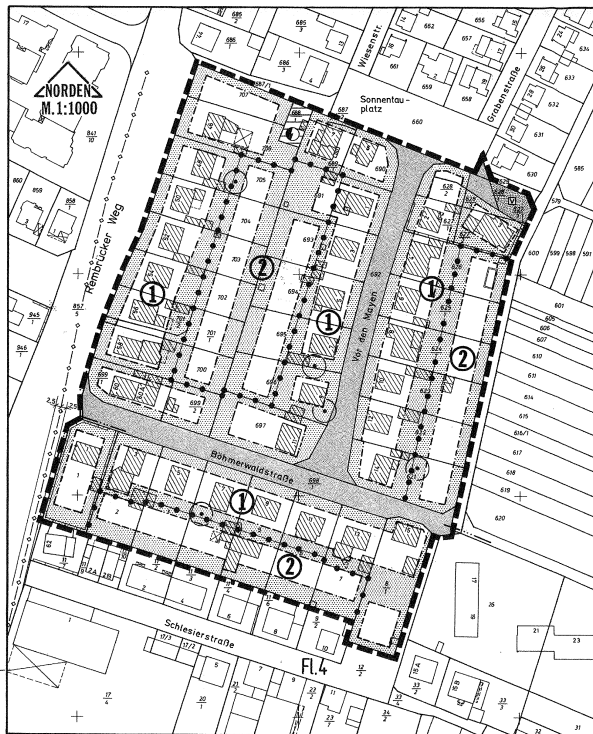


STADT OBERTSHAUSEN, STADTTEIL OBERTSHAUSEN BEBAUUNGSPLAN "NÖRDLICH UND SÜDLICH DER BÖHMERWALDSTRASSE"



Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Gebiet 1

Allgemeines Wohngebiet

Die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke können gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

Grundflächenzahl: 0,4

Geschoßflächenzahl: 0,8

2 Vollgeschosse als Höchstgrenze.

Offene Bauweise, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Gebiet 2

Reines Wohngebiet

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Je Wohngebäude sind höchstens 2 Wohnungen zulässig.

Grundflächenzahl: 0,3

Geschoßflächenzahl: 0,3

1 Vollgeschos als Höchstgrenze.

Offene Bauweise, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Zu erhaltende Einzelbäume

Die zeichnerisch festgesetzten Einzelbäume sind im Bestand zu erhalten. Bei Ausfall sind diese Bäume durch einen einheimischen Laubbäum mit einer Pflanzqualität Hochstamm (drei mal verpflanzt) mit Ballen, Stammumfang 16 bis 18 cm und durchgehendem Leittrieb zu ersetzen.

Zelchenerklärung

Festsetzungen

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche - Verkehrsgrün
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizität
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedliche Nutzung
- Zu erhaltende Einzelbäumen
- Nummer des Gebietes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Hinweise

- Bestehende Bebauung
- Fernwasserleitung einschließlich Schutzstreifen

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 HBO

Gebiet 1 und 2

Dachform

Es sind nur Satteldächer zulässig; für Garagen sind ausnahmsweise auch Flachdächer zulässig, wenn diese extensiv begrünt werden.

Dachneigung

In Gebiet 1: 45° bis 50°

In Gebiet 2: 30° bis 45°

Dachfarbe und Material

Die Dächer sind mit roten bis rotbraunen Dachziegeln, -platten oder -steinen einzudecken.

Dachaufbauten

Dachaufbauten sowie Dachschneitte sind bis zu einer Gesamtbreite von 40 % der Dachlänge zulässig.

Außenwände

Die maximale Höhe der traufseitigen Außenwand, bezogen auf die Oberkante der jeweiligen Erschließungsstraße beträgt:

In Gebiet 1: 5,0 m ausnahmsweise kann die maximale Höhe auch 5,5 m betragen, wenn die Dachneigung höchstens 45° beträgt

In Gebiet 2: 4,0 m

Gebiet 2

Grundstückseinfrieden

Die Grundstückseinfrieden sind vollständig zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen. Auf mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher (z. B. aus der nachfolgenden Vorschlagsliste) anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Bei der anzurechnenden Bemessung ist pro Baum eine Fläche von 10 m² und pro Strauch eine Fläche von 2 m² anzunehmen.

Hinweise und Empfehlungen:

Regenwasserumsetzung

Zur Gartenbewässerung sollten Regenwasserzisternen angelegt werden, um den Verbrauch von Grundwasser zu reduzieren.

Energieeinsparung

Zur Einsparung von Energie wird die Nutzung von Sonnenenergie z. B. durch Solaranlagen empfohlen.

Vorschlagsliste standortgerechter, einheimischer Bäume und Sträucher

- | | |
|------------------------|-----------------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| (B) Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| (B) Betula pendula | Sand-Birke |
| Carpinus betulus | Hornbuche |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Gemeiner Hartweigel |
| Corylus avellana | Walnuss |
| Quercus europaea | Pflaferhölchen |
| (B) Fraxinus excelsior | Gemeine Esche |
| Juglans regia | Walnuß |
| Lonicera xylosteum | Gemeine Heckenkirsche |
| (B) Malus spec. | Apfel |
| (B) Malus sylvestris | Holzappel |
| (B) Prunus avium | Vogelkirsche |
| (B) Pyrus communis | Wild-Birne |
| Ribes alpinum | Alpen-Johannisbeere |
| Rosa spec. | Wildrose |
| Rubus fruticosus | Wilde Brombeere |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| (B) Sorbus aucuparia | Eberesche |
| (B) Tilia cordata | Winter-Linde |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
- sowie einheimische Obstbäume

(B) = Baum

Schutz von Bäumen während Baumaßnahmen

Während Baumaßnahmen sind die zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume gemäß DIN 19920 zu schützen; insbesondere der Wurzelbereich (Konturtaufe zuzüglich 1,5 m nach allen Seiten) sollte mit einem standfesten Zaun geschützt werden.

Meldepflicht beim Fund von Bodendenkmälern

Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmäler und Fundgegenstände sind gemäß § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

Gebäudebegrünung

Es wird empfohlen, Wände und Dächer zumindest teilweise zu begrünen.

Verfahrensvermerke

Aufstellung

Durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 08.09.1994.

Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit 03.03.1997 bis 04.04.1997

Beschluß

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 09.07.1998

03.08.1998
Datum

gez. Seib (Bürgermeister)
Unterschrift

Prüfung des Katasterstandes

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 24. 11. 1997 übereinstimmen.

24. 11. 1997
Datum

Der Landrat des
Landkreises Offenbach
Karlsteram
Wittig
Unterschrift

Inkrafttreten

Nach Bekanntmachung in Kraft getreten am 31.07.1998

03.08.1998
Datum

gez. Seib (Bürgermeister)
Unterschrift

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1984, BGBl. I S. 2253

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, BGBl. I S. 132

Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993, BGBl. I S. 466

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. November 1992, GVBl. I S. 534

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Dezember 1993, GVBl. I S. 655, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Änderung des hessischen Naturschutzgesetzes vom 19. Dezember 1994, GVBl. I S. 775

Übersichtsplan M. 1:25000



PLANUNGSBÜRO
FÜR STADTEBAU
DPL.-ING. ARCH. J. BASAN
DPL.-ING. H. NEUMANN
DPL.-ING. E. BAUER
GROSS-ZIMMERN
IM RAUHEN SEE 1
TEL. 06071 43333

STADT OBERTSHAUSEN
STADTTEIL OBERTSHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 70 (O)
"NÖRDLICH UND SÜDLICH DER BÖHMERWALDSTRASSE"

MASSTAB 1:1000 ENTWURF NOVEMBER 1998
AUFRAGS-NR. 95-B-3 GEÄNDERT JULI 1998