

Stadt Oberursel (Taunus), Stadtteil Bommersheim

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 254

„Mutter-Teresa-Straße“

Entwurf

Planstand: 23.07.2024

Projektnummer: 197719

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

1 Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB /BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 und § 1 Abs. 6 BauNVO)

- 1.1.1 Für das Allgemeine Wohngebiet mit den Nummern 1 bis 4 gilt: Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 BauNVO sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.2.1 Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (Z) wird in der Plankarte durch Einschrieb in der Nutzungsmatrix festgesetzt. Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.
- 1.2.2 Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (OK Geb.) wird durch Einschrieb in der Plankarte durch die Höhenangabe in „m ü. NHN“ festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt für die Höhenermittlung gilt die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes bzw. der oberste Attika-Abschluss.
- 1.2.3 Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ I) wird in der Plankarte durch Einschrieb in der Nutzungsmatrix festgesetzt.
- 1.2.4 In allen Allgemeinen Wohngebieten darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ II) von max. 0,6 überschritten werde. Eine Tiefgarage ist im Gebiet WA 3 auf 80% der als „TGA“ gekennzeichneten Fläche zulässig.

1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB sowie § 14 und §23 BauNVO)

- 1.3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind der Planzeichnung festgesetzt. Terrassen sowie Balkone dürfen die festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 1,5 m überschreiten. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

- 1.4.1 Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Die Zulässigkeit wird durch Einschrieb in der Plankarte bzw. den überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend räumlich differenziert festgesetzt.

- 1.5 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO sowie § 23 Abs. 5 BauNVO)**
- 1.5.1 Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sind in den Gebieten mit der lfd. Nr. 1, 3 und 4 oberirdisch nur innerhalb der mit dem Zusatz „St“ sowie unterirdisch mit dem Zusatz „Tg“ bezeichneten Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen zulässig.
- 1.6 Flächen für soziale Wohnraumförderung (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)**
- 1.6.1 In den Gebieten 1 und 3 sowie im Gebiet 4 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 30% der zulässigen Geschossfläche mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zzgl. der Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände zu ermitteln.
- 1.7 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- 1.7.1 Die öffentlichen Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung durch entsprechende Flächen-signaturen sowie durch die Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.
- 1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 1.8.1 Fläche „A“: Entwicklungsziel: Anlage einer sechs-streifig alternierend bewirtschafteten Fläche von Wintergetreide mit Kleeuntersaat (1 Streifen), Sommergetreide mit Kleeuntersaat oder Sonderkulturen (2 Streifen) und Luzerne (3 Streifen) mit je 12m breiten Schutzstreifen aus Luzerne im Norden und Süden. Bewirtschaftungsempfehlungen: Die Flurstücke 2609 bis 2612 sind im 2-Jahres-Rhythmus alternierend zu bewirtschaften. Der Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln ist unzulässig. Eine Bodenbearbeitung ist auf eine Tiefe von max. 25 cm beschränkt. Auf Feldarbeiten nach Einbruch der Dämmerung ist zu verzichten. Die weiteren Bewirtschaftungsempfehlungen im Umweltbericht sind zu berücksichtigen.

- 1.8.2 Fläche „B“: Entwicklungsziel: Anlage einer Blühfläche. Auf der Fläche ist eine blütenreiche Saatgutmischung aus 100 % Kräutern mit den folgenden Leitarten (Wildarten: Centaurea cyanus, Cichorium intybus, Papaver rhoeas, Prunella vulgaris, Silene dioica und Silene vulgaris; Kulturarten: Helianthus annuus, Linum usitatissimum, Fagopyrum esculentum, Borago officinalis und Coriandrum sativum; z.B. Saatmischung ‚Lebensraum 1‘ der Firma Saaten-Zeller) einzusäen. Bewirtschaftungsempfehlungen: Die Fläche ist durch Herstellung einer feinkrümeligen Bodentextur vorzubereiten. Die Flächenbearbeitung muss bis Ende Februar abgeschlossen sein. Die Aussaat muss zwischen April und Ende Mai erfolgen. Das Saatgut darf dabei nur auf dem Boden abgelegt werden und die Fläche ist anschließend zu walzen. Der Saatgutbedarf liegt bei 10 kg/ha. Der Einsaatbereich ist im 5-jährigen Turnus umzubrechen und neu einzusäen. Der jährliche Aufwuchs ist auch im Herbst auf der Maßnahmenfläche als Deckungskulisse zu belassen. Bei sehr hohem Unkrautdruck durch Problemunkräuter wie Acker-Kratzdistel, Hirse und Ampfer ist jährlich ein einmaliger Mulchschnitt vor deren Blühphase möglich. Nach erfolgter Bestandsentwicklung genügt eine Mahd in zwei- bis dreijährigem Abstand mit Abfuhr des Mahdgutes.
- 1.8.3 Fläche „C“: Entwicklungsziel: Entwicklung von Sträuchern mit Untersaat. Auf dem südöstlichen rd. 4 m breiten Randstreifen ist eine zweireihig versetzte Pflanzung von Johannisbeersträuchern mit einem Pflanzabstand von 1,5 m vorzunehmen (resultierender Reihenabstand = 0,75 m). Als Pflanzgut sind insgesamt 366 Rote (Ribes rubrum), Weiße (Ribes sativa) und Schwarze Johannisbeeren-Sträucher (Ribes nigrum) gemischt anzupflanzen (Pflanzqualität: Str. 2 x v 100-150, Produktionsraum: Westdeutsches Berg- und Hügelland). Bewirtschaftungsempfehlungen: Auf der Fläche ist zur Herstellung einer feinkrümeligen Bodentextur eine Einsaat vorzubereiten. Abschluss der Flächenbearbeitung bis Ende Februar. Als Untersaat ist im April mehrjährige Blümmischung mit mindestens 75 % Kräuteranteil auszubringen. Der jährliche Aufwuchs ist auch im Herbst auf der Maßnahmenfläche als Deckungskulisse zu belassen. Nach erfolgter Bestandsentwicklung genügt eine jährliche Mahd im Frühjahr mit Abfuhr des Mahdgutes. Der Einsatz von Bioziden und Düngemitteln ist nicht zulässig. Auf Feldarbeiten nach Einbruch der Dämmerung ist zu verzichten.
- 1.8.4 Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Stellplätze sind mit einem Abflussbeiwert kleiner 0,6 (z.B. mit Fugen- oder Porenpflaster) zu befestigen.
- 1.8.5 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 (z.B. Tiefgaragen) bleiben hiervon unberührt.

- 1.8.6 Flächige Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 qm Fläche sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.
- 1.8.7 Zum Schutz vor Beeinträchtigungen durch Licht sind zur Außenbeleuchtung ausschließlich vollabgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmen Spektrum von 1600 bis 2700 Kelvin zulässig. Der Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht ist unzulässig. Um Streulicht in den Himmel und die Umgebung (insb. in den Außenbereich) zu vermeiden, sind Beleuchtungen zudem mit gerichteter Abstrahlung, Blendkappen oder entsprechender Projektionstechniken einzusetzen.
- 1.9 Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)**
- 1.9.1 Von den mit den Buchstaben A, B und C gekennzeichneten Flächen zum Ausgleich gemäß den textlichen Festsetzungen 1.8.1 bis 1.8.3 und den dadurch generierten 126.291 Biotopwertpunkten werden 11.815 Biotopwertpunkte (9,4%) wie folgt zugeordnet: Den Baugrundstücken des allgemeinen Wohngebiets zu 71 % und den öffentlichen Straßenverkehrsflächen zu 29%. Hinweis: Die verbleibenden 114.476 Biotopwertpunkte (90,6%) können künftigen Bebauungsplänen zugeordnet werden.
- 1.10 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**
- 1.10.1 Je Symbol in der Plankarte ist mind. ein standortgerechter groß- oder mittelkroniger Laubbaum (gem. Artenliste unter Hinweise), mit einer unbefestigten Baumscheibe von 4 bis 6 qm zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Für Baumpflanzungen auf Tiefgaragen gilt: Die anzupflanzenden Bäume sind in Pflanzgruben von mindestens 8 m² Größe mit mindestens 12 m³ Pflanzsubstrat und einer Mächtigkeit von mindestens 1,20 m Tiefe (Bäume III. Ordnung) bzw. 1,50 m Tiefe (Bäume I. und II. Ordnung) je Baum zu pflanzen. Zum Erreichen der Mindestmächtigkeit ist auch ein Aufbau über GOK möglich. Die Standorte der Bäume dürfen um bis zu 5 m von der Eintragung in der Plankarte abweichen. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen. Alle Anpflanzungen sind bei Inbetriebnahme, spätestens in der nächsten Pflanzperiode auszuführen.
- 1.10.2 Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 3 Grad Neigung sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Vegetationstragschicht muss eine Mindeststärke von 8 cm aufweisen. Die Kombination von Dachbegrünungen mit Solar- und Photovoltaikanlagen sowie die Ausbildung intensiver Dachbegrünungen oder Retentions-Gründächer ist ausdrücklich zulässig. Aussparungen der Dachbegrünung sind im Bereich notwendiger Dachaufbauten wie Schornsteine, Lüftungsschächte, Wartungsflächen und -wege, etc. erlaubt.

- 1.10.3 Nicht überbaute oder durch Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO genutzte Bereiche von Tiefgaragen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind mit einer Vegetationssubstratschicht von mindestens 60 cm zu überdecken und als Grünfläche zu gestalten, gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Die Grünfläche ist soweit wie möglich naturnah zu gestalten.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO)

2.1 Dach- und Gebäudegestalt (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

- 2.1.1 Zulässig sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 3 Grad Neigung. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen der Hauptgebäude sind ausdrücklich zulässig.

2.2 Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

- 2.2.1 Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter, Holzzäune oder Streckmetall bis zu einer Höhe von max. 1,50 m. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten. Blickdichte Einfriedungen und Zäune aus Kunststoff (mit Kunststoffen durchflochtene Metallgitter, usw.) sowie Mauersockel sind unzulässig.
- 2.2.2 Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen eine allgemeine Einsicht abzusichern. Sie sind in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen oder mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

2.3 Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

- 2.3.1 Die rechnerisch nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen (Grundstücksflächen abzgl. GRZ I und II) sind als naturnahe Grün- und Gartenfläche zu gestalten. Hiervon sind mindestens 30 % der Flächen mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen (siehe Artenlisten) zu bepflanzen. Je angefangene 100 qm ist ein Baum 1. Ordnung; je angefangene 50 qm ein Baum 2. Ordnung; je angefangene 10 qm ein Baum 3. Ordnung und je angefangene 5 qm ein Strauch zu pflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen vorzunehmenden Begrünungen und Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.

3 Wasserrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG)

3.1 Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Grauwasser

3.1.1 Hinweis: Gemäß der Satzung über den Bau und Betrieb von Niederschlagswassersammelanlagen - Zisternensatzung - der Stadt Oberursel sind Anlagen für das Sammeln und Verwenden des von Dachflächen ablaufenden Niederschlagswassers zu errichten. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der behördlichen Entscheidung (Bauanzeige / Baugenehmigung, etc.) wirksame Fassung der Zisternensatzung.

3.1.2 Auf den Grundstücken sind darüber hinaus Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser zu errichten. Darin gesammeltes und überschüssiges Niederschlagswasser darf über das kommunale Trennsystem nur unter Berücksichtigung einer spezifischen Drosselabflussspende von $q_{Dr} = 10 \text{ l/(s*ha)}$ (bezogen auf die Gesamtfläche des jeweiligen Grundstücks) abgeleitet werden. Diese Vorgabe gilt nicht, wenn Grundstücke an zentrale Rückhaltesysteme (z.B. Stauraumkanäle im öffentlichen Straßenraum) angeschlossen werden.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

4.1 Stellplatzsatzung der Stadt Oberursel

4.1.1 Auf die Satzung der Stadt Oberursel (Taunus) über Stellplätze sowie Fahrradabstellplätze wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der behördlichen Entscheidung (Bauanzeige / Baugenehmigung, etc.) wirksame Fassung.

4.1.2 Gemäß der aktuell zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des vorliegenden Bebauungsplanes geltenden Stellplatzsatzung sind Stellplätze und Fahrradabstellplätze u.a. durch geeignete Bäume, Hecken oder Sträucher zu gliedern und abzuschirmen. Je 5 Stellplätze sowie je 50 Fahrradabstellplätze ist zwischen oder neben den Stellplätzen ein standortgerechter groß- oder mittelkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, einer unbefestigten Baumscheibe von 4 bis 6 qm sowie einem Bodenvolumen der Pflanzgrube von 12 cbm zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

4.2 Trinkwasserschutzgebiete

4.2.1 Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIA des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WSG-ID: 434-034) für die Wassergewinnungsanlagen Brunnen Riedwiese u.a., Oberursel. Die Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten. Die Verordnung wurde am 17. April 2017 im Staatsanzeiger für das Land Hessen (Nr.16 2017) veröffentlicht.

4.3 Verwendung von erneuerbaren Energien

- 4.3.1 Auf die Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetz (GEG) sei hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültige Fassung.

4.4 Verwertung von Niederschlagswasser

- 4.4.1 Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
- 4.4.2 Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

4.5 Abfallbeseitigung

- 4.5.1 Bei Bau-, Abriss und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten.

4.6 Bodenschutz

- 4.6.1 Nach § 202 BauGB ist „Mutterboden, der bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu halten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen“. Es wird auf das Informationsblatt des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz hingewiesen: Boden – mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende. Die DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 sind bei der Bauausführung zu beachten und einzuhalten.

4.7 Denkmalschutz

- 4.7.1 Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).
- 4.7.2 Im Plangebiet liegen mehrere Hinweise auf vorgeschichtliche Fundstellen vor, darunter Hinweise auf eine latènezeitliche Siedlung. Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen, ist ein archäologisches Gutachten, d.h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß §20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich.

4.8 Gehölzschutz

- 4.8.1 Gesunder Baumbestand ist zu erhalten, sofern er nicht unmittelbar durch die Baumaßnahme betroffen ist. Der zu erhaltende Bewuchs ist während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf dem Baugrundstück stehen. Es ist auf den Verbleib eines ausreichend großen Wurzelraumes zu achten. Dies gilt insbesondere für das angrenzende, gesetzlich geschützte Biotop (Streuobstwiese).

4.9 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (sofern nicht festgesetzt)

- 4.9.1 V 1: Baumfällarbeiten und der Rückbau baulicher Anlagen (Hütten etc.) erfolgen schonend außerhalb der Fortpflanzungszeit, also im Winterhalbjahr, jedoch bei frostfreier Wetterlage. Vor den Fäll- und Rückbauarbeiten sind die Bäume bzw. Baumhöhlen und Spalten, sowie Hütten durch eine fachkundige Person auf die Anwesenheit von Fledermäusen hin zu prüfen. Festgestellte Höhlenbäume sind zu markieren und so lange zu erhalten, bis die Maßnahme M 3 umgesetzt wurde. Bei Anwesenheit von Fledermäusen ist das weitere Vorgehen mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.
- 4.9.2 V 2: Notwendige Rückschnitts-, Fäll- und Rodungsmaßnahmen sowie der Rückbau der baulichen Anlagen und die Baufeldfreimachung erfolgen außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres.
- 4.9.3 V 4: Zum Schutz potentiell im Plangebiet lebender seltener und / oder besonders geschützter Tierarten (z.B. Igel) ist durch eine Umweltbaubegleitung während der Baufeldfreimachung sicherzustellen, dass das Töten von Individuen vermieden wird. Das Baufeld ist vor und während der Freimachung auf ein Vorkommen dieser Arten hin zu untersuchen, ggf. ange-troffene Tiere sind in geeignete Bereiche in der näheren Umgebung umzusetzen.
- 4.9.4 V 5: Wenn es zu einem Abräumen von liegendem oder stehendem Totholz kommt, sind die betreffenden Totholzvorkommen gesichert und unter Anleitung einer fachkundigen Person in angrenzende Bereiche zu verbringen. Die Umsetzung der Maßnahme ist fachlich zu be-gleiten.
- 4.9.5 V 6: Um eine Gefährdung einzelner Bilche zu vermeiden, sind die vorhandenen Gartenhütten behutsam niederzulegen. Sollte ein Tier gefunden werden, so ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Grundsätzlich ist für diesen Fall ein geeig-neter Bilchkasten vorzuhalten, der bei Bedarf als Ersatz für das Winterquartier genutzt wer-den kann.
- 4.9.6 V 7: Zur Überwachung und Umsetzung der hier genannten Maßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung einzusetzen.

4.10 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF) (sofern nicht festgesetzt)

4.10.1 M 1: Es sind im funktionalen Umfeld zwei Ersatzröhren für den Steinkauz aufzuhängen. Die Umsetzung der Maßnahme muss der Baufeldvorbereitung vorausgehen und unter Anleitung einer fachlich qualifizierten Person erfolgen. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wurden daher im Frühjahr 2022 durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung zwei Steinkauzröhren östlich des Plangebiets fachgerecht installiert und die Maßnahme entsprechend erfüllt.

4.10.2 M 3: Installation von Nisthilfen und Fledermauskästen: Zur Wahrung der ökologischen Kontinuität sind an geeigneten Standorten im Umfeld des Plangebiets insgesamt 14 Holzbeton-Nistkästen, davon 7 für Höhlen- und Nischenbrüter und 7 für Fledermäuse (mit bodennaher Einschlußöffnung) zu installieren und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens 3 weitere Nistkästen für Höhlen- und Nischenbrüter und 3 weitere Kästen für Fledermäuse sind an straßenabgewandten Außenfassaden von Gebäuden anzubringen. Auf ungehinderten An- und Abflug ist zu achten. Die Installationen der jeweiligen Nisthilfen sind als CEF-Maßnahme durchzuführen. Die Standortauswahl erfolgt durch eine fachkundige Person im Rahmen der ökologischen Baubegleitung. Die Gebäudequartiere können abweichend hiervon jedoch auch an den Neubauten eingeplant werden und im Nachgang installiert werden. Die Durchführung ist zu dokumentieren und der zuständigen UNB in einem Bericht vorzulegen.

4.11 Empfohlene Maßnahmen im Sinne des allgemeinen Artenschutzes (sofern nicht festgesetzt)

4.11.1 E 1: Regionales Saatgut: Bei Pflanz- und Saatarbeiten im Plangebiet sollte nur Pflanz- bzw. Saatgut regionaler Herkunft verwendet werden.

4.11.2 E 2: Integration von Nisthilfen an Gebäuden: Für gebäudebrütende Vogelarten wird eine freundliche Bauweise empfohlen mit entsprechenden Nischen oder eine adäquate Installation von Nistkästen am Gebäude für Nischen- und Halbhöhlenbrüter (z. B. von Schwegler „Meisenresidenz 1MR“, „Halbhöhle 2MR“ und „Schwalbennest 9b“). Für Fledermäuse wird empfohlen, Gebäudequartiere in die Fassade zu integrieren (z. B. von Schwegler „Fledermaus-Universal-Sommerquartier 1FTH/ 2FTH“, „Fledermaus-Fassadenröhre 1FR/ 2FR“).

4.12 DIN-Normen und Regelwerke

4.12.1 DIN-Normen: Sofern in den Festsetzungen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen, Arbeitsblätter etc. beim Magistrat der Stadt Oberursel, Rathausplatz 1 61440 Oberursel (Taunus) eingesehen werden.

4.13 Artenauswahl

4.13.1 Laubbäume I. Ordnung (Mindest-Qualität: H., 3 x v., 20-25)

Acer plantanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

4.13.2 Laubbäume II. Ordnung (Mindest-Qualität: H., 3 x v., 20-25)

Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn
Crataegus spec.	Weißdorn
Sorbus aucuparia	Eberesche

4.13.3 Laubbäume III. Ordnung (Mindest-Qualität: H., 3 x v., 16-18)

Malus div. spec.	Apfel, Zierapfel
Prunus avium, Prunus div. spec.	Vogelkirsche, Zierkirsche, -pflaume

4.13.4 Sträucher (Mindest-Qualität: Str., 2 x v., m. B., 100-150)

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa div. spec.	Rose (auch Sorten)
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

4.13.5 Kletterpflanzen (Mindest-Qualität: Topfballen 2 x v. 60-100 m)

Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Partenocissus spec.	Wilder Wein
Vitis vinifera	Wein

4.13.6 Artenliste 4 (Kletterpflanzen):

Aristolochia macrophylla – Pfeifenwinde

Clematis vitalba – Wald-Rebe

Hedera helix – Efeu

Hydrangea petiolaris – Kletter-Hortensie

Lonicera spec. – Heckenkirsche

Parthenocissus tricuspidata – Wilder Wein

Polygonum aubertii – Knöterich

Wisteria sinensis – Blauregen

4.13.7 Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.