

BEBAUUNGSPLAN NR. 218 A "ALTKÖNIGSTRASSE / STEINMÜHLENWEG / ELSE-KRÖNER-STRASSE"

STADT OBERURSEL / TAUNUS

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Das Allgemeine Wohngebiet mit den Teilbaugebieten WA1 und WA2 dient vorwiegend dem Wohnen.

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind (u.a.):

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 20 BauNVO)

Die Geschossfläche des über dem zweiten Vollgeschoss liegenden Geschosses (Dachgeschoss) darf höchstens drei Viertel (75%) der Geschossfläche des zweiten Vollgeschosses betragen. Dabei ist das Dachgeschoss gegenüber allen Außenwänden des Gebäudes um mindestens 1,0 m zurückzusetzen; davon abweichend beträgt der Rücksprung im WA1-Gebiet, nur entlang der Altkönigstraße, mindestens 1,5 m.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, wie folgt überschritten werden:

- im Teilbaugebiet WA1: bis zu einer GRZ von 0,8,
- im Teilbaugebiet WA2: bis zu einer GRZ von 0,45.

Weitere Überschreitungen sind nicht zulässig.

3. Höhe der Gebäude

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 20 BauNVO)

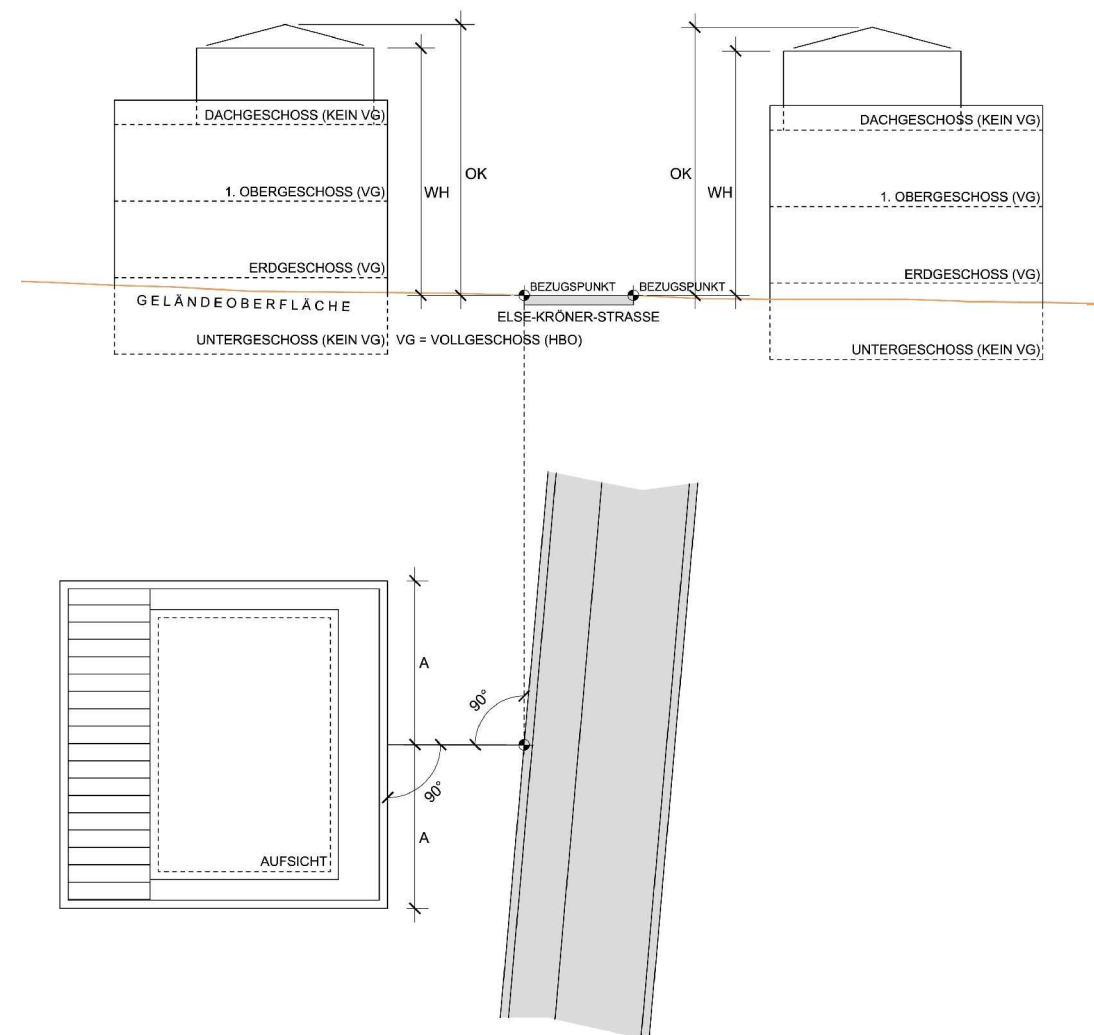
Hinweis: Die zulässigen Wandhöhen und Höhen der Oberkanten sind den Nutzungsschablonen der Planzeichnung zu entnehmen.

Bezugspunkt der Festsetzungen zur Höhe der Gebäude ist die Oberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie, senkrecht gemessen auf der Mitte der nächstliegenden Gebäudewand.

Für das Gebäude im Kreuzungsbereich von Altkönigstraße und Steinmühlenweg ist die Straßenbegrenzungslinie der Altkönigstraße für die Ermittlung des Bezugspunktes heranzuziehen.

Für die Gebäude im Kreuzungsbereich von Steinmühlenweg und Else-Kröner-Straße ist die Straßenbegrenzungslinie des Steinmühlenwegs für die Ermittlung des Bezugspunktes heranzuziehen. Als Wandhöhe - WH - gilt das Maß von dem Bezugspunkt bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachaußenhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (einschließlich Brüstung oder Attika).

Als Höhe der Oberkante - OK - gilt das Maß von dem Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Daches (einschließlich Aufkantung). Im Falle geneigter Dächer ist die Höhe der Oberkante identisch mit der Firsthöhe. Die tatsächlich hergestellte Höhe der Oberkante darf durch Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien um bis zu 2,0 m überschritten werden.



4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise (a) werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand gemäß Hessischer Bauordnung (HBO) errichtet. Dabei darf die Länge der Gebäude in Richtung der seitlichen Grundstücksgrenzen 14 m nicht überschreiten.

5. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO, § 14 BauNVO)

Hinweise:

Stellplätze (St) im Sinne der Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind offene Stellplätze ohne Überdachung.

Garagen (Ga) sind alsseitig umschlossene bauliche Anlagen in Massivbauweise.

Carports sind Stellplätze mit Überdachung oder Stellplätze mit Überdachung und einer oder mehreren Seiten- oder Rückwänden. Im Sinne der Festsetzungen dieses Bebauungsplans werden Carports den Garagen (Ga) zugeordnet.

Garagen müssen einen vorderen Abstand von mindestens 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Von dieser Regelung ausgenommen sind Carports, die nur mit Überdachung und ohne Seiten- oder Rückwände errichtet werden.

Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen dürfen eine maximale Zufahrtsbreite je Grundstück von 5,0 m nicht überschreiten.

Stellplätze und Garagen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind nur zulässig, wenn ihre Gesamtbreite entlang des Straßenrandes (Außenkante Gehweg) nicht mehr als 5,0 m beträgt.

6. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Ver- und Entsorgungsleitungen der technischen Infrastruktur sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

CEF Quartiere und Nisthilfen an Laubbäumen

Vor der Rodung von Bäumen mit Quartiereigenschaften für Fledermäuse und Vögel ist für einen wegfallenden Laubbaum über 2,0 m Stammumfang bzw. für zwei wegfallende Laubbäume zwischen 0,8 m und 2,0 m Stammumfang eine Nistkastengruppe mit zwei Fledermausflachkästen, einem Fledermausrundkasten und einem Meisenkasten an geeigneten Laubbäumen anzubringen.

8. Bepflanzungsvorschriften

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

Dachbegrünung der Garagen

Garagen sind mit einer Substratstärke von mindestens 8 cm gemäß Pflanzenliste extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für Carports.

Hinweis: Die in der Pflanzenliste aufgeführten Arten zur Dachbegrünung sind als Empfehlung und nicht als Festsetzung zu verstehen.

Begrünung der Baugrundstücke

Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 bis 18 cm zu pflanzen. Vorhandene und zu erhaltende Laubbäume sind anzurechnen.

Pflanzenliste

Für die nach den Textlichen Festsetzungen vorzunehmenden Anpflanzungen wird die Verwendung der Pflanzen der folgenden Liste empfohlen:

Extensive Dachbegrünung	
Acinus alpinus	Steinquendel
Acinus arvensis	Feld-Steinquendel
Alyssum murale	Silber-Steinkraut
Anthericum liliago	Astlose Graslilie
Briza media	Gem. Zittergras
Carex montana	Berg-Segge
Carlina vulgaris	Golddistel
Cerastium tomentosum	Silberteppich'
Dianthus cruentus	Blutnelke
Dianthus deltoides in Sorten	Heide-Nelke
Echinum vulgare	Natternkopf
Festuca cinerea	Blau-Schwingel
Festuca ovina	Schaf-Schwingel
Geranium cantabrigiense in Sorten	Storchschnabel
Geranium sanguineum	Blut-Storchschnabel
Hypericum polyphyllum	Polster-Johanniskraut
Iris barbata 'Nana'	Zwerg-Schwertlilie
Linum perenne	Stauden-Lein
Origanum vulgare	Gemeiner Oregano
Ranunculus bulbosus	Knolliger Hahnenfuß
Sedum acre	Mauerpfeffer
Sedum album 'Coral Carpet'	Korallen-Mauerpfeffer
Sed. floriferum 'Weihenstephaner Gold'	Gold-Sedum
Sedum hybridum 'Immergrünes'	Mongelen-Sedum
Sedum spurium 'Album Superbum'	Teppich-Sedum
Sedum telephium ssp. telephium	Purpur-Fetthenne
Sedum telephium ssp. fabaria	Berg-Fetthenne
Solidago virgaurea	Gemeine Goldrute
Stachys byzantina 'Silver Carpet'	Woll-Ziest
Thymus serpyllum in Sorten	Sand-Thymian
Verbascum in Arten	Königskerze

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO)

1. Gebäude

Dachform, Dachneigung

Hinweis: Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen für Gebäude sind in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung festgesetzt.

2. Garagen und Nebenanlagen

Auf Grundstücken mit festgesetzten Flächen für Tiefgaragen sind die gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Oberursel notwendigen Stellplätze unterirdisch herzustellen.

Garagen sind mit einem Flachdach oder mit einem flach geneigten Dach mit einer Dachneigung bis zu 10 Grad zu versehen.

Werden Garagen auf verschiedenen Grundstücken an der Grundstücksgrenze errichtet, sind sie hinsichtlich Höhe, Dachform, Dachneigung und Straßenabstand einander anzupassen.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie die Zufahrten von Stellplätzen und Garagen sind mit wassergebundenen Decken oder mit wasserdurchlässigen Materialien zur Oberflächenbefestigung (z.B. breittufiges Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine) zu versehen.

Mülltonnenplätze sind entweder in bauliche Anlagen zu integrieren oder mit Hecken zu umplanzen.

3. Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:

- lebende Hecken mit standortgerechten Gehölzen bis zu einer mittleren Höhe von 1,5 m, wobei hinterpflanzte Drahtzäune verwendet werden dürfen;
 - geschlossene Einfriedungen bis zu einer mittleren Höhe von 1,0 m.
- Ausnahmen hiervon sind nur für Stützmauern im hängigen Gelände zulässig, wenn Gefahr besteht, dass hangeits das Erdreich auf die Straße geschwemmt wird oder sich talseits die Verkehrsfläche absinkt. Talseits darf die Oberkante der Stützmauer nicht höher als 1,5 m über die angrenzende Verkehrsfläche reichen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der weiteren Schutzzone IIIB von Wassergewinnungsanlagen der Stadt Oberursel (Taunus) GmbH. Bei allen Maßnahmen und Vorhaben sind die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen, Erlasse und sonstigen Vorschriften zu beachten. Hierzu zählen insbesondere die entsprechende Schutzverordnung vom 23.09.1988, die Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete, die Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten, sowie das Merkblatt für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten.

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN ZUR PLANVERWIRKLICHUNG

Die Rodung von Gehölzen hat außerhalb der Fortpflanzungszeiten von Fledermäusen und Vögeln vom 1. März bis 30. September zu erfolgen (§ 39 Abs. 5 BNatSchG). Sollte im Zuge der Rodungsarbeiten ein Überwinterungsquartier von Fledermäusen entdeckt werden, so ist die Beseitigung des betroffenen Baumes in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde im Sommer vorzunehmen.

Die Altbäume im Bereich der öffentlichen Grünfläche im Norden und Osten des Plangebiets sind als Ruhe- und Brutstätten zu erhalten.

Die ausführenden Baufirmen sind über das Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten zu informieren und zu sensibilisieren.

Verluste von Bäumen und Gebüsch, die von Vögeln als Nahrungs- und Brutplätze und von Fledermäusen bei ihren Jagdflügen auf Insekten aufgesucht werden, sind durch entsprechende Wiederbepflanzung auszugleichen.

Für die Gestaltung der Straßen, Wege und Plätze sind die „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)“ zu berücksichtigen. Stellplätze sollten unter Anwendung der „Empfehlungen für Anlage des ruhenden Verkehrs (EAR 05)“ ausgeführt werden. Dabei ist die Stellplatzsatzung der Stadt Oberursel zu beachten.

Niederschlagswasser von Dachflächen ist nach Maßgabe der Zisternensatzung der Stadt Oberursel in Zisternen zu sammeln und im Rahmen der gesetzlich zulässigen Zwecke in Haus, Hof und/oder Garten zu verwenden.

Bei Planung und Durchführung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind die Mindestabstände und Vorschriften zu geplanten Baumstandorten gemäß DVGW-Regelwerk zu beachten.

Sollte entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist unverzüglich der Zentrale Kampfmittelräumdienst beim RP Darmstadt zu verständigen.

Sollten sich bei Tiefbauarbeiten oder im Rahmen sonstiger Bauarbeiten oder Vorgänge Hinweise auf Verunreinigungen des Bodens (Altlasten) ergeben, sind die Stadt Oberursel und die Kreisverwaltung des Hochtaunuskreises hiervon umgehend zu unterrichten.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 DSchG HE). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 DSchG HE erforderlich werden.

Alle baulichen Anlagen, die in das Grundwasser eingreifen können, sind entsprechend auszuführen und gegen Auftrieb zu sichern.

Der östlich des Plangebiets an der Hangunterkante verlaufende Werkgraben (Gewässer dritter Ordnung) ist nach § 30 BNatSchG geschützt. Beeinträchtigungen des Gewässeraufs einschließlich der angrenzenden vegetationsbestandenen Hanglage sind zu vermeiden.

Baumpflanzungen sollten gemäß den „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Teil 1: „Planung, Pflanzarbeiten, Pflege“, sowie Teil 2: „Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweise und Substrate“ ausgeführt werden.

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gelten die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und die „Richtlinie für die Anlage von Straßen - RAS -, Teil: Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“.

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen hinsichtlich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung enthält DIN 18915.

VERFAHRENSVERMERKE

Für die städtebauliche Planung: Geschäftsbereich Stadtentwicklung

Oberursel (Taunus), den 06.08.2014

gez. Richter

Aufstellungsbeschluss:

Dieser Plan ist gem. §§ 1, 2, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 13a BauGB durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oberursel (Taunus) vom 06.02.2014 aufgestellt worden.

Der Magistrat

Oberursel (Taunus), den 06.08.2014

L.S.
gez. Hans-Georg Brum
Bürgermeister

Offenlage:

Dieser Plan ist von der Stadtverordnetenversammlung am 06.02.2014 zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB beschlossen worden. Nach ortsüblicher Bekanntmachung hat der Plan in der Zeit vom 01.04.2014 bis 05.05.2014 und die Begründung öffentlich ausgelegen.

Der Magistrat

Oberursel (Taunus), den 06.08.2014

L.S.
gez. Hans-Georg Brum
Bürgermeister

Trägerbeteiligung:

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 01.04.2014 bis 05.05.2014 statt.

Satzungsbeschluss:

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 24.07.2014 als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen worden.

Der Magistrat

Oberursel (Taunus), den 06.08.2014

L.S.
gez. Hans-Georg Brum
Bürgermeister

Satzung gemäß § 5 HGO:

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind gem. § 5 HGO in Verbindung mit § 81 HBO am 24.07.2014 als Satzung beschlossen worden.

Der Magistrat

Oberursel (Taunus), den 06.08.2014

L.S.
gez. Hans-Georg Brum
Bürgermeister

Bekanntmachung:

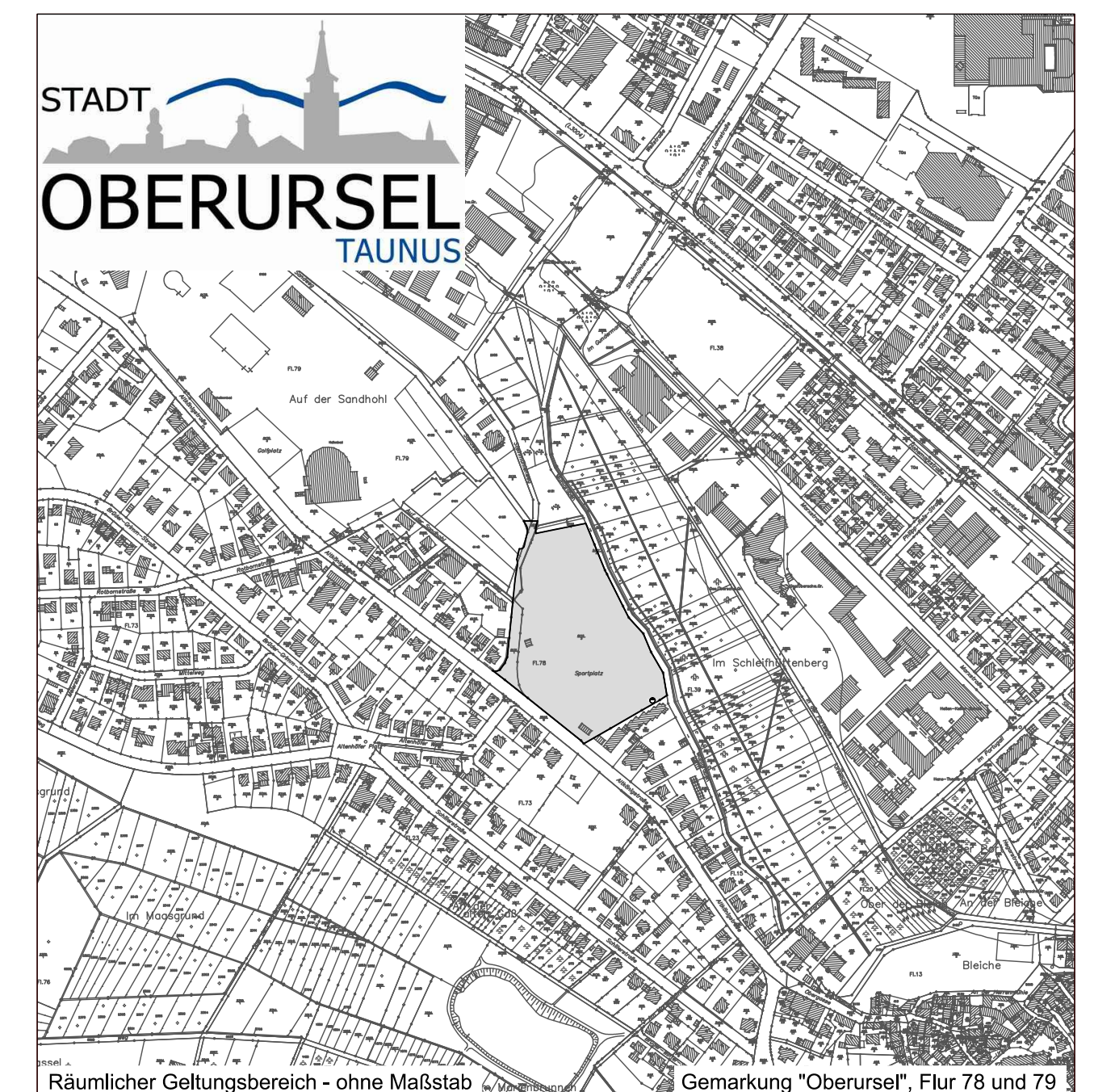
Der Bebauungsplan und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden am 09.08.2014 gem. § 10 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13a BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Magistrat

Oberursel (Taunus), den 11.08.2014

L.S.
gez. Hans-Georg Brum
Bürgermeister

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Vorschriften (Richtlinien und DIN-Vorschriften) können während der Sprechzeiten im Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Rathausplatz 1, Gebäude A, 4. Obergeschoss, Info-Center, eingesehen werden.



PROJEKT:	Bebauungsplan Nr. 218 A "Altkönigstraße / Steinmühlenweg / Else-Kröner-Straße"	
PLANINHALT:	Textliche Festsetzungen	Blatt 2 von 2
	[Zeichnerische Festsetzungen: Blatt 1 von 2]	
BEARBEITET:	Bäumer / Brentführer	PROJEKT-NR.: OU01
GEZEICHNET:	Brentführer	PHASE: Satzung
MASSTAB:	1 : 500	STAND: 2014-07-08
AUFTRAGGEBER:	Magistrat der Stadt Oberursel Geschäftsbereich Stadtentwicklung Rathausplatz 1 D-61440 Oberursel	AUFTRAGNEHMER:  Stadt/Quartier  Dipl.-Ing. Olaf Bäumer  Nussbaumstraße 3  D-61817 Wiesbaden