Zeichen der Kataster- und Vermessungsgrundlage

- Flur 9 — Flurnummer
- 942/1 — Flurstücksgrenzen / Flurstücksnummer
- Gebäude
- Böschung vorhanden
- Höhenline mit Angabe der Höhe

A Nachrichtliche Übernahmen

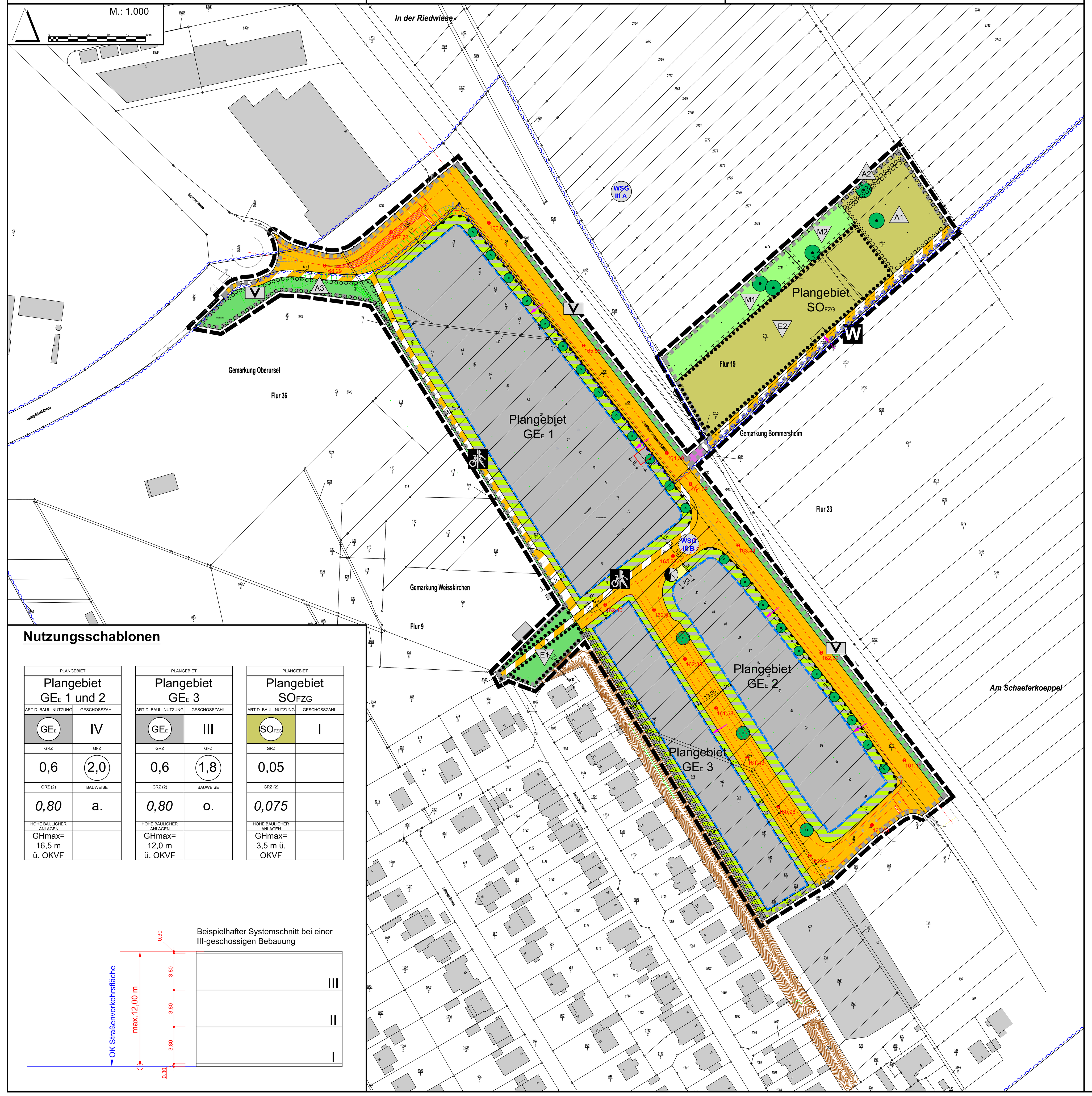
- WSG III A — Wasserschutzgebiet III A2 (BR Riedwiese) (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- WSG III B — Wasserschutzgebiet III B im Festsetzungsstatus (Pumpwerk Praunheim II) (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

B Zeichnerische Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- GE_E — Gewerbegebiet - eingeschränkt überbaubare Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO)
- Gewerbegebiet - eingeschränkt nicht überbaubare Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO)
- SO_FZG — Sonstiges Sondergebiet - Zweckbestimmung Freizeitgärten überbaubare Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)
- IV — Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 und 20 BauNVO)
- 0,6 — Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 und 19 BauNVO)
- 0,8 — Grundflächenzahl 2 (GRZ 2) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 und 19 Abs. 4 BauNVO)
- 1,8 — Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)
- GHmax= 16,0 m ü. OK VF — Maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen über OK Verkehrsfläche (§ 18 BauNVO)
- Kennzeichnung der für die Höhenfestsetzung maßgebende Fassadenseite (§ 18 BauNVO)
- o. — Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
- a. — Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 und BauNVO)
- Verkehrsfläche der U-Bahn / Bahnübergang (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)
- W — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg / Fuß- und Radweg (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) Zweckbestimmung: Transformatorenstation
- V — Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) Zweckbestimmung:Verkehrsbegleitgrün
- Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) Zweckbestimmung: Grünverbindung
- Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) Zweckbestimmung: Natur- u. artenschutzrechtlicher Ausgleich
- Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- A1 — Bezeichnung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- E1 — Bezeichnung von Maßnahmen für Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- M1 — Bezeichnung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
- Mit Geh-, und Fahrrecht belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Stadt Oberursel
- Umgrenzung von Flächen mit bedingten Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB) Bedingte Zulässigkeit der gewerblichen Nutzung

C Sonstige Planzeichen

- 162,33 — Kennzeichnung geplante Straßenhöhen Straßenplanung Juni 2026



Nutzungsschablonen

PLANGEBIET	
Plangebiet GE_E 1 und 2	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
GE_E	IV
GRZ	GFZ
0,6	2,0
GRZ (2)	BAUWEISE
0,80	a.
HÖHE BAULICHER ANLAGEN	
GHmax= 16,5 m ü. OKVF	

PLANGEBIET	
Plangebiet GE_E 3	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
GE_E	III
GRZ	GFZ
0,6	1,8
GRZ (2)	BAUWEISE
0,80	o.
HÖHE BAULICHER ANLAGEN	
GHmax= 12,0 m ü. OKVF	

PLANGEBIET	
Plangebiet SO_FZG	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
SO_FZG	I
GRZ	
0,05	
GRZ (2)	
0,075	
HÖHE BAULICHER ANLAGEN	
GHmax= 3,5 m ü. OKVF	

Beispielhafter Systemschnitt bei einer III-geschossigen Bebauung

D Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Einzelhandelsflächen für die Selbstvermarktung als Bestandteil der im Gebiet produzierenden oder weiterverarbeitenden Betriebe, wenn diese einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude überbauten Flächen einnehmen und von diesen keine Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ausgehen.

Nicht zulässig sind:
- Selbständige Lagerplätze,
- Tankstellen, die nicht betrieblichen Zwecken dienen,
- Vergnügungsstätten,
- Bordelle und bordellartige Betriebe,
- Sexshops,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Als Ausnahme sind nur zulässig:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung "Freizeitgärten" (§ 11 BauNVO)
Das Sonstige Sondergebiet ist mit der Zweckbestimmung "Freizeitgärten" festgesetzt. Innerhalb dieses Gebietes sind nur Gebäude, die der Nutzung als Freizeitgarten dienen, zulässig. Es handelt sich hierbei um Gartenhütten für nicht dauerhafte Wohnzwecke einschl. überdachter Freisitze sowie um Nebenanlagen, wie Gewächshäuser oder Schuppen.

2.
Bedingte Zulässigkeit der gewerblichen Nutzung
(§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung mit roter Umrandung“ gekennzeichneten Fläche im eingeschränkten Gewerbegebiet GE_E 1 sind die für das GE_E 1 festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen erst zulässig, wenn eine funktionsfähige Ersatzanlage für den kathodischen Korrosionsschutz der Gasleitung außerhalb der gekennzeichneten Fläche in Betrieb genommen und der bestehende Schaltschrank anschließend dauerhaft außer Betrieb genommen und fachgerecht vollständig zurückgebaut worden ist.

Bis zum Eintritt dieser Umstände bleibt die Nutzung der bestehenden Korrosionsschutzeinrichtung einschließlich der für ihren Betrieb, ihre Wartung und ihre Instandsetzung erforderlichen Maßnahmen zulässig.

3.
Grundflächenzahl, Vollgeschosse und Geschossflächenzahl
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 und 20 BauNVO)

GRZ, GFZ, Zahl der Vollgeschosse
Die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse sind jeweils als Höchstgrenze festgesetzt.
(s. Nutzungsschablonen)

GRZ (2)
In den Gewerbegebieten gilt:
Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ 2) im Sinne des § 19 (4) BauNVO darf durch die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
(s. auch Nutzungsschablonen)

In dem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Freizeitgärten" gilt:
Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ 2) im Sinne des § 19 (4) BauNVO darf durch die Grundfläche von Stellplätzen, Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,075 überschritten werden.
(s. auch Nutzungsschablone)

4.
Höhe der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und § 18 BauNVO)

Bezugspunkt
Als unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen gilt der Schnittpunkt der Mittelachse der Fassade des geplanten Gebäudes mit der Projektion der Oberkante der Straßenverkehrsfläche in deren Mittelachse.

Verortung des Bezugspunktes
Der Höhenbezugspunkt ist jeweils an der im Bebauungsplan mit Pfeil gekennzeichneten Fassadenseite zu ermitteln.

Gebäudehöhe in den Gewerbegebieten
Die Gebäudehöhe ist in Form einer maximalen Höchstgrenze vorgegeben. Die Gebäudehöhe wird wie folgt gemessen:

Bei Flachdächern:
Bezugspunkt bis Schnittpunkt mit der Oberkante Attika

Die festgesetzte Höhe darf durch untergeordnete technische Aufbauten für Solar-, Photovoltaik- und Lüftungsanlagen bis zu einer maximalen Höhe von 3,0 m überschritten werden.

Gebäudehöhe in dem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Freizeitgärten"

Die Gebäudehöhe ist in Form einer maximalen Höchstgrenze vorgegeben. Die Gebäudehöhe wird wie folgt gemessen:

Bei geneigten Dächern:
Bezugspunkt bis Oberkante Dachhaut am First

Bei Flachdächern:
Bezugspunkt bis Schnittpunkt mit der Oberkante Attika

Nachweis der Höheneinmessung
Den Bauantrags- oder Bauanzeigeunterlagen sind zum Nachweis jeweils Geländeschnitte des vorhandenen und geplanten Geländes mit Angaben zu den Höhen in Metern über NN beizufügen.

5.
Grundstücksgrößen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Freizeitgärten in dem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Freizeitgärten" beträgt 500 m².

6.
Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweisen (§ 22 BauNVO)
In den Gewerbegebieten gilt:
Bei der offenen Bauweise sind Gebäude bis zu 50 m Länge mit seitlichen Grenzabständen, bei der abweichenden Bauweise Gebäude unter und über 50 m Länge mit seitlichen Grenzabständen (s. Nutzungsschablonen). Die Abstandsflächen nach § 6 HBO sind einzuhalten.

In dem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Freizeitgärten" gilt:
Eine Festsetzung der Bauweise entfällt.

7.
Überbaubare Grundstücksflächen sowie Flächen für Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksgrenze (§ 23 BauNVO)
In den Gewerbegebieten gilt:
Die überbaubare Fläche der Plangebiete ist durch Baugrenzen definiert.

In dem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Freizeitgärten" gilt:
Eine Festsetzung von Baugrenzen entfällt.

Garagen (§ 12 BauNVO)
In den Gewerbegebieten gilt:
Oberirdische Garagen und Carports sind nur in den überbaubaren Flächen und im seitlichen Grenzabstand gemäß den Regelungen der HBO zulässig.

Tiefgaragen und oberirdische Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

In dem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Freizeitgärten" gilt:
Garagen, Tiefgaragen und Carports sind unzulässig.

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie der Frankfurter Straße müssen diese Anlagen einschließlich baulicher Einfriedungen einen horizontal gemessenen Mindestabstand von 0,20 m einhalten. Maßgeblich ist der kürzeste Abstand zwischen der Straßenbegrenzungslinie und dem nächstgelegenen äußeren Bauteil der Anlage.

8.
Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Bebauungsplan sind Straßenverkehrsflächen sowie Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Mischverkehrsfläche", "Fuß- und Radweg" bzw. "Wirtschaftsweg / Fuß- und Radweg" festgesetzt. Entlang der dargestellten Bereiche sind Ein- und Ausfahrten nicht zulässig.

9.
Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
(§ 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB)

Transformatorenstation
Innerhalb des Plangebietes ist eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung "Transformatorenstation" festgesetzt.

10.
Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“, der Zweckbestimmung „Grünverbindung“ sowie der Zweckbestimmung „Natur- u. artenschutzrechtlicher Ausgleich“ festgesetzt.

11.
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Erhalten und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Begrünung innerhalb der Baugrundstücke

Bäume im Bereich nicht unterbauter Stellplatzanlagen
Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Oberursel vom 23.05.2019 sind Stellplätze und Fahrradabstellplätze 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 mindestens 6 m² sowie einem Bodenvolumen der Pflanzgrube von mindestens 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.

Es werden die Arten der Pflanzliste 1 empfohlen:

Begrünung im Bereich von Tiefgaragen
Grünflächen auf Tiefgaragen sind mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 80 cm Stärke (zzgl. Filter- und Drainageschicht) zu überdecken, dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten. Die Erdaufschüttung, z.B. auch in Verbindung mit Pflanzhochbeeten, über der Drainschicht ist entsprechend ihrer Nutzung in folgenden Dimensionen anzulegen:

Rasen und niedrige Bepflanzung:	80 cm
Hochwachsende Sträucher und Bäume 3. Ordnung:	100 cm
Bäume 2. Ordnung:	150 cm

Bei Pflanzungen dürfen keine invasiven Arten verwendet werden. Die Mindestgröße der Baumscheiben / Baumgruben je Baum beträgt 8 m² bzw. 12 m³. Die Baumscheibe ist dauerhaft offen zu halten.

Ergänzend zur Pflanzliste 1 werden die Arten der Pflanzliste 2 empfohlen.

Straßen- und Straßenbegleitende Bäume
Die zur Anpflanzung festgesetzten Einzelbäume dürfen, unter Beibehaltung der Anzahl der Bäume, von den vorgegebenen Standorten bis zu 10 m abweichen.

Die Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 20 - 25 cm zu pflanzen. Die Mindestgröße der Baumscheiben / Baumgruben je Baum beträgt 36 m³. Die Baumscheibe ist dauerhaft offen zu halten. Die Auswahl der Baumarten hat gemäß der Pflanzliste 4 zu erfolgen.

Dachbegrünung
Die Dachflächen sind zu mindestens 80% extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Fassadenbegrünung
Wandflächen ohne Fenster- und/oder Türöffnungen, ab einer Größe von 100 m², sind durch Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen. Als Richtlinie gelten zwei Pflanzen je lfm Wand.

Begrünung von Grundstücksflächen
Mindestens 10% der gewerblichen Grundstücksflächen dürfen nicht befestigt und unterbaut werden. Sie sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Auf den Flächen sind überwiegend heimische und standortgerechte Gehölze der Pflanzliste 1 und 2 anzupflanzen. Je 150 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind in einer Qualität Hochstamm, Stu 16-18 cm zu pflanzen. Der durchwurzelbare Raum muss mindestens 12 m³ umfassen.

Schottergärten
Eine Schotterung zur Gestaltung der nicht überbauten Flächen der Grundstücke, die wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen sind, ist nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind, begrenzt auf das erforderliche Mindestmaß der Nutzung, sickerfähige, feinkörnige Kiesflächen mit einer Körnung von 2-5 bis 8-16 mm für Terrassen und Wege.

Geovlies
Bei der Anlage von Grünflächen (ausgenommen die Grünflächen oberhalb von Tiefgaragen) ist auf die Verwendung von Geovlies zu verzichten.

Bodenversiegelung
Grundstückszufahrten und -wege sowie Stellplätze dürfen nur in der für die Erschließungszwecke erforderlichen Breite befestigt werden. Hierbei sind vorzugsweise versickerungsfähige Materialien (z.B. Ökopflastersysteme, Sickerpflaster, Rasengittersteine, etc.) zu verwenden.

Anpflanzungsmaßnahmen

Anpflanzungsmaßnahme 1 (A1)
(Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Freizeitgärten)
Maximal 7,5 % der Grundstücksfläche dürfen befestigt und überbaut werden. Die restlichen Flächen sind dauerhaft zu begrünen. In der mit A1 gekennzeichneten Fläche sind heimische und standortgerechte Gehölze der Pflanzliste 2 und 3 anzupflanzen. Je 200 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaumhochstamm oder Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind in einer Qualität Hochstamm, Stu 14-16 cm, 3xv. zu pflanzen. Für die Auswahl der Laubbäume ist die Pflanzliste 3 zu verwenden. Die Auswahl der Baumarten hat gemäß der Pflanzliste 5 zu erfolgen. Es sollen bevorzugt Apfel- oder Birnbäume gepflanzt werden.

Anpflanzungsmaßnahme 2 (A2)
(Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Freizeitgärten)
Auf einer Teilfläche von ca. 200 m² des Flurstücks 2780, Flur 23 in der Gemarkung Bommersheim, mit A2 gekennzeichneten Fläche, sind 3 Obstbaumhochstämme neu zu pflanzen. Der vorhandene Obstbaum ist zu erhalten und im Falle des Abgangs zu ersetzen. Die Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es sind Apfel- oder Birnbäume gemäß der Pflanzliste 5 zu pflanzen.

Die Wiesenfläche ist maximal 2-3 x im Jahr mit Sense oder Balkenmäher zu mähen. Die Mahd soll nicht vor dem 15.06. eines jeden Jahres erfolgen. Das Mähgut ist abzufahren. Die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, Gülle sowie von Pestiziden ist ausgeschlossen.

Anpflanzungsmaßnahme 3 (A3)
(Verkehrsbegleitgrün)
Es sind Sträucher in Gruppen von mind. 3 - 10 Stück in einem Pflanzabstand von 1,50 m / 1,50 m zu pflanzen. Neben Sträuchern sind mind. 5 % Bäume 2. oder 3. Ordnung in die Pflanzung zu integrieren. Es ist eine Gehölzdichte von mind. 400 Gehölzen pro 1.000 m² zu gewährleisten. Die Pflanzenauswahl ist gemäß Pflanzliste 3 zu treffen. Es wird empfohlen, die Krautsäume in den Randbereichen durch Extensivierung zu entwickeln und Schnittmaßnahmen im Winterhalbjahr durchzuführen.

Erhaltungsmaßnahmen

Erhaltungsmaßnahme 1 (E1)
(Grünverbindung)
Die vorhandenen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Verlust durch heimische standortgerechte Gehölze der Pflanzliste 3 zu ersetzen. Der Kronentraufbereich von Einzelbäumen zuzüglich 1,50 m ist auf Dauer von Überbauung, Versiegelung, Bodenauf- oder abtrag, Ablagerungen und Verdichtung freizuhalten.

Erhaltungsmaßnahme 2 (E2)
(Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Freizeitgärten)
Die vorhandenen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Verlust durch heimische standortgerechte Gehölze der Pflanzliste 2 und 3 zu ersetzen. Die zur Erhaltung festgesetzten 5 Obstbäume sind im Falle, dass sie nicht mehr standsicher oder umgefallen sind, zu ersetzen. Dabei sind standortgerechte Obstbaumhochstämme in der Pflanzqualität H, Stu mind. 12 - 14 cm, 3xv. zu wählen. Es sind Pflanzen der Liste 5 , bevorzugt Apfel- oder Birnbäume, zu verwenden. Bei Nachpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2 m zum Standort des abgängigen Altbaumes einzuhalten. Neupflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahme Ökokonto der Stadt Oberursel, Maßnahme Nr. 5
(Stilllegung Wald "Franzoseneck", Waldflächen-Abteilung 22A)
Dem Bebauungsplan Nr. 266 „Südliche Riedwiese“ werden Flächen des Ökokontos der Stadt Oberursel, Maßnahme Nr. 5, Oberursel, Flur 98, Flurstück 9052/3, zugeordnet. Die Maßnahme beinhaltet die Entwicklung eines naturnahen, ungestörten Waldbestandes durch die Stilllegung und den Verzicht auf die forstliche Nutzung. Aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht sind Pflege- oder Rodungsmaßnahmen entlang von Wegen zulässig. Die zugeordnete Flächengröße beträgt 59.205 m² und entspricht nach der Hessischen Kompensationsverordnung bei einer Aufwertung von 7 Punkten/m² einem Kompensationswert von ca. 414.435 Punkten.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahme M1
(Anpflanzung eines Feldgehölzes - CEF-Maßnahme)
Auf einer Teilfläche von 1.200 m² des Flurstücks 2780, Flur 23 in der Gemarkung Bommersheim sind heimische und standortgerechte Gehölze in einem Abstand von 1,50 m / 1,50 m anzupflanzen. Neben Sträuchern sind mind. 5 % Bäume 1. und 2. Ordnung in die Pflanzung zu integrieren. Die Sträucher sind in Gruppen von mind. 3 - 10 Stück zu pflanzen. Die Pflanzung ist stufig aufzubauen. Mind. 10 - 20 % innerhalb der Fläche sind zur freien Entwicklung freizuhalten. In den Randbereichen sind Krautsäume durch Extensivierung zu entwickeln und alle 2 Jahre im Herbst abschnittsweise zu mähen. Zum Schutz der Tierwelt sind alle Pflege- und Schneidemaßnahmen in den Herbst- und Wintermonaten, d.h. nach dem Blattfall ab Oktober / November bis 01. März abschnittsweise durchzuführen.

Die zwei vorhandenen Obstbäume sind in die Planung zu integrieren und zu erhalten. Sollten die Bäume absterben sollen sie als Sitzwarte stehen bleiben.

Dünge - und Spritzmittel dürfen nicht ausgebracht werden. Die Auswahl der Gehölze hat gemäß der Pflanzliste 3 zu erfolgen. Die Gehölze sind in folgender Qualität zu pflanzen:
- Bäume: Stu 12 - 14 cm, 3xv.,
- Sträucher: 2xv., 60 - 100 cm

Sofern es aus Gründen des Bauablaufs und aus wirtschaftlichen Gründen vertretbar ist, sollen Teile der Pflanzungen durch Umpflanzungen im Plangebiet vorhandener und ansonsten zu rodender Gehölze erfolgen.

Die Flächen sind zum Schutz vor Wildverbiss mit einem Wildschutzzaun h = 1,50 m zu umgeben. Dieser ist für die Dauer von mind. 3 Jahren zu unterhalten.

Ausgleichsmaßnahme M2
(Anpflanzung einer Obstwiese - FCS-Maßnahme)
Auf einer Teilfläche von ca. 500 m² des Flurstücks 2780, Flur 23 in der Gemarkung Bommersheim sind 3 Obstbaumhochstämme neu zu pflanzen. Der vorhandene Obstbaum ist zu erhalten und im Falle des Abgangs zu ersetzen. Die Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es sind Apfel- oder Birnbäume gemäß der Pflanzliste 5 zu pflanzen.

Die Wiesenfläche ist maximal 2-3 x im Jahr mit Sense oder Balkenmäher zu mähen. Die Mahd soll nicht vor dem 15.06. eines jeden Jahres erfolgen. Das Mähgut ist abzufahren. Die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, Gülle sowie von Pestiziden ist ausgeschlossen.

Nistkästen / Ansitzstangen
(FCS-Maßnahmen)

In der Gemarkung Oberursel, Flur 36 Flurstück 45/6 (Gelände BSO / Stadtwerke) sind an den Stämmen der ältesten, wenn möglich großborkigen Bäume drei Baumläuferkästen anzubringen. Weiterhin sind in dem Baumbestand 4 Nistkästen mit einem Fluglochdurchmesser von 28 mm, 4 Nistkästen mit einem Fluglochdurchmesser von 32 mm sowie 2 Nistkästen mit einer Einflugöffnung von 45 mm anzubringen.

In der Gemarkung Bommersheim, Flur 18, Flurstück 1171/9 und 7025/2 (Wiese und Wegeparzelle in Nähe der U-Bahnstation) sind an den vorhandenen Bäumen je ein Nistkasten mit einem Fluglochdurchmesser von 28 mm, 32 mm und 45 mm anzubringen.

In der Gemarkung Bommersheim Flur 19, Flurstück 2701 (Rebhuhnfläche) sind 3 Ansitzstangen für Greifvögel / Steinkauz anzubringen und mit Einstreumaterial (z.B. grobe Sägespäne) zu versehen.

In der Gemarkung Bommersheim, Flur 19, Flurstück 2780 (Streuobstwiese M2) ist an dem vorhandenen Obstbaum eine Steinkauz-Brutröhre aufzuhängen und mit Einstreumaterial (z.B. grobe Sägespäne) zu versehen.

Beleuchtung
Zum Schutz der lichtempfindlichen Tierarten gilt § 35 des Hessischen Naturschutzgesetzes (HeNatSchG). Innerhalb der Freiflächen sind nur voll abgeschirmte Leuchten einzusetzen, die das Licht ausschließlich nach unten abstrahlen (down lights). Es sind ausschließlich Leuchtmittel (z.B. LED-Technik, Natriumdampflampen) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin zu verwenden (SCHROER et al. 2019, JIN et al. 2015).

Vogelschlag
Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten soll für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) reduziert werden. Zur Verringerung der Spiegelwirkung ist eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % verwendet werden.

Wiesenknopf-Ameisenbläuling
Im Jahr der Erschließung bzw. Bebauung des Plangebietes sind zur Vermeidung des Aufwuchses des Wiesenknopfes und zur Vermeidung der Eiablage des Wiesenknopf-Ameisenbläulings die Wiesen frühzeitig und regelmäßig zu mähen.

Pflanzlisten

Pflanzliste 1
Bäume:

- Feldahorn	Acer campestre
- Feldahorn "Elsrijk"	Acer campestre "Elsrijk"
- Spitzahorn "Cleveland"	Acer platanoides “Cleveland”
- Hainbuche "Frans Fontaine"	Carpinus betulus “Frans Fontaine”
- Säuleneiche	Quercus robur „Fastigiata“
- Amberbaum	Liquidambar styraciflua
- Amerikanische Stadtlinde „Greenspire“	Tilia cordata „Greenspire“
- Kornelkirsche	Cornus mas

Pflanzliste 2
Bäume:

- Birke	Betula pendula
- Holzapfel	Malus sylvestris
- Eberesche	Sorbus aucuparia
- Mehlbeere	Sorbus aria

Sträucher:

- Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
- Hasel	Corylus avellana
- Weißdorn	Crataegus laevigata, C. monogyna
- Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
- Salweide	Salix caprea "Mas"

Pflanzliste 3
Bäume:

- Feldahorn	Acer campestre
- Birke	Betula pendula
- Hainbuche	Carpinus betulus
- Edelkastanie	Castanea sativa
- Vogelkirsche	Prunus avium
- Stieleiche	Quercus robur
- Salweide	Salix caprea
- Speierling	Sorbus domestica
- Elsbeere	Sorbus torminalis

Sträucher:

- Kornelkirsche	Cornus mas
- Hartriegel	Cornus sanguinea
- Hasel	Corylus avellana
- Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
- Weißdorn	Crataegus monogyna
- Liguster	Ligustrum vulgare
- Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
- Schlehe	Prunus spinosa
- Kriechende Rose	Rosa arvensis
- Feldrose	Rosa agrestis
- Hundsrose	Rosa canina
- Weinrose	Rose rubiginosa
- Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
- Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Pflanzliste 4
Bäume:

Feldahorn	Acer campestre 'Elsrijk'
Spitzahorn	Acer platanoides 'Allershausen'
Kegelförmiger Spitzahorn	Acer platanoides 'Apollo'
Kegelförmiger Spitzahorn	Acer platanoides 'Cleveland'
Säulenförmiger Spitzahorn	Acer platanoides 'Columnare'
Erle, Purpurerle	Alnus x spaethii
Dornenlose Gleditschie	Gleditsia triacanthos 'Inermis'
Dornenlose Gleditschie	Gleditsia triacanthos 'Shademaster'
Amberbaum	Liquidambar styraciflua
Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia,
Traubenkirsche	Prunus padus 'Schloss Tiefurt'
Zerreiche	Quercus cerris
Traubeneiche	Quercus petraea
Schwedische Mehlbeere	Oxelbeere Sorbus intermedia 'Brouwers'
Amerikanische Linde	Tilia americana 'Nova' syn. T. flaccida 'Nova'
Dichtkronige Winterlinde	Tilia cordata 'Erecta' syn. T. cordata 'Böhlje',
Amerikanische Stadtlinde	Tilia cordata 'Greenspire',
Amerikanische Stadtlinde	Tilia cordata 'Rancho',
Stadtlinde	Tilia cordata 'Roelvo', Winterlinde
Silberlinde	Tilia tomentosa 'Brabant', Brabanter
Krimlinde	Tilia x euchlora syn. Tilia x europaea 'Euchlora'
Holländische Linde	Tilia x europaea syn. T. x intermedia T. x vulgaris, T. hollandica
Kaiserlinde	Tilia x europaea 'Pallida' syn. T. x intermedia 'Pallida', T. x vulgaris 'Pallida'
Kegellinde	Tilia x flavescens 'Glenleven'

Pflanzliste 5
Obstbäume

Apfel:	Kirschen:
Anhalter	Dönnissens Gelbe Knorpelkirsche
Ruhm von Kelsterbach	Fauerbacher Braune
Allendorfer Rosenapfel	Große Schwarze Knorpelkirsche
Gestreifter Matapfel	Heimanns Rubinweichsel
Kaiser Wilhelm	Kassins Frühe Herzkirsche
Gelber Edelapfel	Schattenmorelle
Gelber Richard	
Rote Sternrenette	Pflaumen:
Heuchelheimer Schneeapfel	Bühler Frühzwetschge
Siebenschläfer	Ortenauer Zwetsche
Dietzels Rosenapfel	Hauszwetsche
Roter Trierer Weinapfel	Krete/Kricke
Gewürzluiken	Wangenheimer Zwetsche
Ananasrenette	Graf Althaus Reneklode
Dorheimer Streifling	
Kloppenheimer Streifling	
Weilburger	Speierling
Prinz Albrecht von Preußen	
Roter Eiserapfel	

Birnen:
Clapps Liebling
Kaiserbirne mit Eichenlaub
Gellerts Butterbirne
Williams Christ
Graf Moltke
Nordhäuser Winterforelle

12.
Gebiete, in denem bestimmte Immissionswerte oder Emissionskontingente für Geräusche einzuhalten sind
(§ 9 Absatz 1 Nr. 23 Buchstabe a) Absatz bb BauGB)

Gewerbelärm
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	LEK,tags	LEK,nachts
GE_E 1	55	40
GE_E 2	57	42
GE_E 3	52	37

Die Emissionskontingente beziehen sich auf folgende Immissionsbereiche:

Immissionsbereich	Nutzung Immissionsempfindlichkeit
Franz-Dietz-Straße 19 bis 43 ungerade Hausnummern	WA
Geflügelzuchtverein Weißkirchen	Kleingartenanlagen mit erhöhter Nachtempfindlichkeit entsprechend einem Mischgebiet
SO_FZG Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung "Freizeitgärten"	Kleingartenanlagen ohne Nachtempfindlichkeit

Für den im Plan dargestellten Richtungssektor A erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um das in der nachfolgenden Tabelle angegebene Zusatzkontingent LEK,zus.

Richtungssektor	Zusatzkontingente tags	Zusatzkontingente nachts	Winkelbereich von Nord = 0° im Uhrzeigersinn
A	5	-	35° - 75°

Bezugspunkt: X = 3471410 / Y = 5561480 / Gauß-Krüger (Bessel, Potsdam)

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte j im Richtungssektor k LEK,i durch LEK,i + LEK,zus,j zu ersetzen ist.

Gemäß Kap. 5 der DIN 45691:2006-12 gilt:
- Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel Lr,j den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).
- Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen und/oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z. B. durch Baulast oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).
- Für schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des kontingentierten Gewerbegebietes sowie in den benachbarten Gewerbegebieten ist die Geräuschkontingentierung nicht anzuwenden. Hier gelten die Anforderungen der TA Lärm.

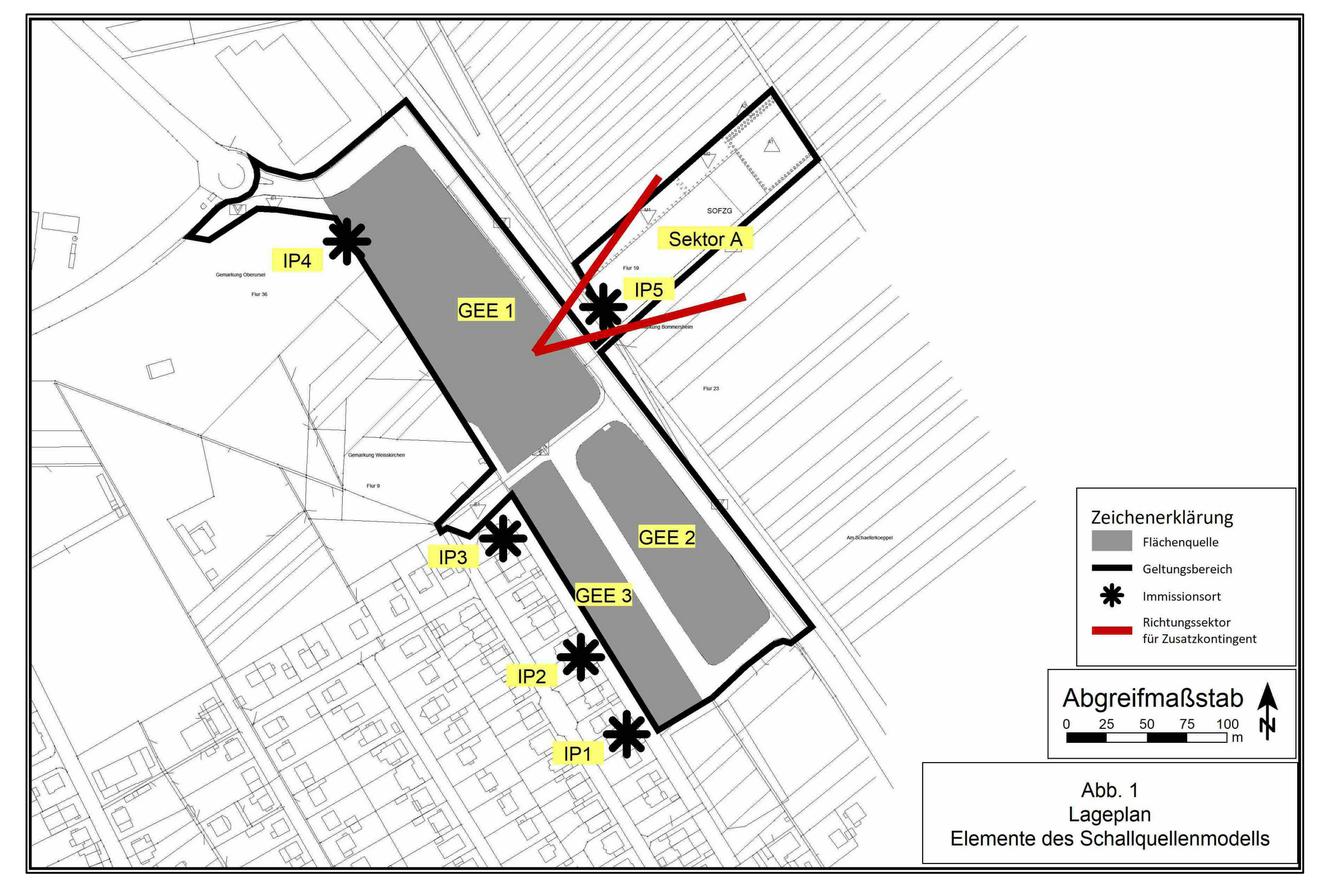


Abb. 1
Lageplan
Elemente des Schallquellenmodells

13.
Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind
(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Grundwasser
Im Plangebiet ist teilweise mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Nach einer Baugrunduntersuchung ist der mittlere Grundwasserstand im Baufeld bei etwa 160 m über NN zu erwarten und weist ein deutliches, nach Südosten hin gerichtetes, Gefälle auf. In das Erdreich führende Bauteile (Kellerwände, Lichtschächte, Bodenplatten und Rohrdurchlässe, etc.) sind nach den jeweilig geltenden allgemein anerkannten Regeln der Technik gegen Grund- und Sickerwasser zu schützen.

14.
Ver- und Entsorgung / Regelungen des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Trafostation
Innerhalb des Plangebietes ist eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung "Trafostation" festgesetzt.

Entwässerung des Niederschlagswassers in den Gewerbegebieten:
Die Entwässerung in den Gewerbegebieten (Grundstücksflächen) ist als qualifiziertes Trennsystem auszuführen. Schmutzwasser kann ungedrosselt, Niederschlagswasser ist gedrosselt einzuleiten.
Das auf den Dachflächen anfallende Wasser ist entsprechend der Zisternensatzung zu sammeln und zu verwenden und nach Vollfüllung des Brauchwassernutzvolumens mit maximal 0,5 l/s in den öffentlichen Kanal einzuleiten.
Das Wasser von begrünten Freiflächen ist einer Flächenversickerung zuzuführen. Eine Ableitung auf befestigte Flächen ist nicht zulässig.
Das Wasser von befestigten Freiflächen (Hof, Zufahrten, Parkplätze usw.) ist nach Möglichkeit einer Oberflächenversickerung (Mulde) zuzuführen und nach Vollfüllung der Versickerungsanlage mit einer Drosselabflussspende von max. 10 l/s·ha in den öffentlichen Kanal abzuleiten.
Die Mulde ist auf ein 3-jährliches Niederschlagsereignis zu bemessen. Die ha-Angabe bezieht sich hier auf die abflusswirksame befestigte Freifläche.

Entwässerung von öffentlichen Verkehrsflächen
Die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt über die bestehende Mischwasserkanalisation. Vor der Einleitung des Niederschlagswassers aus den öffentlichen Verkehrsflächen in die Mischwasserkanalisation ist ein ausreichendes Rückhaltevolumen vorzusehen. Hierfür ist die Einleitung auf 10 l/(s·ha) zu drosseln und das Rückhaltevolumen für ein dreijährliches Niederschlagsereignis (T = 3 a) zu bemessen.
Hiervon ausgenommen sind die Verkehrsflächen der Frankfurter Landstraße sowie der Ludwig-Erhard-Straße. Für diese Verkehrsflächen ist eine ungedrosselte Einleitung in die bestehende Mischwasserkanalisation zulässig.

Entwässerung in dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Freizeitgärten":
Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern oder / und in Zisternen zu sammeln und zur Gartenbewässerung zu nutzen.

15.
Mit Geh- und Fahrrecht belastete Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Oberursel sowie der von ihr Beauftragten zur Pflege, Unterhaltung und Instandsetzung des angrenzenden Walles zu belasten. Die Zugangs- und Zufahrtsmöglichkeiten sind sowohl im Nordwesten als auch im Südwesten jeweils in einer Breite von mindestens 3,0 m zu gewährleisten. Einfriedungen zwischen der mit Geh- und Fahrrecht zu belastenden Fläche und dem angrenzenden Wall sind unzulässig.

E Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Besondere Vorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO)

1. Gestaltung der baulichen Anlagen

In den Gewerbegebieten sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung unter 5° zulässig.

2. Einfriedungen

Zäune sind mit einem Bodenabstand von mindestens 15 cm anzulegen.

Zulässig, einzeln oder in Kombination, sind:

- offen wirkende Metallzäune
- Hecken

Nicht zulässig sind insbesondere:

- blickdichte Einfriedungen wie z. B. aus großflächigen Sichtschutzplatten, Paneelen und Matten aus Metall, Holz oder sonstigen Materialien
- Einfriedungen aus Betonformsteinen

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen oder Hecken nur bis zu einer Gesamthöhe von 1,50 m zulässig.

F Hinweise und Empfehlungen

Artenschutz
Eine Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (01. März - 30. Sept.) aus artenschutzrechtlichen Gründen nicht statthaft. Im Einzelfall können kostenpflichtige Befrei-
ungen von der Unteren Naturschutzbehörde erteilt werden. Es wird empfohlen an höheren, z.B. öffentlichen, Gebäuden in der Umgebung einen Turmfalkennistkasten zu montieren.

Denkmalschutz
Im Herbst 2023 wurde das Plangebiet durch eine Magnetometerprospektion untersucht. Es wurde festgestellt, dass archäologische Strukturen nicht sicher nachgewiesen werden konnten. (Näheres hierzu siehe Abschlussbericht zur Archäologisch-Geophysikalische Prospektion in Oberursel-Weißkirchen, 08.11.2023, Posselt & Zickgraf Prospektionen, Marburg). Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde sowie der Stadt Oberursel unverzüglich anzuzeigen. Sämtliche Erdeingriffe bedürfen einer Genehmigung gemäß § 18 HDSchG. Funde und Fundstellen sind bis zu einer Entscheidung in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

Bodenschutz
Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz bzw. die Untere Bodenschutzbehörde des Hochtaunuskreises zu informieren.

Oberboden
Der Oberboden ist gesondert zu schützen. Zur Behandlung gilt die DIN 18915 und DIN 19731. Der Oberboden ist getrennt vom Mineralboden abzuschieben und ordnungsgemäß zwischenzulagern. Erfolgt die Mietenlagerung über einen längeren Zeitraum als 3 Monate, ist eine Zwischenbegrünung der Mieten mit Leguminosen abzusichern. Zum Schutz des Oberbodens ist dieser gemäß DIN 18915, Blatt 3 vor Beginn der Bauarbeiten abzutragen und fachgerecht einzubauen.

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

Gestaltungssatzung zur Klimaanpassung
Auf die Satzung über Gestaltungssatzung zur Klimaanpassung im Siedlungsbereich der Stadt Oberursel (Taunus) in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

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

Wasserschutzgebiet
Die von den Freizeitgärten, Ausgleichsflächen MI 1 MI 2 und dem Wirtschaftsweg betroffenen Flächen liegen im Trinkwasserschutzgebiet Schutzzone IIIA (WSG-ID: 434-034) für die Gewinnungsanlage Brunnen I, II, III, IV und VII Riedwiese, Brunnen V Gnade Gottes, Brunnen VI Wallstraße, Brunnen I, III und V Haidtränktal, Brunnen II Maßenborntal, Brunnen IV Hanswagnersborn und Pumpwerk Hohemark Schacht I + IV der Stadt Oberursel. Die Schutzgebietsverordnung vom 23.09. 1988 (StAnz.42/1988, S. 2342 ff) und die Änderungsverordnung vom 13.03.2017 (StAnz. 16/2017, S. 450 ff.) sind zu beachten.

Die Gewerbegebietsflächen, die Frankfurter-Straße südlich der Einmündung in den Wirtschaftsweg nebst den Grünflächen liegen im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebiet Schutzzone IIIB (WSG-ID: 412-005) für das Pumpwerk Praunheim II Hessenwasser. Bei Rückfragen bezüglich des geplanten WSG bittet das RPDA, Abteilung IV/F Dezernat 41.2 – Grundwasser, Bodenschutz, Obst, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt am Main um Kontaktaufnahme.

Abstand von Bäumen zu den Leitungen
Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand gemäß den Anforderungen der jeweiligen Leitungsträger zu benachbarten Versorgungskabeln/-leitungen und Kanälen einzuhalten. Bei Unterschreitung sind die Kabel, Leitungen und Kanäle vor schädlichen Wurzeleinwirkungen mit einem geeigneten Wurzelschutz zu schützen.

Beeinträchtigungen von Bewuchs bei Baumaßnahmen
Bei Baumaßnahmen sind vorhandene und zu erhaltende Bäume und Sträucher gemäß DIN 18920 vor Beeinträchtigungen zu schützen. Dies gilt insbesondere auch für den Bewuchs angrenzender, außerhalb des Plangebietes befindlicher Grundstücksflächen.

Kampfmitteluntersuchung
Im Herbst 2023 wurde das Plangebiet durch eine Magnetometerprospektion untersucht. Der Gutachter empfiehlt die 84 gefundenen Anomalien durch Aufgrabungen überprüfen zu lassen sowie für Bereiche, für die ferromagnetische Störeinflüsse vorlagen und nicht näher ausgewertet werden konnten, baubegleitende Maßnahmen durchzuführen (Näheres hierzu siehe Geophysikalischer Bericht BV Oberursel, 23.11.2023, Tauber Explosive Management GmbH und Co.KG, Weiterstadt).

Sollten im Zuge der Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, ist unverzüglich der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen zu verständigen.

G Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.06.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanZV)
vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.03.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zu-etzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.06.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 183)

Bundeswaldgesetz (BWaldG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.05.1975 (BGBl. I S. 1037), zuletzt geändert durch Artikel 112 des Gesetzes vom 10.08.2021 (BGBl. I S. 3436)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten, in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
vom 09.07.2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)

16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV)
vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 04.11.2020 (BGBl. I S. 2334)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 29.03.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84)

Hessische Bauordnung (HBO)
vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09.10.2025 (GVBl. 2025 Nr. 66)

Hessische Gemeindeordnung (HGO)
in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 05.02.2026 (GVBl. 2026 Nr. 8)

Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (HeNatG)
vom 25.05.2023 (GVBl. 2023 S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 84 des Gesetzes vom 16.12.2025 (GVBl. 2025 Nr. 110)

Hessisches Wassergesetz (HWG)
in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473, 475)

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)
vom 28.11.2016 (GVBl. 2016 S. 211), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.06.2026 (GVBl. 2026 Nr. 39)

Hessisches Waldgesetz (HWaldG)
in der Fassung vom 27.06.2013 (GVBl. 2013 S. 458), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.05.2026 (GVBl. 2026 Nr. 32)

H Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB ....

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ....

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (1) BauGB ....

Öffentliche Auslegung gem. § 3 (1) BauGB und Einsichtnahme im Internet unter
....

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB ....

Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und Einsichtnahme im Internet unter
....

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB ....

Beteiligung der von den Änderungen berührten Behörden und sonstiger Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB ....

Abwägungsbeschluss zu den vorgebrachten Anregungen und Satzungsbeschluss ....

Die Bekanntmachungen erfolgten im ....

Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Oberursel, den …...........................

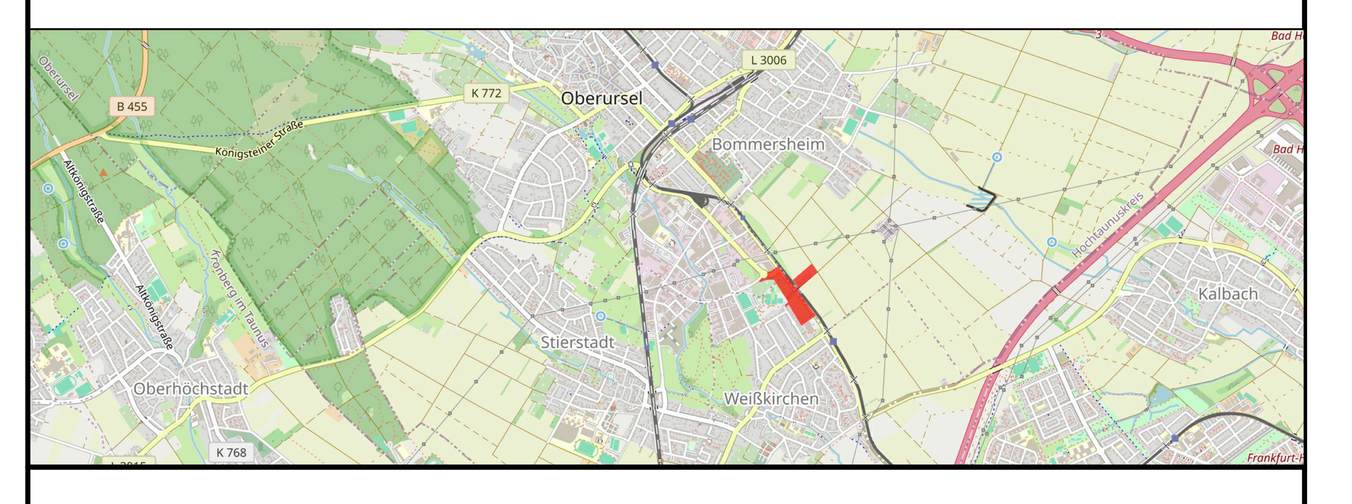
………………………………………

Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: …………………..

Oberursel, den …………………………

……………………………………………..



STADT OBERURSEL

BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM
GRÜNORDNUNGSPLAN

STADT OBERURSEL TAUNUS

NR. 266 GEWERBEGEBIET "SÜDLICHE RIEDWIESE"

ENTWURF RECHTSPLAN

PLAN-Nr. 1	M.: 1.000	AZ. S 872

DATUM	BEARBEITER	PLANFERTIGSTELLUNG
01.07.26	RA / UH	
DATUM	**BEARBEITER**	
03.07.26	RA / UH	Ökokonto, Entwässerung
06.07.26	RA / UH	Mischverkehrsfläche
09.07.26	RA / UH	Ausgleich
15.07.26	RA / UH	Festsetzung Abwasser
20.07.26	RA / UH	Planzeichen
04.11.26	UH	Einarbeite Gremienbeschlüsse
10.11.26	UH	Gehwegbreiten

PLANERGRUPPE ASL
HEDDERNHEIMER KIRCHSTRASSE 10 60439 FRANKFURT
TEL.: 069 / 78 88 28 FAX: 069 / 7 89 62 46
E-MAIL: info@planergruppeasl.de