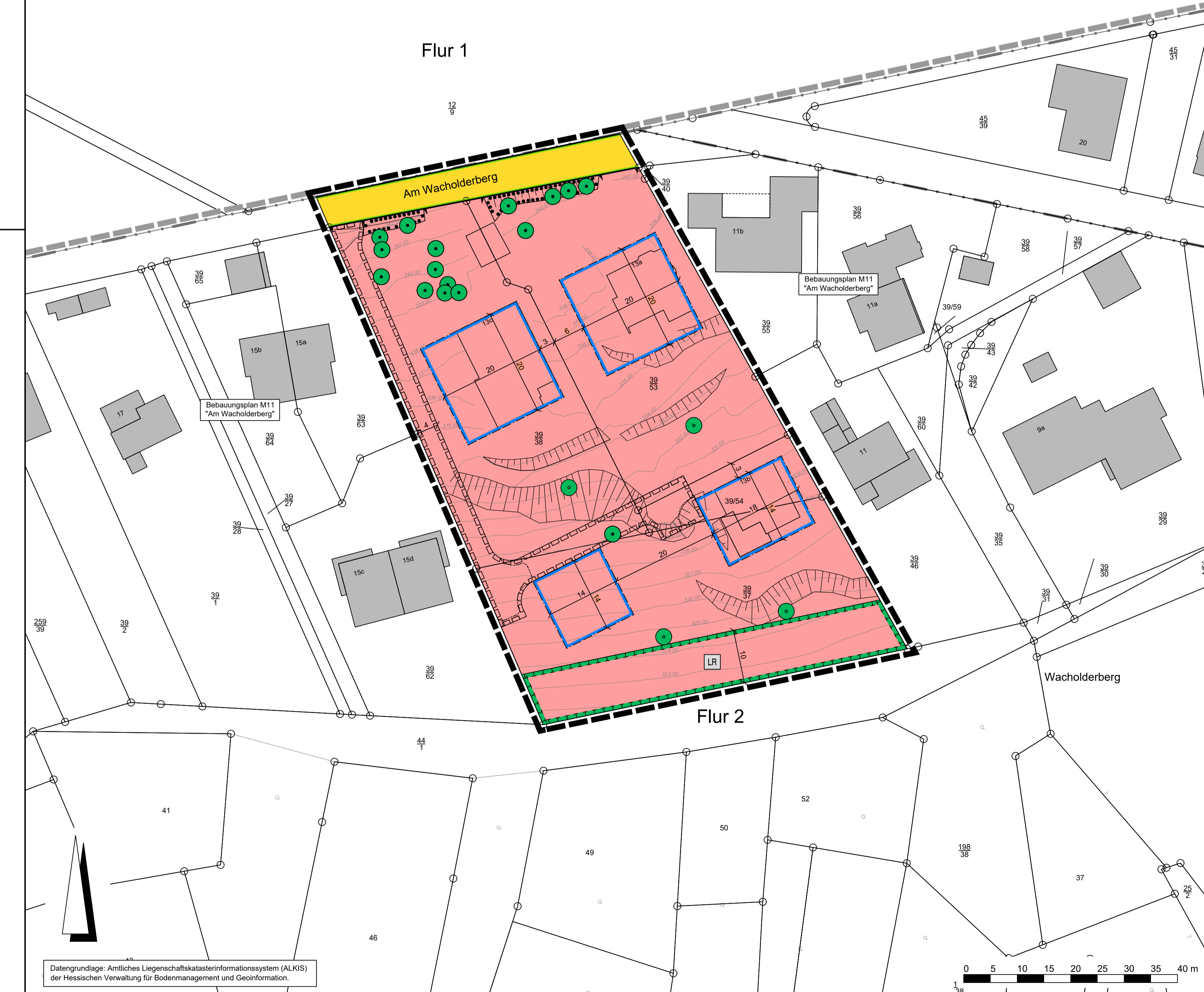


# Stadt Königstein im Taunus, Stadtteil Mammolshain

## Bebauungsplan M 11.1 "Am Wacholderberg" - 1. Änderung



- Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Bauordnungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.07.2023 (GVBl. I S. 582).
- Zeichenerklärung**

**Katasteramtliche Darstellung**

  - Flurgrenze
  - Flurnummer
  - Flurstücknummer
  - vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

**Planzeichen**

**Art der baulichen Nutzung**

  - WA Allgemeines Wohngebiet

**Maß der baulichen Nutzung**

  - GRZ Grundflächenzahl
  - Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - TH Traufhöhe (Schnittkante verlängerte Außenwand - Oberkante Dachhaut)
  - FH Firsthöhe

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

  - offene Bauweise
  - Baugrenze
  - überbaubare Grundstücksfläche
  - nicht überbaubare Grundstücksfläche

**Verkehrsflächen**

  - Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Einfahrtbereich

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

  - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  - Entwicklungsziel: Laubgehölzreihe
  - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Anpflanzung von Laubbäumen
  - Erhalt von Laubbäumen

**Sonstige Planzeichen**

  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**Sonstige Darstellungen**

  - Höhennlinie in m über Normalhöhennull (NNH)
  - Bemaßung (verbindlich)
  - Böschung (Bestand, unverbindlich)
  - Räumlicher Geltungsbereich der angrenzenden Bebauungspläne

**Nutzungsschablonen**

Nr.	Baugebiet	GRZ	Z	TH	FH	Bauweise
1	WA	0,2	I	siehe Textliche Festsetzungen	siehe Textliche Festsetzungen	O

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.
- Vorbemerkungen**

1. Der Bebauungsplan erstreckt sich auf den Geltungsbereich rechtsverbindlichen Festsetzungen des Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

2. **Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)**

2.1 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO)**

2.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

2.1.2 Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden.

2.1.3 Nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen (außer Stromtankstellen als Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge) sowie Schrank- und Spisenwirtschaft sind zulässig.

2.2 **Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)**

2.2.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird mit GRZ I = 0,2 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen (s.d. § 14 BauNVO) und baulichen Anlagen unterhalb der gewachsenen Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis max. 50 % überschritten werden (GRZ II).

2.2.2 Die als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen bleiben bei der Ermittlung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (sowohl GRZ I und II) unberücksichtigt, wenn diese mit großflügigem Pflaster (Fugenbreite > 3 cm), Rasengittersteinen und/oder Schotterrasen befestigt werden. Ein funktionsmindernder Betonunterbau oder Fugenverguss ist bei diesen Befestigungsarten unzulässig.

2.3 **Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO)**

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

2.3.2 **Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 18 BauNVO)**

2.3.3 Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt bergseitig max. 3,75 m und talseitig max. 6,50 m. Sie wird jeweils gemessen von der jeweiligen Ansicht des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der äußeren Dachhaut (mittlere Höhe). Das natürliche Gelände ist der Plankarte durch Eintragung der Höhenlinien zu entnehmen. Bei Pultdachformen ist die Anordnung der Firstlinie an den Außenwänden unzulässig. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt max. 5,50 m. Sie wird gemessen über Oberkante Rohfußboden Dachgeschoss. Als oberer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes.

2.3.4 Bei Pultdachformen darf die aufgehende Außenwand bergseitig eine maximale Höhe von 4,65 m nicht überschreiten (Traufhöhe + Absturzsicherung). Die Wand des obersten Geschosses muss um 2 m zurückspringen.

2.3.5 Ausnahmsweise können bestehende und genehmigte Dächer, die heute schon eine höhere Trauf- oder Firsthöhe aufweisen, bei gleichbleibender Geschosshöhe, erneut errichtet werden. Die Trauf- und Firsthöhen dürfen dabei die Bestandshöhe des genehmigten Daches nicht überschreiten.

2.4 **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**

2.4.1 Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

2.5 **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

2.5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind der Planzeichnung zu entnehmen und durch Baugrenzen definiert.

2.6 **Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, 14 und § 23 Abs. 9 BauNVO)**

2.6.1 Pkw-Stellplätze, Garagen und überdachte Pkw-Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern keine Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a und 2b BauGB (Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) entgegenstehen. Untergeordnete Nebenanlagen für Kleintierhaltung sind gem. § 14 BauNVO unzulässig.

2.7 **Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

2.7.1 Je Wohngebäude sind zwei Wohneinheiten zulässig.

2.8 **Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

2.8.1 Die öffentlichen Verkehrsflächen werden in den Bebauungsplan einbezogen und durch entsprechende Flächenregulierungen festgesetzt.

2.9 **Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

2.9.1 Alle Versorgungsleitungen sind aus stadtpflegerischen Gründen sowie zur Pflege und Entwicklung des Stadtbildes ausschließlich unterirdisch zu verlegen.

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

2.10.1 Fuß- und Fahrwege inkl. der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gekennzeichneten Fläche, Stellplätze und Hofflächen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine möglichst hohe Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (Kloppflaster mit 30 % Fugenanteil oder Rasengittersteinen). Bewiesen ohne Versickerungsanteil für Niederschlagswasser sind unzulässig.

2.10.2 Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig. Die Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Teichen, die Verwendung im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser oder Abdichtungen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Zisternen) bleiben hiervon unberührt.

2.10.3 Flächige Stein-, Kies-, Splitt- und Schotterbeläge oder -schüttungen zur Freiflächengestaltung sind unzulässig. Davon ausgenommen sind Wege, Hofflächen und dem Spritzwasserschutz dienende Gebäudeumrandungen bis zu einer Breite von 40 cm um die Gebäude.

2.10.4 Die großflächige (> 20m²) Verwendung von Kupfer, Zink oder Blei für Dacheindeckungen inklusive Regenrotre und Regenrinnen, ist nicht gestattet.

2.10.5 Bei der Farbgebung und Gestaltung von Gebäudefassaden und Oberflächenbefestigungen (Beton, Asphalt, Pflaster, wassergebundene Wepdeckungen) sind Materialien und Farbtonne mit einem der L-Wert der RAL Design Codierung > 50 zu verwenden.

2.10.6 Zur Außenbeleuchtung sind ausschließlich vollabgedimmte Leuchten mit einer Farbtemperatur von max. 2700 Kelvin zulässig, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio = getriecherte Abstrahlung mit Hilfe von Blendkäsen oder entsprechenden Projektionstechniken). Der Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht ist unzulässig. Adaptive Schaltungen (Bewegungsmelder) sind zulässig.

2.10.7 Durch die Bebauung mit viel Glas sind Maßnahmen zum Schutz vor Sonnenhitze vorzunehmen. Diese können durch konstruktive Unterteilungen (Fassungen, Rahmen oder Sprossen), die Reduzierung der Spiegelung des Glases durch Streifen oder Punktmuster (5 - 10 % der Glasfläche) oder entsprechend geeignete Sonnenschutz (Metallgitter, Holzelemente oder Jalousien) geschaffen werden.
- Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

3.3.1 Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen. Sie sind in Bauelemente einzufügen oder einzubetten, mit Laubgehölz zu umpflanzen oder mit rankenden, schlingenden oder kletternden Pflanzen, gegebenenfalls unter Verwendung von Rankgittern, zu begrünen. Die Begrünung darf eine Höhe von 1,50 m über dem Geländeeau nicht überschreiten und ist dauerhaft zu erhalten.
- Begrünung von baulichen Anlagen sowie über die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**

3.4.1 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen und zu bepflanzten, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Auch für Bäume, die nicht auf dem Baugrundstück zu bepflanzen sind, ist die Begrünung zu gewährleisten. Es gelten 1 Baum je 20 m<sup>2</sup>, ein Strauch je 3 m<sup>2</sup>. Die nach bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume und -sträucher können zur Anrechnung gebracht werden.

3.4.2 Außenwände von Garagen an öffentlichen Verkehrsflächen - mit Ausnahme der Ein-Ausfahrtstraßen - haben einen Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen von 1,5 m einzuhalten. Diese Abstände sind zu bepflanzen. Die Außenwände sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Diese Regelung gilt sinngemäß auch für Carport-Einrichtungen.

3.4.3 Abgrabungen, Aufschüttungen, Terrassierungen des natürlichen Geländes sind bis max. 1,0 m Höhe zulässig. In den Grenzabstandsflächen sind Abgrabungen, Aufschüttungen und Terrassierungen unzulässig.

3.4.4 Ausnahmsweise können Abgrabungen für Garagen, Carports oder Stellplätze oder deren Zufahrten im Abstand von 3,0 m zu den Grundstücksgrenzen mit den dazugehörigen Stützmauern bis 1,0 m Höhe zugelassen werden. Stützmauern mit einer Ansichtshöhe von mehr als 20 m<sup>2</sup> sind dauerhaft mit standortgerechten, einheimischen Kletterpflanzen zu begrünen. Alternativ oder ergänzend ist eine Begrünung der Stützmauer durch einheimische und standortgerechte Pflanzen mit hängendem Wuchs zulässig. Eine ausreichend dimensionierte Pflanzschicht ist vorzusehen.
- Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

4.1 **Wasserschutzgebiete**

4.1.1 Das Schutzgebiet liegt in der Zone D quantitativ sowie in der Zone III qualitativ des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes Kronberg und in der Zone III eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlagen „Brunnen I - III am Schaffel“ der Stadt Kronberg. Daneben liegt das Plangebiet in der Schutzzone III des sich im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebietes „Brunnen I-III Schwabach“. Verbote und Regelungen des jeweiligen Schutzgebietes/O sind bei Planung und Bauausführung zu beachten.

4.2 **Weitere Hinweise und Informationen**

5.1 **Verwendung von erneuerbaren Energien**

5.1.1 Auf die Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sei hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Baugestaltung gültige Fassung.

5.1.2 Es ist bei der Gebäudehöhe darauf zu achten, dass ein hoher Energieeffizienzstandard erreicht wird (nach Möglichkeit Passivhausstandard).

5.1.3 Zur Energieerzeugung ist ein größtmöglicher Anteil an erneuerbaren Energien wie Photovoltaik- oder Solaranlagen zu verwenden. Hier sollte auch die mögliche Bereitstellung der Energie für elektrobetriebene Fahrzeuge beachtet werden.

5.1.4 Zudem sind bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme und Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung zu treffen.

5.1.5 Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese Empfehlung keine Einschränkungen für eine bestimmte Art von erneuerbarer Energie enthält. Bestehende Gebäude genießen Bestandsschutz.

5.1.6 Bei der Aufstellung von Luft-Wasser-Wärmepumpen ist zu beachten, dass an benachbarten Wohngebäuden der Beurteilungsebene der TA-Lärm nicht überschritten wird.

5.2 **Verwertung von Niederschlagswasser**

5.2.1 Es wird auf die Einhaltung der Zielvorgaben in der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung / Bauanzeige geltenden Fassung hingewiesen. Die Satzung ist über den Internetauftritt der Stadt Königstein im Taunus unter der Rubrik „Zulassung für einseitige, benötigte Informationen“ beim Fachdienst Planen der Stadt einsehbar. Ziel dieser Satzung ist die Errichtung von Regenwasseranlagen für das Sammeln und Verwenden von Dachflächenablaufwasser, um hermi den Wasserhaushalt zu schonen, die Abwasseranlagen zu entlasten und Überschwemmungsgefahren zu vermeiden.

5.2.2 Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG gilt: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, versickert oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

5.2.3 Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 WHG gilt: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfallt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

5.3 **Artenschutzrechtliche Hinweise**

5.3.1 Auf die Vorschriften des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:

5.3.1.1 Bau-, Rodungsmaßnahmen sowie Bauverfahrensmaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.

5.3.1.2 Bestandsgebäude sind jährlich unmittelbar vor der Durchführung von Bau-, Änderungs- und Abrissmaßnahmen durch einen Fachgutachter daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind. Diese Maßnahmen sollen möglichst außerhalb der Wochenstunnenzeit von Fledermäusen (01.05. bis 31.07.) durchgeführt werden und durch eine qualifizierte Person begleitet werden.

5.3.1.3 Höhlenbäume sind jährlich unmittelbar vor der Rodung durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von geschützten Tierarten zu überprüfen.

5.3.1.4 Im Falle der Betroffenheit von geschützten Arten ist die Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu erhalten. Über das weitere Vorgehen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu entscheiden.

5.3.2 Empfehlung: Hofabläufe, Kellerschächte und ähnliche Anlagen sollten durch geeignete Mittel gegen das Hineinfließen von Exkreten von Kleintieren geschützt werden. Dachrinnenabläufe sollten durch Drahtvorsätze gesichert werden. Kellertruppenabläufe sollten an einer Wangenseite mit einer wasschbetrauen Rampe von 10cm Breite als Kleintierfluchtweg versehen werden.

5.3.3 Bei der Umgestaltung der Freiflächen sollte die betroffene Fläche im Vorfeld auf das Vorkommen von Reptilien, vor allem der streng geschützten Zaunwidchse (Lacerta agilis), kontrolliert werden, um die Tiere gegebenenfalls vor Beginn der Arbeiten umsiedeln zu können.

**Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:**

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am \_\_\_\_\_

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am \_\_\_\_\_

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am \_\_\_\_\_

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am \_\_\_\_\_

Die Bekanntmachungen erfolgten im \_\_\_\_\_

**Ausfertigungsvermerk:**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Königstein im Taunus, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister \_\_\_\_\_

**Rechtskraftvermerk:**

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: \_\_\_\_\_

Königstein im Taunus, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister \_\_\_\_\_

**Stadt Königstein, Stadtteil Mammolshain**

**Bebauungsplan M 11.1**

**"Am Wacholderberg" - 1. Änderung**

Kartenlegend: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendatenerstellung: © OpenTopMap (CC-BY-SA) | M: 1:25.000

**PLANUNGSBÜRO FISCHER**

Im Nordpark 1 - 35435 Wetterberg | L: +49 641 98441-22 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Raumplanung | Stadtplanung | Umweltschutz

Stand: 18.03.2024

**Entwurf**

Projektleitung: Bodo Weber  
CAD: Weber M. Damm  
Maßstab: 1:500  
Projektnummer: 24-2810