



Datengrundlage:  
 Amtliches Liegenschaftskataster Informationssystem - ALKIS® - der Hessischen  
 Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation\* hinzuweisen.  
 Aktualitätsstand der Daten in der Webauskunft: Januar 2020

**Zeichenerklärung:**

**1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 14 BauNVO)

- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Nicht überbaubare Flächen - Allgemeines Wohngebiet
- Sondergebiet Pferdehaltung/Reiten/Reiterhof § 11 BauNVO überbaubare Fläche
- Sondergebiet Pferdehaltung/Reiten/Reiterhof § 11 BauNVO nicht überbaubare Fläche

**2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- |   |   |  |
|---|---|--|
| 1 | 2 | 1. Art der baulichen Nutzung                       |
| 2 | 3 | 2. Anzahl der Vollgeschosse                        |
| 3 | 4 | 3. Maß der baulichen Nutzung - GRZ                 |
| 4 | 5 | 4. Maß der baulichen Nutzung - GFZ                 |
| 5 | 6 | 5. Bauweise (offene, abweichende Bauweise)         |
| 6 |   | 6. Bauweise ( Hausgruppen, Einzelhaus, Doppelhaus) |

- HP unterer Höhenbezugspunkt 279m üNN
- maximale Trauf- und Firsthöhen

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
- abweichende Bauweise
- offene Bauweise
- nur Hausgruppen zulässig
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**4. Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg

**5. Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und Abs. 6)

- Private Grünfläche

**6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- Anpflanzen von Bäumen
- Erhalten von Bäumen
- Erhalt flächenhafter Gehölze

**7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern.
- 50-dB (A) - Nacht-Isophone
- Lärmpegelbereich

**8. Nachrichtliche Übernahme** (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen. Umgrenzung der Sachgesamtheit "Reichssiedlungshof" (Teilgebiet)
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

**9. Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St) und Carports (Ca) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

**10. Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 91 HBO**

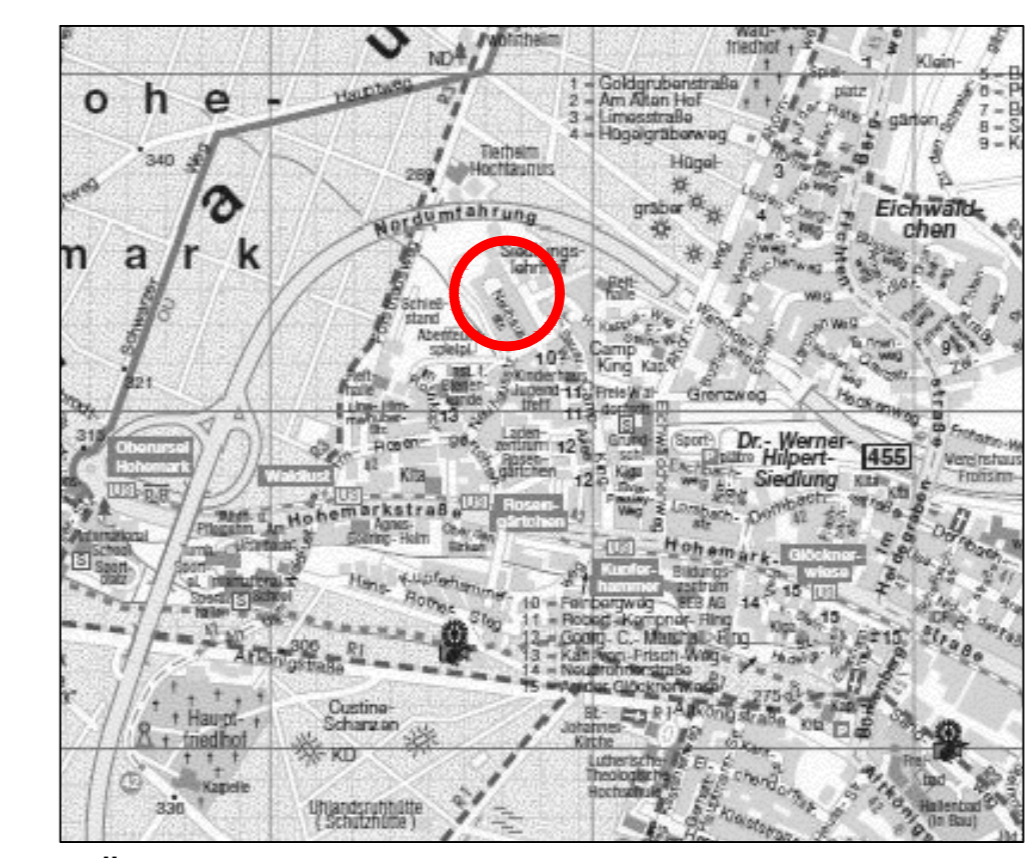
- Anpflanzung von Hecken zur Einfriedigung

**11. Hinweise**

- Geplante Fuß- und Radwegverbindung
- Poller
- Für die in der Planzeichnung mit x gekennzeichneten zu erhaltenden Bäume wurde die Beseitigung aus Gründen der Verkehrssicherung mit Bescheid der Unteren Naturschutzbehörde vom 14.12.2018 genehmigt. Die hierfür erforderlichen Neuanpflanzungen gemäß 4.2 der Festsetzungen sind im Bauantragsverfahren in einem Freiflächenplan nachzuweisen.

Für die städtebauliche Planung:	Geschäftsbereich Stadtentwicklung
Oberursel (Taunus), den	Bauer
Datengrundlage: Auszug aus der Automatisierten Liegenschaftskarte – ALKIS – der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation	
Aufstellungsbeschluss: Dieser Plan ist gem. §§ 1, 2, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oberursel (Taunus) vom ..... aufgestellt worden.	
Bürgerbeteiligung: Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom ..... bis ..... statt.	
Behördenbeteiligung: Die Behörden wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB am ..... benachrichtigt.	
Offenlage: Dieser Plan ist von der Stadtverordnetenversammlung am ..... zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen worden. Nach ortsüblicher Bekanntmachung hat der Plan in der Zeit vom ..... bis ..... und die Begründung öffentlich ausgelegen.	
Behördenbeteiligung: Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom ..... bis ..... statt. Die Behörden wurden mit Schreiben vom ..... benachrichtigt.	Der Magistrat Antje Runge Bürgermeisterin
Satzungsbeschluss: Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am ..... als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen worden.	Der Magistrat Antje Runge Bürgermeisterin
Satzung gemäß § 5 HGO: Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind gem. § 5 HGO in Verbindung mit § 81 HBO am ..... als Satzung beschlossen worden.	Der Magistrat Antje Runge Bürgermeisterin
Bekanntmachung: Der Bebauungsplan und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden am ..... gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.	Der Magistrat Antje Runge Bürgermeisterin

**Bebauungsplan Nr. 238**  
**"Siedlungslehrhof"**



Übersichtsplan: Gemarkung Oberstedten, Flur 10



**Textliche Festsetzungen zum  
Bebauungsplan Nr. 238 „Siedlungslehrhof“**

**MEDIATION**  
■ **planen+bauen**

Dipl. Ing. Ilse Erzigkeit  
Mediation, Stadtplanung  
Zum Hecht 15  
88662 Überlingen

Tel. 07551 847 9041  
Mobil: 0177 753 1950  
Email [mail@mediation-planenundbauen.de](mailto:mail@mediation-planenundbauen.de)  
www. [mediation-planenundbauen.de](http://mediation-planenundbauen.de)

28.10.2022

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB und Verordnung zu § 9a BauGB über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3789)**

**A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)**

**1. Art der baulichen Nutzung [§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO]**

**1.1 Allgemeines Wohngebiet [WA - § 4 BauNVO i.V.m § 1 (6, 7) BauNVO]**

Zulässig sind im WA, WA<sup>1</sup>, WA<sup>2</sup>, WA<sup>3</sup>, WA<sup>4</sup>:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Im WA<sup>4</sup> ist auf der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche von 8 m x 11 m ein Wohngebäude unzulässig.

Unzulässig sind die nach § 4 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen - Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke. Unzulässig sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

**1.2 Sondergebiet Pferdehaltung / Reiten / Reiterhof (§ 11 BauNVO)**

Zulässig sind:






1. Anlagen, die der Unterbringung von Pferden dienen,
2. Anlagen, die der Bewegung der Pferde sowie dem Reiten dienen,
3. Bürogebäude, die der Verwaltung des Reit- und Pferdehaltungsbetriebes dienen,

Pferdestallungen sind nur innerhalb der 2 festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen von 20m x 45m sowie in den zwei Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind nur:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Diese ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nur auf den in der Planzeichnung festgesetzten zwei überbaubaren Grundstücksflächen von 12 m x 20 m sowie in den zwei Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, zulässig.
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, wenn diese in Verbindung mit dem Reit- und Pferdehaltungsbetrieb stehen. Diese ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nur auf den in der Planzeichnung festgesetzten zwei überbaubaren Grundstücksflächen, die dem Denkmalschutz unterliegen, zulässig.

## 2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise (§ 16 ff. BauNVO)

Gebiet	max. GRZ	max. GFZ	max. Voll- geschosse	Bauweise
WA	0,35	-	I	-
WA <sup>1</sup>	0,4	0,8	II	
WA <sup>2</sup>	0,35	0,7	II <sup>+</sup>	
WA <sup>3</sup>	0,35	0,7	II <sup>+</sup>	
WA <sup>4</sup>	0,35	0,7	II	 

### a) Maximale Grundflächenzahl [§ 19 (4) BauNVO]

Die zulässige Grundflächenzahl darf gemäß § 19 (4) BauNVO durch die Grundfläche von Garagen, Carports, Stellplätzen, Zu- / Abfahrten, Terrassen, Wegeflächen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50% überschritten werden.

### b) Maximale Vollgeschosse [§ 20 (1) BauNVO]

Im WA<sup>2</sup> und WA<sup>3</sup> können die zulässigen zwei Vollgeschosse durch ein Staffelgeschoss ergänzt werden.

### c) Abweichende Bauweise a [§ 22 (4) BauNVO]

Im WA<sup>2</sup> sind die Hauptgebäude auf der westlichen Grundstücksgrenze zu errichten, die Garagen sind an der östlich verlaufenden Grenze bis zum Hauptgebäude zu errichten, so dass Garagen und Hauptgebäude eine geschlossene Bebauung bilden (Kettenhäuser). Grenzen die Garage (Endgarage) bzw. das Hauptgebäude (Endhauptgebäude) an einer Straßenverkehrsfläche, ist ein Abstand von mindestens 2,0 m zu der Straßenverkehrsfläche einzuhalten.

Gebiet	max Trauf- höhe (m)	max. First- höhe (m)	Bauweise
SO - Pferdehaltung / Reiten / Reiterhof	H <sup>1</sup> = 6,00 H <sup>2</sup> = 5,00	H <sup>1</sup> = 15,00 H <sup>2</sup> = 9,00	○

Als Gebäudehöhe gilt die Höhendifferenz zwischen unterem und oberem Höhenbezugspunkt. Der untere Höhenbezugspunkt ist in der Planzeichnung festgesetzt (HP – 279 m üNN). Als oberer Höhenbezugspunkt der zulässigen Traufhöhen ist der Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Oberkante Dachhaut anzunehmen. Die zulässige Firsthöhe bezieht sich auf die Oberkante des Firstes.

### **3. Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze, Zu- Abfahrten, Wegeflächen, Nebenanlagen (§§ 12, 13 BauNVO)**

WA: Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Carports, Stellplätze, Zu- Abfahrten, Terrassen und Nebenanlagen zulässig.

WA<sup>1-4</sup>: Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Carports, Zu- Abfahrten, Terrassen und Nebenanlagen bis zu den in Ziffer 2 festgesetzten maximalen Umfang zulässig.

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen sind Garagen, Carports, Stellplätze, Zu- Abfahrten, Terrassen und Nebenanlagen unzulässig.

Sondergebiet Pferdehaltung / Reiten / Reiterhof: Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Zu- Abfahrten, Wegeflächen, Terrassen und Maßnahmen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser bis zu 3.500 qm zulässig (die Umgrenzung von Flächen für Stellplätze ist nicht Bestandteil dieser Summe).

Ausnahmsweise sind Garagen, Carports und Nebenanlagen bis zu 500 qm zulässig, wenn diese nicht innerhalb der überbaubaren Flächen realisiert werden können.

### **4. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze im Sondergebiet [§ 9 (1) Nr. 4 BauGB]**

Für die Erschließung der festgesetzten Fläche für Stellplätze ist nur eine Zu- und Ausfahrt zulässig. Die einzelnen Stellplätze sind über eine interne Verkehrsfläche zu erschließen.

### **4. Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 (1) Nr. 25 BauGB], Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 (1) Nr. 20 BauGB]**

#### **4.1 Nicht überbaute und nicht überbaubare Grundstücksflächen – WA<sup>1,2,3,4</sup>**

Die nicht überbauten und nicht überbaubaren Grundstücksflächen im WA<sup>1-4</sup> sind intensiv zu begrünen, wobei auf mindestens 20% der Flächen Pflanzungen aus heimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen sind. Die Anlage 'pflegeleichter Kiesgärten' mit Geovlies oder vergleichbaren Materialien ist nicht zulässig.

#### **4.2 Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bestandsbäume (Erhaltung von Bäumen) sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die anzupflanzenden Bäume (Stiel-Eiche, Quercus robur) müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm (in 1 m Höhe) aufweisen. Die in der Planzeichnung vorgesehenen Standorte können jeweils bis zu 5,00 m in allen Richtungen verschoben werden.

Die Gehölze sind bei Bauarbeiten gemäß DIN 18920 wirksam vor Beschädigungen zu schützen. Bei Baumaßnahmen ist ein Wurzelraum von mindestens 12 m<sup>2</sup> vorzusehen.

### 4.3 Private Grünflächen

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünfläche, die direkt am geplanten Fuß- und Radweg angrenzt, ist jährlich durch Einsaat (z.B. 'Feldblumenmischung' der Fa. Rieger-Hofmann oder vergleichbar) eine Blühfläche als Nahrungsgrundlage für Insekten zu entwickeln. Der Einsatz von Düngemitteln und Bioziden ist nicht zulässig. Es ist ein Baum (Stiel-Eiche, *Quercus robur*) mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm (in 1 m Höhe) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist dieser gleichwertig zu ersetzen. Der in der Planzeichnung vorgesehene Standort kann jeweils bis zu 5,00 m in allen Richtungen verschoben werden.

Auf der direkt am östlichen Geltungsbereich angrenzenden festgesetzten privaten Grünfläche ist die vorhandene Grünlandfläche dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen. Dazu ist die Fläche zweimal jährlich (Mitte Juni, Anfang Oktober) zu mähen. Das Mahdgut ist abzuräumen. Auf dem vorhandenen unversiegelten Weg ist nach vorbereitenden Maßnahmen zur Bodenlockerung und Beseitigung ggfs. vorhandenen Fremdsubstrates (Schotter) durch Ansaat ebenfalls eine Grünlandfläche zu entwickeln (z.B. Saatgutmischung 'Blumenwiese' der Fa. Rieger-Hofmann oder vergleichbar). Die Fläche ist ebenfalls wie beschrieben zu pflegen. Eine Beweidung sowie der Einsatz von Düngemitteln und Bioziden ist auf der gesamten Fläche nicht zulässig. Die in der Planzeichnung festgesetzten Bestandsbäume und flächenhaften Baumbestände (Erhaltung von Bäumen) sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die neu anzupflanzenden Bäume (Stiel-Eiche, *Quercus robur*) mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm (in 1 m Höhe) sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die in der Planzeichnung vorgesehenen Standorte können jeweils bis zu 5,00 m in allen Richtungen verschoben werden.

### 4.4 Begrünung der Stellplätze

Gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Oberursel ist je 6 Stellplätze ein Baum in einer Pflanzqualität von 16-20 cm Stammumfang in einem Meter Höhe mit einer unbefestigten Baumscheibe von 4 bis 6 qm zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Zu verwenden sind Bäume und Sträucher der Pflanzlisten in Ziffer 4.6.

### 4.5 Dachbegrünung

Die Dachflächen bis zu einer Neigung von 10° sind mindestens 80%, mit Ausnahme der notwendigen Flächen für technische Aufbauten, dauerhaft mit einer mindestens 8 cm starken Substratschicht zu überdecken und mit standortgerechten Pflanzungen extensiv zu begrünen.

#### 4.6 Pflanzlisten (Vorschlag - nicht abschließend)

##### Großkronige heimische Laubbäume

Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i> - vorrangig anzupflanzen
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Esskastanie	<i>Castanea sativa</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>

##### Kleinkronige heimische Laubbäume

Birke	<i>Betula pendula</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Wildbirne	<i>Pyrus pyraeaster</i>
sowie Hochstamm-Obstbäume in lokalen Sorten	

##### Heimische Sträucher

Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Bibernell-Rose	<i>Rosa pimpinellifolia</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Besenginster	<i>Cytisus scoparius</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulu</i> )

#### 5. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 (1) Nr. 20 BauGB]

##### Niederschlagwasser von Dachflächen

Das Niederschlagwasser von Dachflächen ist bei Neubaumaßnahmen in Zisternen zu sammeln und im Plangebiet zu verwenden. Die Mindestgröße des Zisternenvolumens beträgt je Gebäude 25 l/qm der Auffangfläche, mindestens jedoch 2 cbm. Eine Auffangfläche ist die senkrechte Projektion der Dachfläche eines Gebäudes oder Gebäudeteils, auf der Niederschlagwasser anfällt.

Nicht zu berücksichtigen sind dabei Auffangflächen, die mit einer vegetationsfähigen Substratauflage von mindestens 8 cm Stärke versehen sind sowie Auffangflächen, die nicht in ein öffentliches Abwassersystem entwässern.

In den Allgemeinen Wohngebieten ist der Überlauf der Zisterne rückstaufrei an eine Versickerungsanlage anzuschließen.

Im Sondergebiet Pferdehaltung / Reiten / Reiterhof ist der Überlauf der Zisternen gedrosselt in den Kanal einzuleiten (Bemessungsgrundlage 10 – 12 l/s pro angeschlossenen Hektar versiegelter Fläche).

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

Die nachfolgenden Festsetzungen 6.1 und 6.2 zum Schutz vor Außenlärmwirkungen durch den Verkehrslärm der B 455 gelten für den aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Lastfall bei freier Schallausbreitung in der Immissionshöhe des 2. Obergeschosses.

### 6.1 Lärmpegelbereiche

Bei der Errichtung oder der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", und DIN 4109-2:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", auszubilden. Grundlage hierzu sind die im Plan gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_a$  bzw. Lärmpegelbereiche, die gemäß der nachfolgenden Tabelle der DIN 4109-1:2018-01 einander zugeordnet sind (DIN 4109, Schallschutz im Hochbau kann im Geschäftsbereich Stadtentwicklung eingesehen werden).

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$ / [dB(A)]
1	I	bis 55
2	II	56 bis 60
3	III	61 bis 65
4	IV	66 bis 70
5	V	71 bis 75
6	VI	76 bis 80
7	VII	> 80 <sup>a</sup>

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

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

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden.

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

Unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung können die maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche tags und nachts fassaden- und geschossweise der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan entnommen werden (Bericht Nr. 17-2724/1, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, 64297 Darmstadt).



## 6.2 Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Bei der Errichtung oder der Änderung von Schlaf- und Kinderzimmern sind nördlich der im Plan dargestellten 50-dB(A)-Nacht-Isophone schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Auf dezentrale schallgedämmte Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts geringere Außenpegel als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern anliegen.

Unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung können die Nacht-Beurteilungspegel fassaden- und geschossweise der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan entnommen werden (Bericht Nr. 17-2724/1, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, 64297 Darmstadt).

## 6.3 Geruch

Flächen für Pferdemist im Freien sind nur im Nordosten, zwischen der entlang des nördlichen Geltungsbereiches festgesetzten überbaubaren Fläche und der östlichen Parzellengrenze zum Flurstück 2/80 zulässig.

## B Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 91 HBO

### 1. Dachform und Dachneigung

Zulässig sind nur:

WA, WA<sup>1</sup>, WA<sup>4</sup>: Satteldach, Neigung mind. 30°, max. 45°.

Für Carports, Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile sind flach geneigte Dächer bis zu 10° zulässig.

WA<sup>2</sup>, WA<sup>3</sup>: flach geneigtes Dach bis zu 10°.

SO Pferdehaltung / Reiten / Reiterhof: Satteldach mind. 30°, max. 45°.

### 2. Stellplätze

PKW-Stellplätze sind versickerungsfähig herzustellen.

### 3. Versiegelung von Bodenflächen

Für die Befestigung von Bodenflächen sind helle, Temperatur reduzierende Materialien zu verwenden.

#### 4. Einfriedigung

An der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze des WA<sup>3</sup> (siehe Planzeichnung) ist eine mindestens 80 cm hohe Hecke aus Hainbuchen (*Carpinus betulus*) anzupflanzen und zu erhalten.

#### C Hinweise

##### Bundesfernstraßengesetz (FStrG)

Nach § 9 FStrG sind längs der Bundesstraße (B455):

- in einer Entfernung von 20,0 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Hochbauten jeder Art unzulässig.,
- Zu- und Abfahrten unzulässig

Die Vorschriften des FStrG sind bei Baugenehmigungen zu berücksichtigen.

##### Beseitigung bestehender Gehölze

Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist die Beseitigung von Gehölzen als Vorbereitung für die Neubaumaßnahmen nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig.

##### Vorhandene Gehölze

Direkt am Plangebiet angrenzende vorhandene Gehölze sind in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern bei Bauarbeiten gemäß DIN 18920 wirksam vor Beschädigungen zu schützen. Bei Baumaßnahmen ist ein Wurzelraum von mindestens 12 m<sup>2</sup> vorzusehen.

##### Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie z.B. Scherben, Steingeräte oder Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Die o.g. Behörde ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten (Straßenbau sowie Ver- und Entsorgung) zu benachrichtigen.

Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG). Es kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden.

##### Oberboden

Sämtlicher im Plangebiet befindlicher Oberboden ist gemäß DIN 18915 Teil 1 – 3 zu sichern. Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Abgeschobener Oberboden ist, bis zur Wiederverwendung auf Mieten von höchstens 3 m Höhe und 4 m Breite aufzusetzen (§ 202 BauGB)

#### Abstand der Bäume zu den Leitungen

Bei den Baumstandorten ist ein Mindestabstand gemäß Anforderungen der jeweiligen Leitungsträger zu benachbarten Versorgungskabeln/-leitungen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind die Kabel bzw. Leitungen vor schädlichen Wurzeleinwirkungen zu schützen.

#### Leitungen der Telekom

Im Plangebiet befinden sich zur Versorgung der bestehenden Bebauung Telekommunikationsanlagen der Telekom. Für die zu erwartende Neubebauung ist eine Erweiterung der Anlage erforderlich.

#### Stellplatzsatzung

Auf die von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oberursel (Taunus) beschlossene Stellplatzsatzung (in der jeweils gültigen Fassung) wird hingewiesen.

#### Zisternensatzung

Auf die von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oberursel (Taunus) beschlossene Zisternensatzung (in der jeweils gültigen Fassung) wird hingewiesen.

#### Kampfmittelräumdienst

Das Plangebiet befindet sich am Rande eines Bombenabwurfgebietes. Es liegt jedoch kein begründeter Verdacht vor, dass auf der Fläche Bombenblindgänger vorhanden sind. Die zuständige Behörde ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst, 64278 Darmstadt, kmrd@rpda.hessen.de.

#### Abstandsflächen

Im Rahmen des Bauantrages ist nachzuweisen, dass die Abstandsflächen nach § 6 HBO zu den Nachbargrenzen und zu den baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück selbst eingehalten werden.

#### Energie

Es wird empfohlen bei den weiteren Planungen die Einrichtung von Blockheizkraftwerken und Fotovoltaikanlagen zu prüfen.

#### Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIB des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes der Stadtwerke Oberursel. Die Verordnung vom 23. September 1988 (StAnz. 43/1988. S. 2342 ff) und die Änderungsverordnung vom 13. März 2017 (StAnz. 16/217. S. 450 ff) sind zu beachten.

#### Fassadenbegrünung

Es wird empfohlen fensterlose Fassadenflächen, z.B. Reithalle, zu begrünen.

#### Leuchtmittel

Für die Beleuchtung der Straßen, Stellplatzflächen und der privaten Freiflächen sollten insektenfreundliche Leuchtmittel verwendet werden.

#### Nisthilfen

Für die Vogelarten Mauersegler und Mehlschwalbe werden zusätzliche Nisthilfen empfohlen.

Sicherung von Austauschfunktionen

Als Grundstückseinfriedigungen sollten möglichst Hecken verwendet werden. Zäune sollten einen Bodenabstand von 15 cm einhalten.

Naturschutzrechtliche Eingriffsgenehmigung

Für die Realisierung des Fuß- und Radweges außerhalb des Plangebietes ist eine naturschutzrechtliche Eingriffsgenehmigung einzuholen.

Artenschutzkompensationen

Im Zusammenhang mit nötigen Baumfällungen (Festsetzung 4.2) können artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden.

Artenschutz

Die Umsetzung der sich aus dem Artenschutzbericht vom Oktober 2021 ergebenden Maßnahmen zum Artenschutz werden gemäß § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB im städtebaulichen Vertrag gesichert.