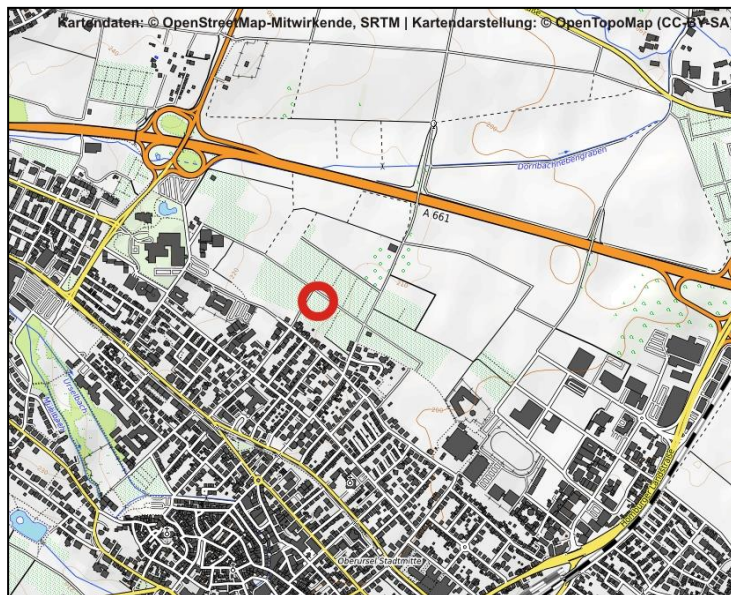


**Bebauungsplan Nr. 246 "Institut für Bienenkunde - Ebertstraße"
(Vorentwurf)**



**Textliche Festsetzungen und Hinweise
Stand: 23.07.2019**

Oberursel:

Bebauungsplan Nr. 246 "Institut für Bienenkunde - Ebertstraße" (Vorentwurf)

A RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert am 4. Mai 2017
- **Hessische Bauordnung (HBO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert am 13. Mai 2019
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAG-BNatSchG)** vom 20. Dezember 2010, zuletzt geändert am 28. Mai 2018
- **Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)** i. d. F. vom 5. September 1986, zuletzt geändert am 28. Mai 2018
- **Hessisches Wassergesetz (HWG)** i. d. F. vom 14. Dezember 2010, zuletzt geändert am 22. August 2018

B 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 Forschung und Lehre,
- Büroräume, Werkstätten, Lagerflächen.

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 22,0 m ü.NN. Die Höhe darf durch technische Anlagen um bis zu 1,5 m überschritten werden, wenn diese insgesamt nicht mehr als 5 % der projizierten Dachfläche überdecken und von der äußeren Gebäudekante zur Ebertstraße einen Abstand von mindestens 3 m, zu allen anderen Seiten von mindestens 1 m einhalten.

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

4 ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Ein- und Ausfahrten sind nur entlang der Ebertstraße mit einer Gesamtbreite von 7 m sowie zu den festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

5 PRIVATE GRÜNFLÄCHE - BIENENGARTEN

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

Innerhalb der Privaten Grünflächen - Bienengarten ist die Errichtung eines Bienenhauses mit einer Grundfläche von höchstens 55 qm zulässig.

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

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

Vor Baufeldfreimachung ist das Grundstück Flur 45 Nr. 1411/2 von einem Biologen oder einer Person mit fachlich vergleichbarer Ausbildung auf Vorkommen von Zauneidechsen zu untersuchen. Sind Zauneidechsen vorhanden, sind diese zu fangen und in einem im Vorfeld funktionsfähig anzulegenden Zauneidechsenhabitat innerhalb der Privaten Grünfläche – Bienengarten umzusiedeln. Hierzu sind an einem bis drei Standorten auf insgesamt 50 qm Fläche Habitatstrukturen bestehend aus Bruchsteinen, Schotter, Sandhaufen, starkem Totholz, Wurzelstubben und Reisig in sonniger bis halbschattiger Lage dauerhaft anzulegen und zu erhalten.

Die Untersuchung und die Umsiedlung der Zauneidechsen sind zeitlich nur im Zeitraum April – August vorzunehmen.

7 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN

§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

An den zeichnerisch festgesetzten Standorten sind standortgerechte Einzelbäume anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. 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 cbm zu pflanzen. Der Standort kann um maximal 3 m parallel zur Erschließungsstraße bzw. zur Grundstücksgrenze verschoben werden.

Die anzupflanzenden Bäume können auf die gemäß Stellplatz- und Stellplatzablösesatzung 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 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 cbm zu pflanzen.

Im Rahmen des nachfolgenden Planverfahrens werden die Festsetzungen weiter differenziert und durch bundes- und landesrechtliche Festsetzungen 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 - Abbruch von Gartenhütten und Schuppen

Der Abbruch von Gartenhütten und Schuppen sollte aus Gründen des Vogelschutzes ausschließlich in dem Zeitraum 01. Oktober bis zum 28./29. Februar durchgeführt werden.

Artenschutz - Schutz vor Vogelschlag

Bei der Verwendung von spiegelnden Oberflächen und Glaselementen von mehr als 5 m² 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 Natriumhochdrucklampen 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.

Artenschutz – Nist- und Quartierkästen

Es wird empfohlen im Plangebiet an Gebäuden spezifische Nistkästen für die Vogelarten Mauersegler, Mehlschwalbe und Haussperling aufzuhängen bzw. einzubauen.

Darüber hinaus sollten Nistkästen für höhlenbrütende Vogelarten sowie Quartierkästen für spalten- und hohlraumbesiedelnde Fledermausarten aufgehängt 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 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.