



BEGRÜNDUNG, Stand: 11.04.2018

Erstellt durch Fachbereich IV - Fachdienst Planung / Umwelt
der Stadt Königstein im Taunus

Burgweg 5
61462 Königstein im Taunus

Inhalt

1. Ausgangslage	3
2. Übergeordnete Planungen	4
3. Plangebiet	5
4. Bestandssituation	7
5. Städtebauliche Ziele.....	7
6. Städtebauliche / Verkehrsplanerische Konzeption.....	7
7. Rechtsgrundlagen und andere Planungen.....	8
8. Planungsverfahren	9
9. Festsetzungen.....	9
Maß der baulichen Nutzung, Baufenster, Höhe	10
a) Grundflächenzahl	10
b) Baugrenzen.....	10
c) Bauweise.....	10
d) Höhen.....	11
Wald- und Grünflächen	11
Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	11
Verkehrsflächen	11
Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen.....	11
Gestalterische Festsetzungen nach HBO	12
Wasserwirtschaftlichen Belange	12
Wasserversorgung	12
a) Trinkwasser.....	12
b) Löschwasser	13
Entsorgung	13
a) Äußere Erschließung	13
b) Leistungsfähigkeit der vorhandenen Abwasseranlagen der äußeren Erschließung	13
c) Innere Erschließung	13
Wasserschutzgebiete	14
Oberflächengewässer	14
10. Altlasten / Altablagerungen:.....	15
11. Denkmalschutz	15
12. Auswirkung und Durchführung	15
Ausfertigungsvermerk:	16
Rechtskraftvermerk:	16

1. Ausgangslage

Der südöstlich der Kernstadt Königstein gelegene Stadtteil Mammolshain entstand vermutlich Anfang des 11. Jahrhunderts als Rodungssiedlung am Südhang des Hardtberges am Rande des Taunus und weist einen dörflichen Charakter auf.

Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung wurde für den zentralen Dorfbereich bereits im Jahr 1972 - 1974 der Bebauungsplan M1 „Oberstraße / Vorderstraße“ durch die damalige Gemeinde Mammolshain und nach der Eingemeindung anschließend durch die Stadt Königstein im Taunus aufgestellt. Dessen Ziel war eine bessere Steuerungsmöglichkeit der baulichen Entwicklung in diesem Bereich. Zudem sollte der geplante Ausbau der Oberstraße und Vorderstraße bauplanungsrechtlich vorbereitet und abgesichert werden. Allerdings wurde der Straßenausbau in dem im Bebauungsplan M1 „Oberstraße / Vorderstraße“ vorgesehenen Umfang nicht ausgeführt.

Aufgrund verschiedener Mängel musste der Bebauungsplan M1 „Oberstraße / Vorderstraße“ im Jahr 2013 aufgehoben werden (vgl. Begründung des Aufhebungsverfahrens M1).

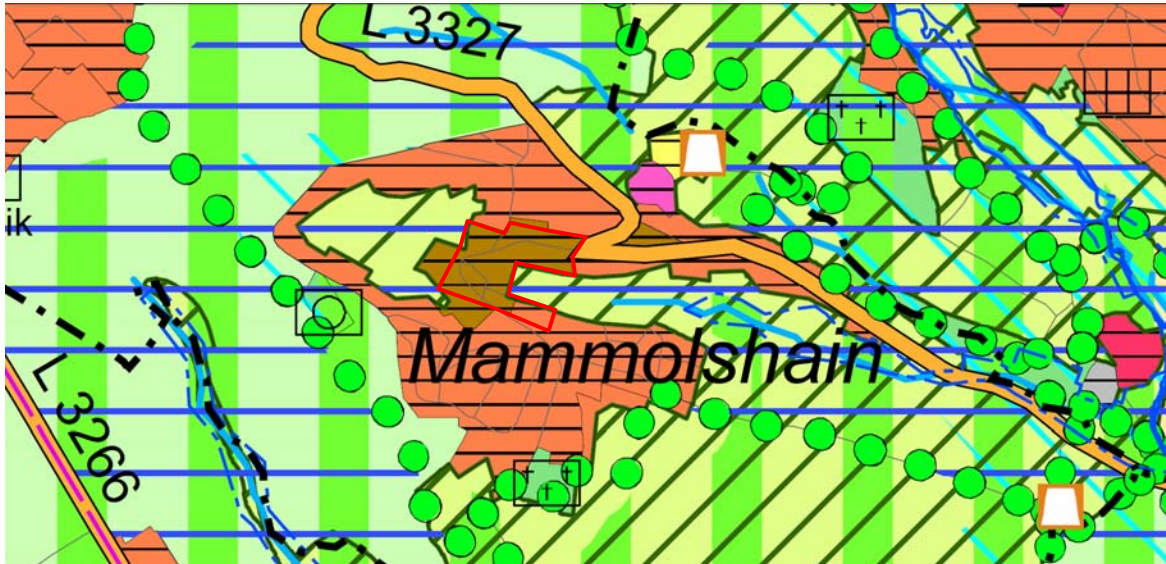
Seit dem Jahr 2003 wurde in Mammolshain zudem das Dorferneuerungsprogramm durchgeführt. In diesem Zuge wurde ein Dorferneuerungskonzept erarbeitet sowie eine Dorfgestaltungssatzung erstellt, deren Geltungsbereich in weiten Teilen mit dem ehemaligen Geltungsbereich des Bebauungsplanes M1 „Oberstraße / Vorderstraße“ identisch ist und für diesen Bereich weitere bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften vorschreibt.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes M1 „Oberstraße / Vorderstraße“ wurde die Neuaufstellung eines Nachfolgeplanes M13 „Oberstraße / Vorderstraße“ empfohlen, um die Entwicklung des zentralen Mammolshainer Dorfbereiches auch weiter steuern zu können, und um der Gestaltungssatzung für den Kernbereich wieder eine städtebauliche Grundlage zu geben. Der Beschluss zur Neubebauung wurde in der Stadtverordnetenversammlung am 28.02.2013 gefasst, zudem wurde mit diesem Beschluss eine Veränderungssperre beschlossen (Drucksachennummer 379/2012). Die Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand vom 22.06.2015 bis zum 27.07.2015 statt. Die Veränderungssperre wurde am 20.06.2015 öffentlich bekannt gemacht.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB fand vom 12.04.2017 bis einschließlich 17.05.2017 statt. Am 08.07.2017 wurde die Verlängerung der Veränderungssperre bekannt gemacht.

2. Übergeordnete Planungen

Der die Ebenen Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung zusammenführende Regionale Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) stellt für den räumlichen Geltungsbereich überwiegend „Gemischte Baufläche, Bestand“ und in den Randbereichen als „Wohnbaufläche, Bestand“ dar.



Die zugehörigen verbindlichen Ziele und abwägungsbeachtlichen Grundsätze der Raumordnung listet der RPS/RegFNP in Kapitel 3.4.1. Auf. Hiernach gelten u.a.

Z3 4. 1-3

Die bauleitplanerische Ausweisung von Wohnbau-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie der dazugehörigen kleineren gewerblichen Bauflächen hat innerhalb der in der Karte ausgewiesenen „Vorranggebiete Siedlung Bestand und Planung“ stattzufinden.(...) Im Geltungsbereich für den RegFNP im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main stellt die Darstellung von Wohnbau- und gemischten Bauflächen, Sonderbauflächen, Grünflächen, innerörtliche Flächen für Ver- und Entsorgung, Gemeinschaftsflächen sowie Flächen für Verkehrsanlagen zugleich das „Vorranggebiet Siedlung Bestand und Planung“ dar.

Das geplante „Allgemeine Wohngebiet“, „Besondere Wohngebiet“, „Mischgebiet“ und die „Gemeinbedarfsfläche“ weichen zwar in Teilflächen von den generalisierten, nicht parzellenscharfen Darstellungen im RPS/RegFNP ab, sie widersprechen jedoch nicht den dargestellten Grundzügen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung. Die beiden Wohngebiete, das Mischgebiet und die Gemeinbedarfsflächen entsprechen den Zielen der Raumordnung und können als aus dem RPS/RegFNP entwickelt angesehen werden. Die kleineren Abweichungen werden ggf. zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen der Fortschreibung bzw. Neuaufstellung des RPS/RegFNP 2010 erfolgen.

3. Plangebiet

Das Plangebiet entspricht im Wesentlichen dem Geltungsbereich des Vorläuferbebauungsplanes M1 „Oberstraße / Vorderstraße“ und befindet sich im zentralen Siedlungsbereich von Mammolshain. Im Norden wird es durch das Neubaugebiet „Mammolshöhe“ begrenzt. Es umfasst den Straßenzug der Oberstraße, den südlichen Bereich der Straße „Am Kirchberg“, die Bebauung im Bereich der Borngasse sowie die Häuser südlich der Vorderstraße bis zur Einmündung der Schulstraße. Im Südwesten sind zudem die Gebäude Kastanienweg 1, 3a – d und 5a – d Teil des Plangebietes. Im Nordwesten erfolgt eine natürliche Begrenzung durch den bewaldeten Hang Richtung Wacholderberg, auch das Badbachtal befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke:

Gemarkung Mammolshain, Flur 2, Flurstücke: 12/1, 13/1, 14, 15, 15, 17, 18, 21, 93/10 tlw., 93/11 tlw., 94/3 tlw., 99, 101/5, 101/6, 105/2, 114/1, 115/1, 115/4, 115/5, 116, 117, 118, 194/115, 195/115, 196/115, 296

Gemarkung Mammolshain, Flur 3, Flurstücke: 1, 2, 3/1, 5, 8/2, 8/3, 9/1, 9/4, 9/6, 9/7, 9/8, 12/3, 14/1, 15/2, 15/3, 17/4, 18, 29/2, 31/4, 31/7, 31/9, 31/10, 31/11, 35/4, 35/7, 35/8, 35/9, 37/1, 38/1, 38/4, 38/6, 38/7, 38/8, 39/3, 40/2, 41/2, 41/3, 44, 50/2, 50/3, 52, 54/2, 55/2, 55/3, 55/4, 55/5, 56/1, 56/3, 56/5, 56/6, 56/7, 56/8, 56/10 tlw., 58/1, 59/2, 59/3, 60/48, 61/48, 62/6, 63/51, 64/53, 66/27, 69/42, 70/43, 71/45, 76/28, 86/46

Gemarkung Mammolshain, Flur 4, Flurstücke: 1, 2, 3, 4, 8/1, 18/5, 18/6, 19/1, 20/1, 20/2, 22/1, 27/3, 27/7, 27/22, 27/23, 27/24, 27/25, 27/26, 27/27, 27/28, 27/29, 29/3, 29/6, 35/3, 35/4, 36/3, 36/4, 36/5, 37/4, 37/5, 37/7, 37/8, 37/9, 38/2, 38/3, 38/8, 38/9, 38/10, 38/11, 38/12, 42/10, 42/11, 45/1, 45/2, 51, 52, 53/1, 55/2, 55/4, 55/5, 57/6, 57/7, 57/13, 57/14, 58/1, 65/10, 80/19, 81/17, 82/46, 83/50, 90/31, 90/32, 90/33 tlw., 95/58 tlw., 97/19, 98/13, 99/57, 109/15, 110/12, 113/47

Gemarkung Mammolshain, Flur 5, Flurstücke: 36, 40/1, 41/1, 41/2 tlw., 41/3 tlw., 54/1 tlw., 57/3, 244/1, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255/1, 256/1, 257, 258, 260/2, 260/4

Plangebietsgröße = 74.391 m²

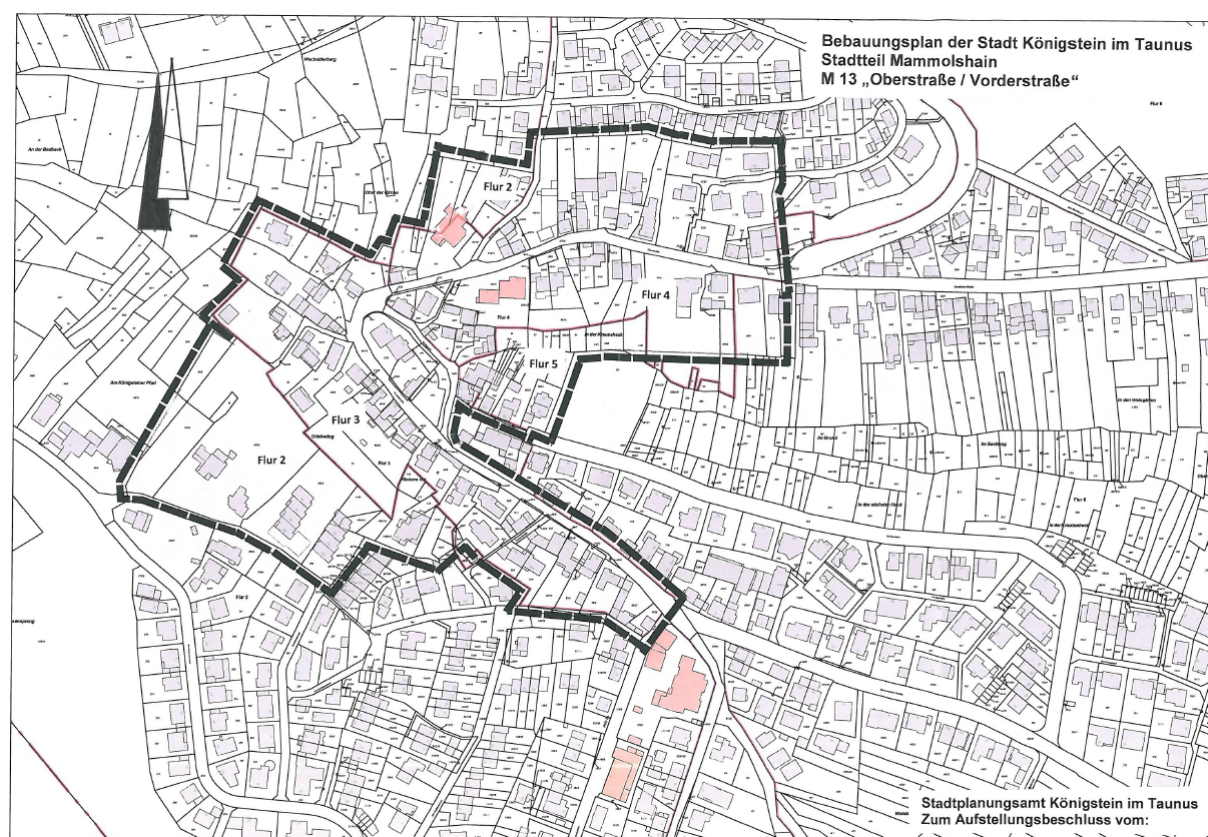


Abb. 1+2: Plangebiet (Luftbild: Google)

4. Bestandssituation

Das Plangebiet umfasst den alten Mammolshainer Dorfkern. Überwiegend findet in diesem Bereich Wohnnutzung statt, vereinzelt sind aber auch kleinere Handwerksbetriebe, Dienstleister und Praxen hier beheimatet. Die Gebäude stammen aus unterschiedlichen Epochen. Einige ältere Anwesen weisen eine Haus-Hof-Bauweise mit Wohn- und landwirtschaftlichem Nebengebäude auf und grenzen unmittelbar an den Straßenraum. Allerdings sind auch moderne Doppel- und Reihenhäuser mit Vorgarten im Plangebiet zu finden. Teilweise wurden Flächen in der zweiten Reihe bebaut oder dort vorhandene ehemals landwirtschaftliche Gebäude zu Wohnhäusern umgenutzt. Prägend ist der Bereich um die Kirche und das gegenüberliegende Dorfgemeinschaftshaus mit Feuerwache sowie der große Dorfplatz im Bereich Borngasse / Vorderstraße, welcher teilweise als Parkplatz oder sonst für Veranstaltungen genutzt wird. Auffällig ist insgesamt auch die von Norden und Westen steil in das Badbachtal abfallende Topografie.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Oberstraße, welche im Osten des Plangebietes in die Kurve der Hauptstraße Am Mönchswald / Kronthaler Straße (L3327) einmündet. Über die Straßen Oberstraße und Vorderstraße werden die südlich und südöstlich liegenden Bereiche des Ortes erschlossen.

Im Plangebiet befindet sich die Buslinie 85 des RMV, mit Verbindung von Mammolshain nach Kronberg, sowie ein Anruf-Sammeltaxi.

5. Städtebauliche Ziele

Ziel der Planung ist, die künftige städtebauliche Entwicklung der Dorfmitte von Mammolshain städtebaulich zu steuern und bauplanungsrechtlich zu begleiten. Aufgrund der Topografie gestaltet sich die Einschätzung von Neubau- und Erweiterungsvorhaben hinsichtlich der Höhenentwicklung und damit der Einfügung in den Bebauungszusammenhang derzeit anspruchsvoll. Zudem ist die Frage der straßen- und gartenseitigen Baugrenzen und Baulinien zu klären. Die weitere Bebauung vorhandener Grundstücke ist zu ordnen, auch ist eine klare Straßenraumabgrenzung zu entwickeln. Daneben gilt es die unterschiedlichen vorhandenen Nutzungen weiterzuentwickeln. Ziel ist die Wiederfestsetzung bauplanungsrechtlicher Vorgaben, um ergänzend mit Gestaltungssatzung die weitere bauliche Dorfentwicklung zu regeln und städtebauliche wie gestalterische Missstände zu verhindern.

6. Städtebauliche / Verkehrsplanerische Konzeption

Die Bestandssituation wird weitgehend erhalten. Die planerische Konzeption folgt grundsätzlich dem aufgehobenen Bebauungsplan M1 „Oberstraße / Vorderstraße“, allerdings unter Berücksichtigung aktueller Rahmenbedingungen und Entwicklungen: Das Vorhaben der Flächensicherung für eine weitere Verbreiterung der Ober- und Vorderstraße wird bauplanungsrechtlich nicht weiter verfolgt. Zudem sind einige der im damaligen Bebauungsplan M1 getroffene Nutzungsfestsetzungen heute entweder überholt (beispielsweise durch den Wegfall der Kinderklinik), insgesamt nicht mehr nachvollziehbar oder unzureichend. Die Konzeption bezüglich der Art der Nutzung wurde daher gegenüber dem alten Bebauungsplan M1 grundlegend überholt und an die aktuellen inhaltlichen und formalen Anforderungen angepasst.

Die im Westen des Plangeltungsbereiches festgesetzte Waldfläche liegt größtenteils innerhalb der im RPS/ RegFNP 2010 ausgewiesenen ökologisch bedeutsamen Flächennutzung und wird von einem regionalplanerischen Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft überlagert. Randlich und in geringem Umfang beansprucht die festgesetzte Waldfläche im RPS/ RegFNP 2010 ausgewiesene Wohnbau- und gemischte Bauflächen.

7. Rechtsgrundlagen und andere Planungen

Dem Bebauungsplan liegen folgende baurechtliche Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I, S. 2808),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057 - 1064),
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46), geändert am 15. Dezember 2016 (GVBl. I S. 294, 295)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S.58, BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057 - 1064)

Diese werden unter anderem durch die folgenden Ortssatzungen ergänzt:

- Dorfgestaltungssatzung: Gestaltungssatzung Mammolshain
- Stellplatz- und Ablösesatzung: Satzung der Stadt Königstein im Taunus über die Gestaltung, Größe und Anzahl der Stellplätze oder Garagen und die Ablösung der Verpflichtung zu deren Herstellung sowie über die Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder.
- Werbeanlagengestaltungssatzung: Satzung über Art und Gestaltung von Werbeanlagen im Gebiet der Stadt Königstein im Taunus.
- Baumschutzsatzung: Satzung zum Schutz der Grünbestände der Stadt Königstein im Taunus

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen, die von den Festsetzungen der einzelnen Satzungen abweichen. Ein Hinweis auf die Satzungen ist in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der derzeit gültige Regionale Flächennutzungsplan 2010, Planstand 31.12.2014 vom 17. Oktober 2011 stellt die Fläche als Wohn- und Mischflächen dar. Der Bebauungsplan setzt für die Allgemeines Wohnen, Besonderes Wohnen, Mischgebiet, und Gemeinbedarf fest, er wurde somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Plangebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet Schutzzone III der Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadt Königstein im Taunus. Es gelten die Verbote und Gebote der entsprechenden Wasserschutzgebietsverordnung.

Kulturdenkmäler sind in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen worden. Ein Hinweis auf § 20 des hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG), der die Anzeigepflicht bei Bekanntwerden von Bodendenkmälern und der erforderlichen denkmalrechtlich Genehmigungen zu Vorhaben und Maßnahmen an und in der Umgebung von Kulturdenkmälern betrifft, ist in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die im Westen des Plangeltungsbereichs gelegene Waldflächen, tlw. Handelt es sich hierbei um einen Edelkastanienhain von kulturhistorischer Bedeutung, sollen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18b als „Wald“ festgesetzt werden. Dem wird von Seiten der oberen Forstbehörde ausdrücklich zugestimmt. Es wird daraufhin gewiesen, dass diese Bereiche damit dem Regime des Hessischen Waldgesetzes unterliegen. Etwaige in diesem Bereich geplante Maßnahmen sind frühzeitig mit der örtlich zuständigen unteren Forstbehörde abzustimmen.

Das Plangebiet umfasst zu großen Teilen die zum Teil seit Jahrhunderten bestehende Ortskernbebauung, der Bebauungsplan sichert diese. Neubebauungsmöglichkeiten liegen deutlich unterhalb der UVP-Vorhabengrenze von 20.000 m². Eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder eine Vorprüfung im Rahmen der gesetzlichen Grundlagen (Anlage I) ist daher nicht erforderlich.

8. Planungsverfahren

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 28.02.2013. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 14.03.2013 ortsüblich bekanntgemacht. Es war beabsichtigt, den Bebauungsplan M 13 „Oberstraße / Vorderstraße“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13a BauGB aufzustellen. Im Laufe des Verfahrens wurde auf Grund eines Urteils des BVerwG Urt. V. 4.11.2015 – 4 CN 9/14 (OVG Greifswald) zu einem anderen Bebauungsplan einer anderen Kommune, sicherheitshalber in das reguläre Verfahren gewechselt. Den notwendigen Umweltbericht wird als separater Bericht ausgelegt.

9. Festsetzungen

Art der Baulichen Nutzung:

Die im alten Bebauungsplan M1 festgesetzte Nutzungskonzeption muss inzwischen als überholt angesehen werden und ist über große Bereiche nicht mehr nachvollziehbar. So wurden seinerzeit im Bebauungsplan M1 großräumig Mischgebietsflächen festgesetzt. Nach dem aktuellen Stand der Rechtsprechung soll in Mischgebieten eine nachvollziehbare *Mischung* aus Wohnen und Gewerbe etc. entstehen. Bei einem deutlichen Übergewicht einer Nutzungsart in einem Mischgebiet können nach gängiger Rechtsprechung weitere Vorhaben der dominierenden Nutzung untersagt werden, um den Mischgebietscharakter zu wahren. Tatsächlich hat sich seit Erstellung und Inkrafttreten des Bebauungsplans M1 auch der Dorfkernbereich stark in Richtung Wohnnutzung entwickelt. Von kleinen Mischgebietsflächen am Dorfgemeinschaftshaus und um den bestehenden Gartenbaubetrieb abgesehen wird daher, analog zum Bebauungsplan M5 (dessen Geltungsbereich den weiteren Bereich südlich der Kronthaler Straße Richtung Schwal-

bach umfasst), auch für den Dorfkern überwiegend „Allgemeines Wohnen“ festgesetzt. In diesem Gebiet sind gemäß §4 Abs. 2 BauNVO auch der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig (Nr. 2). Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden in den allgemeinen Wohngebieten ausgeschlossen.

An der Einmündung der Oberstraße in die Straße „Am Mönchswald / Kronthaler Straße“ (L3327) befindet sich ein Gartenbaubetrieb, hierfür wurde eine Mischgebietsfläche festgesetzt. Auch in den am Dorfgemeinschaftshaus angrenzenden Grundstücken Richtung Borngasse sind einige Gewerbebetriebe gemeldet. Für diese Bereiche wurden Mischgebietsflächen festgesetzt, in denen die unerwünschten Nutzungen Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig sind.

Auf der südwestlichen Straßenseite der Vorderstraße befinden sich ebenfalls noch einige Handwerks- und Gewerbebetriebe, wobei auch hier in den vergangenen Jahren eine deutliche Entwicklung zum Wohnen hin stattgefunden hat. Durch die Ausweisung als „Besonderes Wohngebiet“ wird an dieser Stelle einerseits der Wohncharakter dieses Bereiches gewahrt, andererseits werden die dort vorhandenen Gewerbebetriebe gesichert. Tankstellen und Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen.

Die Flächen für das bestehende Dorfgemeinschaftshaus und die bestehende Kirche werden als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt. Im Dorfgemeinschaftshaus wird zudem die Nutzung als Feuerwehrtützpunkt mit Fahrzeuggarage und die gastronomische Nutzung gesichert. Die im alten Bebauungsplan getroffene Festsetzung der Kirchenfläche als „Sondergebiet“ ohne weitere Spezifizierung war unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung, Baufenster, Höhe

a) Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind. Als Obergrenze für ein „Allgemeines Wohngebiet“ gilt gem. § 17 Abs. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,4 und für „besondere Wohngebiete“ eine von 0,6.

Für den Großteil der Bauflächen werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Diese Werte werden dem verdichteten Ortskernbereich von Mammolshain gerecht. Darüber hinaus werden maximal zwei (II) Vollgeschosse zugelassen. Diese Werte waren auch bereits im alten Bebauungsplan M1 festgesetzt und haben sich in der Praxis bewährt.

b) Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mittels Baugrenzen definiert. Ziel der Baufensterfestsetzung ist, die Überbauung von prägenden Übergangsflächen in den Kastanienhain und das Badbachtal zu unterbinden.

c) Bauweise

Als Bauweise wird gemäß den Nutzungsschablonen offene Bauweise und entlang der Straßeneine abweichende Bauweise festgesetzt. Innerhalb der Gebiete mit abweichender Bauweise ist

ausnahmsweise der Anbau an Nachbargebäude zulässig, zudem muss auf der Grenze zur Straßenparzelle gebaut werden. Somit besteht die Möglichkeit, die tradierte Ortskernbauweise weiterzuentwickeln.

d) Höhen

Bezüglich der Höhenentwicklung werden zusätzlich zur Geschossigkeit Festsetzungen zur maximalen Trauf- und Firsthöhe getroffen, um die maximale Höhenentwicklung unabhängig von den Geschosshöhen der Gebäude einschränken zu können. Aufgrund der bewegten Topografie in Mammolshain wird der Rohfußboden des Kellers bzw. untersten Geschosses als Bezugspunkt für die Traufhöhe gewählt. Damit wird auch Kellersockeln Rechnung getragen, gleichzeitig wird die Errichtung mehrerer Hangkellergeschosse untereinander verhindert.

Wald- und Grünflächen

Im westlichen Teilbereich berührt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes den Mammolshainer Edelkastanienhain, welcher ein bedeutendes Element der historischen Kulturlandschaft darstellt. Dieser Bereich ist vor Eingriffen weitgehend zu schützen. Im Bebauungsplan erfolgt eine Festsetzung als Waldfläche, für die weitere bewahrende Regelungen gelten. Auf das „Pflegekonzept Edelkastanien (Esskastanie) in Königstein im Taunus“ vom Juni 1996 wird verwiesen.

Im Ostteil werden Bereiche im Badbachtal unterhalb der vorhandenen Bebauung als private Grünfläche festgesetzt, welche nicht überbaut werden darf.

Sind Maßnahmen in den Flächen, die gem. Abs. 1 Nr. 18 BauGB als Wald festgesetzt sind geplant, sind diese mit der zuständigen unteren Forstbehörde (Forstamt Königstein) frühzeitig abzustimmen.

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Aufgrund des Status der Stadt Königstein im Taunus als heilklimatischer Kurort wird die Verwendung bestimmter luftverunreinigender Stoffe im Plangebiet eingeschränkt.

Verkehrsflächen

Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrs- und Wegeflächen erfolgt entsprechend der bestehenden Straßen, Plätze und Wege. Diese werden somit auch bauplanungsrechtlich gesichert. Eine Verbreiterung der Straße, wie sie im alten Bebauungsplan M1 festgesetzt wurde, wird nun nicht mehr vorgesehen.

Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den straßenzugewandten Bereichen der Grundstücke unzulässig. (Insbesondere sind dies Gartenlauben, Anlagen für solare Strahlungsenergie, Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen, Anlagen für die Tierhaltung einschließlich Kleintierhaltungszucht, Geräteräume, Teppichklopfgerüste, gemauerte Kompostanlagen, Gewächshäuser und Schwimmbecken im allgemeinen).

Gestalterische Festsetzungen nach HBO

Im Zuge der Dorferneuerung wurde in Zusammenarbeit mit einem Architekturbüro und im Abstimung mit dem Arbeitskreis Dorferneuerung eine Gestaltungssatzung erstellt. Innerhalb des Geltungsbereiches dieser Gestaltungssatzung Mammolshain werden daher im Bebauungsplan keine gestalterischen Festsetzungen nach HBO getroffen. Somit bleibt in diesen Bereichen die Gestaltungssatzung unverändert wirksam. Für die übrigen Bereiche wurden einige Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten, Grundstückseinfriedungen und Aufschüttungen / Abgrabungen getroffen um ein Mindestmaß an gestalterischer Konzeption in diesen Bereichen umsetzen zu können. Hierbei wurde sich an den bestehenden Bebauungsplänen M11 „Am Wacholderberg“ und M5 „Südlich der Kronthaler Straße“ orientiert. Somit wird ein einheitliches Stadtbild auch in diesen Bereichen unterstützt.

Wasserwirtschaftlichen Belange

Die folgenden Ausführungen geben Aufschluss über die Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Wasserversorgung

a) Trinkwasser

Über das bestehende öffentliche Netz in der Oberstraße, Vorderstraße, Borngasse und Am Kirchberg wird der Bestand im Geltungsbereich versorgt.

Das Gebiet liegt im Bereich Mittelzone (MZ) Mammolshain. Die Versorgung erfolgt über den Hochbehälter (HB) Mammolshain (381müNN) und weiter über den Druckunterbrecher (DU) Mammolshain bzw. Druckminderschacht (DM) Am Kirchberg.

Da Mammolshain nicht über eine eigene Wassergewinnungsanlage verfügt, wird der HB Mammolshain und damit das Ortsnetz Mammolshain über die HZ Königstein versorgt. Bei Mehrbedarf besteht im HB Tillmann (HZ Königstein) eine Einspeisemöglichkeit für Fremdwasser über den Wasserbeschaffungsverband (WBV) Taunus. Dieses Wasser kann bei Bedarf über die HZ Königstein zum HB Mammolshain weitergeleitet werden.

Die Trinkwasserversorgung im Plangebiet ist somit ausreichend gesichert.

Die Rohwässer werden vor Einspeisung in die Hochbehälter bzw. in das Versorgungsnetz Mammolshain über die Aufbereitungsanlagen Billtal, Speckwiese und Reichenbachweg - Neu entsprechend der Trinkwasserverordnung entsäuert.

Die untersuchten Parameter des Trinkwassers entsprechen den Anforderungen der Trinkwasserverordnung.

Die Zwischenspeicherung vor Abgabe in das Versorgungsnetz Mammolshain erfolgt im HB Mammolshain. Der HB Mammolshain verfügt über ein Speichervolumen von 800m³. Der Tagesverbrauch in Mammolshain (HZ, MZ und TZ) beträgt im Normalfall ca. 220 m³ und in Spitzenzeiten im Hochsommer ca. 300 m³.

Das Gebiet befindet sich im Versorgungsbereich der Mittelzone (MZ) Mammolshain.

Der Versorgungsdruck (statische Ruhedruck) in diesem Bereich der MZ liegt zwischen 3 und 6 bar.

Gemäß DVGW Arbeitsblatt W 403 sind vom Versorger mindestens 2 bar+ 0,5 bar je Geschoss über EG bereitzustellen.

b) Löschwasser

Gemäß vorliegendem Hydrantenplan der Stadtwerke aus 2007 stehen im Geltungsbereich zwischen 48 m³/h (Borngasse) und 96m³/h (Oberstraße/Vorderstraße, Am Kirchberg) für die Löschwasserversorgung zur Verfügung.

Entsorgung

a) Äußere Erschließung

Das anfallende Mischwasser des nordwestlichen und westlichen Teilgebietes wird über den öffentlichen Kanal in der Borngasse zur Regenentlastungsanlage des Abwasserverbandes Kronberg „Im Kleinfeld“ und weiter über den Verbandssammler des AV Kronberg zur Kläranlage in Kronberg geleitet.

Das anfallende Mischwasser des südöstlichen und südlichen Teilgebietes wird über den öffentlichen Kanal in der Kronthaler Straße in den Verbandssammler des AV Kronberg zur Kläranlage in Kronberg geleitet.

Die vorhandenen Anlagen entwässern im Mischsystem.

b) Leistungsfähigkeit der vorhandenen Abwasseranlagen der äußeren Erschließung

Für den Objektbestand im Geltungsbereich ist die äußere Erschließung ausreichend. Bei weiterer Verdichtung der Bebauung sind Maßnahmen zur Rückhaltung von Regenwasser zu ergreifen.

c) Innere Erschließung

Die innere Erschließung ist durch die vorhandene Bebauung bereits gegeben.

Für öffentliche Kanäle die über nichtöffentliche Flächen verlaufen müssen, sind noch Leitungsrechte vorzusehen (Baulast oder Grunddienstbarkeit).

Kanalhausanschlussleitungen die über benachbarte nichtöffentliche Flächen verlaufen, sind ebenfalls durch Baulast oder Grunddienstbarkeit zu sichern, sofern noch nicht geschehen.

Der Bebauungsplan M 13 „Oberstraße/Vorderstraße“ sieht die Möglichkeit der Regenrückhaltung vor.

Empfohlen wird die Entwässerung und Regenrückhaltung des auf den versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen und die Brauchwassernutzung. 50% des Zisternenvolumens sollte der Abflussverzögerung und somit der Minderung von Hochwasser- bzw. Abflussspitzen (Anschluss einer kleindimensionierten Ablaufleitung an die Entwässerung) und 50% des Zisternenvolumens sollte für die Brauchwassernutzung bzw. Gartenbewässerung bereitgestellt werden. Damit soll gewährleistet werden, dass sich unmittelbar nach einem Regenereignis 50% des Zisternenvolumens selbständig entleeren und damit für ein darauf folgendes Regenereignis wieder als Rückhaltevolumen zur Abflussverzögerung und Minderung von Hochwasser- bzw. Abflussspitzen zur Verfügung stehen.



Wird auf einem Baugrundstück die versiegelte Fläche durch einen Neubau oder Umbau erhöht muss verpflichtend eine Regenrückhaltung über eine Zisterne entsprechend den obigen Vorgaben erfolgen.

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in der Zone III zum Schutz gegen qualitative Beeinträchtigungen und den Zonen C und D zum Schutz gegen quantitative Beeinträchtigungen des mit Verordnung vom 30.10.1985 festgesetzten Heilquellenschutzgebiet zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquelle „Theodorus-Quelle“ der Firma Kronthal-Mineral- und Heilquellen GmbH mit Sitz in Kronberg im Taunus (WSG-ID: 434-061, StAnz. 48/1985, S. 2175). Die Verbote und Genehmigungsvorbehalte der Heilquellenschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Das Plangebiet liegt auch in den Zonen III A und III B des mit Verordnung vom 12.06.1986 festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlagen „Brunnen I-III am Schafhof“ der Stadt Kronberg im Taunus (WSG-ID: 434-028, StAnz.027/1986, S. 1381). Die Verbote und Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Das Plangebiet liegt darüber hinaus in der Zone III B des zur Festsetzung vorgesehenen Wasserschutzgebietes (WSG-ID: 436-033) für die Wassergewinnungsanlagen „Brunnen II und III Schwalbach“ der Stadt Schwalbach am Taunus. Verbote und Regelungen der jeweiligen Schutzgebiets-Verordnungen sind bei Planung und Bauausführung zu beachten.

Oberflächengewässer

Im Rahmen der Wasserrahmenrichtlinie und des Wasserhaushaltsgesetzes, sind verrohrte Bachläufe, bis 2027, nach Möglichkeit wieder offenzulegen. Im vorliegenden Fall verläuft der Badbach im Plangebiet größtenteils verrohrt. Im Westen verläuft er ungefähr bis zur Vorder-

straße 47 oberirdisch, bevor er dann verrohrt durch das Plangebiet verläuft. Da diese Verrohrung unterhalb der öffentlichen Straßenfläche und unterhalb von Privatgrundstücken verläuft, ist eine Offenlegung des Badbaches im Plangebiet nicht möglich. Im Osten verläuft er außerhalb des Plangebietes, hinter dem städtischen Bolzplatz in das Badbachtal, wieder oberirdisch.

10. Altlasten / Altablagerungen:

Im Hessischen Altlastenkataster (Datenbank ALTIS) sind folgende Altstandorte geführt:

Nr.	ALTIS Nr.	Straße	Firma
1	434.005.030-000.045	Oberstraße 23	Pfaff & Söhne Fuhrbetrieb Schiesser Gartengestaltung GmbH
2	434.005.030-000.061	Oberstraße 12	Ohlenschlöger Medizintechnik GmbH
3	434.005.030-000.038	Oberstraße 17	Popp Autowaschstraße und Tank- stelle
4	434.005.030-000.064	Oberstraße 15a	Kamm & Covello Güterkraftverkehr GbR
5	434.005.030-000.063	Oberstraße 11	Antonov Transportunternehmung
6	434.005.030-000.062	Oberstraße 10	Arnold Kurierdienst

Konkrete Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bei den genannten Flächen bisher nicht bekannt. Bei den Flächen Nr. 3 -6 wurde der Anfangsverdacht aufgehoben, schädliche Bodenverunreinigungen sind nicht bekannt.

Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16 – 18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.

11. Denkmalschutz

Archäologische Bodenfunde / Sicherung von Bodendenkmälern:

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler gemäß § 19 HDSchG bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDSchG). Sämtliche geplante Erdingriffe bedürfen einer Genehmigung gemäß § 16 HDSchG.

12. Auswirkung und Durchführung

Durch die Aufstellung des neuen Bebauungsplanes für den Ortskernbereich von Mammolshain wird eine geordnete Ortsentwicklung auch in der Zukunft sichergestellt und es werden für künftige Bauvorhaben auch bauplanungsrechtliche Vorgaben gemacht. Die bisher anzuwendende Regelung nach § 34 BauGB, welche noch einigen Interpretationsspielraum bietet, wird wieder durch eindeutige Festsetzungen ersetzt. Einem unkontrollierten Wachstum in die Vertikale sowie in die sensiblen Bereiche des Kastanienhains und des Badbachtals wird Einhalt geboten, das Orts- und Landschaftsbild wird somit baukulturell gesichert.

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Begründung mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 22.03.2018 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Königstein im Taunus

Der Magistrat

Siegel

Bürgermeister
Leonhard Helm

Rechtskraftvermerk:

Die öffentliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan zum in Kraft.

Königstein im Taunus

Der Magistrat

Siegel

Bürgermeister
Leonhard Helm