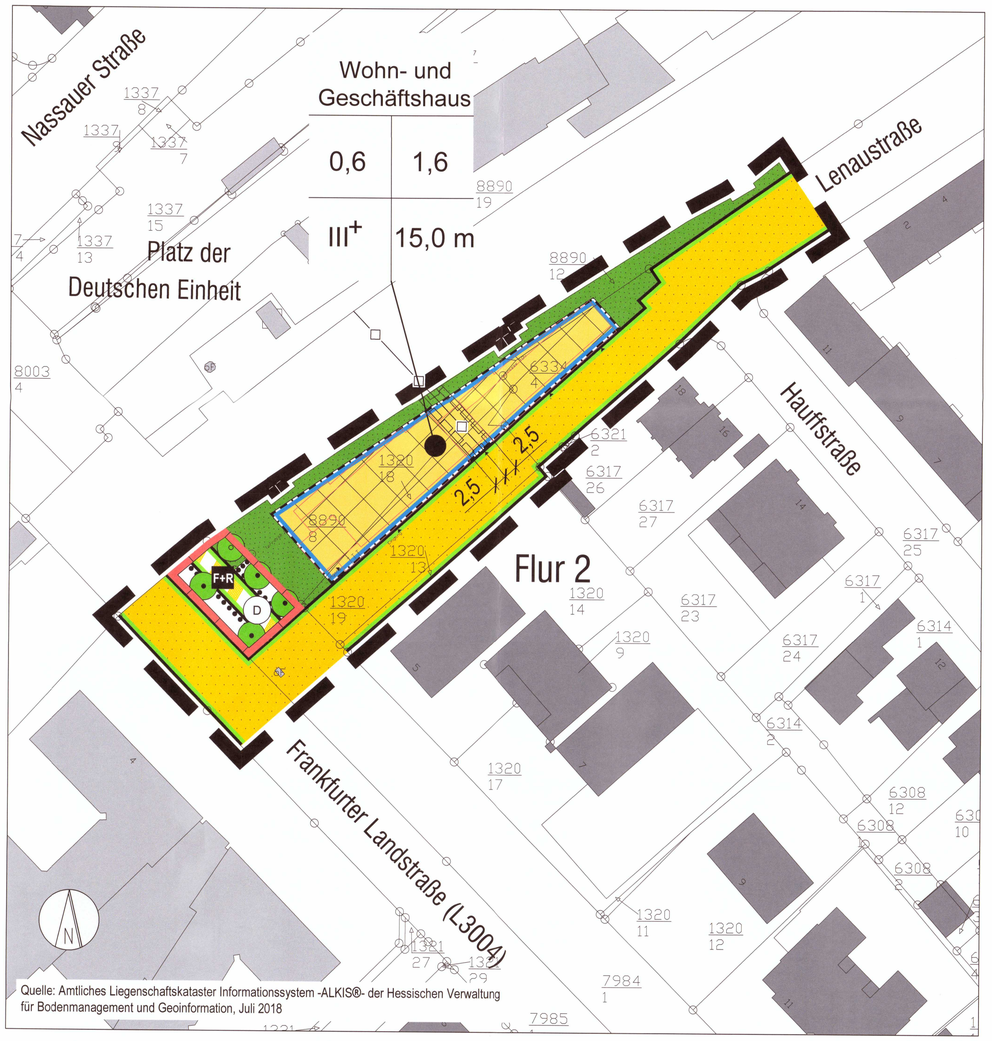


Quelle: Amtliches Liegenschaftskataster Informationssystem -ALKIS®- der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Juli 2018

Zeichenerklärung:

1. **Art der baulichen Nutzung**

Wohn- und Geschäftshaus
Überbaubare Fläche

Wohn- und Geschäftshaus
Nicht überbaubare Fläche

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

1	
2	3
4	5

1. Art der baulichen Nutzung
2. GRZ
3. GFZ
4. Zahl der Vollgeschosse
5. Höhe

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

F+R
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Fuß- und Radweg

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflnzungen sowie von Gewässern

Erhaltung von Bäumen

6. Regelungen für die Stadterhltung und für den Denkmalschutz

D
Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zu gunsten der Erschließungsträger der Abwasserleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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

8. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Hauptwasser- und Hauptabwasserleitung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

Wohn- und Geschäftshaus

Zulässig sind:

- Wohnnutzungen,
- Büronutzungen,
- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Einzelhandelsbetriebe, maximal 200 qm Verkaufsfläche
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

2. Maß der baulichen Nutzung

max. GRZmax. GFZmax. Vollgeschossemax. Gebäudehöhe in m0,61,6III+15,0Maximale Grundflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl im Sinne des § 19 Abs.4 BauNVO darf durch die Grundfläche von Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Maximale Geschossflächenzahl

Anmerkung: Die zulässigen Vollgeschosse können durch ein Staffelgeschoss, das auf die GFZ nicht angerechnet wird, ergänzt werden.

Maximale Gebäudehöhen

Als Gebäudehöhe gilt die Höhendifferenz zwischen unterem und oberem Höhenbezugspunkt. Als oberer Höhenbezugspunkt ist die Oberkante der Attika anzunehmen. Unterer Höhenbezugspunkt ist die Erschließungsstraße des Grundstückes (Lenau- straße). Gemessen wird die Mittelachsenoberkante, die den Schnittpunkt bis zur Mitte des geplanten Gebäudeteils bildet. Die festgesetzte Höhe darf durch untergeordnete technische Aufbauten auf max. 10% der Gebäudegrundfläche, bis max. 3,0 m überschritten werden, wenn diese mindestens 3,0 m von der Außenfassade zurücktreten.

3. Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind oberirdische Stellplätze, Zu- und Abfahrt, Fußwege für die Erschließung des Wohn- und Geschäftsgebäudes, Spielplatz, Terrassen sowie Nebenanlagen (z.B. Mülleinhausungen, Fahrradabstellanlagen) zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen - Baugrenze

Die in der Planzeichnung festgesetzte Baugrenze entlang der Lenaustraße kann ab dem 1. Obergeschoss mit Balkonen im Sinne des § 6 Abs. 6 HBO in einer Tiefe von maximal 1,5 m überschritten werden. Eine Durchgangshöhe von Oberkante Gehweg bis Unterkante Balkon von mindestens 3,00 m ist einzuhalten.

5. Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

5.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Gehölzen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen. Weiterhin sind mindestens 2 Bäume zu pflanzen.

Pflanzliste (nicht abschließend)

Bäume

Acer campestre, Juglans regia, Prunus avium, Sorbus aria, Sorbus aucuparia, Sorbus intermedia, Obstbäume.

Sträucher

Acer campestre, Cornus mas, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus monogyna, Crataegus laevigata, Euonymus europaeus, Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum, Prunus spinosa, Rosa spec., Rubus fruticosus, Sambucus nigra, Sambucus racemosa, Salix caprea, Viburnum lantana, Viburnum opulus.

Geschnittene Hecken

Acer campestre, Buxus sempervirens, Carpinus betulus, Fagus sylvatica, Ligustrum vulgare, Ribes alpinum.

5.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bestandsbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die anzupflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm (in 1 m Höhe) aufweisen. Die Gehölze sind bei Bauarbeiten gemäß DIN 18920 wirksam vor Beschädigungen zu schützen.

5.3 Dachbegrünung

Die Dachflächen sind mindestens 70% dauerhaft mit einer mindestens 8 cm starken Substratschicht zu überdecken und extensiv zu begrünen. Ausnahmsweise kann auf eine Dachbegrünung verzichtet werden, wenn die Nutzung von Solar- und Fotovoltaikanlagen nicht mit einer Dachbegrünung zu vereinbaren sind.

B Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen nach § 9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit § 91 HBO

Dachform und Dachneigung

Zulässig sind flach geneigte Dächer bis zu 5°.

C Hinweise

Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, wie z.B. Scherben, Steingeräte oder Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Die o.g. Behörde ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten (Straßenbau sowie Ver- und Entsorgung) zu benachrichtigen. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). Es kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

Oberboden

Sämtlicher im Plangebiet befindlicher Oberboden ist gemäß DIN 18915 Teil 1 - 3 zu sichern. Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Abgeschobener Oberboden ist, bis zur Wiederverwendung auf Mieten von höchstens 3 m Höhe und 4 m Breite aufzusetzen (§ 202 BauGB).

Bodenverunreinigungen

Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1, Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16 - 18 in 65185 Wiesbaden, zu beteiligen.

Abstand der Bäume zu den Leitungen

Bei den Baumstandorten ist ein Mindestabstand gemäß Anforderungen der jeweiligen Leitungsträger zu benachbarten Versorgungskabeln/-leitungen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind die Kabel bzw. Leitungen vor schädlichen Wurzeleinwirkungen zu schützen.

Elektrosmog

In der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV) sind Grenzwerte zum Schutz der Bevölkerung vor gesundheitlichen Gefahren durch elektrische und magnetische Felder von Gleichstrom- und Niederfrequenzanlagen festgelegt. Nach den Untersuchungen der Deutschen Bahn AG verursachen Bahnoberleitungen eine magnetische Induktion von 16,7-Hz. Die Berechnungen ergaben, dass in den Anliegerbereichen der Grenzwert gemäß 26. BImSchV selbst unter ungünstigsten Betriebsbedingungen weit unterschritten wird.

Schallschutz

Im Rahmen des Baugenehmigungs- oder Freistellungsverfahrens sind passive Schallschutzmaßnahmen nach Vorgaben der DIN 4109 auf Grundlage der maßgeblichen Außenlärmpegel nachzuweisen. Dabei sind auch Schalleinwirkungen aus Gewerbebetrieben zu berücksichtigen. Grundlage bilden Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes nach Vorgaben der TA Lärm (Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 251 „Frankfurter Landstraße 1-3", Oberursel, Bericht A 76404/5299, Ingenieurgesellschaft für Akustik und Bauphysik mbH & Co. KG, 20.09.2019).

Stellplatzsatzung

Auf die von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oberursel (Taunus) beschlossene Stellplatzsatzung (in der jeweils gültigen Fassung) wird hingewiesen.

Zisternensatzung

Auf die von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oberursel (Taunus) beschlossene Zisternensatzung (in der jeweils gültigen Fassung) wird hingewiesen.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Zone IIIA für die Wassergewinnungsanlage der Stadtwerke Oberursel (Taunus). Die Schutzverordnung vom 23. September 1988 (StAnz. 43/1988, S. 2342) und die Verordnung zur Festsetzung einer Erweiterung des bestehenden Wasserschutzgebietes vom 13.März 2017 (STAnz. 16/2017, S 450) sind zu beachten.

Kampfmittelräumdienst

Eine Auswertung der Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Eine systematische Flächenabsuche ist nicht erforderlich. Werden während der Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden, ist der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

Die zuständige Behörde ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst, Darmstadt, kmrd@rpda.hessen.de.

Leuchtmittel

Für die Beleuchtung der Freiflächen sollten insektenfreundliche Leuchtmittel (ohne Blauanteile) verwendet werden.

Geovlies

Bei der Anlage von Grünflächen sollte auf die Verwendung von Geovlies verzichtet werden.

Zauneidechse

Zur Einwanderungsvermeidung von Zauneidechsen sollte während der Bauzeit ein Reptilienschutzzaun entlang der Bahntrasse hergestellt werden.

Nisthilfen

Es wird empfohlen, Nisthilfen für an Gebäuden brütende Vögel und / oder Fledermäuse in oder an den Fassaden des Neubaus zu installieren.

Besonderer Artenschutz

Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2, Nrn. 13, 14 BNatSchG)

sind insbesondere:

- Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. - 30.09.) durchzuführen,
- außerhalb der Brut- und Setzzeit Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- und / oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017, zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 8. August 2020
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017
- **Planungssicherstellungsgesetz** (PlanSiG) vom 20. Mai 2020
- **5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (PlanzV) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017
- **Hessische Bauordnung** (HBO) vom 28. Mai 2018, zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Art. 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) vom 14. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 22. August 2018
- **Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)** vom 28. November 2016

Für die städtebauliche Planung: Geschäftsbereich Stadtentwicklung

Oberursel (Taunus), den 02.12.2020

Richter

Datengrundlage:
Amtliches Liegenschaftskataster Informationssystem - ALKIS® - der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation - Stand Juli 2018

Aufstellungsbeschluss:
Dieser Plan ist gem. §§ 1, 2, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 13 a BauGB durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oberursel (Taunus) vom 07.02.2018 aufgestellt worden.

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung:
Dieser Plan ist von der Stadtverordnetenversammlung am 06.02.2020 zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen worden. Nach ortsüblicher Bekanntmachung hat der Plan in der Zeit vom 26.05.2020 bis 26.06.2020 und die Begründung öffentlich ausgelegen. Die Behörden wurden parallel beteiligt und am 13.05.2019 gem. § 4 Abs. 2 BauGB benachrichtigt.

Oberursel (Taunus), den 02.12.2020

Der Magistrat
Hans-Georg Brum
Bürgermeister

Satzungsbeschluss:
Die Änderung des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 03.09.2020 als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen worden.

Oberursel (Taunus), den 02.12.2020

Der Magistrat
Hans-Georg Brum
Bürgermeister

Satzungen:
Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind gem. § 5 HGO in Verbindung mit § 91 HBO am 03.09.2020 als Satzung beschlossen worden.

Oberursel (Taunus), den 01.12.2020

Der Magistrat
Hans-Georg Brum
Bürgermeister

Bekanntmachung:
Der Bebauungsplan und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden am 05.12.2020 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Oberursel (Taunus), den 07.12.2020

Der Magistrat
Hans-Georg Brum
Bürgermeister

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Vorschriften (Richtlinien und DIN-Vorschriften) können während der jeweils üblichen Öffnungszeiten im Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Rathaus Oberursel (Taunus) eingesehen werden.

STADT OBERURSEL TAUNUS

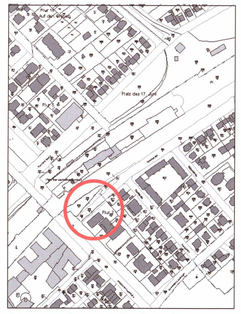
GESCHÄFTSBEREICH
STADTENTWICKLUNG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 251

"Frankfurter Landstraße 1-3 "

M 1:500

Übersicht



Gemarkung Oberursel; Flur 2 und 81