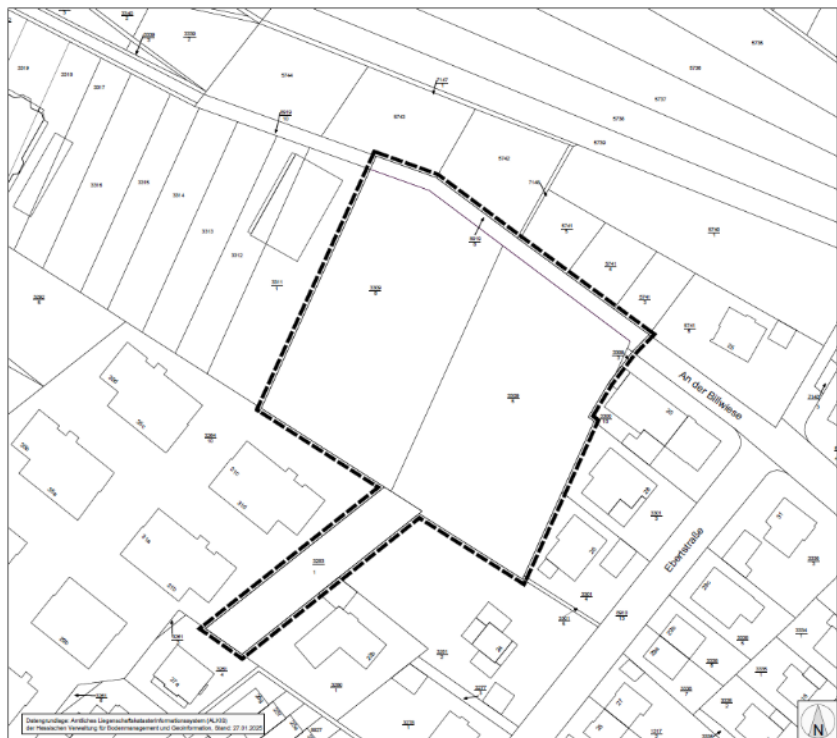


Stadt Oberursel (Taunus)

Bebauungsplan Nr. 22 D „An der Billwiese 22-32“



Textliche Festsetzungen

Entwurf, 25.09.2025

Stadt Oberursel (Taunus)

Bebauungsplan Nr. 22 D
„An der Billwiese 22-32“

Entwurf

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Oberursel
(Taunus)
Stand: 25.09.2025

Verfasser:

ROB
planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Planergruppe ROB GmbH
Am Kronberger Hang 3
65824 Schwalbach am Taunus

Inhalt

A	Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes	5
B	Rechtsgrundlagen der Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	5
C	Planungsrechtliche Festsetzungen	6
1	Art der baulichen Nutzung	6
1.1	Allgemeines Wohngebiet WA.....	6
2	Maß der baulichen Nutzung	6
2.1	Allgemeines Wohngebiet WA.....	6
3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	7
3.1	Allgemeines Wohngebiet WA.....	7
4	Nebenanlagen	7
4.1	Allgemeines Wohngebiet WA.....	7
5	Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen	7
5.1	Allgemeines Wohngebiet WA.....	7
6	Verkehrsflächen.....	7
6.1	Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	7
7	Flächen für die Regelung des Wasserabflusses	7
7.1	Allgemeines Wohngebiet WA.....	7
8	Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA.....	8
8.1	Dachbegrünung	8
8.2	Flächenbefestigungen	8
8.3	Tiefgaragen	8
8.4	Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern.....	8
8.5	Pflanzqualitäten	9
8.6	Schottergärten	9
8.7	Artenschutzmaßnahmen.....	9
8.7.1	Ökologische Baubegleitung.....	9
8.7.2	Vermeidung von Lichtverschmutzung.....	9
8.7.3	Vogelschutz an Glasfassaden	9
8.7.4	Vermeidung von Tötung (Brutzeit).....	9
8.7.5	Durchgängigkeit für Kleintiere	10
9	Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor sowie zur Vermeidung und Minimierung von schädlichen Umwelteinwirkungen.....	10
9.1	Passiver Schallschutz.....	10
10	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	10
10.1	Allgemeines Wohngebiet WA.....	10
D	Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen	11
1	Dachausbildung.....	11
2	Einfriedungen	11
E	Wasserwirtschaftliche Festsetzungen	12
1	Verwertung von Niederschlagswasser	12

F	Kennzeichnung	13
1	Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.....	13
1.1	Vernässungsgefährdetes Gebiet.....	13
G	Nachrichtliche Übernahme.....	14
1	Überschwemmungsgebiet	14
H	Hinweise	15
1	Vorschlagsliste zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	15
1.1	Bäume	15
1.2	Sträucher	16
1.3	Hecken	17
1.4	Kletter, Schlinger und Selbsthafter zur Wand- und Pergolenbegrünung.....	17
2	Sicherung von Bodendenkmälern.....	17
3	Kampfmittel.....	17
4	Bodenveränderungen / Altlasten	17
5	Verwertung von Niederschlagswasser	18
6	Trinkwasserschutzgebiet	18
7	Stellplatzsatzung der Stadt Oberursel (Taunus).....	18
8	Zisternensatzung der Stadt Oberursel (Taunus)	18
9	Baumschutzsatzung der Stadt Oberursel (Taunus)	18
I	Verzeichnisse.....	19
1	Abbildungen.....	19

A Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I S. 189)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (Nr. 323)

Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) vom 25. Mai 2023 (GVBl. S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 10. Oktober 2024 (GVBl. Nr.57)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473, 475)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I Seite 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr.189)

B Rechtsgrundlagen der Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrechten beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28. Januar 1977

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Mai 2025 (GVBl. 2025 Nr. 29)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. April 2025 (GVBl. 2025 Nr. 24)

C Planungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (1-3) BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA

(gem. § 4 BauNVO)

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
2. Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) BauNVO)

2.1 Allgemeines Wohngebiet WA

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 1,0.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 3.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 14,0 m. Der untere Bezugspunkt wird dabei auf 215,45 m ü. NN festgesetzt. Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe bemisst sich anhand des Abschlusses der Attika als oberen Bezugspunkt.

Notwendige Aufzugsüberfahrten und gebäudetechnische Aufbauten und Anlagen sowie Anlagen zur Nutzung der Solarenergie dürfen die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe um max. 2,50 m überschreiten. Die Überschreitung muss allseitig mindestens einen Abstand zur darunterliegenden Gebäudeaußenwand aufweisen, die der Höhe des Aufbaus entspricht.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Allgemeines Wohngebiet WA

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Gebäudeteile kann gem. § 23 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauNVO für Terrassen bis zu einer Tiefe von 1,50 m zugelassen werden, sofern die Gesamtlänge der vor die überbaubare Grundstücksfläche vortretenden Gebäudeteile je Geschoss 50 vom Hundert der Länge der jeweiligen Fassade nicht überschreitet.

4 Nebenanlagen

(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

4.1 Allgemeines Wohngebiet WA

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität dienen, in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Ausgenommen von der Festsetzung sind die festgesetzten Flächen zur Regelung des Wasserabflusses. Hier sind Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität dienen, nicht zulässig.

5 Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen

(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

5.1 Allgemeines Wohngebiet WA

Oberirdische Stellplätze sind nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Oberirdische Garagen und Carports sind nicht zulässig.

Tiefgaragen sind in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen sind nur in dem gemäß Planeintrag gekennzeichneten Bereich zulässig.

6 Verkehrsflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

6.1 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Es wird eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

7 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

(gem. § 9 (1) Nr. 16b BauGB)

7.1 Allgemeines Wohngebiet WA

Im Bereich der planzeichnerisch festgesetzten Flächen für die Regelung des Wasserabflusses ist eine Durchflussstrecke mit einem Volumen von mindestens 30 m³ (Teilfläche 1) sowie ein Rückhalteraum mit einem Volumen von mindestens 180 m³ (Teilfläche 2) für die innerhalb des

Allgemeinen Wohngebietes durch die Bebauung in Anspruch genommene Fläche des festgesetzten Überschwemmungsgebietes zu schaffen.

Zum Erhalt der Freiflächen ist aufkommender Gehölzaufwuchs bei Bedarf zu entfernen.

8 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA

(gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 a + b BauGB)

8.1 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dachflächen bis zu einer Dachneigung von 10° sind dauerhaft mit einer mindestens 8 cm starken Vegetationstragschicht zuzüglich Filter- und Drainageschichten zu begrünen. Dies betrifft Dächer von Hauptgebäuden ab einer Gesamtfläche von 50 m² und Dächer von Nebenanlagen ab einer Dachfläche von jeweils 15 m².

Von einer Begrünung kann nur in den Bereichen abgesehen werden, die für die Belichtung, die Be- und Entlüftung, die Brandschutzeinrichtungen, Aufzugsüberfahrten oder die Aufnahme von gebäudetechnischen Aufbauten und Anlagen vorgesehen sind.

Eine Kombination von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und einer flächigen Begrünung auch unter den Modulen ist möglich.

8.2 Flächenbefestigungen

Die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten, Wegen und Hofflächen muss mit Pflaster, Verbundsteinen oder ähnlichen luft- und wasserdurchlässigem Belag erfolgen. Alternativ ist auch eine Entwässerung in angrenzende Grundstücksfreiflächen innerhalb des Plangebietes zulässig.

Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

8.3 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind erd- oder substratüberdeckt herzustellen; dabei muss die Mindeststärke der Erd- oder Substratüberdeckung im Mittel 80 cm betragen. Tiefgaragen und Teile von Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden, die einer Terrassennutzung oder Ähnlichem dienen, bedürfen keiner Erdüberdeckung.

8.4 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Mindestens 60 % der nicht durch bauliche Hauptanlagen überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. 30 % der gärtnerisch gestalteten Flächen sind mit Sträuchern zu bepflanzen (Pflanzdichte: 1 Strauch 2 m²). Zusätzlich ist je 100 m² gärtnerisch gestalteter Fläche 1 Baum [Stammumfang in 1 m Höhe mind. 16-18 cm] zu pflanzen.

Die Anpflanzung ist innerhalb von zwei Pflanzperioden nach der Baufertigstellung durchzuführen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen.

8.5 Pflanzqualitäten

Für die Gehölzpflanzungen gelten folgende Festlegungen als verbindlich und stellen Mindestgrößen dar:

Großkronige Bäume I WO 4 x vmDB STU 18/20

Mittelkronige Bäume II WO 4 x vmDB STU 16/18

Kleinsträucher 3 x vmB 80/100

Großsträucher 3 x vmB 125/150

8.6 Schottergärten

Das Anlegen von Freiflächen ausschließlich mit Splitt, Kies oder Schotter (Schottergärten) sowie der Einbau von Folie oder anderen wasserundurchlässigen Trennschichten (ausgenommen Teichanlagen) ist nicht zulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienen Gebäudeumrandungen mit einer Breite von bis zu 50 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

8.7 Artenschutzmaßnahmen

8.7.1 Ökologische Baubegleitung

Im Rahmen der Erschließungs- und Bauarbeiten ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass nicht gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) verstoßen wird.

8.7.2 Vermeidung von Lichtverschmutzung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur bis zu 3000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zulässig. Es sind vollständig gekapselte Leuchtgehäuse zu verwenden, die ihr Licht abgeschirmt in den unteren Halbraum emittieren.

8.7.3 Vogelschutz an Glasfassaden

Glasfassaden sind vogelschonend bzw. vogelfreundlich auszubilden (z.B. Einsatz von Vogelschutz-Glas, strukturiertem, mattiertem, bedrucktem Glas).

8.7.4 Vermeidung von Tötung (Brutzeit)

Gehölzrodungen und Baufeldfreimachung dürfen nur außerhalb der Brutzeit (d. h. in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar) erfolgen.

Für Baufeldfreimachungen, die ausschließlich Offenlandbereiche betreffen und keine Gehölzeingriffe erfordern, kann eine Baufeldfreimachung auch innerhalb des Zeitraumes 1. März bis 30. September erfolgen, wenn durch die ökologische Baubegleitung maximal drei Tage vor Beginn der Arbeiten festgestellt wird, dass keine Vogelbrut auf der Fläche stattfindet.

Die Baustelleneinrichtungsfläche ist nach Freimachung vegetationsfrei zu halten.

8.7.5 Durchgängigkeit für Kleintiere

Einfriedungen müssen eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm aufweisen.

9 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor sowie zur Vermeidung und Minimierung von schädlichen Umwelteinwirkungen

(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Die in den Festsetzungen zum Schutz vor sowie zur Vermeidung und Minimierung von schädlichen Umwelteinwirkungen in Bezug genommenen technischen Regelwerke werden im Rathaus der Stadt Oberursel (Taunus), Rathausplatz 1, 61440 Oberursel (Taunus), Abteilung Stadtentwicklung, während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit gehalten.

9.1 Passiver Schallschutz

Bei der Errichtung von Gebäuden innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen gemäß den Regelungen der DIN 4109 ‚Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen‘ vom Januar 2018 anhand der maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 ‚Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen‘ vom Januar 2018 auszubilden. Ein entsprechender Nachweis ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vom Antragsteller zu erbringen.

Schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 sind mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten (dezentrale Wand-/ Fensterlüfter oder zentrale raumluftechnische Anlagen).

10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB)

10.1 Allgemeines Wohngebiet WA

Es werden Geh- und Fahrrechte zugunsten der Allgemeinheit gemäß Planeintrag festgesetzt.

D Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 (4) HBO)

1 Dachausbildung

Es sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 10 Grad zulässig.

2 Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind als offene Einfriedungen auszuführen. Geschlossene Einfriedungen sind unzulässig. Offene Einfriedungen sind solche Einfriedungen, die nicht als geschlossene Wand ausgebildet sind und auch nicht als solche wirken, z.B. Zäune, Einfriedungen aus Maschendraht und dergleichen. Einfriedungen gelten bis zu einer geschlossenen Fläche von 50 % als offene Einfriedungen, d.h. wenn die Baustoffe (z.B. Latten) nicht breiter sind als die Zwischenräume. Für Hecken und andere Bepflanzungen, sogenannte „lebende Einfriedungen“, gelten die Festsetzungen nicht.

Die Höhe der Einfriedungen darf maximal 2,0 m betragen.

E Wasserwirtschaftliche Festsetzungen

(gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 37 (4) HWG)

1 Verwertung von Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser ist durch geeignete Maßnahmen zu speichern und gedrosselt mit einer Einleitmenge von 0,5 l/s in die Kanalisation einzuleiten.

F Kennzeichnung

(gem. § 9 (5) BauGB)

1 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind

1.1 Vernässungsgefährdetes Gebiet

Das Plangebiet liegt in einem vernässungsgefährdeten Gebiet. Zur Vermeidung von Setzriss-schäden bzw. Vernässungsschäden sind bei Neubauten im gesamten Plangebiet bauliche Vorkehrungen (spezielle Gründungsmaßnahmen, Ausbildung von Kellern als „weiße Wanne“ u.ä.) vorzusehen, die eine wasserdichte Ausbildung von Boden und Außenwänden von Kellergeschossen gewährleisten.

G Nachrichtliche Übernahme

1 Überschwemmungsgebiet

(gem. § 9 (6) BauGB i.V.m. § 78a (1) WHG)

Der südliche Teilbereich des Allgemeinen Wohngebietes liegt innerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Urselbachs (siehe Abbildung 1). Bei dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet handelt es sich um ein Gebiet, dass bei Extremhochwasser oder beim Versagen von öffentlichen Hochwasserschutzeinrichtungen überschwemmt werden kann. In Überschwemmungsgebieten ist gemäß § 78 Abs. 4 WHG die Errichtung und Erweiterung von baulichen Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 BauGB untersagt. Abweichend davon kann gemäß § 78 Abs. 5 WHG die Errichtung oder Erweiteru

ng einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigt werden, wenn das Vorhaben die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird.

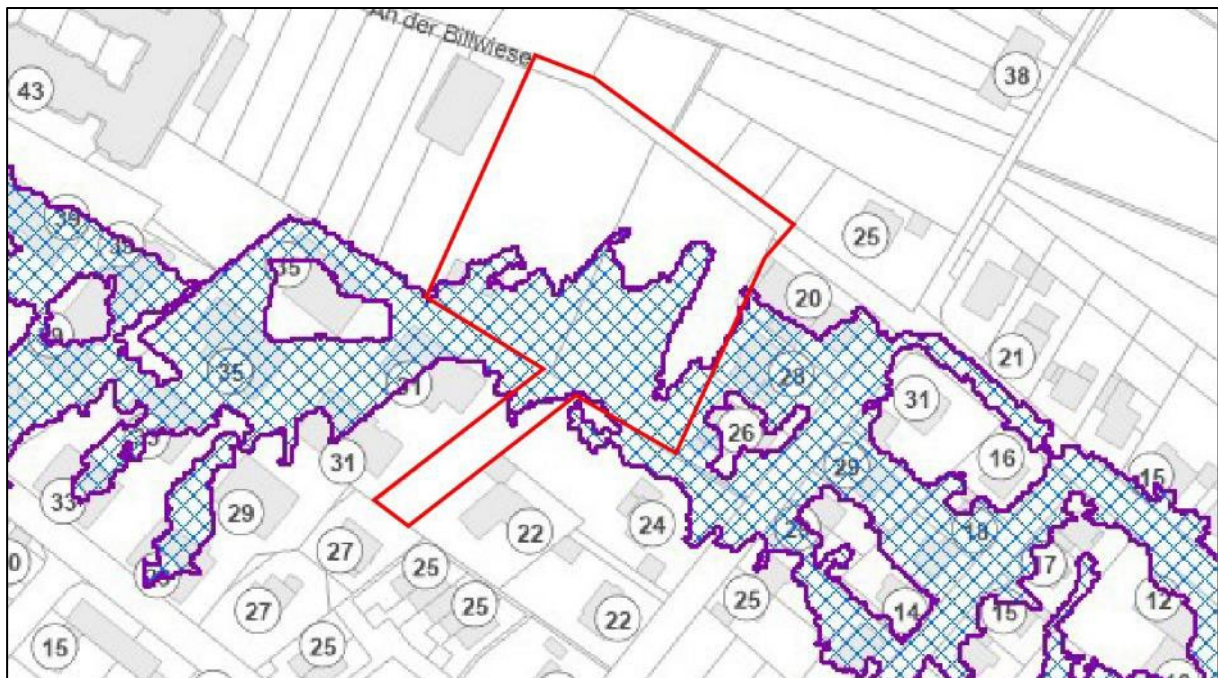


Abbildung 1: Überschwemmungsgebiet des Urselbachs

H Hinweise

1 Vorschlagsliste zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

1.1 Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer campestre "Elsrijk"	Feldahorn "Elsrijk"
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer platanoides "Cleveland"	Spitzahorn "Cleveland"
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Carpinus betulus "Frans Fontaine"	Hainbuche "Frans Fontaine"
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Pyramiden-Hainbuche
Castanea sativa	Esskastanie
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggriff. Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus spec.	Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Walnuß
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Malus sylvestris	Holzapfel
Malus div. spec.	Wild-Apfel
Mespilus germanica	Mispel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus avium	Süßkirsche
	`Große Schwarze Knorpelkirsche`
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Quercus robur	Stieleiche
Quercus robur „Fastigiata“	Säuleneiche
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix alba	Silber-Weide
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben Holunder
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

Sorbus torminalis
 Tilia cordata
 Tilia cordata „Greenspire“
 Tilia cordata „Greenspire“
 Tilia platyphyllos
 Viburnum lantana

Elsbeere
 Winterlinde
 Winterlinde `Greenspire`
 Amerikanische Stadtlinde
 Sommerlinde
 Wolliger Schneeball

1.2 Sträucher

Acer campestre
 Amelanchier ovalis
 Berberis vulgaris
 Colutea arborescens
 Cornus mas
 Cornus sanguinea
 Cornus alba
 Corylus avellana
 Crataegus laevigata
 Crataegus monogyna
 Cytisus scoparius
 Euonymus europaea
 Euonymus europaeus
 Frangula alnus
 Genista tinctoria
 Hippocrepis emerus
 Ilex aquifolium
 Ligustrum vulgare
 Lonicera xylosteum

Mespilus germanica
 Prunus spinosa
 Rhamnus cathartica
 Ribes alpinum
 Ribes rubrum
 Rosa agrestis
 Rosa arvensis
 Rosa canina
 Rosa pimpinellifolia
 Rosa spec.
 Rosa tomentosa
 Rosa gallica
 Rose rubiginosa
 Rubus fruticosus
 Salix caprea
 Salix caprea „Mas“
 Salix purpurea
 Sambucus nigra
 Sambucus racemosa

Feld-Ahorn (Heister)
 Felsenbirne
 Gew. Berberitze
 Blasenstrauch
 Kornelkirsche
 Roter Hartriegel
 Weißer Hartriegel
 Gemeine Hasel
 Zweigriffeliger Weißdorn
 Eingriffeliger Weißdorn
 Besenginster
 Pfaffenhütchen
 Gewöhnlicher Spindelstrauch
 Faulbaum
 Färberginster
 Strauchkronwicke
 Europäische Stechpalme
 Gewöhnlicher Liguster
 Geißblatt, Gewöhnliche Heckenkirche, Rote
 Heckenkirsche,
 Mispel
 Schlehe
 Kreuzdorn
 Alpen-Johannisbeere
 Rote Johannisbeere
 Feldrose
 Kriechende Rose
 Hundsrose
 Bibernell-Rose
 Hundsrose
 Filz-Rose
 Essigrose
 Weinrose
 Brombeere
 Salweide
 Salweide `Mas`
 Purpurweide
 Schwarzer Holunder
 Trauben-Holunder

Viburnum lantana
Viburnum opulus

Wolliger Schneeball
Gewöhnlicher Schneeball

1.3 Hecken

Acer campestre
Berberis vulgaris
Cornus mas
Cornus alba
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus laevigata
Crataegus monogyna
Carpinus betulus
Fagus sylvatica
Ligustrum vulgare
Ribes alpinum

Feldahorn
Gew. Berberitze
Kornelkirsche
Weißer Hartriegel
Roter Hartriegel
Hasel
Zweiggriffeliger Weißdorn
Eingriffeliger Weißdorn
Hainbuche / Weißbuche
Rotbuche
Liguster
Alpen-Johannisbeere

1.4 Kletter, Schlinger und Selbsthafter zur Wand- und Pergolenbegrünung

Clematis vitalba
Clematis alpina
Hedera helix
Humulus lupulus
Lonicera caprifolium
Lonicera periclymenum
Polygonum aubertii
Climbing Canibo
Vitis vinifera

Gewöhnliche Waldrebe
Alpen-Waldrebe
Gemeiner Efeu
Hopfen
Wohlriechendes Geißblatt
Waldgeißblatt
Schlingknöterich
Ramblerrosen, z.B. Kiftsgate
Echter Wein

2 Sicherung von Bodendenkmälern

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

3 Kampfmittel

Sollte im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

4 Bodenveränderungen / Altlasten

Sollten im Rahmen von Bodeneingriffen im Zusammenhang zukünftiger Baumaßnahmen Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt werden, die eine Beeinträchtigung der baulichen Nutzung ergeben könnten, so hat der Träger der Bauleitplanung die Art, das Ausmaß sowie das Gefährdungspotenzial aufzuklären sowie etwaige Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen festzulegen. Dabei ist der nachfolgende Erlass zu beachten:

„Musterlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“.

Ergeben sich bei zukünftigen Baumaßnahmen oder Eingriffen in den Untergrund Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung, ist gemäß § 4 des Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetzes – HAltBodSchG – das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, unverzüglich zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

5 Verwertung von Niederschlagswasser

Nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz – HWG – soll Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit dem Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Dies ist eine Soll-Bestimmung, von der nur in begründeten Einzelfällen abgewichen werden kann.

6 Trinkwasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes Zone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes „Riedwiese“ (WSG-I 434-034). Die entsprechende Schutzgebietsverordnung ist zu beachten (StAnz. 36/1984, S. 1745).

7 Stellplatzsatzung der Stadt Oberursel (Taunus)

Für die Errichtung und Gestaltung von Stellplätzen ist die Stellplatzsatzung der Stadt Oberursel (Taunus) in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten. Die Satzung enthält verpflichtende Regelungen zu der erforderlichen Anzahl, der Ausgestaltung und der Anordnung von PKW-Stellplätzen und Fahrradstellplätzen auf Privatgrundstücken.

8 Zisternensatzung der Stadt Oberursel (Taunus)

Für die Errichtung und Nutzung von Zisternen gilt die Zisternensatzung der Stadt Oberursel (Taunus) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

9 Baumschutzsatzung der Stadt Oberursel (Taunus)

Die Baumschutzsatzung der Stadt Oberursel (Taunus) ist in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.

I Verzeichnisse

1 Abbildungen

Abbildung 1: Überschwemmungsgebiet des Urselbachs	14
---	----