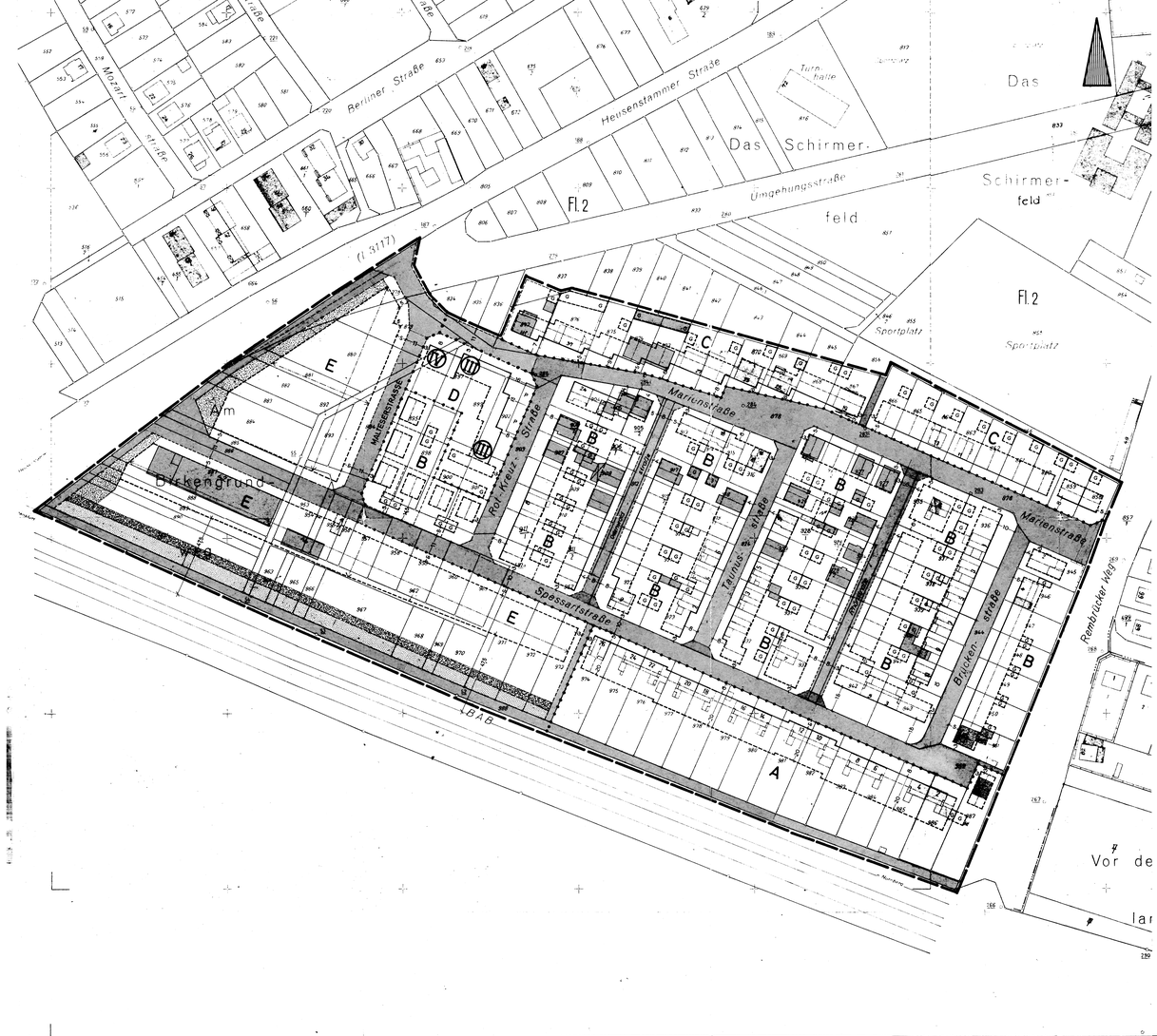


PLANZEICHEN

A = WS - o - (II) - 02 - (04)
B = WA - o - (II) - 04 - (08)
C = WA - o - (II) - 04 - (08)
D = WA - g - - 04 - (11)
E = GE - o - II - 08 - (16)

A BIS E = GEBIETSBEZEICHNUNGEN
WS = KLEINSIEDLUNGSGEBIET
WA = ALLGEMEINES WOHNGEBIET
GE = GEWERBEGEBIET
g = GESCHLOSSENE BAUWEISE
o = OFFENE BAUWEISE
(II) = ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS ZWINGENDE FESTSETZUNG
II, III, IV = ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
02, 04, 08 = GRUNDFLÄCHENZAHL
(04) (08) (11) (16) = GESCHOSSFLÄCHENZAHL

= GELTUNGSBEREICHSGRENZE
= GRENZE DER BAUGEBIETE UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
= BAULINIE
= BAUGRENZE
= FIRSTLINIE
= GEBÄUDERICHTUNG
= VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
= GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE
= BEPFLANZUNGSGRENZE
= FAHRBAHNRAND BUNDESAUTOBAHN

= ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
= ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
= GRÜNBEREICH I
= GRÜNBEREICH II
= VORHANDENE BEBAUUNG
= GEPLANTE TRAFOSTATION
G = GARAGE
P = PRIVATE KRAFTFAHRZEUGABSTELLPLÄTZE
+10-+ = MASS UND MASSBEGRENZUNG
38/7 = PARZELLENNUMMER
BAB = BUNDESAUTOBAHN

FESTSETZUNGEN IM TEXTFORM GEM. § 9 (1) BAUGB UND § 1 - 4 DER BAUVO

1. Der Anwendungsbereich dieser Festsetzungen im Textform ist durch den entsprechenden dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgelegt.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke werden durch die Festsetzungen des entsprechend dargestellten Bebauungsplanes bestimmt und sind für die Baugebiete unterschiedlicher Nutzung nachfolgend aufgeführt:

A = WS - o -		(II)	0,2	(0,4)
B = WA - o -		(II)	0,4	(0,8)
C = WA - o -		(II)	0,4	(0,8)
D = WA - g -			0,4	(0,8)
E = GE - o -		II	0,8	(1,6)

Im Bebauungsplan sowohl Überbaubare Flächen, begrenzt durch Baulinien und Bauaren zen, als auch Grund- und Geschoßflächenzahlen festgesetzt, so ist die jeweils kleinere der beiden Festsetzungen für das Maß der baulichen Nutzung der einzelnen Grundstücke maßgebend.

Ausnahmsweise sind zulässig in

Gebiet A: Sonstige Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen; nicht störende Gewerbebetriebe
" E: Wohnungen für Angestellte und Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Zur Vermeidung von Immissionen und Belästigungen der der Gewerbefläche benachbarten Wohngebiete dürfen in den Gewerbegebieten keine störenden Gewerbebetriebe zugelassen werden.

3. Die Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen und die Stellung der baulichen Anlagen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes bestimmt. Die eingetragenen First- und Gebäuderichtungen sind bindend.

Ist im Bebauungsplan offene Bauweise vorgeschrieben, so gilt dies nicht für Garagen.

4. Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird wie folgt festgesetzt:

Gebiet A = max. 0,75 m
B = " 0,75 m
C = " 0,75 m
D = " 1,25 m
E = " 1,25 m

Gemessen wird von OK Fertigfläche der öffentlichen Verkehrsfläche, die bezeichnet zur Erschließung des Gebäudes dient, bis OK Fertigfußboden Erdgeschoß.

5. Die Flächen für Kraftfahrzeugabstellplätze und Garagen sind im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt. Wenn dieses Festsetzungen oder sind zusätzliche Abstellplätze und Garagen erforderlich, so sind diese innerhalb der überbaubaren Fläche herzustellen, wobei Garagen an der seitlichen Grundstücksgrenze errichtet werden sollen. Die nebeneinanderliegenden Garagen müssen mit einer zusammenhängenden Ansicht in einer Flucht liegen. Der Abstand der Garageneinfahrten zur straßenseitigen Grundstücksgrenze darf 5,0 m nicht unterschreiten. Kellergaragen sind nicht zugelassen. Nicht überdachte Abstellplätze sind mit Büschen und Bäumen zu umpflanzen.

6. Garagenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind im Gebiet C und D nicht zugelassen. In den Gebieten C und E sind Garagenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

7. Grundstücksfreiflächen auf den Baugrundstücken sind in Übereinstimmung mit den Vorschriften des § 23 (5) mit Ausnahme der notwendigen Zugänge und Zufahrten als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Der bestehende "Landstraßenbaum" ist vorhanden zu erhalten und in die gärtnerische Gestaltung mit einzubeziehen.

8. Baulinien und Baugrenzen Abstände von Bauteilen wie folgt überschritten werden:

Außentreppen bis 1,70 m
Vordächer bis 1,70 m
Balkone bis 1,50 m
Kellerlichtschächte bis 1,00 m

9. Die traufseitige Außenwandhöhe einschließlich Sockel (siehe Punkt 1 dieser Festsetzungen) gemessen bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachfläche, bei Pappdächern mit Flachdach bis zur obersten schattenwerfenden Kante, wird wie folgt festgesetzt:

Gebiet A: max. 6,75 m
B: " 7,75 m
C: " 7,75 m
D: bei 3 Geschossen max. 9,75m, bei 4 Geschossen max. 12,50 m
E: max. 9,00 m
Garagen: " 2,50 m
Gemeinschaftsgaragen: 2,50 m

10. Dachneigung und Dachform werden wie folgt festgesetzt:

Gebiet A = Wohngebäude 20° - 30° alter Teilung - Satteldach
B = " 20° - 30° " " - Satteldach
C = " 30° - 35° " " - Satteldach
D = " 40° - 48° " " - Flachdach
Satteldach
Walmdach
E = Gebäude 40° - 48° " " - Flachdach
Satteldach
Walmdach
Garagen 0° - 10° " " - Flachdach
Gemeinschaftsgaragen 0° - 10° " " - Flachdach

11. Kniestöcke sind in den Gebieten A bis C bis 0,50 m innerhalb der zulässigen Außenwandhöhe zulässig. Unzulässig sind Kniestöcke in den Gebieten D und E.

Als Kniestock wird bezeichnet: Die Fortsetzung der Außenwand im Dachgeschoß, gemessen von der Oberkante Fertigfußboden der obersten Vollgeschoßdecke bis zur Schnittlinie der Dachhaut mit der Außenwand.

12. Dachgauben sind nur in Gebiet C zugelassen. Sie dürfen die Breite der Traufseite nicht überschreiten und müssen an der Giebelseite überwiegend als Fensterflächen ausgebildet werden. Unzulässig sind Gauben in den Gebieten A, B, D und E.

13. Die Dachdeckung bei Satteldächern mit 2° - 3° Neigung ist mit Dachpappen engobiert auszuführen.

14. Anlagen der Außenwerbung sind nur am Ort der Leistung zulässig. Sie dürfen nicht an oder auf Schornsteinen, Einfriedigungen, Balkonen, Vordächern, Dächern oder Türmen angebracht werden. Freistehende Werbetafeln sind unzulässig. Die Anlagen der Außenwerbung müssen sich nach Umfang, Anordnung, Werkstoff, Farbe und Gestaltung der Fassade unterordnen und dürfen wesentliche Bauglieder nicht verdecken oder überschneiden. Unzulässig sind ferner Werbeanlagen mit blinkendem Licht, sich bewegende Konstruktionen, laufende Schriftbänder mit wechselnder Schrift und projizierte Werbebilder. Die Schriftöhe darf max. 0,75 m nicht überschreiten.

15. Mülltonnen sind auf den Grundstück so anzuordnen, daß eine Störung des guten Gesamteindruckes vermieden wird. Sie sollen von der Straße aus nicht sichtbar sein.

16. Die Einfriedigungen sind als offen wirkende Zäune mit einem max. 25 cm hohen massiven Sockel herzustellen. Die max. Gesamthöhe beträgt in den

Gebieten A bis D an der straßenseitigen Grenze max. 1,00 m
A und B an den seitl. u. rückwärtigen Grenzen max. 1,50 m
Gebiet E max. 2,50 m

17. Der Grünbereich I umfaßt die privaten Grundstücksflächen zwischen Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche und Baugrenze. Er ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit gekennzeichnet. Der Grünbereich I ist als Rasenfläche mit mindestens 20 % Flächenanteil an holzartigen Gewächsen - Blütensträucher, Ziersträucher, Kleinkronigen Laubbäumen - herzustellen. An Straßenkreuzungen und Straßeneinmündungen darf die Bewuchshöhe auf einer Länge von 20 m, gemessen vom Schnittpunkt der Straßenachsen an, 1,00 m nicht überschreiten.

18. Der Grünbereich II umfaßt private Grundstücksflächen hinter der Grundstücksgrenze, er ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichnet. Der Grünbereich II ist mit holzartigen Gewächsen - Blütensträuchern, Ziersträuchern - zu bepflanzen.

BBauG = Bundesbaugesetz vom 23. 6. 1960
BauNVO = Baunutzungsverordnung vom 26. 6. 1962 i. d. Fassung vom 27. 11. 1968
HBO = Hess. Bauordnung vom 6. 7. 1962

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS ÜBEREINSTIMMEN

KATASTERAMT OFFENBACH

UNTERSCHRIFT — DATUM

Vermessungsdirektor

AUFSTELLUNG EINGELEITET GEMÄSS § 2 ABS.(1) BBAUG DURCH BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG VOM 20.12.1962

OBERTSHAUSEN, DEN 25.1.1974

BÜRGERMEISTER

ÖFFENTLICH AUSGELEGT NACH ABSTIMMUNG MIT DEN BAULEITPLÄNEN DER NACHBARGEMEINDEN UND BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTL. BELANGE GEMÄSS § 2 ABS.(6) BBAUG IN DER ZEIT VOM 2.3.1970 BIS 3.4.1970

OBERTSHAUSEN, DEN 25.1.1974

BÜRGERMEISTER

BESCHLOSSEN GEMÄSS § 10 BBAUG ALS SATZUNG VON DER GEMEINDEVERTRETUNG AM 6.10.1971

OBERTSHAUSEN, DEN 25.1.1974

BÜRGERMEISTER

GENEHMIGT GEMÄSS § 11 BBAUG

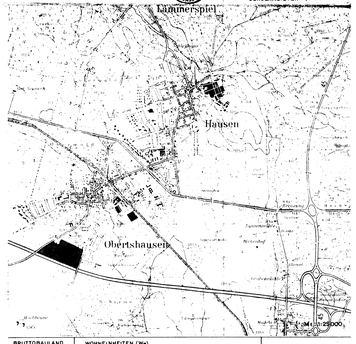
Mit Ausnahme der Pos. ... der mit Verfügung vom ... unter ... umrandeten Festsetzungen
Genehmigt
mit Vfg. vom 30. Mai 1975
73-61.04/01
Darmstadt, den 30. Mai 1975
Der Regierungspräsident
In Auftrag

DER GENEHMIGTE BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 12 BBAUG UND § 5 ABS. 4 HGO IN VERBINDUNG MIT § 11 DER HAUPTSATZUNG DER GEMEINDE Obertshausen VOM 16.9.1974 IN DER ZEIT VOM 4.8.1975 BIS 5.9.1975 ÖFFENTLICH AUSGELEGT. GENEHMIGUNG SOWIE ORT UND ZEIT DER AUSLEGUNG WURDEN ORTSÜBLICH AM 25.7.1975 BEKANNTGEMACHT. (BEI BEKANNTMACHUNG DURCH AUSHANG: VOM - BIS -)

DER BEBAUUNGSPLAN IST SOMIT AM 6.9.1975 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

OBERTSHAUSEN, DEN 8.9.1975

BÜRGERMEISTER



BRUTTOBAULAND	WOHNEINHEITEN (WE)	
ca ha	I-II GESCH.ca 218 We / III-IV GESCH.ca 45 We	

OBERTSHAUSEN

KREIS OFFENBACH

BEBAUUNGSPLAN NR. 5 M= 1:1000

NÖRDLICH DER AUTOBAHN ZWISCHEN REMBRÜCKER WEG UND HEUSENSTAMMER STRASSE

BEARB.	MÜ	12.12.1969	BEARBEITET DURCH DAS KREISBAUAMT OFFENBACH IM AUFTRAG DER OFFENBACH/M, AM 12. 12. 1969
GEZ.	MÜ	12.12.1969	
ÄND.	WS	28.11.1973	

KREISBAUDIREKTOR

DIPL.-ING.