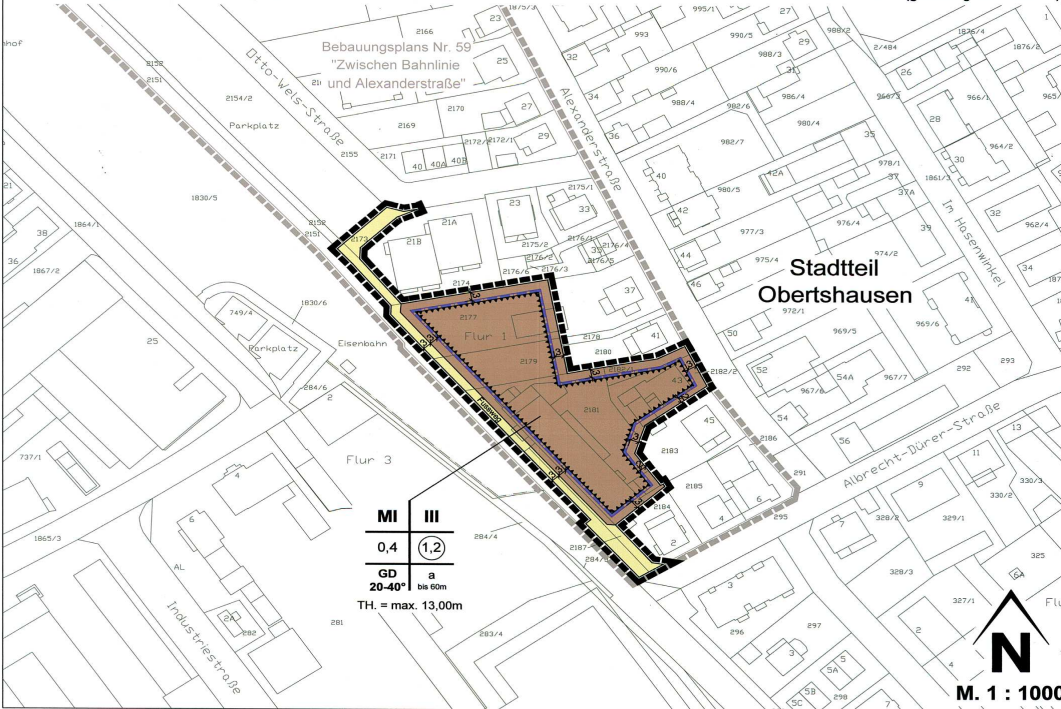


3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 59 "Zwischen Bahnlinie und Alexanderstraße" in Teilbereichen (gemäß § 13a BauGB)



Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeichenverordnung PlanzV 90

1. Füllschema der Nutzungsschablonen

Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachform / Dachneigung	Bauweise
Traufhöhe	

2. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

MI Mischgebiet § 6 BauNVO

3. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß §§ 17 und 19 BauNVO

1,2 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß §§ 17 und 20 BauNVO

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß §§ 17 und 20 BauNVO

TH = max. 13,00m maximale Traufhöhe = 13,00m als Höchstmaß über öffentlicher Verkehrsfläche

4. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

a Abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO

— — — — — Baugrenze § 23 (3) BauNVO

5. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Überbaubare Grundstücksflächen

nicht überbaubare Grundstücksflächen

6. Straßenverkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

7. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung § 9 (7) BauGB

Abgrenzung des Rechtsplanes Nr. 59 "Zwischen Bahnlinie und Alexanderstraße"

Umgrenzung der Flächen für Vorkerkungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundes-Immissionschutzgesetzes § 9 (1) Nr. 24 BauGB

geeignete Dachflächen zulässig mit Angabe der Dachneigung

8. Sonstige Planzeichen

vorhandene Grundstücksgrenzen

Maßlinie / Maßzahl

- 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) BauGB**
- 1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Nutzung das Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- Die in den Nutzungsschablonen eingeschriebenen Grundflächenzahlen (GRZ), Geschossflächenzahlen (GFZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse sind Höchstmaße.
- 1.3 Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
- In der abweichenden Bauweise (a) sind gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude mit einer Außenwandlänge bis zu 10m zulässig.
- 1.4 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen § 9 (1) Nr. 13 BauGB**
- Alle Versorgungsleitungen (wie z. B. Telekommunikationsleitungen + Elektroleitungen einschließlich 20 kV) sind unterirdisch zu legen.
- 1.5 Grünflächen- und Gehölpzanteil auf Privatgrundstücken § 9 (1) Nr. 25a BauGB**
- Im Mischgebiet sind mindestens 30% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Garten oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
- 1.6 Artenliste**
- Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen nach Ziffer 1.5 sind vorrangig einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden, z. B.
- | | |
|---------------------|-----------------------------|
| Bäume: STU 12/14 cm | Bäume: H 80/100 cm |
| Birke | Roter Hainbuche |
| Birch | Hessisches Corylus avellana |
| Birch | Platanenblüthen |
| Birch | Liguster |
| Birch | Heckenkirsche |
| Birch | Hundrose |
| Birch | Silberweide |
| Birch | Schwarzer Holunder |
| Birch | Schlehe |
| Birch | Cornus sanguinea |
| Birch | Corylus avellana |
| Birch | Euonymus europaeus |
| Birch | Ligustrum vulgare |
| Birch | Lonitza xylosteum |
| Birch | Rosa carolina |
| Birch | Salix caprea |
| Birch | Sambucus nigra |
| Birch | Viburnum lantana |
| Birch | Prunus spinosa |
- Geeignete Obstsorten, Hochstamm, o.B., STU 7 cm:
- | | |
|--------------------------|----------------------------------|
| Apfel | Birne |
| Gelber Edelapfel | Bosc's Flaschenbirne |
| Winterambour Gute Graue | Zwetsche |
| Ditzels Rosenapfel | Nancy Renekode |
| Schönauer Kaiser Wilhelm | Hauszweitsche |
| Schöner aus Boskoop | Kirsche |
| Bismarckapfel | Tischkern Schwarze |
| Gewürzke | Königskeirsche, Typ Queffort |
| | Schneiders späte Knorpelkeirsche |
- 1.7 Vorkerkungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes § 9 (1) Nr. 24 BauGB**
- Gemäß der Lärmisolationberechnung für den Planbereich werden ohne Errichtung eines aktiven Schallschutzes Festsetzungen für die Schallschutzeigenschaften der Außenbauteile nötig.
- Festsetzung:**
- Passive Lärmchutzmaßnahmen im Mischgebiet
- Bebauung auf den Flurstücken Nr. 2181, 2182/1 und 2187
- Die Außenbauteile der Südwestfassade müssen mindestens ein resultierendes Luftschalldämm-Maß $R_{w,ext} = 40$ dB aufweisen.
 - Die Außenbauteile von Südost- und Nordwestfassaden müssen mindestens ein resultierendes Luftschalldämm-Maß $R_{w,ext} = 35$ dB aufweisen.
 - Die Außenbauteile von Nordostfassaden müssen mindestens ein resultierendes Luftschalldämm-Maß $R_{w,ext} = 30$ dB aufweisen.
- Zu offene Verglasungen an der Südwestfassade der Gebäude, einschließlich solcher in Schrägdächern, müssen der Schallschutzklasse 3 entsprechen. Das bewertete Schalldämm-Maß R_w des im Prüfstand eingebauten funktionsfähigen Fensters (Labor-Schalldämm-Maß) muss mindestens 37 dB betragen.
- Bebauung auf den Flurstücken Nr. 2177 und 2179
- Die Außenbauteile von Südwest- und Nordwestfassaden müssen mindestens ein resultierendes Luftschalldämm-Maß $R_{w,ext} = 35$ dB aufweisen.
 - Die Außenbauteile von Nordostfassaden müssen mindestens ein resultierendes Luftschalldämm-Maß $R_{w,ext} = 30$ dB aufweisen.
- Zu offene Verglasungen an der Südwestfassade der Gebäude, einschließlich solcher in Schrägdächern, müssen der Schallschutzklasse 3 entsprechen. Das bewertete Schalldämm-Maß R_w des im Prüfstand eingebauten funktionsfähigen Fensters (Labor-Schalldämm-Maß) muss mindestens 37 dB betragen.
- 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BauGB in Verb. mit § 81 HBO**
- 2.1 Dachgestaltung**
- Dachform
- Im festgesetzten Baugelände sind nur geneigte Dachflächen für die Hauptnutzung zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt mindestens 20° und maximal 40°.
- Dachaufbauten**
- Gauben sind als Sattel-, Schlepp- oder Tonnengauben auszuführen und auf die Höhe der Hausbreite zu beschränken. Gauben haben ein Mindestmaß von 0,70m und der Giebelwand mindestens 1,50 m einzuhaken. Werden mehrere Gauben auf der Dachfläche angeordnet, sind sie in einer Höhe auszuführen und in einem einheitlichen Format zu gestalten.
- 2.2 Stellplatzgestaltung**
- Stellplätze und Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigen Betägen herzustellen (z. B. Ökopflaster). Auf den PKW-Stellplätzen sind auf Pfanzstreifen oder -inseln für 5 Stellplätze ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbau zu pflanzen und zu pflegen.
- 2.3 Farbgebung baulicher Anlagen**
- Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat sich in das Landschaftsbild einzupassen. Als Außenanstriche an den Wandflächen und sonstigen technischen Bauteilen sind die Anlagen nach den einschlägigen Anbauten und Nebengebäude, die farblich an das Hauptgebäude anzupassen sind. Verkleidungen z. B. aus Holz sind zulässig.
- 3. HINWEISE**
- Zustellen werden empfohlen. Dabei ist das anfallende Niederschlagswasser über ein getrenntes Leitungssystem in eine Zisterne auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten. Das Fassungsvermögen der Zisterne sollte in Abhängigkeit von der Regenauflagefläche (Dachfläche) zwischen 20-30 l/m² projizierte Dachfläche betragen. Das überschüssige Niederschlagswasser ist dem öffentlichen Kanalnetz zuzuführen.
 - Die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser (z. B. Toilettenspülung) wird empfohlen. Zur Sicherstellung der hygienischen und sicherheitstechnischen Belange sind die Anlagen nach den einschlägigen technischen Regeln (DIN 1988 etc.) auszuführen und zu betreiben. Anforderungen für Bau und Betrieb der Anlagen sind in einem Ertrag der Hess. Ministeriums für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit vom 4. 2. 1999 III 7.7/90.02.37.11 (StAnz. 10/1999 S. 709) enthalten.
 - Sonnenkollektoren sind erwünscht. Wohnräume mit großen Fenstern und Terrassen sind nach Süden bis Westen auszurichten. An der Ostfassade sollte der Fenstereingangsneigung optimal ca. 30° betragen. Die Hauptausrichtung sollte sich in Ost-West-Richtung orientieren, um bei einer Nutzung der Solarenergie Vorteile zu erhalten.
 - Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgelegt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat Bodenschutz oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Kreises Offenbach zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.
 - Der kulturfähige Unterboden ist zu sichern und auf den Grundstücken zur Auffüllung und zur Gelände- und Gartenmodellierung zu verwenden.
 - Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung Archäologische Denkmalpflege - oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
 - Baugrund, Öffentliches Kanalnetz, Gründungsberatung
Es wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen und Gründungsberatung durchzuführen sowie den höchsten Grundwasserstand prüfen zu lassen. Das Ergebnis der Untersuchungen ist maßgebend für die Ausführung und Sicherung an der baulichen Anlage, insbesondere ist bei objektbezogenen Baugrunduntersuchungen mit Feststellung der höchsten Grundwasserstände über die Notwendigkeit von massenrührungslosen Kellerkonstruktionen (weiße Wände) und wasserdichten Kellerfensterbänken zu entscheiden. Dieser Entscheidung kommt besondere Bedeutung in Bezug auf die dauerhafte Funktionstüchtigkeit der baulichen Anlage zu.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.06.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2686).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 460).
- Verordnung über die Ausgestaltung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planmaterials (Planzeichnungsverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 16.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 06.09.2007 (GVBl. I S. 545).
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 25.02.1982 (GVBl. I S. 11) in der Fassung vom 01.04.2005 (GVBl. 2005 I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.11.2007 (GVBl. I S. 727).

VERFAHRENSVERMERKE

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Obertshausen hat am 11.02.2010 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 59 "Zwischen Bahnlinie und Alexanderstraße" in Teilbereichen gemäß § 13a BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 25.02.2010.
- ÖFFENTLICHKEITSS- UND VERKÖRPERLICHKEITSGEBÜHRE**
Ort und Dauer der Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurden am 25.02.2010 öffentlich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist vorgebracht werden können. Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 04.03.2010 bis einschließlich 04.04.2010.
Die beiden Mandatsträger und jeweils 100 gemäß § 4 (2) BauGB sind mit Schreiben vom 01.03.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 04.04.2010 aufgeführt worden.
- SATZUNGSBESCHLUSS**
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Obertshausen hat am 27.05.2010 die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 59 "Zwischen Bahnlinie und Alexanderstraße" in Teilbereichen gem. § 10 BauGB und gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Obertshausen hat am 27.05.2010 die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 59 "Zwischen Bahnlinie und Alexanderstraße" in Teilbereichen gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.

Obertshausen, den 31.05.2010 *D. Bär* Bürgermeister

Obertshausen, den 22.06.2010 *D. Bär* Bürgermeister

KATASTERBEZEICHNUNG
Die Darstellungen der Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem aktuellen Nachweis des Liegenschaftskatasters überein.

Diese Bebauungsplanänderung wurde im Auftrag der Stadt Obertshausen durch die Planungsguppe Thomas Egel erarbeitet.
Langenselbold, den 27.04.2010 *TE* **ÖFFENTLICHEN RECHTS**

Mehrausfertigung - Stadt

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 59 "Zwischen Bahnlinie und Alexanderstraße" in Teilbereichen (gemäß § 13a BauGB)

Stadt Obertshausen
Stadtteil Obertshausen

PLANUNGSGRUPPE THOMAS EGEL

ARCHITECTURBÜRO FÜR STADTBAU UND LANDSCHAFTSPLANUNG
CARL-FRIEDRICH-BENZ-STRASSE 10
63506 LANGENSSELBOLD
PHONE + 0 61 84 / 83 43 77 FAX + 0 61 84 / 93 43 78
e-Mail: Planungsguppe-EGEL@online.de
www.Planungsguppe-EGEL.de

TE

M. 1:1000

Projekt Nr.	Verfahrensstand	Einwickelt	Egel
09050 - 00	Satzung	Darstellt	Neuwith
		Geprüft	Egel
		Fertiggestellt	27.04.2010

