

Bebauungsplan der Stadt Königstein im Taunus



S 14 „An den Geierwiesen/ Wiesbadener Straße“



BEGRÜNDUNG Stand: 26.05.2021

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

Burgweg 5
61462 Königstein im Taunus

Inhalt

1. Ziel und Zweck der Planung	4
1.1 Planungsanlass und Planungsvoraussetzungen	4
1.2 Ziele und Grundzüge der städtebaulichen Planung	4
2. Planungsvorhaben.....	5
2.1 Lage, Begrenzung und räumlicher Geltungsbereich	5
2.2 Flächennutzungsplan	7
2.3 Vorhandene Nutzung.....	8
3. Planinhalte und Festsetzungen gem. § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO	8
3.1 Art der baulichen Nutzung	8
3.2 Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise/ örtliche Bauvorschriften.....	9
3.3 Verkehrsflächen	11
4. Wasserversorgung	11
4.1 Deckung des Wasserbedarfes – Versorgungssicherheit - innere Erschließung	11
4.2 Betriebliche Anlagen und Sicherstellung der Wasserqualität	12
4.3 Wasserschutzgebiete	12
4.4 Versorgungsdruck	12
4.5 Löschwasserversorgung.....	12
5. Entwässerung / Abwasserbeseitigung	13
5.1 Innere Erschließung	13
5.2 Äußere Erschließung.....	13
6. Lärm.....	13
7 Berücksichtigung von Natur und Landschaft.....	13
8. Hinweise.....	14
8.1. Archäologische Bodenfunde / Sicherung von Bodendenkmälern.....	14
8.2 Denkmäler	14
8.3. Altlasten / Altablagerungen.....	14
8.4. Baumpflanzungen, Versorgungsleitungen	15
8.5. Erdaushub.....	15
8.6. Bodenschutz.....	15
8.7. Wasserschutzgebiete	15
8.8. Regenrückhaltung	15
8.9. Lichtemission.....	16
8.10. Energieeinsparung und Energieerzeugung.....	16
8.11. Artenschutz	17

8.12. Gütesiegel „Sicher Wohnen in Hessen“	18
8.13. Kampfmittelräumdienst.....	19
8.14. Barrierefreies Bauen.....	19
8.15. Umgang mit Leitungstrassen	19
8.16. Schutz von Kleintieren	19
8.17. gesetzlich geschützte Biotope	20
9. Allgemeine Rechtgrundlagen.....	20
10. Anlagen	21
10.1 Landschaftspflegerischer Beitrag.....	22
10.1.1 FFH-Gebiet „Rombachtal und auf dem Bangert bei Königstein“	22
10.1.2 Liederbach.....	24
10.1.3 Zum Erhalt festgesetzte Bäume.....	26
10.1.4 Landschaftsplan	27
10.2 Denkmalgeschützte Objekte im Plangebiet.....	28

Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Ziel und Zweck der Planung

1.1 Planungsanlass und Planungsvorraussetzungen

Es wurden in der jüngsten Vergangenheit Anfragen nach der möglichen Bebaubarkeit der innenliegenden Grundstücke zwischen den Straßen „An den Geierwiesen“ und „Wiesbadener Straße“ gestellt. Um dieser Nachfrage gerecht zu werden und einen sinnvollen, gebietsverträglichen Umgang mit dieser Nachverdichtung zu ermöglichen und zugleich den vorhandenen Bestand zu sichern, wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Zudem wurde die Klarstellung des Gebietscharakters eingefordert.

Das Planverfahren wurde mit dem Aufstellungsbeschluss vom 23.08.2018 begonnen und wird gemäß § 13 a BauGB als vereinfachtes Verfahren im Bereich der Innenentwicklung durchgeführt. Im Zuge der Beratungen zum Aufstellungsbeschluss wurde seitens der städtischen Gremien eine Prüfung zur Erweiterung des Geltungsbereiches Richtung Norden gewünscht. Nach erfolgter Prüfung wird der Geltungsbereich um die Grundstücke entlang der Wiesengrundstraße erweitert.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 29.05.2019 die Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen. Die Beteiligung fand im Zeitraum vom 29.07.2019 - einschließlich 30.08.2019 statt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat nunmehr in ihrer Sitzung am 03.09.2020 die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen. Die Beteiligung fand im Zeitraum vom 16.11.2020 - einschließlich 18.12.2020 statt.

1.2 Ziele und Grundzüge der städtebaulichen Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung der derzeit im Bestand vorhandenen Bebauung und einen gebietsverträglichen Umgang mit einer möglichen Nachverdichtung auf den innenliegenden Grundstücken zwischen der Straße „An den Geierwiesen“ und der „Wiesbadener Straße“. Die Grundstücke können alle, durch die vorherrschenden Eigentumsverhältnisse erschlossen werden. Zudem soll mit geeigneten Festsetzungen die Möglichkeit für gebietstypische und gebietsversorgende Nutzungen im Erdgeschoss sowie Wohnen in den oberen Geschossen entstehen.

Auch das vorhandene tradierte Ortsbild mit seiner Bebauung ohne Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche soll beibehalten und gefördert werden.

2. Planungsvorhaben

2.1 Lage, Begrenzung und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans S 14 „An den Geierwiesen/ Wiesbadener Straße“ befindet sich westlich des Wohngebietes Johanniswald in Schneidhain. Er wird begrenzt durch die Straßen An den Geierwiesen, Am Fliederbusch, Wiesengrundstraße und der B455 /Wiesbadener Straße. In diesem Bereich wird die bestehende Bebauung der Straßen An den Geierwiesen, Am Fliederbusch, Wiesengrundstraße und der Wiesbadener Straße überplant.

Die Fläche des Geltungsbereichs umfasst knapp 2,9 ha. Folgende Flurstücke befinden sich Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes S 14 „An den Geierwiesen/ Wiesbadener Straße“

Gemarkung Schneidhain, Flur 1, Flurstücke: 16/1, 16/2, 16/3, 16/6, 16/13, 16/16, 16/17, 16/18, 38, 39/2, 39/3, 39/4, 41/3, 41/4, 41/5, 41/6, 41/7, 41/8, 41/9, 41/10, 41/11, 68/2 z.T., 147/16

und

Flur 4, Flurstücke: 15/1, 17/1, 17/2, 19/3, 19/4, 22/2, 22/3, 23/1, 23/2, 24, 25/1, 26/1, 27/2, 27/3, 30/2, 31/3, 32/3, 36/2, 36/3, 36/4, 37/3, 39/2, 41/1, 44/2, 45/2, 45/3, 45/4, 46/1, 46/2, 46/3, 48/3, 49/2, 51/2, 52/4, 53/2, 53/4, 57/1, 58/2, 58/3, 58/4, 62/2, 62/3, 62/4, 62/5, 62/6, 64/1, 65/1, 67/1, 67/2, 67/3, 67/4, 68/1, 68/2, 68/3, 76/2, 78/12, 78/13, 78/14, 78/16, 79/3, 79/4, 82/1, 83/1, 84/1, 86/2, 86/5, 86/7, 86/8, 86/9, 86/10, 95/7, 95/8, 99/4, 100/1, 100/2, 100/8, 100/11, 101/1, 101/12, 102/8, 102/10, 102/12, 102/13, 102/14, 102/16, 141/96, 156/92, 157/91, 158/50, 159/50, 170/16, 182/61, 185/90, 201, 202, 213, 214/1, 214/2 und 215

Bebauungsplan S 14 „An den Geierwiesen/ Wiesbadener Straße“

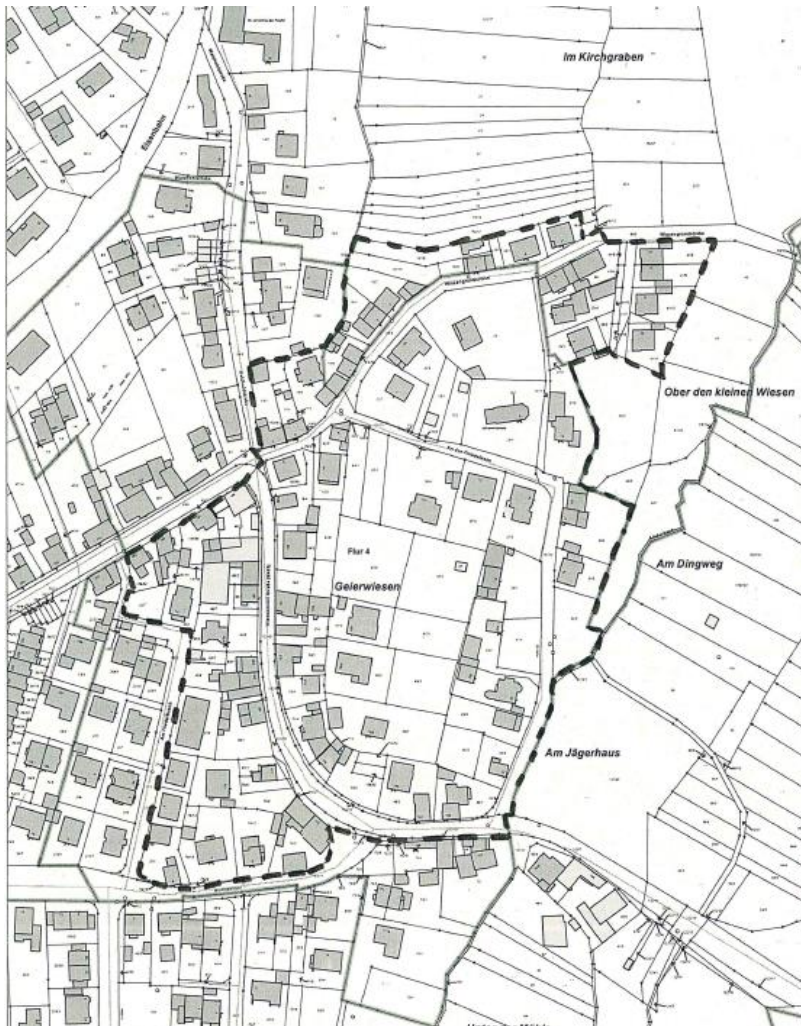
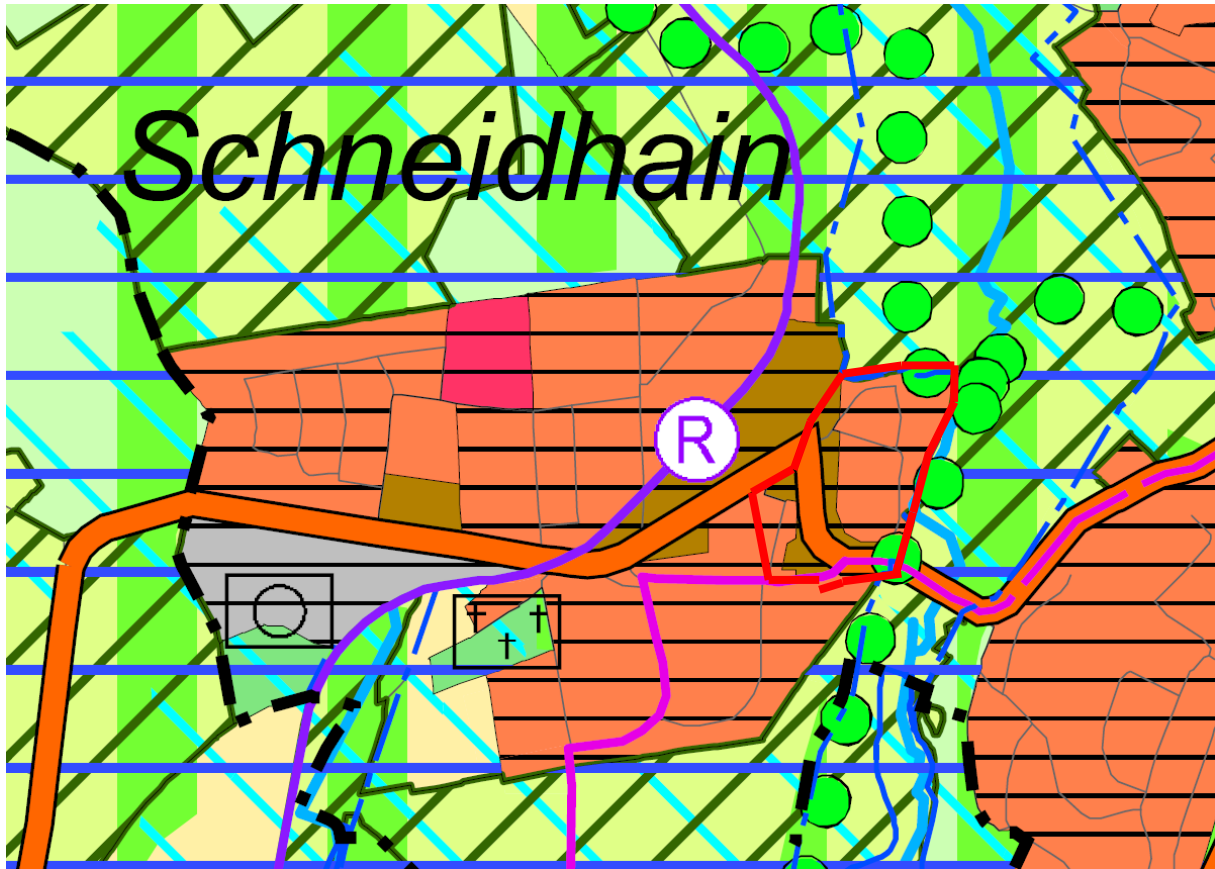


Abb. 1+2: Plangebiet + Luftbild: (Google)

2.2 Flächennutzungsplan

Der Regionale Flächennutzungsplan stellt den größten Bereich als Wohnbaufläche in einem bereits bebauten Gebiet dar. Zudem wird entlang der Wiesbadener Straße gemischte Baufläche dargestellt.



Gemäß § 4a BauNVO sind „Besondere Wohngebiete“ überwiegend bebaute Gebiete die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger in den in § 4a Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen wie Wohngebäude, Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe; Geschäfts- und Bürogebäude usw. eine besondere Eigenart aufweisen, und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen; sie dienen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen im Sinne der Absätze 2 und 3 des § 4a BauNVO, soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind. Der Unterschied zum Misch- und Kerngebiet besteht zumindest in dem tendenziellen Vorrang der Wohnnutzung, der sich allerdings mit Elementen des Misch- und Kerngebietes anreichert oder jedenfalls anreichern lässt. Vergnügungsstätten und Tankstellen gem. § 4a Abs. 3 Nr.2 und 3 BauNVO sind wegen ihres im Plangebiet nicht sinnvoll zu deckenden Platz- und Stellplatzbedarfs sowie wegen des damit verbundenen Zu- und Abgangsverkehrs im Bebauungsplan ausgeschlossen. Weiterhin sollen mit dieser Regelung Nutzungskonflikte verhindert werden.

Das Plangebiet ist teilweise durch Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen in den Erdgeschosszonen und überwiegend Wohnnutzung in den Obergeschossen geprägt. Im Sinne

der städtebaulichen Zielsetzung soll diese Struktur erhalten und durch die Ausweisung als WB der Wohnnutzung ein höheres Gewicht verliehen werden.

Mit der Wohngebietsfestsetzung (WB) 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.

Östlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein Teil des Liederbachtals, welches im Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010 im wesentlichen Teil als „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung“ mit „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ dargestellt ist. Ein Teil liegt zudem im „Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ und im „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“, „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ und „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“.

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 größtenteils als Wohngebiet genutzt. Entlang der Wiesbadener Straße befinden sich einige nichtstörende gewerblich genutzte Einheiten. Kennzeichnend für das Gebiet ist die überwiegend zweigeschossige Bebauung. Die Häuser entlang der Wiesbadener Straße und entlang der Wiesengrundstraße wurden ohne Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet.

In der Straße An den Geierwiesen befindet sich die denkmalgeschützte evangelische Kirche (Johanniskirche) sowie das ebenfalls denkmalgeschützte Gebäude An den Geierwiesen 16 (ehem. Schule, Rathaus und Feuerwehr) (s. hierzu auch Anlage 2 „Denkmalgeschützte Objekte im Plangebiet“).

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befinden sich folgende ÖPNV-Anbindungen:

Buslinien 263 (Königstein – Kriftel) und 815 (Königstein – Eppstein) sowie fußläufig Bahnhof Schneidhain (ca. 700 m) mit Anbindung an den RB 12 (Königstein – Frankfurt Höchst)

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

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als besonderes Wohngebiet gemäß § 4 a BauNVO ausgewiesen. Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4a Abs. 3 Nr. 2 und 3 genannten Nutzungen ausgeschlossen (Vergnügungsstätten, Tankstellen). Zudem sind gebietsstörende gastronomische Unterarten wie z.B.: Shisha-Bar unzulässig.

Zudem sind in den als „besonderes Wohngebiet“ (WB) festgesetzten Bereichen nach § 1 Abs. 6 BauNVO gemäß § 4a Abs. 4 BauNVO oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig.

Ein kleinerer Teilbereich wird zum Schutz der bestehenden denkmalgeschützten Kirche als Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Sakralgebäude“ festgesetzt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise/ örtliche Bauvorschriften

Innerhalb der als Wohngebiet ausgewiesenen Gebiete gelten jedoch unterschiedliche Festsetzungen für die Teilbereiche 1 bis 11. Entsprechend §16 Abs. 2 und § 22 Abs. 2 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch folgende Festsetzungen bestimmt:

1. GRZ
2. Zahl der Vollgeschosse
3. Maximale Höhe der baulichen Anlagen.
4. Bauweise

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

Teilgebiet 1:

- GRZ 0,25
- Mindestgrundstücksgröße: 300 m²
- Doppel- und Einzelhäuser

Teilgebiet 2:

- GRZ 0,45
- Mindestgrundstücksgröße: 250 m²
- Doppel- und Einzelhäuser

Teilgebiet 3:

- GRZ 0,45
- Mindestgrundstücksgröße: 350 m²
- Doppel- und Einzelhäuser

Teilgebiet 4:

- GRZ 0,25
- Mindestgrundstücksgröße: 300 m²
- Doppel- und Einzelhäuser

Teilgebiet 5:

- GRZ 0,30
- Mindestgrundstücksgröße: 400 m²
- Doppel- und Einzelhäuser

Teilgebiet 6:

- GRZ 0,40
- Mindestgrundstücksgröße: 350 m²
- Doppel- und Einzelhäuser

Teilgebiet 7:

- GRZ 0,35
- Mindestgrundstücksgröße: 350 m²
- Doppel- und Einzelhäuser

Teilgebiet 8:

- GRZ 0,45
- Mindestgrundstücksgröße: 300 m²
- Doppel- und Einzelhäuser

Teilgebiet 9:

- GRZ 0,60
- Mindestgrundstücksgröße: 350 m²
- Doppel- und Einzelhäuser

Teilgebiet 10:

- GRZ 0,30
- Mindestgrundstücksgröße: 350 m²
- Doppel- und Einzelhäuser

Teilgebiet 11:

- GRZ 0,30
- Mindestgrundstücksgröße: 350 m²
- Doppel- und Einzelhäuser, Hausgruppen

In den Teilgebieten des Plangebietes haben sich unterschiedlichste bauliche Verdichtungen im Rahmen einer GRZ-Ausnutzung auf den Grundstücken gebildet. Dies reicht im Einzelfall von einer GRZ von 0,06 bis GRZ 0,62.

Die Teilgebiete wurden daher entsprechend Ihrer Bestandsverdichtung eingeteilt. Es wurde, wenn möglich eine Entwicklung eingeplant. In den Fällen mit einer GRZ über 0,6 bestehen leider keine Möglichkeiten die gesetzlich vorgeschriebenen Höchstmaße von 0,6 zu überschreiten. Die GRZII wurde mit 50% über der GRZ festgesetzt. Allerdings auch hier mit der max. Grenze von 0,8.

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.

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

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

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise festgesetzt:

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise erfolgt gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Die Baukörper werden mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der Baukörper darf 20 m nicht überschreiten. Abweichend hiervon wurde entlang der Wiesbadener Straße eine Baulinie festgesetzt. Hier gilt bei Einzelhäusern bei einer maximalen Länge von 20,00 m der Straßenfassade sind die Gebäude mit einem Grenzabständen zu errichten. Zur Wahrung des tradierten Ortsbildes können ausnahmsweise Häuser mit einer maximalen Länge von 20,00 m an einer Nachbargrenze ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden, sofern auf dem Nachbargrundstück bestehende Gebäude ebenfalls ohne Grenzabstand zur Nachbargrenze errichtet wurden und das zu errichtende Gebäude an das oder die vorhandenen Nachbargebäude grenzseitig angebaut wird. Die Straßenfassade ist an der Baulinie auszurichten. Entlang der Baulinie ist eine max. Bautiefe von 15 m zulässig.

Ziel der Festsetzung ist die Erhaltung und Förderung des tradierten Ortsbildes entlang der Wiesbadener Straße und der Wiesengrundstraße.

3.3 Verkehrsflächen

Die Erschließung erfolgt über die Wiesbadener Straße/ B455, der Straße an den Geierwiesen der Wiesengrundstraße und der Straße Am Fliederbusch. Auf der östlichen Seite existiert entlang der Wiesengrundstraße noch ein Privatstich der noch die Häuser 10 – 16 erschließt.

Um in Zukunft eine beidseitige, verkehrssichere Erschließung für Fußgänger entlang der Wiesbadener Straße gewährleisten zu können, wurde eine Baulinie festgesetzt. Bei einem Neubauprojekt besteht so die Möglichkeit private Grundstücksflächen für eine mögliche Erweiterung des Gehweges zu erwerben.

4. Wasserversorgung

4.1 Deckung des Wasserbedarfes – Versorgungssicherheit - innere Erschließung

Im Geltungsgebiet ist die öffentliche Erschließungsanlage zur Wasserversorgung in der Wiesbadener Straße, An den Geierwiesen und in der Wiesengrundstraße bereits vorhanden. Die öffentliche Wasserversorgungsleitung in der Wiesbadener Straße wurde im Jahre 2015 erneuert. Die Wasserleitung in der Wiesengrundstraße und in einem Teilabschnitt der Straße "An den Geierwiesen"- von der Waldhohlstraße bis zur Wiesengrundstraße -wird gerade erneuert. Die Arbeiten werden bis November 2019 abgeschlossen sein.

Das Gebiet liegt in der Versorgungszone Schneidhain und wird über den Hochbehälter (HB) Schneidhain (Wasserspiegelhöhe = 359 müNN) und im geringen Maße auch über die

Pumpstation im Liederbachtal versorgt. Der HB Schneidhain wurde 2018/2019 vollständig saniert und wird über die Mittelzone Königstein versorgt. Die Pumpstation im Liederbachtal erhält Grundwasser über die Tiefbrunnen II-V Liederbachtal und über den Brunnen Schneidhain.

Bei Mehrbedarf besteht im HB Tillmann bzw. im HB Hardtberg eine Einspeisemöglichkeit für Fremdwasser über den Wasserbeschaffungsverband (WBV) Taunus.

4.2 Betriebliche Anlagen und Sicherstellung der Wasserqualität

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

Die untersuchten Parameter des Trinkwassers entsprechen den Anforderungen der Trinkwasserverordnung.

4.3 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WSG-ID: 436-027) für das WSG „Br. I-V Braubach-Kelkheim“ der Stadtwerke Kelkheim (Taunus). Die Schutzgebietsverordnung von 20.01.2003 (StAnz: 11/2003, S. 1167 FF) für das WSG „I-V Braubach-Kelkheim“ der Stadtwerke Kelkheim (Taunus) ist zu beachten.

Das Plangebiet nordöstlich und östlich der Wiesbadener Straße liegt zusätzlich in der Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WSG-ID: 434-025) für das WSG „TB IM Liederbachtal“ der Stadtwerke Königstein im Taunus. Die Schutzgebietsverordnung vom 22.06.1989 (StAnz: 31/89, S. 1607 ff) für das WSG „TB Im Liederbachtal“ der Stadtwerke Königstein im Taunus ist zu beachten.

4.4 Versorgungsdruck

Der Versorgungsdruck (statische Ruhedruck) im Geltungsbereich liegt zwischen 4 und 9 bar.

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

4.5 Löschwasserversorgung

Gemäß Hydranten Plan der Stadtwerke aus dem Jahr 2017 stehen im Geltungsbereich an verschiedenen Hydranten 96 m³/h (= 1.600 l/min) für die Löschwasserversorgung zur Verfügung.

5. Entwässerung / Abwasserbeseitigung

5.1 Innere Erschließung

Im Geltungsgebiet ist die öffentliche Erschließungsanlage zur Entwässerung bzw. Abwasserbeseitigung in der Wiesbadener Straße, An den Geierwiesen und in der Wiesengrundstraße bereits vorhanden. Der öffentliche Mischwasserkanal in der Wiesbadener Straße wurde im Jahre 2015 erneuert. Der Kanal in der Wiesengrundstraße und in einem Teilabschnitt der Straße "An den Geierwiesen" - von der Waldhohlstraße bis zur Wiesengrundstraße - wird gerade erneuert. Die Arbeiten werden bis November 2019 abgeschlossen sein.

5.2 Äußere Erschließung

Die Entwässerung des Planungsgebietes erfolgt über den öffentlichen Kanal in der Wiesbadener Straße in Richtung ehemalige Kläranlage Schneidhain und von dort zur Verbandsanlage des Abwasserverbandes Main-Taunus und weiter bis in die Kläranlage in Frankfurt-Sindlingen.

Die vorhandenen Anlagen entwässern im Mischsystem. Zur Entlastung der Anlagen bei Starkregenereignissen, sind versiegelte Flächen möglichst nicht an den Mischwasserkanal anzuschließen. Weiterhin werden auch zur Abflussverzögerung Regenwasserzisternen empfohlen.

6. Lärm

Ziel der textlichen Festsetzung Nr. 10 ist die Sicherung eines als verträglich anzusehenden Außenlärmpegels.

Zu diesem Zwecke wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, deren Empfehlung in die Textfestsetzung aufgekommen wurde. Nähere Informationen sind der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.

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

Um das städtische Pilotprojekt „blühendes Königstein“ zu fördern, wird die in städtischen Besitz befindliche Parzelle Gemarkung Schneidhain, Flur 4, Flurstück 201 als private Grünfläche festgesetzt und kann zu einer Blühwiese umgewandelt werden.

Um das angrenzende FFH-Gebiet Rombachtal und auf dem Bangert (Gebiets-Nr. 5816-309) vor schädlichen Umwelteinwirkungen der angrenzenden Bebauung zu schützen, wurde wie in anderen Bauleitplänen geschehen, eine Ortsrandbegründung angedacht.

8. Hinweise

8.1. Archäologische Bodenfunde / Sicherung von Bodendenkmälern

Es wird daraufhin gewiesen, dass Bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie z.B. Scherben, Steingeräte oder Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege-hessenArchäologie zu melden. Die Anzeige kann auch gegenüber der Gemeinde oder der Unteren Denkmalbehörde erfolgen, diese leiten die Anzeige unverzüglich der Denkmalbehörde zu.

Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). Es wird darum gebeten, die mit Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu belehren.

8.2 Denkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 18 (1) Hessisches Denkmalschutzgesetz alle Maßnahmen, die am und im Kulturdenkmal geplant sind oder auch nach § 18 (2) des Hessischen Denkmalschutzgesetzes in direkter Umgebung des Kulturdenkmals vorgenommen werden und dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals Auswirkungen hat, genehmigungspflichtig sind.

8.3. Altlasten / Altablagerungen

Nr.	ALTIS Nr.	Straße	Firma
1	434.005.040-000.022	An den Geierwiesen 13	Schiller-Kürschnerei von 1946-10/ 1974 – WZ5
2	434.005.040-000.033	Wiesbadener Straße 189	THB Bauservice von 08/2013 bis 11/2015 – WZ2

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.

8.4. Baumpflanzungen, Versorgungsleitungen

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

8.5. 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 angeliefertem 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.

Für nähere Informationen wurde ein Merkblatt von der Abfallwirtschaft des RP Darmstadt erstellt. Das Merkblatt ist als Download zu finden unter:

<https://rp-darmstadt.hessen.de/umwelt/abfall/bau-und-gewerbeabfall>

8.6. 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.

8.7. Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WSG-ID: 436-027) für das WSG „Br. I-V Braubach-Kelkheim“ der Stadtwerke Kelkheim (Taunus). Die Schutzgebietsverordnung von 20.01.2003 (StAnz: 11/2003, S. 1167 FF) für das WSG „I-V Braubach-Kelkheim“ der Stadtwerke Kelkheim (Taunus) ist zu beachten.

Das Plangebiet nordöstlich und östlich der Wiesbadener Straße liegt zusätzlich in der Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WSG-ID: 434-025) für das WSG „TB IM Liederbachtal“ der Stadtwerke Königstein im Taunus. Die Schutzgebietsverordnung vom 22.06.1989 (StAnz: 31/89, S. 1607 ff) für das WSG „TB Im Liederbachtal“ der Stadtwerke Königstein im Taunus ist zu beachten.

8.8. Regenrückhaltung

Das anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern bzw. zur Brauchwassernutzung vorzuhalten, dies erfordert eine Regenwasserzisterne.

Hinsichtlich der Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser in Zisternen sind 50% des Zisternenvolumens zur Abflussverzögerung und somit zur Minderung von Hochwasser- bzw. Abflussspitzen (Anschluss einer kleindimensionierten Ablaufleitung an die Entwässerung) und 50% des Zisternenvolumens für die Brauchwassernutzung bzw. zur Gartenbewässerung vorzuhalten.

8.9. Lichtemission

Zur Objektbeleuchtung sind nur UV-arme bzw. Lichtquellen mit möglichst langer Wellenlänge zulässig. Die Objektbeleuchtung ist in der Kernnacht von 23 Uhr bis 4 Uhr abzuschalten.

1. Immissionsrichtwerte

Tabelle 1: Immissionsrichtwerte der mittleren Beleuchtungsstärke $\bar{E}_f$ in der Fensterebene von Wohnungen bzw. bei Balkonen oder Terrassen, auf den Begrenzungsflächen für die Wohnnutzung, hervorgerufen von Beleuchtungsanlagen während der Dunkelstunden, ausgenommen öffentliche Straßenbeleuchtungsanlagen.

Immissionsort (Einwirkungsort) Gebietsart nach § BauNVO [2]	Mittlere Beleuchtungsstärke $\bar{E}_f$ in lx	
	06 Uhr bis 22 Uhr	22 Uhr bis 06 Uhr
Allgemeines Wohngebiet (§ 4)	3	1

Tabelle 1 bezieht sich auf zeitlich konstantes und weißes oder annähernd weißes Licht, das mehrmals in der Woche jeweils länger als eine Stunde eingeschaltet ist.

- Bei der Festlegung des Leuchten Standortes ist darauf zu achten, dass die Nachbarschaft möglichst wenig von Lichtimmissionen betroffen wird. Die evtl. Beeinträchtigung der Nachbarschaft ist abhängig von Ort, Neigung und Höhe der Leuchte. Oftmals sind mehrere räumlich verteilte Leuchten aus Sicht des Nachbarschutzes günstiger als wenige zentrale solche.
- Beleuchtungen sollten nur nach unten und max. 80° schräg zur Seite strahlen. Sie sollten möglichst niedrig angebracht sein, so dass z.B. nur der zu beleuchtende Fußweg hell wird.
- Direkte Blickverbindung zur Leuchte sollte vermieden werden. Ist dies nicht möglich, sind zum Schutz der Nachbarschaft Blenden vorzusehen.
- Es sind Bewegungsmelder grundsätzlich ständigem Licht vorzuziehen.
- Indirekte Beleuchtungssysteme bei der Außenbeleuchtung wie Wandfluter oder Metallspiegel sind zu vermeiden.

8.10. Energieeinsparung und Energieerzeugung

§ 3 Abs. 1 EEWärmeG verpflichtet die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, den Wärmeenergiebedarf durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken.

Um die Photovoltaik- und Sonnenkollektoren zu begünstigen, sind die Dach- und Gebäudeformen bzw. -höhen (dazu gehören auch gemauerte Schornsteine), sowie der Pflanzort großer Bäume so zu planen, dass die Dächer der Nachbarn und das eigene so wenig wie möglich verschattet werden.

Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen zu treffen für den Einsatz von erneuerbaren Energien wie z.B.: Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen oder Anlagen zur Nutzung von Erdwärme mit einem Anteil von mind. 30% am Gesamtenergiebedarf.

Im Übrigen wird auf EnEV und EnEG verwiesen.

8.11. Artenschutz

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

- a. Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- b. Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
- c. Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (1.03.-30.09.) durchzuführen,
- d. außerhalb der Brut- und Setzzeit Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- und/oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu prüfen.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Des Weiteren sind vor allem bei Eingriffen in die Grundstücke zwischen der Wiesbadener Straße und An den Geierwiesen eine Kartierung der Reptilien und bei Abriss- und Sanierungsarbeiten die üblichen Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen. Weitere Untersuchungserfordernisse sind dem Ergebnisbericht der Potenzialbewertung zu entnehmen.

Umgang mit besonders geschützten oder gefährdeten Arten:

Im Hinblick auf die potentiell im Plangebiet vorkommenden, wildlebenden, besonders geschützten und/oder gefährdeten Tierarten (hier z. B. Blindschleiche, Igel, Gemeine Weinbergschnecke) ist durch eine ökologische Baubegleitung während der Bauaufeldfreimachung sicherzustellen, dass das Töten von Individuen vermieden wird. Das Bauaufeld ist vor und während der Freimachung auf ein Vorkommen dieser Arten hin zu untersuchen, ggf. angetroffene Tiere sind umzusetzen.

Zuwanderungsbarriere:

Vor Beginn der Baumaßnahmen muss eine flächendeckende Suche nach Reptilien und Amphibien erfolgen. Die ggf. aufgefundenen Tiere sind in einen Ausweichlebensraum (s.

u.) umzusetzen. Das Baufeld ist bauzeitlich vor einer erneuten Besiedelung mittels einer amphibien-/reptiliensicheren Zuwanderungsbarriere zu umgrenzen.

Sicherung vorhandener Schwalbennester:

Die Entfernung vorhandener Schwalbennester an den Gebäuden ist im Sinne des § 44 (3) Bundesnaturschutzgesetz verboten. Ist die Entfernung solcher Nester z. B. aufgrund von Fassadensanierungen unausweichlich, so ist vorab eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde notwendig.

Habitat Optimierung für Reptilien bei Entfernung oder Änderung des Erdhügels: Der Ausgleich für die eintretenden Habitat Verluste muss durch eine zielartenorientierte Aufwertung geeigneter Flächen stattfinden (z. B. Einbringung exponierter Sonnenplätze wie Felsen, Steine, Totholz etc., Waldrandstrukturierung, Einbringung von grabbarem Substrat, Entbuschungsmaßnahmen). Die Umsetzung der Maßnahme ist dem Eingriff voranzustellen. Umfang und Umsetzungsort sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und in Form eines Ergebnisberichtes nachzuweisen

Habitat Optimierung für Amphibien bei größeren Veränderungen der potentiellen Landlebensräume oder Veränderung der größeren Gartenteiche:

Der Ausgleich für die eintretenden Habitat Verluste muss durch eine zielartenorientierte Aufwertung geeigneter Flächen stattfinden (z. B. Gewässerneuanlage mit Initialpflanzungen, Extensivierung von Gärten, Strukturhöhung für Landlebensraum und/oder Winterquartiere, Pflege und Vernetzung vorhandener Gewässer). Die Umsetzung der Maßnahme ist dem Eingriff voranzustellen. Umfang und Umsetzungsort sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und in Form eines Ergebnisberichtes nachzuweisen.

Bauzeitliche Bereitstellung und Installation von Fledermauskästen:

Als Ersatz für den Verlust von potentiellen Baumhöhlenquartieren sind entsprechende Hilfsgeräte im funktionalen Umfeld zu installieren. Vorzusehen sind jeweils drei Fledermauskästen pro entfallende Baumhöhle. Die Umsetzung der Maßnahme ist dem Eingriff voranzustellen. Die Wahl der Ersatzkästen sowie die Standorte der Hilfsgeräte sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und in Form eines Ergebnisberichtes nachzuweisen.

Installation von Vogelnistgeräten:

Als Ersatz für den Verlust von potentiellen Baumhöhlenquartieren sowie Gebäudequartieren (hier z. B. Haussperling) sind entsprechende Hilfsgeräte im funktionalen Umfeld zu installieren. Vorzusehen sind jeweils drei Nistkästen pro entfallender Fortpflanzung und/oder Ruhestätte. Die Umsetzung der Maßnahme ist dem Eingriff voranzustellen. Die Wahl der Ersatzkästen sowie die Standorte der Hilfsgeräte sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und in Form eines Ergebnisberichtes nachzuweisen.

Alle Maßnahmen sind mittels ökologischer Baubegleitung zu kontrollieren, ein entsprechender Bericht ist der Unteren Naturschutzbehörde auszuhändigen.

8.12. Gütesiegel „Sicher Wohnen in Hessen“

Die hessische Polizei bietet seit Jahren die kostenlose Beratung über das Gütesiegel „Sicher Wohnen in Hessen“ an. In Zusammenarbeit mit dem Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. sucht die Hessische Polizei daher Partner aus der freien Wirtschaft, dem privaten und gewerblichen Bereich der Bauherren und Bauträger, die bereit

sind, bei der Planung und Ausführung von Neubauten oder bei Modernisierungsprojekten polizeiliche Erkenntnisse und Erfahrungen zur Kriminalprävention umzusetzen.

8.13. Kampfmittelräumdienst

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IVWi 41.1, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu verständigen.

8.14. Barrierefreies Bauen

Sofern ein Umbau zu einer barrierefreien Wohnung von Nöten ist, gibt es diverse Förderprogramme, die den Umbau unterstützen. Zum Beispiel existiert ein Wohnbauförderprogramm des Landes Hessen. Der Anträge wird bei der WI-Bank eingereicht. Zudem existiert zwei Programm der KfW (Programm 159 und 455). Die Umbaumaßnahmen haben sich nach der DIN 18040 Teil 2 zurichten.

8.15. 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 heruntergeladen werden.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur 34, Jahnstraße 64, 63150 Heusenstamm, in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

Zudem befinden sich vorhandene Erdkabel der Syna im Plangebiet, auch diese sind nach den jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungslagen usw.) zu schützen.

8.16. Schutz von Kleintieren

Hofabläufe, Hauskellerschächte und ähnliche Anlagen sollen durch geeignete Mittel gegen das Hineinfallen und Verenden von Kleintieren gesichert werden. Dachrinnenabläufe sollen durch Drahtvorsätze gesichert werden. Kellertreppenabgänge sollen an einer Wangenseite

mit einer waschbetonrauen Rampe von 10 cm Breite als Kleintierfluchtweg versehen werden. Zierteiche sowie andere offene Wasserflächen sollen mit rauen Fluchtrampen für Kleintiere versehen werden.

8.17. gesetzlich geschützte Biotope

Es wird darauf hingewiesen, dass Streuobstbestände, Gewässer und Gewässerrandstreifen ein gesetzlich geschütztes Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG sein können. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen Beeinträchtigung dieser Biotope führen können, sind verboten.

9. Allgemeine Rechtsgrundlagen

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 06. Juni 2018 (GVBl. I S. 198)
- 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)

Weiter sind zu beachten:

- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz)
- HAGBNatSchG (Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz)

Diese werden unter anderem durch die folgenden Ortssatzungen 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.

- Baumschutzsatzung: Satzung zum Schutz der Grünbestände der Stadt Königstein im Taunus
- Zisternensatzung

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

Weiter sind zu beachten:

- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz)
- HAGBNatSchG (Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz)

10. Anlagen

10.1 Landschaftspflegerischer Beitrag

10.2 Denkmalgeschützte Objekte im Plangebiet

Pfeifengraswiesen mit Orchideen im Offenland. Im Waldbereich zählen Winkelseggen-Erlen-Eschenwald, Hainmieren-Erlen- Auwald und Eschen-Bergahorn-Schluchtwald zu den Leitgesellschaften.

Die Fließgewässer Liederbach, einschließlich des namenlosen Zuflusses auf Höhe der Eisenbahnschleife, und Rombach wurden in der GDE wegen nur kleinflächig auftretender Unterwasservegetation nicht als LRT kartiert. Dennoch erfüllen die Gewässerabschnitte von ihrer Struktur her größtenteils die Anforderungen der Wasserrahmenrichtlinie, so dass seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt aktuell keine Maßnahmen zur Strukturverbesserung geplant sind.

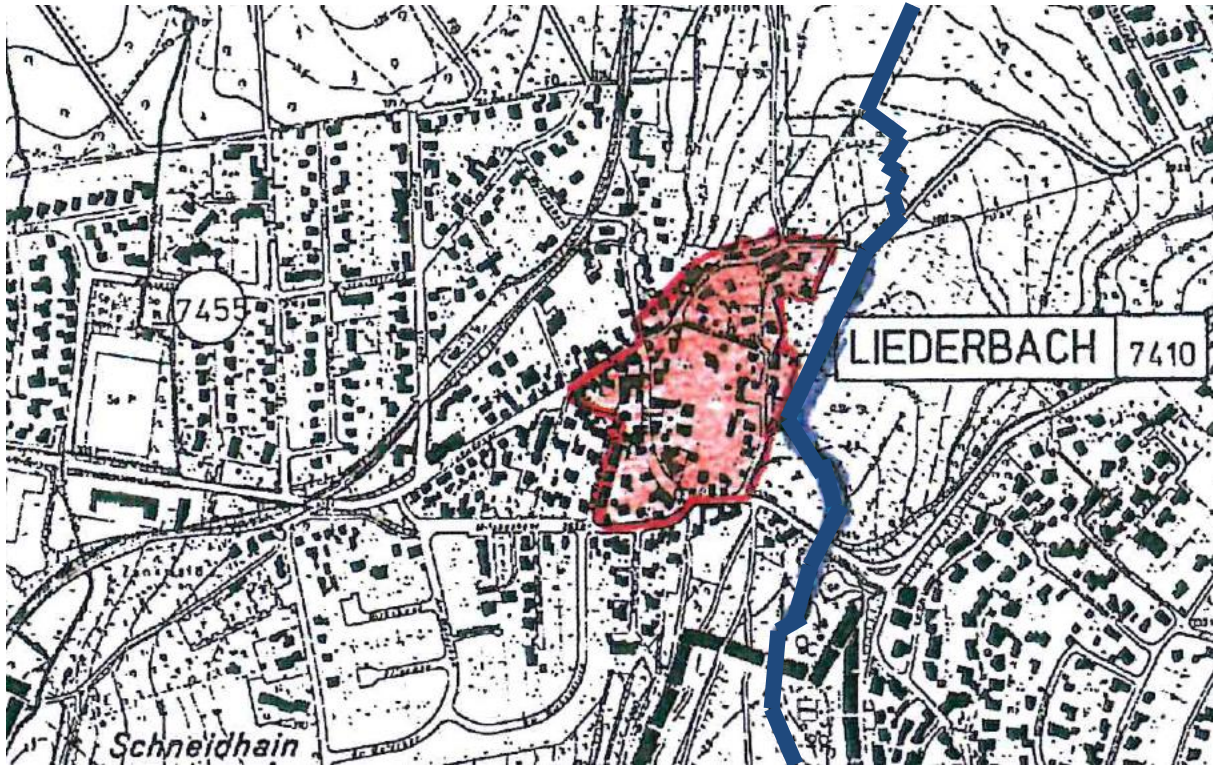
Die Erhaltung oder Herstellung naturnaher Gewässerstrukturen ist ebenfalls ein Ziel dieses Maßnahmenplanes. Aus diesem Grund soll es durch andere Nutzungen nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Gewässer oder des bachbegleitenden Erlen-Eschenwaldes kommen. (Die hier vorkommen- den Gewässer sind in NATUREG nicht separat als Fläche dargestellt, sondern befinden sich fast vollständig innerhalb der angrenzenden LRT's bzw. Biotoptypen.)

Die Grünlandflächen werden schon seit langem gemäht und/ oder überwiegend mit Schafen oder Rindern beweidet bzw. nachbeweidet; Die Flächen nordwestlich des Weges im Rombachtal wurden früher als Acker genutzt; die meisten Grünlandflächen werden seit ein paar Jahren im Rahmen von Landschaftspflegeverträgen unter Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutz, nach vorgegebenen Terminen bewirtschaftet, was sich günstig auf den Erhaltungszustand der Grünland-LRTen und das Vorkommen der Wiesenknopf-Ameisenbläulinge auswirken wird. In Teilbereichen droht die Verschlechterung der LRTen durch Verbuschung und Verbrachung. Die LRTen im Waldbereich unterliegen keiner Nutzung; Das Gebiet ist einer intensiven Freizeitnutzung mit den damit verbundenen negativen Einflüssen unterworfen; allerdings ist die Störintensität überwiegend als gering einzustufen.

Leitbild

Erhalt der artenreichen Grünland- und Magerrasengesellschaften verschiedener Feuchtigkeitsstufen durch extensive und regelmäßige Grünlandbewirtschaftung in Form von Mahd und Mähweide. Magere und verbuschende Potentialflächen sind zu artenreichen Beständen zu entwickeln. Ebenso sind die naturnahen Bach-, Quellauwald- und Hangmischwaldgesellschaften mit ihren begleitenden Hochstaudenfluren zu erhalten und einer natürlichen Entwicklung zu überlassen

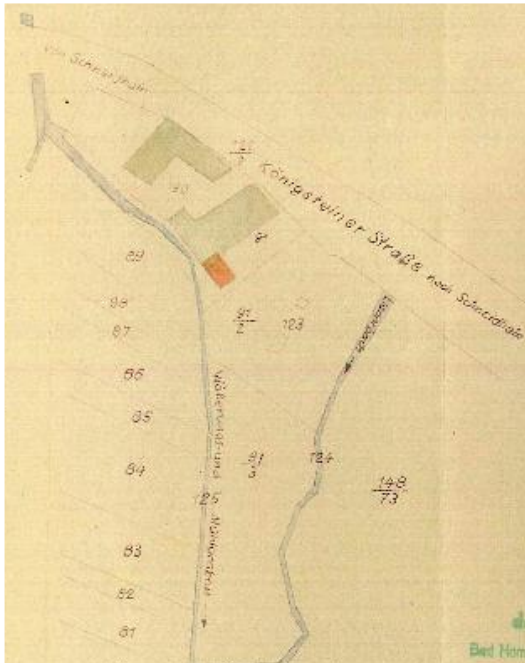
10.1.2 Liederbach



Der Liederbach streift das Plangebiet nur auf einer kurzen Strecke entlang der östlichen Grenze. Kommend aus nördlicher Richtung (Königstein) fließt er offen Richtung Süden (Kelkheim-Rote Mühle). Entlang des Liederbaches wird ein 5 Meter breiter Streifen parallel zur Böschungskante als Gewässerrandstreifen im Bebauungsplan dargestellt. Durch diese eindeutige Zuordnung dieses Bereiches zum Gewässer können die ökologischen Funktionen des Liederbaches im Sinne des § 38 Wasserhaushaltsgesetz erhalten und verbessert werden. Einer Nutzung dieser Fläche durch die Freiwillige Feuerwehr im Rahmen der Gefahrenabwehr steht diese Festsetzung nicht entgegen. Eine Oberflächenbefestigung ist innerhalb des Gewässerrandstreifens gemäß § 23 HWG unzulässig.

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet des Liederbaches. Laut dem seinerzeit im Auftrag des Abwasserverbandes Main-Taunus erstellten Hochwasserschutzkonzept (HWSK) für das gesamte Einzugsgebiet des Liederbaches liegt am östlichen Rand des Plangebietes ein kleiner Teil der Grundstücke „An den Geierwiesen 15-19“ im Hochwassergefahrenbereich bzw. im Überschwemmungsgebiet des Liederbaches bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ100). Für den Liederbach im Planungsbereich wurde durch das Land Hessen bisher aber kein Überschwemmungsgebiet rechtskräftig festgesetzt. Auch im vom Land Hessen aufgestellten „Hochwasserrisikomanagementplan Sulzbach/ Liederbach“ wurde der Liederbach im Bereich Königstein-Schneidhain in den Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten nicht berücksichtigt.

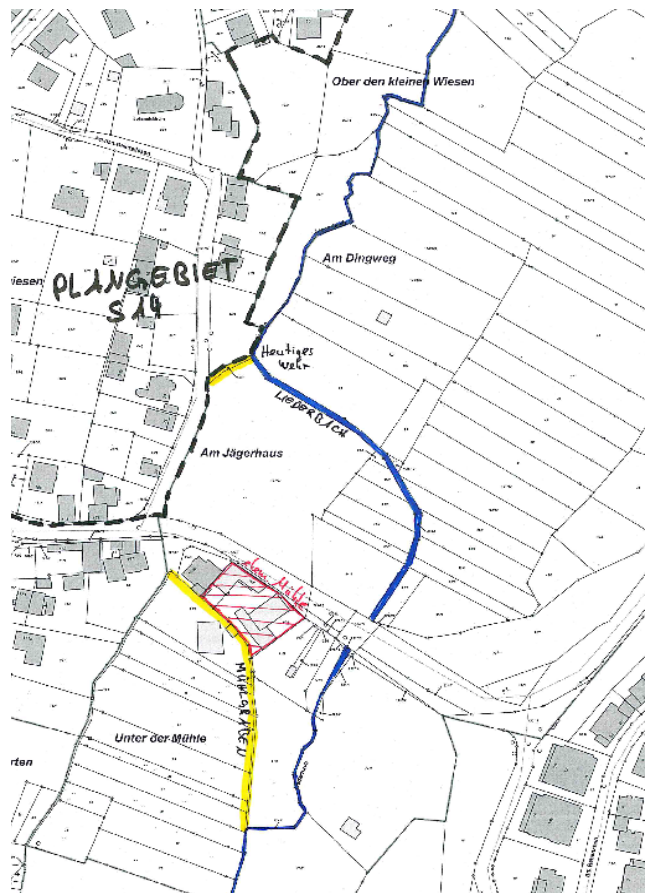
An der Stelle wo sich heute noch das Wehr für die Freiwillige Feuerwehr befindet, zweigte ursprünglich der Mühlgraben ab und verlief entlang der heutigen Straße „An den Geierwiesen“ hin zum heutigen Anwesen „Wiesbadener Straße 165“, auf dem sich seinerzeit die Schneidhainer Mühle, auch Weil'sche Mühle, befand, bis die beiden Bachläufe weiter südlich wieder zusammen fließen.



Plankarte mit Mühle und Bachlauf von 1952

Die Mühle wurde nach der Heidelberger Urkunde vom November 1592 als Privatmühle von den Eheleuten Queck erbaut. Da in der Vogtei Sulzbach keine Mahlmühle gewesen sei, hätten die Untertanen bei fremden Müllern mahlen lassen. Die eigene Mühle beim "Dörflein Schneithain" soll für Neuenhain, Altenhain und Schneidhain mahlen. Da sich später die Unterlagen nicht mehr finden lassen, wird sie ab 1816 als herrschaftliche Erbleihmühle geführt, allerdings mit "Sonderstatus" ab 1822, dass bei Verkauf lediglich der herrschaftliche Konsens hergestellt werden muss. Sie bleibt Bannmühle. 1688 war die Mühle zunächst abgebrochen worden; Balken sollen in der Schule Neuenhain verwendet worden sein. Danach Wiederaufbau, Erwähnung 1756 als Mahlmühle. 1800 möchte Valentin Schneider die Mühle verkaufen, was aber wegen des fehlenden Bestandsbriefes scheitert. Im Januar 1815 soll sie an den Meistbietenden verkauft werden. Im Herzoglich-Nassauischen Allgemeinen Intelligenzblatt wird besonders darauf hingewiesen, dass die Mühle das ganze Jahr hindurch Wasser habe, sowohl im Winter, als auch in der trockensten Sommerzeit.

Auch sei sie zum Mehlhandel "die schicklichste Gelegenheit". 1816 wird Adam Engel aus Hofheim als Käufer benannt, 1822 besitzt Nicolaus Winter die Mühle, die allerdings 1829 noch als Dominalmühle geführt wird. Klagen über Verletzung des Bannrechtes, Bitten um Pachtnachlass, Streitigkeiten wegen Bezahlungen sind über viele Jahre belegt. 1832 Müller Johann Georg Christ, der 1838 um Pachtnachlass bittet, der nicht genehmigt wird. Besitzerwechsel zu Peter Weil aus Esch, danach Philipp Weil. Emminghaus nennt 1862 die Schneidhainer Öl-, Hanfreib- und Mahlmühle Weil. Der Wasserlaufzins wird ab 1870 nicht mehr in Naturalien sondern in Geld entrichtet. 1874 kauft Gerhard Müller, vorher Pächter der Damm-Mühle in Königstein, die Weil'sche Mühle in Schneidhain. Im Nassauischen Adresshandbuch wird sie noch bis 1895 geführt.



10.1.3 Zum Erhalt festgesetzte Bäume

Im Planungsgebiet befinden sich wenig Ortsbildprägende Bäume, um die vorhandenen zu schützen, wurden insgesamt drei Bäume zum Erhalt, die im Folgenden näher beschrieben sind.



Kennziffer: S 14.01
Art: Scheinzypresse (Chamaecyparis)
Standort: Gemarkung Schneidhain
Flur 4
Flurstück 26/1
An den Geierwiesen 9
Größe:



Kennziffer: S 14.02
Art: Thuja (Cupressaceae)
Standort: Gemarkung Schneidhain
Flur 4
Flurstück 26/1
An den Geierwiesen 9
Größe:



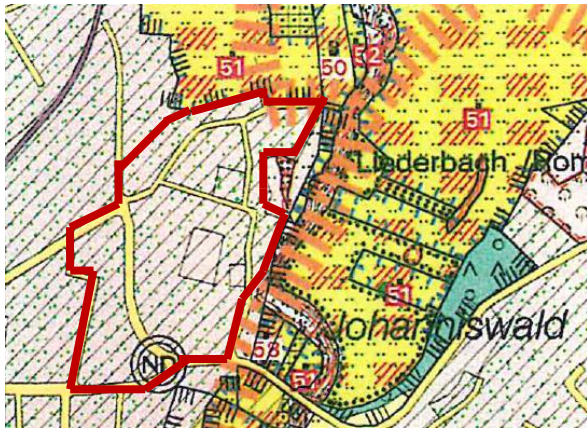
Kennziffer: S 14.03
Art: Scheinzypresse (Chamaecyparis)
Standort: Gemarkung Schneidhain
Flur 4
Flurstück 26/1
An den Geierwiesen 9
Größe:



Kennziffer: S 14.04
Art: Linde (Tilia)
Standort: Gemarkung Schneidhain
Flur 4
Flurstück 103/11
Vor dem Anwesen

Wiesbadener Straße 173
Größe:
Gem. Landschaftsplan ein Naturdenkmal

10.1.4 Landschaftsplan



Das Plangebiet ist im Landschaftsplan als „Siedlungsflächen gemäß geltendem FNP Stand Juli 2000 sowie Siedlungsflächen aus Bebauungsplänen“ und „Erhaltung der Durchgrünung innerhalb von Siedlungsflächen – Bestand Juli 1991“ angegeben. Das Grundstück Flur 4, Flurstück 26/1 die evangelische Johanniskirche, ist als „Erhöhung der Durchgrünung innerhalb von Siedlungsflächen – Bestand Juli 1991“ angegeben.

Angrenzend an das Plangebiet ist der „Regionalpark –Korridor“ mit „Uferbereich (§ 68 (1) und (2) HWG)“ sowie das Naturschutzgebiet Liederbach/ Rombach“ angegeben. Das heutige FFH-Gebiet Rombachtal und auf dem Bangert bei Königstein ist als ökologisch bedeutsames Grünland angegeben.

Zudem ist die Linde entlang der Wiesbadener Straße ein Naturdenkmal.

10.2 Denkmalgeschützte Objekte im Plangebiet

Evangelische Johanniskirche (Gemarkung Schneidhain, Flur 4, Flurstück 26/1)



Schneidhain gehörte ursprünglich zur Grundherrschaft der Vogtei Sulzbach, die im Besitz des Klosters Limburg an der Haardt war, und damit zum Kirchspiel Sulzbach. Um 1215/22 (Kopialbuch des Mainzer Sankt Stephanstifts) war der Königsteiner Burgkaplan für die Messe zuständig. Um 1350 erfolgte die Erhebung zur Pfarrkirche; ein Dorfpfarrer ist seit 1422 belegt. Patronatsherren waren damals die von Eppstein (1433 Münzenberger Linie, 1473 Königsteiner Linie). Zum Sprengel der seit 1456 nachweislich Johannes dem Täufer geweihten Kirche gehörten Altenhain („Aldenhagen“, 1282/83 erste Erwähnung; Main-Taunus-Kreis), Hof Beidenau (im Jahr 1191 „Bidinowa“, Vogtei Sulzbach, Wüstung des späten 16. Jahrhunderts; wurde 1812 und 1818 zur Gemarkung Schneidhain, 1897 zur

Gemarkung Altenhain gezählt; noch erhalten die dazugehörige „Rote Mühle“ im Liederbachtal) und Diezelshain (um 1215/22 „Diezilinhain“, im 16. Jahrhundert in Abgang gebracht; Gemarkung Glashütten-Schloßborn). Unter Stolberg-Königstein ab 1540 evangelisch; Schneidhain wurde zunächst Königstein, dann Fischbach unterstellt. 1574 wurde das Kloster Limburg an der Lahn durch den Pfälzer Kurfürsten säkularisiert und die Vogtei Sulzbach von diesem, dem Kurmainzer Zugriff zuvorkommend, 1581 besetzt. Schneidhain wurde damit dem reformierten / calvinistischen Glaubensbekenntnis zugeführt und, nach Aufhebung seiner Pfarrei, der Kirche Neuenhain unterstellt. Während des Dreißigjährigen Krieges kehrte es 1626 unter spanischer Besetzung zwangsweise zum katholischen Glauben zurück, wurde während des Stolberger Zwischenregiments 1631-35 wieder evangelisch und unter der Kurpfalz ab 1648 erneut reformiert. 1650 wurde im „Bergsträßer Rezzess“ zwischen der Kurpfalz und dem Mainzer Kurstaat die freie Wahl der Konfessionszugehörigkeit vereinbart. Schneidhains Gotteshaus wurde von da ab bis 1946 Simultankirche (der Chor von der katholischen Kirchgemeinde genutzt). 1652 hatte Kurmainz in Schneidhain eine katholische Pfarrei eingerichtet; zwischen 1927 und 1968 war diese Filiale von Königstein und anschließend, bis zur Erlangung ihrer erneuten Selbstständigkeit 1973, mit Falkenstein verbunden. 1951 wurde die Johanniskirche von der evangelischen Gemeinde übernommen, nachdem die katholische Kirchgemeinde 1949 eine eigene Kapelle (siehe Waldhohlstraße 18) erbaut hatte.



Schneidhain hatte bis um 1350, als wohl im Zusammenhang mit der Pfarreigründung erstmals ein Massivbau errichtet wurde, vermutlich mehrere Fachwerkkirchen – eine davon 1215/22 belegt. Vom ersten Steinbau in gotischem Stil erhalten ist die kielbogige Sakramentnische aus rotem Sandstein mit Trinitätsdarstellung (siehe Südostwand des Chors). Ein ebenfalls gotischer Nachfolgebau wurde aufgrund von Baufälligkeit (1731 Einsturz von Dach und Teilen des Mauerwerks) durch den auf alten Fundamenten

aufgerichteten, 1741 der Muttergottes geweihten Barockbau ersetzt.

Hell verputzter, ungegliederter Saalbau mit 3/8-Chorschluss und von hohen Rundbogenfenstern und einem Ochsenauge durchbrochenen Langseiten. Dem Satteldach im Westen aufsitzend ein

sechsseitiges Glockentürmchen mit geknicktem Helm, dessen Spitze einen Knauf und den Wetterhahn trägt. Der rundbogige Eingang einerseits durch den Vorbau von 1965 verdeckt, andererseits im Schatten der mit zwei Pfeilern abgestützten Orgelempore liegend. Im Inneren eine Voutendecke.



Der Kirchhof bis in die 1950er Jahre für Bestattungen genutzt (für neuen Friedhof siehe Kohlweg o. Nr.) Dort das von der Gemeinde errichtete, dezent mit in Bronze gegossenem Blattmotiv und künstlerisch gestaltetem Schriftzug „Sei getreu bis in den Tod so will ich dir die Krone des ewigen Lebens geben“ (Offenbarung 2, 8-11) geschmückte Ehrenmal für die Opfer der beiden Weltkriege.

Zur Ausstattung gehören des Weiteren: Christuskopf, um 1605(?), süddeutsch, Hans Zürn dem Älteren bzw. seiner Werkstatt zugeschrieben. Teil einer Ecce-Homo-Figur, Stadtmuseum Königstein; kleinste Glocke aus der Immanuel-Kirche Königstein, Stiftung des Herzogs von Nassau, 1888; Buntverglasung, 1951, Entwurf Gottfried von Stockhausen, Esslingen; Flügelaltar und 7 Gemälde in den Brüstungsfeldern der Empore von A. H. Wagner, Bad Soden, 1956.

Ehem. Schule, Rathaus und Feuerwehr (Gemarkung Schneidhain, Flur 4, Flurstück 39/2)



In Traufen Stellung von der Straße abgerückt stehendes Gebäude spätklassizistischer Prägung. Als Schulhaus 1877 (Sturz der Eingangstür) erbaut, ab 1959 als Rathaus genutzt. Aus markant auftretendem Kellersockel und zwei Geschossen aufgebauter und mit einem giebelseitig über Pfetten leicht vorgezogenem Satteldach versehener, frontal über eine Treppe erschlossener Bau. Die ursprünglich unverputzten, bruchsteinernen Außenwände durch Gurtgesims gegliedert und axial mit in Buntsandstein gerahmten Schwibbogen Fenstern besetzt.