



**Vorentwurf der Festsetzungen zum
Bebauungsplan Nr. 255 - „Gefahrenabwehrzentrum“**

MEDIATION
■ **planen+bauen**

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

Tel. 07551 847 9041
Fax : 03212 114 4855
Email mail@mediation-planenundbauen.de
www. mediation-planenundbauen.de

07.11.2019

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. Einrichtungen und Anlagen mit Dienstleistungen des öffentlichen Bereichs (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Fläche für Gemeinbedarf - Gefahrenabwehrzentrum

Zulässig sind bauliche Anlagen, die dem Zweck der Feuerwehr dienen.

Ausnahmsweise zulässig sind nur:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter, die der Hauptnutzung für Feuerwehrzwecke zugeordnet und die im Übrigen in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 4a BauNVO)

Besonderes Wohngebiet (WB, § 4a BauNVO i.V.m § 1 Abs. 5,6 BauNVO)

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
3. sonstige Gewerbebetriebe,
4. Geschäfts- und Bürogebäude,
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsstätten, Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 1,2 BauGB, §§ 16ff BauNVO)

Nutzungsart	maximal GRZ	maximal GFZ	maximal Vollgeschosse	maximal Gebäudehöhe	Bauweise*
Fläche für Gemeinbedarf	0,5	-	III	<i>wird bis zur Offenlage ergänzt</i>	-
WB 1	0,4	1,6	III / VIII gem. Planzeichnung	-	a
WB 2	0,6	1,6	IV	-	a

GRZ, Grundfläche der baulichen Anlagen

Im WB1,2 darf die zulässige Grundflächenzahl gem. § 19 (4) BauNVO durch die Grundfläche von unterirdischen Tiefgaragenflächen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

Auf der Fläche für Gemeinbedarf darf die zulässige maximale Grundfläche der baulichen Anlagen gem. § 19 (4) BauNVO durch die Grundfläche von Stellplätzen, Zu- und Abfahrten bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Auf der Fläche für Gemeinbedarf ist die Gebäudehöhe als Höhendifferenz zwischen unterem und oberem Höhenbezugspunkt zu ermitteln. Als oberer Höhenbezugspunkt ist bei Flachdächern der obere Abschluss der Außenwand anzunehmen.

Der untere Höhenbezugspunkt ist mit 230,35 m ü.NN in der Planzeichnung festgesetzt. Die festgesetzte Höhe darf durch untergeordnete technische Aufbauten auf 20% der überbaubaren Grundstücksflächen um bis zu max. 5,0 m überschritten werden. Des Weiteren ist die Überschreitung der maximalen Höhen um bis zu 25,0 m für einen Übungsturm der Feuerwehr mit der maximalen überbauten Grundfläche von 100 qm, außerhalb der Bauverbotszone (vgl. Ziffer 4.1) zulässig.

Bauweise (§ 22 BauNVO)

Bei der abweichenden Bauweise sind Gebäude bis zu 50 m Länge sowie über 50 m Länge mit seitlichen Grenzabständen gemäß § 6 HBO zulässig.

Staffelgeschoss

Die zulässigen Vollgeschosse können mit einem Staffelgeschoss ergänzt werden.

3. Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Zu- Abfahrten (§§ 12, 14 BauNVO)

Fläche für Gemeinbedarf

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind:

- Zu-, Abfahrten und Stellplätze zulässig.
- Nebenanlagen, Garagen und Carports unzulässig.

WB 1

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind:

- Zu-, Abfahrten, Tiefgaragen, Wege für die Erschließung der Gebäude zulässig.
- Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

WB 2

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind:

- Zu-, Abfahrten, Stellplätze, Wege für die Erschließung der Gebäude und Tiefgaragen zulässig.
- Nebenanlagen, Garagen und Carports unzulässig.

4. Bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen und Verkehrslärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 Bauverbotszone

Im Bereich des Abstandes von 40,0 m bis zur Autobahnabfahrt A 661 nach § 9 Bundesfernstraßengesetz sind auf der überbaubaren Grundstücksfläche in Abstimmung mit dem zuständigen Amt für Straßen- und Verkehrswesen Frankfurt bauliche Anlagen bis zu einem Abstand von 20,0 m zum Fahrbahnrand der A661 (vgl. Planzeichnung) zulässig.

Innerhalb des Abstandes von 20,0 m bis zur Autobahnauffahrt A661 sind Gebäudehöhen von max. xx m zulässig (*wird bis zur Offenlage ergänzt*).

Die Beleuchtungen auf der „Fläche für Gemeinbedarf – Gefahrenabwehrzentrum“ sind so auszurichten, dass die Verkehre auf der A 661 sowie der B 456 nicht beeinträchtigt werden.

4.2 Verkehrslärm

Wird ergänzt nach Vorlage der schalltechnischen Untersuchung

5. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a, b BauGB)

5.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche sind heimische Bäumen und Sträucher gemäß Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene heimische Bäume und Sträucher sind zu erhalten.

5.2 Stellplätze

Gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Oberursel (Taunus) ist je 5 Stellplätze sowie je 50 Fahrradabstellplätze ein groß- oder mittelkroniger Laubbaum mit einer Pflanzqualität von mindestens 20 cm Stammumfang in einer unbefestigten Baumscheibe von 4 bis 6m² sowie einem Bodenvolumen der Pflanzgrube von 12 m³ zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Stellplätze mit mehr als 1.000 m² befestigter Fläche sind zusätzlich durch eine raumgliedernde Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen. Böschungen zwischen einzelnen Stellplatzflächen sind zu bepflanzen. Zu verwenden sind Bäume und Sträucher der Pflanzlisten.

5.3 Tiefgaragen

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 und mit heimischen flachwurzelnden Bäumen bzw. Sträuchern zu bepflanzen.

5.4 Dachbegrünung

Bei Neubaumaßnahmen sind die Dachflächen mindestens 80%, mit Ausnahme von den notwendigen Flächen für technische Aufbauten, dauerhaft mit einer mindestens 8 cm starken Substratschicht zu überdecken und mit standortgerechten Pflanzungen extensiv zu begrünen.

5.5 Pflanzlisten (Vorschlag - nicht abschließend)

Großkronige Bäume

Esskastanie	<i>Castanea sativa</i>
Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>

Kleinkronige Bäume

Säulen-Eiche	<i>Quercus robur</i> 'Fastigiata'
Pyramiden-Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i> 'Fastigiata'
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Wild-Birne	<i>Pyrus pyraster</i>
Wild-Apfel	<i>Malus sylvestris</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>

Sträucher

Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Bibernell-Rose	<i>Rosa pimpinellifolia</i>
Acker-Rose	<i>Rosa arvensis</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>

B Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB in Verbindung mit §§ 91, 6 Hessische Bauordnung (HBO)**1. Dachneigung**

Zulässig sind flachgeneigte Dächer bis 10°.

2. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen der Gebäude auf den Flächen des Besonderen Wohngebietes, dürfen, soweit diese nicht auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden können, auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (nur für Feuerwehrrzwecke) liegen.

An der Grenze zum Flurstück 3845/6 des WB 1 ist auf dem Flurstück 3840/34 des WB 2 auf der gesamten Länge eine Tiefgaragenabfahrt zulässig.

C HinweiseBodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Es wird darum gebeten, die mit den Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu belehren.

Beseitigung bestehender Gehölze

Die Beseitigung von Gehölzen ist nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zulässig § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG.

Solarenergienutzung

Die Ausstattung der Gebäude mit Sonnenkollektoren für Warmwassererzeugung und/oder Fotovoltaikanlagen zur Stromerzeugung wird empfohlen.

Mutterboden

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist gem. § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu bewahren. (Schutz des Mutterbodens erfolgt zu Beginn aller Erdarbeiten durch Abschieben und Lagerung gemäß DIN 18915, Blatt 3).

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.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Zone IIIB. Die damit verbundenen Auflagen sind bei Baumaßnahmen zu beachten.

Kampfmittelräumdienst

Es wird empfohlen vor Baubeginn Auskunft über mögliche Vorkommen von Kampfmitteln einzuholen. Die zuständige Behörde ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst, Darmstadt, kmrd@rpda.hessen.de.

Leuchtmittel

Es wird empfohlen für die Beleuchtung der Freiflächen insektenfreundliche Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-basierte Leuchtmittel mit einer warmweißen Lichtfarbe (3000 Kelvin) zu verwenden. Es sollte darauf geachtet werden, dass Lichtquellen ausreichend abgeschirmt und gezielt ausgerichtet werden.

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,
- Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- und Änderungsmaßnahmen darauf zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
- 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.