**Textliche Festsetzungen zum**

**Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 238 „Siedlungslehrhof“**

**in Oberursel**

Dipl. Ing. Ilse Erzigkeit
Mediation, Stadtplanung
Jodokstraße 16
88662 Überlingen

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

17.10.2017

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB und Verordnung zu § 9a BauGB über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert am 13.05.2017 (BGBl. I, Nr. 25, S. 1062)**

## 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:

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

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 (§ 10 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,

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 ist,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften.

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

| **Gebiet** | **max. GRZ** | **max. GFZ** | **max. Vollgeschosse, max Höhen** | **Bauweise** |
|---|---|---|---|---|
| WA 1 | 0,4 | 0,8 | II | o (H) |
| WA 2 | 0,3 | 0,6 | II | o (E) (D) |
| WA 2* | 0,3 | 0,6 | II | o (E) |
| SO - Pferdehaltung / Reiten | - | - | *wird bis Offenlage ergänzt* | o |

a) Maximale Grundflächenzahl [§ 19 (4) BauNVO]
Die zulässige Grundflächenzahl im Sinne des § 19 (4) BauNVO darf durch die Grundfläche von Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 50% überschritten werden.

b) Maximale Vollgeschosse [§ 20 (1) BauNVO]
Die zulässigen zwei Vollgeschosse können durch ein Staffelgeschoss ergänzt werden.

## 3. Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen (§§ 12, 13 BauNVO)

WA1, WA2: Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Carports, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen zulässig.

Sondergebiet Pferdehaltung / Reiten: Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen zulässig. Garagen und Carports sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen sind Stellplätze, Carports, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen unzulässig.

## 4. Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

### 4.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA1, WA2) sind die nicht überbauten Grundstücksflächen intensiv zu begrünen. Die Maßnahmen werden bis zur öffentlichen Auslegung konkretisiert.

### 4.2 Dachbegrünung

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

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

### 5.4 Niederschlagwasser von Dachflächen

Das Niederschlagwasser von Dachflächen ist 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. Der Überlauf der Zisterne ist rückstaufrei an die Kanalisation oder eine Versickerungsanlage anzuschließen.

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.

## 6.0 Lärmschutz - Verkehrslärm [§ 9 (1) Nr. 24 BauGB]

### 6.1 Lärmpegelbereiche

Bei der Änderung oder der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2016-07, "Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen", und DIN 4109-2:2016-07, "Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", auszubilden. (DIN 4109, Schallschutz im Hochbau - Erlass des Hessischen Ministeriums des Inneren vom 11.12.1990-VA21-64b 16/37-2/90- StAnz. 1/1991 S. 16 oder Deutsches Institut für Normierung e.V., Berlin. Die DIN 4109 kann im Geschäftsbereich Stadtentwicklung eingesehen werden).

Grundlage hierzu sind die Lärmpegelbereiche, die gemäß Tab. 7 der DIN 4109-1:2016-07 den im Plan gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegeln wie folgt zugeordnet sind:

| Maßgeblicher Außenlärmpegel/[dB(A)] | Lärmpegel-Bereich |
|---|---|
| > 70 | IV |
| > 70 bis 75 | V |
| > 75 | VI |

Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2016-07 und DIN 4109-2:2016-07 nachzuweisen.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 (1) BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2016-07 und DIN 4109-2:2016-07 reduziert werden.

Von dieser Festsetzung kann auch gemäß § 31 (1) BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

### 6.2 Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Bei der Änderung oder der Errichtung von Schlaf- und Kinderzimmern sind 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 (1) BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts geringere Außenlärmpegel als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude).

(Anmerkung: Die objektbezogenen (passiven) Maßnahmen "Lärmpegelbereiche" und "schalldämmende Lüftungseinrichtungen" zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen gelten für den aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Lastfall bei freier Schallausbreitung innerhalb des Plangebiets und der Immissionshöhe von 8 m über Gelände.)

## B Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 HBO

### 1. Dachform und Dachneigung

Zulässig sind nur:
WA1, WA2*: Satteldach
WA2: flach geneigtes Dach bis zu 10°.
SO Pferdehaltung / Reiten: Satteldach, flach geneigte Dächer bis zu 10°

### 2. Stellplätze

PKW-Stellplätze sind versickerungsfähig herzustellen.

## C Hinweise

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.

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 § 20 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.

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
Es wird empfohlen vor Baubeginn Auskunft über mögliche Vorkommen von Kampfmittel einzuholen. 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.