Bebauungsplan der Stadt Königstein im Taunus

M 14 „Südlich des Ortskerns"

BEGRÜNDUNG Stand: 25.05.2022

Erstellt durch Fachbereich IV - Fachdienst Planen
der Stadt Königstein im Taunus

Burgweg 5
61462 Königstein im Taunus

Inhalt

1. Ziel und Zweck der Planung 3
1.1 Planungsanlass und Planungsvorrausetzungen 3
1.2 Ziele und Grundzüge der städtebaulichen Planung 3
2. Planungsvorhaben..... 4
2.1 Lage, Begrenzung und räumlicher Geltungsbereich 4
2.2 Flächennutzungsplan 6
2.3 Vorhandene Nutzung..... 7
3. Planinhalte und Festsetzungen gem. § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO 7
3.1 Art der baulichen Nutzung 7
3.2 Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise/ örtliche Bauvorschriften..... 8
3.3 Verkehrsflächen 11
3.4 Berücksichtigung von Natur und Landschaft..... 12
4. Wasserversorgung 12
4.1 Deckung des Wasserbedarfes - Versorgungssicherheit 12
4.2 Betriebliche Anlagen und Sicherstellung der Wasserqualität 13
4.3 Versorgungsdruck 13
4.4 Löschwasserversorgung..... 13
5. Entwässerung / Abwasserbeseitigung 13
5.1 Äußere Erschließung..... 13
5.2 Leistungsfähigkeit der vorhandenen Abwasseranlagen der äußeren Erschließung 14
5.3 Innere Erschließung 14
6. Hinweise..... 14
6.1. Wasserschutzgebiete 14
6.2 Baudenkmal – Bodendenkmalpflege 14
6.3 Bodenordnung..... 15
6.4 Bodenschutz/ Altablagerungen..... 15
6.5 Erschließungskosten und Beiträge nach § 8 KAG 16
6.6 Umgang mit Leitungstrassen 16
7. Allgemeine Rechtgrundlagen..... 16
8. Anlagen..... 18
8.1 Landschaftspflegerischer Beitrag..... 18
8.1.1 Zum Erhalt festgesetzte Bäume..... 18
8.1.2 Dachbegrünung..... 22
8.1.3 Landschaftsplan 24
8.2 Denkmalgeschützte Objekte im Plangebiet..... 25

Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Ziel und Zweck der Planung

1.1 Planungsanlass und Planungsvorrausetzungen

Es wurden in der jüngsten Vergangenheit vermehrt Anfragen nach einer möglichen Nachverdichtung gestellt. Um den anstehenden Genrationswechsel und damit verbundenen Bautätigkeiten einen Leitfaden an Hand zugeben, wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes notwendig. Zudem soll so ein gesunder Umgang mit einer möglichen Nachverdichtung ermöglicht werden.

Das Planverfahren wurde mit dem Aufstellungsbeschluss aus der Stadtverordnetenversammlung vom 28.03.2019 begonnen und wird gemäß § 13 a BauGB als vereinfachtes Verfahren im Bereich der Innenentwicklung durchgeführt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 05.09.2019 beschlossen die Beteiligung der Öffentlichkeit im Zeitraum vom 07.10.2019 - einschließlich 08.11.2019 durchzuführen.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 02.07.2020 beschlossen und im Zeitraum vom 07.09.2020 - einschließlich 09.10.2020 durchgeführt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 28.01.2021 beschlossen die zweite erneute Beteiligung der Öffentlichkeit im Zeitraum vom 26.04.2021 - einschließlich 28.05.2021 durchzuführen.

Eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 16.12.2021 beschlossen und im Zeitraum vom 24.01.2022 - einschließlich 25.02.2022 durchgeführt.

1.2 Ziele und Grundzüge der städtebaulichen Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung der derzeit im Bestand vorhandenen Bebauung. Das Gebiet hat sich städtebaulich weiterentwickelt, sodass die Aufstellung des Bebauungsplanes notwendig wird. Zu den Zielen des Bebauungsplanes gehört somit die der gesunde Umgang mit einer möglichen Nachverdichtung. Zu diesem Zweck werden in den Bebauungsplan neue Baufenster aufgenommen, die Möglichkeiten zur Nachverdichtung bieten. Diese Baufenster liegen z.B.: in der Fortführung der Zweitreihenbebauung entlang der Schulstraße und dem Hardtgrundweg. Durch diese Planung kann der knappe Flächenbestand optimal für weiteren Wohnraum ausgenutzt werden. Die Frage der Erschließung ist in Eigenverantwortung der Bauherren zu klären und muss durch diese gesichert werden. Zudem soll so ein gesunder Umgang mit einer möglichen Nachverdichtung ermöglicht werden. Damit durch die Planung keine unbeplanten kleineren Bereiche zwischen zwei Bebauungsplänen entstehen, wird das

Plangebiet an die vorhandenen Plangebiete der rechtskräftigen Bebauungspläne M 11 „Am Wacholderberg“ und M 13 „Oberstraße/ Vorderstraße“ angepasst.

2. Planungsvorhaben

2.1 Lage, Begrenzung und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans M 14 „Südlich des Ortskerns“ befindet sich im südlichen Teil des Ortsteiles Mammolshain. Er wird begrenzt durch die Straßen „Am Hasensprung“, „Hardtgrundweg“ und „Kastanienweg“. In diesem Bereich wird die bestehende Bebauung der Straßen „Am Haideplacken“, „Am Hasensprung“, „Hardtgrundweg“, „Kastanienweg“, „Pfarrer-Bendel-Weg“ und der „Schulstraße“ überplant.
Die Fläche des Geltungsbereichs umfasst knapp 13,6 ha. Folgende Flurstücke befinden sich Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes M 14 „Südlich des Ortskerns“:

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

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

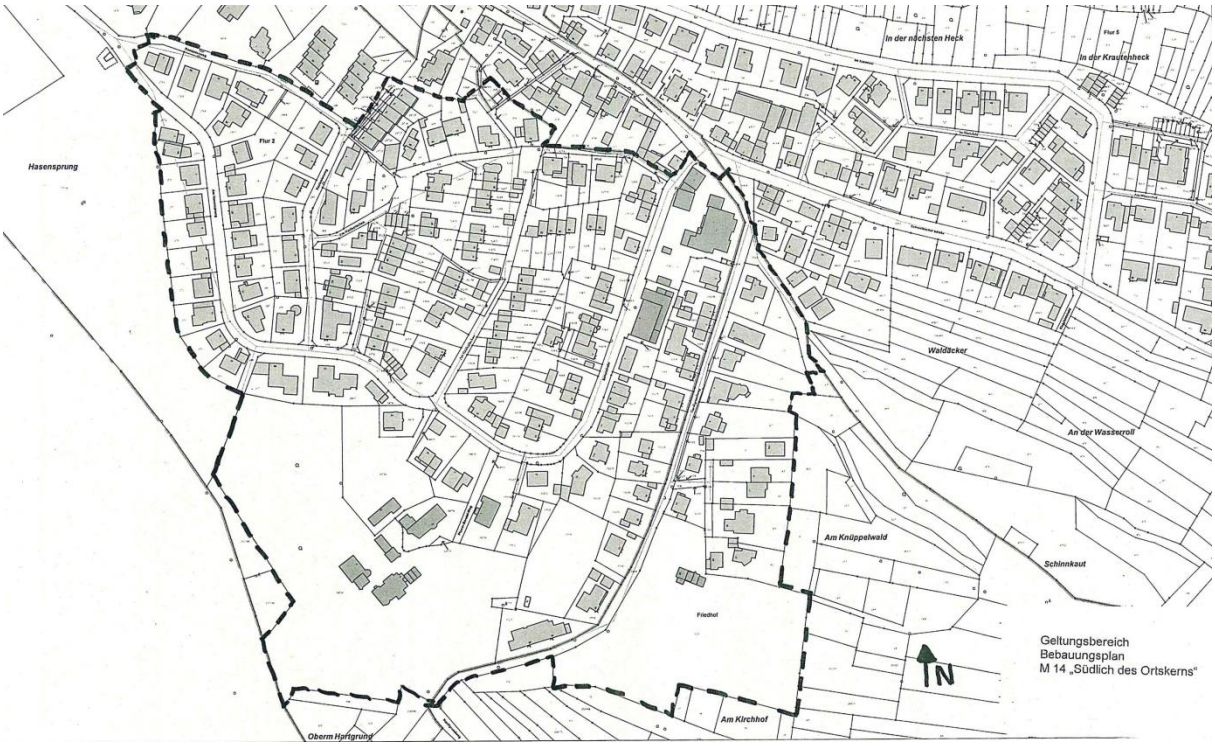
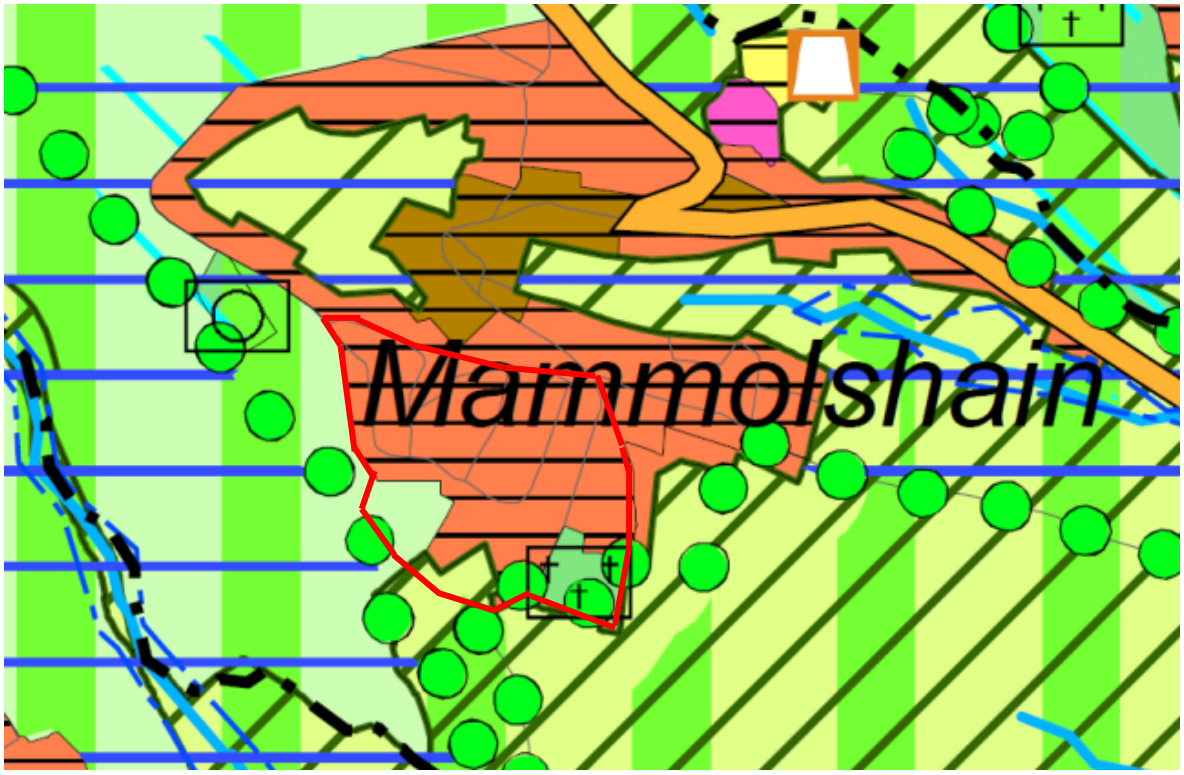


Abb. 1+2: Plangebiet + (Luftbild: Google)

2.2 Flächennutzungsplan

Der Regionale Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Wohnbaufläche in einem bereits bebauten Gebiet dar.



Legende:

- Wohnbaufläche Bestand/ geplant
- Gemischte Baufläche Bestand/ geplant
- Grünfläche (ohne Symbol: Parkanlage)
- Sportanlage, Freibad, Festplatz, Grillplatz, Jugendzeltplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege
- Friedhof
- Fläche für den Straßenverkehr
- Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, Bestand/ geplant
- Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand/ geplant
- Einrichtung zur Müllentsorgung, Bestand
- Vorranggebiet für Natur und Landschaft
- Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft
- Vorranggebiet für Regionalparkkorridor
- Vorranggebiet Regionaler Grünzug
- Still- und Fließgewässer
- Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz

Mit der Wohngebietsfestsetzung (WA) im Bebauungsplan ist sowohl die Anpassung an die Ziele der Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB als auch die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB als erfüllt anzusehen.

Die im Regionalen Flächennutzungsplan vorgegebenen Dichtewerte sind nur bei der Ausweisung neuer Baugebiete maßgeblich (VGH Hessen; 13.10.2016-4 C 962/15.N)

2.3 Vorhandene Nutzung

Das Quartier wird als Wohngebiet genutzt. Im Nordwesten des Plangebietes befinden sich drei - viergeschossige Mehrfamilienhäuser. Prägend im Gebiet sind vor allem die Doppel- und Reihenhäuser in der Straße „Am Haideplacken“ und entlang der „Schulstraße“. Die Häuser wurden in offener Bauweise errichtet. Obwohl das Gebiet bereits dicht besiedelt ist, wird es durch einen großen Baumbestand geprägt. Im Westen grenzt ein Kiefernwald an das Plangebiet an, welcher Bäume mit einem Alter von tlw. über 120 beheimatet. Im Osten grenzen die Streuobstwiesen von Mammolshain an das Plangebiet an. Der Obstanbau hatte schon immer eine große wirtschaftliche Bedeutung für Mammolshain, wobei die kultivierten Edelkastanien hierbei besonders hervorzuheben sind.

Am Ende des Hardtgrundweges befindet sich der kommunale Friedhof. Hier befinden sich u.a. die Grabstätten der Heilig-Geist-Schwestern und des ehemaligen Pfarrer Bendel. Zudem insgesamt acht Kriegsgräber sowie eine Gedenktafel für die Gefallenen der beiden Weltkriege und ein Friedhofskreuz, das unter Denkmalschutz steht. Südlich des Friedhofes befinden sich Dauerkleingärten.
In der Schulstraße befindet sich die Grundschule von Mammolshain, erbaut 1881/ 1882. Der spätklassizistische Bruchsteinbau mit Sandsteingewänden steht heute unter Denkmalschutz. Auf dem heutigen Schulgelände ist auch der Hort beheimatet.

Im Pfarrer-Bendel-Weg befinden sich zudem noch der katholische Kindergarten und am Ende des Pfarrer-Bendel-Weges, das Mutterhaus der Heilig-Geist-Schwestern. Die spätklassizistische Villa wurde 1892 am südwestlichen Dorfrand von der Frankfurter Familie Blaschek, eingebettet in einen englischen Landschaftsgarten, errichtet und dient seit 1950 den Heilig-Geist-Schwestern. Der englische Landschaftsgarten und die spätklassizistische Villa stehen unter Denkmalschutz.

Im Plangebiet befindet sich eine ÖPNV-Anbindung. Die Buslinie 85 (Falkenstein – Kronberg Bahnhof) hält an der Haltestelle „Turnhalle“.

3. Planinhalte und Festsetzungen gem. § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

3.1 Art der baulichen Nutzung

Großteile des Plangebietes werden als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Tankstellen) ausgeschlossen. Dies dient vor allem der Minderung des entstehenden Lärms im Gebiet.

Ein kleinerer Teilbereich im Norden des Plangebietes wird als Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besonderes Wohngebiet) gemäß § 4 a BauNVO ausgewiesen. Dies dient vor allem dem Bestandsschutz der gemäß § 17 BauNVO zulässigen GRZ von 0,6. Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4a Abs. 3 Nr. 2 und 3 (Vergnügungsstätten und Tankstellen) ausgeschlossen. Dies dient vor allem der Minderung des entstehenden Lärms im Gebiet.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes gelten jedoch unterschiedliche Festsetzungen für die Bereiche Teilgebiet 1 bis Teilgebiet 8.

Das Teilgebiet 7a liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung für den Stadtteil Mammolshain vom 05.01.2008. Diese ist für die Beurteilung von Bauvorhaben in dem genannten Gebiet heranzuziehen.

Zwei kleinere Teilbereiche werden als Fläche für Gemeinbedarf – soziale Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (hier: Grundschule Mammolshain, katholischer Kindergarten und Orden der Heilig-Geist-Schwestern) festgesetzt.

Zudem wird im Südosten eine Grünfläche ausgewiesen mit Zweckbestimmung Friedhof.

3.2 Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise/ örtliche Bauvorschriften

Entsprechend § 16 Abs. 2 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch folgende Festsetzungen bestimmt:

1. GRZ

2. GRZ II

3. Maximale Höhe der baulichen Anlagen.

Das jeweilige Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO in den jeweiligen Teilbereichen wird wie folgt festgesetzt:

WA 1 Gebiet:
- GRZ 0,3
- Anzahl der Vollgeschosse: II
- Dachform: gleichschenklige Satteldächer, Walmdächer, Pult- und Zeltdachformen sowie Flachdächer
- Offene Bauweise
- Einzelhäuser

WA 2 Gebiet:
- GRZ 0,3
- Anzahl der Vollgeschosse: III

- Dachform: gleichschenklige Satteldächer, Walmdächer, Pult- und Zeltdachformen sowie Flachdächer
- Offene Bauweise
- Einzelhäuser

WA 3 Gebiet:
- GRZ 0,3
- Anzahl der Vollgeschosse: II
- Dachform: gleichschenklige Satteldächer, Walmdächer, Pult- und Zeltdachformen sowie Flachdächer
- Offene Bauweise
- Einzelhäuser und Doppelhäuser

WA 4 Gebiet:
- GRZ 0,35
- Anzahl der Vollgeschosse: II
- Dachform: gleichschenklige Satteldächer, Walmdächer, Pult- und Zeltdachformen sowie Flachdächer
- Offene Bauweise
- Einzelhäuser

WB 5 Gebiet:
- GRZ 0,6
- Anzahl der Vollgeschosse: II
- Dachform: gleichschenklige Satteldächer, Walmdächer, Pult- und Zeltdachformen sowie Flachdächer
- Offene Bauweise
- Hausgruppen

WA 6 Gebiet:
- GRZ 0,3
- Anzahl der Vollgeschosse: II
- Dachform: gleichschenklige Satteldächer, Walmdächer, Pult- und Zeltdachformen sowie Flachdächer
- Offene Bauweise
- Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen

WA 7 Gebiet:
- GRZ 0,4
- Anzahl der Vollgeschosse: II
- Dachform: gleichschenklige Satteldächer, Walmdächer, Pult- und Zeltdachformen sowie Flachdächer
- Offene Bauweise
- Einzelhäuser und Doppelhäuser

WA 7a Gebiet:
- GRZ 0,4
- Anzahl der Vollgeschosse: II
- Dachform: gleichschenklige Satteldächer, Walmdächer, Pult- und Zeltdachformen sowie Flachdächer
- Offene Bauweise
- Einzelhäuser und Doppelhäuser
-

WA 8 Gebiet:
- GRZ 0,4
- Anzahl der Vollgeschosse: I
- Dachform: gleichschenklige Satteldächer, Walmdächer, Pult- und Zeltdachformen sowie Flachdächer
- Offene Bauweise
- Einzelhäuser

Um eine max. II-geschossige Bebauung im vorhandenen Gelände auch optisch zu gewährleisten, sind max. Festsetzungen über die Höhe der Gebäudeaußenwände im Rahmen einer Trauf- First- und Kniestockhöhe kombiniert mit den Festsetzungen von Dachneigung erforderlich.

Für Bestandsdächer gilt: Wenn die bestehende Raumhöhe im Dachgeschoss kleiner als 2,75 m ist, kann von dieser Festsetzung ausnahmsweise abgewichen werden. Der Gaubenfirst kann in diesem Fall mit dem Hauptfirst gleichgesetzt werden.

Die Festsetzung soll dazu dienen, dass auch Bestandsgebäude mit einem niedrigeren Dach besser genutzt werden um Wohnraum zu generieren.

Ziel dieser Festsetzung ist eine Begrenzung der Gebäudehöhen auf das derzeit prägende Bestandsmaß.

Bei Staffelgeschossen muss das oberste Geschoss zur talseitigen Außenwand zurückgesetzt angeordnet werden. Die Mindestbreite des Rücksprungs beträgt 2,5 m.. Diese Festsetzung soll bewirken, dass zum einen mögliche neue Wohneinheiten entstehen können und zum anderen, dass das zusätzliche Staffelgeschoss keine Wirkung eines Vollgeschosses entwickelt. Im Plangebiet finden sich einzelne Bestandsgebäude die bereits heute eine Dreigeschossigkeit aufweisen. Diese genießen Bestandsschutz.

Die jeweilig festgesetzte Gebäudehöhe ergibt sich aus den Bestandshöhen der vorhandenen Bebauung, die gesichert werden soll.

In allen Teilgebieten sind neben Flachdächern auch geneigte Dachformen zulässig. Flachdächer müssen begrünt ausgeführt werden. Geneigte Dächer dürfen eine maximale Dachneigung von 30° nicht überschreiten. Dies dient der besseren Einpassung in die vorhandene Hanglage.

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

Um a-typischen Gebäudekubaturen vorzubeugen, wird die zulässige Straßenansichtsbreite von Gebäuden je Grundstück auf 20 m festgesetzt. Diese Festsetzung soll die vorhandene Struktur schützen.

Auch Festsetzung der GRZ ergibt sich aus der bereits vorhandenen Bestandsverdichtung. Die GRZ II wurde mit 50% über der GRZ festgesetzt.

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 50m² sind bei einer Erdüberdeckung von mindestens 0,5 m ausnahmsweise nicht mit in die GRZ II einzurechnen.

Befestigungen mit großfugigem Pflaster (Fugenbreite > 3 cm), Rasengittersteine und/ oder Schotterrasen werden wegen der geringfügigen Versiegelungsauswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens von der GRZ – Berechnung ausgenommen, sofern sie eine Gesamtfläche von 50 m² nicht übersteigen. Ein funktionsmindernder Betonunterbau oder Fugenverguss ist bei diesen Befestigungsarten unzulässig. Mit dem Bauantrag sowie bei genehmigungsfreigestellten Bauvorhaben ist ein Plan mit Darstellung der Befestigungsart (Freiflächenplan) vorzulegen. Andere Befestigungsarten gehen in die GRZ- Berechnung ein.

Diese Festsetzung dient dazu, dass die Grundstücke trotz der hohen Anforderungen an den ruhenden Verkehr durch die Stellplatzsatzung besser ausgenutzt werden. Die Festsetzung soll gleichzeitig eine überdimensionierte Versiegelung verhindern in dem eine Versickerung ermöglicht wird, bzw. eine Erdüberdeckung vorgeschrieben wird.

Um die bereits vorhandene Durchgrünung im Gebiet zu erhalten, weiter zu fördern und einen entsprechenden Übergang zu schaffen, wird entlang der östlichen und der westlichen Grenze des Plangebietes „Flächen zum Anpflanzen vom Bäumen und Sträuchern“ gem. § 9 (1) 25a BauGB. Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher können den Artenlisten entnommen werden.

Entlang des Waldrandes wird die Pflanzung von Hainbuchen empfohlen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Schnittgut nicht in den Wald oder die Landschaft entsorgt werden darf.

Zudem wurden, um den Durchgrünungsgrad zu erhalten insgesamt 12 Bäume gem. § 9 (1) 25b BauGB zum Erhalt festgesetzt.

Das Flurstück Gemarkung Mammolshain, Flur 2, Flurstück 306 wird als Grünfläche festgesetzt und kann den Pilotprojekt „blühendes Königstein“ zugeordnet werden.

3.3 Verkehrsflächen

Die Erschließung erfolgt im östlichen Teil des Plangebietes über die Vorderstraße, von welcher aus die Gebäude im Hardtgrundweg, in der Schulstraße und dem Pfarrer-Bendel-Weg erreichbar

sind. Der westliche Teil des Plangebietes wird über die Straße „Am Hasensprung“ erschlossen und verbindet die Straßen „Kastanienweg“ und „Am Haideplacken“ mit dem restlichen Plangebiet. Am Ende der Stichstraße der Schulstraße befinden sich Treppenstufen, sodass eine verkehrliche Verbindung zwischen der Schulstraße und Am Haideplacken an dieser Stelle nicht gegeben ist.

Die Erschließung der neuen Baufenster in der zweiten Reihen (Teilgebiet 8) hat über die öffentliche Verkehrsfläche und über die vorderliegenden Grundstücke (am Hardtgrundweg) zu erfolgen.

3.4 Berücksichtigung von Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut und versiegelt. Gemäß dem begründeten vereinfachten Planverfahren werden insofern keine separaten Umweltprüfungen erforderlich. Ein Umweltbericht wird wegen des vereinfachten Planverfahrens gemäß § 13 a BauGB nicht erforderlich.

Um das städtische Pilotprojekt „blühendes Königstein“ zu fördern, wird die in städtischen Besitz befindliche Parzelle Gemarkung Mammolshain, Flur 2, Flurstück 306 als private Grünfläche festgesetzt und kann zu einer Blühwiese umgewandelt werden.

Um dennoch eine gewisse Würdigung von Natur und Landschaft zu erzielen, ist in Anlage 1 der landschaftspflegerische Beitrag angehängt.

4. Wasserversorgung

4.1 Deckung des Wasserbedarfes - Versorgungssicherheit

Über das bestehende öffentliche Netz in der Straße "Am Hasensprung", Kastanienweg, "Am Haideplacken", Schulstraße, Hardtgrundweg und Pfarrer-Bendel- Weg wird der Liegenschaftsbestand im Geltungsgebiet versorgt.

Das Gebiet liegt im Bereich der Mittelzone (MZ) Mammolshain, wird aber aufgrund der Druckverhältnisse im oberen Bereich des Kastanienweges und der Straße "Am Hasensprung" über die Hochzone (HZ) Mammolshain aus versorgt.
Die Versorgung erfolgt über den Hochbehälter (HB) Mammolshain (381 müNN) und weiter über den Druckunterbrecher (DU) Mammolshain bzw. Druckminderschacht (DM) Am Kirchberg (Einspeisung von der Hochzone in die Mittelzone Mammolshain).

Da Mammolshain nicht über eigene Wassergewinnungsanlagen 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 Planungsgebiet ist somit ausreichend gesichert.

Wasserbedarfsprognose:

Es wird eine Nachverdichtung von ca. 30 Wohneinheiten mit durchschnittlich 3 Personen erwartet. Es wird von einem Tagesbedarf von 150 l Wasser pro Person ausgegangen.

30 Wohneinheiten x 3 Personen (Durchschnitt) = 90 Personen
90 Personen x 150 l (Wasserbedarf pro Tag) = 13.500 l

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

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

4.2 Betriebliche Anlagen und Sicherstellung der Wasserqualität

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. 250m³ und in Spitzenzeiten im Hochsommer ca. 400m³.

4.3 Versorgungsdruck

Das Gebiet befindet sich im Versorgungsbereich der Mittelzone (MZ) Mammolshain. Der Versorgungsdruck (statische Ruhedruck) in diesem Bereich liegt zwischen 2,5 und 7 bar.

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

4.4 Löschwasserversorgung

Gemäß vorliegendem Hydranten Plan der Stadtwerke aus 2016 stehen im Geltungsbereich 48 m³/h für die Löschwasserversorgung zur Verfügung.

5. Entwässerung / Abwasserbeseitigung

5.1 Äußere Erschließung

Das anfallende Mischwasser im Gebiet wird über den öffentlichen Kanal in der Schwalbacher Straße weiter über den Verbandssammler des AV Kronberg zur Kläranlage in Kronberg geleitet.

Die vorhandenen Anlagen entwässern im Mischsystem.

5.2 Leistungsfähigkeit der vorhandenen Abwasseranlagen der äußeren Erschließung

Für den Objektbestand im Geltungsgebiet ist die äußere Erschließung ausreichend. Der Mischwasserkanal in der Schwalbacher Straße wurde im Jahr 2002 erneuert. Bei weiterer Verdichtung der Bebauung im Gebiet sind Maßnahmen zur Rückhaltung von Regenwasser zu ergreifen.

5.3 Innere Erschließung

Die innere Erschließung ist durch die vorhandenen Erschließungsanlagen 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.

6. Hinweise

6.1. Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIB des im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebietes (WGS-ID: 436-033) für die Gewinnungsanlage Br. II + III Schwalbach der Stadt Schwalbach.

Das Plangebiet liegt in der Quantitativen Schutzzone D des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes (WSG-ID: 434-061) für die staatlich anerkannte Heilquelle Theodorus-Quelle der Stadt Kronberg. Die Schutzgebietsverordnung vom 30.10.1985 (StaAnz. 48/85, S. 2175 ff) ist zu beachten.

6.2 Baudenkmal – Bodendenkmalpflege

An der Vorderstraße befindet sich auf dem Grundstück Flur 2, Flurstück 129/2 ein Wegekreuz, dass unter Denkmalschutz steht. Zudem befindet sich auf dem gleichen Grundstück das Schulgebäude von 1881/ 1882 welches ebenfalls unter Denkmalschutz steht. Auf dem Friedhofsgelände befindet sich ein Friedhofskreuz, welches als Kulturdenkmal ausgewiesen ist. Am Ende des Pfarrer-Bendel-Weges befindet sich zudem noch eine spätklassizistische Villa von 1892, welche heute als Mutterhaus den Heilig-Geist-Schwestern dient. Auch diese steht unter Denkmalschutz, ebenso wie der angrenzende englische Landschaftsgarten. Bei der bisherigen Bautätigkeit gab es keine Hinweise auf vorhandene Bodendenkmäler. Dennoch ist nicht

auszuschließen, dass bei Neubauvorhaben im Plangebiet noch Bodendenkmäler erhalten sind. Gemäß § 15 und 16 DSchG ist bei Erdarbeiten auf Bodenfunde zu achten. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist der Hochtaunuskreis als untere Denkmalbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege, unverzüglich zu informieren.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Landesamtes für Denkmalpflege über den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Gemäß § 18 Abs. 2 HDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalbehörde, wer in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals Anlagen errichtet, verändert oder beseitigen will, wenn sich dies auf das Kulturdenkmal auswirken kann.

6.3 Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren nach den Vorschriften des BauGB ist nicht erforderlich.

6.4 Bodenschutz/ Altablagerungen

Erdaushub:
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 angelieferten Boden sind die „Richtlinien für die Verwertung von Bodenmaterial“ vom 17.04.2014 (St.Anz. 10/2014 S. 211 ff.) zu Grunde 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.

Bodenschutz:
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“ ,Kap. 7 gesondert abzuräumen, zwischenzulagern und später wieder aufzubringen. Er darf nicht mit Abfällen, insbesondere Bauabfällen (Unterboden, Bauschutt, Straßenaufbruch, Baustellenabfällen) vermischt werden.

Altablagerungen

Nr.	ALTIS Nr.	Straße	Status
1	434.005.030-000.030	Zwischen Schulstraße und Haideplacken	Altlastenverdächtige Fläche
2	434.005.030-000.036	Am Hasensprung 6	Anfangsverdacht nicht bestätigt
3	434.005.030-000.037	Hardtgrundweg 1	Anfangsverdacht nicht bestätigt
4	434.005.030-000.056	Am Haideplacken 39	Anfangsverdacht nicht bestätigt
5	434.005.030-000.066	Schulstraße 14	Anfangsverdacht nicht bestätigt
6	434.005.030-000.067	Schulstraße 9	Anfangsverdacht
7	434.005.030-000.069	Am Haideplacken 22	Kurierdienstleistung

Im Rahmen von Baumaßnahmen festgestellte Bodenverunreinigungen sind unverzüglich beim Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz; Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden anzuzeigen.

6.5 Erschließungskosten und Beiträge nach § 8 KAG

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird keine Beitragspflicht ausgelöst.

6.6 Umgang mit Leitungstrassen

Im Geltungsbereich befinden sich bereits Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig.

Bei der Wahl der Baumstandorte ist darauf zu achten, dass diese in einem ausreichenden Abstand zum Leitungsbestand gesetzt werden, die Richtlinie GW125 ist einzuhalten. Für alle Baumaßnahmen ist die NRM – Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Die Bestandsunterlagen können online unter dem Link www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft runtergeladen werden.

7. Allgemeine Rechtgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende baurechtliche Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch
  Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist,

- 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 das Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802 m.W.v. 23.06.2021),

- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S. 198) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. I S. 378)

- 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 3 des Gesetzes vom 14.06 2021 (BGBl. I S. 1802 ff.)

Weiter sind zu beachten:
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz)
- HAGBNatSchG (Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz)

Diese werden unter anderem durch die folgenden Ortssatzungen in der jeweils gültigen Fassung ergänzt:

- 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.

- Zisternensatzung 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 mit aufgenommen.

8. Anlagen
8.1 Landschaftspflegerischer Beitrag
8.2 Denkmalgeschützte Objekte im Plangebiet

8.1 Landschaftspflegerischer Beitrag

8.1.1 Zum Erhalt festgesetzte Bäume

Um eine gewissen Durchgrünung im Gebiet zu sichern, wurden neben den in der Begründung beschriebenen Flächen zum Erhalt auch diverse Bäume zum Erhalt festgesetzt, die im Folgenden näher beschrieben sind.

Kennziffer:	M 14.01
Art:	Linde (Tilia cordata)
Standort:	Gemarkung Mammolshain Flur 2 Flurstück 129/2 Vorderstraße 1

Kennziffer:	M 14.02
Art:	Blutbuche (Fagus sylvatica f. purpurea)
Standort:	Gemarkung Mammolshain Flur 2 Flurstück 125/5 Am Haideplacken 32

Kennziffer:	M 14.03
Art:	Blutbuche (Fagus sylvatica f. purpurea)
Standort:	Gemarkung Mammolshain Flur 2 Flurstück 125/5 Am Haideplacken 32

Kennziffer:	M 14.04
Art:	Linde (Tilia cordata)
Standort:	Gemarkung Mammolshain Flur 2 Flurstück 144/29 Schulstraße 21

Kennziffer:	M 14.05
Art:	Edelkastanie (Castanea sativa)
Standort:	Gemarkung Mammolshain Flur 2 Flurstück 135/17 Am Haideplacken 6

Kennziffer:	M 14.06
Art:	Edelkastanie (Castanea sativa)
Standort:	Gemarkung Mammolshain Flur 2 Flurstück 124/13 Am Haideplacken 17

Kennziffer:	M 14.07
Art:	Douglasie (Pseudotsuga menziesii)
Standort:	Gemarkung Mammolshain Flur 2 Flurstück 125/10 Am Haideplacken 22

Kennziffer:	M 14.08
Art:	Hainbuche (Carpinus betulus)
Standort:	Gemarkung Mammolshain Flur 2 Flurstück 124/3 Am Haideplacken 31

Kennziffer:	M 14.09
Art:	Farnblättrige Rotbuche (Fagus sylvatica asplenifolia)
Standort:	Gemarkung Mammolshain Flur 2 Flurstück 313/2 Kastanienweg 17

Kennziffer:	M 14.10
Art:	Edelkastanie (Castanea sativa)
Standort:	Gemarkung Mammolshain Flur 2 Flurstück 279/3 Kastanienweg 2a

Kennziffer:	M 14.11
Art:	Edelkastanie (Castanea sativa)
Standort:	Gemarkung Mammolshain Flur 2 Flurstück 135/2 Schulstraße 10

Kennziffer:	M 14.12
Art:	Pinie (Pinus pinea)
Standort:	Gemarkung Mammolshain Flur 2 Flurstück 306 Am Haideplacken (öffentliche Grünfläche)

8.1.2 Dachbegrünung

Eine Dachbegrünung ist mehr als ein ökologisches Deckmäntelchen: Die Pflanzen auf dem Dach reinigen die Luft, da sie Staub und Luftschadstoffe herausfiltern. Das Substrat speichert Regenwasser und entlastet die Kanalisation. Im Winter wirken Dachbegrünungen wie eine zweite isolierende Haut und helfen, Heizenergie zu sparen. Im Sommer halten sie die Räume darunter kühler. Und: Der Pflanzenteppich bietet Lebensraum für Insekten oder bodenbrütende Vögel.

Dachbegrünung von extensiv bis intensiv

Als extensive Dachbegrünungen bezeichnet man 6 bis 20 Zentimeter hohe Systeme, die mit robusten, niedrigen Stauden wie Mauerpfeffer und Hauswurz bepflanzt werden. Sie sind zur gelegentlichen Kontrolle und Pflege begehbar. Bei der intensiven Dachbegrünung ermöglichen Aufbauten zwischen 12 und 40 Zentimetern Höhe, dass größere Ziergräser, Stauden, Sträucher und kleine Bäume hier wachsen können.

Vor der Entscheidung für eine Dachbegrünung muss man die statische Tragfähigkeit des Gebäudes mit dem Architekten oder Bauträger klären. Eine extensive Dachbegrünung bringt rund 40 bis 150 Kilogramm pro Quadratmeter Zusatzgewicht. Intensivbegrünungen beginnen bei 150 Kilogramm und können das Dach mit großen Pflanzgefäßen für Bäume punktuell auch mit über 500 Kilogramm belasten.

Aufbau einer Dachbegrünung

Jede Dachbegrünung besteht aus mehreren Schichten. Zuunterst trennt eine Lage Vlies das vorhandene Dach vom neuen Aufbau. Darüber wird eine wasserdichte Schutzfolie mit 20 Jahren Haltbarkeitsgarantie verlegt, ergänzend wahlweise eine Wurzelschutzfolie. Es folgt eine Speichermatte in Kombination mit einer Dränage Schicht. Sie dient dazu, einerseits Wasser zu speichern, andererseits überschüssiges Regenwasser abzuleiten. Ein Vlies als feinporiger Filter verhindert, dass ausgewaschene Substratpartikel die Dränage mit der Zeit verstopfen.

Das speziell gemischte, ungedüngte Substrat für Dachbegrünungen ist leicht und durchlässig. Luftige Materialien wie Lava, Bims oder Ziegelsplitt sorgen für eine optimale Belüftung und Entwässerung, der Humusanteil beträgt nur 10 bis 15 Prozent.

Geeignete Pflanzen für die Dachbegrünung

Für extensive Dachbegrünungen haben sich sogenannte Sedum-Mischungen bewährt. Gemeint sind damit wasserspeichernde Pflanzen wie beispielsweise Mauerpfeffer (Sedum), Hauswurz (Sempervivum) oder Steinbrech (Saxifraga). Die einfachste Methode ist es, kurze Triebstücke dieser Pflanzen als Schnittgut auf der Erde auszustreuen (Sprossenmischungen). Die beste Zeit hierfür sind die Monate Mai, Juni sowie September, Oktober. Alternativen bieten Flachballenstauden: Pflanzen, die in sehr flachen Gefäßen angezogen und gepflanzt werden.

Je höher der Erdaufbau ist, umso mehr Pflanzen gedeihen auf dem Dach. Ab einer 15 Zentimeter starken Erdschicht ergänzen Ziergräser wie Schwingel (Festuca), Segge (Carex) oder Zittergras (Briza) die Auswahl, ebenso genügsame Stauden wie Küchenschelle (Pulsatilla),

Silberwurz (Dryas) oder Fingerkraut (Potentilla) sowie hitzeverträgliche Kräuter wie Salbei, Thymian und Lavendel.

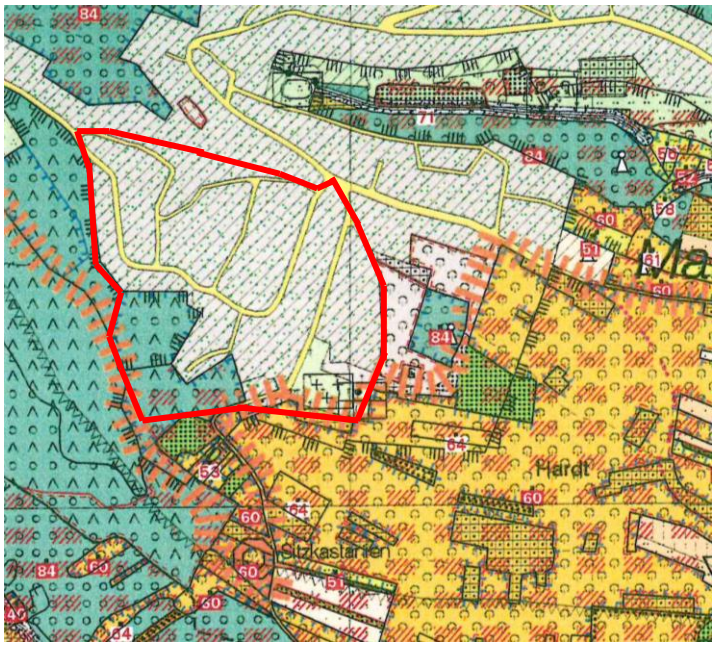
Pflege der Dachbegrünung

In den ersten vier Wochen nach der Anlage sollte man jede Woche bis zu viermal gießen, um das Anwachsen zu fördern. Danach beschränkt sich die Pflege auf ein- bis zweimaliges Unkrautjäten pro Jahr. Vor allem Baumsamen, zum Beispiel von Birken, müssen unbedingt regelmäßig entfernt werden, damit ihre Wurzeln nicht in die Dränage Schicht hineinwachsen.

Kosten und Förderprogramme

Die Kosten für eine Dachbegrünung sind sehr unterschiedlich: Der reine Materialwert ohne Pflanzen beträgt für die extensive Dachbegrünung eines Garagendaches in Eigenarbeit rund 20 bis 40 Euro pro Quadratmeter. Intensive Begrünungen sind etwa doppelt so teuer. Wer ältere Gebäude saniert und dabei Dachbegrünungen einsetzt, kann diverse Förderprogramme – zum Beispiel aus dem Bereich „Wohnraum modernisieren“ – nutzen, die über die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) günstige Finanzierungen bieten. Eine Ersparnis bieten viele Gemeinden zudem dadurch, dass Dachbegrünungen als Entsiegelungsmaßnahmen anerkannt und mit günstigeren Abwassergebühren belohnt werden.

8.1.3 Landschaftsplan



Im Landschaftsplan ist das Planungsgebiet mit „Erhaltung der Durchgrünung innerhalb von Siedlungsflächen – Bestand Juli 1991“ angegeben. Im südöstlichen Teil des Plangebietes ist zudem eine „Fläche, die in besonderem Maß der Erholung dienen oder die für diese Zwecke entwickelt werden soll – hier: Friedhof“ angegeben.

Im Osten grenzt eine „Fläche für Streuobst mit Lebensräumen und Landschaftsbestandteil gem. 23 (1) HENatG“ an. Weiter nördlich noch eine kleinere Fläche für Kleingärten.

Im Westen grenzt eine Fläche für „Wald einschließlich Waldneuanlagen mit Laub – und Nadelwald“ an. Zudem ist diese Fläche als Landschaftsschutzgebiet gekennzeichnet. Im Südosten der Waldfläche ist zudem noch ein „Biotopverbundgebiet mit vorrangigem Handlungsbedarf zur Umsetzung von Naturschutzmaßnahmen“ eingetragen.

An der östlichen und westlichen Grenze des Plangebietes grenzt noch der Regionalparkkorridor an.

8.2 Denkmalgeschützte Objekte im Plangebiet
Pfarrer-Bendel-Weg 2
Sachgesamtheit
Villa Blascheck

1892 im westlichen Dorfrandbereich an dem nach Süden abfallenden Hang (der im Stil eines englischen Landschaftsgartens angelegt wurde) errichtete Villa des späten Klassizismus. Bauherr: Familie Blaschek, Frankfurt am Main (?). Das Anwesen ursprünglich über eine vom Hardtbergweg abgehende, in zwei Serpentinen hochgeführte Zufahrt erschlossen. Nördlich des herrschaftlichen Hauses der zur Sachgesamtheit gehörige Wirtschaftshof mit seinen in Teilen erhaltenen, parallel stehenden, jeweils Soussol und Hauptgeschoss beinhaltenden Backsteingebäuden mit divergierenden Abfassungen an den Schmalseiten und gaubenbesetzten Walmdächern (Kutscherhaus bzw. Remise im Westen, Verwalterwohnung und Waschküche im Osten). Zur hauseigenen Wasserversorgung gehörte eine im Park stehende Windmühle, welche die Kraft zum Hochtreiben des Wassers aus dem Hochbehälter lieferte.

Die Villa zweigeschossig, querrechteckig auf einem im Hang sitzenden Sockelgeschoss stehend; im Westen ein halbwegs im Baukörper integrierter Treppenhausturm mit Belvedere und eine kleine Holzveranda. Die Außenwände hell verputzt; Gesimse, Fenstergewände und -architektur (Dreieckgiebel, Gebälk) in hellrotem Sandstein. Die abwechslungsreiche Schau- und Aussichtsseite nach Art eines von Schinkel und seinen Nachfolgern nördlich der Alpen etablierten Villentyps, mit dem das additive Bausystem u. a. kaiserzeitlich-römischer Landsitze wiederbelebt wurde, inszeniert. Zwischen zwei identisch gestalteten, mit Ecklisenen gefassten und übergiebelten Risaliten ein über zwei Geschosse aus deren Fluchtlinie rechteckig erheblich vortretendes Bindeglied, das auf der Beletage eine (offenbar neu gestaltete) durchgehend großzügige Befensterung aufweist. Über zwei Stockwerke als verglaste Rasterfront vorgewölbt das westliche Fassadensegment mit darüber liegendem Balkon.

Nach dem Ersten Weltkrieg ging die Villa in den Besitz des Obersten von Herren-Kirchen über, war 1935-45 Gauschulungsburg der NS-Frauenschaft und nach Kriegsende vorübergehend Heim für Ostflüchtlinge. 1947 wurde sie vom bischöflichen Ordinariat Limburg gepachtet und ist seit 1950 Mutterhaus der Heilig-Geist-Schwestern.

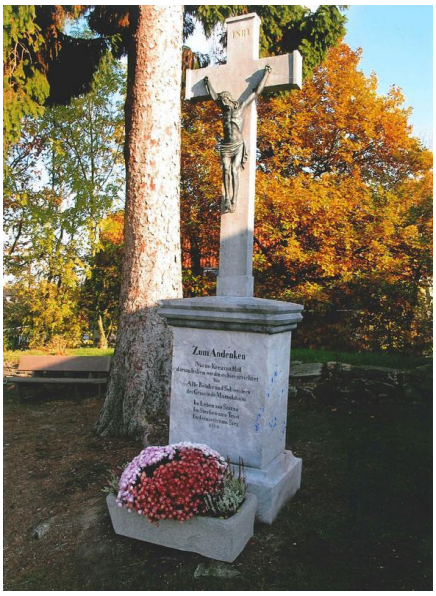
Vorderstraße 1
Schule und Wegekreuz

Mammolshain verzeichnete im Verlauf des 19. Jahrhunderts einen stetigen Bevölkerungsanstieg. In den 1870er Jahren nahm die Gemeinde bei einem Stand von ca. 35 schulpflichtigen Kindern dann die Planung eines Schulgebäudes als Ersatz für das Schulzimmer im Haus Borngasse 1 in Angriff. Die Realisierung des spätklassizistischen Entwurfs von Baurat Christian Holler, Homburg vor der Höhe, der namentlich u.a. auch für die damals neu errichteten Schulhäuser in Falkenstein und Kronberg zeichnete, erfolgte nach Aufnahme eines Darlehens im Jahr 1879 dann zügig zwischen 1881 (Fundamente) und 1882 (Einzug 6. August). Im Grundriss annähernd quadratischer Bruchsteinbau von zwei Geschossen mit Zeltdach. Die Fassaden dreiachsig angelegt. Gliederung und Akzentuierung mit Elementen aus Buntsandstein (Gurtgesims, Gewände der hohen Rechteckfenster) und Backstein (seitlicher Treppenhausfries). Die rückseitige Fassade im Erweiterungsbau von 2008 aufgegangen.

Wegekreuz

Buntsandsteinernes Wegekreuz mit Corpus Christi. An der Stirnseite des Sockels die Inschrift: „MICHEL WEIS geb den 15ten Oct 1772 GEST DEN 8ten AUG 1842 UND GEMAHLIN URSULA geb MÜLLER HABEN DIESES KREUZ im JAHR 1843 ZUR EHRE GOTTES ERRICHTEN LASSEN, WANDERER gedenke der STIFTENDEN“. Stand zum Zeitpunkt seiner Errichtung prominent über der Straßenkreuzung im noch unbebauten Süden des Dorfes.

Hardtgrundweg 25
Friedhofskreuz



Friedhofskreuz aus Lahnkalkstein Schupbach-Famosa (Lahnmarmor). 1859 in Villmar, dem Zentrum des Lahnmarmors, zu Ehren der Verstorbenen von Mammolshain gefertigt. Sockel mit Plinthe, Basis und Abdeckplatte. Darauf stehend ein Kreuz mit bronzenem Christuskorpus und dem Kreuztitel INRI. Inschrift im Podest:

„Zum Andenken
Nur im Kreuz ist Heil
darum haben wir dieses hier errichtet
für
Alle Brüder und Schwestern
der Gemeinde Mamolshain
Im Leben zur Stütze
Im Sterben zum Trost
Und jenseits zum Sieg
1859“

1975 erste Instandsetzungsarbeiten. 2015 Restaurierungsarbeiten: Kreuztitel „INRI“ mit Blattgoldauflage versehen, Neufassung der Inschrift mit Silikatfarbe.

Das Friedhofskreuz mit Postament-Kreuz-Komposition aus der Mitte des 19. Jahrhunderts ist aufgrund seiner Materialität aus Lahnmarmor und seiner Bedeutung für Mammolshain aus künstlerischen und orts- und religionsgeschichtlichen Gründen ein Kulturdenkmal gem. § 2.1 HDSchG.