



Quelle: Amtliches Liegenschaftskataster - Informationssystem - ALKIS - der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand Januar 2020

Zeichenerklärung:

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauBG)**
 - Wohngebäude überbaubare Fläche
 - nicht überbaubare Flächen
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauBG**

1	2
3	4
5	

 - Art der baulichen Nutzung
 - Anzahl der Vollgeschosse
 - Maß der baulichen Nutzung: GRZ
 - Maß der baulichen Nutzung: GFZ
 - Bauweise
- Bauweise, Baulinie, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauBG**
 - Baugrenze
 - offene Bauweise
- Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauBG**
 - private Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Geh- und Fahrrecht (Radweg) zu Gunsten der Allgemeinheit § 9 (1) 21 BauBG
 - private Straßenverkehrsfläche und Geh- und Fahrrecht (Radweg) zu Gunsten der Allgemeinheit § 9 (1) 21 BauBG
- Grünflächen § 9 (1) 15 BauBG**
 - Spielplatz
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes § 9 (7) BauBG
- Kartengrundlage**
 - Gebäude (weitere Kartengrundlage)
 - Bemaßung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauBG und Verordnung zu § 9a BauBG über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert am 13.05.2017 (BGBl. I, Nr. 25, S. 1062)

- Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauBG)**
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauBG)**
Wohngebäude / Wohnhäuser
 - Maß der baulichen Nutzung (§§ 16, 17 BauNVO)**
Art der Nutzung
Nutzungsmax. GRZmax. GFZmax. VollgeschosseBauweiseWohngebäude0,41,0IIIIMaximale Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
Die zulässige Grundflächenzahl im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO darf durch die Grundfläche von Stellplätzen, Zu-Abfahrten, Fußwege, Nebenanlagen oberhalb der Gelände bis zu einer GRZ von 0,6 und unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
Staffelgeschoss
Die maximal zulässigen Vollgeschosse können durch ein Staffelgeschoss, das kein Vollgeschoss nach der Hessischen Bauordnung (HBO) ist, ergänzt werden. Dieses Staffelgeschoss wird nicht auf die GFZ angerechnet.
 - Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauBG)**
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind oberirdische Stellplätze und Tiefgaragen mit Zu- und Abfahrt zulässig. Fußwege für die Erschließung der Wohngebäude, Terrassen, Spielplatz, sowie Nebenanlagen (z.B. Müllenthausungen, Fahrradabstellanlagen - überdacht und eingetaucht) und Regenrückhaltebecken sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ebenfalls zulässig.
 - Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauBG)**
 - Nicht überbaute Grundstücksflächen**
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind intensiv zu begrünen. Je angefangene 200 m² ist ein heimischer Laubbaum der Pflanzliste 4.4 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei werden die nach der Stellplatzsatzung anzupflanzenden Gehölze berücksichtigt. Die Bäume sind in einer unbefestigten, begrünten Baumscheibe von mindestens 6 m² sowie auf den Flächen, die nicht mit einer Tiefgarage unterbaut sind, mit einem Bodenvolumen der Pflanzgrube von mindestens 12 m³ zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
 - Dachbegrünung**
Die Dachflächen sind mindestens zu 80%, mit Ausnahme der Flächen für notwendige technische Aufbauten, Kiesrandstreifen und Attika dauerhaft mit einer mindestens 10 cm starken Substratschicht zu überdecken und mit standortgerechten Pflanzungen extensiv zu begrünen.
 - Tiefgaragenbegrünung**
Die Flächen oberhalb der Tiefgarage sind außerhalb von Zuwegungen, Stellplätzen, Nebenanlagen und Terrassen intensiv zu begrünen. Dabei sind mindestens 10% der Flächen mit heimischen Sträuchern und fach wurzelnden Bäumen zu bepflanzen. Die Bodensubstratthöhe von 35% der bepflanzen Flächen muss mindestens 60 cm betragen. Die übrigen 65% der bepflanzen Tiefgaragenflächen müssen mindestens eine Substratthöhe von 30 cm aufweisen. Hochbeete sind zulässig.
 - Pflanzlisten (Vorschlag - nicht abschließend)**
Pflanzlisten (Vorschlag - nicht abschließend)
Großkronige Bäume
Esskastanie *Castanea sativa*
Buche *Fagus sylvatica*
Berg-Ahorn *Acer pseudoplatanus*
Spitz-Ahorn *Acer platanoides*
Stiel-Eiche *Quercus robur*
Hainbuche *Carpinus betulus*
Kleinkronige Bäume
Säulen-Eiche *Quercus robur* 'Fastigiata'
Pyramiden-Hainbuche *Carpinus betulus* 'Fastigiata'
Sand-Birke *Betula pendula*
Spierfling *Sorbus domestica*
Elaeone *Sorbus torminalis*
Wild-Birne *Pyrus pyrasier*
Wild-Äpfel *Malus sylvestris*
Feld-Ahorn *Acer campestre*
Sträucher
Liguster *Ligustrum vulgare*
Schwarzer Holunder *Sambucus nigra*
Wolliger Schneeball *Viburnum lantana*
Blutroter Hartriegel *Cornus sanguinea*
Hunds-Rose *Rosa canina*
Bibernell-Rose *Rosa pimpinellifolia*
Acker-Rose *Rosa arvensis*

- Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauBG)**
- Bauzeitliche Bereitstellung von Fledermauskästen (C01 - CEF)**
Bis zum Abschluss der Bauarbeiten sind vorlaufend unter Anleitung der ökologischen Baubegleitung (ÖBB) Fledermauskästen an geeigneten Gebäuden oder bei entsprechendem Kastentyp an geeignete Trägerbäume als Übergangsquartiere zu installieren. Hierbei ist die Standortwahl am Funktionsraum zu orientieren. Die notwendige Zahl der Übergangsquartiere wird durch die ökologische Baubegleitung aufgrund der betroffenen Zahl von Quartierpotenzialen ermittelt. Es sind Ganzzahlsquartiere 2 W, Fledermaus-Wandsystem 2 FE, Fledermaushöhle 2FN oder 3FN der Fa. Schwelger bzw. funktional vergleichbare Typen zu verwenden. Die Maßnahme ist gegenüber der UNB im Rahmen einer Vollzugsdokumentation nachzuweisen.
Die bauzeitlich zur Verfügung zu stellenden Ersatzquartiere werden mindestens so lange vorgehalten, bis der strukturelle Ersatz durch den Einbau von Quartiersteinen, der Ziegel-Alternativen oder an geeigneten Trägerbäumen bei entsprechendem Kastentyp erbracht und nachgewiesen wurde. Zur Förderung der lokalen Fledermausfauna sollen die Kästen jedoch über diesen Zeitpunkt hinaus erhalten bleiben. In diesem Fall können die Hilfsgeräte auf die Anzahl der einzubauenden Quartiersteine angerechnet werden (vgl. K 01). Die Hilfsgeräte sind durch Nummern zu kennzeichnen, um eine Überprüfung zu ermöglichen und die Dokumentation zu erleichtern.
- Bauzeitliche Bereitstellung von Nistkästen (C02 - CEF)**
Bis zum Abschluss der Bauarbeiten werden vorlaufend zu den Gebäudearbeiten unter Anleitung der ökologischen Baubegleitung Nistkästen an geeigneten Gebäuden oder bei entsprechendem Kastentyp an geeignete Trägerbäume als Übergangsstrukturen installiert. Die notwendige Zahl der jeweils benötigten Nistkästen wird durch die ökologische Baubegleitung aufgrund der betroffenen Zahl von Bruthabitatstrukturen ermittelt. Es sind Kästen der Typenpalette 1MR, 2MR, 1N und 1SP der Fa. Schwelger bzw. funktional vergleichbare Typen zu verwenden. Die Maßnahme ist gegenüber der UNB im Rahmen einer Vollzugsdokumentation nachzuweisen.
Die Hilfsgeräte müssen so lange vorgehalten werden, bis der strukturelle Ersatz durch den Einbau von Niststeinen oder der Ziegel-Alternativen erbracht und nachgewiesen wurde. Zur Förderung der lokalen Avifauna sollen die Kästen jedoch über diesen Zeitpunkt hinaus erhalten bleiben. In diesem Fall können die Hilfsgeräte auf die Anzahl der einzubauenden Niststeine angerechnet werden (vgl. K 02). Die Hilfsgeräte sind durch Nummern zu kennzeichnen, um eine Überprüfung zu ermöglichen und die Dokumentation zu erleichtern.
- Einbau von Quartiersteinen (K01 - Kompensation)**
Als Ersatz für den maximal anzunehmenden Verlust von 28 (potenziellen) Quartierstrukturen an Gebäuden durch Gebäudearbeiten sind für synanthrop adaptierte Fledermausarten insgesamt 84 Ersatzquartiere in die oberen Hauswandbereiche einzubauen oder bei entsprechendem Kastentyp an geeignete Trägerbäume vorzusetzen. Zu verwenden sind die Typen Winterquartier 1 W1 / 2 W, Fassadenröhre 1 FR / 2 FR sowie Wandsystem 3 FE oder funktional vergleichbare Typen.
Eine Mischung der genannten Typen wird empfohlen. Alternativ können auch die von einigen Herstellern entsprechend konzipierten Dachziegel oder bei entsprechendem Kastentyp geeignete Trägerbäume verwendet werden. Die Festlegung, welche bzw. welches Gebäude bzw. Bauwerk diese Trägerfunktion übernimmt, ist zwischen der ökologischen Baubegleitung und der Bauleitung Hochbau abgestimmt. Ein Einbau in Garagenwände ist nur möglich, wenn die hierfür vorgesehenen Fassaden eine Mindesthöhe von 3,5 m aufweisen. Die Maßnahme ist gegenüber der UNB im Rahmen einer Vollzugsdokumentation nachzuweisen.
- Einbau von Niststeinen (K02 - Kompensation)**
Als Ersatz für 16 Bruthabitatstrukturen und -komplexe müssen insgesamt 48 Niststeine in die oberen Hauswandbereiche der Neubauten eingebaut werden. Zur Unterstützung der unterschiedlichen Anforderungsprofile der betroffenen Vogelarten sind die Steine gemischt aus der Typenpalette 1HE (Nischenbrüter), 24 (Höhlenbrüter), 26 (Nischenbrüter) und 1 SP (Höhlenbrüter) der Fa. Schwelger oder funktional vergleichbare Typen auszuwählen. Da jedoch 11 der 16 Strukturen für Nischenbrüter geeignet sind, sind 15 Strukturen eine Eignung für Höhlenbrüter besitzen, ist der notwendige Strukturersatz auch in etwa diesem Verhältnis (40% zu 60% bzw. 2 zu 3) zu erstellen. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt zeitgleich im Rahmen der Baumaßnahme.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Verkehrslärm (§ 9 (1) Nr. 24 BauBG)**
Bei der Errichtung oder der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", und DIN 4109-2:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", auszubilden.
Grundlage hierzu sind die maßgeblichen Lärmpegelbereiche, die gemäß der nachfolgenden Tabelle der DIN 4109-1:2018-01 einander zugeordnet sind (DIN 4109, Schallschutz im Hochbau kann im Geschäftsbereich Stadtentwicklung eingesehen werden).

Spalte	1		2	
	Zeile	Lärmpegelbereich	La / [dB(A)]	Maßgeblicher Außenlärmpegel
1	I	bis 55		
2	II	56 bis 60		
3	III	61 bis 65		
4	IV	66 bis 70		
5	V	71 bis 75		
6	VI	76 bis 80		
7	VII	> 80*		

- Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen nach § 9 Abs.4 BauBG i.V.m § 91 HBO**
Dachform und Dachneigung
Zulässig sind Flachdächer und fachgeneigte Dächer bis zu 10°.
- Hinweise**
Bodenverunreinigungen
In der Hessische Altflächendatei ALTIS sind für das Plangebiet folgende Informationen eingetragen:

Adresse	ALTIS Nr.	Eintrag
Erich-Ollenhauer-Straße 29	434 008.020-001.264	Anfangsverdacht Ehemalige Taunus-Glas-Möller GmbH
Erich-Ollenhauer-Straße 31 - 35	434 008.020-001.444	Anfangsverdacht nicht bestätigt

Wenn bei Voruntersuchungen und Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV, Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden zu beteiligen.
Bodendenkmäler
Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, wie z.B. Scherben, Steingeräte oder Spielstrasse entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Die o.g. Behörde ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Fundschließungsarbeiten (Straßenbau sowie Ver- und Entsorgung) zu benachrichtigen. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).
Oberboden
Sämtlicher im Plangebiet befindlicher Oberboden ist gemäß DIN 18915 Teil 1 - 3 zu sichern. Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Abgeschobener Oberboden ist, bis zur Wiederverwendung auf Mieten von höchstens 3 m Höhe und 4 m Breite aufzusetzen (§ 202 BauGB).
Schutz vorhandener Gehölze
Die Gehölze sind bei Bauarbeiten gemäß DIN 18920 wirksam vor Beschädigungen zu schützen. Bei Baumaßnahmen ist ein Wurzelraum von mindestens 12 m² vorzusehen.
Geovlies / Plastikfolie
Bei der Anlage von Grünfläche sollte auf die Verwendung von Geovlies / Plastikfolie sowie Schottergärten verzichtet werden.
Abstand der Bäume zu den Leitungen
Bei den Baumstandorten ist ein Mindestabstand gemäß Anforderungen der jeweiligen Leitungsträger zu benachbarten Versorgungskabeln/-leitungen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind die Kabel bzw. Leitungen vor schädlichen Wurzelleitungen zu schützen.
Stellplatzsatzung
Auf die von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oberursel (Taunus) beschlossene Stellplatzsatzung (in der jeweils gültigen Fassung) wird hingewiesen.
Zisternensatzung
Auf die von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oberursel (Taunus) beschlossene Zisternensatzung (in der jeweils gültigen Fassung) wird hingewiesen.

- Wasserschutzgebiet**
Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WGS-ID: 434-034) für die Gewinnungsanlage Brunnen „Riedwiese u.a.“ der Stadt Oberursel (Taunus). Die Schutzgebietsverordnung vom 23.09.1988 (StAnz. 43/1988, S. 2342 ff.) ist zu beachten.
Kampfmittelräumdienst
Eine Auswertung der Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenuntersuchung nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen. Die zuständige Behörde ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst, 64278 Darmstadt, kmrd@rpd.hessen.de.
Abstandsflächen
Die notwendigen Abstandsflächen nach § 6 HBO zu den Nachbargrenzen und zu den baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück sind bei den Hochbauplanungen zu berücksichtigen.
Leuchtmittel
Es wird empfohlen für die Freiflächen insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.
- Artenschutz**
In den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist - soweit aufgrund von Einzelfallprüfungen erforderlich - durch Nebenbestimmungen in den Baugenehmigungen sicherzustellen, dass die in der Maßnahmenübersicht des Gutachtens zur Artenschutzprüfung vom Juli 2020 aufgeführten Maßnahmen in Abstimmung mit der UNB in einem Kompensationskonzept dargestellt und ausgeführt werden, um einen Verstoß gegen das Verbot gemäß § 44 (1) 2 BNatSchG zu verhindern. Die Maßnahmen C01 C02, K01, K02 sind in den Festsetzungen unter 5.1 - 5.4 verbindlich geregelt.
Die Inhalte der Maßnahmen V01 - V04 sind nicht unter dem Maßnahmenbegriff im Sinne des § 9 (1) Nr. 20 BauBG zu fassen (vgl. Begründung Ziffer 6.6.3). Diese werden Bestandteil des Durchführungsvertrages und sind in der Artenschutzprüfung wie folgt formuliert:
Fledermausschonende Gebäudearbeiten (V 01)
Da die nachgewiesenen Arten Zwergfledermaus und Mückenfledermaus die vorhandenen Gebäudestrukturen als Sommerquartiere (Schlafplätze, Wochenstuben) nutzen können, und auch eine Überwinterung der Fledermausarten hinter lockeren Fassadenteilen und in Gebäuderissen nicht auszuschließen ist, wurden alle Gebäude und Bauwerke innerhalb des Plangebiets im Mai 2018 auf Qualität und Quantität vorhandener Fledermausquartiere untersucht (vgl. Dokumentation im Anhang zu der Artenschutzprüfung).
Bei Arbeiten an Gebäuden mit nachgewiesenen Quartierpotenzialen sind diese aus Gründen des Fledermausschutzes vor dem Beginn der Arbeiten auf schlafende Fledermäuse zu überprüfen (Endoskop-Kamera, Ausflutkontrolle, Schwärmkontrolle o.ä.). Sollten hierbei Fledermäuse angetroffen werden, ist die jeweilige Wandöffnung mittels eines Ventilationsverschlusses zu verschließen. Diese Verschluss Technik darf allerdings nicht während der Wochenstubenphase, also nicht zwischen Anfang Mai und Ende August, angewandt werden. Der Beginn der Gebäudearbeiten ist in diesen Fällen bis nach Beendigung der Wochenstubenphase zu verschieben. Da eine Nutzung als Winterquartier ebenfalls möglich sein kann, darf der Gebäudebetrieb nicht während der Winterstuhphase erfolgen - als gesicherter Winterstuhzeitraum wird für den betroffenen Landschaftsraum die Periode von 01. Dezember bis 31. Januar angenommen (in dieser Zeit sind Arbeiten an Dachstuhl und Fassade bei nachgewiesener Überwinterung nicht möglich). Es ist allerdings auch möglich, die Quartierpotenziale vor Beginn der Winterstuhphase zu kontrollieren und sie dann entweder mit einem Ventilationsverschluss zu versehen (im Nachweissfall) oder zu verschließen (ohne Nachweis), um eine tatsächliche Quartierung zukünftig auszuschließen. Alle Arbeiten dürfen nur durch fachlich qualifizierte Personen durchgeführt werden. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und gegenüber der UNB in Berichtform nachzuweisen.
Beschränkung der Rodungszeit (V 02)
Die im Plangebiet vorhandenen Gehölze dürfen nur außerhalb der Brutzeit - also zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar - beseitigt oder zurückgeschnitten werden (§ 39 Abs. 5 BNatSchG). In Erweiterung der formalrechtlichen Bestimmungen ist diese Vermeidungsmaßnahme auch für Ziergehölze, kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände und den Rückschnitt von in das Baufeld hineinragenden Äste anzuwenden, da den genannten Strukturen im Betrachtungsraum ggf. auch eine artenschutzrechtlich bedeutsame Funktion zukommt.
Regelungen zur Baufeldfreimachung (V 03)
Das Abschleppen der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitung müssen außerhalb der Brutzeit - also zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar - erfolgen, um Gelege von Bodenbrütern zu schützen. Gleiches gilt für ggf. durchzuführende Tätigkeiten des Kampfmittelräumdienstes, der maschinell gestützten Bodenerkundung sowie bei der Erkundung archäologischer Bodendenkmäler.
Sollten die zeitlichen Vorgaben der Bauzeitenbeschränkung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, muss eine Baufeldkontrolle erfolgen. Hierzu muss das Eingriffsgebiet unmittelbar vor den ersten Maßnahmen durch die ökologische Baubegleitung auf vorhandene Bodenmester untersucht werden. Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau miteinschließt), müssen die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet und der Baubeginn bis nach dem Ausfliegen der Jungen zu verschoben werden.
Zeitliche Begrenzung von Gebäudearbeiten (V 04)
Die im Plangebiet vorhandenen Bestandsgebäude werden als Bruthabitate von synanthrop orientierten Vogelarten genutzt. Veränderungen an Fassade und Dachstuhl dieser Gebäude sind daher außerhalb der Brutzeit - zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar - durchzuführen, um das Eintreten von Verbotstatbeständen zu vermeiden. Vorbereitende, den Außenarbeiten vorausgehende Tätigkeiten sind in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung bereits vorher möglich.
Sollte die zeitliche Befristung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, müssen die potenziellen Bruthabitate unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden. Bei nachgewiesenen Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden, um unmittelbar danach den Abriss durchzuführen. Die UNB erhält in jedem Fall einen Ergebnisbericht.
Mauersegler, Mehl- und Rauchschwalbe
Es wird empfohlen Nisthilfen für Mauersegler, Mehl- und Rauchschwalben vorzusehen.
Vorhandene Nisthilfen
Die im Plangebiet vorhandenen Nisthilfen sollten in der näheren Umgebung an geeigneter Stelle angebracht werden.

- RECHTSGRUNDLAGEN**
- Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017, zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 8. August 2020
 - Bauordnungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017
 - Planungssicherstellungsgesetz (PlanSIG)** vom 20. Mai 2020
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanV)** 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 31.03.2021

Aufstellungsbeschluss:
Dieser Plan ist gem. §§ 1, 2, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 13a BauGB durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oberursel (Taunus) vom 31.03.2021 aufgestellt worden.

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung:
Dieser Plan ist von der Stadtverordnetenversammlung am 02.07.2020 zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen worden. Nach bortsüßlicher Bekanntmachung hat der Plan in der Zeit vom 08.09.2020 bis 16.10.2020 und die Begründung öffentlich ausliegen. Die Behörden wurden parallel beteiligt und am 27.08.2020 gem. § 4 Abs. 2 BauGB benachrichtigt.

Satzungsbeschluss:
Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 18.02.2021 als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen worden.

Oberursel (Taunus), den 31.03.2021

Oberursel (Taunus), den 06.04.2021

Der Magistrat
H.G. Brum
Hans-Georg Brum
Bürgermeister

Der Magistrat
H.G. Brum
Hans-Georg Brum
Bürgermeister

Der Magistrat
H.G. Brum
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.

STADT OBERURSEL TAUNUS

GESCHÄFTSBEREICH STADTENTWICKLUNG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22B "Erich-Ollenhauer-Straße 29-35"

Maßstab 1:500

Übersichtsplan

Gemarkung Oberursel, Flur 84