



**Textliche Festsetzungen zum
Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22B
„Erich-Ollenhauer-Straße 29 - 35“**

MEDIATION
■ **planen+bauen**

Dipl. Ing. Ilse Erzigkeit
Mediation, Stadtplanung
Jodokstraße 16
88662 Überlingen

Tel. 07551 847 9041
Mobil: 0177 753 1950
Email mail@mediation-planenundbauen.de
www. mediation-planenundbauen.de

27.08.2020

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB und Verordnung zu § 9a BauGB 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)

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Wohngebäude / Wohnhäuser

2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16, 17 BauNVO)

Art der Nutzung	max. GRZ	max. GFZ	max. Vollgeschosse	Bauweise
Wohngebäude	0,4	1,0	III	O

Maximale 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 Geländes 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.

3. Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind oberirdische Stellplätze und Tiefgaragen mit Zu- und Abfahrt zulässig. Fußwege für die Erschließung der Wohngebäude, Spielplatz, sowie Nebenanlagen (z.B. Mülleinhausungen, Fahrradabstellanlagen – überdacht und eingehaust) und Regenrückhaltebecken sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ebenfalls zulässig.

4. Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)

4.1 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.

4.2 Dachbegrünung

Die Dachflächen sind mindestens 80%, mit Ausnahme der Flächen für notwendige technische Aufbauten, Kiesrandstreifen und Attika dauerhaft mit einer mindestens 8 cm starken Substratschicht zu überdecken und mit standortgerechten Pflanzungen extensiv zu begrünen.

4.3 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 flach wurzelnden Bäumen zu bepflanzen. Die Bodensubstrathöhe von 35% der bepflanzten Flächen muss mindestens 60 cm betragen. Die übrigen 65% der bepflanzten Tiefgaragenflächen müssen mindestens eine Substrathöhe von 30 cm aufweisen. Hochbeete sind zulässig.

4.4 Pflanzlisten (Vorschlag - nicht abschließend)

Großkronige Bäume

Esskastanie	<i>Castanea sativa</i>
Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>

Kleinkronige Bäume

Säulen-Eiche	<i>Quercus robur</i> 'Fastigiata'
Pyramiden-Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i> 'Fastigiata'
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Wild-Birne	<i>Pyrus pyraster</i>
Wild-Apfel	<i>Malus sylvestris</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>

Sträucher

Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Bibernell-Rose	<i>Rosa pimpinellifolia</i>
Acker-Rose	<i>Rosa arvensis</i>

5. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Bauzeitliche Bereitstellung von Fledermauskästen (C01 - CEF)

Bis zum Abschluss der Baumaßnahme sind vorlaufend unter Anleitung der ökologischen Baubegleitung (ÖBB) Fledermauskästen an geeigneten Gebäuden 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 Ganzjahresquartiere 2 WI, Fledermaus-Wandsystem 2 FE, Fledermaushöhle 2FN oder 3FN der Fa. Schwegler 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 oder der Ziegel-Alternativen erbracht und nachgewiesen wurde. Zur Förderung der lokalen Fledermausfauna sollten 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.

5.2 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 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. Schwegler 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 sollten 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.

5.3 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. Zu verwenden sind die Typen Winterquartier 1 WI / 2 WI, 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 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.

5.4 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. Schwegler oder funktional vergleichbare Typen auszuwählen. Da jedoch 11 der 16 Strukturen für Nischenbrüter geeignet sind, und 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.

6.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Verkehrslärm [§ 9 (1) Nr. 24 BauGB]

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	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a / dB
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	> 80 ^a

^a: für maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB(A) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen.

Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel tags und nachts können der schalltechnischen Untersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22B entnommen werden (Gutachten ga-001-220224 Fe/m, isab Ingenieurgesellschaft für Bauphysik mbH, 05.08.2020).

B Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen nach § 9 Abs.4 BauGB i.V.m § 91 HBO

Dachform und Dachneigung

Zulässig sind flach geneigte Dächer bis zu 10°.

C Hinweise

Bodenverunreinigungen

In der Hessische Altflächendatei ALTIS sind für das Plangebiet folgende Informationen eingetragen:

Adresse	ALTIS Nr.	Eintrag
Erich-Ollenhauer-Straße 29	434 008.020-001.263	Anfangsverdacht Ehemalige Taunus-Glas-Möller GmbH
Erich-Ollenhauer-Straße 31 - 35	434 008.020-001.444	Anfangsverdacht nicht bestätigt

Wenn bei 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 Skelettreste 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 Erschließungsarbeiten (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)

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 Wurzeleinwirkungen 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 im Wasserschutzgebiet Zone IIIB.

Kampfmittelräumdienst

Es wird empfohlen vor Baubeginn Auskunft über mögliche Vorkommen von Kampfmitteln einzuholen. Die zuständige Behörde ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst, 64278 Darmstadt, kmrd@rpda.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 Beleuchtung der Freiflächen insektenfreundliche Natriumdampf-Hochdrucklampen 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 BauGB 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, Ausflugkontrolle, Schwärmkontrolle o.ä.). Sollten hierbei Fledermäuse angetroffen werden, ist die jeweilige Wandöffnung mittels eines Ventilationsverschlusses zu verschließen. Diese Verschlussstechnik 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 Gebäudeabriss nicht während der Winterruhephase erfolgen – als gesicherter Winterruhezeitraum 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 Winterruhephase zu kontrollieren und sie dann entweder mit einem Ventilationsverschluss zu versehen (im Nachweisfall) oder zu verschließen (ohne Nachweis), um eine tatsächliche Quartiernutzung zukünftig auszuschließen. Alle Arbeiten dürfen nur durch fachlich qualifizierte Personen durchgeführt werden. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und gegenüber der UNB in Berichtsform 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 Abschieben 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 Bodennester 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 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.