Stadt Königstein im Taunus

Begründung

Bebauungsplan K 69.1

„Am Hardtberg“

Satzung

Planstand: 17.10.2024

Projektnummer: 23-2817

Projektleitung: fb

Inhalt

1. Vorbemerkungen ... 4
1.1 Planerfordernis und -ziel ... 4
1.2 Räumlicher Geltungsbereich ... 4
1.3 Übergeordnete Planungen ... 5
1.4 Verbindliche Bauleitplanung ... 6
1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz ... 6
1.6 Verfahrensart und -stand ... 7
2. Städtebauliche und verkehrliche Konzeption ... 8
3. Inhalt und Festsetzungen ... 10
3.1 Art der baulichen Nutzung ... 10
3.2 Maß der baulichen Nutzung ... 12
3.2.1 Grundflächenzahl und Grundfläche ... 12
3.2.2 Geschossflächenzahl ... 13
3.2.3 Zahl der Vollgeschosse ... 13
3.3 Überbaubare Grundstücksflächen ... 14
3.4 Höhe der baulichen Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet ... 15
3.4.1 Definitionen ... 15
3.4.2 Sockelhöhe ... 16
3.4.3 Traufhöhen ... 17
3.4.4 Attikahöhe Staffelgeschoss ... 17
3.4.5 Allgemeine Ergänzung ... 17
3.5 Höhe der baulichen Anlagen in den Gewerbegebieten, den Gemeinbedarfsflächen und den Sondergebieten ... 18
3.6 Bauweise und Höchstzulässige Zahl von Wohnungen ... 18
3.7 Festsetzung der Größe der Baugrundstücke ... 18
3.8 Stellplätze, Garagen und Carports ... 19
3.9 Nebenanlagen ... 19
3.10 Verkehrsflächen ... 20
3.11 Führung von Versorgungsleitungen ... 20
3.12 Parkanlagen (privat) / Grünflächen (öffentlich) ... 20
3.13 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ... 20
3.14 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ... 20
3.15 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ... 20
3.16 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ... 21

3.17 Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (privat) ... 21

4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften ... 22

4.1 Dachgestaltung ... 22

4.2 Dachneigung, Kniestock, Dachaufbauten ... 22

4.3 Dacheindeckung ... 23

4.4 Nutzung der Solarenergie ... 23

4.5 Dachbegrünungen ... 23

4.6 Werbeanlagen ... 24

4.7 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen ... 24

4.8 Standplätze für Abfallbehältnisse ... 24

4.9 Grundstückseinfriedungen ... 24

4.10 Grundstückszufahrten und Grundstücksausfahrten ... 24

4.11 Befestigung von Wegen, Zufahrten, Stellplätzen, Hof- und Terrassenflächen ... 25

4.12 Garagenaußenwände ... 25

4.13 Abgrabungen und Terrassierungen ... 25

4.14 Stützmauern ... 25

4.15 Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses und zur Schonung der Wasserreserven ... 26

5. Berücksichtigung umweltschützender Belange ... 26

5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht ... 26

5.2 Boden ... 26

5.3 Wasser ... 27

5.4 Luft, Klima und Folgen des Klimawandels ... 27

5.5 Pflanzen, Biotope- und Nutzungstypen ... 27

5.6 Tiere, Artenschutzrechtliche Belange ... 29

5.7 Natura-2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete ... 30

5.8 Orts- und Landschaftsbild ... 31

5.9 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit ... 31

5.10 Eingriffs- und Ausgleichplanung ... 32

5.11 Klimaschutz ... 34

6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz ... 34

6.1 Überschwemmungsgebiet ... 34

6.2 Wasserschutzgebiete ... 34

6.3 Wasserversorgung ... 35

6.4 Abwasserbeseitigung ... 35

7. Altlastenverdächtige Flächen ... 36

8. Bodenschutz **36**

9. Abfallbeseitigung **36**

10. Kampfmittel **36**

11. Denkmalschutz **37**

12. Immissionsschutz **38**

13. Lichtimmissionen **38**

14. Baumanpflanzungen **39**

15. Technische Infrastrukturen **39**

16. Erneuerbare Energien Gesetz **40**

17. Städtische Satzungen **40**

18. Bodenordnung **40**

19. Kosten **40**

20. DIN-Normen **40**

1. Vorbemerkungen

Zur Nachvollziehbarkeit sind Änderungen und Ergänzungen im Dokument im Vergleich zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes bzw. der Begründung gelb markiert.

1.1 Planerfordernis und -ziel

Für den durch die Bundesstraße B 8 im Westen, die Straßen „Am Roth“, „Hardtbergweg“ und „Martin-Niemöller-Weg“(teilweise) im Norden, die Königsteiner Straße (L 3266) sowie Waldflächen im Süden und Osten begrenzte Geltungsbereich wurde durch die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung durch den am 20.05.2020 in Kraft getretenen Bebauungsplan K 69 „Am Hardtberg“ ein städtebaulicher Rahmen für die geplante Bebauung definiert.

Im Zuge der seit dem Jahre 2020 begonnen Umsetzung des o.g. Bebauungsplanes haben sich hinsichtlich einiger Festsetzungen Umsetzungs- und Interpretationsschwierigkeiten ergeben. Darüber hinaus werden an einigen Stellen Anpassungen an den baulichen Bestand und für zwischenzeitlich vorliegende und geringfügig von den kleinteiligen Festsetzungen abweichende geplante Bauvorhaben erforderlich, deren Umsetzungen nicht im Wege von Befreiungen oder Ausnahmeregelungen ermöglicht werden können. Zwischenzeitlich ist zudem die KVB Klinik an die Stadt herangetreten, mit dem Wunsch einer geringfügigen Erweiterung der bisher vorgesehenen Baugrenzen, da der ursprünglich geplante Flächenzuschnitt für den tatsächlichen Bedarf der Klinik nicht ausreicht. Daher sollen Festsetzungen an die Notwendigkeiten der Klinikplanung angepasst werden.

Zur Schaffung eindeutiger planungsrechtlicher Vorgaben und Rahmenbedingungen soll der Bebauungsplan daher geändert werden. Die Anpassungen sind städtebaulich begründet, um den weiteren Vollzug der Bauleitplanung zu ermöglichen, weiterhin verlässliche und etwas flexiblere Rahmenbedingungen für die städtebauliche Entwicklung zu schaffen sowie redaktionelle Korrekturen vorzunehmen.

Im Zuge der Überarbeitung werden daher Festsetzungen zur Sicherung von Bestandsgebäuden, zur Anpassung von zulässigen Nutzungen auf Gewerbegrundstücken und den Flächen für den Gemeinbedarf an den tatsächlichen Bedarf, zur Ermöglichung innovativer und nachhaltiger Baukonzepte, ökologischere Festsetzungen hinsichtlich der Bepflanzungen und andere kleinere Modifikationen vorgenommen. Die Anpassungen werden in Kapitel 3 im Detail erläutert.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Südosten der Kernstadt Königstein im Taunus auf dem Rücken des Hardtbergs auf einer Höhe zwischen 370 m und 400 m über Normalhöhennull (NHN). Der mit rund 410 m höchste Punkt des Hardtbergs liegt etwa 450 m östlich der Villa (außerhalb des Geltungsbereichs).

Der Geltungsbereich wird im Norden durch eine überwiegend von freistehenden Einfamilienhäusern geprägte Bebauung entlang der Straßen „Am Roth“, „Hardtbergweg“ und „Martin-Niemöller-Weg“ begrenzt. Die Bundesstraße B 8 (Sodener Straße) begrenzt den Geltungsbereich im Westen. Im Süden wird der Geltungsbereich durch die Gemarkungsgrenze zur Stadt Bad Soden am Taunus begrenzt, hier verläuft die Landesstraße 3266 (Königsteiner Straße).

Die Geltungsbereichsgrenze im Osten orientiert sich an vorhandenen Waldflächen des Staatsforstes Königstein (Schutz- und Bannwald). Neben der Bebauung im Norden sind weitere bauliche Nutzungen im Geltungsbereich vorhanden:

- Auf dem Bergrücken im Zentrum des Geltungsbereichs befindet sich eine aus mehreren Gebäuden bestehende Villa sowie ein aus den 1930er Jahren stammendes Gartenhaus (früher Wirtschaftsgebäude), deren Bestand dauerhaft gesichert werden soll.
- An der Sodener Straße befindet sich ein Gewerbebetrieb (KFZ- Händler und –Werkstätten).

- Ein Klinikkomplex (KVB-Klinik) befindet sich im Winkel der Sodener Straße / Königsteiner Straße im Süden des Plangebiets.

Die Villa auf dem Hardtberg ist von einem großen, landschaftsprägenden Park mit z.T. alten, aber gutgepflegten Laub- und Nadelbäumen umgeben. Ein weiteres, ca. 80 m nordöstlich davon gelegenes Villen-Anwesen wurde abgebrochen. Dort wurde Jahren die Wohnbebauung in Anlehnung an die vorhandenen Wohnhäuser im Bereich Martin-Niemöller-Weg behutsam erweitert.

Der o.g. Park ist im Süden, Westen und Norden von einem Grünlandstreifen eingerahmt. Im Nordwesten ist dieses Grünland mit einzelnen, z.T. abgängigen Obstbäumen überstellt. Östlich des Parks beginnt nach einem ca. 50 m breiten Streifen „Schutzwald“ der als Bannwald ausgewiesene Staatsforst Königstein. Östlich entlang der Sodener Straße (B 8) erstreckt sich zwischen dem Klinikgelände und dem Gewerbebetrieb ein landschaftsprägender Waldstreifen.

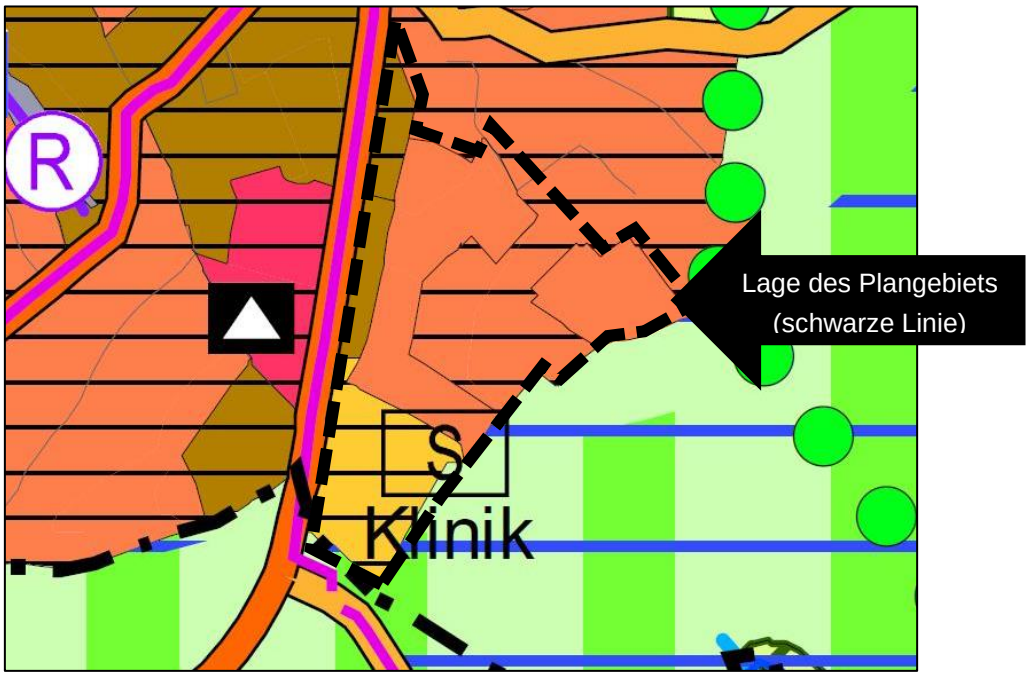
1.3 Übergeordnete Planungen

Bauleitpläne sind gemäß § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Maßgebend für das Plangebiet sind die Vorgaben des Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010). Der RPS/RegFNP 2010 enthält in einem zusammengefassten Planwerk sowohl die regionalplanerischen Festlegungen nach § 9 Abs. 4 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) als auch die flächennutzungsplanbezogenen Darstellungen nach § 5 BauGB.

Der RPS/RegFNP 2010 stellt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans K 69 „Am Hardtberg“ (sog. Messergelände) im westlichen Teilbereich entlang der Bundesstraßen B8/B519 bzw. der Sodener Straße „Gemischte Bauflächen Bestand“ und „Gemischte Bauflächen Erweiterung“ (M) dar. Nach Osten folgen dann „Wohnbauflächen Bestand“ und „Wohnbauflächen Erweiterung“ (W). Im südlichen Teilbereich sind Sonderbauflächen mit Zweckbestimmung „Klinik“ dargestellt.

Die vorliegende Planung ist mit den übergeordneten Planungsvorgaben grundsätzlich vereinbar und kann als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden.

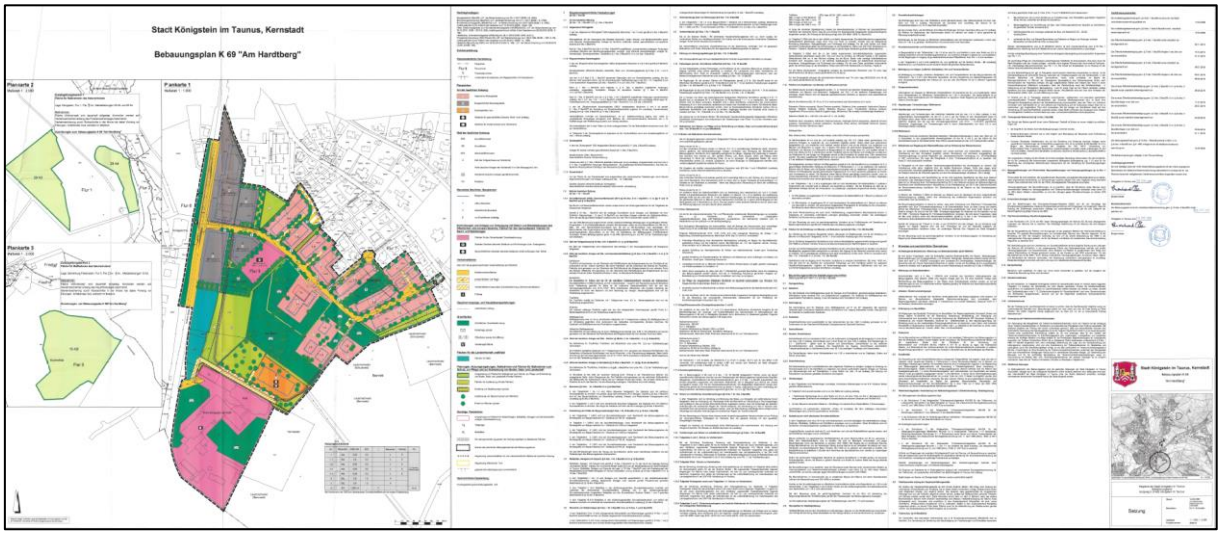
Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplans 2010



1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet ist bisher der Bebauungsplan K 69 „Am Hardtberg“ verbindlich, der am 20.05.2020 in Kraft getreten ist. Dieser Plan wird entsprechend den in Kapitel 1.1 formulierten Planzielen durch den vorliegenden Änderungsplan fortgeschrieben und in Teilbereichen angepasst. Auf die einzelnen Änderungen wird in Kapitel 3 im Detail eingegangen.

Bebauungsplan K 69 „Am Hardtberg“



1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Die vorliegende Änderungsplanung zielt darauf ab, den bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplan im kartografischen Teil und auch in den textlichen Festsetzungen entsprechend den in Kapitel 1.1 formulierten Planungszielen anzupassen und Vollzugshemmnisse zu reduzieren. Insofern bereitet die vorliegende Planung keine Neuinanspruchnahme von Grund und Boden vor, sondern dient gerade der Umsetzung des bereits bestehenden Planungsrechts.

Aus den genannten Gründen kann im vorliegenden Fall auf eine weitergehende Alternativendiskussion und Darlegung anderweiter Potentiale zur Innenentwicklung abgesehen werden.

1.6 Verfahrensart und -stand

Die Änderung des Bebauungsplan K 69 durch den hier vorliegenden Plan mit der Nummer K 69.1 erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Die Anwendung dessen ist möglich, da

1. durch die vorliegende Änderung die Grundzüge des Bebauungsplanes K 69 nicht berührt werden,
2. die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, nicht vorbereitet oder begründet wird,
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
4. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die o.g. Kriterien müssen vorliegend nach diesseitiger Einschätzung als erfüllt betrachtet werden: Mit den nachfolgend noch im Detail dargestellten Planänderungen wird das Grundkonzept bzw. die Grundzüge des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplanes K 69 nicht wesentlich verändert. Sowohl das Erschließungskonzept, die räumlichen und inhaltlichen Festsetzungen zur Art und auch zum Maß der baulichen Nutzung bleiben weitgehend unverändert und lediglich punktuell modifiziert.

Des Weiteren wird mit dem Bebauungsplan bzw. den vorgenommenen Änderungen kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes unterliegt und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (Schutzgebieten der Vogelschutz-Richtlinie (Richtlinie 2009/147/EG) und den Schutzgebieten der Fauna-Flora-Habitat (FFH) Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG)) vor. Auch sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes erkennbar.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann daher vorliegend abgesehen werden. Der betroffenen Öffentlichkeit wird Gelegenheit zur Stellungnahme durch die Auslegung nach § 3 Absatz 2 gegeben. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Absatz 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme ermöglicht (§13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 i.V.m. §4a Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Im vereinfachten Verfahren wird zudem von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen.

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**	15.12.2022 Bekanntmachung: 14.01.2023
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**	entfällt (*vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB*)
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**	entfällt (*vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB*)
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs.2 BauGB**	26.06.2023 bis einschließlich 28.07.2023 Bekanntmachung: 17.06.2023
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs.2 BauGB**	Frist 28.07.2023
Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**	__.__.____

Die Bekanntmachungen erfolgen in der Taunuszeitung.

Wichtige Gründe zur Verlängerung der obenstehenden Fristen sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht erkennbar. Die Änderungsplanung beinhaltet keine erhöhte Komplexität und umfasst nur einen begrenzten Geltungsbereich (wenngleich aus redaktionellen Gründen der Gesamtplan K 69 in der Plankarte und den Textlichen Festsetzungen dargestellt wird). Zudem sind die Änderungen nicht sonderlich umfangreich, um eine längere Frist zu begründen.

2. Städtebauliche und verkehrliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplanes K 69 „Am Hardtberg“ wird in der Begründung des Ursprungs-Bebauungsplanes aus dem Jahr 2020 ausführlich dargestellt. Das Grundkonzept dieses Bebauungsplanes wird durch die hier vorliegende Änderungsplanung nicht verändert. Dennoch sollen die wesentlichen Eckpunkte aus der zugrundeliegenden Begründung zur besseren Nachvollziehbarkeit auszugsweise dargestellt werden:

Bauliche Nutzung: *„Auf den Flächen zwischen dem Privatweg zur Villa, dem bestehenden Siedlungsrand im Norden und dem Wald im Osten sollen Allgemeine Wohngebiete entwickelt werden. Die Grundstücke in diesen Gebieten sollen mit Einzelhäusern in offener Bauweise städtebaulich verträglich bebaut werden.*

Die im Zentrum des Geltungsbereichs gelegene Villa wird in ihrem jetzigen Bestand gesichert. Die durch einen markanten Baumbestand geprägte, teilweise auch ummauerte Parkanlage um diese Villa bleibt weitgehend erhalten. Südöstlich der Villa werden Flächen für den Bau von 4 Einzelhäusern mit der notwendigen Erschließung bereitgestellt. Diese Baumaßnahmen werden unter größtmöglicher Schonung der Parkanlage realisiert.

Die Wiesen westlich zwischen der Parkanlage und der B 8 / Sodener Straße sowie der vorhandene Waldstreifen entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze werden teilweise gesichert. (…)

Um eine städtebaulich verträgliche Benachbarung zu den Allgemeinen Wohngebieten (Teilgebieten 1 bzw. 1.4 sowie Bestand in der Straße „Am Roth“) zu schaffen, werden die Teilgebiete 2+3 als eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe) festgesetzt und die meisten der gem. § 8 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Zulässig sind nur solche Nutzungen, die das „Wohnen nicht wesentlich stören“. (…)

Als weitere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen werden Emissionskontingente und bauliche Maßnahmen für die Gewerbebetriebe in den GEe-Flächen festgesetzt. Eine neu anzulegende Streuobstwiese soll zudem einen Puffer zwischen dem WA-Teilbereich 1.4, den bestehenden Wohngebieten an der Straße „Am Roth“ und den Gewebegebieten schaffen. Zwischen dem GEe-Gebiet und den Parkanlagen um die Villa auf dem Hardtberg wird eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Hier soll ein dringend benötigter städtischer Kindergarten mit angrenzender Grünfläche (Außenspielbereich) errichtet werden.

Der vorhandene Gewerbebetrieb an der B 8 / Sodener Straße (zurzeit KFZ - Handel mit Werkstatt) wird in seinem Bestand festgeschrieben. Erweiterungen des Betriebes sowie Neuansiedlungen werden durch die Festsetzung von zusätzlichen, östlich und südlich angrenzenden Gewerbeflächen ermöglicht. Zulässig sind auf den Gewerbeflächen nur emissionsarme Betriebe, um Konflikte mit der Wohn-Nachbarschaft zu vermeiden. Zusätzlich müssen Neuansiedlungen mit dem Bauantrag nachweisen, dass ihre betriebsbedingten Emissionen im Rahmen der geltenden Normen liegen.

Die Ergebnisse des im Mai/Juni 2016 erstellten und im August 2017 aktualisierten Gutachtens zur Lärmsituation im Hinblick auf Verkehrslärm insbesondere von der Sodener Straße / B 8 sowie Gewerbelärm fließen in Form von textlichen Festsetzungen in die Planung ein. Dies dient dem Schutz der betroffenen schützenswerten Nutzungen im Plangebiet. Der vorhandenen Klinik im Süden des Geltungsbereichs sollen im Norden, zwischen Klinik und Parkanlage, Erweiterungsmöglichkeiten gegeben werden. Der Bebauungsplan setzt in einem Sondergebiet eine zusätzliche überbaubare Fläche mit der notwendigen Erschließung (private Verkehrsfläche) fest. Als Alternative zur Klinikerweiterung (Nutzung für gesundheitliche Zwecke) soll in dem SO-Gebiet auch eine Nutzung für soziale Zwecke ermöglicht werden. Westlich angrenzend an das Sondergebiet soll eine als Parkanlage zu gestaltende Grünfläche entwickelt werden. Alternativ zur Klinikerweiterung kann das Sondergebiet auch zur Errichtung eines Altenwohnheims genutzt werden. Um die zu erwartenden Baukörper in die Landschaft einzupassen, werden Vorgaben beim Maß der baulichen Nutzung gemacht.“

Verkehrserschließung: *„Die Bestandsbebauung im nördlichen Teilbereich des Plangebiets ist über den Hardtbergweg bzw. die Straße „Am Roth“ an den Mammolshainer Weg und dieser über die Sodener Straße (B 8) letztlich an den Königsteiner Kreisel angebunden. Von dort aus ist die überregionale Erschließung durch die Bundesstraßen B 8, B 519 und B 455 gesichert.*

Das zentral im Plangebiet gelegene Villen-Anwesen ist über einen Privatweg mit der B 8 / Sodener Straße verbunden. Der bestehende Gewerbebetrieb an der Sodener Straße verfügt über eigene Zu- und Ausfahrten an der B 8 / Sodener Straße und am genannten Privatweg.

Die Haupterschließung des Plangebiets (im folgenden Text = Straße „Am Hardtberg“) erfolgt unter Nutzung des bisherigen Privatwegs zur Villa. Die dann für den öffentlichen Verkehr zuzulassende Straße „Am Hardtberg“ wird so ausgebaut, dass alle Baugebiete des Geltungsbereichs über private Wohnwege erschlossen werden können.

Weder über die Straße „Am Hardtberg“ noch über die neuen Wohnwege können die vorhandenen Wohnstraßen „Hardtbergweg“, „Am Roth“ und „Martin-Niemöller-Weg“ angefahren werden. Lediglich fußläufige Verbindungen zu diesen Straßen sind zulässig, um den Bewohnern des neuen Baugebiets die Möglichkeit zu geben, die Erholungsbereiche östlich des Plangebiets aufsuchen zu können.

Im Bereich der Straßen „Am Roth“ und „Martin-Niemöller-Weg“ werden öffentliche Grünflächen angelegt, um die Durchfahrt zur neuen Erschließungsstraße „Am Hardtberg“ zu verhindern.

Der Knoten der B8 mit der Straße „Am Hardtberg“ sollte durch Einrichtung eines Linksabbiegerstreifens auf der B 8 und die Aufweitung der Straße ‚Am Hardtberg‘ ertüchtigt werden.

Die Einrichtung einer Lichtsignalanlage an dem Knoten wird seitens der Verkehrsplaner empfohlen, um die Leistungsfähigkeit des Knotens zu erhöhen, insbesondere um den Rückstau in der Straße ‚Am Hardtberg‘ während der Verkehrsspitzen morgens und abends zu begrenzen. Aber auch für Fußgänger und Radfahrer, welche die B 8 queren wollen, wird mit der LSA eine verkehrssichere Querungsstelle geschaffen (der Fußweg entlang der B 8 verläuft westlich der Straße). (…)

Die Erschließung des Klinik- Komplexes im südlichen Teilbereich ist über die B 8 / Sodener Straße gewährleistet. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind hier nicht erforderlich.“

3. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den aufgenommen worden.

Die Im Zuge des vorliegenden Änderungs-Bebauungsplanes K 69.1 vorgesehenen Planänderungen erstrecken sich auf zahlreiche kleinere Anpassungen in den textlichen als auch kartografischen Festsetzung. Um die Änderungen transparent und nachvollziehbar zu dokumentieren und auch in der Verwaltungspraxis der Stadt Königstein einen aktuellen Planstand im zugrunde legen zu können, wird der gesamte Plan in seinem bisher rechtsverbindlichen Umfang überarbeitet.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Teilgebiete innerhalb des Geltungsbereichs werden der tatsächlichen und der beabsichtigten Nutzung entsprechend als „Allgemeine Wohngebiete (WA)“, als „Eingeschränkte Gewerbegebiete“ (GEe), als „Flächen für Gemeinbedarf“ mit den Zweckbestimmungen Kindergarten bzw. Klinik und als „Sondergebiete (SO)“ mit den Zweckbestimmungen Klinikerweiterung oder Alten-/ Seniorenheim festgesetzt.

Im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes K 69.1 wurden an den obenstehenden Festsetzungen **keine Änderungen** vorgenommen. Zur Nachvollziehbarkeit der Planung soll auf die festgesetzte Art der baulichen Nutzung dennoch aufgrund ihrer maßgeblichen Bedeutung eingegangen werden:

Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO: Die geplanten und bereits vorhandenen Wohngrundstücke innerhalb des Geltungsbereiches werden gemäß § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ eingestuft. Die Art der baulichen Nutzung wird auf die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO zulässigen Nutzungen begrenzt. So sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ in den WA-Gebieten ausgeschlossen.

Begründung des Ausschlusses einzelner Nutzungen: Es ist beabsichtigt, den städtebaulichen Charakter der bestehenden Wohngebiete nördlich des Geltungsbereichs innerhalb des Geltungsbereichs fortzusetzen. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden ausgeschlossen, weil sie den o.a. städtebaulichen Charakter stören würden. Mit ihrer Zulassung wäre auch einen höheren Bedarf an Flächen für den ruhenden Verkehr erforderlich und die Lärmemissionen im Wohngebiet wären höher. Dies soll aber vermieden werden.

Eingeschränktes Gewerbegebiet, § 8 BauNVO: Die Festsetzung von „Eingeschränkten Gewerbegebieten“ für die Teilgebiete 2 und 3 dient der planungsrechtlichen Sicherung des bestehenden Betriebs an der B 8 / Sodener Straße und der zusätzlichen Schaffung von gewerblich nutzbaren Flächen im Stadtgebiet. *Begründung des Ausschlusses einzelner Nutzungen*: Besonders wichtig ist die Textfestsetzung, dass im „Eingeschränkten Gewerbegebiet“ nur die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zulässig ist, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Erfasst hiervon sind klarstellend auch eigenständige oder in unselbständige Gastronomie- und Kantinenbetriebe bzw. -nutzungen. Da es sich um Flächen am Ortseingang handelt, soll wegen der optischen Wirkung auf den ankommenden Bewohner/ Besucher von Königstein die Bebauung der neuen Baugrundstücke so repräsentativ wie möglich sein. Daher werden in den Teilgebieten 2 und 3 Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten und betriebsunabhängige Werbeanlagen ausgeschlossen, da diese Nutzungen nicht vereinbar sind mit der Schaffung einer städtebaulich ansprechenden Eingangssituation für die Stadt Königstein. Zudem könnten sich z.T. unverträgliche Verkehrs- und Lärmbelastungen ergeben. Einzelhandelsbetriebe werden insbesondere zum Schutz des innerstädtischen Einzelhandels ausgeschlossen.

Flächen für Gemeinbedarf, § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, Zweckbestimmung Klinik: Der Standort der vorhandenen Klinik im Süden des Geltungsbereichs wird bestandsorientiert als „Fläche für den Gemeinbedarf, Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs“ mit der Zweckbestimmung: „Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude: Klinik“ festgesetzt. Das Klinikgelände (Krankenversorgung der Bundesbahnbeamten= KVB) wird als Körperschaft des öffentlichen Rechts wie eine Gemeinbedarfsfläche behandelt.

Flächen für Gemeinbedarf, § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, Zweckbestimmung Kindergarten: Auf der Gemeinbedarfsfläche an der Straße „Am Hardtberg“ (Haupterschließungsstraße) im Zentrum des Plangebiets soll ein dringend notwendiger Kindergarten gebaut werden (eingeschossiges Gebäude für mehrere Gruppen). Deshalb erhält diese Fläche die Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude: Kindergarten“. Die öffentliche Grünfläche im südwestlichen Anschluss an die Gemeinbedarfsfläche ist als Freigelände dem Kindergarten zugeordnet.

Sondergebiet, § 11 BauNVO, Zweckbestimmung Klinik-Erweiterung, alternativ auch Alten-/ Seniorenheim: Die geplante Klinikerweiterung nordöstlich der bestehenden Klinik im südlichen Teil des Geltungsbereichs wird als „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung: „Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude: Klinikerweiterung“ festgesetzt.

Als alternative Nutzung ist auch die Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude: Alten-/ Seniorenheim“ zulässig. Weil die Klinik derzeit zwar ein Interesse an der angebotenen Erweiterung, aber noch keine feste Bauabsicht hat, soll mit der Alternative ein zusätzliches Angebot geschaffen werden. Um die Baukörper an der leicht exponierten Stelle möglichst landschaftsverträglich zu errichten, werden Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung gemacht.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Grundflächenzahl und Grundfläche

Die Grundflächenzahlen und die zulässigen Grundflächen werden entsprechend der Nutzungsschablone für die Teilgebiete als Obergrenzen festgesetzt. **Änderungen** ergeben sich lediglich im Bereich des Sondergebietes „Alten-/ Seniorenheim, Klinikerweiterung“, für den die GR von 1.200 qm auf 1.500 qm in Verbindung mit einer geringfügigen **Erweiterung der Baugrenzen** erhöht wird. Damit kann eine effizientere Ausnutzbarkeit des Grundstückes erfolgen, ohne dass sich hieraus Auswirkungen auf das Gesamtkonzept des Bebauungsplanes ergeben würden. Auch die Anzahl der zu pflanzenden Bäumen wird in Summe beibehalten, so dass sich keine Auswirkungen auf die Eingriffsbilanzierung ergibt.

3	GE_e	0,8
4	SO	1.500 m²
5	KiGA	-

Erhöhung von 1.200 qm auf 1.500 qm

Neue Darstellung

Bisherige Darstellung

Zur Verschlankung und zur Vermeidung von Wiederholungen ohnehin allgemein geltenden Rechts wird die Passage, dass *gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis max. 50 % überschritten werden (GRZ II) darf*, **gestrichen**.

Für das Teilgebiet 1.1 wird aufgrund des vorhandenen Gebäudebestandes eine zulässige Grundfläche (GR) von 1.400 qm festgesetzt. Diese darf durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, auf bis GR = 2.400 qm überschritten werden.

Im Teilgebiet 1.5 des Allgemeinen Wohngebietes sind innovative, nachhaltige und klimaresiliente Bauvorhaben (Modellprojekte) geplant, welche Aspekte wie „optimierte Hüllflächen, Dauerhaftigkeit von Fassaden und Materialität, robuste und reduzierte Techniksysteme, Tageslichtnutzung, Minimierung der winterlichen Lüftungsraten, etc.“ berücksichtigen sollen.

Um derart ausgerichtete architektonische Modellprojekte, die vsl. Abweichungen von den getroffenen Festsetzungen erfordern, ermöglichen zu können, wird **ergänzend festgesetzt**, dass ausnahmsweise eine Überschreitung der in der Plankarte festgesetzten Grundflächenzahl um 0,05 im Teilgebiet 1.5 bei Gebäuden mit einem U-Wert von max. 0,15 W/(m²K) zugelassen werden kann. Der genannte U-Wert entspricht dem Passivhaus-Standard, welcher bezugnehmend auf die geplanten nachhaltigen und klimaresistenten Modellprojekte als bestimmbares Kriterium für die Zulassung einer Ausnahme herangezogen werden kann. Der U-Wert bezieht sich nur auf opake Bauteile (also nicht auf Fenster).

Die Bemessung der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (sog. GRZ II) hat ungeachtet dessen auf Basis der in Plankarte eingetragenen GRZ von 0,25 zu erfolgen.

Klarstellend wird **zusätzlich aufgenommen**, dass bestehende und rechtmäßig errichtete Gebäude und Anlagen im Plangebiet unabhängig von den o.g. Festsetzungen Bestandsschutz genießen.

3.2.2 Geschossflächenzahl

Die im Ursprungsplan festgesetzten Geschossflächenzahlen werden **gelöscht**, da durch Festsetzung der GRZ in Verbindung mit Festsetzungen zur „dritten Dimension“ und zur Gestaltung (z.B. Dachform) die zulässige Gebäudekubatur und damit die Ausnutzung des Grundstücks ausreichend beschrieben und definiert wird. Insofern kann zur Verschlankung des Planwerks und zur Reduzierung von Bürokratie und Verwaltungsaufwand auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ)) verzichtet werden.

3.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend dem Eintrag in der Nutzungsschablone als Obergrenze festgesetzt. Änderungen ergeben sich lediglich für die Gewerbegebiete und das Sondergebiet. Hier wird die bisher festgesetzte zulässige Zahl der Vollgeschosse von Z= I in den Gewerbegebiete und Z = III im Sondergebiet **gestrichen**. In diesen Gebieten ist die Festsetzung der Vollgeschosse wenig zielführend, handelt es sich doch oftmals um Sonderbauten, etc. Die Höhenentwicklung in diesen Bereichen lässt sich vielmehr ausreichend über die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen direkt steuern, welche für die städtebaulichen Belange entscheidender sind als die Zahl der Vollgeschosse. Insofern kann hier zur Verschlankung des Planwerks auf die Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse verzichtet werden.

1.5	WA	0,25	I
2	GE_e	0,8	-
3	GE_e	0,8	-
4	SO	1.500 m²	-
5	KGA	-	-

Zahl der Vollgeschosse wurde gestrichen

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in folgenden Bereichen über die bereits für das Sondergebiet in Kapitel 3.2.1 dargestellte Änderung wie folgt modifiziert:

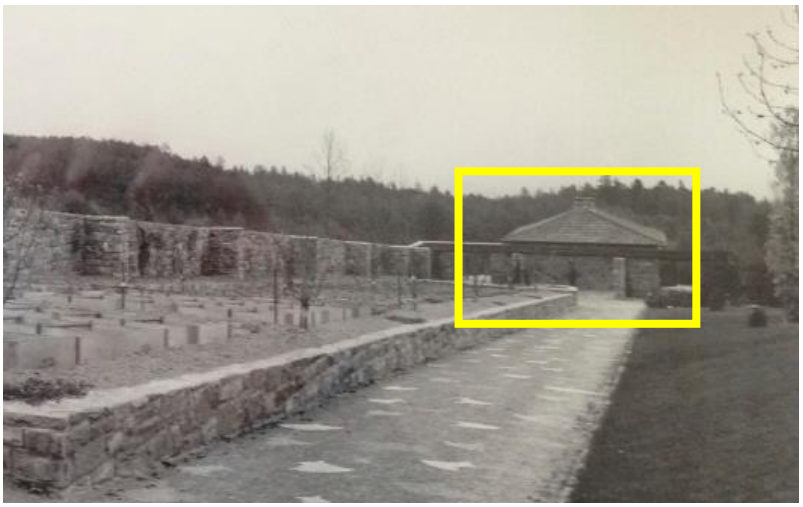
Teilbereich a: Das bestehende Gebäude wird klarstellend und bestandsorientiert zur Vermeidung von Mißverständnissen im Vollzug der Planung mit einer Baugrenze gesichert.

Teilbereich b: Das bestehende Gebäude wird ebenfalls zur Vermeidung von Missverständnissen planungsrechtlich gesichert und deshalb als Allgemeines Wohngebiet aufgenommen und mit Baugrenzen umfasst.

Teilbereich c: Die Baugrenze wird um wenige Meter nach Westen verschoben, um eine flexiblere Bebauung ermöglichen zu können.

Geänderte Baugrenzen

Fotodokumentation zu dem seit den 1930er Jahren bestehenden Gebäude (Teilbereich b)



Quelle: privat (mit Genehmigung)

3.4 Höhe der baulichen Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet

3.4.1 Definitionen

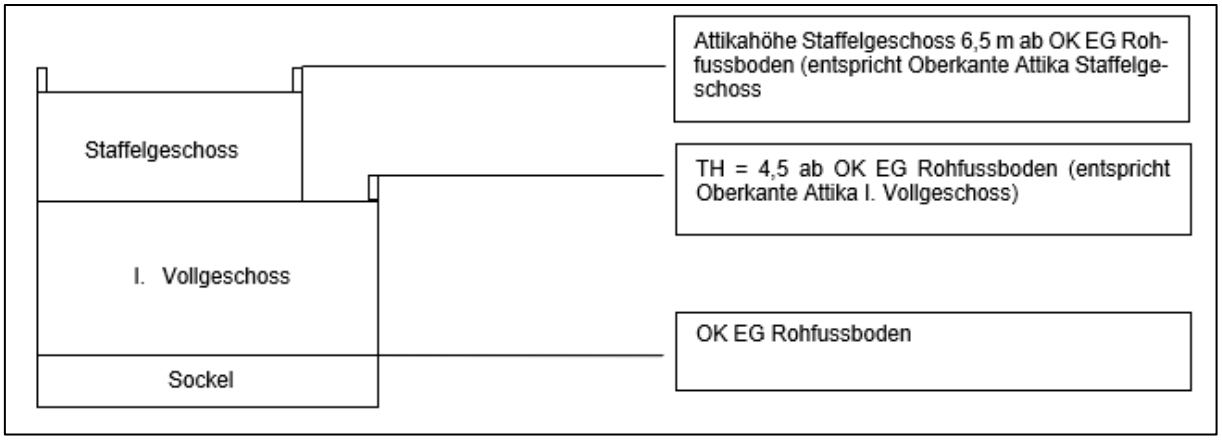
Im Punkt „Definitionen“ werden folgende klarstellenden Ergänzungen und Korrekturen vorgenommen:

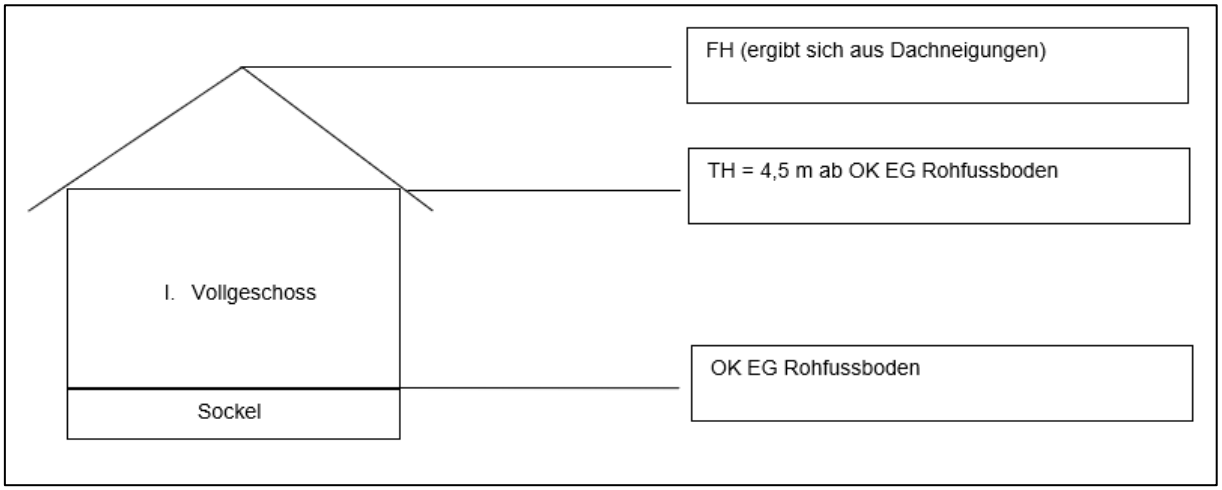
Bisher galt: *Bei einem Flachdach gilt die Außenhaut des Daches als Traufhöhe.* Die Festsetzung wird klarstellend wie folgt **geändert**: *Bei einem Flachdach gilt die Oberkante Attika des ersten Vollgeschosses als Traufhöhe.*

Grund der Änderung ist die Tatsache, dass die Formulierung „Außenhaut des Daches“ den Umgang mit der Attika bei Flachdächern unbeantwortet lässt und auch die Frage, ob es sich bei dem „Dach“ um das Dach des ersten Vollgeschosses oder des Staffelgeschosses handelt, nicht klar definiert. Aus diesem Grund wird die Traufhöhe von Flachdächern als die Oberkante Attika des ersten Vollgeschosses festgelegt.

Ausnahmsweise dürfen bestehende und genehmigte Dächer, die eine höhere Firsthöhe aufweisen als die Maßgaben des vorliegenden Bebauungsplanes für Neubauten zulassen, bei gleichbleibender Geschossigkeit, mit den bisherigen Maßen erneut errichtet werden.

Prinzipskizzen





3.4.2 Sockelhöhe

Im Punkt „Sockelhöhen“ werden folgende klarstellenden Ergänzungen und Korrekturen vorgenommen:

Bisher galt (weitgehend unverändert und nur redaktionell angepasst): *Die Sockelhöhe im Rohbau darf die OK der natürlichen Geländeoberfläche innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Mittel höchstens um 0,5 m überschreiten - soweit in der Planzeichnung durch Einschrieb keine Festsetzung getroffen ist.*

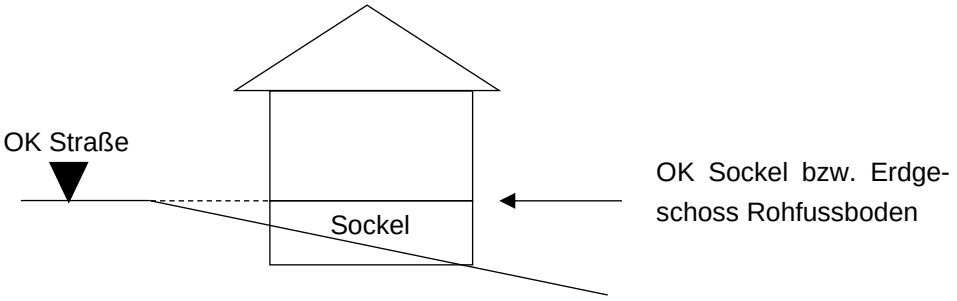
Basis für die natürliche Geländeoberfläche sind die in der Plankarte eingetragenen Höhenlinien. Die korrekte Herleitung der Sockelhöhe ist durch den Bauherrn mit dem Bauantrag / Bauanzeige zu belegen. Genehmigte Bestandsgebäude sind von der Festsetzung ausgenommen.

Für den Teilbereich 1.5 wird **ergänzt**, *dass die Sockelhöhe im Rohbau die OK der vorgelagerten bestehenden Erschließungsstraße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte in der Mitte der Fahrbahn nicht überschreiten darf.*

Der Grund für diese Anpassung liegt in der Lage des Teilbereiches 1.5, dessen Bauflächen nach Süden hin von der inzwischen realisierten Erschließungsstraße stark abfallen. Bei Beibehaltung der bisherigen Festsetzung würde die Oberkante des Gebäudesockels mindestens ca. einen Meter unter dem Niveau der vorgelagerten Straße liegen.

Es wird daher als städtebaulich sinnvoll angesehen, die Oberkante des Gebäudesockels und damit auch die Höhe des Rohfussboden Erdgeschoss auf die Höhe der Erschließungsstraße zu „legen“.

Skizze zur Erläuterung



3.4.3 Traufhöhen

Die Traufhöhe beträgt in den Allgemeinen Wohngebieten **unverändert** bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss max. 4,5 m. Genehmigte Bestandsgebäude sind von der Festsetzung ausgenommen.

Im Teilgebiet 1.5 des Allgemeinen Wohngebietes sind innovative, nachhaltige und klimaresiliente Bauvorhaben (Modellprojekte) geplant. Um derart ausgerichtete architektonische Modellprojekte, die vsl. aufgrund ihrer spezifischen architektonischen Anforderungen (Dämmung, Wandstärken, Raumhöhen, etc.) Abweichungen von den getroffenen Festsetzungen erfordern, ermöglichen zu können, wird **ergänzend festgesetzt**, dass hier ausnahmsweise eine Überschreitung bis zu 0,75 m bei Gebäuden mit einem U-Wert von max. 0,15 W/(m²K) zugelassen werden kann.

Der genannte U-Wert entspricht dem Passivhaus-Standard, welcher bezugnehmend auf die geplanten nachhaltigen und klimaresistenten Modellprojekte als bestimmbares Kriterium für die Zulassung einer Ausnahme herangezogen werden kann. Der U-Wert bezieht sich nur auf opake Bauteile (also nicht auf Fenster).

3.4.4 Attikahöhe Staffelgeschoss

Die Attikahöhe in den Allgemeinen Wohngebieten bei einer Bebauung mit einem Staffelgeschoss beträgt **unverändert** max. 6,50 m. Die Attikahöhe wird jeweils gemessen von der Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses bis zum obersten Punkt der Attika (obere Attika-Abdeckung).

Auch in diesem Fall wird aus den vorstehend bereits mehrfach genannten Gründen **ergänzt**, dass im Teilgebiet 1.5 ausnahmsweise eine Überschreitung bis zu 1,0 m bei Gebäuden mit einem U-Wert von max. 0,15 W/(m²K) zugelassen werden kann.

3.4.5 Allgemeine Ergänzung

In den Bebauungsplan wird eine **Ergänzung** integriert, nach welcher Überschreitungen der maximal zulässigen Höhen bei untergeordneten Gebäudeteilen und Aufbauten (z.B. Schornsteine, Fahrstuhlschächte, Treppenräume, Lüftungsanlagen, Antennen, Wärmepumpen, etc.) um bis zu 1,0 m zulässig sind. Bei Gebäuden mit einem U-Wert von max. 0,15, für die ausnahmsweise eine Überschreitung der Regel-Höhen zulässig ist, ist eine Überschreitung um bis zu 1,0 m für untergeordnete Gebäudeteilen und Aufbauten allerdings nur ausnahmsweise zulässig.

3.5 Höhe der baulichen Anlagen in den Gewerbegebieten, den Gemeinbedarfsflächen und den Sondergebieten

Die **bisherigen** Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen in den Gewerbegebieten, den Gemeinbedarfsflächen und den Sondergebieten wurden mit einer maximal zulässigen Firsthöhe von 8,0 m, ausgehend von einer variabel festgesetzten Oberkante Erdgeschoss Rohfussboden, festgesetzt. Aufgrund der relativ starken Topografie hat sich im Rahmen der Objektplanung gezeigt, dass sich die Oberkante Erdgeschoss Rohfussboden künftiger Gebäude vorlaufend ohne tiefergehende Objektplanung kaum definieren lässt und hier Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes absehbar sind.

Städtebaulich entscheidender als die Höhenlage der Oberkante Erdgeschoss Rohfussboden ist ohnehin nach diesseitiger Einschätzung vielmehr die absolute Höhe baulicher Anlagen unter Berücksichtigung der topografischen Begebenheiten.

Aus diesem Grund werden die Höhenfestsetzungen **künftig** in einem absoluten Maß durch Eintrag in der Planzeichnung in Metern über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt, wobei der obere Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudeoberkante die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes bzw. bei Flachdächern der Oberkante Attika des obersten Geschosses entspricht.

Die gewählten Höhen entsprechen dabei weitgehend den maximal möglichen Höhen der bisherigen Festsetzungen, allerdings ohne die nur schwerlich vorhersehbare Oberkante Erdgeschoss Rohfussboden zu definieren.

Überschreitungen der maximal zulässigen Höhen durch untergeordnete technische Anlagen sind um bis zu 1,0 m zulässig, um im Vollzug für technische Anlagen ausreichend Flexibilität zu wahren.

3.6 Bauweise und Höchstzulässige Zahl von Wohnungen

Die Festsetzungen gelten bis auf eine kleine redaktionelle Anpassung in der Nummerierung der Baugebiet **unverändert** fort. Da die Festsetzungen jedoch wesentlich zum Verständnis der Planung sind, werden sie nachfolgend nochmals aufgeführt:

In den Teilgebieten 1 bis 1.5 wird offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichen Grenzabständen zu errichten. Ihre größte Länge darf höchstens 25 m betragen. Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO sind auf den Baugrundstücken nur Einzelhäuser zulässig. Doppel- und Reihenhäuser (Hausgruppen) sind unzulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

In den Teilgebieten 2 und 3 (Gewerbegebiete) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichen Grenzabständen zu errichten. Die Länge der Gebäude darf mehr als 25 m betragen (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

In den Teilgebieten 1 bis 1.5 ist je Baugrundstück 1 Gebäude mit maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Bestehende Wohneinheiten / Nutzungen in genehmigten Gebäuden genießen Bestandsschutz und können ausnahmsweise bei einer Neuerrichtung erneut zugelassen werden. Auf die Festsetzungen unter Pkt. 1.1 (WA) und Pkt. 1.3 wird verwiesen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO).

3.7 Festsetzung der Größe der Baugrundstücke

Die Festsetzung gilt bis auf eine kleine redaktionelle Anpassung in der Nummerierung der Baugebiete und eine bestandsorientierte Ausnahmeregelung **weitgehend unverändert** fort. Da die Festsetzungen jedoch wesentlich zum Verständnis der Planung sind, werden sie nachfolgend nochmals aufgeführt:

In den Teilgebieten 1 („WA“) wird bei Grundstücksteilungen nach Rechtskraft des Bebauungsplanes die Mindestgröße von Baugrundstücken für 1 Gebäude auf 530 qm festgesetzt.

Im Teilgebiet 1.1 („WA“) wird bei Grundstücksteilungen nach Rechtskraft des Bebauungsplanes die Mindestgröße von Baugrundstücken für 1 Gebäude auf 1.500 qm festgesetzt.

In den Teilgebieten 1.2 („WA“) wird bei Grundstücksteilungen nach Rechtskraft des Bebauungsplanes die Mindestgröße von Baugrundstücken für 1 Gebäude auf 1.200 qm festgesetzt. Ausnahme für das Flst. 384: Die auf dem Flst. 384 festgesetzte private Grünfläche "Parkanlage" darf angerechnet werden. Die für das Flst. 384 festgesetzte Mindestgröße beträgt dem Bestand entsprechend 1.130 qm

In den Teilgebieten 1.3 und 1.5 („WA“) wird bei Grundstücksteilungen nach Rechtskraft des Bebauungsplanes die Mindestgröße von Baugrundstücken für 1 Gebäude auf 700 qm festgesetzt.

In den Teilgebieten 1.4 („WA“) wird bei Grundstücksteilungen nach Rechtskraft des Bebauungsplanes die Mindestgröße von Baugrundstücken für 1 Gebäude auf 670 qm festgesetzt.

Für alle WA-Gebiete gilt: Durch die Teilung von Grundstücken dürfen keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen.

3.8 Stellplätze, Garagen und Carports

Die Festsetzung gilt bis auf eine kleine redaktionelle Anpassung in der Nummerierung der Baugebiet **unverändert** fort. Da die Festsetzungen jedoch wesentlich zum Verständnis der Planung sind, werden sie nachfolgend nochmals aufgeführt:

Stellplätze, Garagen und Carports sind gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Der verursachte Bedarf ergibt sich aus der Stellplatzsatzung der Stadt Königstein im Taunus. Stellplätze, Garagen und Carports sind gem. § 12 Abs. 7 BauNVO nach den Festsetzungen der Stellplatzsatzung der Stadt Königstein im Taunus herzustellen und zu errichten (§ 12 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 12 Abs. 7 BauNVO).

In den Teilgebieten 1 bis 1.5 sind oberirdische Garagen und Carports ausschließlich in den straßenzugewandten Grundstücksbereichen zulässig. Bestehende und rechtmäßig errichtete Garagen und Carports gemäß Planzeichnung genießen Bestandsschutz (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

Unterirdische Garagen (Tiefgaragen) mit ihren Zufahrten sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie unterhalb von Privatstraßen zulässig, sofern die Realisierung der oberirdischen und in der Plankarte festgesetzten Nutzung dabei sichergestellt ist.

In dem Teilgebiet 2 sind Stellplätze in den straßenzugewandten Grundstücksbereichen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die in den straßenzugewandten Grundstücksbereichen rechtmäßig hergestellten Stellplätze auf den Grundstücken Sodener Straße 1 und 3 genießen Bestandsschutz (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

In dem Teilgebiet 3 sind Stellplätze in den straßenzugewandten Grundstücksbereichen und seitlich der Gebäude innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

3.9 Nebenanlagen

Die Festsetzung sah **bisher** vor, dass in den Teilgebieten 1 bis 1.4 untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO ausschließlich auf den von Straßen abgewandten Grundstücksbereichen zulässig sind. Diese Festsetzung berücksichtigte jedoch nicht die bestehenden Nebenanlagen entlang bzw. in der Nähe der Straßenverkehrsflächen in den Teilgebieten 1.1 und 1.2. Dementsprechend wird die Festsetzung dem Bestand entsprechend klarstellend **angepasst**:

In allen Allgemeinen Wohngebieten mit Ausnahme der Teilbereich 1.1 und 1.2 sind untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO ausschließlich auf den von Straßen abgewandten Grundstücksbereichen zulässig. Wärmepumpen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Unverändert gilt weiterhin: In den Teilbereichen 2 und 3 sind untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise auch auf den straßenzugewandten Grundstücksbereichen zulässig. Untergeordnete Nebenanlagen für Kleintierhaltung sind in allen Teilgebieten gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.

3.10 Verkehrsflächen

Die Festsetzung gilt bis auf eine kleine redaktionelle Anpassung **unverändert** fort:

Die an die Sodener Straße / B8 anbindende Haupterschließungsstraße wird u.a. durch Ausbau der vorhandenen Straße zum Hardtberg entwickelt. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Bestimmung „Fußwege“ sind mit geeigneten Maßnahmen (z.B. Poller, Schranken) für den allgemeinen Kraftfahrzeugverkehr zu sperren.

Der Hinweis, dass *der Ausbau unter Schonung der vorhandenen Obstbäume erfolgen soll und Punkt 3.8 der Hinweise zu beachten ist,* wird **herausgenommen**, da die bestehenden Bäume beim Bau der Erschließungsstraße nicht erhalten werden konnten. In Abstimmung mit der Umweltbeauftragten der Stadt Königstein im Taunus wurden die Bäume daher entfernt. In der Plankarte wurde dementsprechend Neuanpflanzungen in diesem Bereich zeichnerisch festgesetzt.

3.11 Führung von Versorgungsleitungen

Die Festsetzung gilt **unverändert** fort: *Alle Versorgungsleitungen sind aus stadtgestalterischen Gründen ausschließlich unterirdisch zu verlegen.*

3.12 Parkanlagen (privat) / Grünflächen (öffentlich)

Die Festsetzungen gelten **unverändert** fort. Aufgrund des Umfangs sei an dieser Stelle auf den Bebauungsplan bzw. das separate Dokument mit den Festsetzungen verwiesen.

3.13 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzungen gelten **unverändert** fort. Aufgrund des Umfangs sei an dieser Stelle auf den Bebauungsplan bzw. das separate Dokument mit den Festsetzungen verwiesen.

3.14 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Festsetzungen gelten **unverändert** fort. Aufgrund des Umfangs sei an dieser Stelle auf den Bebauungsplan bzw. das separate Dokument mit den Festsetzungen verwiesen.

3.15 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Festsetzungen gelten bis auf eine Ergänzung **unverändert** fort. Aufgrund des Umfangs sei an dieser Stelle auf den Bebauungsplan bzw. das separate Dokument mit den Festsetzungen verwiesen.

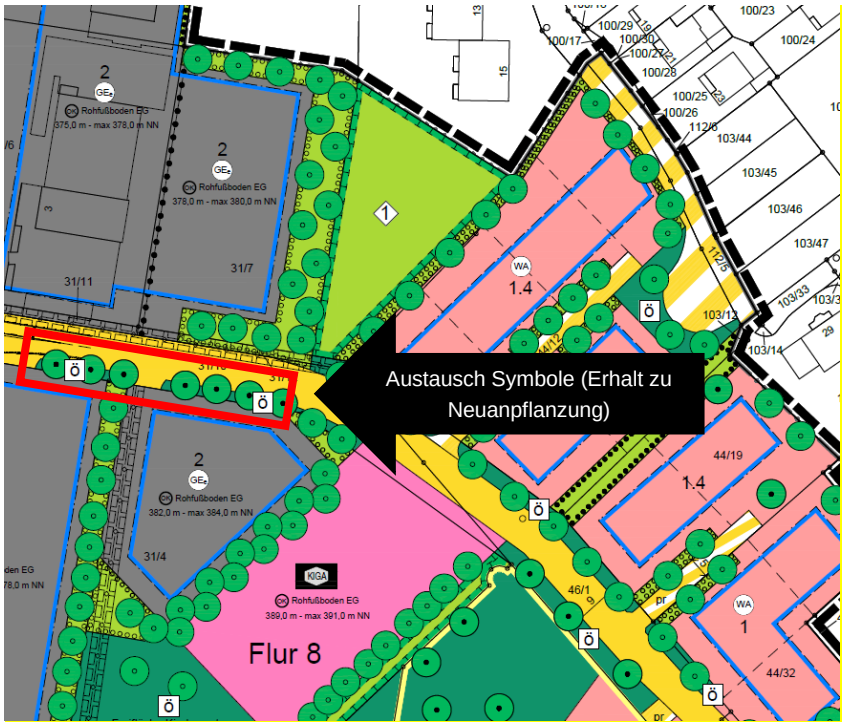
Zum Schutz vor Beeinträchtigungen durch Licht, insbesondere in dieser relativ exponierten Lage des Plangebietes wird **ergänzend festgesetzt**, dass zur Objektbeleuchtung nur UV-arme bzw. Lichtquellen mit möglichst langer Wellenlänge zulässig sind. Die Objektbeleuchtung ist in der Kernnacht von 23 Uhr bis 4 Uhr abzuschalten. Es wird auf den Beschluss der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissions-schutz (LAI) – Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen verwiesen. Die Beleuchtung muss wärmer als 3000 Kelvin sein.

3.16 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die Festsetzung gilt bis auf eine kleine redaktionelle Anpassung in der Nummerierung **weitgehend unverändert** fort. Darüber hinaus wurde die Auswahlliste der Bäume durch die Empfehlungen zur Nachpflanzung klimaangepasster Bäume der Baumschutzsatzung der Stadt Königstein **ersetzt**.

Im Bereich der Erschließungsstraße konnten die bestehenden Bäume bei der Realisierung der Straße nicht erhalten werden. Die Symbole zum Erhalt werden daher durch Symbole zur Anpflanzung **ersetzt**, wodurch die Ersatzpflanzungen auch planerisch dokumentiert werden.

Darstellung alt

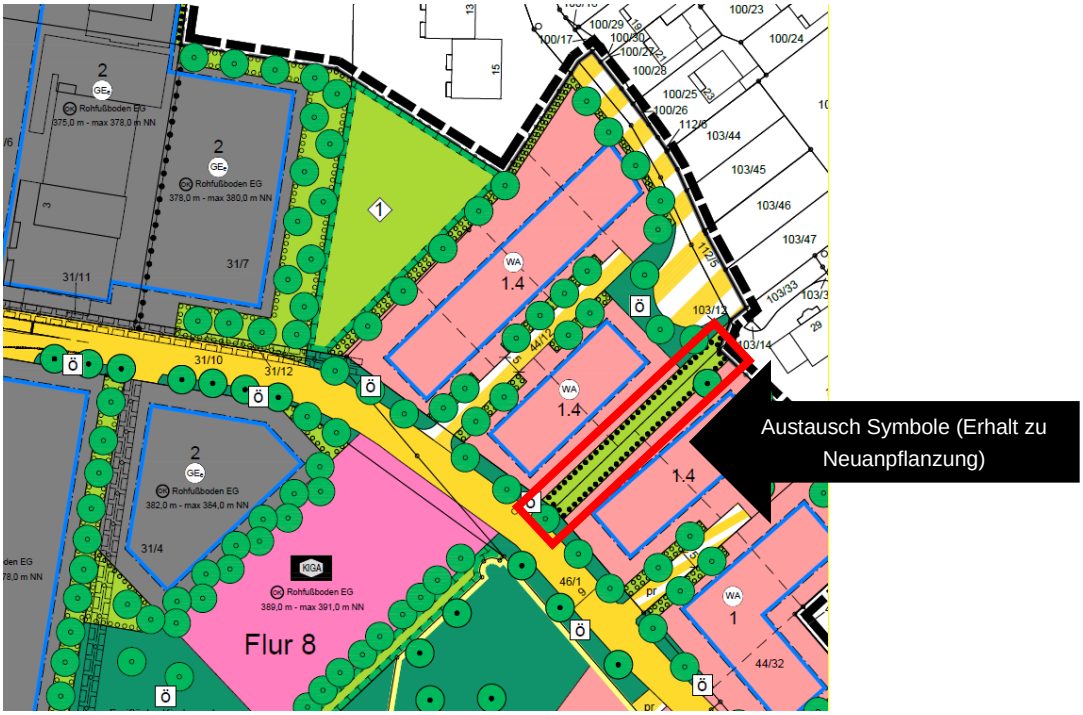


3.17 Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (privat)

Die textlichen Festsetzungen gelten **unverändert** fort. Aufgrund des Umfangs sei an dieser Stelle auf den Bebauungsplan bzw. das separate Dokument mit den Festsetzungen verwiesen.

Im nachfolgend dargestellten Bereich sollte der ursprüngliche Bewuchs zunächst erhalten werden. Die Gehölze waren jedoch abgängig. Klarstellend wurde die „Erhaltfläche“ durch die Festsetzung von Baum-Neupflanzungen **ersetzt**.

Darstellung alt



4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

4.1 Dachgestaltung

Die Festsetzung gilt bis auf eine kleine redaktionelle Anpassung in der Nummerierung **weitgehend unverändert** fort. Ergänzt wird die Klarstellung, dass die Festsetzung für das gesamte Plangebiet gilt: *Für alle Gebäude ohne Staffelgeschoss sowie für Garagen sind Flachdächer, gleichschenkelige Satteldächer, Walmdächer sowie versetzte Pult- und Zeltdachformen zugelassen. Für Gebäude mit Staffelgeschoss sind ausschließlich Flachdächer zulässig*.

Darüber hinaus werden **künftig** auch im Sondergebiet Flachdächer zugelassen, um zusätzliche Flexibilität für die Objektplanung zu generieren und die Ausnutzbarkeit der Flächen zu optimieren.

4.2 Dachneigung, Kniestock, Dachaufbauten

Die Festsetzungen gelten **weitgehend unverändert** fort. Klarstellend wird integriert, dass sie jedoch nur für die Allgemeinen Wohngebiete gelten:

Die Dachneigung wird in den Allgemeinen Wohngebieten für Gebäude ohne Staffelgeschoss auf 0° bis 30° festgesetzt. Bei baulichen Veränderungen vorhandener Gebäude können die Dachform und -neigung beibehalten werden. Dies gilt auch für Anbauten an bestehenden Gebäuden.

Kniestöcke/Drempel sind in den Allgemeinen Wohngebieten ausschließlich an den Außenwänden bis max. 0,90 m zulässig, gemessen an der Außenwand von der Oberkante Rohfußboden Dachgeschoss bis Oberkante Dachhaut.

Dachaufbauten in den Allgemeinen Wohngebieten sind um mindestens 0,50 m von der Außenwand zurückgesetzt als Einzelgauben in einer Breite von max. 3,00 m zulässig. Zwerchhäuser sind in einer Breite von max. 5,00 m zulässig. Die Festsetzungen zu 2.1 - Dachformen - gelten auch für Gauben und Zwerchhäuser. Zwerchhäuser zu den seitlichen Grundstücksgrenzen sind unzulässig.

Die Gesamtbreite der Gauben, Zwerchhäuser einschließlich Treppenhausanbauten im Dachbereich dürfen max. 50 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Die Dachaufbauten haben einen Mindestabstand von 1,25 m untereinander und zu Ortgängen, Graten und Kehlen einzuhalten.

4.3 Dacheindeckung

Die Festsetzungen zur Dacheindeckung werden zur Vereinheitlichung, Flexibilisierung und Klarstellung für die Objektplanung an die weiterentwickelten „Standard-Festsetzungen“ der Stadt Königstein **angepasst** und lauten nun wie folgt:

Die Dacheindeckung hat im gesamten Plangebiet bei geneigten Dächern ab 10 Grad Neigung in 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. Es wird empfohlen möglichst helle Dachfarben zu verwenden.

4.4 Nutzung der Solarenergie

Um der Erzeugung regenerativer Energien einerseits und der städtebaulichen Gestaltung andererseits gerecht zu werden, wird die Festsetzung wie folgt **geändert** und **konkretisiert**:

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie müssen bei geneigten Dächern der Dachneigung des jeweiligen Gebäudes entsprechen und dürfen die maximal zulässige Höhe der Gebäude nicht überschreiten. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie auf Flachdächern in den Allgemeinen Wohngebieten dürfen die maximal zulässige Attika-Höhe nicht überschreiten. Wenn keine Attika errichtet wird, dann dürfen Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie einen Neigungswinkel von maximal 15 % aufweisen.

Aufgrund der exponierten Lagen der Gemeinbedarfsflächen, der Gewerbe- und Sondergebiete und bezugnehmend auf die bereits vorliegende Objektplanung der Kindertagestätte wird bestimmt, dass in diesen Gebieten *Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie auf Flachdächern einen Neigungswinkel von maximal 15 % aufweisen dürfen. Die maximale Höhe von Photovoltaikelementen in diesem Gebieten beträgt max. 1,10 m über der Rohdecke des Daches.*

Empfehlung: Photovoltaik- und Solaranlagen sind ausdrücklich erwünscht. Eine optimierte Ausrichtung der energetisch genutzten Dachflächen wird empfohlen.

Unter anderem wird die Beschränkung von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie auf Flachdächern bis zu max. 15 qm als nicht mehr zeitgemäß erachtet und daher in diesem Kontext **gestrichen**.

4.5 Dachbegrünungen

Ergänzend wird in den Bebauungsplan entsprechend den inzwischen in der Stadt Königstein vorherrschenden städtebaulichen und gestalterischen Zielvorstellungen zur Förderung der Durchgrünung des Plangebietes **aufgenommen**, dass *Flachdächer, soweit sie nicht als Dachterrasse genutzt werden, mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu versehen sind. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedum Sprossen zu bepflanzen. In Kombination mit einer Dachbegrünung sind auch Dach-Photovoltaikanlagen zulässig und zu empfehlen.*

Zur Reduzierung von Schadstoffeinträgen in das abfließende Niederschlagswasser wird zudem **ergänzend** festgelegt, dass die großflächige (> 20m²) Verwendung von Kupfer, Zink oder Blei für Dacheindeckungen inklusive Regenrohre und Regenrinnen, nicht gestattet ist.

4.6 Werbeanlagen

Die Festsetzungen gelten weitgehend **unverändert** fort. Es wird lediglich klargestellt, dass Werbeanlagen in allen festgesetzten Gewerbegebieten wie folgt zulässig sind.

Im Teilgebiet 2 und 3 sind ausnahmsweise und nur an der Stätte der Leistung zulässig:

- *1 freistehende Werbeanlage bis zu einer Breite von 2,0 m und einer Höhe von 6,0 m. Bezugspunkt ist die fertig gestaltete Oberfläche der befestigten Grundstücksfläche zwischen Gebäude und Fahrbahn B 8,*
- *mit dem Bauwerk verbundene Reklame- / Schriftzüge mit maximal 20 qm Gesamtfläche,*
- *3 Fahnenmasten.*

Leuchtreklame mit wechselnden/ blinkenden Lichtern ist unzulässig. Bei allen zulässigen beleuchteten Werbeanlagen sind UV-arme Leuchtmittel zu verwenden.

4.7 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die Festsetzungen gelten **unverändert** fort. Aufgrund des Umfangs sei an dieser Stelle auf den Bebauungsplan bzw. das separate Dokument mit den Festsetzungen verwiesen.

4.8 Standplätze für Abfallbehältnisse

Die Festsetzungen gelten **unverändert** fort. Zur Vermeidung von Wiederholungen sei an dieser Stelle auf den Bebauungsplan bzw. das separate Dokument mit den Festsetzungen verwiesen.

4.9 Grundstückseinfriedungen

Die Festsetzungen gelten **weitgehend unverändert** fort: *Als Einfriedungen sind Holz- oder Metallzäune sowie Natursteinmauern oder Gabionenwände mit einer max. Höhe von 1,50 m zulässig. Mauersockel als Zaunbasis sind unzulässig. Bei Zäunen ist,* ***mit Ausnahme der Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Kindergarten****, ein Mindestbodenabstand von 15 cm dauerhaft einzuhalten*.

Die Ausnahme des Mindestabstandes von 0,15 m im Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Kindergarten ist den Vorgaben der DGUV (Deutsche Gesetzliche Unfallversicherung) geschuldet, wonach bei U3-Betreuungseinrichtungen Öffnungsmaße von 8,9 cm – 23,0 cm und bei Ü3-Betreuungseinrichtungen von 11,0 cm – 23,0 cm unzulässig sind. Hierbei handelt es um Kopf- bzw. Körperfangstellen. Im Rahmen der Planüberarbeitung wird es daher als zulässig erachtet, die bereits erteilte Befreiung von den Festsetzungen auch im Bebauungsplan nachrichtlich aufzunehmen.

Darüber hinaus wird die bestehende Einfriedung des Villen-Anwesens und der umgebenden Parkflächen dem Bestand entsprechend berücksichtigt. Daher wird *ergänzt*, *dass bei den privaten Park- und Grünflächen und im Allgemeinen Wohngebiet im Teilbereich 1.1 neben offenen auch geschlossene Einfriedungen zulässig sind.*

4.10 Grundstückszufahrten und Grundstücksausfahrten

Gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Königstein im Taunus sind im Bereich der Gemeinbedarf Zweckbestimmung Kindergarten im Rahmen der Objektplanung pro angefangene 2,75 m über einer Zufahrtsbreite von 5,5 m weitere Stellplätze nachzuweisen. Insgesamt sind zwei Zufahrten mit jeweils 5,5 m geplant. Im Rahmen der Objektplanung und -genehmigung wurde eine Befreiung von der Stellplatzsatzung erteilt, da die beiden zusätzlichen Stellplätze nach Prüfung als nicht zwingend erforderlich eingestuft wurden.

Um dies auch in den Festsetzungen eindeutig zu integrieren und den Bebauungsplan damit an die inzwischen vorliegende und genehmigte Objektplanung anzupassen, wird eine Abweichung von Stellplatzsatzung in den Bebauungsplan **aufgenommen**:

Abweichend von § 5 Abs. 5 der geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Königstein im Taunus vom 10.01.2020 wird für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten bestimmt, dass bei einer summarischen Überschreitung der Zufahrtsbreiten keine zusätzlichen Stellplätze nachgewiesen werden müssen.

4.11 Befestigung von Wegen, Zufahrten, Stellplätzen, Hof- und Terrassenflächen

Die Festsetzungen gelten bis auf eine kleine redaktionelle Anpassung in der Nummerierung weitgehend **unverändert** fort. Zur Vermeidung von Wiederholungen sei an dieser Stelle auf den Bebauungsplan bzw. das separate Dokument mit den Festsetzungen verwiesen.

4.12 Garagenaußenwände

Die Festsetzungen gelten **unverändert** fort. Zur Vermeidung von Wiederholungen sei an dieser Stelle auf den Bebauungsplan bzw. das separate Dokument mit den Festsetzungen verwiesen.

4.13 Abgrabungen und Terrassierungen

Die Festsetzungen gelten weitgehend **unverändert** fort:

Abgrabungen und Terrassierungen des natürlichen Geländes sind in den Allgemeinen Wohngebieten bis max. 1,0 m Höhe zulässig. In den eingeschränkten Gewerbegebieten mit den Nr. 2 und 3, auf den Flächen für den Gemeinbedarf sowie im SO-Gebiet dürfen diese Höhen ausnahmsweise bis max. 4,0 m überschritten werden. Bezugspunkt für das natürliche Gelände sind die aus der Plankarte ersichtlichen Höhenlinien. Abgrabungen und Terrassierungen sind in einem Abstandsstreifen von mind. 3,0 m zum Nachbargrundstück unzulässig.

Aufgrund der Topografie des Geländes und aus den Erfahrungen der ersten vorliegenden Objektplanung heraus wird zur Erleichterung von Bauvorhaben **ergänzend** festgesetzt, dass *in allen Gebieten ausnahmsweise Abgrabungen für Garagen, Carports oder Stellplätze innerhalb eines Abstands von 3,0 m zu den Grundstücksgrenzen zugelassen werden können. In den Allgemeinen Wohngebieten darf dabei die Höhe der Abgrabungen und Terrassierungen von 1,0 m ausnahmsweise überschritten werden.* (Anm.: In den eingeschränkten Gewerbegebieten mit den Nr. 2 und 3, auf den Flächen für den Gemeinbedarf sowie im SO-Gebiet sind ohnehin bereits nach Satz 2 der Festsetzung Überschreitungen bis 4,0 m zulässig).

Die vorstehenden Festsetzungen gelten klarstellend nicht für Zufahrten von Tiefgaragen, für die erfahrungsgemäß und aus nachvollziehbaren bautechnischen Gründen größere Abgrabungen erforderlich werden können.

4.14 Stützmauern

Die Festsetzungen gelten **weitgehend unverändert** fort und werden lediglich um die Zulässigkeit von Begrünungen **ergänzt**:

Stützmauern sind aus heimischen Natursteinmaterialien / Natursteinverblendungen oder intensiven Begrünungen in einer max. Höhe von 1,0 m herzustellen. In den eingeschränkten Gewerbegebieten mit den Nr. 2 und 3, auf den Flächen für den Gemeinbedarf sowie im SO-Gebiet dürfen diese Höhen ausnahmsweise bis max. 3,0 m überschritten werden.

Die vorstehenden Festsetzungen gelten nachvollziehbaren bautechnischen Gründen nicht für Zufahrten von Tiefgaragen, für die erfahrungsgemäß und aus nachvollziehbaren bautechnischen Gründen höhere Stützmauern erforderlich werden können.

4.15 Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses und zur Schonung der Wasserreserven

Die Festsetzungen werden **gestrichen**. Sie sind nicht erforderlich, da die Zisternensatzung der Stadt ausreichend und verbindliche Maßgaben formuliert. Dementsprechend wird auf die Einhaltung der Zisternensatzung hingewiesen. Es gilt der Stand der Satzung zu dem Zeitpunkt, an dem nach bauordnungsrechtlichen Bestimmungen mit dem Bau begonnen werden darf. Die Satzung ist über den Internetauftritt der Stadt Königstein im Taunus unter der Rubrik Stadtrecht einsehbar, benötigte Informationen können beim Fachdienst Planen der Stadt eingeholt werden.

5. Berücksichtigung umweltschützender Belange

5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Seit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBI. I S. 1359) am 20. Juli 2004 besteht die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan (vgl. § 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Eine Ausnahme stellen hierbei Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des Beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB abgewickelt werden. Hier ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht notwendig. Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden, wenngleich dennoch die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und Abs. 7 BauGB im Rahmen der planerischen Abwägung Berücksichtigung finden.

5.2 Boden

Die nachfolgende Bodenbewertung erfolgte in Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ (HMUELV 2011). Die Datengrundlage für die Bodenbewertung wurde dem Boden Viewer Hessen (HLNUG 2022) entnommen.

Der geologische Untergrund hat im Plangebiet nährstoffarme Silikatverwitterungsböden mit geringer (auf dem Rücken des Hardtbergs) bis höchstens mittlerer (in Hanglagen) Entwicklungstiefe entstehen lassen. Die dazu gehörenden Bodentypen sind Braunerden (z.T. podsolig oder pseudovergleyt) mit geringer bis mittlerer Basensättigung. Im Plangebiet sind keine Altflächen bekannt. Ein bodenspezifisches Potenzial für die Entstehung von naturschutzfachlich wertvolleren Flächen ist nicht vorhanden. Auch aus landwirtschaftlicher Sicht sind die Böden im Plangebiet ohne größere Bedeutung.

Durch die bereits vollzogenen Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet und den existierenden Gebäudebestand wurden die natürlichen Bodenprofile inzwischen in diesen Bereichen verändert.

Durch die im Zuge dieses hier vorliegenden Änderungsplanes vorgenommenen Planänderungen sind keine weiteren wesentlichen Versiegelungen, Bodenverdichtungen, Bodenabtrag, -auftrag und -vermischung, etc. zu erwarten.

Die allgemeinen Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz (siehe Kapitel 6.2 Vorsorgender Bodenschutz), sind als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn / Vorhabenträger zu beachten.

5.3 Wasser

Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer (Fließ- und Stillgewässer) vorhanden. Das Plangebiet befindet sich allerdings in Zone IIIB des im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebietes Br. II+III Schwalbach, in Zone III des Wasserschutzgebietes Sch. I & II Kaltenborn, Neuenhain und in Zone III des Wasserschutzgebietes TB Im Liederbachtal, Königstein. Durch die Umsetzung der vorliegenden Änderungsplanung sind bei Berücksichtigung der Maßgaben aus den Schutzgebietsverordnungen keine zusätzlichen negative Effekte auf den Wasserhaushalt zu erwarten.

5.4 Luft, Klima und Folgen des Klimawandels

In der Begründung zum Ursprungs-Bebauungsplan K 69 wird ausgeführt, dass die nach Westen geneigten Flächen des Hardtbergrückens (westlich einer gedachten Verlängerung des Martin-Niemöller-Wegs) ein gewisses klimatisches Potenzial als Frisch- bzw. Kaltluftproduktionsflächen mit Luftaustauschfunktionen für Königstein haben, dieses jedoch nicht als bedeutend eingestuft werden kann.

Aus der zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeption ergab sich seinerzeit die Maßgabe, dass es für die Stadt Königstein wegen des Prädikats „Heilklimatischer Kurort“ besonders wichtig ist, bei Siedlungsentwicklungen immer auf möglichst hohe „klimaaktive“ Grünanteile in den neuen Baugebieten zu achten. Deshalb wurden eine dichte Bebauung auf dem Hardtberg klimatisch gesehen als kontraproduktiv eingestuft und weitere umfangreiches grünordnerische Festsetzungen in die Planung integriert.

Durch die Änderungen des vorliegenden Bebauungsplanes K 69.1 werden keine über das bereits bestehende Planungsrechts hinausgehenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft, Klima bzw. hinsichtlich der Folgen des Klimawandels vorbereitet (z.B. durch signifikante Ausweitungen der bebaubaren Flächen oder dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung).

5.5 Pflanzen, Biotope- und Nutzungstypen

Die ursprüngliche Erfassung der Biotope- und Nutzungstypen erfolgte im Rahmen der Erarbeitung und Aufstellung des Bebauungsplanes K 69. Die Ergebnisse wurden im landschaftspflegerischen Bestands- und Konfliktplan zum Bebauungsplan K 96 dargestellt.

Das Plangebiet umfasst die westlichen Teile des Hardtberg-Rückens. Dieser Rücken hat eine Länge von rund 400 m. Er erstreckt sich in West-Ost-Richtung und findet im Osten mit einer Höhe von rund 410 m NN seinen höchsten Punkt.

Der höchste Punkt im Plangebiet selbst ist mit rund 400 m nur unwesentlich niedriger. Nach Westen und Südosten fällt das Gelände mit mäßigem Gefälle ab, nach Südwesten/Süden sind die Hangneigungen geringer.

Die Villa auf dem Hardtberg ist von einem großen, landschaftsprägenden Park mit z.T. alten, gepflegten Laub- und Nadelbäumen umgeben. Ein weiteres nordöstlich davon gelegenes Villen-Anwesen wurde abgebrochen.

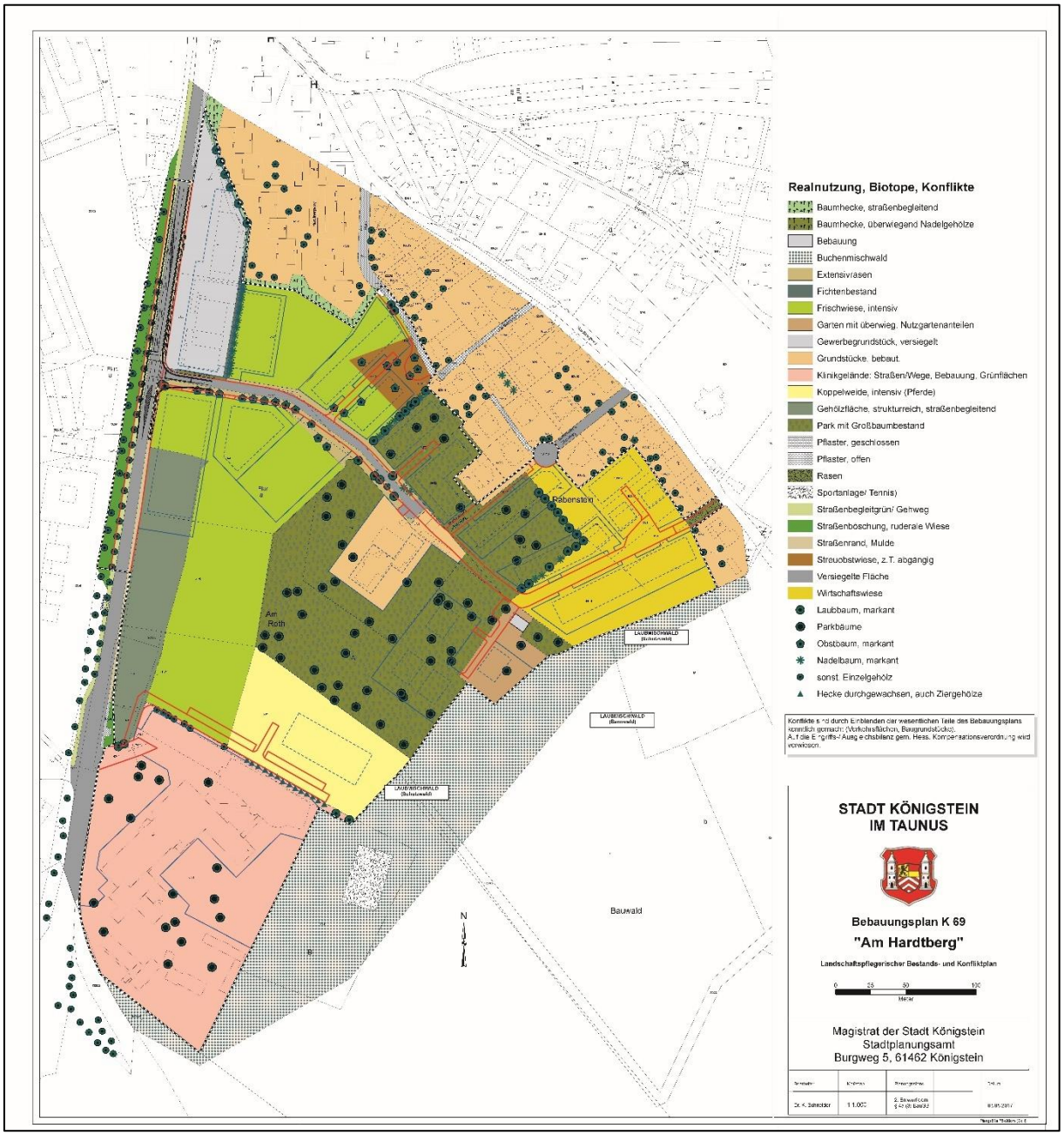
Der o.g. Park ist im Nordwesten, Westen, Süden und Osten von einem Grünlandstreifen eingerahmt. Im Nordwesten ist dieses Grünland mit einzelnen Obstbäumen überstellt. Im Südosten grenzt der Park direkt an den Staatsforst Königstein an. Östlich entlang der Sodener Straße erstreckt sich zwischen dem Klinikgelände und dem Gewerbebetrieb an der Sodener Straße ein landschaftsprägender Waldstreifen.

Der Waldstreifen bestand ursprünglich aus zwei einzelnen Baum-/ Gebüschreihen auf einer nicht genutzten Geländekante und entlang einer Grundstückseinfriedung, die im Laufe von Jahrzehnten zusammengewachsen sind. Aufgrund der Rußrindenkrankheit mussten im Mai und September 2019 u.a. 47 Bäume in diesem Bereich entfernt werden.

Zwischenzeitlich wurden die Erschließungsanlagen für das Plangebiet hergestellt und vorbereitende Maßnahmen für die geplante Bebauung getroffen. Die Nutzungstypen wurden dementsprechend bereits auf Basis der bestehenden Planungsrechts verändert.

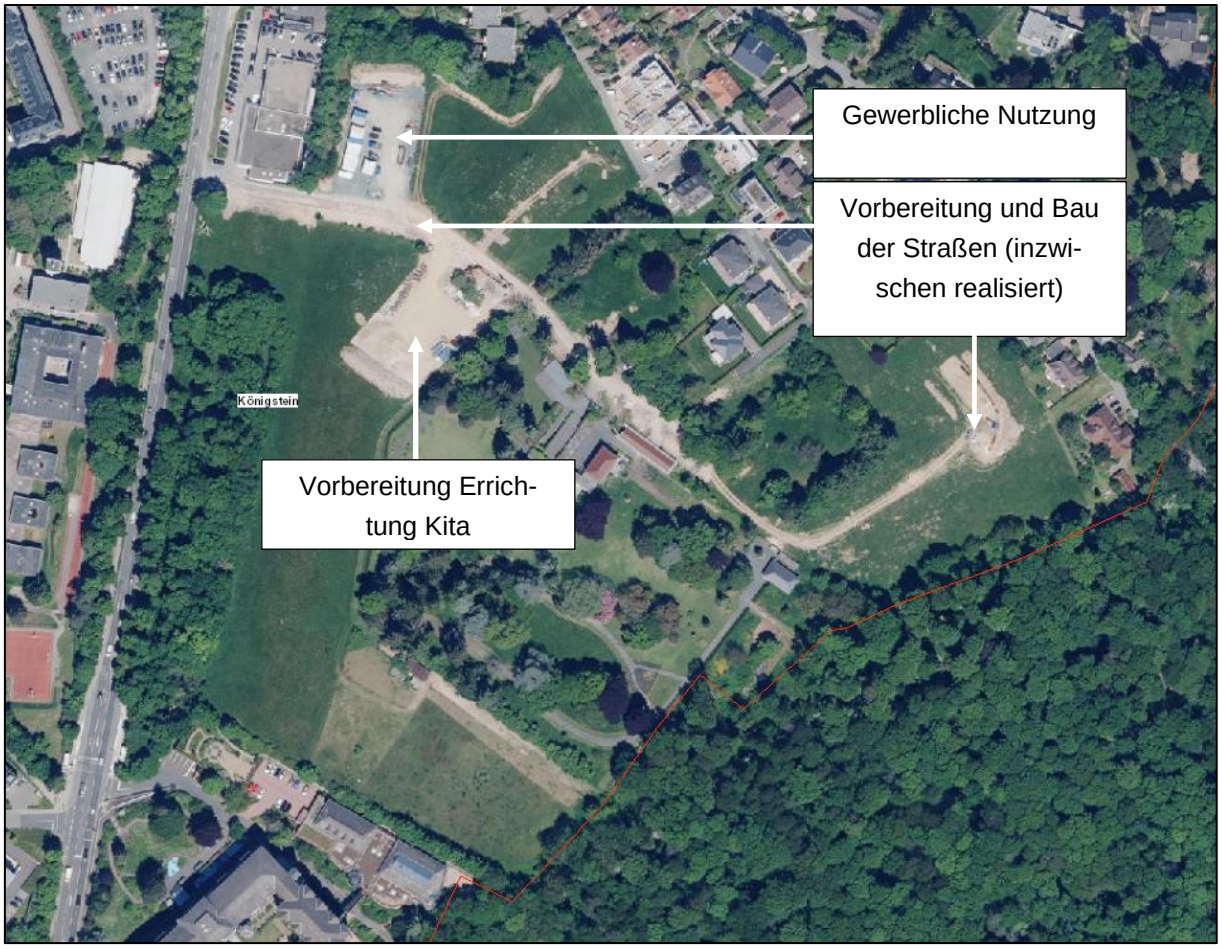
Durch die hier vorliegende Planänderung K 69.1 werden über den rechtsverbindlichen Bebauungsplan hinaus keine wesentlichen weitergehenden Eingriffe vorbereitet. Auch haben sich zwischenzeitlich keine Biotopstrukturen ausgebildet, die zu einer grundlegenden Neubewertung führen müssten.

Nutzungskartierung zum Bebauungsplan K 69 „Am Hardtberg“



Quelle: Stadt Königstein im Taunus

Luftbild Befliegung 2021



Quelle: © HLBG 2021 / https://mapview.region-frankfurt.de/ eigene Ergänzungen

5.6 Tiere, Artenschutzrechtliche Belange

Die Feldarbeiten und Erfassungen zum Artenschutz für den Ursprungs-Bebauungsplan wurden in den Jahren 2014 bis 2019 durchgeführt. Die aus der Erfassung resultierende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde als Artenschutzbeitrag Bestandteil der Planunterlagen. Der Artenschutzbeitrag kam zu dem Ergebnis, dass das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für alle geprüften Arten aufgrund der vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungs- sowie der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) ausgeschlossen werden konnte. Folgende Maßnahmenbündel (C-01, C-02, C-03) wurden dementsprechend im Bebauungsplan integriert:

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere

- *Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,*
- *Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,*
- *Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03.-30.09.) durchzuführen,*
- *außerhalb der Brut- und Setzzeit Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- und/oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu überprüfen.*

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 1 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Auf die rechtzeitige Beauftragung einer Fachkraft als ökologische Baubegleitung wird ausdrücklich hingewiesen.

Die nachhaltige Pflege der verschiedenen aufzuhängenden Nistkästen ist sicherzustellen. Dies kann durch die Stadt Königstein oder den Investor erfolgen - entweder durch eigenes Personal oder durch externe Fachleute - z.B. ortsansässige Naturschutzvertreter. Die Anzahl der Ersatzkästen ist vor Rodung mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Um eine Beeinträchtigung der ggf. im Plangebiet vorkommenden Haselmaus ausschließen zu können, ist die Gehölzbeseitigung als schonende Rodung, außerhalb der Fortpflanzungszeit und des Winterschlafs, in den Monaten September und Oktober durchzuführen. Hierzu muss unmittelbar vor Beginn der Rodungsmaßnahmen im Rahmen der Ökologischen Baubegleitung eine flächendeckende Suche nach Sommernestern der Haselmaus erfolgen. Die ggf. aufgefundenen Nester sind mitsamt den Tieren in einen Ausweichlebensraum (Waldrand) umzusetzen. Nach der Gehölzrodung muss das Gehölzschnittgut - in Abstimmung mit der Ökologischen Baubegleitung - noch für einige Tage auf der Fläche verbleiben, sodass betroffene und nicht umgesetzte Individuen fliehen können. Wurzelstöcke sind erst nach dem Verlassen der Winterquartiere (März / April - je nach Witterung) zu roden.

Im Hinblick auf die im Plangebiet potentiell vorkommenden, wildlebenden und besonders geschützten und/odergefährdeten Tierarten (Blindschleiche, Igel, Gemeine Weinbergschnecke etc.) ist durch eine Ökologische Baubegleitung während der Baufeldfreimachung sicherzustellen, dass das Töten von Individuen vermieden wird. Das Baufeld ist vor und während der Freimachung auf ein Vorkommen dieser Arten hin zu untersuchen, ggf. angetroffene Tiere sind umzusetzen. Bei der Anlage von Grünflächen sollte auf eine Verwendung von Geovlies/Plastikfolie verzichtet werden. Diese Stoffe verhindern den Austausch einer Vielzahl von biologischen Funktionen und sind daher aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht abzulehnen.

Zwischenzeitlich wurde mit der Entwicklung und der Erschließung des Plangebietes begonnen. Infolgedessen haben sich seit dem Jahr 2019 auch keine Biotopstrukturen herausgebildet, die zu veränderten artenschutzrechtlichen Ergebnisse führen würden. Ebenso werden durch die hier vorliegende Änderung des Bebauungsplanes K 69 keine Entwicklungen vorbereitet, die zu wesentlichen zusätzlichen Eingriffen führen können. Der Vollzug der Bauleitplanung kann daher auch weiterhin aus artenschutzrechtlicher Sicht grundsätzlich sichergestellt werden.

5.7 Natura-2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von FFH-, Vogelschutzgebieten und sonstigen Schutzgebieten. Das FFH-Gebiet 5816-306 „Wiesen im Süßen Gründchen bei Neunhain“ beginnt in mehr als 1000 m Entfernung südsüdöstlich des Plangebiets. Beeinträchtigungen sind nicht zu befürchten.

Als gesetzlich geschütztes Biotop befand sich auf einer kleinen Teilfläche im eine lückige Streuobstwiese mit einigen abgängigen Bäumen. Eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 30 Abs. 3 und 4 BNatSchG zur Überplanung dieses Bereiches wurde von der zuständigen Behörde mit Schreiben vom 10.08.2017 und 06.02.202 erteilt.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass sich durch die Planpassungen des Änderungsbebauungsplanes K 96.1 keine negativen Auswirkungen auf Natura-2000-Gebiete oder sonstige Schutzgebiete ergeben.

5.8 Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet umfasst die westlichen Teile des Hardtberg-Rückens. Dieser Rücken hat eine Länge von rund 400 m und erstreckt sich in West-Ost-Richtung. Er findet im Osten mit einer Höhe von knapp 410 m NN seinen höchsten Punkt. Der höchste Punkt im Plangebiet selbst ist mit rund 400 m nur unwesentlich niedriger.

Nach Westen und Südosten fällt das Gelände mit mäßigem Gefälle ab, nach Südwesten/Süden sind die Hangneigungen geringer. Im Westen verläuft im Plangebiet in einem Abstand von 20 - 40 m zur Bundesstraße B 8 eine mit Gehölzen zugewachsene Geländekante.

Die Villa auf dem Hardtberg ist von einem großen, landschaftsprägenden Park mit vielfach alten, gepflegten Laub- und Nadelbäumen umgeben. Nordöstlich dieser Villa - am Ende des Martin-Niemöller-Wegs - stand bis vor einigen Jahren ein weiteres großzügiges Villen-Anwesen. Die Gebäude wurden abgerissen, die Flächen sind zwischenzeitlich mit Einzelhäusern neu bebaut.

Die Parkanlage ist im Süden, Westen und Norden von einem Grünlandstreifen eingerahmt. Im Osten grenzt der Park direkt an den als Bannwald ausgewiesenen Staatsforst Königstein an.

Östlich entlang der Sodener Straße (B 8) erstreckt sich zwischen dem Klinikgelände und dem Gewerbebetrieb ein landschaftsprägender Waldstreifen. Er endet etwa 50 m südlich des Privatwegs zur Villa.

Aufgrund der Kuppenlage und Exposition des Plangebietes ist die Höhenentwicklung baulicher Anlagen in besonderem Maße zu berücksichtigen. Die Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes K 69 als auch die vorliegende Änderung K 69.1 berücksichtigen dies entsprechend u.a. durch die Begrenzung der Höhenentwicklung, die sich an den topografischen Begebenheiten orientiert (vgl. dazu Kap. 3).

5.9 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Zusätzliche, insbesondere erhebliche Beeinträchtigungen für die Wohnbevölkerung sind durch die Umsetzung des Bebauungsplanes K 69 und dessen geringfügigen und bereits in diesem Dokument mehrfach dargelegten Modifikationen im vorliegenden Änderungsbebauungsplan K 69.1 nicht zu erwarten:

Im Rahmen des Ursprungsplanes K 69 aus dem Jahr 2020 wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, deren Ergebnisse als Festsetzungen in die Planung eingeflossen sind und sich auch aus redaktionellen Gründen in der vorliegenden Änderungsplanung wiederfinden.

Dabei ist einerseits auf die Vorschriften (vgl. Festsetzungen 1.13) zum Schutz der neu hinzukommenden schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet vor dem Verkehrslärm auf der Sodener Straße/ B 8 und der Haupterschließungsstraße „Am Hardtberg“ hinzuweisen. Zum anderen wird die im Geltungsbereich geplante und die vorhandene schutzbedürftige Bebauung an der Straße „Am Roth“ durch entsprechende Festsetzungen vor potentiellen Lärmbelastungen der im Bebauungsplan K 69 (bzw. K 69.1) festgesetzten (eingeschränkten) Gewerbegebiete geschützt.

Zum Schutz vor Straßenlärm haben passive Lärmschutzmaßnahmen Eingang in die Planung gefunden (Schalldämmung von Außenbauteilen). Zum Schutz vor Gewerbelärm wurden Emissionskontingente integriert.

Es wird empfohlen, im Teilgebiet Kindergarten (Fläche für Gemeinbedarf) sowie im nördlich davon liegenden Teilgebiet 1.4 (westlich der Stichstraße) die nach Westen gerichteten Fenster als Schallschutzfenster auszuführen, um zusätzlichen Schutz vor Lärmimmissionen seitens Gewebe und Verkehr zu haben. Gemäß den Textfestsetzungen („Emissionskontingente für Gewerbebetriebe“) sind zwar Überschreitungen von Richtwerten ausgeschlossen, dennoch soll auf die Möglichkeit zusätzlicher Schutzmaßnahmen hingewiesen werden.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass unter Beachtung der festgesetzten Maßgaben keine wesentlichen negativen Auswirkungen das Schutzgut Mensch und dessen Gesundheit zu erwarten oder absehbar sind. Auch die hier vorgenommenen Planänderungen verändern diesen Sachverhalt nicht.

5.10 Eingriffs- und Ausgleichplanung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall wurden im Ursprungs-Bebauungsplan K 69 umfangreiche Kompensationsmaßnahmen festgesetzt, welche auch aus redaktionellen Gründen in den vorliegenden Änderungsplan K 69.1 übernommen werden. Zu den wesentlichen Kompensationsmaßnahmen zählen folgende getroffene Festsetzungen:

Fläche mit der lfd. Nr. 1 im Hauptgeltungsbereich:

Auf das vorhandene Grünland werden im Verbund 10 x 10 m hochstämmige Obstbäume (Apfel, heimische Sorten) gepflanzt. Die Gehölzanpflanzungen erfolgen unmittelbar nach Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplans. Die Bäume sind regelmäßig sachgerecht zu pflegen. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen. Das Grünland wird zweimal pro Jahr gemäht (Anfang Juni, Ende August). Wenn das Mähgut keine Verwendung im Sinne der Verfütterung findet, ist es zu entsorgen. An geeigneten Stellen der neuen Streuobstwiese werden 2-3 morsche Laubbäume, die durch Rodungen im Geltungsbereich betroffen sind, vertikal aufgestellt (zusätzliche Habitate für Fauna).

Die Vorgaben der erteilten naturschutzrechtlichen Ausnahme nach §30 Abs. 3 und 4 BNatSchG (Landkreis Hochtaunus, Untere Naturschutzbehörde) sind zu beachten.

Fläche mit der lfd. Nr. 2 im Hauptgeltungsbereich:

Das vorhandene Grünland wird extensiv genutzt durch zweimalige Mahd pro Jahr (Anfang Juni, Ende August) oder durch Beweidung. Eine Überweidung durch zu hohen oder zu langen Tierbesatz ist auszuschließen, um Schäden an der Grasnarbe zu vermeiden. Wenn das Mähgut keine Verwendung im Sinne der Verfütterung findet, ist es zu entsorgen.

Fläche mit der lfd. Nr. 3 im Hauptgeltungsbereich:

Am südlichen Rand der Maßnahmenfläche wird zur Entwicklung einer Gebüschzone ein rund 7 m breiter Streifen mit gebietsheimischen Sträuchern und Heistern im Verbund 1,5 x 1,5 m bepflanzt. Zur Anpflanzung gelangen Arten aus der Liste unter Nr. 1.14 der textlichen Festsetzungen. Zur Verhinderung des Durchwachsens der gepflanzten Sträucher zu Bäumen wird die Gebüschzone innerhalb von 4 Jahren abschnittsweise auf den Stock gesetzt (z.B. 4 Abschnitte à ca. 25 m). Die über jeweils 4 Jahre laufende Maßnahme wird 20 Jahre nach der Pflanzung begonnen und dann alle 20 Jahre wiederholt.

Da die Eingriffskompensation jedoch nicht vollständig im Hauptgeltungsbereich erfolgen konnte, wurden seinerzeit in Abstimmung mit Hessenforst, Forstamt Königstein und der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde weitere Maßnahmen im Staatswald im Stadtgebiet Königstein festgesetzt. Hierbei wurden „Kernflächen“ (Stilllegungsflächen) zur Eingriffskompensation herangezogen:

Eingriffskompensation (Zusatzgeltungsbereiche 1 und 2)

Der zusätzlich zu den vorstehend beschriebenen Maßnahmen erforderliche Ausgleich für die Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts im Geltungsbereich des Bebauungsplans K 69 wird im Stadtgebiet Königstein durch Maßnahmen im Staatswald geleistet. Folgende Maßnahmen werden dem Bebauungsplan K 69 zugeordnet:

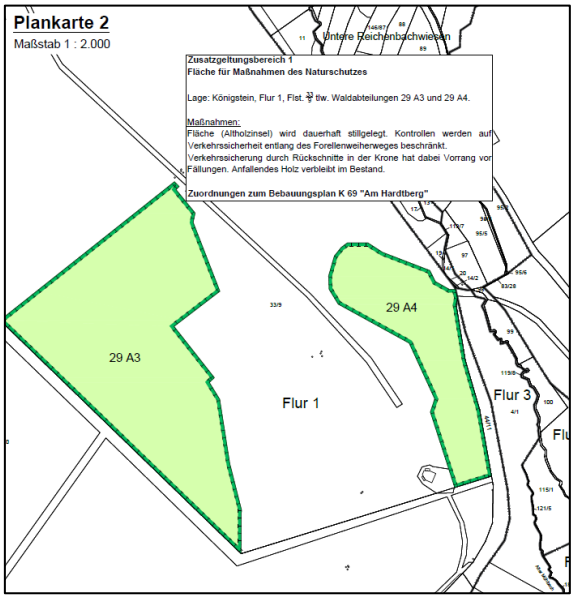
Maßnahmennummer 1 *Wertpunkte: 368.000* *Flur: 1, Königstein* *Flurstück/ Waldabteilung:* *Waldabt. 29A3 und 29A4* *Maßnahme:* *46.000 qm Altholzinseln. Kernfläche; Stilllegung.* *Maßnahmenziel: Naturnaher Wald; Erhalt des Lebensraums für Alt- und Totholzbewohner*	*Maßnahmennummer 2* *Wertpunkte: 470.900* *Flur: 5, Falkenstein* *Flurstück/ Waldabteilung:* *Waldabt. 15A2* *Maßnahme:* *55.400 qm Kernfläche; Stilllegung.* *Maßnahmenziel: Naturnaher Wald; Erhalt des Lebensraums für Alt- und Totholzbewohner*

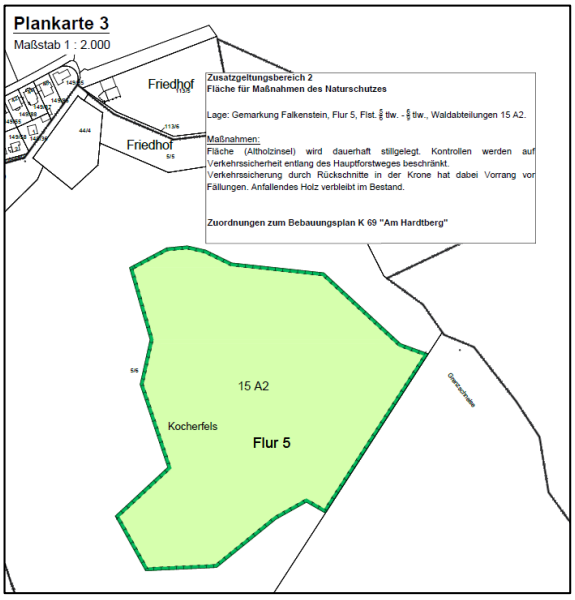
Die Maßnahme 1 wird komplett, die Maßnahme 2 zu 91,54 % (entspr. 50.713 qm) für den BPlan K 69 verwendet. Die verbleibenden 8,46 % (entspr. 4.687 qm) werden dem Ökokonto der Stadt Königstein gutgeschrieben (§ 1a Abs. 3 BauGB; § 9 Abs. 1 Nr. 20).

Zuordnungsfestsetzung:

Die im Bebauungsplan K 69 nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen sowie die darauf auszuführenden Maßnahmen sind den aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes resultierenden Eingriffen (Baugebiete, Verkehrsflächen) als Sammelersatzmaßnahme gem. § 9 Abs. 1 a BauGB ausschließlich den privaten Eingreifern zugeordnet. Die besonderen Maßnahmen, die im Baugebiet zum Schutz der Umwelt durchgeführt werden, sind Teil der Kompensationsmaßnahmen. Die festgesetzten Maßnahmen werden über Wertpunkte gemäß der Kompensationsverordnung Hessen in Kosten umgerechnet und dann anteilmäßig den Baugrundstücken des Bebauungsplans zugeordnet (§§ 9 Abs. 1a i.V.m. §§ 135a ff BauGB).

Ausschnitte aus der Plankarte (externe Kompensationsflächen)





Da sich aus den vorgenommenen Planänderungen des Bebauungsplanes K 69.1 kein wesentlicher zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft ergibt und sich die Plananpassungen auf die Bereiche der bereits festgesetzten Baugebiete erstrecken, wird kein zusätzlicher Ausgleich erforderlich. Die bisherigen Festsetzungen werden aus redaktionellen Gründen in den vorliegenden Änderungsplan übernommen.

5.11 Klimaschutz

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird auf die Festsetzungen zur Errichtung von Solar- und Fotovoltaikanlagen auf den Dachflächen sowie die grünordnerischen Maßnahmen hingewiesen.

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung gemäß dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) einzuhalten sind. Auf weitergehende Festsetzungen kann daher im Rahmen der vorliegenden Änderungsplanung verzichtet werden.

6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

6.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

6.2 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich in Zone IIIB des im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebietes Br. II & III Schwalbach, in Zone III des Wasserschutzgebietes Sch. I & II Kaltenborn, Neuenhain und in Zone III des Wasserschutzgebietes TB Im Liederbachtal, Königstein.

Die Zusatzgeltungsbereiche der externen Ausgleichsflächen liegen in der Schutzzone 11 des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen Billtalstollen, Brunnen I-V im Liederbachtal, Tiefbrunnen I & II Speckwiese, Schürfung Speckwiese, Schürfungen III + IV Reichenbach sowie Oberer und Unterer Treisbachstollen der Stadt Königstein sowie in der Schutzzone IIIB des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen Brunnen I, II und III am Schafhof der Stadt Kronberg. Die entsprechenden Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

Gezielte Versickerungen von Niederschlagswasser über Versickerungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. § 8 Wasserhaushaltsgesetz.

Die Nutzung von Erdwärme ist im Geltungsbereich aufgrund der vorhandenen Schutzgebietsverordnung für den Tiefbrunnen „Im Liederbachtal, Schneidhain" der Stadt Königstein im Taunus nicht zulässig.

6.3 Wasserversorgung

Träger der Wasserversorgung sind die Stadtwerke Königstein. Der Wasserbedarf der vorhandenen Gebäude (Klinik, Villa, nördliche Randbebauung) ist durch die bestehende Wasserversorgung gedeckt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann über das öffentliche Netz in der Sodener Straße, dem Martin-Niemöller-Weg, dem Hardtbergweg und Am Roth versorgt werden. Für die geplanten Neubaugebiete müssen die vorhandenen Versorgungsleitungen verlängert werden.

In den an das Plangebiet angrenzenden Straßen steht über die dort vorhandenen Leitungen die erforderliche Löschwassermenge an den Hydranten zur Verfügung. Für die festgesetzte Kindergartenfläche (erhöhtes Personenrisiko) ist zusätzlich ein objektbezogener Brandschutz gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 erforderlich. Der Bau von Druckerhöhungsanlagen im Plangebiet ist ebenfalls u.a. aufgrund der topografischen Situation erforderlich und technisch mit vertretbarem Aufwand umsetzbar. Durch die hier vorgesehenen Planänderungen ergibt sich kein zusätzlicher Trinkwasserbedarf.

6.4 Abwasserbeseitigung

Die anfallenden Abwässer des Plangebiets werden über zum Teil neu zu verlegende Kanäle an die angrenzenden vorhandenen öffentlichen Entwässerungsanlagen der Stadt im Hardtbergweg / Martin-Niemöller-Weg (nördlicher Bereich der Planungsgebietes) bzw. Sodener Straße (südlicher Bereich des Planungsgebietes) weiter über die Anlagen des Abwasserverbandes Main-Taunus der Kläranlage in Frankfurt-Sindlingen zugeführt. Da der Kanal in der Sodener Straße in Richtung Kreisel keine weiteren Kapazitäten aufweist, wurde bereits im Jahr 2011 ein neuer Verbindungskanal (Mischwasser) von der geplanten Zufahrt zum Plangebiet im Bereich des Autohauses Marnet über den ehemaligen Sportplatz der Bischof- Neumann-Schule und die Bischof-Kindermann-Straße bis zum Kanal in der Bischof-Kaller-Straße verlegt.

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen. Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist demgemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln, direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG sind als unmittelbar geltendes Recht zu berücksichtigen, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf.

Darüber hinaus wird in diesem Zusammenhang auch auf die im Bebauungsplan integrierten Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses und zur Schonung der Wasserreserven verwiesen (vgl. Kap-4.11 dieser Begründung).

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass sich durch die hier vorgesehenen Planänderungen kein zusätzlichen Abwassermengen ergeben. Die bestehenden und inzwischen im Plangebiert im Zuge der Erschließung realisierten Anlagen sind ausreichend bemessen; die Entwässerung des Plangebietes kann im Vollzug sichergestellt werden.

7. Altlastenverdächtige Flächen

Altlastenflächen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nicht bekannt. Im Rahmen von Baumaßnahmen festgestellte Bodenverunreinigungen sind unverzüglich dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/WI 41.1 Grundwasser, Bodenschutz anzuzeigen.

8. Bodenschutz

Der Schutz des Bodens genießt einen hohen Stellenwert. Deshalb ist der Boden, wo immer möglich zu schützen, indem z.B. die Eingriffe in den Boden durch Baufeldbegrenzungen minimiert werden, Bodenverdichtungen minimiert und so weit möglich nach Beendigung der Bauphase durch Auflockerung wieder behoben werden, humoser Oberboden (Mutterboden), der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist zu schützen (§ 202 BauGB). Er ist zu Beginn des Bauvorhabens gemäß den Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ gesondert abzuräumen, zwischenzulagern und später wieder aufzubringen.

Er darf nicht mit Abfällen, insbesondere Bauabfällen (Unterboden, Bauschutt, Straßenaufbruch, Baustellenabfällen) vermischt werden. Der vorgesehene Umgang mit dem Boden ist mit dem jeweiligen Bauantrag nachzuweisen. Es wird empfohlen, die für die Umsetzung des Artenschutzes vorgesehene ökologische Baubegleitung auch für die Beachtung des vorsorgenden Bodenschutzes insbesondere bei der Herstellung der Erschließungsanlagen einzusetzen.

Die bei Baumaßnahmen anfallenden Erdmassen sind in den jeweiligen Teilbereichen des Bebauungsplans, in dem die Erdmassen anfallen, soweit möglich wieder einzubauen. Bei Rückverfüllung anstehender Böden und bei angeliefertem Boden sind die „Richtlinien für die Verwertung von Bodenmaterial“ vom 17.04.2014 (St.Anz. 10/2014 S. 211 ff.) zugrunde zu legen. Der Fachbereich Wasser- und Bodenschutz des Hochtaunuskreises als Untere Bodenschutzbehörde entscheidet im weiteren Baugenehmigungsverfahren - nach Vorlage der Analysen in Einzelfall über die Einbaufähigkeit des Materials.

9. Abfallbeseitigung

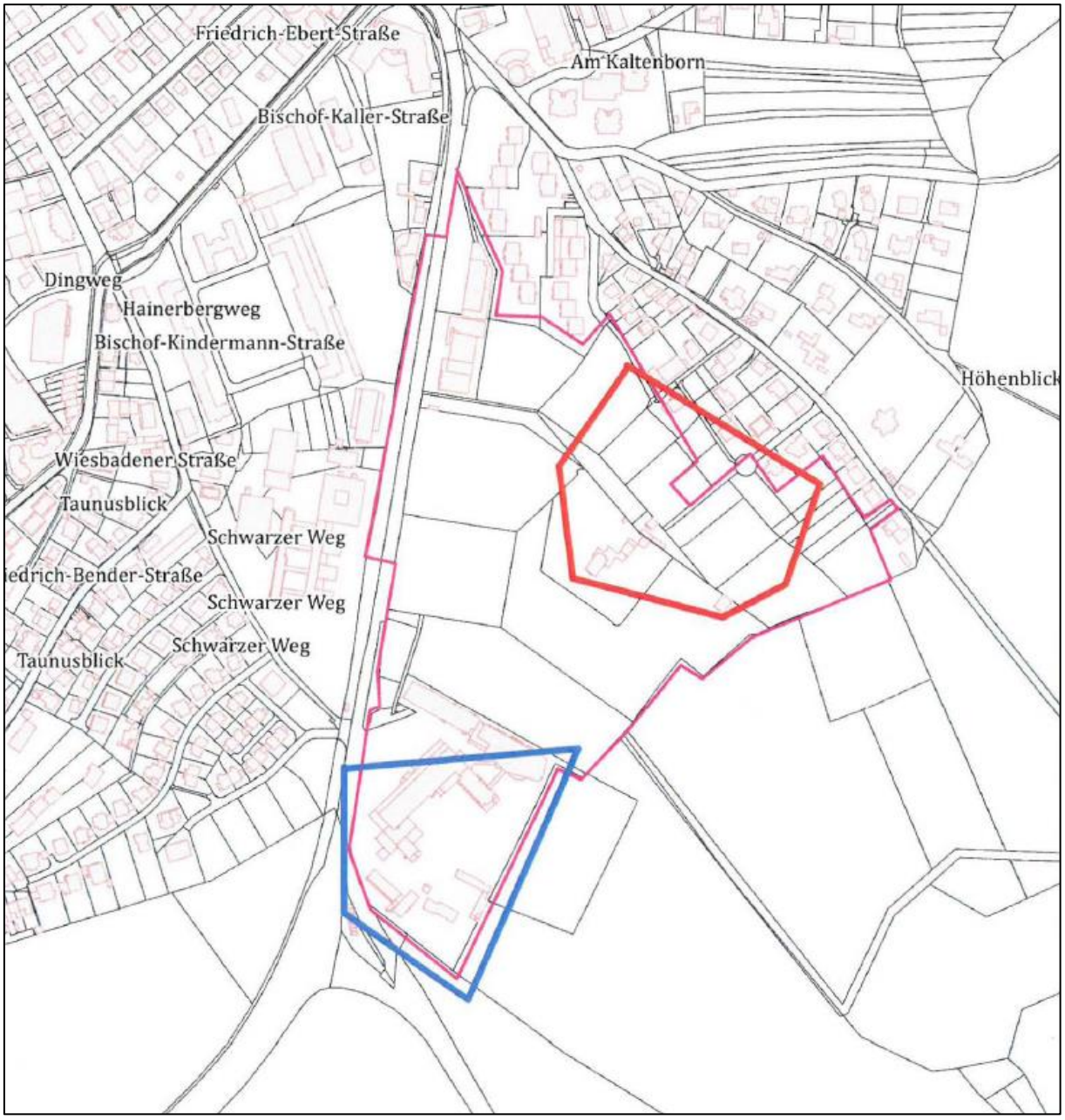
Die Regelungen des Merkblatts "Entsorgung von Bauabfällen" der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung und Entsorgung von Aushubmaterial sind einzuhalten. Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 - Abfallwirtschaft) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollten. Das v. g. Merkblatt ist als Download zu finden unter: www.rp-darmstadt.hessen.de - Umwelt - Abfall - Bau- und Gewerbeabfall

10. Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in Teilbereichen in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befindet. Die belasteten Bereiche sind im beiliegenden Lageplan gekennzeichnet: rote Umrandung = Flakstellungsbereich, blaue Umrandung = Bombenabwurfgebiet, violette Umrandung = Bebauungsplangrenze. Ebenso befinden sich die Flächen des Zusatzgeltungsbereich 1 in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

Lageplan Kampfmittel



11. Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können.

Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, der Gemeinde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 HDSchG sind innerhalb des räumlichen Geltungs-bereichs des Bebauungsplans nicht bekannt. Sollte eine bauliche Anlage oder ein Teil einer baulichen Anlage nach Rechtswirkung des Bebauungsplanes in den Status eines Kulturdenkmals erhoben werden, so ist bei Veränderungen an bzw. im Umfeld eines solchen Objektes gemäß § 16 HDSchG eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung einzuholen.

12. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Die Zuordnung der Baugebiete und -flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes K 69 aus dem Jahr 2020 erfolgte unter Berücksichtigung der o.g. Vorgaben zur Zuordnung potenziell emittierender und schutzbedürftiger Nutzungen. Ergänzende wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, deren Ergebnisse als Festsetzungen in die Planung eingeflossen sind und sich auch aus redaktionellen Gründen in der vorliegenden Änderungsplanung wiederfinden.

Dabei ist einerseits auf die Vorschriften (vgl. Festsetzungen 1.13) zum Schutz der neu hinzukommenden schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet vor dem Verkehrslärm auf der Sodener Straße/ B 8 und der Haupterschließungsstraße „Am Hardtberg“ hinzuweisen. Zum anderen wird die im Geltungsbereich geplante und die vorhandene schutzbedürftige Bebauung an der Straße „Am Roth“ durch entsprechende Festsetzungen vor potentiellen Lärmbelastungen der im Bebauungsplan K 69 (bzw. K 69.1) festgesetzten (eingeschränkten) Gewerbegebiete geschützt.

Zum Schutz vor Straßenlärm haben passive Lärmschutzmaßnahmen Eingang in die Planung gefunden (Schalldämmung von Außenbauteilen). Zum Schutz vor Gewerbelärm wurden Emissionskontingente integriert.

Zusammenfassend lässt sich daher feststellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete unter Beachtung der festgesetzten Maßgaben, soweit wie möglich, vermieden werden können. Auch die hier vorgenommenen Planänderungen verändern diesen Sachverhalt nicht.

13. Lichtimmissionen

Bei der Festlegung der Leuchtenstandorte ist darauf zu achten, dass die Nachtbarschaft möglichst wenig von Lichtimmissionen betroffen wird. Beleuchtungen sollten nur nach unten und max. 80 Grad schräg zur Seite strahlen. Sie sollten möglichst niedrig angebracht sein, so dass z.B. nur der zu beleuchtende Fußweg beleuchtet wird.

14. Baumanpflanzungen

Photovoltaik: Es wird empfohlen, die anzupflanzenden Baumarten und geplanten Baumstandorte so zu wählen, dass angrenzende/ benachbarte, zur Sonnenenergie nutzbare Dächer nicht oder möglichst wenig beschattet werden. Dies entbindet aber nicht von der Pflicht, die festgesetzten Pflanzgebote einzuhalten.

Versorgungsleitungen: Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass die Wurzelzone jedes Baumes einen ausreichenden Abstand zu Versorgungskabeln und Telekommunikationsanlagen aufweisen muss (mind. 2,5 m). Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern (DIN 18920).

15. Technische Infrastrukturen

Gas-Hochdruckleitung, Gas-Druckregelanlagen: In den Flurstücken 31/4, 31/10 und 46/1 liegen Versorgungsanlagen der Mainova AG. Es sind Leitungsrechte zugunsten der Mainova AG zu beachten. Die frühzeitige Abstimmung mit der Mainova AG wird dringend empfohlen.

Bei der Neugestaltung der Flächen und Zuwegungen ist der gegebene Bestand der Gashochdruckleitung zu beachten. Für geplante Baumanpflanzungen von hochstämmigen Bäumen bzw. Bäumen allgemein, ist die Einhaltung der GW 125 zwingend notwendig. Es wird um die direkte Einbeziehung der NRM in die weitergehenden Planungen gebeten, da für den Bestand und Betrieb der bestehenden Gas-Hochdruckleitung Regularien zu beachten sind.

Bei Veräußerung als auch bei Umwidmung von Grundstücksflächen ist eine dingliche Sicherung der Leitungen der Mainova AG erforderlich. In der ausgewiesenen Fläche des Geltungsbereiches befinden sich bereits Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Sollte eine weitere Erschließung mit Erdgas gewünscht werden, ist der Kontakt zu den NRM aufzunehmen.

Für alle Baumaßnahmen ist die NRM - Norm "Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova" einzuhalten. Die Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist unzulässig. Bestandsunterlagen sind online unter dem Link www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft abrufbar.

Telekom: Zur Versorgung des Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Planbereich und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten. Bei positivem Ergebnis der Prüfung wird darauf aufmerksam gemacht, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Es wird beantragt, dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist, auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird, eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben ist. Eine Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes kann aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen.

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßen Bau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass dies der Telekom mindestens 3 Monate vor Baubeginn mitgeteilt wird.

Photovoltaik: Es wird empfohlen, die anzupflanzenden Baumarten und geplanten Baumstandorte so zu wählen, dass angrenzende/ benachbarte, zur Sonnenenergie nutzbare Dächer nicht oder möglichst wenig beschattet werden. Dies entbindet aber nicht von der Pflicht, die festgesetzten Pflanzgebote einzuhalten.

Versorgungsleitungen: Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass die Wurzelzone jedes Baumes einen ausreichenden Abstand zu Versorgungskabeln und Telekommunikationsanlagen aufweisen muss (mind. 2,5 m). Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern (DIN 18920).

16. Erneuerbare Energien Gesetz

Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung wird hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig und wünschenswert ist.

17. Städtische Satzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die geltenden Satzungen der Stadt Königstein im Taunus einzuhalten, solange durch die vorliegende Rechtsnorm nichts anderes bestimmt wird. Satzungen sind über den Internetauftritt der Stadt Königstein im Taunus unter der Rubrik Stadtrecht einsehbar, benötigte Informationen können beim Fachdienst Planen der Stadt eingeholt werden.

18. Bodenordnung

Zur Umsetzung des Ursprungs-Bebauungsplanes K 69 wurde bereits ein Bodenordnungsverfahren eingeleitet und durchgeführt. Durch die vorliegende Änderungsplan wird kein Bodenordnungsverfahren erforderlich.

19. Kosten

Im Zuge der vorliegenden Änderungsplanung entstehen der Stadt Königstein im Taunus Planungskosten für die Änderung des Bebauungsplanes.

20. DIN-Normen

Sofern in den verbindlichen Festsetzungen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle ggf. aufgeführten DIN-Normen und Regelwerke in der Stadtverwaltung der Stadt Königstein während der allgemeinen Dienststunden oder nach telefonischer Vereinbarung von jedermann eingesehen werden.

Planstand: 17.10.2024

Projektnummer: 23-2817

Projektleitung: fb