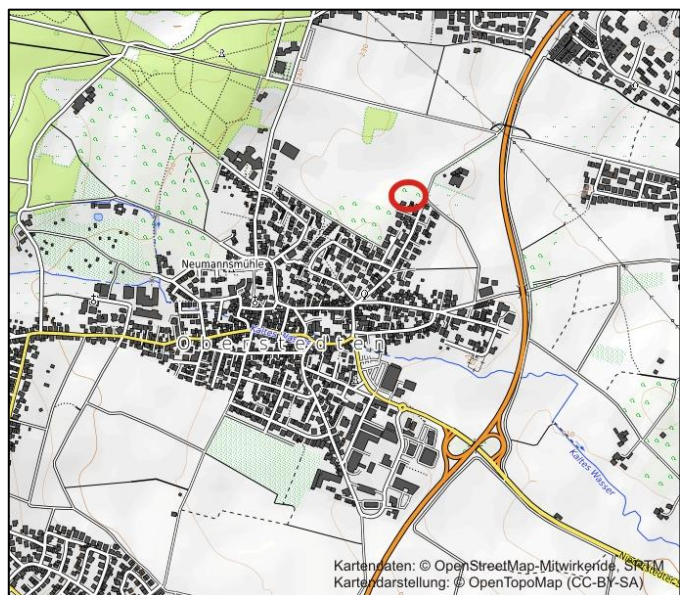


**Bebauungsplan Nr. 261 "Ortsrand Dornholzhäuser Straße"  
(Vorentwurf)**



**Textliche Festsetzungen und Hinweise**

**Stand: 06.05.2020**

**Oberursel (Taunus):  
Bebauungsplan Nr. 261 "Ortsrand Dornholzhäuser Straße"  
(Vorentwurf)**

**A RECHTSGRUNDLAGEN**

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27.03.2020
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017
- **5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017
- **Hessische Bauordnung** (HBO) vom 28.05.2018
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.03.2020
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAG-BNatSchG) vom 20.12.2010, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 28.05.2018
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) vom 14.12.2010, zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 22.08.2018

## **B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO

### **1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO

#### **WA - Allgemeines Wohngebiet**

Gemäß § 4 BauNVO sind zulässig:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO sind alle weiteren in § 4 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.

### **2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO

- 2.1** Die höchstens zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3. In der überbaubaren Grundstücksfläche Nr. 2 darf die Grundfläche (GR) pro Einzel- oder Doppelhaus 240 qm nicht überschreiten.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen um 50 % überschritten werden. Ausnahmsweise ist eine zusätzliche Überschreitung um bis zu 230 qm zulässig.

- 2.2** Die höchstens zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,5.

- 2.3** Es sind höchstens zwei Vollgeschosse zulässig. Zulässige Höhe baulicher Anlagen (H): s. Planeintrag

In der überbaubaren Grundstücksfläche Nr. 1 ist eine Überschreitung der Gebäudehöhe um 3,0 m auf 40 % der Brutto-Grundfläche des darunterliegenden Geschosses zulässig. Von der nördlichen Gebäudekante ist mit dieser Überschreitung ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten.

### **3 BAUWEISE**

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

- 3.1** Es gilt die offene Bauweise.

- 3.2** In der überbaubaren Grundstücksfläche Nr. 1 sind nur Einzelhäuser zulässig. In der überbaubaren Grundstücksfläche Nr. 2 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

#### **4 ZAHL DER WOHNUNGEN**

§ 9 (1) Nr. 6 BauGB

Pro Einzelhaus sind höchstens zwei Wohnungen zulässig. Pro Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig.

#### **5 FLÄCHE FÜR ANPFLANZUNGEN - ORTSRANDEINGRÜNUNG 1**

§ 9 (1) Nr. 25 BauGB

Innerhalb der Fläche ist eine zweireihige geschnittene Hecke aus standortgerechten Sträuchern anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Der Reihenabstand darf 0,75 m, der Pflanzabstand innerhalb der Reihe 1,0 m nicht überschreiten.

Die Höhe der Hecke darf 2 m nicht unterschreiten.

Pro Baugrundstück ist eine Unterbrechung der Hecke in einer Länge von 2,5 m zulässig.

#### **6 PRIVATE GRÜNFLÄCHE - ORTSRANDEINGRÜNUNG 2**

§ 9 (1) Nr. 25 BauGB

Innerhalb der Fläche sind mindestens sechs hochstämmige Obstbäume oder standortgerechte hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zuanzupflanzen. Der Mindestabstand zwischen den Bäumen beträgt 8 m.

**Im Rahmen des nachfolgenden Planverfahrens werden die Festsetzungen weiter differenziert und durch bundes- und landesrechtliche Festsetzungen und Hinweise ergänzt.**

## **C HINWEISE**

### Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, entdeckt werden können. Diese sind gemäß § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde (Hochtaunuskreis) zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

### Artenschutz - Beseitigung von Gehölzen

Die Beseitigung von Gehölzen ist gemäß Bundesnaturschutzgesetz nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zulässig.

### Artenschutz - Schutz vor Vogelschlag

Bei der Verwendung von spiegelnden Oberflächen und Glaselementen von mehr als 5 m<sup>2</sup> Flächengröße sollten geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag getroffen werden, zum Beispiel kleinteilige Untergliederung der Flächen, Einarbeiten und Aufbringen von Punktrastern, Streifen oder sonstigen Mustern mit einer Bedeckung von mindestens 25 % oder die Verwendung von halbtransparenten oder gerippten Glas.

### Artenschutz - Leuchtmittel

Es wird empfohlen für die Beleuchtung der Freiflächen insektenfreundliche Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-basierte Leuchtmittel mit einer warmweißen Lichtfarbe (3000 Kelvin) zu verwenden. Es sollte darauf geachtet werden, dass Lichtquellen ausreichend abgeschirmt und gezielt ausgerichtet werden.

### Solarenergienutzung

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

### Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der 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 Vernichtung und Vergeudung zu bewahren. Der Schutz des Mutterbodens erfolgt zu Beginn aller Erdarbeiten durch Abschieben und Lagerung gemäß DIN 18915, Blatt 3.

### Städtische Satzungen

Die von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oberursel (Taunus) beschlossenen Satzungen (z.B. Stellplatzsatzung, Zisternensatzung) sind in der jeweils gültigen

gen Fassung zu beachten, soweit der Bebauungsplan keine davon abweichenden Festsetzungen trifft.

#### Rechtliche Vorschriften und DIN-Normen

Rechtliche Vorschriften und DIN-Normen, auf die in den Festsetzungen und Hinweisen des Bebauungsplans Bezug genommen wird, sind bei der Stadtverwaltung Oberursel (Taunus), Rathausplatz 1, 61440 Oberursel (Taunus), einzusehen.