Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen und die dazu ergangenen Rechtsverordnungen, die dem Bebauungsplan in der jeweils gültigen Fassung zu Grunde liegen

- **Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches** (DVO-BauGB) vom 17.04.2007 (GVBl. I S. 259), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.11.2014 (GVBl.I S. 321)
- **Bundesbodenschutzgesetz** (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)
- **Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz** (HAltBodSchG) vom 26.09.2007 (GVBl. I S. 652), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.09.2012 (GVBl. S. 290)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.11.2014 (BGBl. I S. 1724)
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274); zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl.I S.1740)
- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl.I S. 1748)
- **Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl.I S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl.I S. 2585)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl.I S. 1548)
- **Planzeichenverordnung 1990** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Hessische Bauordnung (HBO)** in der Fassung vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl.I S. 3154)
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl.I 629), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2013 (GVBl. S. 458)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622)
- **Hessische Gemeindeordnung** (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl.I S. 142), zuletzt geändert Gesetz vom 18.07.2014 (GVBl.I S. 178)
- **Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler** (Denkmalschutzgesetz DSchG HE) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.1986 (GVBl. I S. 270), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 28.09.2014 (GVBl. S. 218)
- **Hessisches Nachbarrechtsgesetz** (NachbarrechtsG) vom 24.09.1962 (GVBl. I, S. 417), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2014 (GVBl. S. 218)

A - Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und BauNVO

1. Art und Maß der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB

1.1 Reines Wohngebiet - WR (§ 3 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

1.2 Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

1.3 Mischgebiet - MI (§ 6 BauNVO)

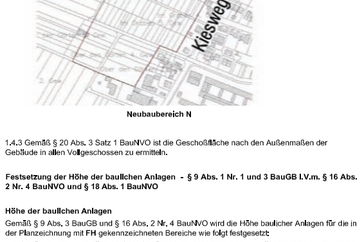
1.3.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO auch in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) nicht zulässig sind.

1.3.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) außerhalb der oben bezeichneten Gebietsteile nicht Bestandteil des Bebauungsplans wird.

1.4 Grundflächenzahl - Geschossflächenzahl - §§ 19 und 20 BauNVO i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO

1.4.1 Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass das Maß der baulichen Nutzung (GRZ / GFZ) in den mit * gekennzeichneten Bereichen - eingeschränkt auf die innerliegenden Hauselemente - aufgrund der Bauweise (Hausgruppe) ausnahmsweise überschritten werden darf (Überschreitung der GRZ um 0,1 und der GFZ um 0,2).

1.4.2 Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass für Grundstücke in dem Neubaureich N (gemäß Abbildung und Kennzeichnung im Plan) mit einer Größe bis 300 qm eine Überschreitung der GRZ bis 0,3 und der GFZ bis 0,6 zulässig ist.



Neubaubereich N

1.4.3 Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ist die Geschoßfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

2 Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen - § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird die Höhe baulicher Anlagen für die in der Planzeichnung mit FH gekennzeichneten Bereiche wie folgt festgesetzt:

Die Gebäude- bzw. Firsthöhe darf bei Gebäuden mit flachgeneigten Pultdächern max. 10 m und bei Gebäuden mit Satteldächern und Walmdächern max. 11,50 m betragen, gemessen von der Bezugsebene bis zur Oberkante der Dacheindeckung.

2.2 Bezugsebene und Bezugspunkt für die Höhenbestimmung

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird folgendes festgesetzt:

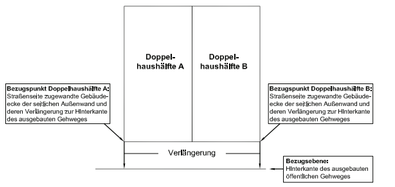
Die Bezugsebene ist die Hinterkante des endausgebauten öffentlichen Gehweges. Diese Höhenlage entspricht dann der Ebene 0,00 m.

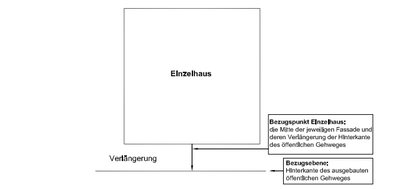
Der Bezugspunkt für die Höhenbestimmung ist bei Doppelhaushälften die der Straßenseite zugewandte Gebäudeecke der seitlichen Außenwand und deren Verlängerung zur Hinterkante des ausgebauten Gehweges. Zur Verdeutlichung s. Planskizze.

Der Bezugspunkt für die Höhenbestimmung ist bei Einzelhäusern die Mitte der jeweiligen Fassade und deren Verlängerung zur Hinterkante des ausgebauten Gehweges. Zur Verdeutlichung s.Planskizze.

Für durch Bezugsebene und Bezugspunkt festgelegte Höhe ist zum Nachweis der bauplanungsrechtlichen Bestimmungen anzusetzen.

Planskizze (Draufsicht):





2.3 Höhenbestimmung - Höhe der baulichen Anlagen

Maßgebend für die Einhaltung der Höhe ist die Oberkante der Außenhaut der Dachfläche.

3. Bauweise - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

Zulässig ist eine offene Bauweise. Entsprechend der Nutzungsschablone werden Einzel- und Doppelhausbebauung bzw. Hausgruppe festgesetzt.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten - § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

4.1 Nebenanlagen

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO in einem 5,0 m tiefen Grundstücksstreifen hinter der Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig sind.

Hinsichtlich Garagen, Carports und Stellplätzen s. 4.2.

4.2 Garagen

Garagen sind nach Möglichkeit als Doppelgaragen auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu errichten. Sie sind im Neubaubereich seitlich an den Gebäuden anzuordnen und außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Die Errichtung von Garagen ist gemäß § 12 (6) BauNVO innerhalb eines Mindestabstandes von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig.

Werden Garagen mit ihrer Längsseite parallel zur Straßenbegrenzungslinie errichtet, so ist ein Abstand von mind. 2 m einzuhalten. Die verbleibenden Freiflächen sind als Bestandteil der Grundstücksfreiflächen zu begrünen oder zu bepflanzen.

Carports und offene Stellplätze sind ohne Abstand zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

4.3 Einfahrten

Die Zufahrten von öffentlichen Straßen zu Stellplätzen (einschl. Garagen) auf den Grundstücken und die Ausdehnung der Stellplätze entlang der Straßenbegrenzungslinie dürfen nicht breiter als 5 m sein. Die Anzahl der Zufahrten wird je Wohngebäude auf eine Zufahrt begrenzt.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen - § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Zulässige Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohneinheiten (WE) wird entsprechend der in der Planzeichnung ausgewiesenen Zahl festgelegt. Für den Neubaubereich N „im Grenzen" (südlich der Gartenstraße und westlich des Kiesweges) wird die Anzahl der Wohneinheiten auf 1 WE je Wohngebäude begrenzt. Ausnahmsweise kann bei Einzelhäusern eine zweite Wohneinheit zugelassen werden. Ausnahmsweise kann bei Doppelhäusern eine Einliegerwohnung zugelassen werden, sofern die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden.

6. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte - § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Das Flurstück 563/5 - Flur 9, Gemarkung Stierstadt - wird mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Oberursel (Taunus) und der Ver- und Entsorgungsträger belastet.

7. Flächen für Gemeinschaftsgaragen - § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

Die Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks gelegenen Gemeinschaftsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB werden der Grundstücksfläche (§ 19 Abs. 3 BauNVO) zugerechnet und sind auf die zulässige Ausnutzung anrechenbar.

8. Grünflächen - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

8.1 Private Grünfläche / Kleingärten - Fläche A und Bestand

Auf den als Kleingärten ausgewiesenen Grünflächen sind Gartenhäuser auf eine Größe von maximal 24 m² inkl. überdachtem Freisitz (in Übereinstimmung mit dem Bundeskleingartengesetz) und 30 m³ (gem. DIN 277) beschränkt. Die maximale Firsthöhe beträgt 2,75 m. Die Lauben sind in Holzbauweise zu errichten und in gedeckten Farben zu halten. Eine Stein- oder Betonbauweise ist ausgeschlossen. Feuerstätten und Aufbeschläge sind unzulässig. Die Einfriedung ist mittelbeenden Hecken oder transparenten Zäunen bis zu einer max. Höhe von 1,50 m zulässig. Der Mindestbodenabstand der Zäune beträgt 15 cm. Der Anteil an Nadelgehölzen darf 10% der gesamten Gehölzpflanzung nicht überschreiten. Die Pflanzliste 3 ist zu beachten. Vorhandener Baumbestand, insbesondere Obstbäume, und Gehölze sind zu erhalten. Sofern Bäume wegen Krankheiten oder unabwendbarer zu erwartender Schäden und Beeinträchtigungen (z.B. Windbruchgefahr) gefällt werden müssen, sind Ersatzpflanzungen gem. Pflanzliste 4 vorzunehmen.

8.2 Private Grünfläche - Fläche B

Im Bereich der privaten Grünflächen ist eine wesentliche Nutzungsintensivierung unzulässig und der landschaftliche Charakter zu erhalten. Dies gilt auch für die vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzflächen. Sofern Bäume z.B. wegen Krankheiten oder unabwendbarer zu erwartender Schäden und Beeinträchtigungen (z.B. Windbruchgefahr) gefällt werden müssen, sind Ersatzpflanzungen gem. Pflanzliste 4 vorzunehmen. Grünlandumbruch, Einfriedungen und Gartenhäuser sind unzulässig.

8.3 Öffentliche Grünfläche - Spielplatz

Der im Plan eingetragene Spielplatz ist vielfältig und artenreich zu gestalten und zu bepflanzen. Heimischen Pflanzen ist der Vorzug zu geben. Bei der Artenverwendung ist auf die Ungiftigkeit der Pflanzen zu achten.

9. Landwirtschaftliche Flächen - § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

In Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB ist auf den im Geltungsbereich befindlichen südlichen landwirtschaftlichen Nutzflächen eine privilegierte Bebauung zu versagen, wenn das Landschaftsbild stark beeinträchtigt wird und den vorhandenen sensitiven und intakten Ortsrand schädigt. Auf den nördlichen landwirtschaftlichen Flächen im Albachtal ist eine privilegierte Bebauung ausgeschlossen.

10. Wasserflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB i.V.m. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie Pflanz-, Erhaltungsgeboten und Pflanzbindungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

10.1 Wasserfläche des Altbaches

Am Altbach sind Maßnahmen zur Verbesserung der Gewässergüte und Gewässerstrukturgüte durchzuführen.

1. Soweit möglich, ist der Sohlverbau des Gewässers zu beseitigen und durch Schüttsteine zu ersetzen.
2. In Abschnitten mit ausgeprägter Tiefenerosion ist die Gewässersohle mit Bodenmaterial und Steinerde anzuheben und fachgerecht zu stabilisieren.
3. Soweit die vorhandenen Ufermauern nicht entfernt werden können, ist in diesem Bereich ein Steinerde-Gemisch zur Förderung einer Ansiedlung von Vegetation einzubringen.

10.2 Gewässerrandstreifen am Altbach im Bereich des Offenlandes - Fläche G

Im Bereich des Offenlandes gilt der Gewässerrandstreifen gem. § 23 (1) Hessisches Wassergesetz(HWG) außerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile in einer Breite von zehn Metern. In diesem Bereich sind folgende Maßnahmen umzusetzen, soweit nicht nach § 9 (1) 20 BauGB festgesetzte geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG vorhanden sind:

a. Die Böschungsschultern sind dort, wo keine zu erhaltenden Gehölze beeinträchtigt werden mit variabler Neigung abzuflachen und vorhandener Uferverbau zu entfernen.
b. Die Böschungen sind mit vorwiegend tiefwurzelnden Gehölzen zu bepflanzen (vgl. Artenliste 2).Eine Andeckung mit Oberboden soll dabei nicht erfolgen.
c. Die Uferstreifen sind auf ca. 70% der Fläche mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen (vgl. Artenliste 1), der natürlichen Stockung entsprechend unregelmäßig, teilweise lückig und teilweise in engeren Gruppen.
d. Zur Förderung des Arten- und Biotopschutzes und zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionalität für Fledermäuse und Avifauna in der unmittelbaren Umgebung des Eingriffsgebietes soll durch Einsetzung der Pflege/ Nutzungsverzicht im Auenwald bzw. großflächigen Übergehölz in einem Gewässerstreifen von 10 m beiderseits des Altbaches die Anreicherung von Totholz gefördert werden.

10.3 Gewässerrandstreifen am Altbach im Bereich der Kleingärten

In diesem Bereich sind die Böschungen mit vorwiegend tiefwurzelnden Gehölzen zu bepflanzen (vgl. Artenliste 2). Vorhandene standortgerechte Gehölze sind zu erhalten, nicht standortgerechte sollten entfernt werden. Eine Andeckung mit Oberboden soll dabei nicht erfolgen.
Die Regelungen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet sind zu beachten.

11. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. Pflanz- und Erhaltungsgeboten sowie Pflanzbindungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

11.1 Streuobstwiesen - Fläche C sowie Bestand

Die bezeichnete Fläche C ist als Streuobstwiese zu entwickeln. Es ist ein hochstämmiger Obstbaum einer regional typischen Sorte (Qualität mind. 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 10-12 cm) je 150 m² Fläche zu pflanzen, langfristig fachgerecht zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Die bestehenden Streuobstwiesen sind langfristig fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Wenn Bäume krank sind und die ökologische sowie orts- und landschaftsgestalterische Funktion weitgehend verloren hat sind angemessene Ersatzpflanzungen durchzuführen.
Im Unterwuchs ist eine Extensivwiese mit wildkrautreicher Saatgutmischung zu entwickeln. Die Flächen sind mindestens einmal (zwischen Mitte Juli und Mitte August) bzw. maximal zweimal pro Jahr (zwischen Mitte Juni bis Mitte Juli bzw. ab Mitte September) zu mähen. Das Schnittgut ist nach dem Abtrocknen aufzunehmen und zu verwerten oder zu beseitigen. Die Verwendung von Düngemitteln ist unzulässig.

11.2 Grünland - Fläche D

Die Fläche ist als Grünland zu bewirtschaften und dauerhaft als solches zu erhalten.

11.3 Extensivgrünland - Fläche E

Die Fläche ist extensiv als Grünland zu bewirtschaften und dauerhaft als solches zu erhalten. Sie sind mindestens einmal (zwischen Mitte Juli und Mitte August) bzw. maximal zweimal pro Jahr (zwischen Mitte Juni bis Mitte Juli bzw. ab Mitte September) zu mähen. Das Schnittgut ist nach dem Abtrocknen aufzunehmen und zu verwerten oder zu beseitigen. Die Verwendung von Düngemitteln ist unzulässig.

11.4 Grundwasserbeeinflusstes Offenland - Fläche F

Die Flächen sind als ökologisch wertvolles Grünland zu bewirtschaften und zu dauerhaft als solches zu erhalten.
Wiesenabschnitte sind mindestens einmal (zwischen Mitte Juli und Mitte August) bzw. maximal zweimal pro Jahr (zwischen Mitte Juni bis Mitte Juli bzw. ab Mitte September) zu mähen. Röhricht- und Seggenbestände sind alle 5 bis 10 Jahre zu mähen. Nicht standortgerechte Pflanzenarten mit expansivem Verhalten sind stets zu entfernen. Nasstaudenfluren sind zu erhalten, das Schnittgut ist nach dem Abtrocknen aufzunehmen und zu verwerten oder zu beseitigen. Die Verwendung von Düngemitteln ist unzulässig.
Gehölze sind (soweit zeichnerisch nicht anders festgesetzt) auf max. 10 % der Fläche zur Gliederung des Freiraums zu erhalten. Darüber hinausgehender Gehölzaufwuchs ist regelmäßig zu beseitigen.

11.5 Grundwasserbeeinflusstes Offenland - Fläche L

Die Flächen sind als ökologisch wertvolles Grünland zu erhalten. Wiesenabschnitte sind mindestens einmal (zwischen Mitte Juli und Mitte August) bzw. maximal zweimal pro Jahr (zwischen Mitte Juni bis Mitte Juli bzw. ab Mitte September) zu mähen. Röhricht- und Seggenbestände sind alle 5 bis 10 Jahre zu mähen. Nicht standortgerechte Pflanzenarten mit expansivem Verhalten sind stets zu entfernen. Nasstaudenfluren sind zu erhalten. Das Schnittgut ist nach dem Abtrocknen aufzunehmen und zu verwerten oder zu beseitigen. Die Verwendung von Düngemitteln ist unzulässig.

11.6 Neuanlage einer Obstbaumreihe - Fläche J (externe Kompensationsmaßnahme)

Die bezeichneten Fläche J (Flurstück Nr. 2554, Flur 25, Gemarkung Stierstadt) liegt in der Feldgemarkung Stierstadt Richtung Oberhöchstadter Straße und in räumlicher Nähe zum Eingriffsgebiet. Zur Bereicherung der Biotopstruktur mit 10 Hochstamm-Obstbäumen zu bepflanzen. Es sind regional typische Sorten (Qualität mind. 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 10 - 12 cm) im Abstand von 8 - 10 m zu pflanzen, langfristig fachgerecht zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Im Unterwuchs ist Extensivgrünland mit wildkrautreicher Saatgutmischung zu entwickeln. Die Flächen sind mindestens einmal (zwischen Mitte Juli und Mitte August) bzw. maximal zweimal pro Jahr (zwischen Mitte Juni bis Mitte Juli bzw. ab Mitte September) zu mähen. Das Schnittgut ist nach dem Abtrocknen aufzunehmen und zu verwerten oder zu beseitigen. Die Verwendung von Düngemitteln ist unzulässig.

11.7 Herstellung von Auwald / Bruchwald - Fläche K (externe Kompensationsmaßnahme)

Die folgende externe Maßnahmen befindet sich im Oberurseler Stadtwald, oberhalb der Hohemark. Auf den Flurstücken Nr. 3223/8 (teilweise), Flur 47, Gemarkung Oberursel und Nr. 3100/1 (teilweise), Flur 46, Gemarkung Oberursel ist als externe Kompensationsmaßnahme der sukzessive Umbau von Fichtenwald in standortgerechten, mit Buchen durchsetzten Eichen-Eschenwald vorgesehen. Die Maßnahme wird nördlich durch den Urselbach begrenzt, Teile des Bereiches befinden sich in dessen Überschwemmungsgebiet.

11.8 Gelenkte Eigenentwicklung von Gehölzbestand - Fläche O (externe Kompensationsmaßnahme)

Die mit Fläche O bezeichnete Maßnahmenfläche liegt westlich der Straße Im Heidegraben, nördlich der B455, auf einem Teil des Flurstücks 3950/17, Flur 93, Gemarkung Oberursel. Sie ist Teil der Bebauungsplanverfahren Nr. 51 B „Grün- und Sportstättenplan", 2. Änderung als Maßnahmenfläche dargestellt. „Im Bereich der Maßnahmenfläche sind die vorhandenen Gehölzbestände durch eine gelenkte Eigenentwicklung dauerhaft zu erhalten, Dazu sind im Abstand von 3 - 5 Jahren ggfs. aufkommende Fremdgehölze sowie expansive heimische Arten (z. B. Brombeere) von der Fläche zu entfernen.".

11.9 Fuß- und Wirtschaftswege

Die mit „LW" bezeichneten Fuß- und Wirtschaftswege sind in ihrem derzeitigen unbefestigten Zustand zu belassen bzw. als Graswege auszubilden.
Die neu anzulegenden Fußwege innerhalb der Neubauflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. Rasengitter, Fugenpflaster, wasserdurchlässiges „Ökopflaster" o.Ä. mit wasserdurchlässigem Unterbau). Eine Befestigung von Zufahrten über die erforderliche Breite hinaus ist unzulässig.

11.10 private Verkehrs- und Erschließungsflächen

Stellplätze, Zufahrten und Wege auf den privaten Freiflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. Rasengitter, Fugenpflaster, wasserdurchlässiges „Ökopflaster" o.Ä. mit wasserdurchlässigem Unterbau). Eine Befestigung von Zufahrten über die erforderliche Breite hinaus ist unzulässig.
Die Straßen B und C sind zur Herabsetzung des Abflussbeiwertes zu pflastern.

11.11 Dachbegrünung

Dachflächen mit einer Neigung von bis zu 5° bei Hauptgebäuden und bis zu 15° bei Garagen, Carports und überdachten Stellplätzen o.Ä. sind mit einer dauerhaften extensiven Dachbegrünung zu versehen. Der Schichtaufbau muss eine Mindeststärke von 8 cm aufweisen.

11.12 Fassadenbegrünung/Berankung

Fensterlose Fassadenabschnitte ab einer Länge von 6 m sind mit einer dauerhaften Fassadenbegrünung zu versehen. Als Richtwert gilt eine Pflanze je 2 lfm.
Carports, überdachte Stellplätze und Pergolen sind zu beranken. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

11.13 Heckenanpflanzung - Fläche H

Zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem südlich angrenzenden Mischgebiet ist ein Pflanzstreifen herzustellen und mit Gehölzen zu bepflanzen. Für die Anzahl der zu pflanzenden Gehölze wird mindestens ein Laubbaum je 50 m² und mindestens 1 Strauch je 1,5 m² festgesetzt. Es sind vorzugsweise Arten gem. Artenlisten 4 und 5 zu pflanzen.

11.14 Nisthilfen als Ersatz für Verlust von Baumhöhlen

Die Anzahl der Baumhöhlen soll vor den Rodungsarbeiten im Rahmen einer Kontrolle erfasst und diese sollen verstopft werden. Es erfolgt eine Kompensation des Baumhöhlenverlustes im Verhältnis 3:1.
Die Nistkästen zum Ausgleich sind kurz nach der Kontrolle in den Bereichen der bestehenden Gehölze entlang des Altbachs (Flächen G und F), der als Gebiet für den Artenschutz rechtlich gesichert ist, aufzuhängen. Die Maßnahme ist mit der Stadt Oberursel und der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

12. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

12.1 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die im Plan dargestellten bzw. textlich festgesetzten Bepflanzungen sind herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Auf den Baugrundstücken oder öffentlichen und privaten Grünflächen vorhandene Laubbäume (mit Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm (gemessen 1 m über dem Erdboden, liegt der Kronenansatz tiefer, so ist unterhalb des Kronenansatzes zu messen, bei mehrstämmigen Bäumen gilt die Summe der Stammumfänge) sind dauerhaft zu erhalten sowie vor schädigenden Einflüssen zu schützen.

Abgängige Bäume (bzw. wenn Bäume, die lt. Bebauungsplan vorgesehene Nutzung des Grundstückes unzumutbar behindern, oder wenn von dem Baum unmittelbar Gefahren für Personen oder Sachen ausgehen oder wenn der Baum krank ist und die Ökologische sowie orts- und landschaftsgestalterische Funktion weitgehend verloren hat oder der Aufwand für die Erhaltung nicht zumutbar ist) sind durch angemessene Nachpflanzungen zu ersetzen.

Aufschüttungen, Abgrabungen oder bodenverfestigende Maßnahmen im Bereich vorhandener und zu erhaltender Gehölze sowie ein Grünlandumbruch unter Obstbäumen sind unzulässig.

12.2 Herstellung, Erhalt und Pflege

Die im Plan dargestellten bzw. textlich festgesetzten Pflanzungen sind herzustellen. Auf den Baugrundstücken dargestellte Bäume sind zu erhalten; der sonstige Bewuchs ist soweit wie möglich zu schützen.

Auf öffentlichen und privaten Grünflächen sind alle Bäume zu erhalten, die einen Stammumfang von mindestens 60 cm, gemessen 1 m über dem Erdboden, haben. Liegt der Kronenansatz tiefer, so ist unterhalb des Kronenansatzes zu messen. Bei mehrstämmigen Bäumen gilt die Summe der Stammumfänge.

Ausnahmen sind möglich, wenn die Bäume die lt. Bebauungsplan vorgesehene Nutzung des Grundstückes unzumutbar behindern, wenn von dem Baum unmittelbar Gefahren für Personen oder Sachen ausgehen oder wenn der Baum krank ist und die ökologische sowie orts- und landschaftsgestalterische Funktion weitgehend verloren hat oder der Aufwand für die Erhaltung nicht zumutbar ist. Angemessene Ersatzpflanzungen sind in diesen Fällen durchzuführen.

Alle genannten Pflanzen und Pflanzungen sind unbefristet zu erhalten, vor schädigenden Einflüssen zu schützen und gpf. zu ersetzen. Aufschüttungen, Abgrabungen oder bodenverfestigende Maßnahmen im Bereich vorhandener und zu erhaltender Gehölze sowie ein Grünlandumbruch unter Obstbäumen sind unzulässig.

12.3 Gehölzartenverwendung

Mindestens 65% der Neuanpflanzungen müssen heimische Gehölze sein. Der Anteil der Nadelgehölze darf bei Neupflanzungen 10% nicht übersteigen (empfohlene Arten siehe Artenlisten 4 und 5).

12.4 Anrechnung von Anpflanzungen

Angerechnet werden Neupflanzungen von Laubbäumen mit einer Mindesthöhe von 2,5 m bzw. mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm und Neupflanzungen von Sträuchern mit einer Mindesthöhe von 60 cm. Ebenfalls angerechnet werden vorhandene und nach Durchführung von Baumaßnahmen erhaltene Laubbäume, Obstbäume und Sträucher.

12.5 Pflanzscheiben

Pflanzscheiben für Bäume auf Straßen, Plätzen und befestigten Flächen müssen eine Mindestgröße von 6 m² haben, um ein gesundes Wachstum der Bäume zu gewährleisten. Die Pflanzscheiben sind gegen Bodenverdichtung zu schützen.

13. Empfehlungen zur Pflanzenverwendung

Altbach
Artenliste 1
allgemeine Artenliste

Feldahorn	Acer campestre
Schwarzerle*	Alnus glutinosa
Hainbuche	Carpinus betulus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Stieleiche	Quercus robur
Faulbaum*	Rhamnus frangula
Silberweide*	Salix alba
Salweide	Salix caprea
Bruchweide*	Salix fragilis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Flatterulme	Ulmus laevis

Für Anpflanzungen auf Höhe der Mittelwasserlinie nur die mit * bezeichneten Gehölze verwenden.

Artenliste 2
Gehölze mit besonders tiefreichenden und intensivem Wurzelwerk zur Hang-/ Böschungssicherung

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Hainbuche	Carpinus betulus
Hasel	Corylus avellana
Esche	Fraxinus excelsior
Kriech-Rose	Rosa arvensis
Apfel-Rose	Rosa rugosa
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Artenliste 3
Gehölze für die Verwendung im Bereich der Kleingärten(bei beengten Platzverhältnissen, einzelne größere Gehölze der vorigen Listen sollten an geeigneten Stellen trotzdem gepflanzt werden):

Feldahorn	Acer campestre
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Purpurweide	Salix purpurea
Rosmarinweide	Salix rosmarinifolia
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia

Zusätzlich wird die Pflanzung von Korbweiden (Salix viminalis) empfohlen, die z.B. durch Anrainer als Kopfbäume gepflegt werden sollten.

Artenliste 4
Gehölzliste für Pflanzungen auf öffentlichen und privaten Grünflächen sowie auf den Grundstücksfreiflächen
Für die Pflanzung von Gehölzen auf mittleren Standorten werden folgende bodenständige Gehölze empfohlen:
Bäume

Feldahorn*	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Sandbirke	Betula pendula
Hainbuche*	Carpinus betulus
Esskastanie	Castanea sativa
Buche*	Fagus sylvatica
Esche	Fraxinus excelsior
Walnuss	Juglans regia
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Eberesche	Sorbus aucuparia
Sommerlinde	Tilia cordata
Winterlinde	Tilia platyphyllos
Bergulme	Ulmus glabra

Sowie alle hochstämmigen Obstbäume
Mit * gekennzeichnet sind die Gehölze, die sich auch für Schnitthecken eignen.

Artenliste 5
Gehölzliste für Pflanzungen auf öffentlichen und privaten Grünflächen sowie auf den Grundstücksfreiflächen
Sträucher

Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn*	Crataegus laevigata u. monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster*	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Strauchrosen	Rosa spec.
Salweide	Salix caprea
Sch