



**Textliche Festsetzungen zum
Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 268
„Frankfurter Landstraße 1 - 3“**

MEDIATION
■ planen+bauen

Ilse Erzigkeit
Mediation, Stadtplanung
Zum Hecht 15
88662 Überlingen

Tel. 07551 847 9041
Mobil: 0177 753 1950
Email mail@mediation-planenundbauen.de
www. mediation-planenundbauen.de

02.05.2024

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 28. 07. 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221). Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. I S. 176).

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

Mischgebiet (MI, § 6 BauNVO)

Zulässig sind nur:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie die ausnahmsweisen zulässigen Vergnügungsstätten gem. § 6 (3) BauNVO.

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

max. GRZ	max. GFZ	max. Vollgeschosse	max. Gebäudehöhe in m
0,6	1,2	III+	15,0

Maximale Grundflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl im Sinne des § 19 Abs.3, 4 BauNVO darf durch die Grundfläche von Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Maximale Geschossflächenzahl

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind gem. § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen nicht anzurechnen.

Anmerkung: Die zulässigen Vollgeschosse können durch ein Staffelgeschoss, das auf die GFZ nicht angerechnet wird, ergänzt werden.

Maximale Gebäudehöhen

Als Gebäudehöhe gilt die Höhendifferenz zwischen unterem und oberem Höhenbezugspunkt. Als oberer Höhenbezugspunkt ist die Oberkante der Attika anzunehmen. Unterer Höhenbezugspunkt ist die Erschließungsstraße des Grundstückes (Lenaustraße). Gemessen wird die Mittelachsenoberkante, die den Schnittpunkt bis zur Mitte des geplanten Gebäudeteils bildet. Die festgesetzte Höhe darf durch untergeordnete technische Aufbauten auf max. 10% der Gebäudegrundfläche, bis max. 3,0 m überschritten werden, wenn diese mindestens 3,0 m von der Außenfassade zurücktreten.

3. Flächen für Stellplätze, Nebenanlagen, Zu- und Abfahrten (§§ 12, 14 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind oberirdische Stellplätze, Zu- und Abfahrten, Fußwege, Spielplatz, Terrassen sowie Nebenanlagen (z.B. Mülleinhausungen, Fahrradabstellanlagen), unter Berücksichtigung der nachfolgend formulierten Einschränkung, zulässig. Oberirdische Stellplätze mit Zu- und Abfahrten sowie Nebenanlagen sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen der dem Denkmalschutz unterliegenden Fläche und der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

4 Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1, Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf einer Breite von 5,0 m zugunsten des Erschließungsträgers der Abwasserleitung, kann in einem Lichtraumprofil von mind. 3,00 m überbaut werden. Eine angrenzende Bebauung ist hinsichtlich der Fundamentierung (Gründung) lastenfrei für den Kanal auszubilden.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1, Nr. 24 BauGB)

5.1 Schallschutzmaßnahme 1

Öffenbare Fenster von überwiegend zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräume in Wohnungen (o.ä.) sind ausschließlich an den zur Lenastraße orientierten Fassadenabschnitten zulässig.

An den übrigen Fassadenabschnitten sind überwiegend zum Schlafen genutzte Aufenthaltsräume in Wohnungen (o.ä.) ausnahmsweise zulässig, wenn

- vor mindestens einem Fenster des jeweiligen schutzbedürftigen Raums durch bauliche Schallschutzmaßnahmen sichergestellt ist, dass vor diesem Fenster der Beurteilungspegel (Überlagerung von Straßenverkehrslärm berechnet nach RLS-19 und Schienenverkehrslärm berechnet nach Schall 03) in der Nacht der Wert von 59 dB(A) im Mischgebiet nicht überschritten wird,

oder

- der jeweilige schutzbedürftige Raum über mindestens ein weiteres zu öffnendes Fenster an einem zur Lenastraße orientierten Fassadenabschnitt verfügt,

oder

- durch bauliche Maßnahmen sichergestellt wird, dass auch bei teilgeöffnetem Fenster ein Immissionspegel (nachts) Innen $\leq 30 \text{ dB(A)}$ nicht überschritten wird.

Wird im Zuge der Erstellung der bautechnischen Nachweise nach § 59 HBO unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung der Nachweis erbracht, dass an den betroffenen Fassadenabschnitten der Beurteilungspegel (Überlagerung von Straßenverkehrslärm berechnet nach RLS-19 und Schienenverkehrslärm berechnet nach Schall 03) in der Nacht den Wert von 59 dB(A) im Mischgebiet nicht überschreitet, sind die festgesetzten Maßnahmen nicht erforderlich.

5.2 Schallschutzmaßnahme 2

Offene Außenwohnbereiche (z. B. Balkone oder Terrassen) sind ausschließlich an den zur Lenaustraße orientierten Fassadenabschnitten zulässig.

Die Errichtung von Außenwohnbereichen an anderen Fassadenabschnitten ist ausnahmsweise zulässig, wenn im Genehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass durch bauliche Schallschutzmaßnahmen der Beurteilungspegel (Überlagerung von Straßenverkehrslärm berechnet nach RLS-19 und Schienenverkehrslärm berechnet nach Schall 03) am Tag den Wert von 64 dB(A) im Mischgebiet nicht überschreitet.

5.3 Schallschutzmaßnahme 3

Zum Schutz vor Außenlärm sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume derart auszuführen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109-1:2018 (Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) eingehalten werden.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel, differenziert für den Tag (Räume, die nicht überwiegend zum Schlafen genutzt werden) und für die Nacht (Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden) können geschossweise der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan entnommen werden (Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 268 „Frankfurter Landstraße 1-3“, Ingenieurgesellschaft für Akustik und Bauphysik mbH & Co.KG, Oberursel, den 29.04.2024).

Wird im Zuge der Erstellung der bautechnischen Nachweise nach § 59 HBO unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung der Nachweis erbracht, dass an den Außenbauteilen der schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109-1:2018 geringere maßgebliche Außenlärmpegel anliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018 in Verbindung mit DIN 4109-2:2018 reduziert werden.

Von der Festsetzung kann auch dann abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt der Erstellung der bautechnischen Nachweise neue technische Regeln für den Schallschutz im Hochbau als Technische Baubestimmungen eingeführt worden sind und diese Technischen Baubestimmungen beachtet werden.

5.4 Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Aus Gründen der Hygiene und zur Begrenzung der Raumluftfeuchte müssen Wohn- und Schlafräume ausreichend mit Frischluft versorgt werden. Dies geschieht in der Regel durch zeitweises Öffnen oder Kippen der Fenster. Bei einer Außenlärmbelastung von nachts $\geq 50 \text{ dB(A)}$ ist jedoch gemäß VDI 2719 in Schlafräumen und Kinderzimmern bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Frischluftzufuhr mit zusätzlichen, schalldämmenden Lüftungseinrichtungen sicherzustellen. Dies trifft auf das gesamte Plangebiet zu.

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

Von dieser Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren 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.

6. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs.1, Nr. 25 a, b BauGB)

6.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Gehölzen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen. Weiterhin sind mindestens 2 Bäume zu pflanzen.

Pflanzliste (nicht abschließend)

Bäume

Acer campestre, Juglans regia, Prunus avium, Sorbus aria, Sorbus aucuparia, Sorbus intermedia, Obstbäume.

Sträucher

Acer campestre, Cornus mas, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus monogyna, Crataegus laevigata, Euonymus europaeus, Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum, Prunus spinosa, Rosa spec., Rubus fruticosus, Sambucus nigra, Sambucus racemosa, Salix caprea, Viburnum lantana, Viburnum opulus.

Geschnittene Hecken

Acer campestre, Buxus sempervirens, Carpinus betulus, Fagus sylvatica, Ligustrum vulgare, Ribes alpinum.

6.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bestandsbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die anzupflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm (in 1 m Höhe) aufweisen. Die Gehölze sind bei Bauarbeiten gemäß DIN 18920 wirksam vor Beschädigungen zu schützen.

6.3 Dachbegrünung

Die Dachflächen sind mindestens bis zu 60% dauerhaft mit einer mindestens 8 cm starken Substratschicht zu überdecken und zu begrünen. Die Installation von Solar- und Fotovoltaikanlagen ist auf den begrüneten Dachflächen zulässig.

B Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen nach § 9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit § 91 HBO

Dachform und Dachneigung

Zulässig sind flach geneigte Dächer bis zu 5°.

C Hinweise

Denkmalschutz

Die Neubebauung ist in das räumliche Umfeld und den denkmalgeschützten Bestand einzubinden. Die äußere Gestaltung des Bauvorhabens ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens mit dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

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 (§ 21 Abs. 3 HDSchG). Es kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

Bodenverunreinigungen

Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV, Arbeitsschutz und Umwelt, Dezernat IV/Wi 41.1, Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16 – 18 in 65185 Wiesbaden, zu beteiligen.

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.

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.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Zone IIIA für die Wassergewinnungsanlage der Stadtwerke Oberursel (Taunus). Die Schutzverordnung vom 23. September 1988 (StAnz. 43/1988, S. 2342) und die Verordnung zur Festsetzung einer Erweiterung des bestehenden Wasserschutzgebietes vom 13. März 2017 (STAnz. 16/2017, S. 450) sind zu beachten.

Kampfmittelräumdienst

Eine Auswertung der Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Eine systematische Flächenabsuche ist nicht erforderlich. Werden während der Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden, ist der Kampfmittelräumdienst zu verständigen. Die zuständige Behörde ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst, Darmstadt, kmrdrpda.hessen.de.

Leuchtmittel

Für die Beleuchtung der Freiflächen sollten insektenfreundliche Leuchtmittel (ohne Blauanteile) verwendet werden.

Geovlies

Bei der Anlage von Grünflächen sollte auf die Verwendung von Geovlies verzichtet werden.

Zauneidechse

Zur Einwanderungsvermeidung von Zauneidechsen sollte während der Bauzeit ein Reptilienschutzzaun entlang der Bahntrasse hergestellt werden.

Nisthilfen

Es wird empfohlen, Nisthilfen für an Gebäuden brütende Vögel und / oder Fledermäuse in oder an den Fassaden des Neubaus zu installieren.

Besonderer Artenschutz

Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2, Nrn. 13, 14 BNatSchG) sind insbesondere:

- Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. – 30.09.) durchzuführen,
- außerhalb der Brut- und Setzzeit Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- und / oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu überprüfen.

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