

Kommunale Gestaltungssatzung zur Klimaanpassung im Siedlungsbereich
der Stadt Oberursel (Taunus)

Aufgrund des § 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), geändert durch Gesetz vom 11.07.2024 (GVBl. 2024 Nr. 32) und der §§ 5 und 51 Nr. 6 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.04.2025 (GVBl. 2025 Nr. 24) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oberursel (Taunus) am 03.07.2025 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Ziel der Satzung

- (1) Das Ziel der Satzung ist es, eine angemessene Begrünung und Gestaltung von Grundstücksfreiflächen sowie die Begrünung baulicher Anlagen zu gewährleisten, die den Belangen des Umwelt- und Klimaschutzes insbesondere der Klimaanpassung, dem Schutz der Bodenfunktionen sowie den allgemeinen Anforderungen an gesunde Lebensverhältnisse entsprechen und die natürlichen Lebensgrundlagen bewahren.
- (2) Die Neuanlagen von Schottergärten auf vorhandenen bereits angelegten Grünflächen ist unzulässig.
- (3) Ein der Satzung entsprechender Zustand der Grundstücksfreiflächen sowie der begrünten baulichen Anlagen ist auf Dauer zu erhalten.

§ 2 Geltungs- und Anwendungsbereich

- (1) Die Satzung gilt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Innenbereich) für die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) einschließlich der unterbauten Freiflächen (z.B. durch Tiefgaragen) und für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen.
- (2) Die Satzung findet Anwendung auf alle Errichtungen, Änderungen und Nutzungsänderungen, die nach der HBO genehmigungspflichtig sind, soweit diese Vorhaben unbebaute Flächen oder unterbaute Freiflächen der bebauten Grundstücke oder die äußere Gestaltung baulicher Anlagen betreffen.
- (3) Eine Änderung gemäß § 2 Abs. 2 führt dazu, dass die in der Satzung beschriebenen Vorgaben für diejenigen Bauteile und Teilbereiche der Flächen einzuhalten sind, die in einem direkten baulichen Zusammenhang mit der Änderung stehen.

§ 3 Begriffe und Fristen

- (1) Begrünung im Sinne dieser Satzung ist eine dauerhafte, standortgerechte Bepflanzung oder eine Aussaat. Begrünt sind Flächen, wenn sie unversiegelt und mit z.B. Bäumen, Sträuchern, Stauden, Rasen etc. bepflanzt sind.
- (2) Schottergärten bezeichnen Flächen, die überwiegend mit Kies, Schotter, Rasengittersteinen, Schotterrasen sowie flächigen Abdeckungen mit Vlies, Folien, Textilgeweben oder ähnlichen Materialien abgedeckt und ohne gärtnerische Nutzung angelegt sind.

- (3) Die Herstellung der Begrünung hat spätestens im auf die abschließende Fertigstellung des Bauvorhabens (im Sinne des § 84 Abs. 1 HBO) folgenden Kalenderjahr zu erfolgen.

§ 4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

- (1) Die Grundstücksfreiflächen sind - möglichst unter Berücksichtigung des vorhandenen Gehölzbestandes - zu begrünen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung, wie z.B. Zuwegungen und Stellplätze etc. benötigt werden. Die Errichtung von Schottergärten ist unzulässig.
- (2) Auf Grundstücksfreiflächen ab einer Größe von 200 m² ist je angefangene 200 m² mindestens ein standortgerechter mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Vorhandene Bäume sowie Pflanzverpflichtungen aus anderen Satzungen werden angerechnet.
- (3) Ab 80 m² Grundstücksfreifläche sind auf mindestens 10 % der Fläche zusätzlich standortgerechte Sträucher zu pflanzen. Vorhandene Sträucher werden angerechnet.
- (4) Die Grundstücksfreiflächen sind wasserdurchlässig zu belassen oder bei Neuanlage wasserdurchlässig herzustellen. Zulässig befestigte Flächen sind bei Neuanlage so herzustellen, dass Niederschläge versickern, verdunsten oder in angrenzende Pflanzflächen innerhalb des Grundstücks (ggf. mit Sickerschacht oder Rigole) abfließen können. Für befestigte Flächen wie Zufahrten, Stellplätze oder Zuwegungen sind Schotterrasen, Rasengittersteine oder Ökopflaster zulässige Materialien.
- (5) Das Anlegen von Freiflächen überwiegend mit Splitt, Kies oder Schotter sowie der Einbau von Folien oder anderen wasserundurchlässigen Trennschichten (ausgenommen sind Teiche) ist nicht zulässig.
- (6) Bei der Gestaltung sollen vorrangig helle Oberflächenmaterialien verwendet werden, die eine geringe Aufheizung bewirken.
- (7) Auf gesetzlich erforderlichen Kinderspielflächen ist in den Sommermonaten für ausreichende Verschattung zu sorgen. Die Verschattung kann insbesondere durch standortgerechte Laubbäume oder geeigneten technischen Sonnenschutz hergestellt werden.
- (8) Standflächen für Abfallbehälter sind durch geeignete Maßnahmen wie Bepflanzung, Rankgitter oder Dachbegrünung zu begrünen.

§ 5 Einfriedungen

- (1) Grundstückseinfriedungen sollen sich in die Umgebung einfügen. Neu zu errichtende Grundstückseinfriedungen sind grundsätzlich als offene, licht- und luftdurchlässige Zäune oder als Hecken zu realisieren. Eine Kombination ist möglich. Der Einbau von Sichtschutzzäunen, Kunststoffplanen, Kunststoffflechtwerk oder ähnlichem ist nicht zulässig, soweit davon eine insgesamt geschlossene, wandartige Wirkung ausgeht.
- (2) Davon kann aus wichtigem Grund, z.B. Lärmschutz, Sicherheitsanforderungen, Topographie abgewichen werden. Geschlossene Einfriedungen sind partiell als Sichtschutz für Terrassenbereiche zulässig, soweit sich diese an die Grundstücksgrenze anschließen. Ferner dürfen straßenseitige Grundstückseinfriedungen Sockel und Säulen enthalten.

§ 6 Begrünung von Dächern

- (1) Dächer mit einer Neigung von weniger als 10 Grad sind dauerhaft mit mindestens 8 cm starker Vegetationstragschicht zuzüglich Filter- und Drainageschicht zu begrünen. Dies betrifft Dächer ab einer Fläche von jeweils 50 m².
- (2) Davon ausgenommen sind die durch notwendige technische Anlagen und nutzbare Freibereiche auf den Dächern und die durch Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie in Anspruch genommenen Flächen. Eine Kombination der Begrünung mit Solaranlagen ist zulässig.
- (3) Neu errichtete, nicht überbaute Tiefgaragen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind mit einer mindestens 0,8 m hohen Vegetationstragschicht zuzüglich Filter - und Drainageschicht zu überdecken und zu begrünen.
- (4) Sofern eine Begrünung des Dachs nicht möglich ist, sind alternative Begrünungen zulässig. Hierfür sind anstelle der Dachbegrünung je angefangene 30 m² nicht hergestellter Dachbegrünung zusätzlich ein standortgerechter mittel- oder großkroniger Laubbaum mit Bodenanschluss auf dem Baugrundstück oder zusätzlich eine 5 m² große mit Sträuchern begrünte Fläche mit Bodenanschluss auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

§ 7 Begrünung von Außenwänden

Großflächige fensterlose Fassadenabschnitte sowie Außenwände baulicher Anlagen, insbesondere von Garagen, Tiefgarageneinfahrten und Carports sollen durch geeignete Begrünungsmaßnahmen ökologisch und gestalterisch aufgewertet werden. Dabei können verschiedene Formen der Begrünung, wie Rank- oder Kletterpflanzen, vertikale Pflanzsysteme oder begrünte vorgelagerte Konstruktionen zum Einsatz kommen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang angemessen zu ersetzen. Grenzständige Außenwände zu Nachbargrundstücken sind hiervon ausgenommen. Die Umsetzung ist unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und der baulichen Anforderungen individuell zu gestalten. Sofern eine Wandbegrünung nicht möglich ist, sind alternative Begrünungsmaßnahmen zulässig. Dabei kann die Kompensation beispielsweise durch die Pflanzung standortgerechter Bäume, die Anlage begrünter Flächen oder andere geeignete Maßnahmen erfolgen, die zur ökologischen Aufwertung des Baugrundstücks beitragen. Die Art und der Umfang der alternativen Begrünung sind im Einzelfall unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und der Zielsetzung der Satzung festzulegen.

§ 8 Vollzug

Die mit dem Vollzug dieser Satzung beauftragten Personen sind in Abstimmung mit dem Eigentümer berechtigt, zum Zwecke der Durchführung dieser Satzung Grundstücke zu betreten. Sie haben sich auf Verlangen auszuweisen. Der betroffene Grundstückseigentümer ist vorher zu unterrichten. Nach Möglichkeit soll eine Terminabsprache erfolgen.

§ 9 Abweichungen

Bei Abweichung von Vorschriften dieser Satzung gilt § 73 HBO in der jeweils gültigen Fassung.

§ 10 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 86 Abs. 1 Nr. 23 HBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen eine der in den §§ 4 - 7 genannten Verpflichtungen verstößt.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 86 Abs. 3 HBO mit einer Geldbuße bis zu 15.000 EUR geahndet werden.
- (3) Das Gesetz über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) gilt in seiner jeweils gültigen Fassung.
- (4) Zuständige Verwaltungsbehörde i. S. des § 36 Abs. 1 OWiG ist der Magistrat der Stadt Oberursel (Taunus).

§ 11 Verhältnis zu Rechtsvorschriften und sonstigen Satzungen

- (1) Soweit Bebauungspläne einzelne oder mehrere Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke und der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen treffen, finden die auf diese Festsetzungen bezogenen Vorschriften dieser Gestaltungssatzung keine Anwendung.
- (2) Die Regelungen anderer örtlicher Bauvorschriften der Stadt im Sinn des § 91 HBO und der Satzung zum Schutz der Grünbestände in der Stadt Oberursel (Taunus) (Baumschutzsatzung) gelten uneingeschränkt neben dieser Satzung, soweit diese Satzungen nicht speziellere Regelungen enthalten, die vorgehen.
- (3) Die Belange des Naturschutzes, des Brandschutzes und des Denkmalschutzes bleiben unberührt.

§ 12 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Oberursel (Taunus), den 10.07.2025

Der Magistrat

Antje Runge
Bürgermeisterin

Öffentlich bekannt gemacht durch Bereitstellung im Internet am 15.07.2025 sowie nachrichtlich in der Taunus Zeitung am 15.07.2025 hierauf hingewiesen.