfz/24h im Verhältnis zu den bestehenden Verkehrsmengen als gering einzuschätzen.

Für die Bewertung der Leistungsfähigkeit von Knotenpunkten sind die verkehrlichen Spitzenstunden maßgeblich. Im Zuge der Nachverdichtung wurden für diese Zeiträume 13 bzw. 25 zusätzliche Kfz/h (Summe aus Quell- und Zielverkehr) ermittelt. Bei einer Nachverdichtung um 35 Wohneinheiten bedeutet dies, dass in den Spitzenstunden (07:00 – 08:00 Uhr bzw. 17:00 – 18:00 Uhr) durchschnittlich alle 4,5 Minuten ein zusätzliches Fahrzeug den Ölmühlweg befährt. Bei einer Nachverdichtung um 68 Wohneinheiten liegt dieser Wert bei einem zusätzlichen Fahrzeug alle 2,5 Minuten. Dies verdeutlicht, dass die mögliche Nachverdichtung nur geringe Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen im Ölmühlweg hat.

Schlussfolgernd werden die Belange des Verkehrs berücksichtigt.

4.8 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.

Ferner wird das Plangebiet hinsichtlich der Entwässerung der zukünftig bebauten bzw. versiegelt und kanalisierten Flächen bei der nächsten Aktualisierung der Schmutzfrachtberechnung, die voraussichtlich wieder in ca. 2 Jahren erfolgt, für den neuen IST-Zustand bzw. Prognose-Zustand (ca. 2035) nach Vorliegen des aktualisierten Regionalen Flächennutzungsplan entsprechend berücksichtigt.

Hinsichtlich der ausreichenden Wasserversorgung wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan die Sicherung des Bestandes, eine behutsame Nachverdichtung und Sicherung der Grünstrukturen zum Ziel hat, so dass von einer geringen Bevölkerungszunahme mit entsprechendem Wasserbedarf auszugehen ist.

Seitens der Stadtwerke Königstein wird in der Stellungnahme vom 20.11.2024 darauf hingewiesen, dass über das öffentliche Netz der Stadtwerke im Ölmühlweg (2001 erneuert) und Grüner Weg (2005 erneuert) ausreichend Trinkwasser für das Geltungsgebiet bereitgestellt werden kann. Das Gebiet liegt in der Hochzone Königstein und wird über die Hochbehälter Billtal, Tillmann (Wasserspiegel 446,20 müNN) und über die Speckwiese versorgt. Durch zusätzliche Bebauung und Verdichtung im Gebiet werde nur mit einem untergeordneten Mehrverbrauch an Trinkwasser für den menschlichen Gebrauch gerechnet. In der Stellungnahme wird jedoch darauf hingewiesen, dass an heißen Sommertagen während längerer Trockenperioden regelmäßig hohe Verbrauchsspitzen auftreten, die insbesondere auf die intensivere Nutzung von Trinkwasser zur Garten- und Grünflächenbewässerung zurückzuführen sind.

Wasserbedarfsprognose:

Für die Wasserbedarfsprognose wird eine maximal mögliche Nachverdichtung von ca. 19 bis 30 Wohneinheiten mit durchschnittlich 3 Personen angenommen. Es wird von einem Tagesbedarf von 150 l Wasser pro Person ausgegangen.

19 bis 30 Wohneinheiten x 3 Personen (Durchschnitt) = 57 bis 90 Personen

57 bis 90 Personen x 150 l (Wasserbedarf pro Tag) = 8.550 bis 13.500 l

Dies ergibt einen zusätzlichen prognostizierten Wasserbedarf von ca. 8,55 bis 13,5 m³/ Tag.

Verbrauchsspitzen, wie in den Sommermonaten der Jahre 2018 – 2020 mit bis zu 250 l/Exd im Geltungsbereich dem Trinkwassernetz überwiegend für die Gartenbewässerung entnommen wurden, können auf Dauer nicht bereitgestellt werden. Trinkwasser für den persönlichen häuslichen Gebrauch ist ausreichend vorhanden.

Weiterhin wird auf die Zisternensatzung der Stadt Königstein verwiesen, die auch für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans gilt und die zur Schonung des Wasserhaushalts die Errichtung von Regenwasseranlagen vorschreibt und regelt. Darüber hinaus sind grundsätzlich die gesetzlichen Vorgaben des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Verwertung von Niederschlagswasser zu berücksichtigen. Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden somit berücksichtigt.

4.9 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.

4.9.1 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.

4.9.2 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 Schadgasfilterung 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 Bestands im Innenbereich. Sie folgt somit dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und leistet einen Beitrag zur Vermeidung der Neuversiegelung von Flächen im Außenbereich.

5 Inhalte des Bebauungsplans

5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans gelten für neue Bauvorhaben. Rechtmäßig errichtete Bestandsgebäude genießen Bestandsschutz. Die Festsetzungen greifen daher grundsätzlich nicht für den bestehenden baulichen Bestand, sondern erst bei Änderungen, Erweiterungen oder Neubauten.

5.1.1 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 ausgeschlos-

sen, 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.

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

Die Stadt Königstein verfolgt mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans das Ziel, eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb des Plangebietes zu gewährleisten. Dabei soll der Gebäudebestand erhalten und eine maßvolle Nachverdichtung unter Berücksichtigung der prägenden Grünstrukturen gesteuert werden. Im Rahmen dieser Planung ist es erforderlich, eine Abschätzung der maximal möglichen baulichen Nachverdichtung vorzunehmen, um die zukünftige Entwicklung des Gebietes unter den geltenden städtebaulichen und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen bewerten zu können.

Die Ermittlung der maximal möglichen baulichen Nachverdichtung basiert auf einer Analyse der verbleibenden bebaubaren Flächen. Abriss und Neubau wurden dabei nicht berücksichtigt, da in solchen Fällen von einer ähnlichen Kubatur mit vergleichbarer Wohneinheitenanzahl auszugehen wäre. Der Fokus der Untersuchung lag daher auf zusätzlichen Neubauten, wobei verschiedene planungsrechtliche Restriktionen in die Bewertung einfließen.

Zur Darstellung der realistischen Bebauungsmöglichkeiten wurden Analysekarten erstellt, die potenziell bebaubare Flächen identifizieren und mit exemplarischen Gebäuden belegt wurden.

Die Bewertung erfolgte anhand folgender Aspekte:

1. Überbaubare Grundstücksflächen und zu erhaltende Einzelbäume (s. Abb. 8)
 - Maßgeblich sind die im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen).

- Der Erhalt einzelner Bäume kann die Bebaubarkeit zusätzlich einschränken.



Abbildung 8: Überbaubare Grundstücksflächen und zu erhaltende Einzelbäume (BSMF mbH 2026)

2. Einhaltung der Abstandsregelungen (s. Abb. 9)

- Die Abstandsflächen zu bestehenden Gebäuden wurden entsprechend der Hessischen Bauordnung (HBO) gemäß § 6 Abs. 5 auf 2,5 m festgelegt.
- Zudem müssen die Abstandsflächen der Neubauten innerhalb der jeweiligen Grundstücke verbleiben (§ 6 Abs. 2 HBO).
- Für die Analyse wurden zwei typische Baukörper mit Außenmaßen von 8 x 10 m sowie 10 x 12 m als Referenz herangezogen.



Abbildung 9: Einhaltung der Abstandsregelungen (BSMF mbH 2026)

3. Ermittlung der maximal möglichen Wohneinheiten (s. Abb. 10)

- Die Anzahl der zusätzlichen Wohneinheiten wurde unter Berücksichtigung der baulichen Kubatur der Neubauten sowie in Anlehnung an die bestehenden Wohneinheiten in der umliegenden Bestandsbebauung geschätzt.
- Weiterhin gilt es berücksichtigen, dass die Anzahl der Wohneinheiten durch den Nachweis ausreichender Stellplätze (gemäß Stellplatzsatzung) begrenzt werden kann.

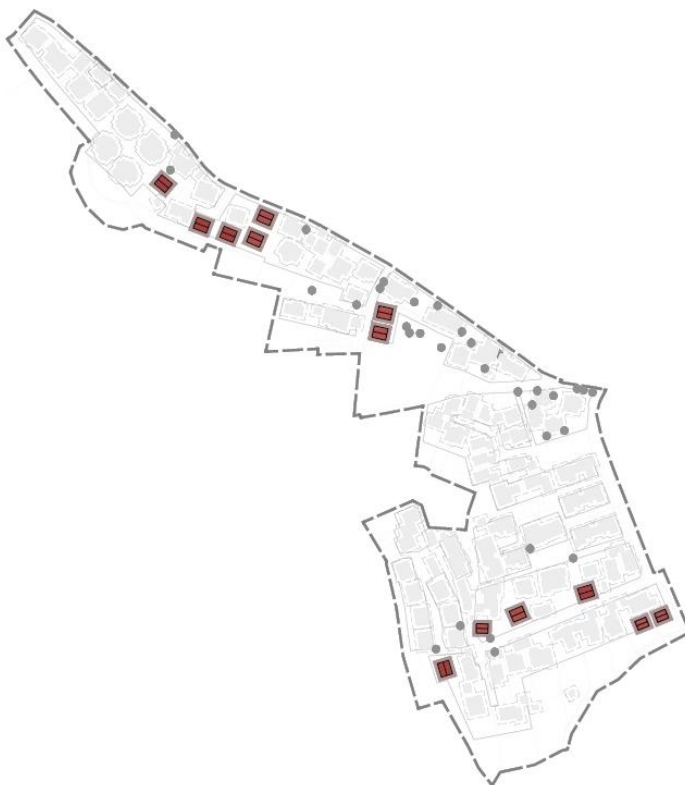


Abbildung 10: Ermittlung der maximal möglichen Wohneinheiten (BSMF mbH 2026)

Unter Einbeziehung der genannten rechtlichen und planerischen Restriktionen ergibt sich eine maximal mögliche Nachverdichtung von **13 neuen Gebäuden** mit insgesamt **19 bis 30 Wohneinheiten**. Diese Zahl stellt das theoretische Maximum dar, das sich aus den geltenden baulichen Rahmenbedingungen ableitet. Die Untersuchung zeigt, dass die bauliche Nachverdichtung unter den aktuellen planungsrechtlichen Vorgaben begrenzt ist und durch verschiedene Faktoren wie Abstandsregelungen, den Erhalt von Einzelbäumen und die Stellplatzsatzung weiter eingeschränkt wird.

Ziel der getroffenen Festsetzungen insgesamt ist es, eine Neubebauung zu ermöglichen, die sich harmonisch in die gewachsene Umgebung einfügt und einen städtebaulich verträglichen Übergang zwischen der Bebauung entlang des Ölmühlweges und dem Woogtal schafft.

Auch wenn die getroffenen Festsetzungen im Einzelfall vom Bestand abweichen, genießen rechtmäßig errichtete Bestandsgebäude weiterhin Bestandsschutz.

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 Firsthöhe und Traufhöhe werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

Bezugshöhe (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung baulicher Anlagen wird als interpolierter Punkt zwischen den Schnittpunkten der natürlichen Geländeoberfläche mit den höchst- und tiefstgelegenen Punkten der jeweiligen Außenwand bestimmt. Die Höhen der Schnittpunkte sind an der tiefstgelegenen Gebäudeseite (talseitig) zu ermitteln. Die natürliche Geländeoberfläche ist durch die Darstellung von Höhenlinien in der Plankarte abgebildet.



Abbildung 11: Systemskizze zum unteren Bezugspunkt, ohne Maßstab (Darstellung BSMF mbH)

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.

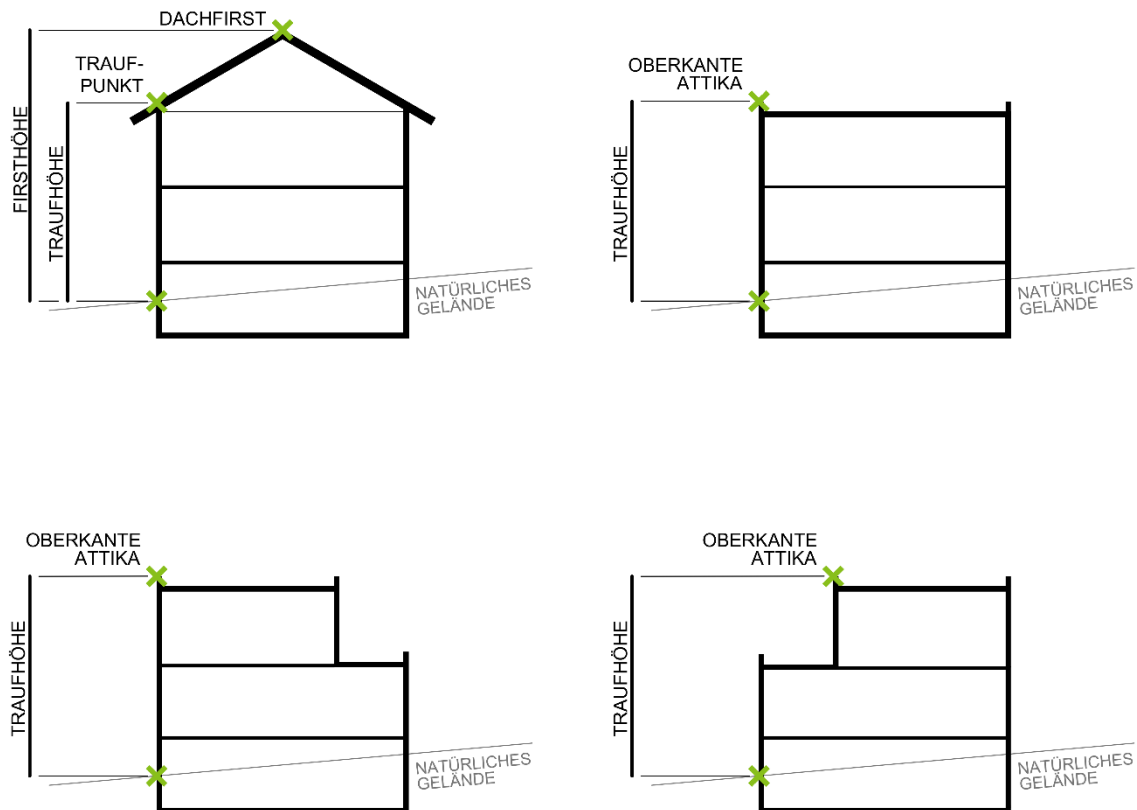


Abbildung 12: Systemskizze Bezugspunkte bei gegeneinander laufenden Dachflächen und Flachdächern, ohne Maßstab (Darstellung BSMF mbH)

Technische Aufbauten wie Antennen, Schornsteine sowie Lüftungsanlagen dürfen die festgesetzte maximal zulässige Firsthöhe um bis zu 1,50 m überschreiten. Die Überschreitung der maximal zulässigen Firsthöhe durch Solaranlagen ist bis zu 0,50 m zulässig.

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.

Ausnahmsweise darf bei der Änderung der Dachform im Bestand von einem geneigten Dach zu einem Flachdach (Dächer mit einer Dachneigung bis zu 10°) der obere Bezugspunkt auf Grundstücken mit einem Gefälle von mindestens 10 % um bis zu 0,5 m überschritten werden.

Ausnahmsweise kann die Fläche einer Garagenzufahrt, die sich unterhalb des natürlichen Geländes befindet und die Vorgaben hinsichtlich der zulässigen Breite der Stellplatzsatzung der Stadt Königstein einhält, bei der Traufhöhenermittlung unberücksichtigt bleiben.

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.

Zusätzlich wird in die textlichen Festsetzungen eine Ausnahmeregelung aufgenommen, wonach bei der Änderung der Dachform im Bestand von einem geneigten Dach zu einem Flachdach eine Überschreitung des oberen Bezugspunkts auf Grundstücken mit einem Gefälle von mindestens 10 % um bis zu 0,5 m zulässig ist.

Zusätzlich wird in die textlichen Festsetzungen eine Ausnahmeregelung aufgenommen, wonach bei der Ermittlung der Traufhöhe Flächen, die sich unterhalb des natürlichen Geländes befinden, bei der Traufhöhenermittlung ausnahmsweise nicht einbezogen werden müssen.

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.

5.1.3 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, WA 4, **WA 15 und WA 17** 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, WA 14 **und WA 16** 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, **WA 6 F** 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:

Zur energetischen Ertüchtigung bestehender Gebäude darf die festgesetzte Baugrenze durch Maßnahmen der Wärmedämmung um bis zu 0,50 m überschritten werden.

Zur Sicherung des Bestandes darf ausnahmsweise das Baufenster mit Terrassen oder Pools auf einer Seite des Baufensters um bis zu 4,0 m überschritten werden. Die Überschreitung darf eine maximale Fläche von 25 m² nicht überschreiten. Die Vorgaben von § 6 HBO sind zu beachten. In Zeiten von Wasserknappheit ist gem. der Gefahrenabwehrverordnung der Stadt Königstein im Taunus das Befüllen von Pools unzulässig.

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.

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

Festsetzung:

In den Allgemeinen Wohngebieten beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke:

WA 1, WA 7, WA 9, WA 11, WA 12, WA 17:

- Mindestens 400 m²

WA 2, WA 3, **WA 16**:

- Mindestens 500 m²

WA 4, WA 6, **WA 6 F, WA 15**:

- Mindestens 600 m²

WA 5, WA 8:

- Mindestens 800 m²

WA 10, WA 14:

- Mindestens 1000 m²

WA 13:

- Mindestens 250 m²

Für bestehende Grundstücke mit geringerer Fläche gilt Bestandsschutz. Eine Neubebauung ist zulässig, sofern sie den übrigen Festsetzungen dieses Bebauungsplans entspricht.

Begründung:

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

5.1.5 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, **Stellplätze und Carports** 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 legal errichtete 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.

5.1.6 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.

5.1.7 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, **Private** 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.

5.1.8 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.

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 0,40 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.

Jedem Bauantrag ist ein Freiflächenplan beizulegen, aus dem Art und Umfang der Bepflanzungen und Strukturen hervorgeht, sowie bei Bedarf den artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (vgl. 6.3).

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. In jedem Fall ist der Verlust von Baumhöhlen und Gebäudequartieren durch die vorzeitige Anbringung von speziellen Nisthilfen im räumlichen Zusammenhang nach fachlichem Standard auszugleichen.

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.

5.1.9 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 "GF 3" ist mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Anwohner und Anlieger der Flurstücke 51/9, 51/10, 51/11, 51/12, 51/13, 51/18, 53/7, 53/8, 53/11, 53/12, 53/15, 53/30 (Grüner Weg 17, 19, 21, 23, 26, 28, 30 und 32) zu belasten.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche mit der Bezeichnung "GF 4" ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 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.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche mit der Bezeichnung "GF 6" ist mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Anwohner und Anlieger des Flurstücks 32/17 und Flurstücks 33/10 (Ölmühlweg 37d) 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.

5.1.10 Gebiete, in denen Luft verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

Festsetzung:

In allen Teilgebieten wird zur Erhaltung und Sicherung des heilklimatischen Status des Kurortes Königstein im Taunus festgesetzt, dass die Nutzung von Kohle und Heizöl als Energieträger nicht zulässig ist. Heizöl kann in Ausnahmefällen zugelassen werden, wenn eine andere Heizungstechnik nicht nur unter erheblichen Anstrengungen durchführbar ist. Gas und andere Brennstoffe können ausnahmsweise zulässig zugelassen werden, wenn die Heizungsanlage den anerkannten Regeln der Technik entspricht.

Begründung:

Das Plangebiet liegt innerhalb eines staatlich anerkannten Kurorts. Die besondere Schutzwürdigkeit der Luftqualität in Kurgebieten ergibt sich aus der heilklimatischen Funktion, die für die therapeutische Wirksamkeit und den Erhalt der Kurortanerkennung maßgeblich ist.

Um die ortstypischen klimatischen und luftqualitativen Bedingungen dauerhaft zu sichern und Beeinträchtigungen der natürlichen Heilfaktoren zu vermeiden, ist eine planerische Steuerung notwendig. Die Festsetzung dient somit dem Schutz der Gesundheit der Bevölkerung, der Kurgäste sowie der langfristigen Erhaltung der kurörtlichen Funktion des Plangebietes.

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

Festsetzung:

Im Allgemeinen Wohngebiet sind bei Neuerrichtung 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 (Aufständigung) 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 geneigten 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.

5.1.12 Grünflächen

Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün

Festsetzung:

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ ist als naturnahe Grünfläche zu erhalten. Der Baumbestand ist zu erhalten. Bei Abgang sind standortgerechte, einheimische Ersatzpflanzungen vorzunehmen (vgl. Hinweis 20: Pflanzliste als Empfehlung).

Begründung:

Das Verkehrsbegleitgrün dient der gestalterischen Aufwertung von Verkehrsflächen und ihrer Umgebung. Es trägt zur Einbindung von Straßenräumen in das Orts- bzw. Landschaftsbild bei.

Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung

Festsetzung:

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ sind als naturnahe Grünflächen anzulegen sowie am Rand des Geltungsbereiches mit mind. einer zweireihigen

Hecke aus Wildsträuchern zu bepflanzen (vgl. Hinweis 20: Pflanzliste als Empfehlung). Der Baumbestand ist zu erhalten. Bei Abgang sind standortgerechte, einheimische Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Die Errichtung baulicher Anlagen ist in diesen Bereichen ausgeschlossen.

Begründung:

Die Ortsrandeingrünung sorgt für einen gestalterisch verträglichen Übergang zwischen Siedlungsflächen und der freien Landschaft. Sie verhindert einen „harten“ oder abrupten Siedlungsabschluss und trägt zu einem harmonischen Ortsbild bei. Des Weiteren kann sie Lebensräume für Tiere und Pflanzen schaffen oder erhalten und somit zur Biodiversität beitragen.

5.1.13 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 (vgl. Hinweis 20: Pflanzliste als Empfehlung). 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.

Bei den 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 vorzunehmen (vgl. Hinweis 20: Pflanzliste als Empfehlung).

Die Vorgaben zur Gartengestaltung gelten auch für bestehende Gärten, sofern auf dem Grundstück bauliche Veränderungen im Sinne des Bebauungsplans vorgenommen werden.

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, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Festsetzung:

Die in der Planzeichnung als zum Erhalt festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind standortgerechte, einheimische Ersatzpflanzungen vorzunehmen (vgl. Hinweis 20: Pflanzliste als Empfehlung). Der Standort neu angeplanzter Bäume kann abweichen und ist mit der Stadt Königstein abzustimmen.

Die Bindungsflächen (Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) dürfen – soweit erforderlich – zum Zwecke von Fußwegen unterbrochen werden. Bestehende Durchwegungen sind vorrangig zu nutzen.

Folgende Bäume sind zu erhalten:

- | | | |
|---|-------------------|-----------------------------------|
| 1 | Blut-Buche | <i>Fagus sylvatica 'Purpurea'</i> |
| Gemarkung Königstein, Flur 21, Flurstück 52/40 (Grüner Weg 11) | | |
| 2 | Riesen-Mammutbaum | <i>Sequoiadendron giganteum</i> |
| Gemarkung Königstein, Flur 21, Flurstück 52/42 (Grüner Weg 11) | | |
| 3 | Spitzahorn | <i>Acer platanoides</i> |
| Gemarkung Königstein, Flur 21, Flurstück 27/12 (Grüner Weg 6) | | |
| 4 | Rosskastanie | <i>Aesculus hippocastanum</i> |
| Gemarkung Königstein, Flur 21, Flurstück 27/12 (Grüner Weg 6) | | |
| 5 | Säulen-Eiche | <i>Quercus robur 'Fastigiata'</i> |
| Gemarkung Königstein, Flur 21, Flurstück 52/22 (Grüner Weg 13a) | | |
| 6 | Schwarzkiefer | <i>Pinus nigra</i> |
| Gemarkung Königstein, Flur 21, Flurstück 29/4 (Grüner Weg 16) | | |
| 7 | Echte Walnuss | <i>Juglans regia</i> |
| Gemarkung Königstein, Flur 22, Flurstück 51/13 (Grüner Weg 19) | | |
| 8 | Eiche | <i>Quercus spec.</i> |
| Gemarkung Königstein, Flur 22, Flurstück 51/18 (Grüner Weg 17) | | |

- | | | |
|---|--------------------------|-------------------------------|
| 9 | Buche | <i>Fagus sylvatica</i> |
| Gemarkung Königstein, Flur 21, Flurstück 22/5 (Ölmühlweg 33) | | |
| 10 | Douglasie | <i>Pseudotsuga menziesii</i> |
| Gemarkung Königstein, Flur 21, Flurstück 22/5 (Ölmühlweg 33) | | |
| 11 | Bergahorn | <i>Acer pseudoplatanus</i> |
| Gemarkung Königstein, Flur 21, Flurstück 22/5 (Ölmühlweg 33) | | |
| 12 | Edelkastanie | <i>Castanea sativa</i> |
| Gemarkung Königstein, Flur 21, Flurstück 22/7 (Grüner Weg 2m-p) | | |
| 13 | Kiefer | <i>Pinus spec.</i> |
| Gemarkung Königstein, Flur 21, Flurstück 22/7 (Grüner Weg 2m-p) | | |
| 14 | Rosskastanie | <i>Aesculus hippocastanum</i> |
| Gemarkung Königstein, Flur 21, Flurstück 22/9 (Grüner Weg 2m-p) | | |
| 15 | Spitzahorn | <i>Acer platanoides</i> |
| Gemarkung Königstein, Flur 21, Flurstück 22/7 (Grüner Weg 2m-p) | | |
| 16 | Douglasie | <i>Pseudotsuga menziesii</i> |
| Gemarkung Königstein, Flur 21, Flurstück 22/7 (Grüner Weg 2m-p) | | |
| 17 | Bergahorn | <i>Acer pseudoplatanus</i> |
| Gemarkung Königstein, Flur 21, Flurstück 22/7 (Grüner Weg 2m-p) | | |
| 18 | Kiefer | <i>Pinus spec.</i> |
| Gemarkung Königstein, Flur 22, Flurstück 38/8 (Ölmühlweg 33b) | | |
| 19 | Linde (vsl. Winterlinde) | <i>Tilia cordata</i> |
| Gemarkung Königstein, Flur 22, Flurstück 38/8 (Ölmühlweg 33b) | | |
| 20 | Rosskastanie | <i>Aesculus hippocastanum</i> |
| Gemarkung Königstein, Flur 22, Flurstück 38/22 (Ölmühlweg 33c) | | |
| 21 | Edelkastanie | <i>Castanea sativa</i> |
| Gemarkung Königstein, Flur 22, Flurstück 38/17 (Ölmühlweg 35) | | |
| 22 | Edelkastanie | <i>Castanea sativa</i> |
| Gemarkung Königstein, Flur 22, Flurstück 38/18 (Ölmühlweg 35) | | |
| 23 | Sommerlinde | <i>Tilia platyphyllos</i> |
| Gemarkung Königstein, Flur 22, Flurstück 38/17 (Ölmühlweg 35) | | |
| 24 | Rosskastanie | <i>Aesculus hippocastanum</i> |
| Gemarkung Königstein, Flur 22, Flurstück 38/17 (Ölmühlweg 35) | | |
| 25 | Linde | <i>Tilia spec.</i> |
| Gemarkung Königstein, Flur 22, Flurstück 38/18 (Ölmühlweg 35) | | |
| 26 | Linde | <i>Tilia spec.</i> |
| Gemarkung Königstein, Flur 22, Flurstück 38/18 (Ölmühlweg 35) | | |

- 27 Linde *Tilia spec.*
Gemarkung Königstein, Flur 22, Flurstück 38/18 (Ölmühlweg 35)
- 28 Spitzahorn *Acer platanoides*
Gemarkung Königstein, Flur 22, Flurstück 37/5 (Ölmühlweg 35b)
- 29 Spitzahorn *Acer platanoides*
Gemarkung Königstein, Flur 22, Flurstück 37/5 (Ölmühlweg 35b)
- 30 Douglasie *Pseudotsuga menziesii*
Gemarkung Königstein, Flur 22, Flurstück 33/13 (Ölmühlweg 37b)
- 31 Stileiche *Quercus robur*
Gemarkung Königstein, Flur 22, Flurstück 33/10 (Ölmühlweg 37d)
- 32 Rotbuche *Fagus sylvatica*
Gemarkung Königstein, Flur 22, Flurstück 32/19 (Ölmühlweg 39a)
- 33 Linde (vsl. Sommerlinde) *Tilia platyphyllos*
Gemarkung Königstein, Flur 22, Flurstück 29/11 (Ölmühlweg 45)
- 34 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:

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB werden Bäume 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 (vgl. Hinweis 20: Pflanzliste als Empfehlung). 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.

5.1.14 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. Ausnahmsweise dürfen bestehende Mauern und Hangbefestigungen bei legaler Errichtung im Falle einer Erneuerung oder eines Wiederaufbaus in gleicher Höhe und Lage erneut errichtet werden.

Befestigungen und Stützmauern mit einer maximalen Höhe von 0,50 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 dürfen bei stark geneigten Grundstücken mit einem Gefälle ab 20 % Abgrabungen, Stützmauern und Aufschüttungen in Form von Terrassierungen ausgeführt werden. Die Höhe darf je Terrassierung maximal 1,5 m bei einem Versatz von bis zu 1,0 m betragen. Die Terrassierungsfläche ist zu begrünen.

Ausnahmsweise können Abgrabungen und Aufschüttungen für Garagen, Carports oder Stellplätze im Abstand von 3,00 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 (vgl. Hinweis 20: Pflanzliste als Empfehlung). Alternativ oder ergänzend ist eine Begrünung der Stützmauer durch einheimische und standortgerechte Pflanzen mit hängendem Wuchs zulässig. Eine ausreichend dimensionierte Pflanzscheibe ist vorzusehen.

Begründung:

Zur Sicherung eines harmonischen Orts- und Landschaftsbildes enthält der Bebauungsplan Regelungen zu Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern. Diese dienen dazu, unverhältnismäßige Geländeänderungen zu vermeiden, die insbesondere in Hanglagen zu erheblichen Eingriffen in das Landschaftsbild führen können. Die entsprechenden Festsetzungen beziehen sich dabei auf Neuerrichtungen und haben keinen Einfluss auf bestehende, genehmigte bauliche Anlagen.

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

5.2.1 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. Ausnahmsweise dürfen Dächer in der abweichenden Neigung wiedererrichtet werden, mit der sie im Bestand genehmigt wurden, sofern dabei die ursprünglich genehmigte Firsthöhe eingehalten wird.

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. Drempele 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. 0,50 m von der Außenwand zurückzusetzen. Einzelgauben sind in einer Breite von max. 3,00 m, Zwerchhäuser in einer Breite von max. 6,00 m zulässig. **Bestehende Zwerchhäuser, die eine höhere Breite als 6,0 m aufweisen, genießen Bestandsschutz.** 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 Ortsgängen, 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.

Bei der Farbgebung und Gestaltung von Gebäudefassaden und Oberflächenbefestigungen (Beton, Pflaster, wassergebundene Wegedecken) sind Materialien und Farbtöne mit einem L-Wert der RAL Design Codierung ≥ 50 zu verwenden.

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.

5.2.2 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 aus Koniferen (Nadelbäume einschl. Thuja und Scheinzypressen **mit Ausnahme der Europäischen Eibe**) sowie nicht einheimische Arten wie z.B. Kirschlorbeer etc. sind unzulässig. Bestehende Hecken genießen Bestandsschutz. 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.

5.2.3 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.

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

Festsetzung:

Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Sie sind weitgehend naturnah und strukturreich mit standortgerechten heimischen Pflanzen und **mindestens sieben verschiedenen** für Flora und Fauna nutzbaren Strukturen zu gestalten und zu pflegen. Diese Grünflächen sind mit einheimischen Laubbäumen und Sträuchern oder hochstämmigen Obstbäumen (vgl. Hinweis 20: Pflanzliste als Empfehlung). zu bepflanzen und mit Strukturen (vgl. Hinweis 12) zu ergänzen.

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.

5.3 Nachrichtliche Übernahmen

Einzelkulturdenkmäler

Im Geltungsbereich sind

Kulturdenkmäler gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz HDSchG (Ölmühlweg 35 und Grüner Weg 6) nachrichtlich übernommen. Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich dort keine Kulturdenkmäler gem. § 2 Abs. 3 HDSchG und auch keine gem. § Abs. 1 HDSchG geschützten Grünflächen.

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

5.4 Hinweise

Folgende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen:

- DIN-Normen
- Denkmäler

- Sicherung von Bodendenkmälern
- Altlasten
- Bodenschutz
- Verminderung von Lichtverschmutzung und Insektenfreundliche Beleuchtung
- Stellplatzsatzung der Stadt Königstein im Taunus
- Energieeinsparung und Nutzung erneuerbarer Energien
- Kampfmittel
- Baumschutzsatzung der Stadt Königstein im Taunus
- Grünordnerische Hinweise
- Für Flora und Fauna nutzbare Strukturen
- Lage im Trinkwasserschutzgebiet
- Zisternensatzung der Stadt Königstein im Taunus
- Starkregen
- Artenschutz
- Maßnahmen zur Verminderung von Gefahren für Kleintiere
- Vermeidung von Vogelschlag
- Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen
- Pflanzliste als Empfehlung

Der Wortlaut der Hinweise ist den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

6 Bodenordnung

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes sind keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich.

7 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 m ²
	rd. 75.123 m ²
Allgemeines Wohngebiet	
<u>Davon:</u> Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	rd. 459 m ²
	rd. 7.600 m ²

<u>Davon:</u> Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	rd. 695 m²
<u>Davon:</u> Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind; Zweckbestimmung Gemeinschaftsgaragen/Gemeinschaftsstellplätze	
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	rd. 2.459 m²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:	rd. 4.135 m²
Verkehrsberuhigte Privatstraße	rd. 2.962 m²
Öffentliche Parkfläche	rd. 51 m²
Wirtschaftsweg	
Flächen für Versorgungsanlagen; Elektrizität	rd. 45 m²
Private Grünfläche; Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün	rd. 381 m²
Private Grünfläche: Ortsrandeingrünung	rd. 9.185 m²

8 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)

9 Anlagen und Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden folgende Einzelgutachten / Dokumente erarbeitet:

- PGNU mbH (25.05.2026): Bauleitplan K 81 „Südlich des Ölmühlweges, westlicher Teil“, Königstein im Taunus. Umweltbericht. Frankfurt.
- PGNU mbH (25.05.2026): 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.
- ZIV - Zentrum für integrierte Verkehrssysteme GmbH (28.03.2025): Verkehrliche Stellungnahme | Bebauungsplanverfahren K80 / K81