



ZEICHENERKLÄRUNG

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans
- Baugrenze
- SO Hochschule - Überbaubare Grundstücksfläche
- SO Hochschule - Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche - Fläche für Stellplätze
- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Anlieger und landwirtschaftliche Fahrzeuge
- Private Grünfläche - Biengarten
- Zu erhaltender Baum
- Anzupflanzender Baum

BESTANDSANGABEN

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Gebäudebestand mit Hausnummer
- Geländehöhe in m ü.NN

Bodenbelastungen

Gemäß Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt wird darauf hingewiesen, dass bei einer der entnommenen Bodenproben die Werte für Blei und Nickel über den Prüfwerten von Spielplätzen liegen. Näheres dazu ist den Bodengutachten, die dem Umweltbericht anliegen, zu entnehmen. Sollte an dieser Stelle eine solche sensible Nutzung vorgesehen sein, ist der Boden ggfs. auszuheben oder aufzufüllen.

Zu weiteren Aspekten bezüglich vorhandener Bodenbelastungen s. Begründung zum Bebauungsplan.

Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/WM 41.1 Grundwasser, Bodenschutz zu beteiligen.

Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung und Vergesudung zu bewahren. Der Schutz des Mutterbodens erfolgt zu Beginn aller Erdarbeiten durch Abschleiben und Lagerung gemäß DIN 18915, Blatt 3.

Bodenmanagementkonzept

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes wird bei der weiterführenden Objekt- und Ausführungsplanung die Erarbeitung eines Bodenmanagementkonzeptes gemäß DIN 19639 empfohlen. Die Umsetzung des Konzeptes sollte durch eine bodenkundliche Baubegleitung überwacht werden.

Statische Satzungen

Die von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oberursel (Taunus) beschlossenen Satzungen (z.B. Stellplatzsatzung, Zisternensatzung) sind in der jeweils gültigen Fassung zu beachten, soweit der Bebauungsplan keine davon abweichenden Festsetzungen trifft.

Vorschlagslisten

Vorschlagsliste I (standortgerechte, einheimische Bäume und Sträucher)

- | | |
|------------------------|-------------------------|
| (B,S) Acer campestre | Feldahorn |
| (B) Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| (B,S) Carpinus betulus | Hainbuche |
| (B) Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| (B) Corylus avellana | Hasel |
| (B) Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn |
| (B) Fraxinus excelsior | Gemeine Esche |
| (B) Lonicera xylosteum | Gemeine Heckenkirsche |
| (B) Prunus avium | Vogelkirsche |
| (B) Prunus spinosa | Schlehe |
| (B) Quercus robur | Stiel-Eiche |
| (B) Rosa canina | Hunds-Rose |
| (B) Rosa rubiginosa | Wein-Rose |
| (B) Salix caprea | Sal-Weide |
| (B) Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| (B) Sambucus racemosa | Trauben Holunder |
| (B,S) Sorbus aucuparia | Eberesche |
| (B) Tilia cordata | Winterlinde |
| (B) Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
- sowie hochstämmige Obstbäume.
- B = Baum S = Strauch

Vorschlagsliste II (standortgerechte Laubbäume innerhalb der Baugrundstücksflächen)

- | | |
|---------------------------------|-------------------------|
| Acer x freemanii "Autumn Blaze" | Roter Ahorn |
| Acer campestre "Elsrijk" | Feld-Ahorn "Elsrijk" |
| Alnus x spaethii | Purpur Erle |
| Celtis australis | Europäischer Zürgelbaum |
| Ostrya carpinifolia | Hopfenbuche |
| Platanus x acerifolia | Platane |
| Prunus avium "Plena" | Gefüllte Vogelkirsche |
| Quercus cerris | Zerreiche |
| Sophora japonica "Regent" | Schnurbaum "Regent" |
| Tilia cordata "Rancho" | Winterlinde "Rancho" |
| Ulmus Hybride "Lobel" | Ulme "Lobel" |

RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017, zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 8. August 2020
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017
- **Planungssicherstellungsverordnung** (PlanSiG) vom 20. Mai 2020
- **5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017
- **Hessische Bauordnung** (HBO) vom 28. Mai 2018, zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Art. 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) vom 14. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 22. August 2018
- **Hessisches Denkmalschutzgesetz** (HDSchG) vom 28. November 2016

Für die städtebauliche Planung: Geschäftsbereich Stadtentwicklung

Oberursel (Taunus), den 03.03.2021 gez. Richter

Aufstellungsbeschluss:
Dieser Plan ist gem. §§ 1, 2, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oberursel (Taunus) vom 28.09.2017 aufgestellt worden.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden:
Der Plan zur frühzeitigen Beteiligung ist von der Stadtverordnetenversammlung am 29.08.2019 beschlossen worden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 10.09.2019 bis 18.10.2019 statt.

Die Behörden wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 30.08.2019 benachrichtigt und vom 10.09.2019 bis 18.10.2019 beteiligt.

Offenlage:
Dieser Plan ist von der Stadtverordnetenversammlung am 29.08.2019 zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen worden. Nach örtlicher Bekanntmachung hat der Plan und die Begründung mit Anlagen in der Zeit vom 11.08.2020 bis 11.09.2020 öffentlich ausliegen.

Behördenbeteiligung:
Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 11.08.2020 bis 11.09.2020 statt. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 28.07.2020 benachrichtigt.

Oberursel (Taunus), den 03.03.2021 LS
gez. Hans-Georg Brum
Bürgermeister

Satzungsbeschluss:
Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 16.02.2021 als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen worden.

Oberursel (Taunus), den 03.03.2021 LS
gez. Hans-Georg Brum
Bürgermeister

Satzungen:
Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind gem. § 5 HGO in Verbindung mit § 91 HBO am 18.02.2021 als Satzung beschlossen worden.

Oberursel (Taunus), den 03.03.2021 LS
gez. Hans-Georg Brum
Bürgermeister

Bekanntmachung:
Der Bebauungsplan und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden am 06.03.2021 gem. § 10 Abs. 3 BauGB örtlich bekanntgemacht.

Oberursel (Taunus), den 08.03.2021 LS
gez. Hans-Georg Brum
Bürgermeister

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Vorschriften (Richtlinien und DIN-Vorschriften) können während der jeweils üblichen Öffnungszeiten im Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Rathaus Oberursel (Taunus) eingesehen werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO

Sonstiges Sondergebiet - SO Hochschule

Dieses Sondergebiet dient der Errichtung eines Instituts für Bienenkunde. Zulässig sind nur folgende Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen:

- Anlagen für Bienenhaltung, Forschung und Lehre,
- Büroräume, Werkstätten, Lagerflächen,
- Verkaufsräume bis zu insgesamt 20 qm Fläche für Produkte der Bienenhaltung.

2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

2.1 Die höchstens zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6.

2.2 Die höchstens zulässige Höhe baulicher Anlagen beträgt 222,0 m ü.NN. Die Höhe baulicher Anlagen wird definiert als Oberkante der Attika. Die Höhe darf durch in das Dach integrierte technische Anlagen in folgenden Fällen überschritten werden:

- um bis zu 1,5 m, wenn die Fläche der Überschreitung nicht mehr als 5 % der projizierten Dachfläche beträgt,
- oder:
- um bis zu 1 m, wenn die Fläche der Überschreitung nicht mehr als 6 % der projizierten Dachfläche beträgt.

Von der äußeren Gebäudekante ist mit dieser Überschreitung zur Ebertstraße einen Abstand von mindestens 3 m und zum nördlich angrenzenden Weg einen Abstand von mindestens 1 m einzuhalten.

3 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN UND STELLPLÄTZE

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 14 und 23 BauNVO

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind generell zulässig, auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche.

Stellplätze für KFZ sind nur im Bereich der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Hinweis: Fahrradstellplätze sind auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4 ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Ein- und Ausfahrten sind entlang der Ebertstraße mit einer Gesamtbreite von 9,5m sowie zu den festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

Weiterhin ist eine Ein- und Ausfahrt vom Flst. Nr. 7133 bzw. 7150 für Ein- und Ausfahrt in einer Breite von höchstens 3,5 m zulässig.

Weitere Ein- oder Ausfahrten sind nicht zulässig.

5 PRIVATE GRÜNFLÄCHE - BIENENGARTEN

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

Innerhalb der Privaten Grünfläche - Biengarten ist die Errichtung eines Bienenhauses mit einer Grundfläche von höchstens 55 m² zulässig. Weiterhin ist eine Überdachung ohne Seitenwände mit einer Fläche von höchstens 25 m² zulässig. Die Dachflächen der Überdachung sind vollständig extensiv zu begrünen.

Die Anlage eines Teichs mit einer Wasserfläche bis zu 50 m² ist zulässig. Platz- und Wegeflächen sind ausschließlich luft- und wasserdurchlässig zu befestigen.

Die verbleibenden Flächen sind vollständig zu begrünen, wobei mindestens 15 % der Flächen mit standortgerechten und einheimischen Bäumen und Sträuchern (z.B. gemäß Vorschlagsliste I) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten sind. Hierbei ist pro Strauch eine Fläche von 2 m² und pro hochstämmigen Baum eine Fläche von 10 m² anzurechnen.

6 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT - ARTENSCHUTZ

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB und § 9 (2) BauGB

6.1 Baufeldfreimachung

Die Baufeldfreimachung ist durch eine Umweltbaubegleitung (Biologin/ LandschaftsarchitektIn oder Person mit fachlich vergleichbarer Ausbildung) zu überwachen und zu dokumentieren. Angetroffene wildlebende, besonders geschützte und/oder gefährdete Tierarten sind in angrenzende Wiesen oder Gärten umzusetzen.

Der Abbruch von Gartenhütten, Schuppen und sonstigen Gebäuden sowie Baumfällungen und Gebüschrodungen sind ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen. Sollten Abbruch- und Rodungsmaßnahmen sowie Baumfällungen außerhalb dieses Zeitraumes erforderlich werden, sind die entsprechenden Gartenhütten, Schuppen und sonstigen Gebäude sowie die Gehölze durch eine Biologin / einen Biologen oder eine Person mit fachlich vergleichbarer Ausbildung auf Vorkommen von streng geschützten Arten mit ihren Fortpflanzungsstätten zu überprüfen.

6.2 Schutz vor Vogelschlag

Bei der Verwendung von spiegelfernen Oberflächen und Glasteilen von mehr als 5 m² Flächengröße sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu treffen, zum Beispiel kleinteilige Untergliederung der Flächen, Einarbeiten und Aufbringen von Punktkrastern, Streifen oder sonstigen Mustern mit einer Bedeckung von mindestens 25 % UV-reflektierende Folien / Beschichtungen oder die Verwendung von halbttransparenten oder gerippten Glas.

6.3 Leuchtmittel

Für die Beleuchtung der Freiflächen sind insektenfreundliche Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-basierte Leuchtmittel mit einer warmweißen Lichtfarbe (3000 Kelvin) zu verwenden. Es ist darauf zu achten, dass Lichtquellen ausreichend abgeschirmt und gezielt ausgerichtet werden.

6.4 Nist- und Quartierkästen

Innerhalb des Plangebiets sind an Gebäuden mindestens folgende Nistkästen zu installieren und funktionsfähig im Bestand zu erhalten:

- 1 Mauersegler-Nistkasten
- 1 Mehlschwalben - Fassadennest
- 1 Sperlingskolonienkasten

Darüber hinaus sind innerhalb des Plangebiets jeweils zwei Nistkästen für höhlenbrütende Vogelarten und zwei Quartierkästen für spalten- und höhlenbesiedelnde Fledermausarten zu installieren und funktionsfähig im Bestand zu erhalten.

6.5 Zäune

Zäune zur Einfriedung des Grundstücks sind so zu errichten, dass an der Basis ein Durchlass von mindestens 15 cm Höhe gewährleistet ist. Mauersockel sind ausgeschlossen. Zäune zur Einfriedung von Experimentier- und Lehrgartenflächen sind ohne diesen Durchlass zulässig.

7 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN

§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

An den zeichnerisch festgesetzten Standorten sind standortgerechte Einzelbäume (z.B. gemäß nachfolgender Vorschlagsliste II) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Es sind ausschließlich hochstämmige Laubbäume, 3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm zu verwenden. Die Einzelbäume sind in Grünflächen oder Baumscheiben von jeweils mindestens 12 qm oder in Pflanzgruben von mindestens 12 cm zu pflanzen. Der Standort kann um maximal 5 m parallel zur Erschließungsstraße bzw. zur Grundstücksgrenze verschoben werden.

Die anzupflanzenden Bäume können auf die gemäß Stellplatz- und Stellplatzablösersatzung der Stadt Oberursel (Taunus) zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

8 ERHALTUNG VON BÄUMEN

§ 9 (1) Nr. 25b BauGB

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind im Bestand zu erhalten und bei Abgängigkeit durch standortgerechte Einzelbäume (z.B. gemäß nachfolgender Vorschlagsliste II) zu ersetzen. Hierbei sind ausschließlich hochstämmige Laubbäume, 3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16-18 cm zu verwenden. Die Einzelbäume sind in Grünflächen oder Baumscheiben von jeweils mindestens 12 qm oder in Pflanzgruben von mindestens 12 cm zu pflanzen.

LANDESRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 (4) BAUGB i.V.m. § 91 HBO und § 37 HWG

9 DACHGESTALTUNG

Flachdächer und fach geeignete Dächer mit einer Neigung bis zu 5° sind extensiv zu begrünen, wenn sie nicht verglast oder begehbar sind bzw. durch technische Anlagen eingenommen werden. Die Mindestdachbegrünung beträgt 60 qm.

10 GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN

Die nach Abzug der überbauten und befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen des festgesetzten Sondergebiets SO Hochschule (= mind. 20 % der Baugrundstücksfläche) sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft vollständig zu begrünen. Die Verwendung von Geotextil/Plastikfolie und das flächenhafte Auslegen von Kies, Schotter und Splitt zur Gartengestaltung ist nicht zulässig.

11 VERWENDUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Das auf unbegrüntem Dachflächen und befestigten Freiflächen anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und zu verwenden, soweit es nicht auf dem Grundstück selbst versickert wird. Das Regenrückhaltevolumen muss so bemessen sein, dass es, bezogen auf das angeschlossene Sondergebiet und die Private Grünfläche, unter Berücksichtigung der DIN 1986/100 2016-12 für das 30-jährige Regenerereignis ausreichend ist. Der Überlauf in den öffentlichen Kanal ist auf eine Menge von 15 l/s/ha zu begrenzen.

12 ZAHL DER STELLPLÄTZE

Für die im Sondergebiet mögliche bauliche Nutzung ist abweichend von der Satzung der Stadt Oberursel (Taunus) über Stellplätze für PKW sowie Fahrradstellplätze die Herstellung von 11 Stellplätzen für KFZ und 14 Fahrradstellplätzen erforderlich.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Heilquellenchutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone D des festgesetzten Heilquellenchutzgebietes (WGS-ID: 434-060) für die staatlich anerkannten Heilquellen Chulalongkorn-Quelle, Elisabethenbrunnen, Kaiserbrunnen, Kaiserin-Augusta-Viktoria-Quelle, Landgrafenbrunnen, Louisenbrunnen, Ludwigsprudel, Stahlbrunnen und Viktor der Kur- und Kongress-Ombil Bad Homburg v.d.Höhe. Die Schutzgebietsverordnung vom 28.11.1985 (StaAnz: 51/85, S. 2340 ff) ist zu beachten.

Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIB des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WGS-ID: 434-034) für die Wassergewinnungsanlagen Brunnen I, II, III, IV und VII Riedwiese, Brunnen V Gnade Gottes, Brunnen VI Wallstraße, Brunnen I, II und V Haidtränke, Brunnen II Maßenbortal, Brunnen IV Hanswagnersborn, Schicht I + IV P der Stadtwerke Oberursel GmbH. Die Schutzgebietsverordnung vom 23.9.1988 (StaAnz: 43/88, S. 2342 ff) für die Gewinnungsanlagen ist zu beachten.

HINWEISE

Ausgleichsmaßnahmen

Die durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch externe Ausgleichsmaßnahmen der Hessischen Landesgesellschaft mbH (HLG) als Ökoagentur des Landes Hessen vollständig ausgeglichen, s.a. Begründung zum Bebauungsplan.

Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Archäologischen Denkmalpflege des Hochtaunuskreises unverzüglich anzuzeigen.

Schutz von Bäumen

Bei Baumaßnahmen ist die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu beachten. Insbesondere ist auf den entsprechenden Schutz von Bäumen gegen mechanische Schäden und den Schutz des Wurzelbereiches zu achten. Gegebenenfalls sind die in der DIN 18920 aufgeführten Schutzvorkehrungen durchzuführen.

Neuanlage der Privaten Grünfläche - Biengarten

Zur Sicherstellung eines Mindestmaßes an Strukturreichtum sollten mindestens sieben der folgenden Ausstattungselemente möglichst naturnah eingebracht werden: liegendes Totholz, Stein/Totholzmauer, Sand, Wasser, Hütte o.Ä., Laubbäum, Nadelbaum, Obstbaum, Strauch, Kräuter, Ruderalfläche, Nasswiese/Röhricht, Trockenrasen, Hohlen/ Spalten/ Nisthilfen.

Ausbringen von Pflanzen

Gemäß § 40 BNatSchG dürfen Pflanzen nur innerhalb ihrer Vorkommensgebiete ohne eine gesonderte Genehmigung in die freie Natur ausgebracht werden.

Solarenergieumutzung

Die Ausstattung der Gebäude mit Sonnenkollektoren für Warmwassererzeugung und / oder Fotovoltaikanlagen zur Stromerzeugung wird empfohlen

Bebauungsplan Nr. 246
"Institut für Bienenkunde - Ebertstraße"
M 1:500

Übersichtsplan



Gemarkung Bommerheim; Flur 45