- Rechtsgrundlagen und die dazu ergangenen Rechtsverordnungen, die dem Bebauungsplan in der jeweils gültigen Fassung zu Grunde liegen
- Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVC-BauGB) vom 17.04.2007 (GVBl. I S. 259), zuleizt geändert durch Verordnung vom 25.11.2014 (GVBl. I S. 321)
 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuleizt geändert durch Gesetz vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)
- Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) vom 28.09.2007 (GVBI. I S. 652), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.09.2012 (GVBI. S. 290)
- รางสายการแบบกา เอาชนะ งายการ (-1.05/2.01/2 (1976), 5, 290) Wasserhaushaltsgestz, WhiGh own 31.07.2009 (BGBI, I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.11.2014 (BGBI, I S. 1724)
- Gesetzes vom 15,11,2014 (Edst I.S.,1724)

 Bundes-Immissionschutzgesetz (BinSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17,05,2013 (BGBLI S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11,2014 (BGBLI S.1740)

 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23,09,2004 (BGBLI S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11,2014 (BGBLI S. 1748)
- G) vom 22.12.2008 (BGBI. S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes
- Raumordnungsgesetz (ROG) vor vom 31.07.2009 (BGBI. I S. 2585)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBI. I S 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBI. I S. 1548)

 Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBI. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBI. IS, 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 (BGBI, I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBI, I S. 3154)
- Hesisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20,12,2010 (GVBI, I 629), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27,06,2013 (GVBI, S. 458)
 Hesisches Wassergesetz (HWG) vom 14,12,2010 (GVBI, I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13,12,2012 (GVBI, S. 627)
- eindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBI. I S. 142), Gesetz vom 18.07.2014 (GVBI. S. 178)
- Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz DSchG HE) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.1986 (GVBI. 1 S. 270), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 25.09.2014 (GVBI. S. 218)
- Hessisches Nachbarrechtsgesetz (NachbarrechtsG) vom 24.09.1962 (GVBI, I. S. 417), zuletzt geänderl durch Gesetz vom 28.09.2014 (GVRI, S. 218)

Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und BauNVO

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

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

ndwerksbetriebe sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes) nicht Bestandteil des 1.2 Aligemeines 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 Bestandtell des Bebauungsplans werden.

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 Bebau

1.4 Grundflächenzahl - Geschossflächenzahl - §§ 19 und 20 BauNVO I.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO Grundriachenzahl - deschosstlachenzahl - §§ 19 und zu BaunVO LV.m. § 16 Abs. b BaunVol 1.4.1 (Semäß § 16 Abs. 6 BaunVO wird felsgesetzt, dass das Maß der baudichen Nutzung (GRZ / GFZ) in den mit * gekennzeichneten Bereichen - eingeschränkt auf die innentiegenden Hauselemente - aufgrund der Bauweise (Hausgruppe) ausnahmsweise überschritten werden darf (Überschreitung der GRZ um 0,1 und der GFZ um 0,2).

(gemäß Abbildung und Kennzeichnung im Plan) mit einer Größe bis 300 gm eine Überschreitung der GRZ bis 0.3 und der GFZ bis 0.6 zulässig ist.



1.4.3 Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ist die Geschoßfläche nach den Außenmaßen de

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

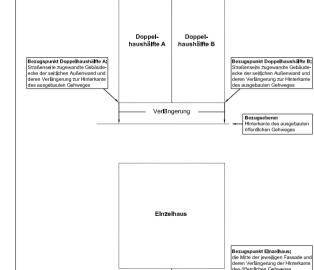
Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird die Höhe baulicher Anlagen für die in

nung mit FH gekeni eichneten 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 gsebene bis zur Oberkante der Dacheindeckung.

2.2 Bezugsebene und Bezugspunkt für die Höhenbestimmung Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird folgendes festgesetzt:

Die <u>Bezugsebene</u> ist die Hinterkante des endausgebauten öffentlichen Gehwegs. Diese Höhenlage entspricht dann der Ebene 0,00 m.

Der <u>Bezugspunkt</u> 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 <u>Bezugspunkt</u> für die Höhenbestimmung ist bei Einzelhausern die Mitte der jeweiligen Fassade und deren Verlangerung zur Hinterkante des ausgebauten Gehweges. Zur Verdeutlichung Die durch Bezugsebene und Bezugspunkt festgelegte Höhe ist zum Nachweis der bauplanungsrechtlichen Bestimmungen anzusetzen.



Höhenbestimmung - Höhe der baulichen Anlagen Maßgebend für die Einhaltung der Höhe ist die Oberkante der Außenhaut der Dachfläche.

Verlängerung

- Bauwelse § 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

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

4.2 Garage Garagen sind nach Möglichkeit als Doppelgaragen auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu errichten. Sie sind im Neubaubereich seitlich an den Gebäuden anzuordnen und außerhalb der Debauten Blache utgeste Des der Stelle und der Stelle der Stel

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 Straßenbegrenzungstinie errichtet, so ist ein Abstand von mind. 2 m einzuhalten. Die verbleibenden Freilflächen sind als Bestandteil der Grundstücksfreilflächen zu begrünen oder zu bepflanzen.

Carports und offene Stellplätze sind ohne Abstand zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

nanme)
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 dort im Bebauungsdanverfahren Nr. 51 B. Grün- und Sportsättenbann, 2. Anderung als Maßnahmenfläche Bebauungsdannen Gehötzbestände durch eine dargestellt: "Im Bereich der Maßnahmenfläche sind die vorhandenen Gehötzbestände durch eine gelenkte Eigenenhvickung dauerhaft zu erhalten. Dazu sind im Abstand von 3 - 5 Jahren ggfs, aufkommende Fremdgehötze sowie expansive heimische Arten (z. B. Brombeere) von der Fläche zu 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 Neubauffächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. Rasengitter, Fugenpflaster, wasserdurchlässiges "Ökopflaster" o.B. mit wasserdurchlässigem Unterbau). Eine Befestigung on Zufahrten über die erforderfiche Breite hinaus ist unzulässen. 11.10 private Verkehrs- und Erschließungsflächen

Stelpfätze, Zufahrten und Wege auf den privaten Freiflächen sind wasserdurchlässig zu befestig (z.B. Rasengitter, Fugenpfläster, wasserdurchlässiges, Ökopfläster' o.ä. mit wasserdurchlässigs Unterbau). Eine Befestigung von Zufahrten über die erforderliche Breite hinaus ist unzulässig. Die Straßen B und C sind zur Herabsetzung des Abflussbeiwertes zu pflastern.

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 Dachbegrunung zu versehen. Der Schichtaufbau muss eine Mindeststarke von 8 cm aufweisen.

Carports, überdachte Stellplätze und Pergolen sind zu beranken. Die Begrünung ist dauerhaft zu 11.13 Heckenanpflanzung - Fläche H Zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem südlich angrenzenden Mischgebiet ist ein Pflanzstreifen herzustellen und mit Gehötzen zu bepflanzen. Für die Anzahl der zu pflanzenden Gehötze 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.

Emtannen Die Zufahrten von offentlichen Straßen zu Stellplätzen (einschl. Garagen) auf den Grundstücken und die Ausdehnung der Stellplätze entlang der Straßenbegrenzungstinie durfen nicht breiter als 5 m sein. Die Anzahl der Zufahrten wird je Wohngebaude auf eine Zufahrt begrenzt.

Flächen für Geh., Fahr- und Leltungsrechte - § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB Das Flurslück 563/5 - Flur 9, Gemarkung Stierstadt - wird mit einem Leltungerecht zugunsten de Stadt Überursel (Taunus) und der Ver- und Entsorgungstäger belastet.

Flachen für Gemeinschaftsgaragen - § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
Die Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstütücks gelegenen Gemeinschaftsanlagen gemäß § 9
Abs. 1 Nr. 22 BauGB werden der Grundstücksfläche (§ 19 Abs. 3 BauNVO) zugerechnet und sind

uf den als Kleingarten ausgewiesenen Grunflachen sind Gartenlauben auf eine Größe vonmaxima

24 m² inkl. uberdachtem Freisitz (in Übereinstimmung mit dem Bundeskleingartengesetz) und 30 m³ (gem. DIN 277) beschränkt. Die maximale Firsthöhe beträgt 2,75 m. Die Lauben sind in

In (geni, DIN 277) bestimant, Der inaximae Firsione belangt, 2,78 in. Det abuden sind in Hotzbauweise zu errichten und in gedeckten Farben zu halten. Eine Stein- oder Betonbauweise ist ausgeschlossen. Feuerstätten und Aufenthaltsräume sind unzulässig. Die Einfriedung ist mitlebenden Hecken oder transparenten Zäuene bis zu einen max. Höhe von 1,50 m zulässig. Der Mindestbodenabstand der Zäune beträgt 15 cm, Der Anteil an Nadegehötzen darf 10% der gesamten Cehötzpflanzung incht überschretten, Die Pflanzliste 3 st zu beachten, Vorhandener Baumbestand, insbesondere Obstibaume, und Gehötze sind zu erhalten. Sofern Baume wegen

eiten oder unabwendbarer zu erwartender Schäden und Beeintrachtigungen (z.B. uchgefahr) gefallt werden müssen, sind Ersatzpflanzungen gem. Pflanzliste 4 vorzur

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

dung mit § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB ist auf den im Geltungsbereich befindlichen südlichen chaftlichen Nutzflächen eine privilegierie Bebauung zu versagen, wenn das Landschaftst inträchtigt wird und den vorhandenen sensiben und intakten Ortsrand schädigt. Auf den n landwirtschaftlichen Flächen im Altbachtal ist eine privilegierte Bebauung

serflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB i.V.m. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, flege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 B sowle Pflanz-, Erhaltungsgeboten und Pflanzbindungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGE

Am Altbach sind Maßnahmen zur Verbesserung der Gewässergüte und Gewässerstrukturgüte

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 Steinerdeanzuheben und fachgerecht zu stabilisieren.

3. Soweit die vorhandenen Ufermauer nicht entfernt werden können, ist in diesem Bereich ein Steinerde-Gemisch zur Förderung einer Ansiedlung von Vegetation einzubringen.

treifen am Altbach im Bereich des Offenlandes - Fläche G Gewässerrandstreinen am Attoach im Bereich des Orientandes - Factie 2

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

Die Boschungsschultern sind dort, wo keine zu erhaltenden Geh
ötze beeintr
ächtigt werden mit
variabler Neigung abzufl
ächen und vorhandener Uferverbau zu entfernen.

Die Böschungen sind mit vorwiegend tiefwurzelnden Gehötzen zu bepflanzen (vgl. Artenliste 2). Eine Andeckung mit Oberboden soll dabei nicht erfolgen.

"Делия спородил ин съетороен son dabet nicht effolgen.
"Die Ufersteffen sind auf ca. 70% der Fäche mit standorgerechten Gehötzen zu bepflanzen (vgl. Artenliste 1), der natürlichen Stockung entsprechend unregelmäßig, teilweise lückig und teilweise in entweren Gromen.

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 Einstellung der Pilege/ Nutzungsverzicht im Auenwald bzw. großflächigen Ufergehätz in einem Gewässerstreifen von 10 m beiderseits des Altbaches die Anreicherung von Totholz gefürdertwerden.

In diesem Bereich sind die Böschungen mit vorwiegend tiefwurzelnden Gehötzen zu bepflanze Artenliste 2). Vorhandene standortgerechte Gehötze sind zu erhalten, nicht standortgerechte s entfernt werden. Eine Andeckung mit Oberboden soll dabei nicht erfolgen. Die Regelungen im festgesetzten Überschwewmmungsgebiet sind zu beachten.

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 sowle Pflanzblindungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

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.

ersetzen. Die bestehenden Streuobstwiesen sind langfristig fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Wenn Bälume krank sind und die ökologische sowie orts- und landschaftsgestallerlsche Funktion weitgehend verdoren hat sind angemessene Ersatzpflanzungen durchzuführen.

wetgenend verforen hat sind angemessene Ersatzpflanzungen durchzuführen.

Im Untervuchs 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 Abtrockene aufzunehmen und zu verwerten oder zu beseitigen. Die Verwendung von Düngemitteln ist unzulässig.

Die Flächen sind als ökologisch wertvolles Grünland zu bewirtschaften und zu dauerhaft als solches

emaiten.
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. Röbrichhund Seggenbestände sind ale 5 bis 10 Jahre zu mähen. Nicht standortgereichte Planzcranten mit expansivem Verhalten sind stets zu entfernen. Nassstaudenfluren sind zu erhalten und in ihrer Entwicklung durch die Pflegemaßnahmen zu unterstützen. Das Schnittgut ist nach dem Abtrocknen aufzunehmen und zu verwerten oder zu beseitigen. Die Verwendung von Düngemitteln ist

Gehötze sind (soweit zeichnerisch nicht anders festgesetzt) auf max. 10 % der Fläche zur Gliederung des Freiraums zu erhalten. Darüber hinausgehender Gehötzaufwuchs ist regelmäßig zu beseitigen.

Grundwasserbeeinmusstes Umeniand - Hatch 2000 per Albert 2000

Die bezeichneten Fläche J (Flurstück Nr. 2554, Flur 25, Gemarkung Stierstadt) liegt in der Feldgemarkung Stierstadt Richtung Oberhöchstadter Straße und in raumtlicher 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 erseiten.

Im Unterwuchs ist Extensivgrunland 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

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

11.8 Gelenkte Elgenentwicklung von Gehölzbestand - Fläche O (externe Kompensationsmaß

10.3 Gewässerrandstreifen am Altbach im Bereich der Kleingärten

bstwiesen - Fläche C sowie Bestand

eInflusstes Offenland - Fläche F

11.6 Neuanlage einer Obstbaumreihe - Fläche J (externe Kompensations

11.5 Grundwasserbeeinflusstes Offenland - Fläche L

11.2 Grünland - Fläche D

ist unzulāssig

aufzunehme unzulässig.

11.3 Extensiverunland - Fläche E

8.2 Private Grünfläche - Fläche B

- Private Grünfläche - Fläche B

- Private Grünflächen ist eine wesentliche Nutzungsintensivierung unzulässig und der nrivaten Grünflächen ist eine wesentliche Nutzungsintensivierung unzulässig und der

unzulässig. Öffentliche Grünfläche - Spielplatz Der im Plan eingetragene Spielplatz ist vielfältig und artenreich zu gestalten und zu bepflanzer Heimischen Pflanzen ist der Vorzug zu geben. Bei der Artenverwendung ist auf die Ungiftligke

ärten - Fläche A und Bestand

Grünflächen - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

serfläche des Altbaches

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 Jm Graben (stüdlich der Gartenstraße und westlich
des Kiesweges) wird die Anzahl der Wohneinheiten auf 1 WE je Wohngebäude begrenzt.
Ausnahmsweise kann bei Einzelhausern eine zweite Wohneinheit zugelassen werden.
Ausnahmsweise kann bei Doppelhausern eine Einliegerwohnung zugelassen werden, sofern die

11.14 Nisthilfen als Ersatz für Verlust von Baumhöhlen
Die Anzahl der Baumhöhlen soll vor den Rodungsarbeiten im Rahmen einer Kontrolle e
und diese sollen verstopft werden. Es erfolgt eine Kompensation des Baumhöhlenverlust
Verhältnis 3:1. rendamis 3. . Die Nistkästelan zum Ausgleich sind kurz nach der Kontrolle in den Bereichen der bestehe behötze entlang des Altbachs (Flächen G und F), der als Gebiet für den Artenschutz rec iesichert ist, aufzuhängen. Die Maßnahme ist mit der Stadt Oberursel und der Ur

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

Auf den Baugrundstücken oder öffentlichen und privaten Grünflächen vorhanden Laubbaume inkl. Obstbaume 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 Baumen gilt die Summe der Stammumfange) sind dauerhaft zu erhalten sowie vor schädigenden Einflüssen zu schützen.

erhalten sowie vor schädigenden Einfüssen zu schützen.

Abgängige Bäume (tzw. wenn Bäume, die it. Bebauungsplan vorgesehene Nutzung des Grundstückes unzumutbar behindem, 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 verbren 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 Gehötze sowie ein Grünfandumbruch unter Obstbäumen sind unzulässig.

Die im Plan dargestellten bzw. textlich festgesetzten Pflanzungen sind herzustellen. Auf den Baugrundsfücken dargestellte Bäume sind zu erhalten; der sonstige Bewuchs ist soweit wie möglich zu schötzen. Auf öffentlichen und privaten Grünflächen sind alle Bäume zu erhalten, die eine

Stammunitang von mindstellen Sich zu der Stammunitang von der Bernard und Stammunitang von mindstellen Sich zu der Stammunitang von mindstellen Sich zu der Stammunitang von der Ausnahmen sind möglich, wenn die Bäume die It. 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 verbren hat oder der Aufwand für die Erhaltung nicht zumutbar ist. Angemessene Ersatzpflanzungen sind in diesen Fällen krechzigflichen.

Alle genannten Pflanzen und Pflanzungen sind unbefristet zu erhalten, vor schädigende Einflüssen zu schützen und gef zu ersetzen. Aufschüttungen, Abgrabungen ode bodenverfestigende Maßnahmen im Bereich vorhandener und zu erhaltender Gehötze sowi ein Grünlandumbruch unter Obstbäumen sind unzulässig. 12.3 Gehölzartenverwendung

Mindestens 65% der Neuanpflanzungen müssen heimische Gehötze sein. Der Anteil der Nadelgehötze darf bei Neupflanzungen 10% nicht übersteigen (empfohlene Arten siehe

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. Ebenfals angerechnet werden vorhandene und nach Durchführung von Baumaßnahmen erhaltene Laubbäume, Obstbaume und Sträucher.

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

Schwarzerle Alnus glutinosa Hainbuche Carpinus betulus Roter Hartriegel Corylus avellana Eingriffeliger Weiße Pfaffenhutchen Stieleiche Faulbaum° amnus frangu**l**a Salix alba Salweide Salix fragilis

uf Höhe der Mittelwasserlinie nur die mit ° bezeichneten Gehölze

Corylus avellana Esche raxinus excelsio Rosa arvensis Apfel-Rose

erwendung im Bereich der Kleingärten(bei beengten n, einzelne größere Gehölze der vorigen Listen sollten an geeigne

Corylus avellana Salweide usätzlich wird die Pflanzung von Korbweiden (Salix viminalis) empfohlen, die z.B. durch Anzainer als Kopfbäume gepflegt werden so∎ten.

Gehölzliste für Pflanzungen auf öffentlichen und privaten Grünflächen sowie auf den Für die Pflanzung von Gehötzen auf mittleren Standorten werden folgende bodenständige

Feldahom' Acer platanoides

Spitzahorn Bergahorn Sandbirke Hainbuche* Esskastanie Buche* Fagus sylvatica Esche Walnuss Jugians regia Voge**l**kirsch

Tilia cordata Tilia platyphyllos Ulmus glabra Sowie alle hoch net sind die Gehölze, die sich auch für Schnitthecken eignen

iehölzliste für Pflanzungen auf öffentlichen und privaten Grünflächen sowie auf der

Kornelkirsche Corylus avellana

Corylus aveilana
Crataegus laevigata u. monogyna
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa Pfaffenhutchen Liguster* Heckenkirsche Schlehe Rosa spec. Salix caprea Salweide Schwarzer Hollunder Sambucus nigra

Wolliger Schneeball

Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses - § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 und § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB

Zur Regelung des Abflusses aus der Kanalisation in den Altbach wird die Anlage eines

B - BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - § 81 HBO

Diese Regelungen werden gemäß § 5 HGO i.V.m. § 81 HBO als Satzung beschlossen und als bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan Nr. 201 "Landschaftspark Borngrund" aufgenommen. Sie gelten innerhalb des Gellungsbereiches dieses Bebauungsplanes.

Geländeoberfläche des Baugrundstücks - § 2 Abs. 5 HBO Bezugsebene und Bezugspunkt für die Höhenbestimmung der Geländeoberfläche Die Bezugsebene ist die Hinterkante des endausgebauten öffentlichen Gehwegs. Diese Höhenlage entspricht dann der Ebene $0.00\,\mathrm{m}$

Hohenlage entspricht dann der Ebene U,UU m.

Der Bezugspunkt für die Höhenbestimmung ist bei Doppelhaushälften die der Straßenseite zugewandte Gebäudeecke der seitlichen Außenwand und deren Verlangerung zur Hinterkante des ausgebauten Gehweges, Zur Verdeutlichung s. Planskizze unter A.2.2.

Der Bezugspunkt für die Höhenbestimmung ist bei Enzelhausern die Mitte der jeweiligen Fassade und deren Verlängerung zur Hinterkante des ausgebauten Gehweges, Zur Verdeutlichung s. Planskizze unter A.2.2.

Die durch Bezugsebene und Bezugspunkt festgelegte Höhe des Baugrundstücks ist zum Nachweis der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen anzusetzen.

2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - § 81 Abs. 1 Nr.1 HBO

Doppelhäuser sind in weitgehender Übereinstimmung der außeren Gestaltung (Proportion, Materialien, Farbgebung) sowie mit einer einheitlichen Dachneigung, einer in Farbe und Struktur einheitlichen Dachdeckung sowie soweit es die Topographie des Geländes zufässt einheitlichen Traufhöhe auszuführen,

2.2. Sockel

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf, gemessen in der Mitte der Gebäudea mehr als 0,6 m über der Bezugshöhe liegen. Abweichungen sind nur zulässig, wenn di Straßenkanals dies erfordert. Die Bezugsebene ist die Höhenlage der angrenzend öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie der Haupterschließungsstraße).

Folgende Dachformen sind unter der Berücksichtigung der zulässigen Gebäude- bzw. Firsthöhe zulässig: Satteldach, Walmdach, flachgeneigtes Pultdach, Flachdach.

Bei Satteldächern und Wallmdächern sind die Dachneigungen gem. Nutzungsschablone max. 38" unter Berücksichtigung der erlaubten Firsthöhe zulässig. Bei Pultdächern sind von 5" bis 12" unter Berücksichtigung der erlaubten Gebäudehöhe zulässig. Ausnahmen können in geringfügigem Umfang für untergeordnete Bauteile zugelassen werden. Steilere Dachneigungen können ausnahmsweise auch zur funktionsgerechten Anordnung von Solaranlagen

Dachaufbauten (Gauben, Zwerchhaus u.a.) sind nur bis zu einer Gesamtlänge von 50% der Dachtraufenlänge zulässig.

Für Garagen, Carports und überdachte Stellplätze ist eine Dachneigung bis max. 15° zulässig.

Gestaltung von Einfriedungen, Abfallbehälterplätze - § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO

3.1 Einfriedungen

2.1. Doppelhäuse

Einfriedungen zum öffentlichen Verkehrsraum sind nur bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Ausnahmen können in besonders begründeten Fällen zugelassen werden, wenn die Einfriedungen durch Getterpflanzen und/oder direkt vorgelagerte Pflanzungen flächendeckend begrünt werden. Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstückseinfriedungen sind Zäune und Hecken bis 1,5 m Höhe zulässig. Diese können durch Heckenanpflanzungen verdeckt werden.

Stützmauern sind an den gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenzen zulassig, an denen es aufgrund der Topographie zum Ausgleich des Hohenunterschiedes auf Grundlage des Bezugspunktes notwenig ist.

Terrassenabschirmungen Bei Errichtung von Doppelhäusern und Reihenhäusern sind auf der gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenze im Bereich der Terrassen oder Balkone massive Einfriedungen mit einer max. Länge von 4,0 m und einer max. Höhe von 2,0 m als Sichtlblenden zulässig. Bei unterschiedlichen Höhenlagen sind auf der gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenze im Bereich der Terrassen oder Balkone massive Einfriedungen mit und einer max. Höhe von 2,5 m gemessen an dem tiefer getegenen Grundstück als

Die Plätze zur Aufstellung von Müllbehalter sind so zu gestalten, dass die Behälter nicht störend in ייס אינט בעם אינט בעם אינט אינט אינט אינט אינט אינט בער אינע בער אינט בער אינע בער

4. Begrünung von baullchen Anlagen / Gestaltung der Grundstücksfreiflächen - § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO 4.1. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Stellplätze, Zufahrten, Wege Die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen muss mit wasserdurchlässigem Belag wie z.B.

Die Bereisugung von stellsplatzen, Zusamten und wegen muss mit wasserduntenssagent Detaig wie 2.6. Zasenpflaster, Ökopflaster Verbundstelt, wassergebundener Decke oder ähnlichem auf wasserdurchlässigem Unterbau erfolgen. Die Zufahrten dürfen nur in einer Breite von maximal 5 m und die Zundstückswege auf 1,2 m Breite befestigt werden. Fensterlose Fassadenabschnitte ab einer Lange von 6 m sind mit einer dauerhaften Fassadenbegrunung zu versehen. Als Richtwert gilt eine Pflanze ie 2 ffm. aragen, Carports, überdachte Stellplätze und Pergolen sind zu beranken. Die Begrünung ist dauerhaft zu

Im Bereich der schmalseitigen Nachbargrenzen ist bei der Gestaltung der Grundstücksfreifläche eine Angleichtung an das natürliche Gelände vorzunehmen, um große Geländeversprünge zwischen den schmalseitigen Nachbargrenzen zu vermeiden.

5. Anforderungen an den Bodenaushub - § 87 Abs. 2 Nr. 4 HBO

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schutzen. Die Bodenarbeiten sind gem. DIN 18300 und DIN 18915 durchzuführen. Bodenaushub ist im lahbereich wieder einzubauen. Außerdem wird empfohlen, den Boden auf zukunftigen Vegetationstlächen vor Auftrag des Mutterbodens (Oberbodens) tiefgrundig zu lockern. lm Rahmen der Bauausführung sind zudem die folgenden eingriffsminimierenden Maßnahmen zu

empfehlen. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs Berücksichtigung der Witterung beim Befahren der Boden, Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens, Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verlichteter bzw. versienafter Röden

C - Nachrichtliche Übernahmen - § 9 Abs. 6 BauGE

Ein Teilgebiet des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Wasserschutzzone III von rwinnungsanlagen. Zudem liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die zone I und I der Triknwassergewinnungsanlage "Sickeranlage Borngrund" der Stadtwerke bH (Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 19,06,1991, Nr. 33, S, 1949-1952).

des Grundwassers vor Verunreinigungen eingehalten werden, insbesondere die Richt Trinkwasserschutzgebiet, die Verordnung zum Lagern, Abfüllen und Umschlagen wassergelt Stoffe und die Zulassung von Fachbetrieben (VAwS) und die Richtfinien für Jouatechnische Matin ngsan**l**agen (RiStWag)

Ausnahmen sind bei der zuständigen Behörde schriftlich zu beantragen.

Im südlichen und westlichen Bereich gibt es aufgrund der Auswertung der geophysikalischen Prospektion gemäß § 18 HDSchG mehrere archäologische Fundstellen, die auf eine römische Siedlungsaktivität (villa ustica und Nebengebaude) und Verkehrswege hinweisen. Es ist daher damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmaler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmaler) zerstort werden.

Gemäß des unter 1.4.2 und im Plan gekennzeichneten Bereichs N sowie im Bereich der Planstraßen und der davon abgehenden Stichstraßen sind im Vorfeld jeglicher Bodeneingriffe, Erschließung» und/ oder Baumaßnahmen archäologische Untersuchungen auf Kosten des Veranlassers im Bereich der gesamten Fläche durchzuführen. Umfang und Intensität der einzelnen Maßnahmen sind von der Lage der einzelnen Baumaßnahmen abhängig und im Vorfeld mit dem Landessunt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische und Paläontologische Denkmalpflege abzustimmen.

Wenn bei Erdarbeiten außerhalb der bezeichneten Fläche Bodendenkmäter (Steinsetzungen, Scherben, Metallitele, Bodenverfarbungen etc.) bekannt werden, so ist dies nach § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde Oberursel unverzüglich anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind bis zu einer Entscheidung der Denkmalbehörden in nverzüglich anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind bis zu einer Entsch inverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

D - Hinweise

Zu einem Bauantrag oder einer Mittellung ist ein Freiflächenplan mindestens im Maßstab 1:200 anzuferfigen. Ihm ist eine nachprüfbarer rechnerischer Nachweis über die Einhaltung der die Freiflächen betreffenden Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sowie entsprechende Bepflanzungspläne beizufügen.

Leitungsschutz

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Pflanzungen so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Zisternensatzung

Auf den Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser ist aufzufangen und in Zisternen zu sammeln. Näheres recellt die Satzung über den Bau und Betrieb von Niederschlagswassersammelanlagen zisternensatzung - der Stadt Oberursel. 4. Schutz der Vegetation bei Baumaßnahme

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen. Nicht zu erhaltende Gehölze sollten während der Vegetationsruhe gefällt werden. Unabhängig davon ist bzgl. geltender Schonzeiten § 39 BNatSchG zu

Gehötzrückschrifte und -odungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03.-30.09.) durchzuführen, außerhalb der Brut- und Setzzeit Baumhöhlen und Gebäude (auch Gartenhütten) vor Beginn von Rodungs- und roder Bausten auf überwinternde Tierarten zu kontrollieren.

e. den Eingriff in den Boden im Zeitraum vom 01.05. - 30.09. vorzund

Grenzabstände bel Gehölzpflanzungen Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen gelten die Regelungen des elften Abschnittes

Bauliche Maßnahmen zur Renaturlerung des Altbaches

Weitere Maßnahmen - gemäß dem Konzept zur Verbesserung der ökologischen Strukturen an Fließgewässern (Björnsen Ingenieure 1997) - mit baulichem Charakter (Aufweiten von Durchlässen, Ersatz von Ufermauem durch Steinschüttungen, evtl. auch die Entfernung eines Absturzes) sind zur ökologischen Aufwertung des Altbaches durchzuführen, Gegebenenfalls notwendige wasserrechtliche Verfahren werden zeitnah eingeleitet.

Altlasten
Im Bereich des Schießstandes am Seedammweg ist eine Altablagerung in Form einer Geländeaufhöhung gemeldet (AFD-Nr. 434 008 030 021). Die Altablagerungsfläche wird im Bereich der Flurstücke 1436/1, 4179/1, 1458/2 bis 8, 3665/1, 4050, 1458/6 und 1458/2 bis 5 (Flur 5, Gemarkung Stierstadt) vermutet. Hierbei handett sich vermutlich um Füllmaterial (Bodenaushub, Garlenabfläle, Ablagerung von Bauschtt, Schrott sowie Metall und Metallbehältnisse). 2004 wurde durch das Ing. Büro GEO-CONSULT eine Einzelfaltrecherche und orientierende Untersuchung durchgeführt. Ergebnis ist, dass die Altablagerung kein Gefahrenpotental birgt. Aus diesem Grund hat das RP Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden im Marz 2010 mitgeteilt, dass der Alflastenverdacht aufgehoben wird.

Eine weitere Altablagerung (AFD-Nr. 434 008 030 012) grenzt im Bereich Seedammweg / Taunusstraße an. Diese wurde bereits untersucht, ein Bericht vom Februar 2002 llegt vor. Die Altablagerung wurde mit neun Kleinbohrungen und damit einhergehenden Boden und Bodenluftuntersuchungen erkundet. Die Untersuchung hat keinen Hinweis auf das Vorhandensein von 'kritischen' Bestandteilen in Auffüllschichten ergeben. Nach derzeitigem Kenntnisstand geht aus gutachterlicher Sicht keine Gefährdung für Schutzgüter von dem Altablagerungskörper aus. Weiterer Handlungsbedarf besteht nicht.

Im Bereich der Gartenstraße 48 befindet sich ein Altstandort. Dort war ein Schädtingsbekämpfungsunternehmen angesiedelt. Nähere Informationen hierzu liegen nicht vor. Sobald sich eine Nutzungsänderungen oder Veränderungen an den bestehenden Gebäuden vorgenommen werden, sollen weitere Untersuchungen durchgeführt werden.

bung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135 a bls 135 c BauGB

Aufgrund der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der
Bekanntmachung vom 01.04.2005 (GVBI. 15, 142), zuletzt geändert durch Art. 18 des Gesetzers
vom 27.05.2013 (GVBI. I S. 218) und des § 135 a - c Baugesetzbuch in der Fassung der
Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes
vom 11.06.2013 (BGBI. I S. 1548), hat die Stadtweronthelenwersammlung der Stadt Oberursel
(Taunus) am 26.03.2015 bzw. am 17.12.2015 mit der 1. Teiländerung folgende Satzung

Zuordnungsfestsetzung für Ersatzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB (§ 9 Abs. 1a BauGB)

unungsressetzung um Ersatzmanhammen geman § Auss. 1 an Bautos (§ 3 Auss. 1 a Bautos). In Bautos Die durchzufthrenden Ausgleichsmaßnahmen werden den Im Rahmen der Bebauung bzw. Erschließung verursachten Eingriffen als Ausgleich gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB i.V.m. § 1 a BauGB und § 1 a BhatSchG wie folgt zugeordnet! — 444, 4% für Eingriffe im Wohngebiet WR — 9,5 % für Eingriffe im Wohngebiet WA — 46,1 % für Eingriffe der Erschließung

§ 1 Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen Die Kostenerstattungsbeträge für die Durchführung von zugeordneten Ausgleich: werden nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs (BauGB) und dieser Satzung er

§ 2 Umfang der erstattungsfählgen Kosten

Erstattungsfähig sind die Kosten für die Durchführung von allen Ausgleichsmaßn 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet sind. Die Durchführungskosten umfassen die Kosten für den Erwerb und die Freilegung der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen,

die Ausgleichsmaßnahmen einschließlich ihrer Planung, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege Dazu gehört auch der Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitste∎ung. Die Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahmen einschließlich deren Durchführungsdauer er aus den Festsetzungen des Bebauungsplans in Verbindung mit den in der Anlage darge

§ 3 Ermittlung der erstattungsfählgen Kosten

Die erstattungsfähigen Kosten werden nach den tatsächlichen Kosten ermittelt. Verteilung der erstattungsfähigen Kosten

Die nach §§ 2 und 3 erstattungsfähigen Kosten werden auf die nach § 9 Abs. 1a BauGB zugeordneten Grundstücke nach Maßgabe der zulässigen Grundfläche (§19 Abs. 2 BauNVO) verteilt. Für sonstige selbstandige versiegelbare Flächen gilt die versiegelbare Fläche als § 5 Anforderung von Vorauszahlunge

Die Gemeinde kann für Grundstücke, für die eine Kostenerstaltungspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, Vorauszahlungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Kostenerstaltungsbetrages anfordern, sobald die Grundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen. § 6 Fälligkeit des Kostenerstattungsbetrages

sbetrag kann auf Antrag abgelöst werden. Der Ablösebetrag bemisst sich nach

§ 8 Inkrafttreten Die Satzung tritt in Verbindung mit diesem Bebauungsplan Nr. 201 "Landschaftspark Borngrund" am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Anlage zu § 2 Abs. 3 der Kostenerstattungssatzung sätze für die Ausgestaltung von Ausgleichsm

1. Anpflanzung / Ansaat von standorthelmischen Gehölzen, Kräutern und Gräsern

Schaffung von Streuobstwiesen - Fläche C

Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung nach DI**N** 18915 Anpflanzung von Obstbaumhochstammen und Befestigung der Bäume

Die Fläche C ist zusätzlich an der nördlichen Grenze zweireihig, jedoch lückig (auf ca. 70% der Länge) mit heimischen standortgerechten Strauchern zu bepflanzen (Mindestqualität 60-100 cm änge) mit heimischen standortgerechten Str och) fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Es ist ein hochstämmiger Obstbaum einer regional typischen Sorte (Qualität mind. 3 x verpflanzt, mil Ballen, Stammumflang 10-12 cm) je 150 m² Fläche einer regional typischen Sorte zu pflanzen und langfristig fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Einsaat Gras-Akräutermischung

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 Abtrocken aufzunehmen und zu verwerten oder zu beseitigen. Erstellung von Schutzeinrichtungen

Heckenanpflanzung - Fläche H Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung nach DIN 18915

Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 6 Jahre

Der Pflanzstreifen ist herzuste**l**len 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. Schaffung und Renaturlerung von Still- und Fließgewässe

Am Altbach sind Maßnahmen zur Verbesserung der Gewässergüte und Gewässerstrukturgüte Soweit möglich, ist der Sohlverbau des Gewässers zu beseitigen und durch Schüttsteine zu

n Abschnitten mit ausgeprägter Tiefenerosion ist die Gewässersohle mit Bodenmaterial und Steinerde anzuheben und fachgerecht zu stabilisieren Soweit die vorhandenen Ufermauern nicht entfernt werden können, ist in diesen Bereichen ein Steinerde-Gemisch zur Förderung einer Ansiedlung von Vegetation einzubringen.

Gewässerrandstrelfen am Altbach Im Bereich des Offenlandes - Fläche G m Bereich des Offenlandes gilt der Gewässerrandstreifen gem. § 23 (1) Hessisch (HWG) außerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile in einer Breite von zehn I Bereich sind folgende Maßnahmen umzusetzen, soweit nicht nach § 9 (1) 20 Ba zen, soweit nicht nach § 9 (1) 20 BauGB festge geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG vorhanden sind:

Die Böschungsschultern sind dort, wo keine zu erhaltenden Gehötze beeinträchtigt werden mit variabler Neigung abzuflachen und vorhandener Uferverbau zu entfernen.

Die Böschungen sind mit vorwiegend tiefwurzelnden Gehölzen zu bepflanzen (vgl. Artenliste 2). Eine Andeckung mit Oberboden soll dabei nicht erfolgen. 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

Zur Förderung des Arten und Biotopschutzes und zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionalität für Fledermäuse und Avifauna in der unmittelbaren Umgebung des Eingriffsgebietes soll durch Einstellung der Plege/ Nutzungsverzicht im Auenwald zw. großflachigen Uflegehötz in einem Gewässerstreifen von 10 m beiderseits des Altbaches die Anreicherung von Tothotz gefordert

Im Bereich der Kleingarten entlang des Altbaches wird für den Gewässerrandstreifen gem. § 23 (1 HWC die Möglichkeit genutzt, gemäß Rechtsverordnung außerhalb im Zusammenhang bebaute Ontstelle von der Breite von zehn Metern abzuweichen, soweit die Sicherung des Wasserabflusse ausreichend ist. Der Bereich wird im Bebauungsplan auf fürlf Meter festgesetzt. diesem Bereich sind die Böschungen mit vorwiegend tiefwurzelnden Gehötzen zu bepflanz tenliste 2). Vorhandene standortgerechte Gehötze sind zu erhalten, nicht standortgerecht tifernt werden. Eine Andeckung mit Oberboden soll dabei nicht erfolgen.

3. Grundwasserbeeinflusstes Offenland - Fläche F Die Flächen sind als ökologisch wertvolles Grünland zu bewirtschaften und zu dauerhaft als solches

Gewässerrandstreifen am Altbach im Bereich der Kleingärten

emainen. 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 ale 5 bis 10 Jahre zu mähen. Nicht standortgerechte Pflanzenarten mit expansivem Verhalten sind stets zu entfernen. Nassstaudenfluren sind zu erhalten und in ihrer Entwicklung durch die Pflegemaßnahmen zu unterstutzen. Das Schnittgut ist nach dem Abtrocknen aufzunehmen und zu verwerten oder zu beseitigen. Die Verwendung von Düngemitteln ist

Gehölze sind (soweit zeichnerisch nicht anders festgesetzt) auf max. 10 % der Fläche zur Gliederung des Freiraums zu erhalten. Darüber hinausgehender Gehölzaufwuchs ist regelmäßig zu 4. Externe Kompensationsmaßnahme

Neuanlage einer Obstbaumreihe - Fläche J

Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung nach DIN 18915 Anpflanzung von Obstbaumhochstämmen und Befestigung der Bäume Die Fläche J ist zur Bereicherung der Biotopstruktur mit 10 Hochstamm-Obstbäumen å 2 m² zu bepflanzen. Es sind regional typische Sorten (Qualität mind, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammunnfang 10 - 12 cm) im Abstand von 8 - 10 m zu pflanzen, langfristig fachgerecht zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Einsatd Gras-Kräutermischung Im Unterwuchs ist eine Extensivelse mit wildkrautreicher Saatgutmischung zu entwickeln. Die Flächen sind mindestens einmal (zwischen Mitte Juli und Mitte August) bzw. maximal zweimal pro Jahr (zwischen Mitte Juli 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 Erstellung von Schutzeinrichtungen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 6 Jahre

Herstellung von Auwald / Bruchwald - Fläche K Sukzessive Umbau von Fichtenwald in standortgerechten, mit Buchen durchsetzten Erlen-Eschenwald. Die Maßnahme wird nordlich durch den Urselbach begrenzt, Teile des Bereiches

befinden sich in dessen Überschwemmungsgebiet. Gelenkte Elgenentwicklung von Gehölzbestand - Fläche O Im Bereich der Maßnahmenfläche sind die vorhandenen Gehötzbestände durch eine gelenkte Eigenentwicklung dauerhaft zu erhalten. Dazu sind in Abstand von 3 - 5 Jahren gefs. aufkommende Fremdgehötze sowie expansive heimische Arten (z. B. Brombeere) von der Fläche zu entfernen.

Teiländerung

Abgrenzung der Änderungsbereiche des Bebauungsplanes Nr. 201

 $\otimes \otimes (A)(B)$



n. Telländerung des Bebauungsplanes gemäß §13 BauGB ist von der Stadtverd 7.12.2015 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung und die Begründung blarzi

Oberursel (Taunus), den 21.01.2016

Bekanntmachung:
Die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes wurde am 23.01.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Für die städtebauliche Planung

Oberursel (Taunus), den 09.01.2015

Geschäftsbereich

Der Magistra

L.S. gez.

Christof Fink

Erster Stadtrat

Der Magistrat

L.S. gez.

Christof Fink

Der Magistrat

L.S. gez.

Christof Fink Erster Stadtrat

Dieser Plan ist gem. §§ 2, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oberursel Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oberursel (Taunus) vom 15.07.1998 aufgestellt worden.

Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden: Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB auf der

Die Behörden wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 15.11.2004 Offenlage:
Der Plan ist von der Stadtverordnetenversammlung am 09.10.2014 zur
öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen worden. Nach

ortsüblicher Bekanntmachung hat der Plan in der Zeit vom 04.11.2014 bis

Grundlage des Vorentwurfs fand in der Zeit vom 23.11. bis 23.12.2004 statt.

Behördenbeteiligung:

Oberursel (Taunus), den 14.04.2015

04.12.2014 und die Begründung öffentlich ausgeleger

Die Behörden wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 21.10.2014

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 26.03.2015 als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen worden. Oberursel (Taunus), den 14.04.2015

Satzung gemäß § 5 HGO: rechtlichen Festsetzungen sind gem. § 5 HGO Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind gem. § 5 HGO in Verbindung mit § 81 HBO am 26.03.2015 als Satzung

Oberursel (Taunus), den 20.04.2015

Oberursel (Taunus), den 14.04.2015

OBERURSEL

Bebauungsplan Nr. 201 "Landschaftspark Borngrund"



A ... 11

Bebauungsplan und die bauordnungsrechtlicher Festsetzungen wurden am 18.04.2015 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. L.S. gez. Christof Fink

> GESCHÄFTSBERFICH STADTENTWICKLUNG

1. Teiländerung Teil 2



Gemarkung Stierstadt; Fluren 6, 8, 9 u. 32

Artenschutz

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nm. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere a. Bestandsgebäude (auch Gartenhülten) vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.

b. Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Tierarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,

Verden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 NatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.