



Zeichenerklärung
Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB und BauNVO nach der Planzeichenverordnung von 1990

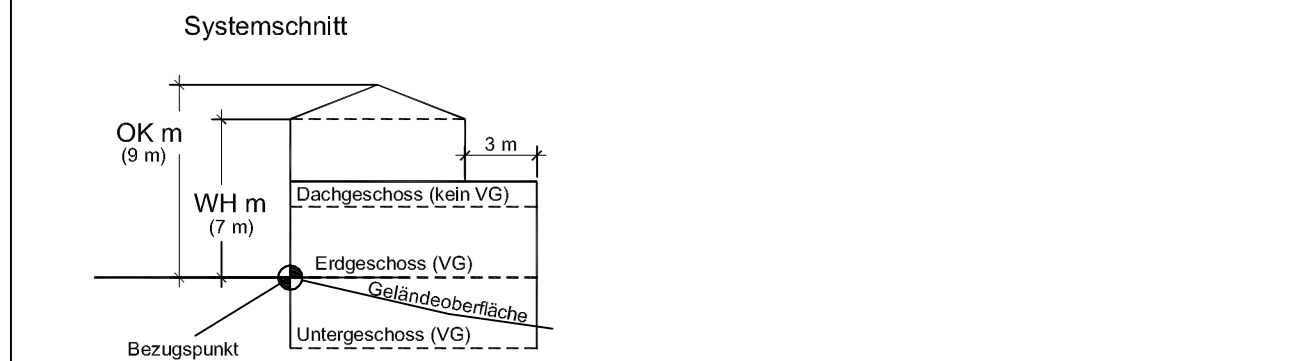
1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)

	Reines Wohngebiet überbaubare Fläche (§ 3 BauNVO)
WR	Art der baulichen Nutzung (§ 3 BauNVO)
GRZ	Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
GFZ	Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)
*FD, SD, WD, ZD	II**
WH m	OK m
DN max. 22°	

*Bei FD gilt: WH ≠ OK
** s. Textfestsetzung Punkt 2

Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Bezugspunkt



2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Hauptfirstrichtung

- 3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
- Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
- 4. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)**
- Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Trafostation (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)
- 5. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
- Öffentliche Grünfläche
- 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
- Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
- 7. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**
- unterirdisch
- 8. Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - vorgesehene Grundstücksgrenze
 - Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010, Regionalverband Frankfurt/Rhein/Main, bekanntgemacht am 17. Oktober 2011.

Landschaftsplan UVF, Umlandverband Frankfurt (UVF), jetzt: Planungsverband Frankfurt / Rhein-Main, Frankfurt am Main: März 2001.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Hessische Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I S. 622)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I 2010 S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. Juni 2013 (GVBl. I S. 458).

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I 2010 S. 458), zuletzt geändert durch Artikel 62 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. I S. 622)

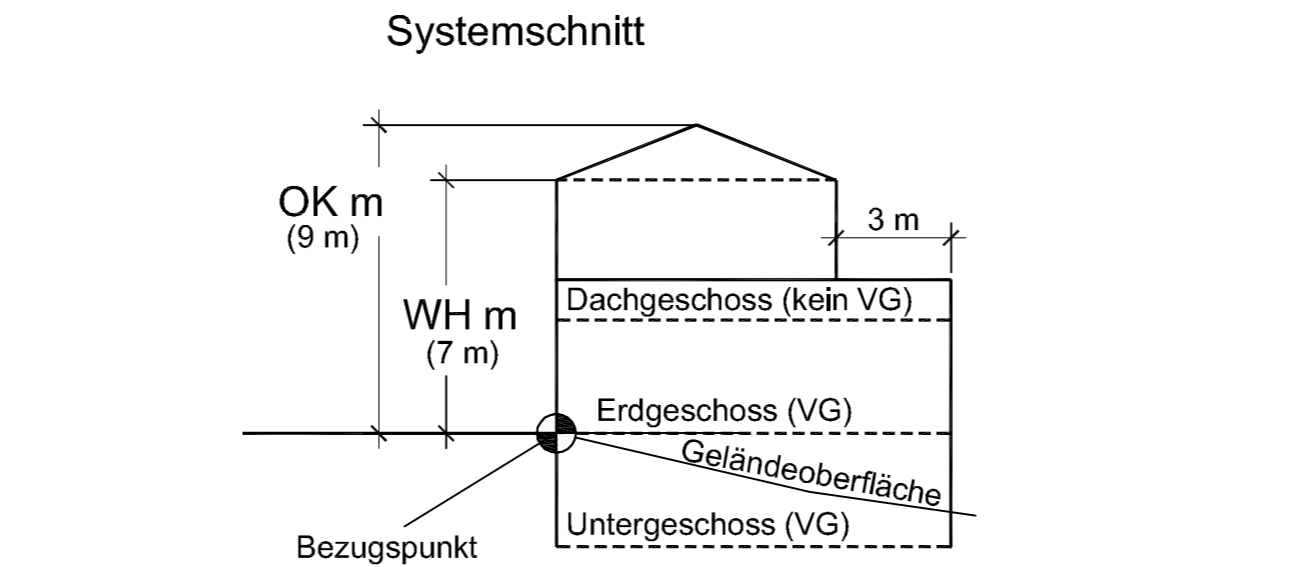
Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 76 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154).

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, § 3 BauNVO)
Das Reine Wohngebiet (WR) dient dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude. Die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.

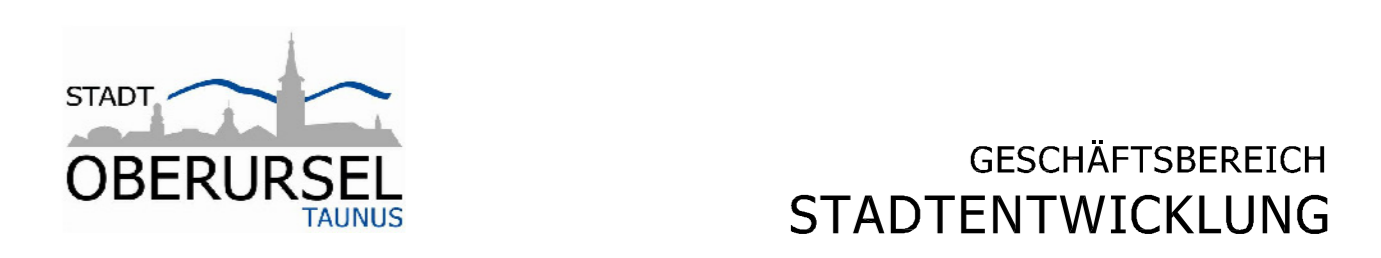
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 19 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
Die zulässigen Vollgeschosse sind der Nutzungsschablone der Planzeichnung zu entnehmen. Das Unter- bzw. das Kellergeschoss wird als Vollgeschoss festgelegt. Die Geschossfläche des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum vorhanden oder möglich ist, darf höchstens drei Viertel (75%) der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses betragen. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind gemäß § 3 Abs. 4 BauNVO je Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
In der abweichenden Bauweise (a) werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Dabei darf die Länge der Hausformen höchstens 14 m betragen. Für die Häuser an der Theodor-Heuss-Straße muss die talseitige Fassade des höchstgelegenen Geschosses jeweils um 3,00 m zurück versetzt werden, für das Haus an der Brüder-Grimm-Straße muss die straßenseitige Fassade des höchstgelegenen Geschosses um 3,00 m zurück versetzt werden (siehe 2).



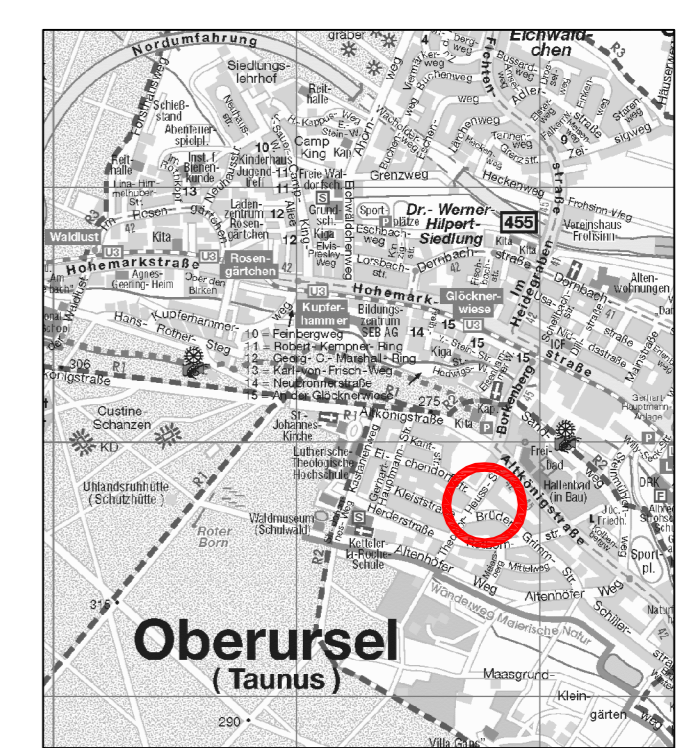
- 4. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)**
Allgemein gilt:
Als Wandhöhe (WH) gilt das Maß von dem Bezugspunkt bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachaußenhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand des höchstgelegenen Geschosses (einschließlich Brüstung oder Attika).
Als Höhe der Oberkante (OK) gilt das Maß von dem Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Daches (inklusive Aufkantung). Im Falle geneigter Dächer ist die Oberkante identisch mit der Firsthöhe. Im Falle von Flachdächern ist die Wandhöhe mit der Oberkante identisch (max. 7,00m Höhe).
Für zweigeschossige Gebäude werden eine Wandhöhe von maximal 7,00 m und eine Oberkante von maximal 9,00 m festgesetzt.
Der Bezugspunkt für die Höhenbestimmung ist in der Planzeichnung festgelegt.
- 5. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO, § 14 BauNVO)**
Hinweise: Stellplätze (St) im Sinne der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind offene Stellplätze ohne Überdachung, Garagen (Ga) sind allseitig umschlossene bauliche Anlagen in Massivbauweise. Carports sind Stellplätze mit Überdachung und mit einer oder mehreren Seiten- und Rückwänden. Im Sinne der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden Carports den Garagen (Ga) zugeordnet.
Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind nur zulässig, wenn ihre Gesamtbreite entlang des Straßenrandes (Außenkante Gehweg) nicht mehr als 5,00 m beträgt.
Für die Einrichtung von Garagen wird ein Mindestabstand von 5,00 m zwischen der Straßenbegrenzungslinie (Gehwegunterkante) und der Garage festgesetzt.
- 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Mindestens 20% der Grundstücksfreiflächen sind als Grünfläche anzulegen. Von diesen Flächen sollen mind. 20% Baum- und Strauchpflanzungen gem. Pflanzliste erhalten (1 Baum = 25 m², 1 Strauch = 2 m²). Für die Anpflanzungen wird die Pflanzliste im Anhang empfohlen.
An den Gebäuden sind mindestens 2 Nisthilfen für Nischen- und/oder Höhlenbrüter anzubringen.
- 7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
Pro 250 m² Grundstück ist je ein standortgerechter Laubb Baum anzupflanzen. Standortgerechte Laubbäume, die auf diesen Flächen in ihrem Bestand erhalten werden, sind anzurechnen. Für neu anzupflanzende Laubbäume ist eine standortgerechte Art zu verwenden (s. Pflanzliste).
- B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 HBO)**
- 1. Dächer**
Die nachfolgenden Dachformen sind zulässig: Walmdach, Zeltdach, Satteldach und Flachdach. Die maximale Dachneigung beträgt 22°.
Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 10° von Hauptgebäuden sowie von Nebengebäuden und Garagen/ Carports sind dauerhaft zu begründen.
Für Garagen und Carports ist eine Dachneigung von max. 15° zulässig.
Dachgauben sind nur bei eingeschossigen Gebäuden zulässig und dürfen nicht mehr als 30% der einzelnen Dachfläche in Anspruch nehmen.
Für zweigeschossige Gebäude sind nur liegende Dachfenster zulässig. Die Einzelgröße der Dachflächenfenster darf 2 m² nicht überschreiten.
- 2. Einfriedungen**
Für die straßenseitige Einfriedung der Grundstücke sind zulässig:
a) Rasenkantensteine
b) Lebende Hecke max. Höhe 1,25 m
c) Massive Einfriedung max. Höhe 1,25 m
Ausnahmen sind nur bei hängigem Gelände zulässig, wenn Gefahr besteht, dass hangseitig das Erdreich auf die Straße abgeschwemmt wird oder sich talseits die Verkehrsfläche absenkt. In diesen Fällen sind Stützmauern gestattet. Talseits darf die Oberkante Stützmauer nicht höher als 1,25 m über die anschließende befestigte Verkehrsfläche reichen. Stützmauer zur hangseitigen Geländesicherung dürfen nicht höher als 1,80 m sein.
- 3. Stellplätze, Zufahrten und Wege**
Die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen muss mit wasserdurchlässigem Belag wie z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Okopflaster, Verbundstein, wassergebundener Decke oder ähnlichem auf wasserdurchlässigem Unterbau erfolgen, soweit kein Schadstoffeintrag zu befürchten ist.
- C. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
- 1. Wasserschutzzone**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes der Trinkwasseranlagen Brunnen 1 - 4 "Riedwiese, Brunnen 5 „Gnade Gottes“ und Brunnen 6 „Bommersheim“ der Stadtwerke Oberursel GmbH. Die Verbote und Regelungen der Schutzgebietsverordnung vom 23.09.1988 sind bei Planung und Bauausführung zu beachten.
- 2. Bodenfunde**
Bodenfunde (Bodendenkmäler), von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen oder geschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, sind gemäß § 20 Abs. 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, der Archäologische Denkmalschutz oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.
- 3. Kampfmittel**
Im Rahmen des Bauantragsverfahrens kann der Bauherr des Regierungspräsidiums Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst, 64278 Darmstadt beteiligen.
- 4. DIN-Normen**
Die oben genannten DIN-Normen können beim Geschäftsbereich 61 (Stadtentwicklung) eingesehen werden.
- D. Hinweise**
- 1. Bodenarbeiten**
Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermichtung und Vergeudung zu schützen. Die Bodenarbeiten sind gem. DIN 18300 und DIN 18915 durchzuführen. Bodenaushub ist im Nahbereich wieder einzubauen. Außerdem wird empfohlen, den Boden auf zukünftigen Vegetationsflächen vor Auftrag des Mutterbodens (Oberbodens) tiefgründig zu lockern.
- 2. Schutz der Flora und Fauna bei Baumaßnahmen**
Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“. Nicht zu erhaltende Gehölze sind ausschließlich während der Vegetationsruhe zu fällen. Es gilt ein Fäll- und Rodungsverbot vom 1. März bis zum 30. September. Die Fällung von Bäumen und Rodung von Gebüsch zur Baufeldvorbereitung ist deshalb außerhalb dieser Zeiten zu legen (vergl. § 39 (5) Abs. 2 BNatSchG). Darüber hinaus wird auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten und das Verbot zum Fangen von Tieren hingewiesen. (§ 44 Nr. 1 BNatSchG)
- 3. Zisternensatzung**
Niederschlagswasser von Dachflächen ist nach der Maßgabe der Zisternensatzung der Stadt Oberursel in Zisternen zu sammeln und in Rahmen der gesetzlich zulässigen Zwecke in Haus, Hof und / oder Garten zu verwenden.
Die Zisternensatzung in der jeweils gültigen Form ist zu beachten.
- 4. Stellplatzsatzung**
Die Stellplatzsatzung in der jeweils gültigen Form ist zu beachten.
- E. Pflanzliste für überwiegend anzupflanzende Bäume und Sträucher**
- | | | |
|-------------------|---------------------|-------------------------|
| Laubbäume: | Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| | Acer platanoides | Spitzahorn |
| | Betula pendula | Birke |
| | Carpinus betulus | Hainbuche |
| | Fraxinus excelsior | Esche |
| | Juglans regia | Walnuss |
| | Prunus avium | Vogelkirsche |
| | Quercus robur | Stieleiche |
| | Sorbus aucuparia | Eberesche |
| | Salix caprea | Salweide |
| | Tilia cordata | Winterlinde |
| | Tilia platyphyllos | Sommerlinde |
| | Castanea sativa | Eidekastanie |
| | | Birnen: |
| | | Clapps Liebling |
| | | Roter Hartriegel |
| | | Haselnuss |
| | | Weißdorn |
| | | Pflaflendulchen |
| | | Gemeine Heckenkirsche |
| | | Schlehe |
| | | Hundsrose |
| | | Schwarzer Holunder |
| | | Gewöhnlicher Schneeball |
| | | Kornelkirsche |
| | | Roter Hartriegel |
| | | Haselnuss |
| | | Weißdorn |
| | | Pflaflendulchen |
| | | Gemeine Heckenkirsche |
| | | Schlehe |
| | | Hundsrose |
| | | Schwarzer Holunder |
| | | Gewöhnlicher Schneeball |
| | | Waldrebe |
| | | Efeu |
| | | Je länger je lieber |
| | | Wilder Wein |
| | | Weinrebe |

Für die städtebauliche Planung:	Geschäftsbereich Stadtentwicklung
Oberursel (Taunus), den 10.06.2014	L.S. gez. Richter
Aufstellungsbeschluss: Dieser Plan ist gem. §§ 2, 8, 9 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oberursel (Taunus) vom 21.03.2013 aufgestellt worden.	
Öffentliche Auslegung: Dieser Plan ist von der Stadtverordnetenversammlung am 26.02.2014 zur öffentlichen Auslegung gem. § 13 a i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen worden. Nach ortsüblicher Bekanntmachung hat der Plan in der Zeit vom 25.03.2014 bis 25.04.2014 mit Begründung und Umweltbericht öffentlich ausgelegen. Die Behörden wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 18.03.2014 benachrichtigt.	
Satzungsbeschluss: Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 1 i. V. m. § 13 a BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 24.07.2014 als Satzung und die Begründung mit Umweltbericht hierzu beschlossen worden.	Der Magistrat L.S. gez. Bürgermeister Hans-Georg Brum
Satzungen: Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind gem. § 5 HGO in Verbindung mit § 81 HBO am 24.07.2014 als Satzung beschlossen worden.	Der Magistrat L.S. gez. Bürgermeister Hans-Georg Brum
Bekanntmachung: Der Bebauungsplan und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden am 09.08.2014 gem. § 10 Abs. 3 i. V. m. § 13 a BauGB ortsüblich bekanntgemacht.	Der Magistrat L.S. gez. Bürgermeister Hans-Georg Brum
Oberursel (Taunus), den 11.08.2014	L.S. gez. Bürgermeister Hans-Georg Brum



Bebauungsplan Nr. 19 Neufeld 1. Änderung

M 1:500



Übersichtsplan: Gemarkung Oberursel; Flur 74