

# **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

<b>A</b>	<b>Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes .....</b>	<b>5</b>
<b>B</b>	<b>Rechtsgrundlagen der Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>5</b>
<b>C</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>6</b>
<b>1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung .....</b>	<b>6</b>
1.1	Allgemeines Wohngebiet WA.....	6
<b>2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung .....</b>	<b>6</b>
2.1	Allgemeines Wohngebiet WA.....	6
<b>3</b>	<b>Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....</b>	<b>7</b>
3.1	Allgemeines Wohngebiet WA.....	7
<b>4</b>	<b>Nebenanlagen .....</b>	<b>7</b>
4.1	Allgemeines Wohngebiet WA.....	7
<b>5</b>	<b>Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen .....</b>	<b>7</b>
5.1	Allgemeines Wohngebiet WA.....	7
<b>6</b>	<b>Verkehrsflächen.....</b>	<b>7</b>
6.1	Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	7
<b>7</b>	<b>Flächen für die Regelung des Wasserabflusses .....</b>	<b>7</b>
7.1	Allgemeines Wohngebiet WA.....	7
<b>8</b>	<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA.....</b>	<b>8</b>
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
<b>9</b>	<b>Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor sowie zur Vermeidung und Minimierung von schädlichen Umwelteinwirkungen.....</b>	<b>10</b>
9.1	Passiver Schallschutz.....	10
<b>10</b>	<b>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....</b>	<b>10</b>
10.1	Allgemeines Wohngebiet WA.....	10
<b>D</b>	<b>Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>11</b>
<b>1</b>	<b>Dachausbildung.....</b>	<b>11</b>
<b>2</b>	<b>Einfriedungen .....</b>	<b>11</b>
<b>E</b>	<b>Wasserwirtschaftliche Festsetzungen .....</b>	<b>12</b>
<b>1</b>	<b>Verwertung von Niederschlagswasser .....</b>	<b>12</b>

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

## 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 m<sup>3</sup> (Teilfläche 1) sowie ein Rückhalteraum mit einem Volumen von mindestens 180 m<sup>3</sup> (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 m<sup>2</sup> und Dächer von Nebenanlagen ab einer Dachfläche von jeweils 15 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>). Zusätzlich ist je 100 m<sup>2</sup> 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) verstößen 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 jederzeit 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 raumlufttechnische 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 Kellergeschossern 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 gehenden Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird.

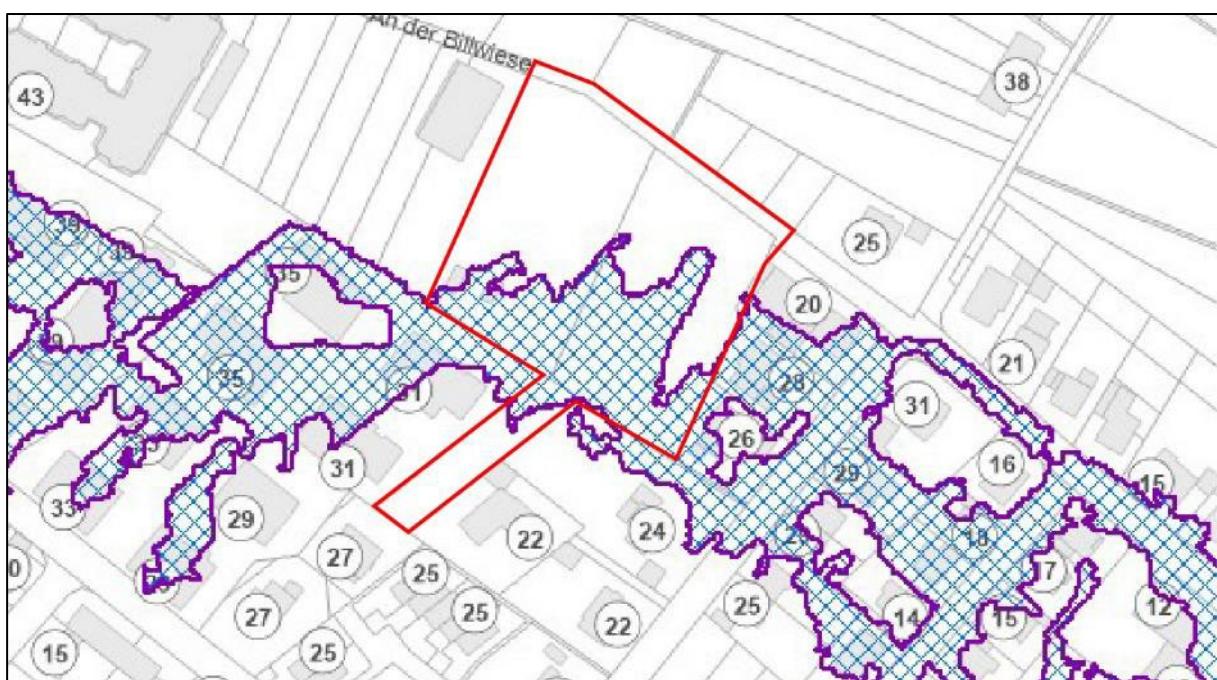


Abbildung 1: Überschwemmungsgebiet des Urselbachs

## 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	Zweigriff. 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
Prunus padus	‘Große Schwarze Knorpelkirsche’
Prunus spinosa	Traubenkirsche
Pyrus pyraster	Schlehe
Quercus robur	Wildbirne
Quercus robur „Fastigiata“	Stieleiche
Rosa canina	Säuleneiche
Rosa rubiginosa	Hunds-Rose
Salix alba	Wein-Rose
Salix caprea	Silber-Weide
Sambucus nigra	Salweide
Sambucus racemosa	Schwarzer Holunder
Sorbus aria	Trauben Holunder
Sorbus aucuparia	Echte Mehlbeere
Sorbus domestica	Eberesche
Sorbus intermedia	Speierling
	Schwedische Mehlbeere

Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia cordata „Greenspire“	Winterlinde ‘Greenspire’
Tilia cordata „Greenspire“	Amerikanische Stadtlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

## 1.2 Sträucher

Acer campestre	Feld-Ahorn (Heister)
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Berberis vulgaris	Gew. Berberitze
Colutea arborescens	Blasenstrauch
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus alba	Weißen Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Euonymus europaeus	Gewöhnlicher Spindelstrauch
Frangula alnus	Faulbaum
Genista tinctoria	Färberginster
Hippocrepis emerus	Strauchkronwicke
Ilex aquifolium	Europäische Stechpalme
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicer xylosteum	Geißblatt, Gewöhnliche Heckenkirche, Rote Heckenkirsche, Mispel
Mespilus germanica	Schlehe
Prunus spinosa	Kreuzdorn
Rhamnus cathartica	Alpen-Johannisbeere
Ribes alpinum	Rote Johannisbeere
Ribes rubrum	Feldrose
Rosa agrestis	Kriechende Rose
Rosa arvensis	Hundsrose
Rosa canina	Bibernell-Rose
Rosa pimpinellifolia	Hundsrose
Rosa spec.	Filz-Rose
Rosa tomentosa	Essigrose
Rosa gallica	Weinrose
Rose rubiginosa	Brombeere
Rubus fruticosus	Salweide
Salix caprea	Salweide ‘Mas’
Salix caprea “Mas”	Purpurweide
Salix purpurea	Schwarzer Holunder
Sambucus nigra	Trauben-Holunder
Sambucus racemosa	

Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

### 1.3 Hecken

Acer campestre	Feldahorn
Berberis vulgaris	Gew. Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus alba	Weißer Hartriegel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Carpinus betulus	Hainbuche / Weißbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Liguster
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere

### 1.4 Kletter, Schlinger und Selbsthafter zur Wand- und Pergolenbegrünung

Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Clematis alpina	Alpen-Waldrebe
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera caprifolium	Wohlriechendes Geißblatt
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Polygonum aubertii	Schlingknöterich
Climbing Canibo	Ramblerrosen, z.B. Kiftsgate
Vitis vinifera	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 anzugeben (§ 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 Kampfmitteleräumdienst 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 Anhaltpunkte 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