



**Textliche Festsetzungen zum
Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 233 „Neumühle“
(zwischen Zimmersmühlenweg und Ludwig-Erhard-Straße)**

MEDIATION
■ planen+bauen

Dipl. Ing. Ilse Erzigkeit
Mediation, Stadtplanung
Jodokstraße 16
88662 Überlingen

Tel. 07551 847 9041
Mobil: 0177 753 1950
Email mail@mediation-planenundbauen.de
www. mediation-planenundbauen.de

20.02.2020

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB und Verordnung zu § 9a BauGB über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert am 13.05.2017 (BGBl. I, Nr. 25, S. 1062)

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung [§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO]

1.1 Gewerbegebiet [GE - § 8 BauNVO i.V.m § 1 (5-9) BauNVO]

1.1.1 Zulässig sind im GE ^{1,2}:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Kioske, einem Kiosk vergleichbare Verkaufsflächen in Betriebskantinen sowie die Einrichtung von Verkaufsflächen für Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten (Liste: siehe Anlage zu den Festsetzungen) und einer Verkaufsfläche je Betrieb von maximal 100 m².

Unzulässig sind:

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,
- Sonstige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten (Liste: siehe Anlage zu den Festsetzungen).

1.1.2 Zulässig sind im eingeschränkten Gewerbegebiet GE^{E1}:

- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, im Sinne von § 6 (2) 4 BauNVO, öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (u.a. Bildungseinrichtungen).

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Kioske, einem Kiosk vergleichbare Verkaufsflächen in Betriebskantinen sowie die Einrichtung von Verkaufsflächen für Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten (Liste: siehe Anlage zu den Festsetzungen) und einer Verkaufsfläche je Betrieb von maximal 100 m².

Unzulässig sind:

- Tankstellen,
- Lagerhäuser,
- Lagerplätze,
- Vergnügungsstätten,
- Sonstige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten (Liste: siehe Anlage zu den Festsetzungen).

1.1.2 Zulässig sind im eingeschränkten Gewerbegebiet GE^{E2,E3}:

- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, im Sinne von § 6 (2) 4 BauNVO, Lagerhäuser, öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Einzelhandelbetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienen.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Unzulässig sind:

- Tankstellen,
- Lagerplätze,
- Vergnügungsstätten,

1.2 Allgemeine Wohngebiete [WA - § 4 BauNVO i.V.m § 1 (5-9) BauNVO]

1.2.1 Zulässig sind im WA¹:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig sind

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

1.2.1 Zulässig sind im WA^{2,3}:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.


Ausnahmsweise zulässig sind:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig sind

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Tankstellen.

2.0 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise (§ 16 ff. BauNVO)

Gebiet	max. GRZ	max. GFZ	max. Vollgeschosse	max. Höhen	Bauweise
GE ¹	0,8	1,6	III ⁺	15,0	-
GE ²	0,7	1,6	IV ⁺	25,0	a
GE ^{E1}	0,6	1,6	IV ⁺	21,0	a
GE ^{E2}	0,6	2,4	V ⁺	25,0	a
GE ^{E3}	0,6	1,8	IV ⁺	21,0	o
WA ¹	0,4	1,3	IV ⁺	-	a
WA ²	0,4	0,8	II ⁺	-	o
WA ³	0,3	0,6	II ⁺	-	o 

a) Maximale Grundflächenzahl [§ 19 (4) BauNVO]

Die zulässige Grundflächenzahl darf im Plangebiet gemäß § 19 (4) BauNVO durch die Grundfläche von Garagen, Carports, Stellplätzen, Zu- / Abfahrten, Terrassen, Wegeflächen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 50% überschritten werden, maximal jedoch bis zu einer GRZ von 0,8. In den Gewerbegebieten sowie im Allgemeinen Wohngebiet WA¹ ist die Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig, wenn dieses aufgrund einer Tiefgarage oder Regenrückhaltmaßnahme erforderlich ist.

b) Maximale Vollgeschosse [§ 20 (1) BauNVO]

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

c) Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Als Gebäudehöhe gilt die Höhendifferenz zwischen unterem und oberem Höhenbezugspunkt. Als oberer Höhenbezugspunkt ist der obere Abschluss der Außenwand anzunehmen. Unterer Höhenbezugspunkt ist die Erschließungsstraße des Grundstückes (GE¹: Ludwig-Erhard-Straße, GE²: Ludwig-Erhard-Straße, In den Schwarzwiesen, GE^{E1}: Planstraße im Nordwesten, d.h. Verlängerung der Straße in den Schwarzwiesen, GE^{E2}, GE^{E3}: Planstraße. Gemessen wird die Mittelachsenoberkante, die den Schnittpunkt bis zur Mitte des geplanten Gebäudes bzw. Gebäudeteils bildet. Die festgesetzte Höhe darf durch notwendige, untergeordnete technische Aufbauten auf max. 50% der Gebäudegrundfläche, bis max. 3,5 m überschritten werden.

d) Abweichende Bauweise a [§ 22 (4) BauNVO]

Bei der abweichenden Bauweise sind Gebäude und Gebäudegruppen bis zu 50 m Länge mit seitlichem Grenzabstand gemäß § 6 HBO sowie Gebäude über 50 m Länge mit seitlichem Grenzabstand gemäß § 6 HBO zulässig.

e) Überschreitung GRZ, GFZ in WA²

Im Allgemeinen Wohngebiet WA² kann bei den Reihenmittelhäusern der Hausgruppen die GRZ bis zu 0,5 und die GFZ bis zu 1,0 überschritten werden.

3. Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze, Zu- Abfahrten, Wegeflächen, Nebenanlagen (§§ 12, 13 BauNVO)

In den Gewerbegebieten (GE^{1,2}, GE^{E1-3}) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Trafostationen, Stellplätze, Zu- Abfahrten, Wegeflächen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig. Oberirdische Carports, Garagen und Nebenanlagen sind unzulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA¹⁻³) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen, Stellplätze, Zu- Abfahrten, Wegeflächen, Terrassen, Balkone sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig. Carports und Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig, wenn innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche keine Realisierungsmöglichkeit besteht oder diese zwischen dem Hauptgebäude und der Nachbargrenze vorgesehen sind.

4. Höchst zulässige Zahl der Wohnungen [§ 9 (1) 6 BauGB]

In den Allgemeinen Wohngebieten WA²⁺³ ist je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohneinheit zulässig.

5. Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 (1) Nr. 25 BauGB]

5.1 Begrünung der Stellplätze, Tiefgaragen, Verkehrsfläche

Gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Oberursel (Taunus) ist je 5 Stellplätze sowie je 50 Fahrradabstellplätze ein groß- oder mittelkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste 1 oder 2 mit einer Pflanzqualität von mindestens 20 cm Stammumfang in einer unbefestigten Baumscheibe von 4 bis 6 m² sowie einem Bodenvolumen der Pflanzgrube von 12 m³ zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die Baumscheiben sind als Blühflächen (z.B. Blumenwiese - Blumen, Gräser je 50%) zu entwickeln.

Stellplätze mit mehr als 1.000 m² befestigter Fläche sind zusätzlich durch eine raumgliedernde Begrünung zwischen den Stellplatzgruppen zu gestalten. Zu verwenden sind Bäume und Sträucher der Pflanzlisten 1 bis 3. Auch Böschungen zwischen einzelnen Stellplatzflächen sind als Blühflächen (z.B. Blumenwiese - Blumen, Gräser je 50%) zu entwickeln.

Tiefgaragen und Teile von Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden sind, soweit die Dachoberflächen nicht als Stellplatzflächen vorgesehen sind, mit einer 0,80 m hohen Erdüberdeckung auszuführen. 60% der übererdeten Tiefgaragen sind mit heimischen Sträuchern gem. Pflanzliste 4 zu begrünen, 40% mit Blühflächen (z.B. Dachbegrünung - Blumen 100%). Die Flächen sind einmal jährlich im Herbst zu mähen oder mulchen.

Im Bereich der festgesetzten 9,5 m und 11,5 m breiten Straßenverkehrsfläche sind mindestens 10 großkronige Laubbäume gemäß Pflanzliste 1 mit einer Pflanzqualität von mindestens 20 cm Stammumfang in einer unbefestigten Baumscheibe von 4 bis 6 m² sowie einem Bodenvolumen der Pflanzgrube von 12 m³ zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die Baumscheiben sind als Blühflächen (z.B. Blumenwiese - Blumen, Gräser je 50%) zu entwickeln.

5.2 Dachbegrünung

Die Dachflächen bis zu einer Neigung von 10° sind mindestens 80% dauerhaft mit einer mindestens 8 cm starken Substratschicht zu überdecken und extensiv zu begrünen. Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn notwendige technische Aufbauten sowie Solarnutzungen nicht mit einer Dachbegrünung zu vereinbaren sind.

5.3 Erhalt von Bäumen und Sträuchern – Urselbach

Die vorhandenen Bäume und Sträucher im Bereich der festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern entlang des Urselbaches sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Gehölze sind bei Bauarbeiten gemäß DIN 18920 wirksam vor Beschädigungen zu schützen. Bei Baumaßnahmen ist ein Wurzelraum von mindestens 12 m² vorzusehen.

Ausnahmsweise können die vorhandenen Bäume und Sträucher im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes bis zu einem Abstand von 5,0 m zur Uferlinie (§ 23 HWG - Gewässerrandstreifen) des Urselbaches beseitigt werden, damit zwischen der Terrasse und den vorhandenen Bäumen und Sträuchern ein Abstand von 5,0 m entsteht, wenn hierfür von der Unteren Naturschutzbehörde eine Ausnahmegenehmigung der nach § 30 BNatSchG geschützten Gehölze erteilt wird.

5.4 Begrünung der nicht bebauten Flächen

Die nicht bebauten Flächen der Gewerbegebiete (GE^{1,2}, GE^{E1-E3}) sind auf mindestens 40% mit heimischen Gehölzen (Pflanzlisten 1 bis 3) und auf 60% mit Blühflächen (z.B. Blumenwiese - Blumen, Gräser je 50) dauerhaft zu begrünen. Die Blühflächen sind einmal jährlich im Herbst zu mähen oder zu mulchen.

Die nicht bebauten Flächen der Allgemeinen Wohngebiete (WA¹⁻³) sind dauerhaft zu begrünen. Dabei sind auf mindestens 20% der Fläche heimische Gehölze (Pflanzlisten 1 bis 3) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die vorhandenen Gehölze sind dabei anzurechnen.

5.5. Pflanzlisten (Vorschlag - nicht abschließend)

Pflanzliste 1 - Großkronige Laubbäume

Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>

Pflanzliste 2 - Kleinkronige Laubbäume

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Wildbirne	<i>Pyrus pyraster</i>

Pflanzliste 3 - Sträucher

Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Feld-Ahorn (Heister)	<i>Acer campestre</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>

Pflanzliste 4 - Sträucher für begrünte Tiefgaragen

Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Färberginster	<i>Genista tinctoria</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>

6. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 (1) Nr. 20 BauGB]

6.1 Ausgleichsmaßnahme

Auf den Flurstücken Nr. 1329 tw., 1330 tw., 1331 tw., 1332 tw., 1333 tw., 1334 tw., 1335 tw., 1336 tw., 1337 tw., 1292, 1293, 1294 und 1295, Flur 11, Gemarkung Weißkirchen ist als Ersatz für die Inanspruchnahme eines Ufergehölzes am Urselbach eine flächenhafte Pflanzung aus heimischen, standorttypischen Bäumen und Sträuchern auf einer Fläche von insgesamt 4.638 qm anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung soll vorwiegend aus Bäumen bestehen, im Bereich eines 3 m breiten Streifens beidseits entlang einer bestehenden Leitungstrasse sind heimische, standorttypische Sträucher anzupflanzen (detaillierte Pflanz-, Pflege- und Umsetzungsmaßnahmen sind im städtebaulichen Vertrag geregelt).

6.2 Maßnahmen für den Artenschutz

6.2.1 Installation von Fledermauskästen (C01, CEF)

Als Ersatz für den Verlust vorhandener Quartierstrukturen an Bäumen, die beseitigt werden müssen, sind je entfallender Struktur drei Fledermauskästen aus der Typenpalette der Fa. Schwegler oder qualitativ vergleichbare Produkte (Flachkasten Typ 1FF sowie Fledermaushöhle 2FN oder 3FN) an den Bäumen entlang des Urselbaches zu installieren und über 30 Jahre funktionsfähig zu erhalten. Als Berechnungsgrundlage ist die Dokumentation des Baumhöhlenpotenzials (Anlage Artenschutzprüfung) erstellte Baumhöhlendokumentation heranzuziehen. Die Umsetzung der Maßnahme muss vorlaufend zur Beseitigung der Bäume erfolgen. Die Standorte der Hilfsgeräte sind der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) in einem Ergebnisbericht nachzuweisen. Der Erfolg der Maßnahme ist über ein 5-jähriges Monitoring zu dokumentieren.

6.2.2 Installation von Nistkästen (C02, CEF)

Als Ersatz für den Verlust vorhandener Bruthabitatstrukturen für Höhlen- und Nischenbrüter sind je entfallender Baumhöhle drei Nistkästen aus der Typenpalette der Fa. Schwegler oder qualitativ vergleichbare Produkte (Nisthöhle 2GR, Typ 1 B sowie Nischenbrüterhöhle Typ 1N mit verschiedenen Fluglochweiten) an den Bestandsbäumen entlang des Urselbaches zu installieren und über 30 Jahre funktionsfähig zu erhalten.

Als Berechnungsgrundlage ist die Dokumentation des Baumhöhlenpotenzials (Anlage Artenschutzprüfung) in der erstellten Baumhöhlendokumentation heranzuziehen. Die Umsetzung der Maßnahme muss vorlaufend zur Beseitigung der Bäume erfolgen. Die Standorte der Hilfsgeräte sind der UNB in einem Ergebnisbericht nachzuweisen. Der Erfolg der Maßnahme ist über ein 5-jähriges Monitoring zu dokumentieren.

6.2.3 Ersatzhabitat für die Zauneidechsen (C03, CEF)

Die Individuen der Zauneidechse müssen vor Beginn der Erschließung / der Bauarbeiten durch eine Fachkraft in das vorgesehene Ersatzhabitat umgesiedelt werden. Die Umsiedlung darf nur vor der Eiablage (April / Mai) und / oder nach dem Schlüpfen der Jungtiere bis zum Beginn der Winterruhephase (Anfang August bis Mitte Oktober) erfolgen. Hierzu ist vorlaufend eine Genehmigung der UNB einzuholen. Als Ersatzhabitat ist die Kompensations-Fläche PU-Ost, Flur 61, Flst. 25/2, Gemarkung Bommersheim vorgesehen. Vor Umsetzung der Eidechsen müssen folgende Maßnahmen zur Habitatoptimierung erfolgen: Einbringen zusätzlicher Habitatstrukturen in Form von jeweils einem Sand- bzw. Steinhaufen (ca. 2 m²) sowie einem Altholzstapel. Darüber hinaus sind zwei Kleinstgewässer anzulegen. Die neuen Strukturen sind in das Pflegekonzept der Kompensationsfläche einzubeziehen und hierdurch dauerhaft in funktionsfähigem Zustand zu erhalten.

Da nicht auszuschließen ist, dass Individuen der Zauneidechse während ihrer Migrationswanderungen aus den angrenzenden Siedlungsräumen (hier: Gleisschotterbett der benachbarten Bahntrasse) in den Baustellenbereich einwandern und dort getötet oder verletzt werden (Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG), ist der jeweilige Bauabschnitt mit einem mobilen ‚Amphibienzaun‘ wirksam gegen mögliche Zuwanderungen abzuschirmen. Die Standorte für den Zaun werden durch eine ökologische Baubegleitung festgelegt.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

7.1 Verkehrslärm B455 [§ 9 (1) Nr. 24 BauGB]

7.1.1 Lärmpegelbereiche

Bei der Errichtung oder der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", und DIN 4109-2:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", auszubilden. Grundlage hierzu sind die maßgeblichen Nacht-Außenlärmpegel L_a bzw. Lärmpegelbereiche, die gemäß der nachfolgenden Tabelle der DIN 4109-1:2018-01 einander zugeordnet sind (DIN 4109, Schallschutz im Hochbau kann im Geschäftsbereich Stadtentwicklung eingesehen werden).

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a / [dB(A)]
1	I	bis 55
2	II	56 bis 60
3	III	61 bis 65
4	IV	66 bis 70
5	V	71 bis 75
6	VI	76 bis 80
7	VII	> 80 ^a

^a: für maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB(A) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden.

Von dieser Festsetzung kann auch abgewichen werden, wenn die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

Unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung können die maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche tags und nachts fassaden- und geschossweise der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan entnommen werden (Bericht Nr. 18-2824/A, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, 64297 Darmstadt).

7.1.2 Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Bei der Änderung oder der Errichtung von Schlaf- und Kinderzimmern sind westlich der im Plan gekennzeichneten, im Westen verlaufenden 50 dB(A)-Nacht-Isophone sowie östlich der im Osten verlaufenden 50 dB(A)-Nacht-Isophone schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Auf dezentrale schallgedämmte Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 (1) BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts geringere Außenlärmpegel als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude). Unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung können die Nacht-Außenlärmpegel fassaden- und geschossweise der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan entnommen werden. (Bericht Nr. 18-2824/A, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, 64297 Darmstadt).

B Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 91 HBO

1. Dachform und Dachneigung

Zulässig sind flachgeneigte Dächer bis max. 10°.

2. Werbeanlagen

Werbeanlagen am Gebäude sind nur unterhalb des Schnittpunktes der Außenwandfläche mit der Oberkante Dachhaut des entsprechenden Gebäudeteils sowie auf Vordachkonstruktionen zulässig. Die Gesamtgröße der Werbeanlagen am Gebäude darf 20 % der Wandfläche, an der sie angebracht oder vor der sie aufgestellt werden sollen, nicht überschreiten.

Ausnahmsweise ist ein Werbepylon auf einer Fläche von 20 qm bis zu einer Höhe von maximal 15,0 m zulässig, wenn das Werbekonzept der Firma einen Pylonen vorsieht. Blinkende und wechselnd beleuchtete Werbeanlagen sowie Werbeanlagen an sich verändernden oder sich bewegenden Konstruktionen sind unzulässig.

C Hinweise

Beseitigung bestehender Gehölze

Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist die Beseitigung von Gehölzen als Vorbereitung für die Neubaumaßnahmen nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig.

Geovlies / Plastikfolie

Bei der Anlage von Grünfläche sollte auf die Verwendung von Geovlies / Plastikfolie verzichtet werden.

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 § 20 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 (§ 20 Abs. 3 HDSchG). Es kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 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).

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.

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.

Kampfmittelräumdienst

Die Auswertung der Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Soweit entgegen der vorliegenden Erkenntnisse im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst zu verständigen. Die zuständige Behörde ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst, 64278 Darmstadt, kmrdrpda.hessen.de.

Abstandsflächen

Die notwendigen Abstandsflächen nach § 6 HBO zu den Nachbargrenzen und zu den baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück sind bei den Hochbauplanungen zu berücksichtigen.

Leuchtmittel

Es wird empfohlen für die Beleuchtung der Freiflächen insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.

Abfallwirtschaft

Die Regelungen des Merkblattes „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel sind bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung und Entsorgung von Aushubmaterialien einzuhalten. Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abt. IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft) zum Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollten.

Trinkwasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt vollständig in der Schutzzone IIIB des im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebietes „Pumpwerk Praunheim II“ der Hessenwasser GmbH & Co.KG. Ein Teilbereich des Plangebietes im Nordwesten zwischen der Straße In den Schwarzwiesen und Ludwig-Erhard-Straße liegt in der Schutzzone IIIA für die Gewinnungsanlage der Stadt Oberursel (Taunus). Aus Gründen des Grundwasserschutzes sind alle einschlägigen Verordnungen, Erlasse, Richtlinien und Vorgaben des technischen Regelwerkes in der jeweiligen gültigen Fassung einzuhalten.

Artenschutz

In den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist – soweit aufgrund von Einzelfallprüfungen erforderlich - durch Nebenbestimmungen in den Baugenehmigungen sicherzustellen, dass die in der Maßnahmenübersicht des Gutachtens zur Artenschutzprüfung vom Januar 2019 aufgeführten Maßnahmen in Abstimmung mit der UNB in einem Kompensationskonzept dargestellt und ausgeführt werden, um einen Verstoß gegen das Verbot gemäß § 44 (1) 2 BNatSchG zu verhindern. Die Maßnahmen C01 – C03, V01 sind in den Festsetzungen unter 6.2.1 – 6.2.3 verbindlich geregelt. Die Maßnahme E01 ist in der Artenschutzprüfung als Empfehlung formuliert. Die Inhalte der Maßnahmen V02 - V07, S01 – S05 sind nicht unter dem Maßnahmenbegriff im Sinne des § 9 (1) Nr. 20 BauGB zu fassen (vgl. Begründung Ziffer 6.8.1). Diese werden Bestandteil des städtebaulichen Vertrages und sind in der Artenschutzprüfung wie folgt formuliert:

Umgang mit zu beseitigenden Höhlenbäumen (V02)

Die Beseitigung von Höhlenbäumen (Artenschutzprüfung Karte 2) muss grundsätzlich außerhalb der Brut- und Setzzeit erfolgen. Da die Baumhöhlen in dieser Zeit aber noch von Fledermäusen als Schlafplatz genutzt werden können, kann die Fällung erst während deren Winterruhephase erfolgen. Als gesicherter Winterruhezeitraum wird für den betroffenen Landschaftsraum der Zeitraum zwischen dem 01. Dezember und 31. Januar angenommen. Aufgrund der natürlichen Dynamik bei der Specht- und Baumhöhlenentwicklung ist der betroffene Baumbestand zudem in jedem Fall vor der Beseitigung durch eine Fachkraft auf ggfs. vorhandene Höhlen zu überprüfen, wobei erkannte Höhlenbäume zu kennzeichnen sind. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren.

Sollte diese zeitliche Befristung nicht einzuhalten sein, muss jeder Höhlenbaum unmittelbar vor der Beseitigung durch eine Fachkraft auf das Vorkommen von Fledermäusen (mittels Endoskop-Kamera o.ä.) überprüft werden. Werden keine Fledermäuse angetroffen, ist der Baum unverzüglich zu fällen; alternativ können die vorhandenen Öffnungen verschlossen werden. Im Nachweisfall sind die Höhlenöffnungen mittels eines Ventilationsverschlusses abzuziegeln. Die Kontrolle ist dann zwei Tage später zu wiederholen, und bei anhaltend schlechter Witterung ist die Kontrollphase entsprechend auszudehnen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren.

Horstbäume (V03)

Die im Ufergehölzsaum des Urselbaches bestehenden zu erhaltenden Horstbäume (Artenschutzprüfung Karte 3) sind vor Baubeginn der Bauarbeiten zu markieren und wirksam vor Beschädigungen zu schützen.

Umgang mit vorhandenen sonstigen Gehölzbeständen (V04)

Die Beseitigung von Gehölzen muss außerhalb der Brutzeit – also zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar – erfolgen. In Erweiterung der formalrechtlichen Bestimmungen ist diese Maßnahme auch auf Ziergehölze und kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände anzuwenden, da auch diesen ggf. eine artenschutzrechtlich bedeutende Funktion zukommt.

Schutz des Urselbaches und des Ufergehölzes (V05, S03)

Eine Querung des Gewässers (Fußwegebrücke) sollte sich auf einen Querungspunkt beschränken und vorrangig in vorhandenen Bestandslücken des Ufergehölzes realisiert werden. Die Ufergehölze sind vor Beginn der Erschließungsarbeiten durch einen Bauzaun wirksam vor Beschädigungen zu schützen.

Regelungen zur Baufeldfreimachung (V06)

Das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitung müssen außerhalb der Brutzeit – also zwischen 01. Oktober und 28. Februar – erfolgen, um Gelege von Bodenbrütern zu schützen. Gleiches gilt für ggf. durchzuführende Tätigkeiten des Kampfmittelräumdienstes, der maschinell gestützten Bodenerkundung sowie bei der Erkundung archäologischer Bodendenkmäler.

Sollten diese zeitlichen Vorgaben nicht einzuhalten sein, ist eine Baufeldkontrolle durchzuführen. Hierzu muss das beanspruchte Gelände unmittelbar vor Einrichtung der Baustelle bzw. vor Beginn der Erdarbeiten sorgfältig durch eine Fachkraft auf vorhandene Bodennester abgesehen werden. Im Nachweisfall dürfen die Einrichtung der Baustelle bzw. der Baubeginn erst nach dem Ausfliegen der Jungen erfolgen.

Begrenzung der Ausführungszeit bei Gebäudearbeiten (V07)

Die im Plangebiet vorhandenen Bestandsgebäude werden als Bruthabitate von synanthrop orientierten Vogelarten genutzt. Alle perspektivisch anfallenden Arbeiten an Fassade oder Dachstuhl sind daher außerhalb der Brutzeit durchzuführen, um das Eintreten von Verbotstatbeständen zu vermeiden.

Sollte diese zeitliche Befristung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, müssen die potenziellen Bruthabitate unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten durch eine Fachkraft auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden. Bei nachgewiesenen Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss deren Ausfliegen abgewartet werden, um danach unmittelbar die geplanten Gebäudearbeiten durchzuführen. Die UNB erhält in diesem Fall einen Ergebnisbericht.

Bereitstellung zusätzlicher Fledermausquartiere (E01)

Da es sich bei der Gruppe der Fledermäuse um eine im höchsten Maß bedrohte Artengruppe handelt, und auch an Gebäude gebundene Arten stetig Quartierverluste erleiden, sollten an den Neubauten zusätzliche Quartierstrukturen vorgesehen werden. Es wird empfohlen, zumindest an Teilen der Fassaden geeignete Holzverschalungen (doppelte Verschalung mit Lärchenholzbrettern mit sägerauer Unterschalung und schräg verlaufenden Hilfsbrettern, darüber eine horizontale Deckverschalung, nach unten offen) anzubringen.

Ökologische Baubegleitung (S01)

Um eine qualifizierte Umsetzung der artenschutzrechtlich notwendigen Maßnahmen sicherzustellen, sollte eine ökologische Baubegleitung erfolgen.

Sicherung von Austauschfunktionen (S02)

Um Störungen und Unterbrechungen von Wechselbeziehungen für die Vertreter der lokalen Kleinsäugerfauna zu vermeiden sollten bei Zäunen ein Bodenabstand von 10 cm eingehalten werden.

Vermeidung von Stoffeinträgen (S04)

Zur Gewährleistung der aktuellen Gewässergüte und zum Schutz der Lebensgemeinschaft sind jegliche Einleitungen von belastetem Oberflächenwasser in den Bach auszuschließen, um zusätzliche Nährstoff- oder Schadstoffeinträge zu vermeiden.

Verschluss von Bohrlöchern (S05)

Zur Vermeidung von Individualverlusten bei Reptilien, Amphibien, Kleinsäugetern und Vertretern der Bodenarthropoden sind alle Sondierlöcher, die ggfs. bei (Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen, unverzüglich durch autochthone Substrate wieder zu verschließen.

Anlage

Zentrenrelevante Sortimente

- Back- und Konditoreiwaren, Metzgereiwaren,
- Bild- und Tonträger,
- Büroartikel,
- Computer und Zubehör, Software,
- Drogeriewaren und Körperpflegeartikel (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel),
- Elektrokleingeräte (z.B. Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte etc.),
- Erotikartikel,
- Freiverkäufliche Apothekenwaren,
- Geschenkartikel,
- Glas, Porzellan, Feinkeramik,
- Haushaltswaren,
- Hausrat, Schneidwaren und Bestecke,
- Heimtextilien, Dekostoffe,
- Herren-, Damen- und Kinderbekleidung, Sonstige Bekleidung (z.B. Berufsbekleidung),
- Hobby- und Bastelartikel,
- Hörgeräte, Augenoptikartikel,
- Kinderwagen, Baby- und Kleinkindartikel,
- Meterwaren für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren,
- Musikinstrumente und Zubehör,
- Orthopädische Artikel und Sanitätsbedarf,
- Parfümerieartikel,
- Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte (sog. braune Ware),
- Sammlerbriefmarken und -münzen,
- Schnittblumen,
- Schreib- und Papierwaren, Zeitungen und Zeitschriften,
- Schuhe, Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme,
- Sortimentsbuchhandel,
- Spielwaren,
- Sportartikel und Sportgeräte,
- Sportbekleidung und Sportschuhe,
- Telefone und Zubehör,
- übrige Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tee, Tabakwaren, etc.), Getränke,
- Uhren, Schmuck,
- Videokameras, Fotoartikel,
- Waffen, Angler- und Jagdbedarf,
- Wäsche und Miederwaren, Bademoden