



- 4. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNB)**

Die Erschließung der festgesetzten 23,0 m tiefen Fläche für Stellplätze ist nur über eine Zu- und Abfahrt zulässig. Die einzelnen Stellplätze sind über eine interne Verkehrsfläche zu erschließen.
- 5. Flächen für die Landwirtschaft - Obstplantage (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauNB)**

Auf der bestehenden Obstplantage (A) sind die vorhandenen Halbstamm-Obstbäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Für einen Fußweg von den Stellplätzen bis zum Sondergebiet Kelterei ist eine Befestigung mit wasserdurchlässigen Materialien bis zu maximal 250 m² zulässig.
- 6. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauNB)**
- 6.1 Nicht überbaute und nicht überbaubare Grundstücksflächen im Bereich des festgesetzten Sondergebietes „Kelterei“**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind dauerhaft intensiv zu begrünen. Dabei sind auf 30% der Fläche zusammenhängende Bestände aus heimischen Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzlisten 1-3 anzupflanzen. Je angefangene 100 m² ist ein Baum und je angefangene 5 m² ist ein Strauch anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung von Hecken sind dreireihig in einer Breite von 5,0 m vorzusehen.
- 6.2 Stellplätze**

Gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Oberursel (Taunus) ist je 5 Stellplätze sowie je 50 Fahrradstellplätze eine groß- oder mittelkröniger Laubbaum gemäß Pflanzliste 3 mit einer Pflanzqualität von mindestens 20 cm Stammumfang in einer unbefestigten Baumscheibe von 4 bis 6 m² sowie einem Bodenvolumen der Pflanzgrube von 12 m³ zu planen und dauerhaft zu unterhalten. Die Baumscheiben sind als Blühflächen (z.B. Blumenwiese - Blumen, Gräser je 50%) zu entwickeln.
- 6.3 Pflanzlisten (nicht abschließend)**
 - Pflanzliste 1 Niedrigwüchsige Sträucher**
 - Liguster Ligustrum vulgare
 - Besenginster Cytisus scoparius
 - Bibernelle-Rose Rosa pimpinifolia
 - Pflaumerleutchen Eucrymum europaea
 - Kreuzdorn Rhamnus cathartica
 - Hunds-Rose Rosa canina
 - Wain-Rose Rosa rubiginosa
 - Pflanzliste 2 Sonstige Sträucher**
 - Zweigriffliger Weißdorn Crataegus laevigata
 - Blutroter Hartweigele Cornus sanguinea
 - Wittiger Schneeball Viburnum lantana
 - Schwarzer Holunder Sambucus nigra
 - Trauben-Holunder Sambucus racemosa
 - Kornelkirsche Cornus mas
 - Pflanzliste 3 Laubbäume**
 - Feld-Ahorn Acer campestre
 - Birke Betula pendula
 - Eisbeere Sorbus lomatia
 - Sorbeer Sorbus domestica
 - Wild-Birne Pyrus pyrastr
 - Wild-Äpfel Malus sylvestris
 - Hainbuche Carpinus betulus
 - Stiel-Eiche Quercus robur
 - Eckentanne Castanea sativa
 - Buche Fagus sylvatica
 - Berg-Ahorn Acer pseudoplatanus
 - Spitz-Ahorn Acer platanoides
 - Linde Tilia platyphyllos, T. cordata
- 7. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauNB)**
- 7.1 Installation von Fledermauskästen (CEF - C 01)**

Als Ersatz für zu beseitigende potenzielle Höhlenquartiere sind vorwiegend zum Eingriff von der ökologischen Bauleitung für jede Höhe, die beseitigt werden muss, drei Fledermauskästen an geeigneten Standorten zu installieren und dauerhaft zu erhalten. Zu verwenden sind dabei die Bauypen 1FF, 2FN oder 3FN der Fa. Schwegler oder funktional vergleichbare Modelle.
- 7.2 Installation von Nistkästen (CEF - C 02)**

Als Ersatz für zu beseitigende Höhlenbäume sind vorlaufend zum Eingriff von der ökologischen Bauleitung für jede Höhe, die beseitigt werden muss, drei Nistkästen zu installieren und dauerhaft zu erhalten. Zu verwenden sind dabei die Bauypen 1B, 2MR oder 2GR der Fa. Schwegler oder funktional vergleichbare Modelle.
- 7.3 Bauzeitliche Bereitstellung von Nistkästen (CEF - C 04)**

Sollten bauliche Maßnahmen an dem vorhandenen Betriebsgebäude erforderlich werden, sind bis zum Abschluss der Bauarbeiten vorlaufend durch die ökologische Bauleitung insgesamt drei Nistkästen für Höhlen- und Habitatbrüter innerhalb des Plangebietes an geeigneten Standorten als Übergangsstrukturen zu installieren. Die notwendige Zahl der jeweils benötigten Nistkästen wird durch die ökologische Bauleitung aufgrund der betroffenen Zahl von Bruthabitatstrukturen ermittelt. Es sind Kästen der Typenpalette 1MR, 2MR, 1N und 1SP der Fa. Schwegler oder funktional vergleichbare Modelle zu verwenden. Die Maßnahme ist im Rahmen einer Vollzugsdokumentation nachzuweisen.
- 7.4 Anlage eines Blühstreifens für die Feldlerche (CEF - C 03)**

Auf dem Flurstück Nr. 28 der Flur 70 in der Gemarkung Bommerheim ist dauerhaft entlang der westlichen Flurstücksgrenze ein Blühstreifen mit einer Mindestgröße von 1.000 m² anzulegen. Die Streifenbreite muss dabei mindestens 7-10 m, die Streifenlänge mindestens 100 m betragen. Die Anlage des Blühstreifens erfolgt durch gezielte Einsaat mit einer geeigneten regionalen Kräutermischung (z.B. „L1 Blühstreifen“ von AGRAR) oder Saatmischung „Vielblühender Nützlingsstreifen“ von CAMELA). Der Einsatz von Düngemitteln und Bioziden auf dem Blühstreifen ist nicht zulässig. Die Entwicklungsdauer des Streifens wird mit zwei Jahren festgesetzt, danach wird er turnusmäßig umgebrochen und neu eingesät; die Maßnahmenliste unterliegt einem zweijährigen Herstellungs- bzw. Pflegemodus. Eine 5-jährige Funktionskontrolle (Monitoring) ist durchzuführen, um ggf. Änderungen hinsichtlich Größe, Lage oder eingesetzter Saatgutmischung vornehmen zu können.
- 7.5 Anlage eines Blühstreifens für das Rothuhn**

Auf dem Flurstück Nr. 25 der Flur 70 in der Gemarkung Bommerheim ist entlang der östlichen Flurstücksgrenze ein Blühstreifen mit einer Mindestgröße von 1.000 m² anzulegen. Die Anlage des Blühstreifens erfolgt durch gezielte Einsaat mit einer geeigneten regionalen Kräutermischung (z.B. Lebensraum 1 der Firma Saaten-Zeller oder vergleichbare Mischungen anderer Firmen). Die Aussaat muss zwischen April und Ende Mai erfolgen. Das Saatgut darf dabei nur auf den Boden ausgebracht werden und die Fläche ist anschließend zu walzen. Der Saatgutbedarf liegt bei 10 kg/ha. Der Einzelsaatbereich ist im 5-jährigen Turnus umzubereiten und neu einzusäen. Der jährliche Aufwuchs ist auch im Herbst als Deckungskulisse zu belassen. Der Einsatz von Bioziden und Düngemitteln ist nicht zulässig. Bei sehr hohem Unkrautdruck durch Problemkräuter wie Acker-Kratzdistel, Hirse und Amper ist jährlich ein einmaliger Mulchschnitt vor deren Blühphase zulässig.
- 7.6 Erhalt von Höhlenbäumen (V 01)**

Die Höhlenbäume sind zu erhalten. Dabei handelt es sich um die in der Dokumentation (Anlage zu den textlichen Festsetzungen; Karte 2) aufgeführten Bäume mit den Nr. 1 bis 16. Diese Bäume sind vor Beginn der Bauarbeiten wirksam vor Beeinträchtigungen zu schützen.
- 7.7 Erhalt bestehender Nist- und Fledermauskästen (V 02)**

Die innerhalb des Plangebietes insgesamt vorhandenen zehn Hilfsgeräte sind dauerhaft zu sichern. Sollten die aktuellen Standorte nicht erhalten werden können, müssen die Nistkästen vorlaufend zum Eingriff sowie außerhalb der Brut- und Setzzeit an möglichst störungsarme Standorte innerhalb des Plangebietes umlagert werden. Sollten dabei Beschädigungen festgestellt werden, sind die Kästen zu ersetzen. Die gewählten Standorte sind durch die ökologische Bauleitung festzulegen und in einem Ergebnisbericht mit Standortdokumentation nachzuweisen.

- 7.8 Erhalt des Turmfalkenstoffs (V 05)**

Der am Betriebsgebäude vorhandene Turmfalkenstoffs ist als Brut-Habitat am aktuellen Standort zu erhalten. Sollte dies nicht möglich sein, ist der Kasten vorlaufend zu möglichen Maßnahmen am Gebäude und außerhalb der Brutzeit an einen störungsarmen Standort innerhalb des Plangebietes umzusetzen. Sollten dabei Beschädigungen festgestellt werden, ist der Kasten zu ersetzen. Die gewählten Standorte sind von der Anbringung (Maßkonstruktion o.ä.) sind von der ökologischen Bauleitung festzulegen und in einem Ergebnisbericht mit Standortdokumentation nachzuweisen.
- 7.9 Verlagerung der Steinkauzröhren (V 06)**

Die drei vorhandenen artspezifischen Nisthilfen für Steinkauz-Habitate sind vor Beginn der Projektumsetzung an möglichst störungsarme Standorte innerhalb des Plangebietes zu versetzen. Sollten dabei Beschädigungen festgestellt werden, sind die Nisthilfen zu ersetzen. Die gewählten Standorte sind von der ökologischen Bauleitung festzulegen und in einem Ergebnisbericht mit Standortdokumentation nachzuweisen.
- 8. Bodendenkmäler (§ 9 Abs. 6 BauNB)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind archaische Befunde vorhanden. Vor jeglichen Bodeneingriffen ist vom Vorhabenträger ein archaisches Gutachten gemäß § 20 (1) HDöSchG zu beauftragen.
- B Auf Landschafts beruhende Festsetzungen nach § 4 (4) BauNB in Verbindung mit § 91 Hessische Bauordnung (HBO)**
- 1. Werbeanlagen**

Werbeanlagen am Gebäude sind nur unterhalb des Schnittpunktes der Außenwandfläche mit der Oberkante Dachhaut des entsprechenden Gebäudeteils sowie auf Vordachkonstruktionen zulässig. Die Gesamtgröße der Werbeanlagen am Gebäude darf 20 % der Wandfläche, an der sie angebracht oder vor der sie aufgestellt werden sollen, nicht überschreiten.
- 2. Versiegelte Flächen**

Für versiegelte Bodenflächen sind helle, temperatur reduzierende Materialien zu verwenden.
- C Hinweise**
 - Bodendenkmäler**

Für das Plangebiet wurde aufgrund der in unmittelbarer Nähe vorhandenen römisch-zeitlichen Villa Rustica sowie neolithischer Befunde eine archaisch-geophysikalische Prospektion durchgeführt (Anlage 7 der Begründung).

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDöSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archaische Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstücke sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDöSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Die mit den Erdarbeiten beauftragten Firmen sind entsprechend zu belehren.

Solaranlagenutzung

Die Ausstattung der Gebäude mit Sonnenkollektoren für Warmwassererzeugung und/oder Fotovoltaikanlagen zur Stromerzeugung wird empfohlen.

Mutterboden

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehen wird, ist gem. § 202 BauNB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu bewahren (Schutz des Mutterbodens erfolgt zu Beginn aller Erdarbeiten durch Abschleichen und Lagerung gemäß DIN 18915, Blatt 3). Die DIN 18939 / 2019-09 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ ist zu beachten.

Abstand der Gehölze zu den Leitungen

Bei den Baumstandorten ist ein Mindestabstand gemäß Anforderungen der jeweiligen Leitungsträger zu benachbarten Versorgungskabeln/-leitungen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstands 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 / Heilquellenutzungsgebiet

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIb des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage der Stadtwerke Oberursel (Taunus). Die Schutzgebietsverordnung vom 23.09.1988 und die Verordnung zur Festsetzung einer Erweiterung des bestehenden Wasserschutzgebietes vom 13.03.2017 sind zu beachten.

Das Plangebiet liegt ebenfalls in der quantitativen Schutzzone D des festgesetzten Heilquellenutzungsgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen der Kur- und Kongress GmbH Bad Homburg. Die Schutzgebietsverordnung vom 28.11.1985 ist 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 kampfmittelverdrängte Gegenstände gefunden, ist der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

Die zuständige Behörde ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. 118, Zentraler Kampfmittelräumdienst, Darmstadt, krmr@gpda.hessen.de.

Leuchtmittel

Es sollen ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel (ohne Blauanteile) verwendet werden.

Zäune

Zur Gewährleistung der Durchgängigkeit von Kleintieren, sollen Zäune einen Mindestabstand von 15,0 cm zum Boden aufweisen.

Baumbestand / Grünflächen

Der zu erhaltende Baumbestand in unmittelbarer Nähe von Baumaßnahmen ist während der Bauarbeiten gem. DIN 18620 durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen. Insbesondere ist auf den Verbleib eines ausreichenden Wurzelabstandes bei dem an das Plangebiet angrenzenden gesetzlich geschützten Biotoptes (Streuobstwiese) zu achten.

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

Baustoffe

Es wird empfohlen nachwachsende Rohstoffe als Baumaterialien zu verwenden, z.B. Holz, Naturfasern.

Löschwasserleiche

Bei der Anlage des Löschwasserleiches sollten ökologische Aspekte berücksichtigt werden, so dass dieser auch als Lebensraum für aquatische Tiere dienen kann.

Artenschutz

In den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist - soweit aufgrund von Einzelfallprüfungen erforderlich - durch Nebenbestimmungen in den Baugenehmigungen sicherzustellen, dass die in der Maßnahmbescheinigung des Artenschutzprüfung vom Oktober 2019 aufgeführten Maßnahmen in Abstimmung mit der UNB in einem Kompensationskonzept dargestellt und ausgeführt werden, um einen Verstoß gegen das Verbot gemäß § 44 (1) 2 BNatSchG zu verhindern.

In der Artenschutzprüfung benannten Maßnahmen C01 - C04, V01, V02, V05, V06 und V07 (teilweise) sind in der Artenschutzprüfung benannten Maßnahmen C01 - C04, V01, V02, V05, V06 und V07 (teilweise) sind Bestandteil der textlichen Hinweise, da diese Inhalte nicht unter dem Maßnahmenbegriff im Sinne des § 9 (1) Nr. 20 BauNB zu fassen sind bzw. hierzu bereits im Bundesnaturschutzgesetz verbindliche Regelungen getroffen sind (vgl. Begründung Ziffer 6.7). Die folgenden Hinweise zum Artenschutz (V03, V04, V07 - V10) werden im Durchführungsvertrag aufgenommen.

Zeilliche Beschränkung der Beseitigung von Höhlenbäumen (V 03)

Eine ggf. notwendige Beseitigung von Höhlenbäumen darf aus Gründen des Fledermausschutzes nur zwischen dem 01. Dezember und 31. Januar erfolgen. Falls diese Zeitraum nicht eingehalten werden kann, müssen die Höhlenbäume vor der Beseitigung im Rahmen der ökologischen Bauleitung auf einen etwaigen Besatz mit Fledermäusen überprüft werden. Im Nachweilfall ist der Baum unverzüglich zu fällen oder die vorhandene Öffnung zu verschließen. Bei schwer einsehbaren Baumhöhlen ist an der jeweiligen Höhlenöffnung ein Ventilationsverschluss anzubringen. Die Fällung des Baumes kann dann - bei geeigneten Witterungsverhältnissen (Nachttemperaturen > 5°C, kein Dauerregen) - ab dem nächsten Tag erfolgen. Falls Höhlenbäume nicht innerhalb des genannten Zeitraumes beseitigt werden können, ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Der Bericht über die Prüfung hinsichtlich eines potentiellen Fledermausbesatzes ist vorzulegen.

Aktuelle Nachsuche nach Baumhöhlen (V 04)

Zur sicheren Vermeidung beeinträchtigender Wirkungen für baumhöhlengebundene Fledermausarten (und höhlenbrütende Vogelarten) muss unmittelbar vor jeder Baumaßnahme eine erneute Begutachtung hinsichtlich ggf. neu entstandener Baum- bzw. Spiechhöhlen erfolgen; alle erkannten Höhlenbäume sind danach deutlich sichtbar zu markieren; im Nachweilfall gilt dann V 01 bzw. C 01 / C 02.

Weltgehender Holzbestand (V 07)

Zur Sicherung potenzieller Bruthabitatstrukturen sind im SO Gebiet möglichst alle Obstbäume, die nicht von Baumaßnahmen betroffen sind, zu erhalten. (Die weiteren Inhalte der Maßnahme V07 zum Erhalt von Obstbäumen sind in der Festsetzung 5.0 sowie zum Schutz des Baumbestandes in den Hinweisen zu Baumbestand / Grünflächen geregelt).

Beschränkung der Rodungszeit (V 08)

Im Plangebiet vorhandenen Gehölze dürfen nur außerhalb der Brutzeit - also zwischen 01. Oktober und 28. Februar - beseitigt oder zurückgeschnitten werden (§ 39 Abs. 5 BNatSchG). In Erweiterung der formalrechtlichen Bestimmungen muss diese Vermeidungsmaßnahme auch für den Rückschnitt von in das Baufeld hineinragenden Ästen gelten, die den genannten Strukturen im Betrachtungsraum ggf. auch eine artenschutzrechtlich bedeutsame Funktion zukommt.

Regelungen zur Baufeldräumung (V 09)

Das Abschneiden der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitung müssen außerhalb der Brutzeit - also zwischen 01. Oktober und 28. Februar - erfolgen, um Gelege von Bodenbrütern zu schützen. Gleiches gilt für ggf. durchzuführende Tätigkeiten des Kampfmittelräumdienstes, der maschinell gestützten Bodenentwässerung sowie bei der Erkundung archaischer Bodendenkmäler.

Maßnahmenalternative: Sollten diese zeitlichen Vorgaben nicht eingehalten sein, muss eine Baufeldkontrolle erfolgen. Hierzu muss das Eingriffgebiet unmittelbar vor den ersten Maßnahmen durch die ökologische Bauleitung auf vorhandene Bodenester untersucht werden. Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau miteinschließt), müssen die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet und der Baufeld bis nach dem Ausfliegen der Jungen zu verschoben werden.



Für die städtebauliche Planung:		Geschäftsbereich Stadtentwicklung
Oberursel (Taunus), den 27.08.2020		gez. Richter
Datenrundfrage: Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem - ALKS - der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation - Stand Januar 2020.		
Aufstellungsbeschluss: Dieser Plan ist gem. § 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 12 BauGB durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oberursel (Taunus) vom 14.12.2017 aufgestellt worden.		
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden: Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 28.08.2018 bis 28.09.2018 statt. Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in dem Zeitraum vom 03.07.2018 bis 24.08.2018.		
Offenlage: Dieser Plan ist von der Stadtverordnetenversammlung am 14.12.2017 zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen worden. Nach örtlicher Bekanntmachung hat der Plan und die Begründung mit Anlagen in der Zeit vom 19.11.2019 bis 20.12.2019 öffentlich ausliegen.		
Behördenbeteiligung: Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 19.11.2019 bis 20.12.2019 statt. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 04.11.2019 benachrichtigt.		Der Magistrat LS gez. Hans-Georg Brum Bürgermeister
Satzungsbeschluss: Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 02.07.2020 als Sitzung und die Begründung mit Anlagen hierzu beschlossen worden.		Der Magistrat LS gez. Hans-Georg Brum Bürgermeister
Satzung gemäß § 5 HDG: Die baurechtlichen Festsetzungen sind gem. § 5 HDG in Verbindung mit § 91 HBO am 02.07.2020 als Sitzung beschlossen worden.		Der Magistrat LS gez. Hans-Georg Brum Bürgermeister
Bekanntmachung: Der Bebauungsplan und die baurechtlichen Festsetzungen wurden am 29.08.2020 gem. § 10 Abs. 3 BauGB örtlich bekanntgemacht.		Der Magistrat LS gez. Hans-Georg Brum Bürgermeister
Die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Vorschriften (Richtlinien und DIN-Vorschriften) können während der jeweils üblichen Öffnungszeiten im Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Rathaus Oberursel (Taunus), eingesehen werden.		

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauNB und Verordnung zu § 9a BauNB über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNB - in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert am 13.05.2017 (BGBl. I Nr. 25, S. 1052)

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauNB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNB)
Sondergebiet „Kelterei“ (§ 11 Abs. 2 BauNB)

Das Sondergebiet mit der allgemeinen Zweckbestimmung „Kelterei“ dient vornehmlich der Lagerung und Verarbeitung von Obst sowie der Vermarktung selbst hergestellter Produkte. Zulässig sind folgende bauliche Anlagen und Nutzungen, die dem Zweck der Kelterei dienen:
- Lager- und Gerätehallen,
- Kelterehallen mit notwendigen Nebenräumen,
- Büroräumlichkeiten,
- Schank- und Speisewirtschaften mit Tagungsraum, Außenbewirtschaftung und Spielplatz,
- Verkaufsstellen für Selbstvermarktung mit maximal 70 m²,
- zwei Wohnheiten für Aufsicht-/Bereitstellungspersonen sowie für Betriebsinhaber / -leiter, die dem Betrieb zugeordnet sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauNB)
zu überbaubare Grundfläche
Auf den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist eine überbaute Grundfläche von max. 2.200 m² zulässig, davon
430 m² Schank-, Speisewirtschaften,
Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen
Für das Wohngebäude sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.
Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 9,0 m.
Als Gebäudehöhe gilt die Höhendifferenz zwischen unterem und oberem Höhenbezugspunkt. Als oberer Höhenbezugspunkt ist Oberkante First anzunehmen. Der untere Höhenbezugspunkt ist in der Flurzeichnung festgesetzt.

3. Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Zufahrten (§ 12, 14 BauNB)
überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
Die Vollversiegelung im Sondergebiet Kelterei für z.B. Zu- und Abfahrten, Hofflächen ist wie folgt zulässig:
überbaubare Grundstücksflächen: 850 m²
nicht überbaubare Grundstücksflächen: 100 m²

Die Versiegelung im Sondergebiet Kelterei mit wasserdurchlässigen Materialien für z.B. Zu- und Abfahrten, Terrassen, Stellplätze für Fahrräder, PKW-Stellplätze ist wie folgt zulässig:
überbaubare Grundstücksflächen: 400 m²
nicht überbaubare Grundstücksflächen: 700 m²

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind außerdem eine Transformationsstation auf einer Fläche bis zu 20,0 m², sowie ein Löschloch bis zu 100 m² zulässig. Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Zeichenerklärung:

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 11 BauNB)**
 - SO: Sondergebiet Kelterei
- 2. Bauweise, Baulinien, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNB, §§ 22 und 23 BauNB)**
 - Baugrenze
 - unterer Höhenbezugspunkt
- 3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNB)**
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Landwirtschaftliche Verkehre, Fuß- und Radweg
- 4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNB und Abs. 6 BauNB)**
 - öffentliche Grünfläche: Entwässerungsgraben
 - wegbegleitendes Grün
- 5. Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauNB und Abs. 6 BauNB)**
 - Fläche für die Landwirtschaft: Obstplantage
- 6. Sonstige Pflanzzeichen**
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen: Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauNB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNB)
- Hinweis**
 - Fußweg, die Lage des dargestellten Weges kann innerhalb der Obstplantage verändert werden.

STADT OBERURSEL TAUNUS

GESCHÄFTSBEREICH STADTENTWICKLUNG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 249 "Aussiedlung Kelterei"

M 1: 1.000

Übersicht

Quelle: OpenStreetMap

Gemarkung Bommerheim, Flur 44, 45 u. 69

Stand: 02.07.2020