

Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, GESTALTUNG

WA	GRZ	GFZ	Zahl der Vollgeschosse	Art der Dächer	festgesetzte Höhe H
①			III	SD	Flach = 9,50 m Traufe (S) = 5,80 m Traufe (G) = 7,72 m Traufe (I) = 7,02 m
②	0,56	1,1	III	FD / ZD	o.s.K = 9,50 m Traufe (I) = 7,02 m
③			I	FD	-
④			II	FD	Die oberste schattenwerfende Kante = 9,50 m

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Baugrenze (blau) Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten (Privat) (rot/grün)

Sp (gelb) Flächen für Spielplätze (Privat)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (gestrichelt) Festsetzung der Bezugshöhe u. NN (112,24)

Vernässungsgefährdetes Gebiet (schraffiert)

PLANUNTERLAGE

Flurstücksgrenze (gestrichelt) Flurstücknummer (z.B. 396101)

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt verkündet im Gesetz- und Verordnungsblatt am 06.06.2018 und in Kraft vom 07.07.2018.

A BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 und Abs. 5 BauNVO)

1.1 Die Baugrundstücke im Geltungsbereich dienen vorwiegend dem Wohnen (Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO).

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Büros, Praxis, sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
- Nicht zulässig sind:
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften.

1.2 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16ff. BauNVO)

2.1 Die Höchstmaße für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse für die zu bebauenden Flächen werden durch Planeintrag festgesetzt (siehe Planzeichnung).

2.2 Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO wird festgesetzt, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als in Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschossfläche nicht mitzurechnen sind.

2.3 Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen (§ 21a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen, Bezugshöhe Der höchste Punkt der baulichen Anlagen darf die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe im jeweiligen Baufenster nicht überschreiten (siehe Planzeichnung). Die Bezugshöhe (h = 0 m) entspricht der Höhenlage 112,24 m ü. NN.

2.5 Die maximale Höhe baulicher Anlagen, d.h. die Firstlinie, die oberste schattenwerfende

Kante oder der höchste Punkt einer baulichen Anlage, darf 9,50 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise kann die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen für technische An- und Aufbauten um maximal 1 m auf höchstens 10% der Dachflächen überschritten werden. Dabei müssen die technischen Aufbauten einen Mindestabstand von 2 m zu jeweils der nächsten Gebäudekante einhalten.

3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(§ 23 BauNVO)

- 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt (siehe Planzeichnung).
- 3.2 Eine weitere Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile sind nicht zulässig.
- 3.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind unzulässig.

4 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN SOWIE DIE STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFahrTEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)

Festsetzung der Flächen siehe Planzeichnung. Spiel- und Fahrradstellplätze sowie Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten sind außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen unzulässig. Die Flächen sind nur als private Nutzung festgesetzt.

5 FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLERGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 5.1 Für den Abbruch oder den Umbau von Gebäuden ist zwischen dem 01. März und dem 30. September die Freigabe der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich. Diese erfolgt nach vorheriger Überprüfung der Bausubstanz durch einen Fachgutachter (Biologe) auf besetzte Vogelnester und Fledermausquartiere.
- 5.2 Neu errichtete Gebäude sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde mit Nistmöglichkeiten für den Haussperling zu versehen.
- 5.3 Dachflächen sind mit einer Mindestsubstratstärke von 8 cm auf mindestens 50 % der Fläche fachgerecht zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Ergänzung der Dachbegrünung durch Solar- und Photovoltaikanlagen ist zulässig.

6 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Je 250 m² Grundstücksfläche sind mindestens 1 Gehölz zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Die Gehölze können als Bäume mit einem Stammumfang von 14-16cm oder als Obstbäume mit einem Stammumfang von 6-9cm oder als Sträucher mit einer Höhe von 60 bzw. 80-100cm sein. Für die Anpflanzung sind folgende Pflanzenarten zu verwenden:

- Acer campestre (Feldahorn)
- Carpinus betulus, Fastigiata' (Pyramiden-Hainbuche)
- Carpinus betulus, Frans Fontaine' (Säulen-Hainbuche)
- Prunus padus, Schloss Tiefurt' (Traubenkirsche)
- Sorbus aria (Mehlbeere)
- Sorbus aria, Magnifica' (Mehlbeere)
- Tilia cordata, Rancho' (Stadtlinde)

7 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB) Aufschüttungen sind unzulässig, Abgrabungen sind bis 1,20 m zulässig.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 3 Hessischer Bauordnung (HBO) und § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG)

1 DÄCHER / DACHAUFBAUTEN

(§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

- 1.1 Zulässig sind Flachdächer mit einer Neigung von 0° bis 8°, Sattel- oder Zwerggiebeldächer mit einer Neigung von 42° bis 56° zulässig.
- 1.2 Solaranlagen sind aus nicht reflektierendem, dunklem Material herzustellen und baugestalterisch in die Dachfläche einzufügen.

2 WERBEANLAGEN

(§ 91 Abs. 1 Nr. 7 HBO)

- 2.1 Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind jeweils nur an der Stätte der Leistung zum Zwecke der Eigenwerbung zulässig.
- 2.2 Werbeanlagen dürfen nicht an oder auf Schornsteinen, Einfriedungen, Balkonen oder Bäumen angebracht werden. Freistehende Werbetafeln sind unzulässig.
- 2.3 Die Anlagen der Außenwerbung müssen sich nach Umfang, Anordnung, Werkstoff, Farbe und Gestaltung den Bauwerken unterordnen und dürfen wesentliche Bauglieder nicht überschneiden. Die maximale Fläche der Werbeanlagen beträgt 1,2 m² je Gewerbeeinheit. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen maximal 40 cm hoch sein.
- 2.4 Werbeanlagen dürfen nur indirekt beleuchtet werden. Unzulässig sind ferner Werbeanlagen mit blinkendem Licht, sich bewegende Konstruktionen, laufende Schriftbänder und Projektionen.

3 EINFRIEDUNGEN

(§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

- 3.1 Die Verwendung von Maschendraht ist nur im Zusammenhang mit gleich hohen oder höheren Hecken zulässig.
- 3.2 Die Verwendung von verletzungsgefährlichen Materialien (wie Stacheldraht, Glasscherben) ist nicht zulässig.
- 3.3 Die Höhe der Einfriedung an der Liebknechtstraße müssen der angrenzenden den Einfriedung auf den Nachbargrundstücken angepasst werden.

4 MÜLLTONNENABSTELLPLÄTZE

(§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Mülltonnen sind mit ortsfesten Anlagen (Mauern, Zäune, o. Ä.) oder geeigneten Pflanzen so abzuschirmen, dass sie vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar sind.

5 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig i. S. d. § 86 HBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Ge- oder Verboten der Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 3 HBO zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

C HINWEISE OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

1 LUFTREINHALTUNG

Gerüche emittierende Anlagen (z. B. Mülltonnen, Küchendunstabsauganlagen, etc.) sind nach dem Stand der Technik so zu errichten (z. B. Einhausung, Aufstellung entfernt schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume bzw. Daueraufenthaltsplätze) und zu betreiben, dass es zu keinen Gesundheitsgefährdungen oder erheblichen Belästigungen im Bereich schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 und Daueraufenthaltsflächen (z. B. Balkone, Terrassen, Freisitze) kommt.

2 SONSTIGE SATZUNGEN

Zu beachten ist die Stellplatzsatzung der Stadt Obertshausen in der jeweils gültigen Fassung. Darüber hinaus müssen für jede Wohneinheit 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge gewährleistet werden.

3 NACHSORGENDER BODENSCHUTZ

Das Plangebiet ist in der Altflächendeckel als Altstandort aufgeführt. Bis Ende der 1960er Jahre befand sich ein Weissbindergeschäft auf dem Grundstück. Bodenbelastungen sowie Grundwasserunreinigungen sind nicht bekannt. Trotzdem wird der Hinweis des Regierungspräsidiums aufgenommen und explizit auf „organoleptische Auffälligkeiten“ hingewiesen.

„Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.“

4. BEWEISSICHERUNGSVERFAHREN

Auf Anregung zweier Nachbarn wird für die Nachbarbebauung - also für die Liebknecht Str. 21, 27 und 19 - vor Baubeginn ein Beweissicherungsverfahren der vorhandenen Bausubstanz von einem Sachverständigen durchgeführt. Nach Fertigstellung der Rohbauarbeiten wird ein Abschlussbericht erstellt und allen Beteiligten zur Kenntnis gegeben.

5. VERNÄSSUNGSGEFÄHRDETES GEBIET

Im Plangebiet ist mit sehr hohen Grundwasserflurabständen (1-2m) zu rechnen. In der Plankarte ist die Fläche des vernässungsgefährdeten Gebiet ausgewiesen.

6. KAMPFMITTELÄUMUNG

„In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche nicht sonderfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.“

7. HINWEIS AUF § 21 HESSISCHES DENKMALSCHUTZGESETZ

Wenn bei Erarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

8. IMMISSIONSSCHUTZ

Luftwärmepumpen, Klimaanlage, Lüftungsgeräte, Mini-Blockheizkraftwerke und vergleichbare Anlagen sind in Abhängigkeit ihrer Schalleistungen einschließlich eines Zuschlags von 6 dB(A) für Ton- und Informationshaltigkeit (TI-Zuschlag) so zu errichten und zu betreiben, dass die Immissionschutzwerte von schützenswerten Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 der Nachbarbebauung im Misch-, allg. bzw. reinen Wohngebieten einzuhalten sind (siehe „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ vom Landesausschuss Immissionsschutz, 28.08.2013; Tabelle 1: Erforderliche Abstände abhängig von der Baugebietsnutzung).

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 25.6.2020 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Obertshausen, den 25.6.2020

[Signature]
Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 26.9.2020 im Maßafbeton ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Obertshausen, den 24.9.2020

[Signature]
Bürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Obertshausen, den 29.6.2020

[Signature]
Bürgermeister

RECHTSKRAFTVERMERK

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Beakntmachung gemäß §10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 24.9.2020

Obertshausen, den 24.9.2020

[Signature]
Bürgermeister

**Bebauungsplan Nr. 20 (H)
"Liebknechtstraße" in Obertshausen
(Vorhabenbezogener Bebauungsplan)**

Satzung gem. § 10 BauGB
Stadt Obertshausen
Stadtteil Hausen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB B-Plan Nr. 20 Liebknechtstraße	Formsache GmbH/ AWB Planungsgesellschaft mbH
Maßstab 1:500	Charlottenstr. 95 / 10969 Berlin
Gezeichnet AWB	fon: 00 49 30 30 30 47 90
Datum 12.03.2020	fax: 00 49 30 33 93 90 45
Geprüft	mail: aw-berlin.com
Blattgröße 594/841	web: www.aw-berlin.com

Bebauungsplan Nr. 20 (H) in Obertshausen

Begründung

(vorhabenbezogener Bebauungsplan)

entsprechend der Verfahrenserleichterung nach § 13a BauGB

(Bebauungspläne der Innenentwicklung)

Vorhabenträger

ErBa Bau- und Immobilien GmbH
vertreten durch Herrn Erkan Barut
Seligenstädter Grund 14
63150 Heusenstamm

Bearbeitung

Formsache GmbH | Planungsgesellschaft
sowie
AWB Planungsgesellschaft mbH
vertreten durch Prof. Dr. h.c. Wolfgang Schuster
Charlottenstr. 95
10969 Berlin
mail@aw-berlin.com

Inhaltsverzeichnis

Vorhabenträger	1
Bearbeitung	1
1 Einführung	4
1.1 Lage des Plangebietes	4
1.2 Planungsanlass und Ziel der Planung	4
1.3 Erforderlichkeit der Planaufstellung und Planverfahren.....	5
2 Beschreibung des Plangebietes	5
2.1 Räumlicher Geltungsbereich	5
2.2 Räumliche Einbindung	6
2.3 Bebauung und Nutzungen im Geltungsbereich	7
2.4 Verkehrliche Erschließung der bestehenden Nutzungen	8
2.5 Eigentumsverhältnisse.....	8
2.6 Ver- und Entsorgung.....	8
2.7 Topografie und Baugrund	9
2.8 Natur, Landschaft, Umwelt (Bestandsaufnahme).....	9
3 Planungsbindungen	11
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	11
3.2 Landes- und Regionalplanung.....	12
3.3 Flächennutzungsplanung.....	12
3.4 Bestehende Bebauungspläne.....	12
4 Planungskonzept	13
4.1 Allgemeine Planungsziele und -inhalte	13
4.2 Nutzungskonzept	13
4.3 Gestaltungskonzept	13
4.4 Erschließung.....	14
5 Inhalt und Festsetzungen	15
5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	15
5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	19

6	Auswirkungen der Planung.....	20
6.1	Umweltauswirkungen.....	20
6.2	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	20
6.3	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung.....	20
6.4	Erhalt, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	20
6.5	Gemeinbedarfseinrichtungen.....	20
6.6	Verkehr	20
6.7	Ver- und Entsorgung.....	21
6.8	Bodenordnende Maßnahmen	21
6.9	Kosten und Finanzierung.....	21
7	Flächenbilanz.....	21
8	Verfahrensablauf	22
8.1	Antrag auf Einleitung	22
8.2	Auslegungsbeschluss	22
8.3	Öffentliche Auslegung / Beteiligung der Behörden	22
9	Liste der Anlagen.....	22

1 Einführung

1.1 Lage des Plangebietes

Die Stadt Obertshausen im Landkreis Offenbach ist Mittelzentrum im Verdichtungsraum und hat die Funktion eines Wohn- und Gewerbestandortes. Das rund 969 m² große Plangebiet liegt an der Liebknechtstraße, einer Querstraße zur Seligenstädter Straße (L 3064), im nördlichen Stadtteil von Hausen.



Abbildung: Lage des Plangebiets
Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

1.2 Planungsanlass und Ziel der Planung

Das Planungsgebiet besteht aus drei Flurstücken, die in zwei Grundstücke aufgehen. Das Grundstück Liebknechtstr. 23 ist mit einem abgängigen Doppelhaus (rechte Haushälfte) bestanden. Die Brandwand (24 cm Ziegel) der Doppelhaushälften steht mittig auf der Grundstücksgrenze. Die Gebäudetrennwand (Brandwand) ist – nicht zuletzt aus witterungsbedingten Auswaschungen und fehlenden Zementanteilen im Mörtel – so

ausgesandet, dass die Läufer im Mauerwerk ohne mechanische Hilfen herausgenommen werden können. Eine Sanierung der Brandwand ist nur mit einem unverhältnismäßig hohen konstruktiven Aufwand möglich. Im hinteren Teil beider Grundstücke befinden sich zweigeschossige Erweiterungen der Wohnfläche. Die Pultdächer beider grenzständiger Gebäude sind zur Grundstücksgrenze, also zu den Brandwänden geneigt. Da Wasser zwischen die Brandwände eingedrungen ist, wurden die Wände von den Innenräumen mit einer wasserundurchlässigen Beschichtung abgesperrt. Zwischen den Brandwänden konnten sich deshalb biologische Kulturen ausbilden. Somit ist die Standfestigkeit auch des Gebäudes Liebknechtstr. 25 erheblich in Mitleidenschaft gezogen.

Die Eigentümer beider Grundstücke sahen sich deshalb mit dem Abriss der bestehenden Bausubstanz und einem Neubau konfrontiert. Die Neubebauung der Einzelgrundstücke hätte nach § 34 genehmigt werden müssen. Die Grundstückseigentümer haben sich jedoch entschlossen, eine Grundstückseigentümergeinschaft zu bilden, um eine Gebäudestruktur zu entwickeln, die zeitgemäßen Wohnbedürfnissen und einer moderaten Nachverdichtung entspricht. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll das Baurecht im Plangebiet angepasst werden.

1.3 Erforderlichkeit der Planaufstellung und Planverfahren

Das Plangebiet ist nicht planungsbehaftet. Es liegt im Innenbereich. Anträge für eine Bebauung vorhandener Grundstücke sollten somit nach § 34 BauGB beschieden werden. Das Vorhaben setzt die Zusammenführung zweier Grundstücke (3 Flurstücke) voraus. Die beabsichtigte Bebauung mit gereihten Wohneinheiten entspricht nicht der Typologie der vorhandenen Bebauung. Um die ortstypische Gestaltung– Aufnahme der Form, der Maße, der Formate, der Formensprache - der straßenständigen Bebauung zu wahren und gleichzeitig eine moderate Nachverdichtung zu ermöglichen, wurde von der Stadt Obertshausen ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB“ vorgeschlagen. Das konkrete Vorhaben wird durch einem Investor realisiert und mit einem Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Obertshausen gesichert.

2 Beschreibung des Plangebietes

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich im Stadtteil Hausen, Gemarkung Hausen Flur 1. Er umfasst eine Fläche von insgesamt 969 qm. Es besteht aus dem Grundstück Nr. 25 mit den Flurstücken 396/96 und 396/97 sowie dem Grundstück Nr. 23 mit dem Flurstück 396/98.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- Im Nord-Westen durch das Flurstück 396/157;
- Im Norden durch das Flurstück 396/102
- Im Nord-Osten durch das Flurstück 396/99
- Im Süd-Westen durch die Flurstücke 396/150 und 396/157
- Nach Süden durch die Liebknechtstraße



Abbildung: Abgrenzung des Geltungsbereichs und Umgebung (nicht maßstäblich)
Kartengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Juli 2018

2.2 Räumliche Einbindung

Das Plangebiet liegt in Obertshausen – Hausen. Die Liebknechtstr. selbst stellt sich als homogener Straßenraum dar, da sie im Norden durch eine Reihung von nahezu

identischen Doppelhäusern gebildet wird. Die südliche straßenständige Bebauung wird aus 2-geschossigen, freistehenden, würfelartigen Häusern, vorwiegend mit Zeltdächern, gebildet.

Die additive Architektur ist ortbestimmend und deshalb unbedingt zu erhalten.

2.3 Bebauung und Nutzungen im Geltungsbereich

Die straßenseitige Bebauung besteht aus einem wie vor beschriebenen Doppelhaus (Hausnummer 23 und 25). Die Nutzfläche des 1. Vollgeschosses ist 145 cm über dem Straßenniveau gehoben. Das Grundstück Liebknechtstr. 25 ist mit vier WE bebaut. Die Doppelhaushälfte ist eine WE, der an der rechten Grundstücksgrenze angebaute Gebäudeteil beherbergt eine zweigeschossige WE und der eingeschossige Gebäudekörper auf dem rückwertigen Teil des Grundstücks ist mit zwei WE genutzt.

Das Grundstück 25 ist mit einer Doppelhaushälfte bebaut sowie einem grenzständigen, zweigeschosseigenen Gebäudeteil, das Rücken an Rücken mit dem Gebäudeteil des Grundstückes 23 steht und ebenfalls zum Wohnen (zwei WE) genutzt wurde. Die Bausubstanz des Grundstückes 23 ist abgängig.

Das Grundstück 23 ist ohne Baumbestand in einem ruralen Zustand und völlig verwildert.

Das Grundstück 25 ist ebenfalls ohne Baumbestand und nur gering mit Pflanzen ausgestattet. Ca. 80 % der Grundstücksfläche ist versiegelt.



Abbildung: Luftbild des Plangebiets mit Geltungsbereich B-Plan
Kartendaten: © 2018 Geobasis-DE/BKG (© 2009), Google

2.4 Verkehrliche Erschließung der bestehenden Nutzungen

Beide Grundstücke sind von der Liebknechtstraße aus zugänglich (Toreinfahrt). Die Gebäudeerschließung erfolgt hofseitig. Die beiden Höfe und das Straßenniveau befinden sich ungefähr auf gleicher Höhe.

2.5 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück Liebknechtstraße befindet sich im Eigentum der Eheleute Sammler. Das Grundstück Liebknechtstraße 23 befindet sich im Eigentum der Immobau und Wohnen GmbH. Die Eigentümer bilden zur Entwicklung des Grundstückes eine Grundstückseigentümer-gemeinschaft (Vorhabenträger).

2.6 Ver- und Entsorgung

2.6.1 Wasserversorgung

Die Wasser- und Löschwasserversorgung des Plangebietes sind durch die bestehenden Anschlüsse der Grundstücke in der Liebknechtstraße gesichert.

2.6.2 Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt derzeit über das kommunale Abwassermischsystem. Die Liebknechtstraße 23 und 25 ist an eine Hauptabwasserleitung straßenseitig angeschlossen.

2.6.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Plangebietes erfolgt derzeit über das Stromnetz der Energienetze Offenbach GmbH (ENO). Die Anschlüsse liegen in der Liebknechtstraße. Die Stromversorgung des Hauses Liebknechtstr. 23 ist unterbrochen, da das Grundstück ohne Nutzung ist.

2.6.4 Gasversorgung

Die bestehende Gasversorgung des Plangebietes erfolgt über das Netz der Maingau Energie. Die Anschlüsse liegen in den Grundstücken vor.

2.6.5 Telekommunikation

Die bestehende Versorgung erfolgt über das Netz der Telekom. Anschlüsse liegen in beiden Grundstücken vor.

2.7 Topografie und Baugrund

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von 112,0 m ü.NN. bis 112,5 m ü.NN. Das Grundstück Liebknechtstr. 25 ist mehr als 80 % versiegelt, das Grundstück Liebknechtstr. 23 mehr als 60 %.

2.8 Natur, Landschaft, Umwelt (Bestandsaufnahme)

2.8.1 Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet liegt in der Hanauer-Seligenstädter Senke, die Teil der Untermainsenke ist. Diese ist eine Untereinheit zum „Oberrheingraben mit Mainzer Becken und nordhessischen Tertiär“. (vgl. BodenViewer; Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie).

2.8.2 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet grenzt im Westen an ein Wohngebäude und ein eingeschossiges Gebäude mit produzierendem Gewerbe an. Im Norden und Osten schließt reines Wohnen an.

Die angrenzenden Bewohner sind mit der Eigenschaft einer großen Neugierde gesegnet. Dies lässt eher vermuten, dass die Privatsphäre der Bewohner etwas eingeschränkter sein wird. Eine direkte Einsicht in die Grundstücke wird durch eine ca. 1,8 m hohe Einfriedung verwehrt.

Zum Plangebiet gibt es keine Hinweise auf relevante Beeinträchtigungen durch Emissionen oder Immissionen. Die Umgebungslärmkartierung Hessen zeigt für das Plangebiet Werte von 60 – 65 dB LDEN (tagsüber) und 50 – 55 dB LDEN (nachts).

2.8.3 Schutzgut Landschaftsbild und Erholungspotenzial

Das Plangebiet liegt innerhalb eines geschlossenen Siedlungszusammenhanges. Der Landschaftsraum der Liebknechtstr. wird durch die Wiederholung von Haustypen geprägt. Straßenbegleitende Vegetation ist nicht vorhanden.

Eine Aufenthaltsqualität des Straßenraumes ist gestalterisch nicht intendiert.

2.8.4 Schutzgut Boden

Nach der geologischen Karte des hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie ist im Plangebiet mit Kies- und Sandböden zu rechnen.

Es liegen keine Hinweise für schädliche Bodenverunreinigungen vor. Da im Plangebiet keine neuen Bauflächen erschlossen werden, ist eine Untersuchung auf Kampfmittel nicht notwendig.

2.8.5 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet. Es gibt keine Oberflächengewässer oder Überschwemmungsgebiete. Im Bodenviwer des Landes Hessen wird eine mittlere Durchlässigkeit des Bodens (Klasse 3) angegeben.

2.8.6 Schutzgut Flora und Fauna

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vor.

In Überprüfung der „Zugriffsverbote“ und des „erheblichen Störungsverbot“ des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurde von der unteren Naturschutzbehörde, besonders auf mögliche Fledermausquartiere am Gebäude hingewiesen. Eine Untersuchung des Plangebietes für Hinweise auf artenschutzrechtlich relevante Sachverhalte, hat bei einem Artenschutz-Gutachter am 24.08 2018 stattgefunden.

2.8.7 Schutzgut Luft und Klima

Das Plangebiet liegt nicht in einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“. Durch die singuläre Bebauung ist bezüglich der Luftbewegungen keine Barrierewirkung anzunehmen.

2.8.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung gibt es keine eingetragenen Kulturdenkmäler.

2.8.9 Bewertung des vorhandenen Umweltzustands

Insgesamt besitzt die Fläche des Geltungsbereiches eine sehr geringe ökologische Wertigkeit, da es sich aufgrund der Wohnnutzung um ein vorbelastetes Gebiet handelt, das zudem einen sehr hohen Versiegelungsgrad hat.

Die umliegenden Grundstücke sind intensiv gärtnerisch gestaltet oder die Flächen sind hochgradig versiegelt. Durch die kompakte Bebauung des Plangebietes werden gestaltete Grünflächen für das Quartier zurückgewonnen.

3 Planungsbindungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt im Innenbereich der Stadt Obertshausen-Hausen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich derzeit § 34 BauGB.

Das Planungsvorhaben stellt jedoch einen anderen Bautypus dar, – Kopfbau; gereihte Häuser; Einzelhaus – der im Plangebiet kein Vorbild hat. Dieser Typus ist jedoch geeignet, die als klein-landwirtschaftlichen „back to back“ Nebengebäude zu einer verdichteten Reihung zusammen zu führen. Da das Genehmigungsverfahren nach § 34 BauGB mit vielen Fragen verbunden wäre, hat der Vorhabenträger ein V&E- Verfahren angestrebt.

3.2 Landes- und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsplan wird unter Punkt 4.1.2 „Ausweisung von Flächen für Siedlungszwecke“ das Ziel formuliert, der Inanspruchnahme regionalplanerisch bereits ausgewiesenen Siedlungsbereiche Vorrang vor der Ausweisung zusätzlicher Siedlungsflächen einzuräumen. Dieses Ziel wird im Plangebiet nachdrücklich verfolgt.

In den Mittelzentren des Ballungsraumes Frankfurt Rhein-Main soll zur Berechnung des Bedarfs an Wohnsiedlungsflächen der regionalplanerische Mindestdichtewert von 45 Wohneinheiten je Hektar (WE/ha) zugrunde gelegt werden. Im Plangebiet wird zurzeit eine deutlich höhere Wohndichte erreicht. Diese wird dann in dem Planungsvorhaben beibehalten.

3.3 Flächennutzungsplanung

Der regionale Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP 2010) bildet zusammen mit dem Regionalplan Südhessen ein Planwerk. In der Karte „regionaler Flächennutzungsplan 2010 Planstand 31.12.2016“ ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche, Bestand“ dargestellt. Weitere Kennzeichnungen liegen nicht vor. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen sind aus dieser Darstellung entwickelbar.

3.4 Bestehende Bebauungspläne

Zurzeit gibt es keinen B-Plan für das Planungsgebiet. Bauanträge würden normalerweise nach § 34 BauGB behandelt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan regelt das Genehmigungsverfahren.

4 Planungskonzept

4.1 Allgemeine Planungsziele und -inhalte

Die vorhandene Bebauung ist auf der Liebknechtstr. 23 abgängig und auf der Liebknechtstr. 25 in einem kritischen Zustand. Aufgrund der Abhängigkeit der Liebknechtstr. 23 ist die Bausubstanz nicht mehr zu halten. Die Grundstücke Liebknechtstr. 23 und 25 werden durch beide Eigentümer neu bebaut. Sie bilden eine Grundstückseigentümergeinschaft (Vorhabenträger) und bebauen das zusammengelegte Grundstück mit einem straßenständigen Kopfbau, vier anschließenden Reihenhäusern und einem freistehenden Haus im rückwärtigen Teil des Grundstücks. Die geplante Bebauung bringt eine höhere Ausnutzung (GFZ) des Grundstücks mit sich. Die sichtbare bauliche Masse wird sich jedoch moderat erhöhen.

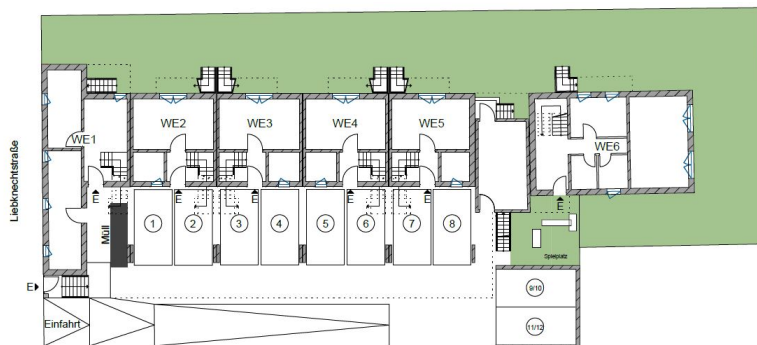
Die zurzeit vorhandenen 6 WEs werden abgerissen und durch 6 gereihte Einheiten ersetzt.

4.2 Nutzungskonzept

Im Prinzip dienen die fünf gereihten Häuser und das Einzelhaus zu Wohnzwecken. Jedes der sechs Häuser ist ein Einfamilienhaus.

4.3 Gestaltungskonzept

Das straßenständige, entfernte Doppelhaus aus den 20er Jahren wird durch ein Haus ersetzt, das die Proportionen des Altbestandes in der äußeren Form und mit den Fenstern aufnimmt. Die historische Gebäudetiefe wird auf die Breite eines gereihten Hauses reduziert. Damit die Erscheinungsform nicht vollständig mit der historischen Form identisch erscheint, wird die Fassade der rechten Hausseite im Sockel und im Erdgeschoss mit einem Eingangsportal ergänzt, das auf die laubengangartige Erschließung zu den Hauseingängen führt.



Plan coding:					Scale: 1:300	Plan content: Grundriss-Ebene1+Tiefgarage	
Project ID/Version/Sheet/Plan designation/Level/Plan No./Index	Index	Date	Gez.	Änderung	Plan size: A4 (210 x 297 mm)	Planning status: Genehmigungsplanung	
Designed by: Li, Zhao		05.04.2018			Checked by: Schuster, Wolfgang		
Builder: Immobau und Wohnen GmbH, Steinheimer Str. 48, 63179 Obertshausen	Architect: Formsache GmbH - Planungsgesellschaft, Seligenstädter Str. 70, 63179 Obertshausen, Tel: 06104 99025 69, Fax: 06104 99025 37				Plan number:	Construction: Neubau von 6 Reihenhäusern mit Tiefgarage, Liebknechtstr. 23-25, Obertshausen	



Plan coding:					Scale: 1:300	Plan content: Grundriss-Ebene1+Tiefgarage	
Project ID/Version/Sheet/Plan designation/Level/Plan No./Index	Index	Date	Gez.	Änderung	Plan size: A4 (210 x 297 mm)	Planning status: Genehmigungsplanung	
Designed by: Li, Zhao		05.04.2018			Checked by: Schuster, Wolfgang		
Builder: Immobau und Wohnen GmbH, Steinheimer Str. 48, 63179 Obertshausen	Architect: Formsache GmbH - Planungsgesellschaft, Seligenstädter Str. 70, 63179 Obertshausen, Tel: 06104 99025 69, Fax: 06104 99025 37				Plan number:	Construction: Neubau von 6 Reihenhäusern mit Tiefgarage, Liebknechtstr. 23-25, Obertshausen	

Abbildungen: Freiflächen und Ansichten der geplanten Bebauung (ohne Maßstab)
Konzept: Formsache GmbH Planungsgesellschaft

4.4 Erschließung

4.4.1 Verkehrserschließung

Die Zufahrt für den KFZ- Verkehr erfolgt über die Liebknechtstraße. Bisher wurden die Flurstücke 396/96 und 396/97 – also die Hausnummer 25 – an der linken Grundstücksgrenze durch eine Toreinfahrt befahren; das Grundstück 23 (Flurstück 396/98) wurde durch eine Toreinfahrt an der rechten Seite des Grundstücks erschlossen. Die neue Zufahrt ist an der Stelle der alten Zufahrt zum Grundstück Liebknechtstr. 23. Diese Zufahrt ist die Erschließung zu 12 PKW-Stellplätzen.

4.4.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende KFZ-Verkehr wird durch Ausweisung der einzelnen Stellplätze im Freiflächenplan gekennzeichnet. 8 Stellplätze werden durch Unterparken in offenen Carports unter dem Erdgeschoss von 4 Reihenhäusern angeordnet. Vier weitere Carports werden in Doppelparkern an der Nordseite der Zufahrt angeordnet.

Es werden 8 Fahrradstellplätze in einem Raum zwischen den Reihenhäusern und der Einzelhausbebauung untergebracht. Jeweils zwei Fahrradstellplätze werden in den jeweils dafür vorgesehenen Räumen im straßenständigen Einfamilienhaus und in dem freistehenden Einfamilienhaus vorgesehen.

4.4.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächste Bushaltestelle befindet sich auf der Seligenstädter Str.- 350 m vom Grundstück entfernt. Mit Hilfe des Busses ist man in 5 min am S-Bahnhof Obertshausen oder in 21 min (1,7 km) zu Fuß.

4.4.4 Versorgungsfahrzeuge und Feuerwehr

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die Liebknechtstr. Die Zufahrt für die PKWs hat eine lichte Breite von 3,10 m. Der Zugang für die Fußgänger hat eine lichte Breite von 1,4 m.

Der Müllaufstellplatz befindet sich zentral im UG des straßenständigen Hauses.

Der erste Rettungsweg ist über die Laubengang ähnliche Erschließung mit einer Treppe in den Garten (PKW Zufahrt) und einem Ausgang direkt auf die Straße gesichert. Der zweite Rettungsweg erfolgt über die Dachterrassen nach Süden, bzw. durch Anleiterung von der Liebknechtstr. aus.

5 Inhalt und Festsetzungen

5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Vorhabengebiet wird, entsprechend der Festsetzungen des im Geltungsbereich zu ersetzenden Bebauungsplanes Nr. 20 (H) „Liebknechtstraße“, als ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Durch die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet wird gesichert, das Wohnen die Hauptnutzung im Plangebiet bildet.

Die nach § 4 BauNVO zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke können nicht zugelassen werden. Wohnen hat Vorrang.

Die nach §4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

Da die Wohnungen nicht im Bestand der Gesellschaft verbleiben sollen und eine Wohnungs-/Häusereigentümergeinschaft gegründet werden soll, sind Nutzungsänderungen in den Wohneinheiten nicht zu erwarten.

Alleine das straßenständige Haus könnte eine Nutzungsänderung erfahren. Hier wäre auch eine gewerbliche Nutzung für Büroarbeitsplätze oder medizinische Versorgung möglich. Um die Realisierung des zwischen der Stadt Obertshausen und dem Vorhabenträger abgestimmten Vorhabens abzusichern und damit den rechtlichen Anforderungen des § 12 (3a) BauGB gerecht zu werden, wird es in vorhabenbezogenen Bebauungsplan die folgende Festsetzung getroffen: „im allgemeinen Wohngebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.“

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Höchstmaße für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl betragen:

GRZ = 0,56

GFZ = 1,1

Gemäß §17 (2) BauNVO ist eine Überschreitung der Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,4; GFZ 1,2) möglich.

Städtebauliche Begründung für die Überschreitung der GRZ im Bereich WA

Ein Grund für die Überschreitung der GRZ ist die Planungsabsicht zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Die derzeitige Versiegelung der Grundstücksfläche liegt bei ca. 75 %. Die Versiegelung der Fläche ist durch den Ausbau von Nebengebäuden zu Wohngebäuden zu erklären. Ferner befinden sich auf dem Grundstück Liebknechtstr. 25 vier WEP. Die

Hofffläche der Liebknechtstr. 23 ist derzeit völlig überwuchert. Im hinteren Teil des Grundstücks befand sich vor ca. 25 Jahren eine gärtnerisch genutzte Fläche, die jedoch nicht größer als 100 qm ist.

Durch die Neubebauung der zusammengelegten Grundstücke entsteht nunmehr eine geordnete Bebauung, die größere Freiflächen bildet, als zurzeit noch vorhanden.

Das Konzept der Bebauung nimmt die ortstypischen und baulichen Strukturen auf. Durch die Aufhebung der Grundstücksteilung besteht nun die Möglichkeit der Ost-West-Orientierung von gereihten Häusern. Die Wohneinheiten bleiben bei 6 Einheiten. Es besteht keine Nachverdichtung bei den WEs.

Das Konzept der Zusammenführung von zwei Grundstücken zu einem Grundstück mit der Absicht es mit gereihten Häusern zu bebauen, kann auch als prototypische Lösung für andere in diesem Gebiet typischen Strukturen angesehen werden. Alle straßenständigen Doppelhäuser mit grenzbebauten Nebengebäuden haben nur eine Gebäudetrennwand, die mittig auf der Grundstücksgrenze steht. Diese Wand ist aufgrund ihrer konstruktiven Beschaffenheit nicht geeignet, Funktionen als Brandwand zu übernehmen. Bauliche Entwicklungen oder Sanierungen der vorhandenen Bebauungen werden nicht nur an dem Willen der Nachbarn scheitern, sondern vor allem an der baulichen Substanz der Gebäude. Um den Charakter des Gebietes zu erhalten, braucht die Kommune Lösungen, die geeignet sind, das gewachsene Gebiet zu überformen.

Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt:

Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht zu befürchten, da die Fläche der zusammengefügt Grundstücke zu nahezu 50% entsiegelt wird. Ferner werden ca. 50 % der Dachflächen extensiv begrünt, was zur Verbesserung des Mikroklimas beitragen wird. Die Gebäudehöhen orientieren sich an den Gebäudehöhen der vorhandenen Bebauungen.

Maßnahmen zur Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesundes Wohnen:

Die Konzeption der Bebauung als gereichte Häuser ermöglicht eine flächensparende Bauweise. Die Möglichkeit die Stellplätze in die Grundfläche der Häuser zu integrieren, löst auch die Stellplatzproblematik auf eine platzsparende Weise.

Durch die Einführung einer Dachterrasse bei 5 Häusern wird die entsiegelte Fläche ebenfalls entlastet. Durch die Neubebauung des Grundstücks lässt sich auch die Infrastruktur der Gebäude problemlos erneuern und vor allem modernisieren. Für die Entwicklung beider Grundstücke – speziell der Hausnummer 23 – ist die Neubebauung ein Gewinn.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf 121,74 ü.NN begrenzt. Die Gebäudehöhe dient der Wahrung des Ortsbilds.

5.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt (siehe zeichnerische Festsetzungen).

5.1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Über den Vorhaben- und Erschließungsplan gekennzeichneten Flächen hinaus sollen keine weiteren Flächen für die Kfz Erschließung oder für den ruhenden Verkehr in Anspruch genommen werden.

5.1.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Begrünung der Dachfläche soll einen Ausgleich für die Versiegelung der Bodenflächen schaffen. Ziel ist die Verbesserung des Mikroklimas und die Rückhaltung von Regenwasser.

5.1.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Grün- und Freiflächen des Baugrundstücks sollen mit Bäumen und/oder Sträuchern bepflanzt werden, um die privaten Freiflächen zu gliedern und abzuschirmen.

Die Verwendung standortgerechter Gehölze und ihre dauerhafte Erhaltung dient der Schaffung von Lebensraum für heimische Tierarten. Die Anpflanzung großer Bäume wird nicht festgesetzt.

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5.2.1 Dächer / Dachaufbauten

Die Dachformen sind unterschiedlich ausgeformt. Das straßenständige Gebäude nimmt die Dachform des Vorgängergebäudes vollständig auf. Ein traufständiges Gebäude mit Satteldach, das durch einen Zwerchgiebel dominiert wird. Die Firsthöhe ist die Referenzhöhe für die hintere Bebauung.

Die Reihenhäuser haben nach Osten ein Schrägdach mit 4 Zwerchgiebeln. Nach Westen ist das Gebäude mit einer Dachterrasse versehen. Der Mitteltrakt ist mit einem extensiv begrünten Flachdach ausgestattet.

Das freistehende Haus besitzt ein Flachdach, das hauptsächlich als Dachterrasse dient, und ein Austritt zur Dachterrasse, der ebenfalls begrünt wird.

5.2.2 Werbeanlagen

Zum Schutz des Ortsbildes wird die Lage, die Größe, die Gestaltung und die Art von Werbeanlagen eingeschränkt. Maßgeblich ist hier die Einfügung in ein allgemeines Wohngebiet mit entsprechendem Schutzbedürfnis vor visuellen und gestalterischen Beeinträchtigungen.

5.2.3 Einfriedungen

Die bestehenden Einfriedungen bestehen aus Beton-Fertigteilen. Die westliche Einfriedung bleibt erhalten. Die östliche Einfriedung wird erneuert, da die Zufahrt zu den Stellplätzen abgesenkt werden muss.

5.2.4 Mülltonnenabstellplätze

Die Mülltonnenabstellplätze befinden sich im Sockelbereich des straßenständigen Hauses. Die Tonnen werden über die KFZ-Einfahrt auf die Straße geführt.

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Umweltauswirkungen

Artenschutz: Die gutachterliche Stellungnahme zum Artenschutz wurde von dem Diplom-Biologen Dr. H.-G. Fritz zwischen dem 25.08 – 28.08. 2018 erstellt. In seinem artenschutzfachlichen Gutachten stellt er folgendes fest:

„Wenn auch nicht auszuschließen ist, dass sich unscheinbare Arten wie Zwergfledermäuse zeitweise in Ritzen und Spalten verbergen können oder der Hausrotschwanz im Frühjahr unter Balken in Nischen brütet, im Brombeergebüsch die Mönchsgrassmücke, so ist diesen Liegenschaften derzeit und in nächster Zeit keine Bedeutung beizumessen. Eine Artenschutzprüfung kann entfallen, weil in dem gesamten **Bauantragsareal** weder Nach- noch Hinweise auf entsprechend geschützte Tiere erbracht werden konnten.“

Wegen des Verlustes von Alt-Gebäuden empfiehlt er das Anbringen von Nisthilfen und die Aufstellung von robusten Stadtbaumarten. (s. auch Anlage 1)

Boden: Die Grundstücksfläche wird gegenüber der bestehenden deutlich entsiegelt.

Mensch: Die Wohnungen sind zweiseitig orientiert. Nach Osten befindet sich der Zugang zu den Wohneinheiten, die Zufahrt zu den KFZ-Stellplätzen. Die Zufahrt und die Zugänge zu den Wohneinheiten sind in zwei Ebenen getrennt. Die Westseite bietet mit anteiligem Garten und mit der Dachterrasse unterschiedliche Flächen der Erholung.

6.2 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die Wohnnutzung bleibt erhalten.

6.3 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Die bereitgestellte Wohnfläche wird zwischen 20 und 25 Personen aufnehmen. In der bestehenden Bebauung wohnen fünf Personen.

6.4 Erhalt, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Keine Arbeitsplätze im Sinne von Unternehmen. Die Wohnungen sind jedoch geeignet, um Home-Arbeitsplätze einzurichten.

6.5 Gemeinbedarfseinrichtungen

keine

6.6 Verkehr

Die Auswirkungen auf die verkehrliche Erschließung im Quartier werden als unerheblich angesehen. Erforderliche Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

6.7 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasser- und Löschwasserversorgung wird über das bereits vorhandene Trinkwassernetz erfolgen.

Entwässerung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das vorhandene städtische Kanalsystem (Mischsystem). Die bestehenden Anschlüsse auf dem Grundstück sollen beibehalten werden.

Stromversorgung

Die Versorgung erfolgt über das Energienetz Offenbach GmbH (ENO).

Gasversorgung

Die bestehenden Netzanschlüsse bleiben erhalten.

Telekommunikation

Die bestehenden Netzanschlüsse bleiben erhalten.

6.8 Bodenordnende Maßnahmen

Die drei Flurstücke werden zu einem Grundstück zusammengefasst.

6.9 Kosten und Finanzierung

Zwischen der Stadt Obertshausen und dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag gemäß §12 Abs. 2 BauGB geschlossen, der die Durchführung und die Kostenträgerschaft regelt.

7 Flächenbilanz

Baugrundstücke	969 m ²
GRF Gebäude	543 m ²
Erschließung Grundstück	130 m ²

Grünflächen Grundstück	296 m ²
Gesamtfläche	969 m²

8 Verfahrensablauf

8.1 Antrag auf Einleitung

Der Antrag auf Einleitung eines Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit ergänzenden Erläuterungen am 7. März 2018 bei der Stadt eingereicht.

8.2 Auslegungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Obertshausen hat am 03.05.2018 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 (H) im Stadtteil Hausen beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 17.05.2018.

8.3 Öffentliche Auslegung / Beteiligung der Behörden

Entsprechend der Verfahrenserleichterung nach § 13a BauGB, wird auf eine frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Die Auslegung des B-Planentwurfs in der Fassung vom 03.11.2017 erfolgte vom 19.11.2018 bis 21.12.2018 im Rathaus Obertshausen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Anschreiben vom 04.11.2018 mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 21.12.2018.

9 Liste der Anlagen

Anlage 1: „Artenschutzbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan“, Dr. Hans-Georg Fritz, Darmstadt, v. 24.08.2018

Anlage 2: Lage der Geltungsbereichs _V&E Plan 20(H)

Anlage 3: Planzeichnung _V&E Plan 20(H)

Anlage 4: Vorhaben- und Erschließungsplan _ V&E Plan 20(H)

Anlage 5: Textliche Festsetzungen_ V&E Plan 20(H)