



**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 231
„Im Heidegraben / Hohemarkstraße“**

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Planstand: 13.12.2011

Fassung zum Satzungsbeschluss

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AKH

Dipl.-Geogr. Julian Adler

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3	Übergeordnete Planungen	4
1.4	Einordnung in bestehende informelle Konzeptionen	4
1.4.1	Leitbild.....	4
1.4.2	Energiekonzept.....	5
1.5	Verfahren.....	5
1.6	Städtebauliche Konzeption	6
2	Inhalt und Festsetzungen	8
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
2.2	Maß der baulichen Nutzung	9
2.2.1	Grundflächenzahl.....	9
2.2.2	Geschossflächenzahl.....	9
2.2.3	Zahl der Vollgeschosse	10
2.2.4	Festsetzungen zur Höhenentwicklung.....	10
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	11
2.4	Flächen für Nebenanlagen.....	11
3	Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....	12
4	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	13
5	Immissionsschutz.....	13
6	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	14
7	Abtablagerungen und Altlasten.....	16
8	Denkmalschutz.....	17
9	Sonstige Infrastruktur	17
10	Bodenordnung	17
11	Kosten.....	17
12	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	18
12.1	Gebäudegestalt.....	18
12.2	Pkw-Stellplätze.....	18
12.3	Begrünung von Grundstücksfreiflächen.....	18
12.4	Abfall- und Wertstoffbehälter.....	18
12.5	Einfriedungen	18
13	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	19
	Verfahrensstand	20
	/Anlagen	

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

In der Stadt Oberursel (Taunus) soll der Bereich der bislang überwiegend gewerblich genutzten Flächen zwischen der Hohemarkstraße sowie der Straßen Im Heidegraben und Fischbachstraße einer städtebaulichen Neuordnung zugeführt werden. Dabei ist die Entwicklung eines Wohnquartiers mit differenzierten Mietwohnungen in Geschosswohnungsbauweise angestrebt. Geplant ist die Errichtung von modernen und architektonisch ansprechenden Stadthäusern und Stadtvillen mit unterschiedlichen Haustypen im Sinne eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes einer ökologisch orientierten Siedlungsentwicklung. Das Entwicklungskonzept sieht dabei insbesondere eine strukturierte Blockrandbebauung als städtebaulichen Lückenschluss der bestehenden straßenseitigen Bebauung, die Herstellung der inneren Erschließung und Errichtung einer Tiefgarage sowie eine grünordnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen vor.

Darüber hinaus sollen auch die bestehenden angrenzenden Wohnbaugrundstücke konzeptionell in die vorliegende Planung miteinbezogen werden, sodass künftig auch vor dem Hintergrund der im näheren Umfeld vorhandenen heterogenen Bebauungs- und Nutzungsstruktur die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für den Gesamtbereich eindeutig formuliert werden können.

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Eigene Darstellung auf Basis von <http://hessenviewer.hessen.de> (10.06.11)

genordet, ohne Maßstab

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird im o.g. Bereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht und insbesondere die vorgesehene Bebauung mit Wohngebäuden planungsrechtlich vorbereitet. Das Planziel des Bebauungsplanes liegt für den Bereich der bestehenden Wohnbebauung sowie der geplanten Bebauung in der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Sinne des § 4 BauNVO.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Oberursel, Flur 94, die Flurstücke Nr. 7812/3, 7812/9, 7812/10, 7812/11, 7814/6, 7814/7, 7815/1, 7815/2, 7815/3, 7815/4, 7815/5, 7817/2, 7817/4, 7817/10, 7817/11, 7817/12, 7818/1, 7839/36 und wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Norden: Wohnbebauung (Hausgruppen und Einzelhäuser)
 Westen: Fischbachstraße
 Süden: Hohemarkstraße
 Osten: Straße Im Heidegraben

Im Umgriff des so begrenzten räumlichen Geltungsbereiches liegt eine Fläche von rd. 1,4 ha.

Hohemarkstraße, Richtung Osten



Bereich des Plangebietes



Quelle: Eigene Aufnahmen (03/2011)

1.3 Übergeordnete Planungen

Im Zuge der Erstellung des Regionalen Flächennutzungsplanes für das Gebiet des Regionalverbandes Frankfurt/Rhein/Main als Rechtsnachfolger des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main werden für das Verbandsgebiet künftig die Planungen auf Ebene der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung in einem Planwerk zusammengefasst.

Der **Regionale Flächennutzungsplan 2010** stellt für den Bereich des Plangebietes *Wohnbaufläche (Bestand)* dar.

1.4 Einordnung in bestehende informelle Konzeptionen

1.4.1 Leitbild

Die Stadt Oberursel verfügt über ein Leitbild¹, das die Erfüllung verschiedener Funktionen anstrebt und in Leitlinien und Leitgedanken untergliedert ist. Im Hinblick auf den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 231 „Im Heidegraben / Hohemarkstraße“ können folgende Aspekte des Leitbildes genannt werden, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens aufgegriffen werden:

¹ Stadt Oberursel (Taunus): Leitbild. Leben, Qualität, Zukunft. Oberursel Tor zum Taunus, August 2008.

- Stadt der Lebensqualität: Lebens- und Wohnqualität durch neue attraktive Wohngebiete mit hoher städtebaulicher Qualität bewahren, pflegen und weiterentwickeln; Stadteingänge (hier die zentrale Achse der Hohemarkstraße) einladend gestalten,
- Stadt der Menschen: Schaffung von in seiner Größe differenziertem Wohnraumangebot auch an Mietwohnungen für Menschen mit unterschiedlichen Anforderungen an Wohnungsgrößen,
- Stadt der Nachhaltigkeit: Sparsamer Flächenverbrauch durch Reaktivierung untergenutzter innerstädtischer (Gewerbe-)Flächen, Innenwachstum vor Außenwachstum.

Mit dem Bebauungsplan und insbesondere dem Planziel der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes in städtebaulich integrierter Lage auf der Fläche eines ehemaligen Gewerbebetriebes kann somit auch ein Beitrag zur Verwirklichung der im Leitbild verankerten Zielsetzungen geleistet werden.

1.4.2 Energiekonzept

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oberursel (Taunus) hat in der Sitzung am 02.09.2010 ein kommunales Energiekonzept beschlossen, das im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sowie bei der anschließenden Umsetzung zu würdigen ist. Der vorliegende Bebauungsplan bzw. die damit vorbereitete Planung würdigt dies zum gegenwärtigen Planstand wie folgt: Der Aufbau eines Nahwärmenetzes ist bei Anlage eines BHKW grundsätzlich vorgesehen. Die Gebäude werden entsprechend der gesetzlichen Vorgaben auf der Basis der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2009 geplant. Die Dachflächen der flach geneigten Dächer werden extensiv begrünt.

Weitergehende Aussagen können zum gegenwärtigen Planungsstand noch keine getroffen werden.

Dem kommunalen Energiekonzept wird auch dadurch Rechnung getragen, dass das neue Baugebiet an bestehende Infrastruktur und insbesondere an das U-Bahn-Netz angeschlossen wird.

1.5 Verfahren

Für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, hat der Gesetzgeber im Jahr 2007 auf der Grundlage von § 13a BauGB ein sog. beschleunigtes Verfahren zur Innenentwicklung eingeführt.

Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen sind insofern gegeben, da es sich um eine Maßnahme der Nachverdichtung handelt und das Gelände zudem bereits bebaut ist. Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen.

Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m². Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, wie die Ausführungen im Rahmen des als Anlage beigefügten landschaftspflegerischen Fachbeitrages zeigen, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann. Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener

Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

1.6 Städtebauliche Konzeption

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Bereich der im Zusammenhang bebauten Ortslage der Kernstadt Oberursel (Taunus). Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO wird vorliegend das städtebauliche Ziel verfolgt, die bislang überwiegend gewerblich genutzten Flächen zwischen der Hohemarkstraße sowie der Straßen Im Heidegraben und Fischbachstraße im Zuge einer städtebaulichen Neuordnung und Nachverdichtung einer neuen Nutzung zuzuführen und somit auch städtebaulich entsprechend aufzuwerten.

Übersicht und städtebauliche Konzeption



Quelle: PIELOK MARQUARDT ARCHITEKTEN PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH, Stand: 12/2011

nicht genordet, ohne Maßstab

Geplant ist die Errichtung von modernen und architektonisch ansprechenden Stadthäusern und Stadtvillen mit unterschiedlichen Haustypen im Sinne eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes einer ökologisch orientierten Siedlungsentwicklung. Das Entwicklungskonzept sieht dabei insbesondere eine

Blockrandbebauung als städtebaulichen Lückenschluss der bestehenden straßenseitigen Bebauung, die Herstellung der inneren Erschließung und Errichtung einer Tiefgarage sowie eine grünordnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen vor.

Visualisierung der geplanten Bebauung (Blickrichtung Nordost) - Vorentwurf

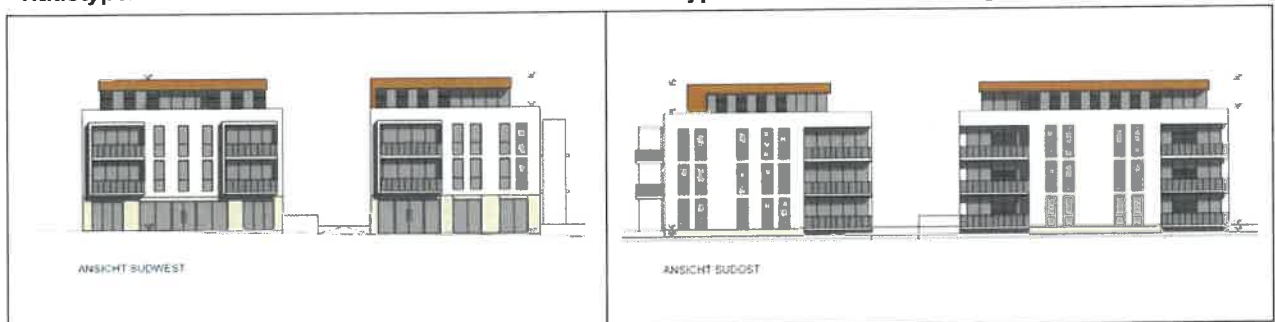


Quelle: PIELOK MARQUARDT ARCHITEKTEN PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH, Stand: 09/2011

Die städtebauliche Konzeption orientiert sich an der Formsprache einer modernen und marktgängigen Wohnbebauung und beinhaltet eine strukturierte Blockrandbebauung im Bereich der Straßenzüge Hohemarkstraße und Im Heidegraben. Vorgesehen ist hier die Errichtung von größeren Stadthäusern mit drei Vollgeschossen und ergänzenden Staffelgeschossen sowie in Teilbereichen auch mit vier Vollgeschossen. Im Erdgeschoss-Bereich sollen zudem ergänzend auch gebietsverträgliche gewerbliche Nutzungen ermöglicht werden.

Haustypen: Ansicht Haus Hohemark – Vorentwurf

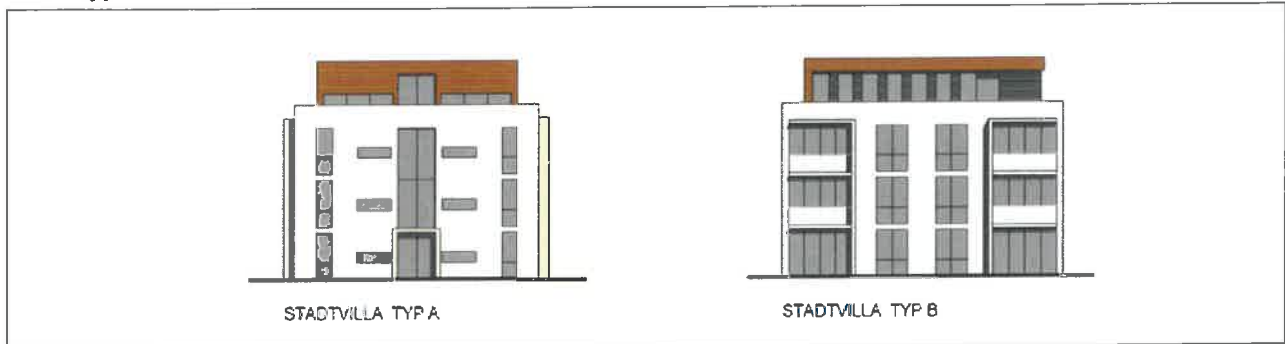
Haustypen: Ansicht Haus Heidegraben – Vorentwurf



Quelle: PIELOK MARQUARDT ARCHITEKTEN PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH, Stand: 09/2011

Innerhalb des Plangebietes ist zudem die Errichtung von insgesamt sieben Stadtvillen jeweils mit drei Vollgeschossen und Staffelgeschoss vorgesehen, geplant ist ein Wohnungsmix aus 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen.

Haustypen: Ansicht Stadtvillen – Vorentwurf



Quelle: PIELOK MARQUARDT ARCHITEKTEN PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH, Stand: 02/2011

In Verbindung mit den o.g. Stadthäusern werden somit künftig rd. 81 Wohneinheiten sowie optional zwei Gewerbeeinheiten zur Verfügung stehen. Alle Wohngebäude erhalten flach ausgebildete Dächer jeweils in Verbindung mit einer Dachbegrünung und begehbaren Dachterrassen.

Die äußere Erschließung erfolgt ausgehend von der Hohemarkstraße im Süden sowie der Straße Im Heidegraben im Osten des Plangebietes. Die innere Haupteerschließung erfolgt über eine neu anzulegende private Erschließungsstraße, welche eine Verbindung zwischen der Hohemarkstraße und der Straße Im Heidegraben herstellt und innerhalb des Plangebietes als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet werden soll sowie auch die Anlage von entsprechenden Parkflächen ermöglicht. Darüber hinaus ist die Errichtung einer Tiefgarage vorgesehen, welche insgesamt rd. zwei Drittel des ruhenden Verkehrs innerhalb des Plangebietes aufnehmen soll.

Das Nutzungs- und Baukonzept im Rahmen der städtebaulichen Konzeption bildet insofern die Basis für den vorliegenden Bebauungsplan und die hier getroffenen und nachfolgend erläuterten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 231 „Im Heidegraben / Hohemarkstraße“.

2 Inhalt und Festsetzungen

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 231 „Im Heidegraben / Hohemarkstraße“ aufgenommen worden.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Ausweisung gelangt ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen; allgemein zulässig sind:

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

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Räume für freie Berufe (Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben).

Aus städtebaulichen Gründen setzt der Bebauungsplan fest, dass die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind.

Der Ausschluss entspricht insofern dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen planungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten Standortqualität entgegenstehen können, ein erhöhtes Ziel- und Quellverkehrsaufkommen zur Folge haben oder im Kontext der im Umfeld vorhandenen Wohnnutzung beziehungsweise der Lage des Plangebietes nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Zum Maß der baulichen Nutzung werden getrennt für die vier Teilbereiche daher die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Gebäudeoberkante festgesetzt.

2.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Der Bebauungsplan setzt für seinen Geltungsbereich einheitlich eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,4** fest. Mit der Festsetzung erfolgt somit eine Orientierung an den Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Die Festsetzung der Grundflächenzahl ermöglicht darüber hinaus die gemäß der städtebaulichen Konzeption vorgesehene Bebauung in einer Dichte, welche der Lage des Plangebietes gerecht wird. Mit der Festsetzung erfolgt darüber hinaus auch eine Orientierung an dem vorhandenen Gebäudebestand.

Die zulässige Grundfläche im Allgemeinen Wohngebiet mit der lfd. Nr. 1 darf jedoch durch die geplante Tiefgarage mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden, wenn die über eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 hinausgehende Überschreitung zu mindestens 50 % durch eine Begrünung der Tiefgaragendecke ausgeglichen wird.

2.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet unter der lfd. Nr. 1 die Geschossflächenzahl auf ein Maß von **GFZ = 1,05** fest. Mit der gewählten Festsetzung kann jedoch gewährleistet werden, dass die innerhalb des Teilbaugbietes gemäß der städtebaulichen Konzeption geplante Bebauung einschließlich der vorgesehenen Staffelgeschosse ermöglicht werden kann. So können die geplanten Gebäude im Blockaußenbereich einen besonderen und gewollten städtebaulichen Akzent setzen.

Für das Allgemeine Wohngebiet unter der lfd. Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4 wird eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 1,0** festgesetzt.

Mit den Festsetzungen erfolgt eine Orientierung an dem vorhandenen Gebäudebestand, während zugleich auch die gemäß der städtebaulichen Konzeption vorgesehene Bebauung ermöglicht werden kann.

2.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird zunächst durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat.

Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

Für das Allgemeine Wohngebiet unter der lfd. Nr. 1 setzt der Bebauungsplan die maximale Zahl der Vollgeschosse differenziert für die geplanten Haustypen auf ein Maß von Z = III bis Z = IV fest (siehe Vermerk in der Planzeichnung), sodass die gemäß der städtebaulichen Konzeption vorgesehene Bebauung ermöglicht werden kann. Für das Allgemeine Wohngebiet unter der lfd. Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4 wird die maximale Zahl der Vollgeschosse bestandsorientiert auf ein Maß von Z = II beziehungsweise Z = III festgesetzt, sodass auch der vorhandene Gebäudebestand erfasst werden kann.

Die städtebauliche Konzeption sieht für die jeweiligen Haustypen zusätzlich zu den geplanten Vollgeschossen teilweise auch ergänzende **Staffelgeschosse** vor, die jedoch nicht die landesrechtliche Vollgeschossdefinition erfüllen und somit im Rahmen der getroffenen Festsetzungen zur maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse zulässig sind.

2.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung, um zu dokumentieren, dass sich die geplante Bebauung im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und zugleich auch die vorgesehenen Staffelgeschosse hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung planungsrechtlich hinreichend gesteuert werden können.

Gebäudeoberkante

Der Bebauungsplan trifft für das Allgemeine Wohngebiet differenzierte Höhenfestsetzungen. Für den **Blockinnenbereich** (überwiegend Teilbaugebiet lfd. Nr. 1) wird als unterer Bezugspunkt eine Höhe in Meter über Normalnull (m üNN) von 246,5 festgesetzt. Die Höhe entspricht der Fahrhahnenoberkante (Scheitelpunkt) der das jeweilige Grundstück erschließenden Planstraße (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich (privat)).

Von diesem Bezugspunkt aus gemessen darf die Oberkante der Gebäude ($OK_{\text{Geb.}}$) $OK_{\text{Geb.}} = 13,0 \text{ m}$ nicht überschreiten.

Um im städtebaulich relevanten Bereich entlang der angrenzenden Straßen (Hohemarkstraße, Im Heidegraben und Fischbachstraße) eine harmonische Höhenentwicklung sicherzustellen, die auch den Umstand berücksichtigt, dass die Straße Im Heidegraben tiefer liegt als der Bezugspunkt 246,50 m üNN, wird festgesetzt, dass die max. Sockelhöhe (OK Fertigfußboden) der **Blockrandgebäude** auf max. 1,0 m bezogen auf den Gehweg an der Grundstücksgrenze der angrenzenden Verkehrsfläche festgesetzt wird.

Die maximal zulässige Gebäudeoberkante wird für die in Blockrandbereich liegenden Bereiche der Teilbaugebiete Nr. 1 bis 3 so festgesetzt, dass 13 m über der festgesetzten maximalen Sockelhöhe (d.h. maximal 14 m über Bezugshöhe Gehweg) nicht überschritten werden dürfen. Im Teilbaugebiet der Nr. 4 dürfen 11 m (d.h. maximal 12 m über Bezugshöhe Gehweg) nicht überschritten werden.

Die zukünftigen Gebäudehöhen können durch die Differenzierung der Festsetzungen in **Blockinnenbereich** (vgl. Textliche Festsetzung Ziffer 2.1) und in **Blockrandbereich** (vgl. Textliche Festsetzung Ziffer 2.2) jeweils eindeutig bestimmt werden, sodass auch die Maßstäblichkeit der vorhandenen Umgebungsbebauung aufgegriffen werden kann.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine **Bauweise** wird nicht festgesetzt. Sie ergibt sich jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO).

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB jedoch fest, dass die nach Landesrecht zu wahren Mindestabstände der Hessischen Bauordnung (HBO) im Teilbaugebiet Nr. 1 zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen beidseits der Ein- und Ausfahrten im Bereich der Hohemarkstraße und der Straße Im Heidegraben unterschritten werden dürfen. Der Abstand zwischen den Gebäuden in diesem Bereich darf das Maß von 7,5 m nicht unterschreiten. Mit der Festsetzung kann somit gewährleistet werden, dass die in diesem Bereich gemäß der städtebaulichen Konzeption geplante Bebauung ermöglicht werden kann, ohne dass landesrechtliche Abstandsregelungen entgegenstehen. Das abweichende Maß der Tiefe der Abstandsflächen wird mit der angestrebten Herstellung eines Blockrandes im Bereich der Hohemarkstraße und der Straße im Heidegraben begründet. Darüber hinaus sind durch die geplanten Grundrisszuschnitte eine ausreichende Belichtung und Belüftung dennoch gewährleistet.

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt mittels **Baugrenzen**. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden demnach Baugrenzen festgesetzt, die mit den Gebäuden nicht überschritten werden dürfen. Gebäude können jedoch durchaus dahinter zurückbleiben. Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an dem vorhandenen Gebäudebestand sowie an der geplanten Erschließung und Bebauung gemäß der zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeption.

Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche darf durch untergeordnete Nebenanlagen (hier: Terrassen, Wintergarten, Eingangsbereiche oder regenerative Energieversorgungssysteme) zudem um bis zu 2,0 m überschritten werden. Die nach Landesrecht zu wahren Abstandsflächen bleiben hiervon unberührt.

2.4 Flächen für Nebenanlagen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass Garagen und Carports innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Vor den Garagen ist ein Stauraum zu öffentlichen Verkehrsflächen von mindestens 5,0 m einzuhalten. Garagen und sonstige Nebengebäude müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen zudem

einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 3,0 m einhalten. Gemessen wird vom äußeren Rand der Straßenbegrenzung bis zu der zur Straße orientierten Außenwand.

Im Übrigen sind Nebenanlagen über 20 m³ Brutto-Rauminhalt außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig, sodass auch im Zusammenhang mit kleineren Nebengebäuden insgesamt eine einheitliche Bebauungsstruktur erreicht werden kann und zugleich auch die Grundstücksfreiflächen von einer Bebauung mit entsprechend dimensionierten Nebenanlagen freigehalten werden.

3 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt im westlichen Bereich der Kernstadt Oberursel, von wo aus über die innerörtlichen Verkehrswege und die umliegenden Bundes-, Landes- und Kreisstraßen eine überörtliche Anbindung erfolgen kann. Das Plangebiet ist somit unmittelbar an die Ortslage angebunden und zugleich auch für Fußgänger und Radfahrer sowie mit dem öffentlichen Personennahverkehr auf kurzem Wege erreichbar. Das Plangebiet ist an das Netz des Rhein-Main-Verkehrsverbundes (RMV) angebunden; die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung nur unweit des Plangebietes. Die nächstgelegene Haltestelle des schienengebundenen Personenverkehrs befindet sich unmittelbar südlich des Plangebietes (Haltepunkt *Glöcknerwiese*); hier besteht Anschluss an die U-Bahn-Linie U3.

Die äußere Erschließung erfolgt ausgehend von der Hohemarkstraße im Süden sowie der Straße Im Heidegraben im Osten des Plangebietes. Die innere Haupteerschließung erfolgt über eine neu anzulegende Erschließungsstraße, welche eine Verbindung zwischen der Hohemarkstraße und der Straße Im Heidegraben herstellt. Zur Verdeutlichung der geplanten Haupteerschließung und Verkehrsführung beinhaltet der Bebauungsplan für die geplanten Ein- und Ausfahrten jeweils entsprechende Symbole in der Planzeichnung. Der Bebauungsplan setzt für die zur verkehrlichen Erschließung vorgesehenen Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB zudem Verkehrsflächen mit den besonderen Zweckbestimmungen „Verkehrsberuhigter Bereich“ und „Parkfläche“ fest.

Vorgesehen ist weiterhin die Errichtung einer Tiefgarage, die insgesamt rd. zwei Drittel des ruhenden Verkehrs innerhalb des Plangebietes aufnehmen soll. Die verbleibenden Stellplätze können oberirdisch im Bereich der geplanten Verkehrsflächen nachgewiesen werden. In Bezug auf den verkehrlichen Anschluss der Tiefgarage an die Hohemarkstraße sowie die zu erwartenden Wirkungen wurde zudem eine fachliche Stellungnahme² eingeholt, die sich wie folgt zusammenfassen lässt:

„Der Vergleich der zu erwartenden Quellverkehrsstärken der Tiefgaragenausfahrt mit den maximal möglichen Linkseinbiegern sowie die sich daraus ergebenden geringen Auslastungsgrade zeigen auf, dass die Kapazität (Leistungsfähigkeit) der Tiefgaragenausfahrt in die Hohemarkstraße ausreicht, die prognostizierten Quellverkehrsstärken der Tiefgarage bei einer hohen Verkehrsqualität und einer geringen Rückstauwahrscheinlichkeit aufzunehmen.“

Die auf der Grundlage der Dimensionierungsverkehrsstärken durchgeführten Kapazitätsnachweise ergaben, dass sowohl der Knotenpunkt Hohemarkstraße / Straße „Im Heidegraben“ als auch der direkte Anschluss der Tiefgarage „Heidegarten“ an die Hohemarkstraße die zu erwartenden Ziel- und Quellverkehrsstärken der geplanten Wohnbebauung „Heidegarten“ bei guter Verkehrsqualität aufnehmen können.“

Somit kann im vorliegenden Fall von einer leistungsfähigen Abwicklung des planinduzierten zusätzlichen Verkehrsaufkommens über die bestehenden und geplanten Verkehrswege ausgegangen werden.

² Prof. Norbert Fischer-Schlemm, 35398 Gießen-Allendorf, Stand Juni 2011

4 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB beziehungsweise des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes wurde jedoch ein landschaftspflegerischer sowie ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag³ erstellt, welche der Begründung als **Anlage** beigefügt sind; auf die dortigen Ausführungen soll an dieser Stelle entsprechend verwiesen werden.

Zum Schutz der Vegetation bei Baumaßnahmen wird jedoch vorgreiflich auf Folgendes hingewiesen:

Es gilt ein Fäll- und Rodungsverbot vom 1. März bis zum 30. September. Die Fällung von Bäumen und Rodung von Gebüsch zur Baufeldvorbereitung ist deshalb außerhalb dieser Zeiten zu legen. (vgl. § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Darüber hinaus wird auf die Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten und das Verbot zum Fangen von Tieren geschützter Arten hingewiesen. (§ 44 Nr. 1 BNatSchG).

Im Rahmen der Abbrucharbeiten sind Funde von insbesondere streng geschützten Tierarten (z. B. Fledermäuse) unverzüglich der Naturschutzbehörde anzuzeigen, um das weitere Vorgehen abzustimmen und eine eventuell erforderliche Rettungsumsiedlung fachgerecht vornehmen zu können.

Die Bestimmungen zum Artenschutz sind auch in den Textlichen Festsetzungen in Teil C Kennzeichnungen und Hinweise aufgenommen.

5 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander beziehungsweise der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zu vorhandener Wohnbebauung und gemischten Nutzungen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden.

Zu berücksichtigen ist im vorliegenden Bebauungsplan insbesondere die Belastung durch Verkehrslärm. Die Stadt Oberursel (Taunus) hat parallel zu dem hier vorliegenden Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 231 „Im Heidegraben / Hohemarkstraße“ eine Schalltechnische Untersuchung⁴ eingeholt.

³ Landschaftspflegerischer und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Planungsbüro Holger Fischer / Ingenieurbüro für Umweltplanung IBU, Stand: 12/2011

⁴ Schalltechnische Untersuchung, Bericht Nr. 11190-VSS-1, Fritz GmbH Beratende Ingenieure, vom 15.07.2011.

Die Gutachter fassen die Ergebnisse wie folgt zusammen:

Die schalltechnischen Untersuchungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 231 „Im Heidegraben / Hohemarkstraße“ der Stadt Oberursel (Taunus) haben zu folgenden Ergebnissen geführt:

- *Im Plangebiet besteht eine nicht unerhebliche Vorbelastung durch Verkehrslärm, hervorgerufen insbesondere durch die unmittelbar südlich angrenzende Hohemarkstraße (L 3004). Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte gemäß **DIN 18005-1** um maximal **14 dB(A)** beschränken sich sowohl während des Tageszeitraumes als auch in der Nacht auf den umliegenden Straßen unmittelbar zugewandten Fassaden der geplanten bzw. vorhandenen Wohnbebauung.*
- *Durch die geplante Gebäudestruktur im Eingangsbereich zum Wohnquartier „Heidegarten“ mit 4-geschossigen Baukörpern,[...], kann eine Abschirmung des Verkehrslärms und somit eine Konfliktfreiheit für die Stadtvillen im rückwärtigen Bereich erzielt werden. Weiterführende Schallschutzmaßnahmen werden daher ausschließlich für die zu den angrenzenden Straßen orientierten Gebäude erforderlich.*
- *Für die Randbebauung sind im Bebauungsplan geeignete Festsetzungen zum passiven Schallschutz zu treffen. Hierbei sind die unmittelbar der Hohemarkstraße zugewandten Südfassaden weitgehend dem **Lärmpegelbereich IV**, die seitlichen Fassaden sowie die Fassaden zur Straße „Im Heidegraben“ dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Unmittelbar am Knotenpunkt Hohemarkstraße / Im Heidegraben wird der **Lärmpegelbereich V** ausgewiesen. Sofern Schlafräume an den konfliktbehafteten Fassaden vorgesehen werden, sind schallgedämpfte Lüftungselemente einzubauen.*

Die entsprechenden Empfehlungen des Gutachtens haben Eingang in den Bebauungsplan gefunden.

Die im Einzelfall heranzuziehenden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 sind den kartografischen Darstellungen der Schalltechnischen Untersuchung, Bericht Nr. 11190-VSS-1, Fritz GmbH Beratende Ingenieure, vom 15.07.2011 zu entnehmen. Die Schalltechnische Untersuchung ist als **Anlage** Bestandteil des Bebauungsplanes.

6 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung und Deckung des im Plangebiet anfallenden zusätzlichen Wasserbedarfs erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz. Die Stadt Oberursel (Taunus) geht aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage der Kernstadt davon aus, dass die Trinkwasser- und Löschwasserversorgung entsprechend gesichert werden kann. Innerhalb des Plangebietes sind die erforderlichen Wasserleitungen teilweise neu zu verlegen. Die Detailabstimmung mit den zuständigen Behörden erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Ausführungsplanung.

Abwasserentsorgung

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden zusätzlichen Abwassers erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze. Die Anschlussmöglichkeiten an die im Bereich der Hohemarkstraße vorhandenen Kanäle sind prinzipiell gegeben.

Die Quantifizierung der Abwassermenge und -fracht, die von den häuslichen Abwässern sowie auch von dem Abwasser im öffentlichen Straßenraum resultiert, kann zum jetzigen Planungszeitpunkt jedoch nicht abschließend bestimmt werden. Die Detailabstimmung mit den zuständigen Behörden erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Entwässerungsplanung.

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung ist ferner die Beseitigung von Niederschlagswasser anzusprechen. Am 1. März 2010 ist das neue Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) in Kraft getreten. Da dem Bund im Zuge der sog. Föderalismusreform für den Bereich des Wasserhaushalts die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz eingeräumt worden ist, wurden die bisherigen Rahmenregelungen entsprechend zu Vollregelungen fortentwickelt. Vorrangig gelten nunmehr die bundesrechtlichen Regelungen – die Vorschriften des Hessischen Wassergesetzes (HWG) gelten jedoch fort, soweit das WHG für den betroffenen Bereich keine oder zumindest keine abschließende Regelung trifft oder aber eine Öffnungsklausel für das Landesrecht enthalten ist.

Die Änderungen bedeuten unter anderem auch, dass § 42 Abs. 3 Satz 1 und 2 HWG a.F. im Ergebnis durch den im Folgenden zitierten § 55 Abs. 2 WHG verdrängt worden ist:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, vernieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

§ 55 Abs. 2 WHG übernimmt damit als bundesweite Regelung den bereits im Landesrecht eingeführten Grundsatz zur nachhaltigen Niederschlagswasserbeseitigung.

Das HWG wurde darüber hinaus jedoch bereits an Inhalt und Systematik des WHG angepasst und am 14.12.2010 vom Landtag beschlossen, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend zugleich die nunmehr maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Da sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG zudem unmittelbar geltendes Recht darstellen und im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten sind, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf, wird es für zulässig angesehen, hier auf die Ebene der Baugenehmigungsverfahren verweisen zu dürfen.

Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der weiteren Wasserschutzzone III B eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes. Die entsprechenden Schutzbestimmungen sind zu beachten.

Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt gegebenenfalls auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen.

Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen und Hofflächen sowie von Pkw-Stellplätzen.

Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung, z.B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO** verwiesen werden:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

- 1. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
- 2. zu begrünen oder zu bepflanzen,*

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

Oberirdische Gewässer

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche.

Überschwemmungsgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein Überschwemmungsgebiet.

7 Altablagerungen und Altlasten

Für die Altstandorte Fischbachstraße 1, Im Heidegraben 10 und Hohemarkstraße 89-91 wurde ergänzend zur vorliegenden Planung eine orientierende abfalltechnische Begutachtung⁵ der Gebäude und Freiflächen in Auftrag gegeben, deren Ergebnisse sich wie folgt zusammenfassen lassen:

„Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass bei der Errichtung der Bauwerke keine wesentlichen (für die Bauzeit der einzelnen Bauwerke unübliche) Materialien verbaut und nach Augenschein aus der Nutzung der Baulichkeiten keine bzw. allenfalls in geringem Umfang Schadstoffe in den Untergrund eingetragen wurden.

Über die sowieso erforderlichen Untersuchungen zur abfalltechnischen Einstufung des Aushubmaterials im Hinblick auf dessen Entsorgung/Verwertung und der erwähnten gesonderten Betrachtung der sensiblen Bereiche (Einfüllstutzen/Domschächte, Ölläger) hinaus wird auf Grundlage der durchgeführten orientierenden abfalltechnischen Begutachtung der Gebäude und Freiflächen der Liegenschaft kein Handlungsbedarf gesehen.“

⁵ Baugrundbüro Simon, Ingenieurgesellschaft mbH, 65004 Wiesbaden

Darüber hinaus sind im hessischen Altlastenkataster keine Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes bekannt.

Bodenbelastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind auch dem Regierungspräsidium Darmstadt nicht bekannt. Vor einer Umnutzung oder Neubebauung ist daher das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV – Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser/ Bodenschutz – zu beteiligen.

8 Denkmalschutz

Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird ein Hinweis auf § 20 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) aufgenommen:

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

9 Sonstige Infrastruktur

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ist zur Stromversorgung die Errichtung einer Transformatorenstation vorgesehen, für die der Bebauungsplan eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität (Trafostation)“ festsetzt.

10 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung im Sinne des §§ 45 ff. BauGB ist nicht vorgesehen.

11 Kosten

Der Stadt Oberursel (Taunus) entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten.

Teil B

12 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO sind Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan Nr. 231 „Im Heidegraben / Hohemarkstraße“ aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dachgestaltung, die Ausführung von Pkw-Stellplätzen, die Begrünung von Grundstücksfreiflächen sowie Abfall- und Wertstoffbehälter und Einfriedungen.

12.1 Gebäudegestalt

Die Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sollen sich in Maßstab und Ausführung soweit wie möglich in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen, während insbesondere auch innerhalb des Plangebietes ein gestalterisch einheitliches Erscheinungsbild der geplanten Bebauung angestrebt wird. Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen zur Dachgestaltung (Form, Neigung, Eindeckung). Die Festsetzungen sollen somit insgesamt zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und mithin auch des Ortsbildes insgesamt beitragen.

12.2 Pkw-Stellplätze

Der Bebauungsplan enthält eine Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen. Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass der Versiegelungsgrad möglichst gering gehalten wird und die natürlichen Bodenfunktionen nicht über das erforderliche Maß hinausgehend beeinträchtigt werden.

12.3 Begrünung von Grundstücksfreiflächen

In Ausführung der einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung wird eine Mindestüberstellung der Grundstücksfreiflächen zur Auflage gemacht und festgesetzt, dass mindestens 30 % der nicht überbauten Grundstücksflächen mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen sind.

Durch die Vorgaben soll insbesondere ein Mindestmaß an naturnaher Eingrünung sichergestellt und damit auch die Wohnumfeld- und Freiraumqualität erhöht werden. Auf die im Bebauungsplan enthaltenen Artenlisten wird entsprechend verwiesen.

12.4 Abfall- und Wertstoffbehälter

Auch der erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich negativ auf das Straßen- und das Ortsbild auswirken. Für den Bebauungsplan wird daher festgesetzt, dass die Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter entweder in das jeweilige Gebäude zu integrieren oder gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abzuschirmen sind.

12.5 Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass ab einer Höhe von 1,5 m, gemessen oberhalb der Geländeoberfläche, ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über Geländeoberkante zulässig sind.

Teil C

13 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Hingewiesen wird auf:

- die Stellplatzsatzung der Stadt Oberursel (Taunus) in ihrer jeweils maßgeblichen Fassung
- die Zisternensatzung der Stadt Oberursel (Taunus) in ihrer jeweils maßgeblichen Fassung
- die Belange des Denkmalschutzes und auf § 20 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG)
- die Anforderungen an den Bodenaushub
- die Beteiligung des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung IV – Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser/ Bodenschutz – vor Umnutzung oder Neubebauung
- die Informationspflicht des Kampfmittelräumdienstes bei Auffinden von kampfmittelverdächtigen Gegenständen
- die Lage des Plangebietes innerhalb der Wasserschutzzone III B eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes sowie die entsprechenden Schutzbestimmungen
- die Grundsätze der Abwasserbeseitigung in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie auf die Vorgaben des § 37 Abs. 4 Satz 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG)
- die Artenempfehlung zur Begrünung
- die Belange des Artenschutzes

Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 01.09.2011, Bekanntmachung: 17.09.2011

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: 27.09.2011 – 28.10.2011, Bekanntmachung am 17.09.2011

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**:
Anschreiben 13.09.2011, Frist 28.10.2011

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: 02.02.2012

/Anlagen (sofern beigelegt)

- Landschaftspflegerischer und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Planungsbüro Holger Fischer / Ingenieurbüro für Umweltplanung IBU, Stand: 12/2011
- Stellungnahme bezüglich der voraussichtlichen Auswirkungen der Tiefgarage „Heidegarten“, Prof. Norbert Fischer-Schlemm, Stand: 08.06.2011
- Orientierende abfalltechnische Begutachtung, Baugrundbüro Simon, Ingenieurgesellschaft mbH, Stand: 04.04.2011
- Schalltechnische Untersuchung, Bericht Nr. 11190-VSS-1, Fritz GmbH Beratende Ingenieure, vom 15.07.2011

Oberursel (Taunus), den 28.02.2012

aufgestellt:


Hans-Georg Brum
Bürgermeister

Planungsbüro
Dipl.-Geograph Holger Fischer
Stadt- und Landschaftsplanung
Konrad-Adenauer-Str. 16
35440 Linden
Tel. 0 64 03/95 37-0, Fax 95 37 30

