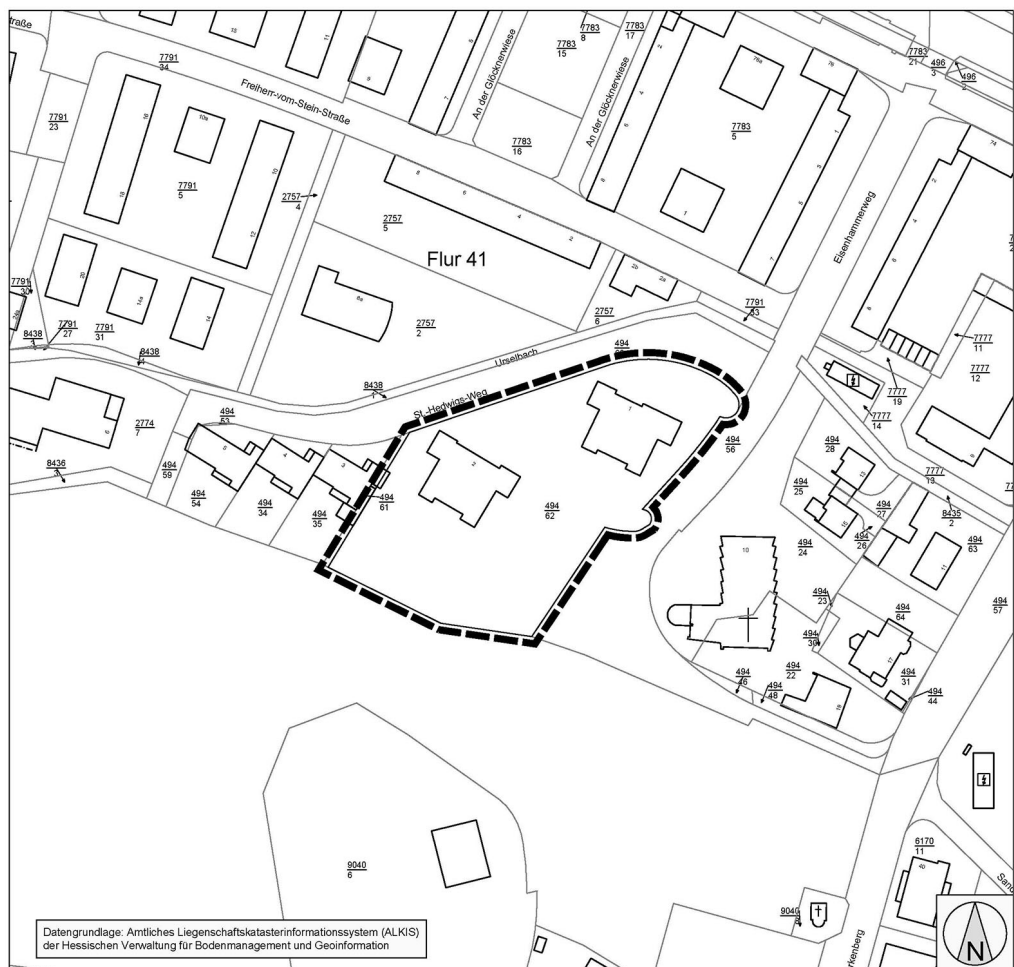


Stadt Oberursel (Taunus)

Bebauungsplan Nr. 269 „Nachverdichtung St.-Hedwigs-Weg“



Stand der Katastergrundlage: 05.01.2024

Textliche Festsetzungen

Entwurf, 23.05.2025

Stadt Oberursel (Taunus)

Bebauungsplan Nr. 269 „Nachverdichtung St-Hedwigs- Weg“

Entwurf

Aufgestellt im Auftrag der
Stadt Oberursel (Taunus)
Stand: 23.05.2025

Verfasser:

ROB
planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Planergruppe ROB GmbH
Am Kronberger Hang 3
65824 Schwalbach am Taunus



Planungsbüro Olivia Vollhardt
Am Vogelherd 51
35043 Marburg

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	Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen	7
4.1	Allgemeines Wohngebiet WA.....	7
5	Fläche für Wald	7
6	Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
6.1	Dachbegrünung	7
6.2	Flächenbefestigungen	8
6.3	Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern.....	8
6.4	Erhaltung von Bäumen	8
6.5	Gehölzschutz.....	8
6.6	Pflanzqualitäten	8
6.7	Schottergärten	9
6.8	Artenschutzmaßnahmen.....	9
6.8.1	Ökologische Baubegleitung.....	9
6.8.2	Vermeidung von Lichtverschmutzung.....	9
6.8.3	Vogelschutz an Glasfassaden	9
6.8.4	Vermeidung von Tötung	9
6.8.5	Durchgängigkeit für Kleintiere	9
D	Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen	10
1	Dachausbildung.....	10
2	Einfriedungen	10
E	Hinweise	11
1	Vorschlagsliste zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	11
1.1	Bäume	11
1.2	Sträucher	12
1.3	Hecken	13
1.4	Kletter, Schlinger und Selbsthafter zur Wand- und Pergolenbegrünung.....	13
2	Denkmalschutz	13
3	Sicherung von Bodendenkmälern.....	13
4	Bodenveränderungen / Altlasten	14
5	Verwertung von Niederschlagswasser	14
6	Zisternensatzung der Stadt Oberursel (Taunus)	14
7	Trinkwasserschutzgebiet	14

8	Stellplatzsatzung der Stadt Oberursel (Taunus).....	14
----------	--	-----------

A Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Bundeswaldgesetz (BWaldG) vom 02. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), zuletzt geändert durch Artikel 112 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436)

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 Waldgesetz (HWaldG) vom 09. Juli 2023 (GVBl. 2013 S. 458)

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

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

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 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I Seite 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. I Nr.409)

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), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juli 2024 (GVBl. Nr.32)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 90, 93)

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 i.V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können,
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. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:

1. Wohngebäude, die nicht mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. m. § 16 Abs. 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 die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 1,6.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe und die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse werden wie folgt festgesetzt:

Überbaubare Grundstücksfläche	Gebäudehöhe	Zahl der Vollgeschosse
B1	19,0 m	5
B2	22,0 m	6
B3	17,5 m	5

Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe bemisst sich anhand der Oberkante der Attika des Gebäudes (oberer Bezugspunkt). Der untere Bezugspunkt wird auf 247,26 m ü. NN festgesetzt.

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.

4 Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen

(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V. m. § 12 Abs. 4 BauNVO)

4.1 Allgemeines Wohngebiet WA

Oberirdische Stellplätze sind in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche B3 sind im Erdgeschoss nur Stellplätze oder Garagen und zugehörige Nebeneinrichtungen (Garagengeschosse) gem. § 12 Abs. 4 BauNVO zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche B3 sind Garagen nicht zulässig.

Carports und Tiefgaragen sind nicht zulässig.

5 Fläche für Wald

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 (b) BauGB)

Die festgesetzte Fläche für Wald ist der Planzeichnung zu entnehmen.

6 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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

6.1 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dachflächen bis zu einer Dachneigung von 10° sind mit einer mindestens 10 cm dicken durchwurzelbaren Substratschicht zu versehen, zumindest extensiv zu begrünen sowie zu erhalten und zu unterhalten; Abgänge sind zu ersetzen.

Von einer Begrünung kann nur in den Bereichen abgesehen werden, die für die Belichtung, die Be- und Entlüftung, die Brandschutzeinrichtungen oder die Aufnahme von technischen Anlagen vorgesehen sind. Der zu begrünende Dachflächenanteil muss mindestens 80% betragen.

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

6.2 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 Grünflächen zulässig.

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

6.3 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Mindestens 30 % der Grundstücksflächen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind gärtnerisch anzulegen. 30 % der gärtnerisch gestalteten Flächen sind mit Sträuchern zu bepflanzen (Pflanzdichte: 1 Strauch 2 m²). Zusätzlich ist je 300 m² gärtnerisch gestalteter Fläche 1 Baum [Stammumfang in 1 m Höhe mind. 16-18 cm] zu pflanzen. Bestehende Bäume und Sträucher sind anzurechnen.

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

6.4 Erhaltung von Bäumen

Der in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzte Baum ist zu erhalten, zu pflegen und vor schädlichen Einflüssen zu schützen. Sofern der Baum wegen Krankheit oder unabwendbarer zu erwartender Schäden und Beeinträchtigungen (z.B. Windbruchgefahr) gefällt werden muss, ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen (siehe Pflanzliste E1).

6.5 Gehölzschutz

Einzelbäume im unmittelbaren Rand des Baubereiches, die nicht entfallen, sind durch geeignete Schutzmaßnahmen (Stammschutz, ggf. Wurzelschutz) zu versehen.

Die angrenzende Waldfläche ist als Tabuzone während der Bautätigkeit abzugrenzen. Eingriffe in Form von Lagerung/ Befahren sind auszuschließen.

6.6 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

6.7 Schottergärten

Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese (Steine, Kies, Schotter oder sonstige vergleichbare lose Materialschüttungen) das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig, 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.

6.8 Artenschutzmaßnahmen

6.8.1 Ökologische Baubegleitung

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

6.8.2 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.

6.8.3 Vogelschutz an Glasfassaden

Bei der Verwendung von spiegelnden Oberflächen und Glaselementen von mehr als 5 m² Flächengröße sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu treffen, wie eine kleinteiligere Untergliederung der Flächen, das Einarbeiten und Aufbringen von Punktrastern, Streifen oder sonstigen Mustern mit einer Bedeckung von mindestens 25 %, UV-reflektierende Folien bzw. Beschichtungen oder die Verwendung von halbtransparentem oder geripptem Glas.

6.8.4 Vermeidung von Tötung

Gehölzrodungen und Baufeldfreimachung dürfen nur außerhalb der Brutzeit (d. h. in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar) erfolgen. Sollte dies aus zwingenden Gründen nicht möglich sein, sind die Bereiche unmittelbar vor Baubeginn durch einen Fachgutachter auf Brutbesatz hin zu überprüfen.

6.8.5 Durchgängigkeit für Kleintiere

Einfriedungen müssen eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm aufweisen.

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. Die Höhe der Einfriedungen darf maximal 1,60 m betragen. Für Hecken und andere Bepflanzungen, sogenannte „lebende Einfriedungen“, gelten die Festsetzungen nicht.

E 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
Prunus padus	`Große Schwarze Knorpelkirsche`
Prunus spinosa	Traubenkirsche
Pyrus pyraeaster	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
 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
Eingrifflicher 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
Wohlr riechendes Geißblatt
Waldgeißblatt
Schlingknöterich
Ramblerrosen, z.B. Kiftsgate
Echter Wein

2 Denkmalschutz

Östlich an das Plangebiet angrenzend liegt das Kulturdenkmal „Katholische Kirche Sankt Hedwig“. Gemäß § 18 Abs. 2 HDSchG ist eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erforderlich, wenn in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden, wenn sich dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann.

3 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.

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 HWG 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 Zisternensatzung der Stadt Oberursel (Taunus)

Für die Errichtung und Nutzung von Zisternen gilt die Zisternensatzung der Stadt Oberursel in ihrer jeweils gültigen Fassung. Die Satzung enthält verpflichtende Regelungen zur Errichtung von Regenwasserzisternen.

7 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).

8 Stellplatzsatzung der Stadt Oberursel (Taunus)

Für die Errichtung und Gestaltung von Stellplätzen ist die Stellplatzsatzung der Stadt Oberursel 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. Sie ist bei Neubauten und wesentlichen Änderungen zu berücksichtigen.