



Stadt Königstein im Taunus

Bebauungsplan M 13

"Oberstraße / Vorderstraße"



PLANZEICHEN

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



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)



Besonderes Wohngebiete
(§ 4a BauNVO)



Mischgebiete
(§ 6 BauNVO)



Flächen für Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

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

- z.B. 0,8 Geschossflächenzahl
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)

- a abweichende Bauweise
- - - - - Baugrenze

04 GEMEINBEDARF, SPORT- UND SPIELANLAGEN (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)



Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtung

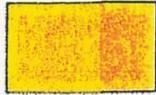


Feuerwehr



Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

06 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Strassenverkehrsflächen



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Fussgängerbereich



Fussgängerbereich



Verkehrsberuhigter Bereich

09 GRÜNFLÄCHEN (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Grünflächen

12 LANDWIRTSCHAFT UND WALD (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)



Erhalt und Pflege der Edelkastanienbestände (*Castanea sativa*)

14 STADTERHALTUNG UND DENKMALSCHUTZ (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BAUGB)

D

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

15 SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

TEXTFESTSETZUNGEN

A: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

- a. 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).
- b. In den als „Besonderes Wohngebiet“ (WB) festgesetzten Bereichen sind nach §1 Abs. 6 BauNVO die in §4a Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO genannten Nutzungen ausgeschlossen (Vergnügungsstätten, Tankstellen).
- c. In den als „Mischgebiet“ (MI) festgesetzten Bereichen sind nach §1 Abs. 6 BauNVO die in §6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO genannten Nutzungen ausgeschlossen (Tankstellen, Vergnügungsstätten).
- d. In dem als Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Kirche“ festgesetzten Bereich ist eine Kirche mit Nebenanlagen zulässig.
- e. In dem als Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Dorfgemeinschaftshaus“ ist ein Dorfgemeinschaftshaus mit Veranstaltungsräumen, integriertem Feuerwehrtützpunkt sowie einer Speisegaststätte zulässig.

2. 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 Teilgebiete als Obergrenze festgesetzt.
- b. Geschossflächenzahl
Die Geschossflächenzahl wird entsprechend der Nutzungsschablone für die Teilgebiete als Obergrenze festgesetzt. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.
- c. 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.

3. **Bauweise § 9(1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO:**

Die Bauweise (a und o) wird entsprechend der Nutzungsschablone für die Teilgebiete festgesetzt.

a. Die Festsetzung der offenen Bauweise (o) erfolgt gemäß §22 Abs. 2 BauNVO.

b. Abweichende Bauweise (a): Einzelhäuser mit einer maximalen Länge von 20,00 m der Straßenfassade sind mit 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 ohne Abstand entlang der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten.

4. **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 Traufhöhe beträgt bei eingeschossiger Bauweise maximal 6,50 m, bei zweigeschossiger Bauweise maximal 9,30 m. Bei Flachdächern entspricht die maximale Attikahöhe dieser Traufhöhendefinition. Sie wird an der traufseitigen Außenwand gemessen von der Oberkante des Rohfußbodens des Untergeschosses bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der äußeren Dachhaut. Das Untergeschoss ist das unterste Geschoss im Gebäude gemäß landesrechtlicher Vorschriften, dessen Rohfußbodenoberkante die geringste Höhe über N.N. aller Geschosse aufweist. Es kann ein Vollgeschoss oder ein Nicht-Vollgeschoss gemäß landesrechtlicher Vorschriften sein. Bei unterschiedlichen Rohfußbodenniveaus innerhalb des Untergeschosses sind die Höhen der Oberkante Rohfußboden nach den Größen der jeweiligen Niveauflächen entsprechend gewichtet zu mitteln.

Die maximale Firsthöhe beträgt 5,50 m gemessen über der Oberkante Rohfußboden Dachgeschoss.

6. Nebenanlagen:

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

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

a. Der als regionales kulturgeschichtliches Erbe einzustufende Edelkastanienhain (in der Planzeichnung als Wald gem. § 1 HFG festgesetzt) ist dauerhaft zu erhalten. Für seine Pflege ist das „Pflegekonzept Edelkastanien (Eskastanie) in Königstein im Taunus“ vom Juni 1996 heranzuziehen. Zulässig sind im Edelkastanienhain die Unterhaltung der vorhandenen unbefestigten Fußpfade sowie der Ausbau vorhandener Kanaltrassen. Unzulässig sind Bodenversiegelungen jeglicher Art sowie die Ablagerung von Reststoffen (z.B. Grünschnitt, Schutt, Metalle, Altholz).

b. Wege, Stellplätze und Hofflächen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine möglichst hohe Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht. Bauweisen ohne Versickerungsanteile 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 die Teilgebiete 3, 4 und 6 gelten die folgenden Festsetzungen:

1. Dachgestaltung:

a. **Dachform:** Für alle Gebäude in den Teilgebieten 3 und 4 sind gleichschenklige Satteldächer, Walmdächer sowie versetzte Pult- und Zeldachformen zugelassen. Für Garagen und Carports bis zu einer Grundfläche von 50 m² sind zudem Flachdächer zulässig, für alle übrigen Gebäude sind Flachdächer nur ausnahmsweise zulässig.

Für alle Gebäude im Teilgebiet 6 sind Flachdächer und Pultdächer zugelassen. (Reihenhäuser Kastanienweg)

- b. Dachneigung:** Die zulässige Dachneigung für Satteldächer, Walmdächer sowie versetzte Pult- und Zeltdachformen wird auf 30° bis 50° festgesetzt. Bei baulichen Veränderungen bestehender Gebäude können Dachform und - Neigung beibehalten werden.
- c. Kniestock / Drempel:** Kniestöcke / Drempel sind ausschließlich bei eingeschossiger Bauweise an den Außenwänden bis max. 0,80 m zulässig, gemessen an der Außenwand von der Lage der Oberkante Rohfußboden Dachgeschoss bis zur Oberkante der Dachhaut. Bei zwei Vollgeschossen sind Kniestöcke / Drempel unzulässig.

2. Dachaufbauten und Zwerchhäuser:

Dachaufbauten sind von der Aussenwand zurückgesetzt als Einzelgauben in einer Breite von max. 2,50 m und als Zwerchhäuser in einer Breite von 4,50 m zulässig. Die Festsetzungen zu B1 Dachform gelten auch für Gauben und Zwerchhäuser. Die Gesamtbreite der Gauben und Zwerchhäuser einschließlich Treppenhausembauten im Dachbereich darf max. 50% der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Der First von Dachaufbauten bzw. die Oberkante von Dacheinschnitten muss mindestens 1,00 m unter der Oberkante des Firstes der Hauptdachfläche liegen. Dachaufbauten müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zur Außenkante der giebelseitigen Außenwand haben. Gauben in zweiter Reihe sind nicht zulässig.

3. Dacheindeckung:

Für Satteldächer, Walmdächer sowie versetzte Pult- und Zeltdachformen hat die Dacheindeckung mit matten Ziegeln oder Naturschiefer in schwarz, anthrazit, braun oder ziegelrot zu erfolgen. Dachgauben können auch mit nicht glänzenden dunklen Blechen abgedeckt werden. Glasierte oder glanz- engobierte Tonziegel sowie glänzende und chrom- oder silbrig wirkende Dachflächenelemente sind unzulässig.

4. Grundstückseinfriedungen:

Als Einfriedungen sind Holz- und Metallzäune ohne Mauersockel mit einer max. Höhe von 1,50 m zulässig. Einfriedungen von nicht baulich genutzten Grundstücken sind unzulässig.

5. 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. Innerhalb der für den Edelkastanienhain festgesetzten Waldfläche sind Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig.

Hinweis: Die Teilgebiete 1, 2, 5 und 7 liegen innerhalb des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung für den Stadtteil Mammolshain vom 05.01.2008. Diese ist für die Beurteilung von Bauvorhaben in den genannten Gebieten heranzuziehen.

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 Erarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so sind diese unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Hochtaunuskreises anzuzeigen.

2. Altlasten / Altlagerungen:

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 den Zonen III A und III B 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)

Für die Teilgebiete 1, 2, 5 und 7 ist hinsichtlich gestalterischer Vorgaben die Gestaltungssatzung für den Stadtteil Mammolshain in ihrer jeweils aktuellen Fassung heranzuziehen.

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

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	
Bekanntmachung der Aufhebungsbeschlusses	
Beschluss zur Offenlage gemäß § 3(1) BauGB	
Bekanntmachung der Offenlage gemäß § 3(1) BauGB	
Beteiligung Träger öff. Belange gemäß § 4(1) BauGB	
Offenlegung 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 Leonhard Helm Bürgermeister</p>	

Bebauungsplan

M 13 "Oberstraße / Vorderstraße"

Planverfasser:

Stadt Königstein im Taunus
Stadtplanungsamt

gezeichnet

bearbeitet

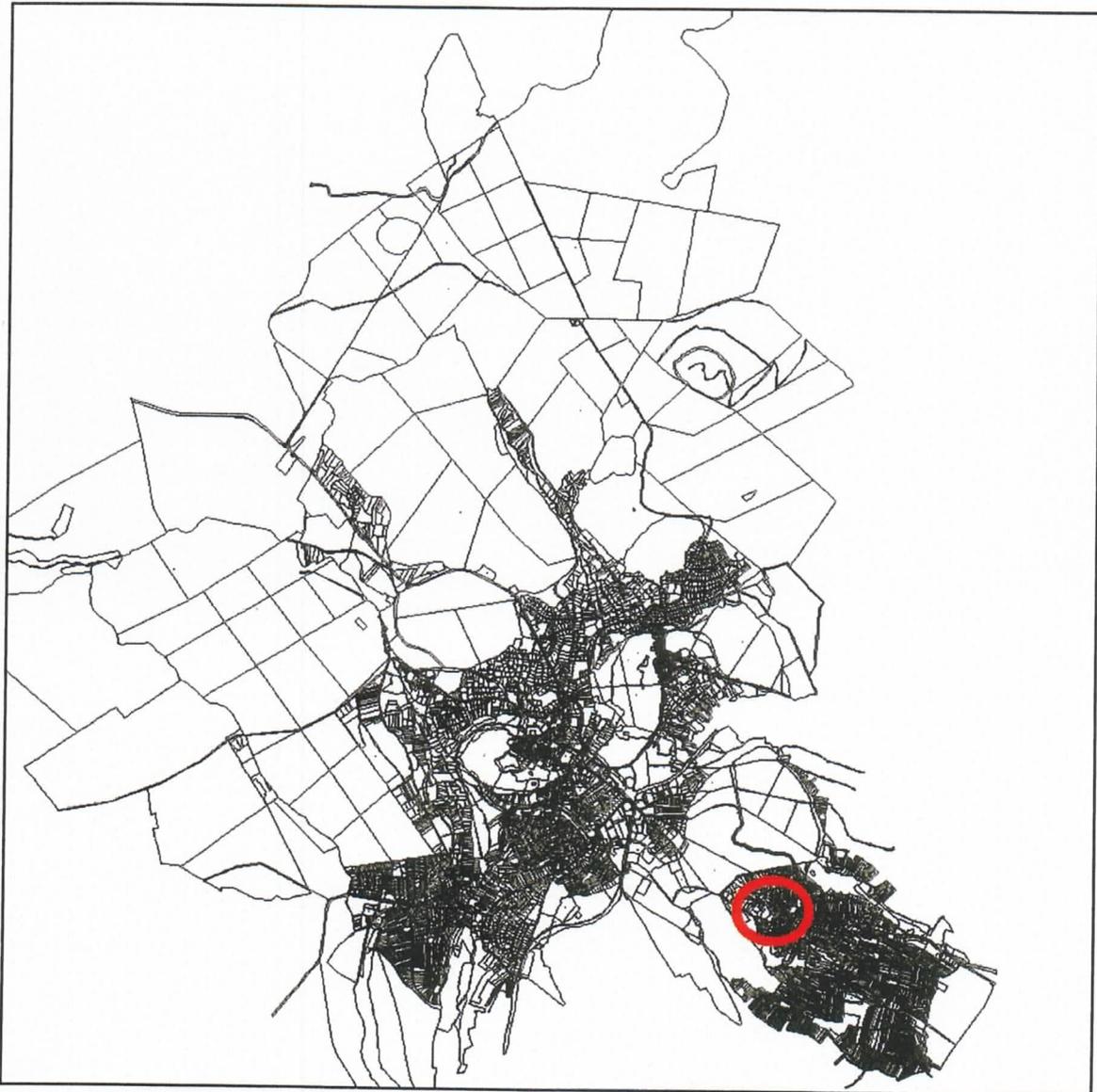
Datum

Pk

28.05.2015

Bebauungsplan der Stadt Königstein im Taunus

M 13 „Oberstraße / Vorderstraße“



Entwurf der BEGRÜNDUNG, Stand: 20.04.2015

Erstellt durch Fachbereich IV - Fachdienst Planung / Umwelt 2014-15
der Stadt Königstein im Taunus

Burgweg 5
61462 Königstein im Taunus

1. Ausgangslage

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

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

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

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

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes M1 „Oberstraße / Vorderstraße“ wurde die Neuaufstellung eines Nachfolgeplanes M13 „Oberstraße / Vorderstraße“ empfohlen, um die Entwicklung des zentralen Mammolshainer Dorfbereiches auch weiter steuern zu können, und um der Gestaltungssatzung für den Kernbereich wieder eine städtebauliche Grundlage zu geben. Der Beschluss zur Neubepanung wurde in der Stadtverordnetenversammlung am 28.02.2013 gefasst, zudem wurde mit diesem Beschluss eine Veränderungssperre beschlossen (Drucksachennummer 379/2012).

2. Plangebiet

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

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke:

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

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

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

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

Plangebietsgröße = 74.391 m²

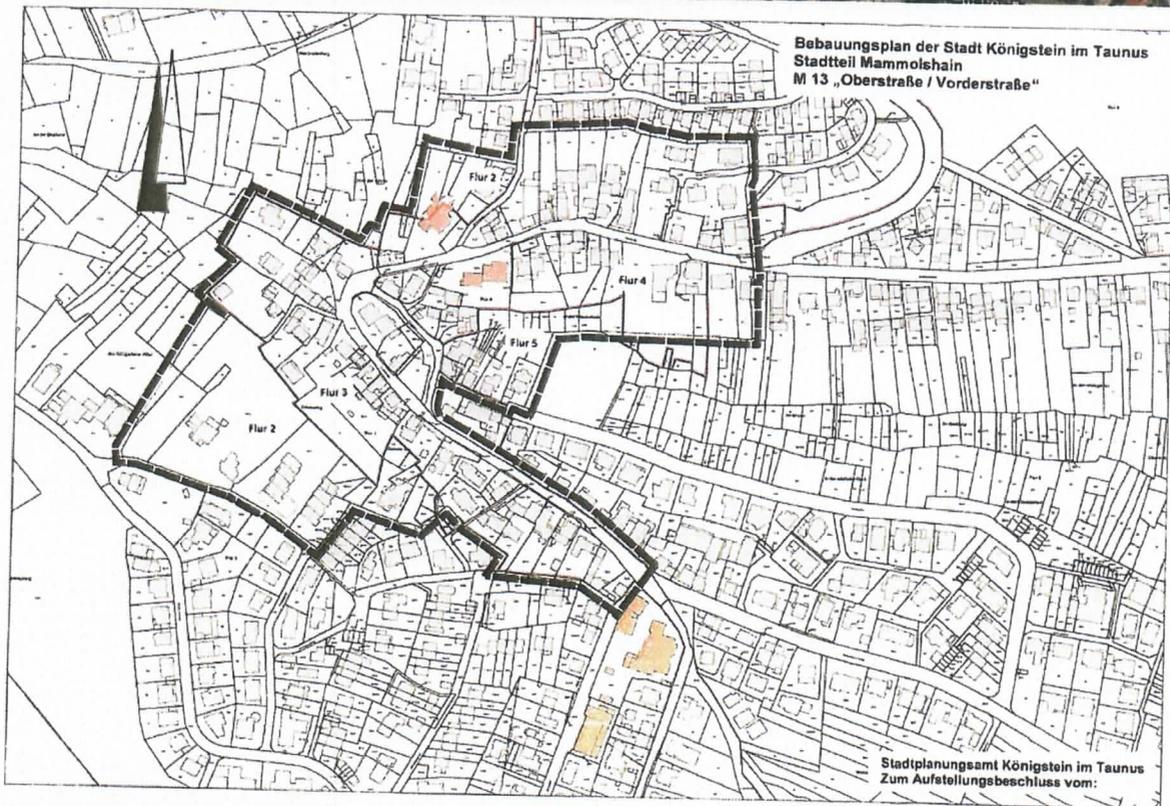


Abb. 1+2: Plangebiet (Luftbild: Google)

3. Bestandssituation

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

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

4. Städtebauliche Ziele

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

5. Städtebauliche / Verkehrsplanerische Konzeption

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

6. Rechtsgrundlagen und andere Planungen

Dem Bebauungsplan liegen folgende baurechtliche Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 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 13. Dezember 2012 (GVBl. I S. 622)
- 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 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f.)

Diese werden unter anderem durch die folgenden Ortssatzungen ergänzt:

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

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

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

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

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

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

7. Planungsverfahren

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 28.02.2013. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 14.03.2013 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan M 13 „Oberstraße / Vorderstraße“ wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen für dieses Verfahren liegen vor. Der Zulässigkeitsmaßstab für Bauvorhaben wird gegenüber dem derzeitigen Zustand (Beurteilung nach § 34 BauGB) nicht wesentlich verändert. Damit wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, einer Angabe der Art der Verfügbarkeit der umweltrelevanten Informationen sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Das vereinfachte Verfahren eignet sich besonders für die Überplanung von innerörtlichen Bereichen, sofern der Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird.

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 BauGB nicht erforderlich.

8. Festsetzungen

Art der Baulichen Nutzung:

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

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

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

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

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

Maß der baulichen Nutzung, Baufenster, Höhe

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

Eine weitere Einschränkung der Bodennutzung erfolgt durch die Festsetzung von Baufenstern. Ziel der Baufensterfestsetzung ist, die Überbauung von prägenden Übergangsflächen in den Kastanienhain und das Badbachtal zu unterbinden.

Als Bauweise wird gemäß den Nutzungsschablonen offene Bauweise und entlang der Straßeneine abweichende Bauweise festgesetzt. Innerhalb der Gebiete mit abweichender Bauweise ist ausnahmsweise der Anbau an Nachbargebäude zulässig, zudem muss auf der Grenze zur Straßenparzelle gebaut werden. Somit besteht die Möglichkeit, die tradierte Ortskernbauweise weiterzuentwickeln.

Bezüglich der Höhenentwicklung werden zusätzlich zur Geschossigkeit Festsetzungen zur maximalen Trauf- und Firsthöhe getroffen, um die maximale Höhenentwicklung unabhängig von den Geschosshöhen der Gebäude einschränken zu können. Aufgrund der bewegten Topografie in Mammolshain wird der Rohfußboden des Kellers bzw. untersten Geschosses als Bezugspunkt für

die Traufhöhe gewählt. Damit wird auch Kellersockeln Rechnung getragen, gleichzeitig wird die Errichtung mehrerer Hangkellergeschosse untereinander verhindert.

Wald- und Grünflächen

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

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

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

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

Verkehrsflächen

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

Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Aus Gründen der Stadtgestaltung sind Nebenanlagen auf straßenabgewandten Bereichen unzulässig, zudem sind Versorgungsleitungen unterirdisch zu führen.

Gestalterische Festsetzungen nach HBO

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

9. Auswirkung und Durchführung

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