

Stadt Königstein im Taunus · Postfach 1440 · 61454 Königstein im Taunus

Bund für Umwelt und Naturschutz  
Deutschland (BUND)  
Ortsverband Königstein  
z. Hd. Frau Cordula Jacobowsky  
Milcheshohl 27

**61462 Königstein**



**Der Magistrat  
der Stadt Königstein im Taunus  
Burgweg 5  
61462 Königstein im Taunus**

Juergen Soeder  
Telefon (06174) 202289  
Telefax (06174) 202278  
Juergen.Soeder@koenigstein.de  
[www.koenigstein.de](http://www.koenigstein.de)

Aktenzeichen: 61-22-03-01

Datum: 25.08.2015

## **Bauleitplanung der Stadt Königstein im Taunus**

hier: frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an dem Bebauungsplanverfahren für den Bebauungsplan K 73 „Friedrich-Bender-Straße/Schwarzer Weg“ in der Flur 9, Gemarkung Königstein.

Sehr geehrte Damen und Herren,

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung an der Bauleitplanung bitten wir Sie hiermit um Ihre Stellungnahme gemäß § 4(1) BauGB zum vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplanes und der Begründung.

Wir weisen auf die nach § 4 (2) Satz 2 BauGB geltende Monatsfrist zur Abgabe Ihrer Stellungnahme hin.

Sollten bis zum 19.10.2015 keine Anregungen / Äußerungen von Ihnen bei uns eingehen, gehen wir davon aus, dass die von Ihnen wahrzunehmenden Belange in diesem Planverfahren nicht berührt werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bleiben bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan gemäß § 4a (6) BauGB unberücksichtigt.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

T. Altekrüger

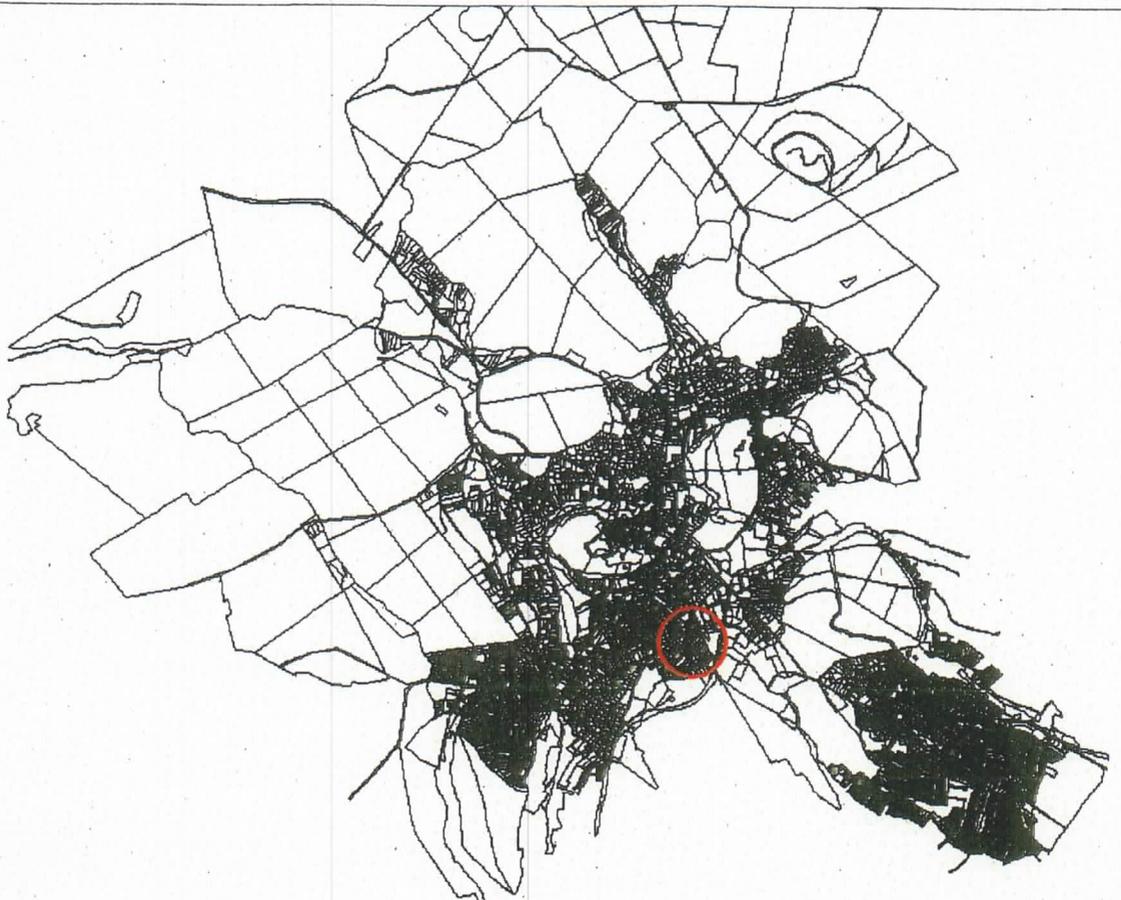
Fachbereich IV  
Fachdienst Planen-Umwelt



# Stadt Königstein im Taunus

## Bebauungsplan K 73

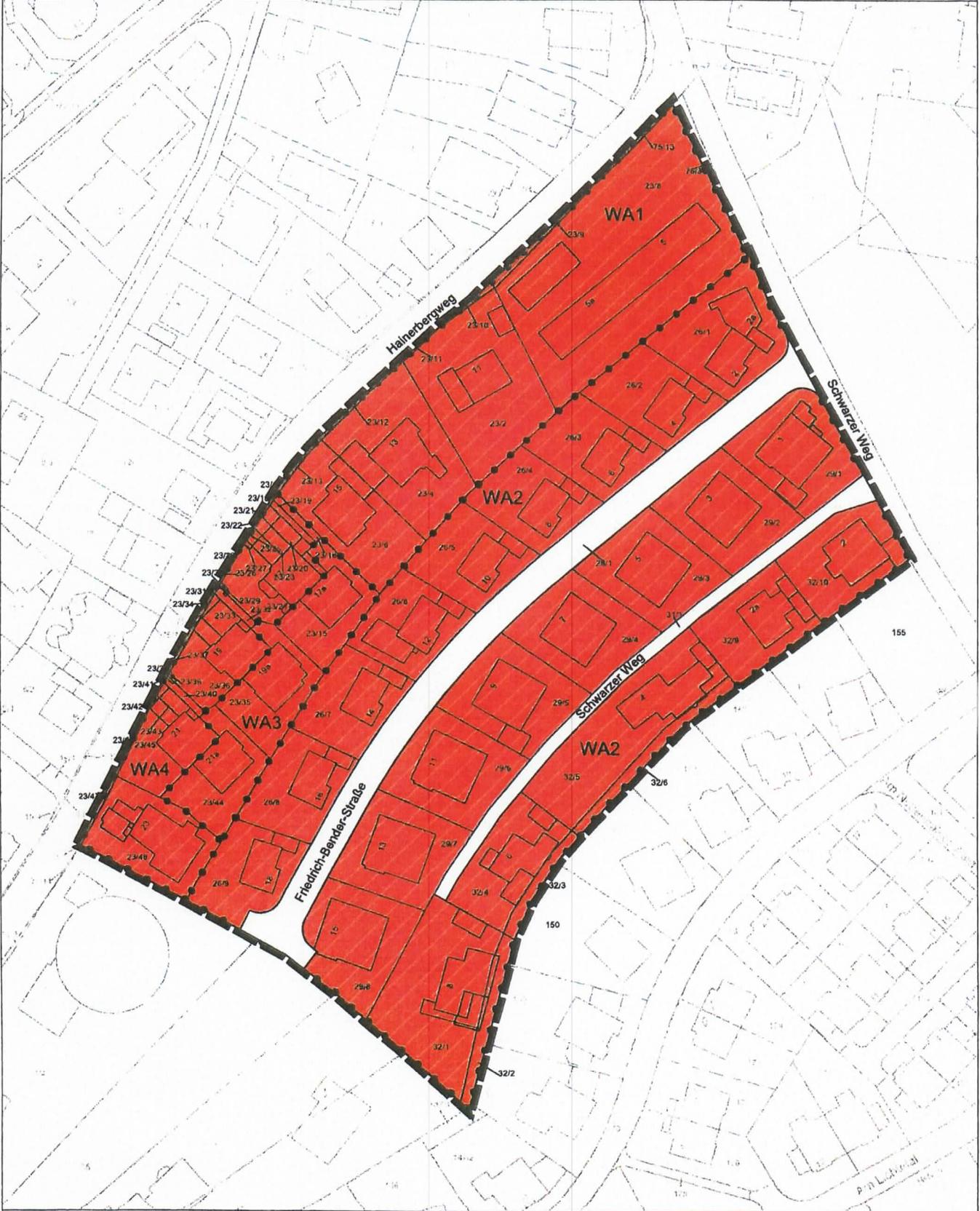
"Friedrich-Bender-Straße/ Schwarzer Weg"





**Übersichtsplan**

WA1	o	WA2	o	WA3	o	WA4	o	I = max. 4,0 m Attikkahöhe II = max. 7,50 m Attikkahöhe	↑ N
0,2	I	0,3	I	0,3	II	0,4	II		
	FD		FD		FD		FD	M 1:1000	





## 01 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO )



Allgemeine Wohngebiete  
(§ 4 BauNVO)

## 02 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO )

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß bei einem Vollgeschoss:  
Attikkahöhe bergseits 4,0 m  
Attikkahöhe talseits 7,5 m

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß bei zwei Vollgeschossen:  
Attikkahöhe bergseits 7,5 m  
Attikkahöhe talseits 7,5 m

z.B. 0,4 Grundflächenzahl  
z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

## 03 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o Offene Bauweise
-  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
-  nur Einzelhäuser zulässig
- FD nur Flachdächer zulässig

# A

## NUTZUNGSSCHABLONEN und LEGENDE

WA1	
0,3	I
	FD

Nutzungsschablone Typ 1

WA2	
0,2	I
	FD

Nutzungsschablone Typ 2

WA3	
0,3	II
	FD

Nutzungsschablone Typ 3

WA4	
0,4	II
	FD

Nutzungsschablone Typ 4

# B

## UMGRENZUNGSLINIEN (SYMBOLLINIEN)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

## TEXTFESTSETZUNGEN

### A: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung §9 (1) Nr. 1 BauGB:

In den als „Allgemeine Wohngebiete“ (WA) festgesetzten Bereichen sind nach §1 Abs. 6 BauNVO die in §4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen ausgeschlossen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

#### 1. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 1 BauNVO, § 19 BauNVO:

##### a. Grundflächenzahl (GRZ):

Die Grundflächenzahl wird entsprechend der Nutzungsschablone für die Teilgebieten als Obergrenze festgesetzt.

##### b. Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der Nutzungsschablone für die Teilgebiete als Obergrenze festgesetzt. Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

#### 2. Bauweise § 22 BauNVO:

Die Bauweise wird entsprechend der Nutzungsschablone für die Teilgebiete festgesetzt:

##### a. Die Festsetzung der offenen Bauweise erfolgt gemäß §22 Abs. 2 BauNVO.

##### b. In offener Bauweise sind Einzel- oder Doppelhäuser zulässig, siehe Nutzungsschablonen.

#### 3. Führung von Versorgungsleitungen §9(1) Nr. 13 BauGB:

Alle Versorgungsleitungen sind aus stadtgestalterischen Gründen sowie zur Pflege und Entwicklung des Stadtbildes ausschließlich unterirdisch zu führen.

#### 5. Höhe der baulichen Anlagen §9(1) Nr. 16 BauGB:

Die Attikahöhe beträgt bei eingeschossiger Bauweise maximal 4,0 m, bei zweigeschossiger Bauweise maximal 7,5 m. Sie wird an der Außenwand, von der Oberkante des Fertigfußbodens des Untergeschosses bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit dem obersten Attikaabschluss, gemessen. Das Untergeschoss ist das unterste Geschoss im Gebäude gemäß landesrechtlicher Vorschriften, dessen Fertigfußbodenoberkante die geringste Höhe über N.N. aller Geschosse aufweist. Es kann ein Vollgeschoss oder ein Nicht-Vollgeschoss gemäß landesrechtlicher Vorschriften sein. Bei unterschiedlichen Fertigfußbodenniveaus innerhalb des Untergeschosses sind die Höhen der Oberkante Fertigfußboden nach den Größen der jeweiligen Niveauflächen entsprechend gewichtet zu mitteln. Garagengeschosse sind von der Höhenregelung in den Teilgebieten WA 1, WA 3 und WA 4 ausgenommen. Die Straßenansichtsbreite des Garagengeschosses darf maximal 6,0 m betragen.

#### 6. Nebenanlagen:

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.1 und Abs.2 BauNVO sind ausschließlich auf den von Straßen abgewandten Grundstücksbereichen zulässig.

127

## **7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB:**

Wege, Stellplätze und Hofflächen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine möglichst hohe Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht. Bauweisen ohne Versickerungsteile für Niederschlagswasser sind nicht zulässig.

## **8. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr. 23 BauGB:**

In allen Teilgebieten wird zur Erhaltung und Sicherung des heilklimatischen Status des Kurortes Königstein im Taunus festgesetzt, dass die Nutzung von Kohle als Energieträger nicht zulässig ist. Heizöl, Gas und andere Brennstoffe können zugelassen werden, wenn die Heizungsanlage den anerkannten Regeln der Technik entspricht.

## **B: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:**

Für das Wohngebiete WA 1 bis 4 gelten folgende Festsetzungen:

### **1. Dachgestaltung:**

**Dachform:** Für alle Gebäude sind nur Flachdächer zulässig. Für Garagen und Carports gilt die gleiche Regelung.

### **2. Dacheindeckung:**

Flachdächer müssen begrünt ausgeführt werden.

### **3. Grundstückseinfriedungen:**

Als Einfriedungen sind Holz- und Metallzäune ohne Mauersockel zulässig. Einfriedungen von nicht baulich genutzten Grundstücken sind unzulässig.

### **4. Abgrabungen, Stützmauern, Aufschüttungen:**

Abgrabungen, Aufschüttungen, Terrassierungen des natürlichen Geländes sind bis max. 1,50 m zulässig. In den Grenzabstandsflächen sind Abgrabungen, Aufschüttungen und Terrassierungen unzulässig. Stützmauern sind aus heimischen Natursteinmaterialien und Natursteinverblendungen in einer max. Höhe von 1,00 m herzustellen.

### **5. Gestaltung der nichtüberbauten Grundstücksflächen**

In den Teilgebieten sind mindestens 50 % der nicht überbauten und nichtbefestigten Grundstücksflächen als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sind mit autochonen Laubbäumen und Sträuchern oder hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen. Je Baugrundstück ist mindestens 1 großkroniger Laubbaum und je 10 m<sup>2</sup> Grünfläche 1 Strauch zu pflanzen und zu erhalten. Hecken an den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Gesamthöhe von 1,50 m nicht überschreiten. Vorgartenflächen soweit sie nicht als Zu- und Ausfahrt und als Stellplatzflächen genutzt werden, sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Der Fugenteil befestigter Flächen soll gemäß Entwässerungssatzung als wassergebundene Decke (Kies, Splitt), oder wasserdurchlässiges Pflaster, ausgeführt werden. Mit dem Bauantrag sowie bei genehmigungsfreien Vorhaben ist ein Freiflächenplan einschließlich grünordnerischen Festsetzungen vorzulegen.

### **C: Teilung von Grundstücken:**

Durch die Teilung von Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen.

### **D. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen:**

#### **1. Archäologische Bodenfunde / Sicherung von Bodendenkmälern:**

Bodenfunde sind gemäß § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so sind diese unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Hochtaunuskreises anzuzeigen.

#### **2. Altlasten / Altablagerungen:**

Im Rahmen von Baumaßnahmen festgestellte Bodenverunreinigungen sind unverzüglich beim Kreisausschuss des Hochtaunuskreises anzuzeigen.

#### **3. Baumpflanzungen, Versorgungsleitungen:**

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

#### **4. Erdaushub:**

Die bei Baumaßnahmen anfallenden Erdmassen sind in den jeweiligen Teilbereichen des Bebauungsplans, in dem die Erdmassen anfallen, soweit möglich wieder einzubauen.

#### **5. Wasserschutzgebiete:**

Das Plangebiet liegt in der Zone D II des Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle der Firma Kronthal Mineral- und Heilquellen GmbH und in der Zonen III eines Trinkwasserschutzgebietes. Verbote und Regelungen der jeweiligen Schutzgebiets-Verordnungen sind bei Planung und Bauausführung zu beachten.

### **E: Rechtsgrundlagen:**

Als Rechtsgrundlagen sind in der im Zeitraum der Auslegung jeweils geltenden Fassung zu beachten:

- BauGB (Baugesetzbuch)
- BauNVO (Baunutzungsverordnung)
- PlanzVO (Planzeichenverordnung)

Weiter sind zu beachten:

- HBO (Hessische Bauordnung)
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz)
- HENatSchG (Hessisches Naturschutzgesetz)

Die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden subsidiär durch die Stellplatz- und Ablösesatzung, die Werbeanlagengestaltungssatzung, die Satzung zum Schutz der Grünbestände, etc, der Stadt Königstein im Taunus in ihrer jeweils aktuell gültigen Fassung ergänzt.

<b>Verfahrensvermerke</b>		
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB		04.09.2013
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses		07.09.2013
Beschluss zur Offenlage gemäß § 3(1) BauGB		
Bekanntmachung der Offenlage gemäß § 3(1) BauGB		
Beteiligung Träger öff. Belange gemäß § 4(1) BauGB		
Offenlage gemäß § 3 (1) BauGB		
Beschluss zur Offenlage gemäß § 3(2) BauGB		
Bekanntmachung der Offenlage gemäß § 3(2) BauGB		
Beteiligung Träger öff. Belange gemäß § 4(2) BauGB		
Offenlage gemäß § 4 (2) BauGB		
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB		
Bekanntmachung der Satzung gemäß § 10 BauGB		
<p>Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Satzung gemäß § 10 BauGB tritt der Bebauungsplan in Kraft.</p> <p>Königstein im Taunus</p> <p style="text-align: right;">Der Magistrat</p> <p>Siegel</p> <p style="text-align: right;">----- Erster Stadtrat Walter Krimmel</p>		
<h2><b>Bebauungsplan</b></h2> <p>K 73 "Friedrich-Bender-Straße/ Schwarzer Weg"</p>		
Planverfasser:	Stadt Königstein im Taunus Fachbereich IV- Planen/ Umwelt	
gezeichnet Ki	bearbeitet 24.06.2015	Datum 24.08.2015

**Stadt Königstein im Taunus**  
**Bebauungsplan K 73**  
**„ Friedrich-Bender-Straße/ Schwarzer Weg“**

**Begründung**

**zum**

**Entwurf**

## **Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes**

### **1. Ziel und Zweck der Planung**

#### **1.1 Planungsanlass und Planungsvoraussetzungen**

Es wurden in der jüngeren Vergangenheit durch einzelne Hausbesitzer Erweiterungswünsche artikuliert. Bei einer Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB können in diesem Bebauungszusammenhang durch die Heterogenität der Gebäudetypen auf kleinem Raum vielfältige Beispiele für Extremwerte einiger städtebaulicher Parameter herangezogen werden, was zu einer unerwünscht starken Verdichtung an dieser Stelle führen kann. Vollflächige Aufstockungen der eingeschossigen Bauten auf der Südseite der Friedrich-Bender-Straße würden beispielsweise sehr hohe Gesamtgeschossflächen generieren, da sie bereits jetzt hohe überbaute Grundflächen aufweisen. Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist, unerwünschte Entwicklungen zu verhindern, hohen Verdichtungen entgegenzusteuern und die stadtplanerische Ordnung und Funktionsfähigkeit des Quartiers zu sichern.

Das Planverfahren wurde mit dem Aufstellungsbeschluss vom 04.09.2013 begonnen und wird gemäß § 13 a BauGB als vereinfachtes Verfahren im Bereich der Innenentwicklung durchgeführt.

#### **1.2 Ziele und Grundzüge der städtebaulichen Planung**

Abgesehen von einer potenziellen Entwicklungsfläche auf dem Grundstück Schwarzer Weg 4 ist das Plangebiet vollständig bebaut. In diesem Quartier und dessen Umgebung stoßen allerdings Gruppen höchst unterschiedlicher Haustypen aufeinander, welche zum Teil extreme städtebauliche Einzelparameter aufweisen. So zeichnen sich beispielsweise die Gebäude auf der Südseite der Friedrich-Bender-Straße, durch optisch eingeschossige Bauweise, aber eine große Grundfläche und hohe Grundstücksausnutzung aus. Im Bereich Hainerbergweg ist die vorhandene GRZ zwar niedriger, dafür sind hier straßenseitig zum Teil zwei Vollgeschosse zuzüglich Dachgeschoss wahrnehmbar und es gibt ein großes Mehrfamilienhaus, sowie kleinere Mehrfamilienhäuser im weiteren Straßenverlauf außerhalb des Geltungsbereiches.

### **2. Planungsvorhaben**

#### **2.1 Lage, Begrenzung und räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans K 73 „Friedrich-Bender-Straße/Schwarzer Weg“ befindet sich südlich der Innenstadt von Königstein. Er wird begrenzt durch den Hainerbergweg, das übrige KVB-Gelände im Südwesten, den Schwarzen Weg und den Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans K 54 „ehemals GdED“. In diesem Bereich wird die bestehende Bebauung der Südseite des Hainerbergwegs, der Friedrich-Bender-Straße und des privaten Seitenstiches des Schwarzen Weges überplant. Topografisch ist an dieser Stelle eine starke Hanglage vorherrschend, das Gelände fällt von Süden nach Norden und Nordwesten deutlich ab.

Die Fläche des Geltungsbereichs umfasst knapp 2 ha. Folgende Flurstücke befinden sich Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes K73 „Friedrich-Bender-Straße / Schwarzer Weg“:

23/2, 23/4, 23/6, 23/8, 23/9, 23/10, 23/11, 23/12, 23/13, 23/15, 23/16, 23/17, 23/18, 23/19, 23/20, 23/21, 23/22, 23/23, 23/24, 23/25, 23/26, 23/27, 23/28,23/29, 23/30, 23/31, 23/32, 23/33, 23/34, 23/35, 23/36, 23/37, 23/38, 23/39, 23/40, 23/41, 23/42, 23/43, 23/44, 23/45, 23/46, 23/47, 23/48, 26/1, 26/2, 26/3, 26/4, 26/5, 26/6, 26/7, 26/8, 26/9, 28/1, 29/1,29/2, 29/3, 29/4,29/5, 29/6, 29/7, 29/8, 31/1, 32/1, 32/2, 32/3, 32/4, 32/5, 32/6, 32/9, 32/10, 75/13, 76/3 in Flur 9 der Gemarkung Königstein.

## **2.2 Flächennutzungsplan**

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

## **2. 3 Vorhandene Nutzung**

Das Quartier wird als Wohngebiet genutzt. Kennzeichnend sind die einheitlichen Flachdachwohnhäuser in der Friedrich-Bender-Straße, welche hangseitig ein Geschoss und talseitig zwei Geschosse aufweisen. Der an der südlichen Straßenseite vorherrschende Gebäudetyp zeichnet sich zudem durch eine große Grundfläche aus. Bemerkenswert sind zudem die Flachdachdoppelhäuser im Hainerbergweg 17/17a, 19/19a und 21/21a, welche hintereinander liegende Wohneinheiten aufweisen, sowie das gebietsuntypische große Mehrfamilienwohnhaus Hainerbergweg 5/5a an der Ecke Hainerbergweg / Schwarzer Weg.

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

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Das gesamte Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes gelten jedoch unterschiedliche Festsetzungen für die Bereiche WA 1 bis WA 4.

### **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. 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 0,2
- Anzahl der Vollgeschosse: I
- Höhe der baulicher Anlagen Bergseite: max. 4,0 m Attikahöhe über OKFFB

- Höhe der baulichen Anlagen Talseite: max. 7,5 m Attikahöhe über OKFFB
- Dachform : begrüntes Flachdach
- Offene Bauweise
- Einzelhäuser

WA II – Gebiet:

- GRZ 0,3
- Anzahl der Vollgeschosse: I
- Höhe der baulichen Anlagen Bergseite: max. 4,0 m Attikahöhe über OKFFB
- Höhe der baulichen Anlagen Talseite: max. 7,5 m Attikahöhe über OKFFB
- Dachform : begrüntes Flachdach
- Offene Bauweise
- Einzelhäuser

WA III – Gebiet:

- GRZ 0,3
- Anzahl der Vollgeschosse: II
- Höhe der baulichen Anlagen Bergseite, Talseite: max. 7,5 m Attikahöhe über OKFFB
- Dachform : begrüntes Flachdach
- Offene Bauweise
- Einzelhäuser

WA IV – Gebiet

- GRZ 0,4
- Anzahl der Vollgeschosse: II
- Höhe der baulichen Anlagen Bergseite, Talseite: max. 7,5 m Attikahöhe über OKFFB
- Dachform : begrüntes Flachdach
- Offene Bauweise
- Einzelhäuser

In den Teilgebieten ist je Baugrundstück 1 Gebäude mit 1 Wohneinheit zulässig. Als Ausnahme kann eine zusätzliche, flächenmäßig jedoch untergeordnete, Wohneinheit bis max. 60 m<sup>2</sup> Gesamtfläche (sog. Einliegerwohnung) in den Gebäuden zugelassen werden. Bestehende Wohneinheiten in genehmigten Gebäuden genießen Bestandsschutz.

### 3.4 Verkehrsflächen

Die Erschließung erfolgt über den Hainerbergweg, welcher an der Wiesbadener Straße (B 455) beginnt und im weiteren Verlauf als Sackgasse endet. An der nördlichen Spitze des Plangebietes zweigt der Schwarze Weg ab, welcher die Friedrich-Bender-Straße und den Privatstraßenstich erschließt. Im weiteren Verlauf wird der Schwarze Weg in südöstlicher Richtung als notbefahrbarer Fuß- und Radweg, welcher für den Kfz-Verkehr gesperrt ist, zum Baugebiet K 54 „ehemals GdED“ und zur Sodener Straße (B8) / KVB-Klinik weitergeführt.

### **3.5 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist an das öffentliche Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Königstein im Taunus angeschlossen. Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch den zuständigen Versorgungsträger und ist flächendeckend vorhanden.

Das Gebiet ist in einem Mischsystem entwässert.

Im Rahmen des geltenden Anschluss- und Benutzungszwangs sind auch künftig neue Gebäude sowohl an den Schmutzwasser- als auch an den Regenwasserkanal anzuschließen.

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

### **3.6 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.

Vorsorglich sollen jedoch nichtüberbaute Flächen, mindestens zu 50 %, als Grünflächen angelegt werden. Als Bepflanzung sollen autochone Laubbäume, Sträucher, oder hochstämmige Obstbäume verwendet werden.

### **3.7 Oberflächengewässer**

Oberflächengewässer sind nicht tangiert.

## **4. Hinweise**

### **4.1 Baudenkmal - Bodendenkmalpflege**

Bau- und Bodendenkmäler sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Bei der bisherigen Bautätigkeit gab es auch 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.

#### **a. Bodenordnung**

Ein Umlegungsverfahren nach den Vorschriften des BauGB ist nicht erforderlich.

**b. Bodenschutz/ Altablagerungen**  
Altablagerungen sind nicht bekannt.

**4.2 Erschließungskosten und Beiträge nach § 8 KAG**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird keine Beitragspflicht ausgelöst

**5. Allgemeine Rechtgrundlagen**

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 Art. 1 G über Maßnahmen im Bebauungsplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen v. 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748).
- 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 Art. 2 G zur Stärkung der Innenstadtentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklungen des Städtebaurechts v. 11.6.2013 (BGBl. I S. 1548).
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180), geändert durch Gesetz vom 21. November 2012 (GVBl. I S. 444)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung- PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden v. 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509).

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

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