STADT KÖNIGSTEIN IM TAUNUS BEBAUUNGSPLAN K 58 "AM KALTENBORN III"

BEGRÜNDUNG

VORENTWURF

STAND: 17.10.2013

AUFTRAGGEBER:

STADTPLANUNGSAMT DER STADT KÖNIGSTEIN IM TAUNUS

PLANUNGSBEAUFTRAGTE:

stadt.bau.plan.

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Grundlagen der Planung

- 1.1. Rechtsgrundlagen
- 1.2. Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich des Planungsgebietes
- 1.3. Planungsanlass und Geschichte
- 1.4. Ziele
- 1.5. Verfahren

2. Vorgaben für das Plangebiet

- 2.1. Regionaler Flächennutzungsplan, Ballungsraum Rhein-Main, 2010
- 2.2. Landschaftsplan

3. Bestand

- 3.1. Gegenwärtige Nutzung im Planungsgebiet
- 3.2. Erschließung
- 3.3. Ver- und Entsorgung
- 3.4. Natur und Landschaft im Planungsgebiet

4. Grundzüge der Planung

- 5. Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
- 6. Landschaftsplanung

7. Begründung der Festsetzungen

- 7.1. Planungsrechtliche Festsetzungen
- 7.1.1. Art der baulichen Nutzung
- 7.1.2. Maß der baulichen Nutzung
- 7.1.3. Bauweise und Stellung baulicher Anlagen
- 7.1.4. Mindestmaße der Baugrundstücke
- 7.1.5. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
- 7.1.6. Höchst zulässige Zahl von Wohnungen
- 7.1.7. Verkehrsflächen, öffentlich
- 7.1.8. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen
- 7.1.9. Flächen für die Landwirtschaft

- 7.1.10. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von 7.1.11. Geh, Fahr- und Leitungsrechte
- 7.1.12. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- 7.1.13. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,
- 7.1.14. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und
- 7.1.15. Zuordnung der Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich
- 7.1.16. Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen) 7.2.

8. Städtebauliche Kennwerte

II Anlagen zur Begründung

- 1. Gestaltplan
- 2. Tabellarische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
- 3. Bestandsplan Biotop- und Nutzungstypen
- Fachbeitrag Fauna/Flora/Biotoptypen 4.
- 5. Verkehrsuntersuchung

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Grundlagen der Planung 1.

1.1. Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen und die dazu ergangenen Rechtsverordnungen in der jeweils gültigen Fassung zu Grunde:

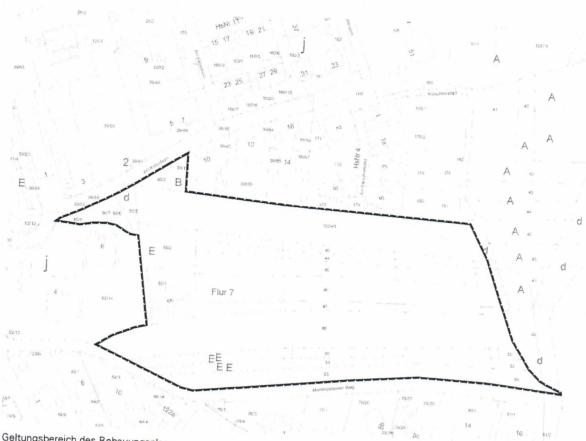
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanV)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Hessisches Altlastengesetz (HAltlastG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)

1.2. Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet des Bebauungsplans befindet sich an der östlichen Gemeindegrenze der Stadt Königstein im Taunus, am Übergang zur Gemarkung Kronberg. Im Norden grenzen die Baugebiete "Am Kaltenborn I" und "Am Kaltenborn II" an. Das Baugebiet "Am Kaltenborn II", ist mittlerweile überwiegend bebaut. Westlich des Baugebietes "Am Kaltenborn II" befindet sich das Hilfeleistungszentrum (HLZ) der Stadt Königstein im Taunus mit Einrichtungen des DRK, der Feuerwehr sowie der Polizei. Im Westen grenzt an das Planungsgebiet eine Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern und viergeschossigem Wohnungsbau an. Im Süden wird das Gebiet von der stark befahrenen L 3227 "Mammolshainer Weg" begrenzt; im Osten durch den Waldrand sowie einen dort verlaufenden Graben. Weiter östlich des Planungsgebietes befindet sich eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Hauptwasserleitung.

Der ca. 2,6 ha große Geltungsbereich liegt in der Flur 7 der Stadt Königstein und umfasst folgende Flurstücke vollständig:

39/1, 40/3, 55/1, 55/2, 56/5, 56/6, 56/7, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 152/41, 62/6



Geltungsbereich des Bebauungsplanes

1.3. Planungsanlass und Geschichte

Anlass der Planung war die Auslotung der Bebauungs- und Erschließungsmöglichkeiten zwischen der Straße Am Kaltenborn und dem Mammolshainer Weg. Nach dem Flächennutzungsplan ist der südöstlich angrenzende Bereich als Wohnbauerweiterungsfläche ausgewiesen. Zur Regelung der Erschließung des Gesamtgebietes besteht ein städtebauliches Erfordernis, da die beabsichtigte Bebauung an einer Stelle stattfinden soll, die sich auch für die Anbindung einer inneren Erschließung des Gesamtgebietes an die Straße Am Kaltenborn anbietet. Die Abwicklung des zusätzlichen Verkehrs soll jedoch nicht über die sich nördlich anschließenden und schon bestehenden Baugebiete erfolgen.

1.4. Ziele

Ziel des Bebauungskonzeptes ist die städtebauliche Arrondierung der Wohn- und Mischgebiete an der östlichen Gemeindegrenze Königsteins mit Einzelhäusern.

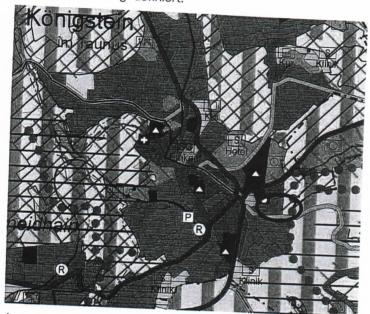
1.5. Verfahren

Für das Plangebiet existiert kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Zur Steuerung einer geordneten Entwicklung ist es erforderlich, den Rahmen für zulassungsfähige Nutzungen in Form eines Bebauungsplanes verbindlich zu regeln. Am 28.02.2013 wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königstein die Aufstellung des Bebauungsplanes Bebauungsplan K 58 "Am Kaltenborn III" beschlossen.

Vorgaben f ür das Plangebiet

2.1. Regionaler Flächennutzungsplan, Ballungsraum Rhein-Main, 2010 (RegFNP 2010)

Der RegFNP 2010 (veröffentlicht im StAnz. am 17.10.2011) definiert den überwiegenden Bereich des Planungsgebiets im Westen als "Wohnbaufläche geplant" und im Osten als "ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft". Der östliche Bereich des Plangebietes wird zudem als "Vorranggebiet für Natur und Landschaft" und "Vorranggebiet Regionaler Grünzug" definiert.



Auszug aus dem aktuellen RPS / RegFNP 2010

Hierzu stellt der RegFNP 2010 klar:

"In den "Vorranggebieten für Natur und Landschaft" haben die Ziele des Naturschutzes und Maßnahmen, die dem Aufbau, der Entwicklung und Gestaltung eines regionalen Biotopverbundsystems dienen, Vorrang vor entgegenstehenden oder beeinträchtigenden Nutzungsansprüchen. Nutzungen, die mit diesen Zielen in Einklang stehen, sind zulässig.".

"Abweichungen [von den "Regionalen Grünzügen"] sind nur aus Gründen des öffentlichen Wohls und unter der Voraussetzung zulässig, dass gleichzeitig im selben Naturraum Kompensationsflächen gleicher Größe, Qualität und vergleichbarer Funktion dem "Vorranggebiet Regionaler Grünzug" zugeordnet werden.

Die vorgesehene Planung steht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen.

Im RegFNP 2010 ist der als Allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet dargestellte Bereich des Planungsgebietes als "Wohnbaufläche geplant" ausgewiesen. Der östliche Randbereich des Planungsgebietes, der im RegFNP 2010 als "ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" ausgewiesen ist, wird entsprechend als Ausgleichsfläche innerhalb des Plangebietes dargestellt. Die Festsetzungen entsprechen den Grundzügen der Vorgaben des Regionalen FNP. Der Bebauungsplan ist demnach gemäß § 8 Abs. 2 BauGB dem Regionalen Flächennutzungsplan entwickelt.

2.2. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan des UVF (2001) stellt das Planungsgebiet als "Überlagerung bedeutsamer Flächen" für den Boden-, Biotop- und Artenschutz dar. Hier finden sich "Flächen für den Biotopverbund", "Gesetzlich geschützte Biotope", "Biotopvernetzungselemente", "Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen", aus klimatischen Gründen "Freizuhaltende Flächen", "Flächen für Erholung und den Regionalpark-Korridor" sowie "Flächen für Wald".

3. Bestand

3.1. Gegenwärtige Nutzung im Planungsgebiet

Das Planungsgebiet ist überwiegend unbebaut (eingeschossiges Wohngebäude im Westen). Es ist geprägt durch großflächige Feldgehölze, Streuobstwiesenbrachen sowie Wirtschaftsgrünland und weist ein recht starkes Gefälle von Südwesten nach Nordosten auf. Die L 3327 liegt in einer Höhe von ca. 375 m über NN, die das Gebiet im Norden flankierende Straße "Am Kaltenborn" auf einer Höhe von ca. 360 m über NN

3.2. Erschließung

Über die L 3327 sowie die B 8/Verkehrskreisel ist das Planungsgebiet sowohl an das innerstädtische wie auch an das regionale Verkehrsnetz angebunden. Eine Haltestelle des RMV befindet sich an der L 3327. Die Linie verbindet Königstein mit Kronberg und Mammolshain im Stundentakt, in Stoßzeiten halbstündlich.

3.3. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Planungsgebiets ist sichergestellt.

3.4. Natur und Landschaft im Planungsgebiet

Die Nähe zum Wald (Staatsforst Königstein), der sich an der östlichen Gebietsgrenze anschließt und mit Ausläufern bis in den Planungsraum hineinreicht, ist neben der Öffnung des Gebietes über großflächige Grünlandstrukturen in nordöstlicher Richtung (Opel-Zoo) dominierendes Element.

Das bisher unzerschnittene Planungsgebiet wird durch verschiedene, zum Teil rahmenbildende, landschaftsbildprägende Gehölz- und Grünstrukturen charakterisiert. Die vorgefundenen Strukturen lassen sich im Wesentlichen den Kategorien gärtnerisch gepflegte Anlagen, Streuobstbestände, Ruderalfluren, Grünland und Feldgehölze zuordnen.

Im Planungsgebiet sind die Streuobstbestände als gesetzlich geschützte Biotope (§ 13 Abs. 2 HAGBNatSchG) einzustufen.

4. Grundzüge der Planung

Bezüglich der Erschließung des Planungsgebiets über den Mammolshainer Weg (L 3327) erfolgten im Vorfeld Gespräche mit dem zuständigen Amt für Straßen- und Verkehrsmanagement (HessenMobil). Demnach bestehen aus Sicht von HessenMobil keine grundsätzlichen Bedenken gegen eine Anbindung des Planungsgebiets über die L 3327 (Zufahrt vom Mammolshainer Weg).

Folgende Aspekte sind jedoch im weiteren Verfahren zu berücksichtigen:

- Es ist eine Verkehrsuntersuchung¹ vorzulegen, die die Leistungsfähigkeit des neu entstehenden Knotenpunkts an der L 3327 nachweist.
- Der Nachweis ist auf Grundlage einer Verkehrszählung durchzuführen. Weitere Knotenpunkte sind bei den Berechnungen nicht zu berücksichtigen.
- Es ist eine Verkehrsprognose durchzuführen, die die zu erwartenden Verkehrsströme nach Anzahl und Richtung prognostiziert.
- Für den Knotenpunkt ist ein skizzenhafter Entwurf zu erarbeiten.
- Die Belange des Fußgänger- und Radverkehrs sind zu berücksichtigen.
- Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob die Ortstafel nach Osten verlegt werden soll, so dass sich der neue Knotenpunkt innerhalb des ausgewiesenen Ortsbereichs befindet.

Die innere Erschließung des Planungsgebiets wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet. Für Rettungsfahrzeuge besteht eine "Notüberlauf" an das Baugebiet "Am Kaltenborn II". Der "Notüberlauf" wird mittels Poller gegen ein Befahren durch den normalen Kfz-Verkehr gesichert. Für Fußgänger und Radfahrer bestehen über der Anbindung an die L 3327 weitere Anbindungen an die umliegenden Baugebiete im Norden sowie an den Landschaftsraum im Osten.

Der überwiegende Teil des Planungsgebiets ist für Wohnen in eingeschossigen Einzelhäusern vorgesehen. In Anlehnung an die Randbebauung des westlich gelegenen viergeschossigen Wohnungsbaus wird die Höhe der Bebauung zum westlichen Siedlungsrand hin um ein Geschoss bzw. im Nordwesten um zwei Geschosse erhöht. Den räumlichen Abschluss am Südrand des Planungsgebiets bildet eine parallel zum Mammolshainer Weg verlaufende Addition von Einzelbaukörpern, für welche eine Mischnutzung (50% Gewerbe / 50% Wohnen) vorgesehen ist, da die Verkehrsbelastung des Mammolshainer Weges in Verbindung mit ihrer Lage im Süden der Bebauung die Beeinträchtigung der Wohnqualität zur Folge hat.

Ein ca. 8 m breiter Gehölzstreifen entlang des Mammolshainer Weges wird als Teil eines großräumigen Biotopverbundsystems erhalten und dient als Grünpuffer zwischen Bebauung und stark befahrener Straße. Den Abschluss des östlichen Siedlungsrandes bildet das bestehende ökologisch bedeutsame Grünland, welches eine Übergangszone zwischen Bebauung und angrenzender Landschaft darstellt und überwiegend als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen – in Anlehnung an die Ziele des Landschaftsplans – entwickelt wird.

s. Anlage 5: Verkehrsuntersuchung, Bebauungsplan K 58 "Am Kaltenborn III", Stadtbauplan, Oktober 2013

5. Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die Stadt Königstein im Taunus verfolgt mit dem Bebauungsplan K 58 "Am Kaltenborn III" die städtebauliche Arrondierung der Wohn- und Mischgebiete an der östlichen Gemeindegrenze. Bei Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen kommt es zu einem Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 14 BNatSchG). In der Bauleitplanung ist im Rahmen der Abwägung nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung einzustellen.

Zur Einschätzung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs wurde eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nach der Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (Kompensationsverordnung - KV) durchgeführt. Die tabellarische Bilanzierung schließt mit 1.046.424 WP für den Bestand und mit 520.544 WP für die Planung (Eingriff). Damit ergibt sich für die Planung eine negative Bilanz. Das rechnerische Ausgleichsdefizit liegt bei rund 50 % (525.880 WP). Dies ist u. a. darauf zurückzuführen, dass für den Verlust der im Bestand vorhandenen hochwertigen Biotope (zum Teil gesetzlich geschützte Biotope) keine ausreichenden Ausgleichsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zur Verfügung stehen. Somit kann der Eingriff in Natur und Landschaft nicht vollständig ausgeglichen werden.

Das verbleibende Defizit wird über das Ökokonto der Ökoagentur Hessen bei der Hessischen Landgesellschaft mbH (HLG) ausgeglichen, so dass von einem rechnerischen, aber auch durch die vorgesehenen Maßnahmen, von einem naturschutzrechtlichen Vollausgleich auszugehen ist.

6. Landschaftsplanung

Naturschutz- und planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Die Stadt Königstein im Taunus beabsichtigt mit dem Bebauungsplan "Am Kaltenborn III" Bauund Planungsrecht zu schaffen. Der Bebauungsplan ist an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst und entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Der Landschaftsplan des UVF stellt den Planungsraum als "Überlagerung bedeutsamer Flächen" dar. Hier finden sich "Flächen für den Biotopverbund", "Gesetzlich geschützte Biotope", "Biotopvernetzungselemente", "Flächen für Wald", "Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen", "Flächen für Erholung und den Regionalpark-Korridor" sowie aus klimatischen Gründen "Freizuhaltende Flächen".

Rechtliche Bindungen bestehen in Form einer Wasserschutzgebietszone (III) und gesetzlich geschützter Biotope (§ 13 Abs. 2 HAGBNatSchG).

Landschafts- und Nutzungsstrukturen im Planungsraum

Besonders erwähnenswerte Landschafts- und Nutzungsstrukturen im Planungsraum stellen die Biotop-/ Nutzungstypen und das Landschaftsbild i. V. m. Erholung dar. Bei den Biotop-/ Nutzungstypen sind vor allem die gesetzlich geschützten Biotope (Streuobstbestände) hervorzuheben. Der bisher unzerschnittene Planungsraum wird durch verschiedene, zum Teil rahmenbildende, landschaftsbildprägende Gehölz- und Grünstrukturen charakterisiert und ist insgesamt als Biotopkomplex anzusprechen.

Die Nähe zum Wald, der sich direkt an der östlichen Gebietsgrenze anschließt und mit Ausläufern bis in den Planungsraum hineinreicht, ist neben der Öffnung des Gebiets über großflächige Grünlandstrukturen in nordöstlicher Richtung dominierendes Element. Im Kontext mit der unmittelbaren Nachbarschaft zum Wald, zur offenen Grünlandstruktur im Nordosten und auf Grund des bisweilen unzerschnittenen Landschaftsraums ergibt sich für den Planungsraum in bezug auf die landschaftsgebundene Erholung eine hohe Wertigkeit.

Auswirkungen der Planung auf die Landschafts- und Nutzungsstrukturen im Planungsraum

Die Auswirkungen auf den Bodenhaushalt, den Wasserhaushalt, das Klima / die Luft und das Landschaftsbild / die Erholung können zum einen weitestgehend durch die vorgesehenen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Planungsraum selbst kompensiert werden und / oder stellen sich als nicht erheblich dar. Im Falle, dass sich die Vermutung über hangwasserführende Bodenschichten im Planungsraum bestätigt, können für den Bodenhaushalt (erhöhte Erosionsgefahr) und den Wasserhaushalt (Änderung der Fließrichtung des Hangwassers) nicht unerhebliche Auswirkungen auftreten.

Erhebliche Auswirkungen ergeben sich dagegen für das Arten- und Biotoppotenzial, da es sich hier um überwiegend hochwertige Strukturen handelt und die vorgesehenen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht ausreichen, um das vorhandene Defizit im Planungsraum zu kompensieren. Zur Einschätzung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs wurde eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung² durchgeführt.

Hinweise bzgl. der Eingriffe in nach § 13 Abs. 2 HAGBNatSchG gesetzlich geschützte Biotope

Im Planungsraum sind nach § 13 Abs. 2 HAGBNatSchG gesetzlich geschützte Biotope dargestellt. Die Zerstörung oder eine sonstige erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung dieser Biotope ist gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG verboten. Gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG können Ausnahmen von der Unteren Naturschutzbehörde zugelassen werden. Die Ausnahme von den Schutzvorschriften des § 30 BNatSchG bedarf der Schriftform. Die Stadt Königstein im Taunus stellt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens einen Antrag auf Befeiung von Schutzvorschriften des § 30 BNatSchG bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde.

Hinweise bezüglich der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen

Die vorgesehen Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans können den Eingriff in Natur und Landschaft nur minimieren und auf keinen Fall ausgleichen. Dies ist vor allem auf den hochwertigen Bestand zurückzuführen. Mit der Ausweitung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf den östlichen Bereich des Planungsgebiets werden Ausgleichsflächen für die Eingriffe unmittelbarer Nähe zum Eingriffsort bereitgestellt.

Hinweise bezüglich der vorgesehenen Untersuchungen zum potentiellen Artenvorkommen³

Die bisherigen Bestandsaufnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bezogen sich auf die vorhandene Flora. Im weiteren Verfahren wurden auch Bestandaufnahmen der vorhandenen Fauna durchgeführt. Hierzu gehören die Erfassung von Arten der Anhänge IV und V der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie sowie die Erfassung der Arten der Vogelschutzrichtlinie.

s. Anlage 2: Tabellarische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Stadtbauplan, März 2013

s. Anlage 4: Fachbeitrag Fauna/Flora/Biotoptypen (Beratungsgesellschaft NATUR dbr, Oktober 2013

Begründung der Festsetzungen

7.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1.1. Art der baulichen Nutzung

Auf Grund der Nutzungsabsichten werden im Geltungsbereich "Allgemeine Wohngebiete" (WA) und "Mischgebiete" (MI) festgesetzt.

Zur Sicherung der Standortqualität des neuen Quartiers wird die Art der baulichen Nutzung eingeschränkt.

7.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundflächenzahl, die maximal zulässige Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Zusätzlich wird die maximale Höhe baulicher Anlagen festgelegt, um die Einfügung der Bebauung in das städtebauliche Umfeld und die topographische Situation zu gewährleisten.

7.1.3. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird offene Bauweise in Gestalt von Einzelhäusern festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der umweltschützenden Belange nach § 1a BauGB, insbesondere des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, wird ein Mindestmaß an nicht überbaubarer Grundstücksfläche festgesetzt.

7.1.4. Mindestmaße der Baugrundstücke

In Verbindung mit den Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche und den Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen wird mit der Festsetzung zur Mindestgröße von Grundstücken gewährleistet, dass ausreichend Grundstücksfreiflächen zur Verfügung stehen und dem Planungsleitsatz des § 1a (1) BauGB, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und dabei Bodenversiegelungen auf das unbedingt notwenige Maß zu begrenzen sind, Folge geleistet.

7.1.5. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Die räumliche Begrenzung der Stellplätze folgt dem Planungsleitsatz des § 1a (1) BauGB, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und dabei Bodenversiegelungen auf das unbedingt notwenige Maß zu begrenzen sind. Außerdem ordnet die Festsetzung den Anteil an versiegelter Fläche und sichert in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zusammenhängende Freiflächen.

7.1.6. Höchst zulässige Zahl von Wohnungen / Nutzungseinheiten

Die Begrenzung der höchst zulässigen Zahl von Wohnungen auf eine Nutzungseinheit im "Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2" und auf zwei Nutzungseinheiten in den "Mischgebieten MI 4 und MI 5" dient der Sicherung des angestrebten Gebietscharakters (Wohnen in Einzelhäusern mit großzügigen Freiflächenanteil). Mit der Zulassung weiterer Nutzungseinheiten würde sich ein erhöhtes Verkehrskommen sowie erhöhter Stellplatzbedarf einstellen, was dem angestrebten Gebietscharakter entgegenstehen würde.

Die Zulassung von zwei Nutzungseinheiten in den "Mischgebieten MI 4 und MI 5" gebietet sich schon allein aus der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung heraus.

Im "Allgemeinen Wohngebiet WA 3" wird die höchst zulässige Zahl von Wohnungen auf neun Nutzungseinheiten begrenzt und stellt damit einen Übergang zu den bebauten Bereichen im Westen her.

7.1.7. Verkehrsflächen, öffentlich

Die öffentlichen Erschließungsstraßen sind zur Wahrung des Wohngebietscharakters verkehrsberuhigt als Mischverkehrsfläche auszubilden. Um die Durchlässigkeit des Wohngebietes zu gewährleisten, wird das Planungsgebiet mit öffentlichen Fußwegen an die Umgebung angebunden.

7.1.8. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

Um das Orts- und Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen, sind Versorgungsleitungen grundsätzlich unterirdisch zu verlegen.

7.1.9. Flächen für die Landwirtschaft – Ökologisch bedeutsames Grünland

Die Festsetzungen dienen der Sicherung ökologisch bedeutsamen Grünlands in Verbindung mit der Aufwertung der Flächen (Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich).

7.1.10. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzungen dienen zum einen dem nachhaltigen Umgang mit Natur und Landschaft im Planungsgebiet und stellen zum anderen Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft in unmittelbarer Nähe der Eingriffe zur Verfügung.

So wird wertvolles Biotoppotenzial gesichert (Ökologisch bedeutsames Grünland) und in Anlehnung an die Zielvorstellungen des Landschaftsplans (UVF, 2000) entwickelt.

Festsetzungen zur Verwendung versickerungsfähiger Oberflächenbeläge und zur Rückhaltung und Verwendung von Niederschlagswasser minimieren den Eingriff in Natur und Landschaft im Planungsgebiet und dienen dem nachhaltigen Umgang mit der natürlichen Ressource Wasser. Zudem wirken sich diese Maßnahmen positiv auf kleinklimatische Verhältnisse aus.

Die Sicherung und Wiederverwendung des Oberbodens minimiert den Eingriff in Natur und Landschaft im Planungsgebiet ebenfalls und dient dem Schutz der natürlichen Ressource Boden.

7.1.11. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erfolgt zur Sicherung der Erschließung des Grundstücks am westlichen Gebietsrand im "Allgemeinen Wohngebiet 2".

7.1.12. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzungen im Planungsgebiet zum Anpflanzen und zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen dienen einerseits der Gliederung der Erschließungs- und Stellplatzflächen und zum anderen der allgemeinen Durchgrünung und sichern somit eine ausreichende Mindestbegrünung des Planungsgebiets.

7.1.13. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zum Schutz der Umwelt und des Klimas in Verbindung mit dem Status der Stadt Königstein im Taunus als heilklimatischer Kurort werden gewisse Brennstoffe für Feuerungsanlagen ausgeschlossen bzw. nur beschränkt oder mit Auflagen zugelassen.

7.1.14. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Maßnahmen dienen der Vermeidung der Eingriffe in Natur und Landschaft im Planungsgebiet und der Sicherung wertvoller Biotope im Planungsgebiet des Bebauungsplans als zusammenhängender Biotopkomplex.

So werden wertvolle Biotopbestände gesichert (Feldgehölze am Mammolshainer Weg und im Osten, Streuobst und Hecke im Osten) und in die Planung integriert.

7.1.15. Zuordnung der Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

Der Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ist stets vom Vorhabenträger (Eingriffsverursacher) durchzuführen (vgl. § 15 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 135a Abs. 1 BauGB). Dabei sollen Maßnahmen, die an anderer Stelle als dem Eingriffsort durchgeführt werden, von der Gemeinde anstelle und auf Kosten der Vorhabenträger durchgeführt werden (§ 135a Abs.2 BauGB). Die Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die in den Teilbereichen 2 und 3 des Bebauungsplans durchgeführt werden, dient somit der gesetzlich gebotenen Verpflichtung der Vorhabenträger zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen in Form einer Kostenerstattung.

7.1.16. Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen

Die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen dient der Gemeinde zur Deckung ihres Aufwandes für die Durchführung der Maßnahmen anstelle der Vorhabenträger.

Näheres, wie z. B. der Umfang, die Ermittlung und Verteilung der erstattungsfähigen Kosten wird durch die "Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen" der Stadt Königstein im Taunus geregelt.

7.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen)

Mit den Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude, der Außenbereiche inkl. Einfriedungen und Müllstandorte werden Mindestanforderungen zur Entwicklung eines geordneten einheitlichen städtebaulichen Gesamtbildes vorgegeben.

8. Städtebauliche Kennwerte

Bruttobauland = Geltungsbereich	ca. 26.219 m²	100 %
davon:		
Allgemeine Wohngebiete	ca. 13.288 m²	F1 0
davon:	00. 10.200 111-	51 %
WA 1	ca. 9.699 m²	
WA 2	ca. 1.714 m ²	
WA 3		
	ca. 1.875 m²	
Mischgebiete	ca. 5.800 m ²	00.0
davon:	Ca. 5.800 m²	22 %
MI 4	3 8333	
MI 5	ca. 3.833 m ²	
	ca. 1.967 m ²	
Flächen für Landwirtschaft	ca. 2.277 m²	
davon:	Ca. 2.2// 1112	8 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz,	00 0 077	
zur Pflege und zur Entwicklung von	ca. 2.277 m²	
Natur und Landschaft		
(§ 9 Nr. 20 BauGB)		
3 6 Mi. 20 Baddb)		
Flächen mit Bindungen für	0.070	
Bepflanzungen und für die Erhaltung	ca. 2.078 m²	9 %
von Bäumen, Sträuchern und sonstigen		
Renflanzungen /8 0 Nr. 25th Dec 07		
Bepflanzungen (§ 9 Nr. 25b BauGB) davon:		
Streuobstwiese (§ 13 HAGBNatSchG)	ca. 531 m²	
eldgehölze	ca. 1.547 m²	
Valdfläche	00 604 2	
	ca. 624 m²	2 %
/erkehrsfläche	ca. 2.152 m²	9.0/
avon:	53. 2.152 111	8 %
Straßenverkehrsfläche	ca. 1.9 <mark>5</mark> 0 m²	
Verkehrsfläche besonderer	ca. 202 m ²	
Zweckbestimmung	Ca. 202 1112	
(Fußgängerbereich)		
3		

Nettobauland Allgemeine Wohngebiete	ca.	13.288 m²	100 %
<u>WA 1</u>	ca.	9.699 m²	100.0/
mit Gebäuden überbaubare Fläche	ca.		100 %
zusätzlich überbaubare Fläche aufgrund § 19 Abs. 4 BauNVO	ca.		10 %
nicht überbaubare Fläche davon:	ca.	6.789 m²	70 %
Flächen zum Anpflanzen (§ 9 Nr. 25a BauGB)	ca.	705 m²	
<u>WA 2</u>	ca.	1.714 m²	100 %
mit Gebäuden überbaubare Fläche	ca.	343 m²	20 %
zusätzlich überbaubare Fläche aufgrund § 19 Abs. 4 BauNVO	ca.	171 m²	10 %
nicht überbaubare Fläche	ca.	1.200 m²	70 %
<u>WA 3</u>	ca.	1.875 m²	100 %
mit Gebäuden überbaubare Fläche	ca.	375 m²	20 %
zusätzlich überbaubare Fläche aufgrund § 19 Abs. 4 BauNVO	ca.	188 m²	10 %
nicht überbaubare Fläche davon:	ca.	1.313 m²	70 %
Flächen zum Anpflanzen (§ 9 Nr. 25a BauGB)	ca.	77 m²	

Nettobauland Mischgebiete	ca.	5.800 m ²	100 %
MI 4 mit Gebäuden überbaubare Fläche	ca.	3.833 m ² 767 m ²	100 %
zusätzlich überbaubare Fläche aufgrund § 19 Abs. 4 BauNVO	ca.	383 m ²	20 % 10 %
nicht überbaubare Fläche davon:	ca.	2.684 m²	70 %
Flächen zum Anpflanzen (§ 9 Nr. 25a BauGB)	ca.	141 m²	
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Nr. 25b BauGB)	ca.	879 m²	
<u>MI 5</u> mit Gebäuden überbaubare Fläche	ca.	1.967 m²	100 %
zusätzlich überbaubare Fläche aufgrund § 19 Abs. 4 BauNVO	ca.	393 m² 197 m²	20 % 10 %
nicht überbaubare Fläche davon:	ca.	1.377 m²	70 %
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	ca.	123 m²	
Flächen zum Anpflanzen (§ 9 Nr. 25a BauGB))	ca.	92 m²	
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Nr. 25b BauGB)	ca.	495 m²	

II Anlagen zur Begründung

- 1. Gestaltplan
- 2. Tabellarische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
- 3. Bestandsplan Biotop- und Nutzungstypen
- 4. Fachbeitrag Fauna / Flora / Biotoptypen
- 5. Verkehrsuntersuchung

STADT KÖNIGSTEIN IM TAUNUS BEBAUUNGSPLAN K 58 "AM KALTENBORN III"

Anlage 1 zur Begründung

GESTALTPLAN

VORENTWURF

AUFTRAGGEBER

STADTPLANUNGSAMT DER STADT KÖNIGSTEIN IM TAUNUS

PLANUNGSBEAUFTRAGTE

stadt.bau.plan.