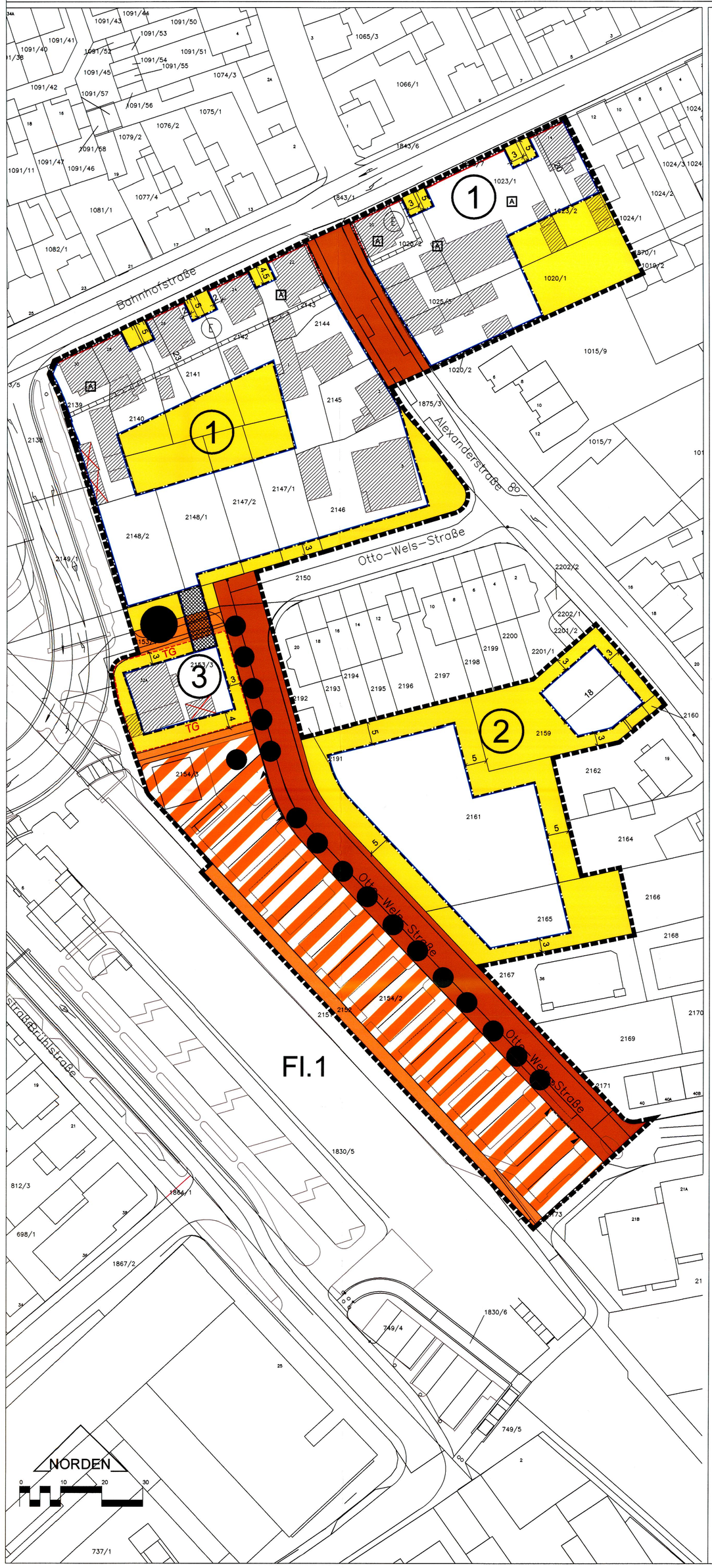
Stadt Obertshausen, Stadtteil Obertshausen

Bebauungsplan Nr. 76 "Bahnhofstraße / Otto-Wels-Straße"



Der Bebauungsplan "Bahnhofstraße / Otto-Wels-Straße" ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches den Bebauungsplan Nr.59(O) "Zwischen Bahnlinie und Alexanderstraße" sowie den Bebauungsplan Nr. 59.1(O) "Zwischen Bahnlinie und Alexanderstraße, 1.Änderung" in allen ihren Festsetzungen.

Zeichenerklärung

Festsetzungen

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche - Fuss-/Radweg
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Parkfläche/Parkdeck
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Überbaubare Grundstücksfläche - Durchgang
- Öffentliche Verkehrsfläche / Überbaubare Grundstücksfläche - Durchgang
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Baulinie
- Baugrenze
- (1) Nummer des Gebietes
- Zu erhaltender Einzelbaum
- Anzupflanzender Einzelbaum
- TG Fläche für Tiefgarage
- Einfahrtsbereich Parkdeck
- Ausfahrtsbereich Parkdeck
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- (E) Umgrenzung von Erhaltungsbereichen gemäß § 172 BauGB

Hinweise

- A Altstandorte gemäß der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie, Wiesbaden
- Gebäudebestand lt.Kataster im Plangebiet
- Abgerissene Gebäude
- Fahrbahn (nicht eingemessen)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, BGBl. I S. 2141

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.10.1992, GVBl. I S. 534

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2002, GVBl. I S. 274

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Gebiet 1

Mischgebiet

Die in § 6 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.
Die in § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Grundflächenzahl: 0,6
Geschossflächenzahl: 1,2

Zahl der Vollgeschosse: III als Höchstmaß

Die Firsthöhe darf maximal 15 m - bezogen auf die Oberkante der Fahrbahn des jeweiligen Abschnittes der Erschließungsstraße - betragen.

Innerhalb der im Planbild festgesetzten Überbaubaren Grundstücksfläche - Durchgang ist eine Überbauung erst ab einer lichten Höhe von mindestens 4,5 m und einer Höhe der baulichen Anlage selbst von maximal 9 m zulässig.

Gebiet 2

Allgemeines Wohngebiet

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Grundflächenzahl: 0,4
Geschossflächenzahl: 0,8

Zahl der Vollgeschosse: II als Höchstmaß

Offene Bauweise

Die Firsthöhe darf maximal 12 m - bezogen auf die Oberkante der Fahrbahn des jeweiligen Abschnittes der Erschließungsstraße - betragen.

Gebiet 3

Mischgebiet

Die in § 6 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.
Die in § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Grundflächenzahl: 0,6
Geschossflächenzahl: 2,4

Zahl der Vollgeschosse: IV - V

Innerhalb der im Planbild festgesetzten Überbaubaren Grundstücksfläche - Durchgang ist eine Überbauung erst ab einer lichten Höhe von mindestens 4.5 m und einer Höhe der baulichen Anlage selbst von maximal 9 m zulässig.

Zu erhaltende Einzelbäume

Die innerhalb des Plangeltungsbereiches zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten und bei Überalterung bzw. Abgängigkeit durch Baumpflanzungen aus standortgerechten und einheimischen Laubbäumen (z.B. gemäß Vorschlagsliste I) zu ersetzen.

Anzupflantende Einzelbäume

Entsprechend der zeichnerischen Festsetzung sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche Baumpflanzungen aus standortgerechten und einheimischen Laubbäumen (z.B. gemäß Vorschlagsliste I) vorzunehmen und im Bestand zu unterhalten. Von den im Planbild festgesetzen Standorten kann bis zu 3,0 m abgewichen werden.

Öffentliche Verkehrsfläche / Überbaubare Grundstücksfläche - Durchgang

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche Fuß-/Radweg mit Überbauung/Durchgang ist eine Überbauung mit Mischgebietsnutzung erst ab einer lichten Höhe von mindestens 4.5 m und einer Höhe der baulichen Anlage selbst von maximal 9 m zulässig.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Parkfläche/Parkdeck

Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Parkfläche/Parkdeck ist die Errichtung baulicher Anlagen und Gebäude bis zu einer Grundfläche von insgesamt 2600 qm und einer Höhe von bis zu 4 m über dem höchsten Punkt der angrenzenden Erschließungsstraße zulässig. Bei Errichtung eines Parkdeckes ist dieses zur Otto-Wels-Straße hin mit einer geschlossenen Wand hin zu versehen. Öffnungen wie Fenster und Türen sind zulässig, sofern diese aus schallschutztechnischer Sicht keine Nachteile für die benachbarte Wohnnutzung mit sich bringen. Ein- und Ausfahrt zu dem Parkdeck sind in den zeichnerisch im Planbild festgesetzten Bereichen zu errichten, wobei von der Lage bis zu 5m abgewichen werden kann.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO

Gebiet 1

Dachform:

Es sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig. Garagen und Carports dürfen auch mit Flachdach errichtet werden.

Bei giebelständigen Häusern sowie bei Eckhäusern sind nur symmetrische Dachformen zulässig.

Die Gesamtbreite von Gauben und Zwerchgiebel darf maximal 50 % der Dachlänge betragen.

Dachneigung:

Es sind bei geneigten Dächern nur Dachneigungen von mindestens 30° bis maximal 45° zulässig.

Ausnahmsweise können Dachneigungen bis 60° zugelassen werden, wenn diese Bestandteil der vorhandenen Bebauung sind.

Dacheindeckung:

Es sind ausschließlich rote bis rotbraune Dachziegel, -steine oder -pfannen zulässig. Ausnahmsweise können Schiefereindeckungen und dunkel engobierte Dachziegel zugelassen werden, wenn diese Bestandteil der vorhandenen Bebauung sind. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Solaranlagen und Flachdächer von Garagen und Carports.

Fassaden:

Außenwandflächen sind zu verputzen. Natursteinflächen oder Sichtmauerwerk können unverputzt bleiben.

Gebiet 2

Dachform:

Es sind nur geneigte Dachflächen zulässig. Garagen und Carports dürfen auch mit Flachdach errichtet werden.

Dachneigung:

Es sind nur Dachneigungen von mindestens 20° bis maximal 45° zulässig.

Gebiete 1 bis 3

Grundstücksfreiflächen:

Die Grundstücksfreiflächen sind als Grünflächen anzulegen und im Bestand zu erhalten. Mindestens 30 % dieser Grünflächen sind mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern (z.B. gemäß Vorschlagsliste II) zu bepflanzen und im Bestand zu erhalten. Bei der prozentualen Anrechnung ist pro Baum eine Fläche von 10 qm und pro Strauch eine Fläche von 2 qm in Ansatz zu bringen.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Parkfläche/Parkdeck

Fassadenbegrünung:

Bei Errichtung baulicher Anlagen und Gebäude innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Parkfläche/Parkdeck sind die Fassaden zur südwestlich angrenzenden Eisenbahnlinie sowie zur nordöstlich angrenzenden Otto-Wels-Straße zu mindestens 50 % mit Kletterpflanzen (z.B. gemäß Vorschlagsliste III) zu begrünen.

Festsetzung gemäß § 172 Abs. 1 BauGB

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt bedürfen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb der zeichnerisch ausgewiesenen Erhaltungsbereiche gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB der Genehmigung. Von dem Genehmigungsvorbehalt freigestellt sind lediglich Umbauten innerhalb der Gebäude, die ohne Auswirkungen auf das äußere Erscheinungsbild und somit auf das Erhaltungsziel bleiben.

Hinweise und Empfehlungen

Baugenehmigungsfreie Vorhaben gemäß der Hessischen Bauordnung

Auch baugenehmigungsfreie Vorhaben nach den Vorschriften der Hessischen Bauordnung bedürfen innerhalb der zeichnerisch ausgewiesenen Erhaltungsbereiche der Genehmigung.

Niederschlagswasser

Für alle Baugrundstücke wird die Nutzung des von den Dachflächen abfließende Niederschlagswasser als Brauchwasser sowie zur Gartenbewässerung Gartenbewässerung empfohlen. Beim Bau von Zisternen haben die künftigen Betreiber dieser Anlagen diese gemäß § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung vom 21.05.2001 formlos anzuzeigen.

Dachbegrünung

Es wird empfohlen, die Flachdächer von Garagen und Carports sowie großflächige Fassaden dauerhaft zu begrünen.

Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Fundgegenstände (z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt, so sind diese nach § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Baumschutz

Die zur Erhaltung festgesetzten Gehölze sind während unmittelbar angrenzender Baumaßnahmen entsprechend der DIN 18920 zu schützen.

Telekommunikationsanlagen

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Bei Bauausführungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass die Bauführer sich vorher beim zuständigen Bezirksbüro Netze BBN 24 in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

Parkplätze und Zufahrten entlang des Bahngeländes

Parkplätze und Zufahrten müssen auf ihrer gesamten Länge zum Bahngelände hin mit Schutzplanken o.ä. abgesichert werden, damit ein unbeabsichtigtes Abrollen zum Bahngelände hin auf jedem Fall verhindert wird. Die Schutzvorrichtung ist von dem Bauherrn oder dessen Rechtsnachfolger auf dessen Kosten instand zu setzen und ggf. zu erneuern.

Bepflanzung der Grundstücke entlang des Bahngeländes

Bei der Bepflanzung der Grundstücke zur Bahnseite hin sind keine windbruchgefährdeten Gehölze (z.B. Pappeln) sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z.B. Brombeeren) zu verwenden. Der Pflanzabstand zur angrenzenden Bahntrasse ist entsprechend der Endwuchshöhe der Gehölze zu wählen.

Hinweise und Empfehlungen

Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen

Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Beleuchtung von Parkplätzen, Leuchtwerbung aller Art etc.) sollten so errichtet werden, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschung, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Betreten des Bahngeländes

Das Betreten des Bahnbetriebsgeländes ist gemäß Eisenbahnbau- und -betriebsordnung (EBO) untersagt. Gegebenenfalls müssen auf den Grundstücken entlang der Bahngrenze auf den Schutz der Anlieger gerichtete Schutzmaßnahmen vorgesehen.

Altlasten

Werden bei Baumaßnahmen Erkenntnisse betreffend schädlicher Bodenverunreinigungen gewonnen, die einen Altlastenverdacht begründen können, so sind diese dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/ DA 41.5 mitzuteilen.

Vorschlagsliste I:

Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Acer platanoides 'Emerald Queen' (Spitz-Ahorn 'Emerald Queen')
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
Fraxinus excelsior 'Westhof's Glorie' (Esche 'Westhof's Glorie')
Quercus petraea (Trauben-Eiche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Tilia cordata 'Rancho' (Winter-Linde 'Rancho')

Vorschlagsliste II:

Acer campestre (Feld-Ahorn)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Aesculus hippocastanum (Rosskastanie)
Amelanchier ovalis (Gemeine Felsenbirne)
Betula pendula (Sand-Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Gemeiner Hartriegel)
Corylus avellana (Waldhasel)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
Juglans regia (Walnuss)
Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Prunus padus (Trauben-Kirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
Rosa canina (Hunds-Rose)
Rubus fruticosus (Wilde Brombeere)
Salix caprea (Sal-Weide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Syringa vulgaris (Gemeiner Flieder)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Malus sylvestris (Holzapfel)

Vorschlagsliste III:

Einheimische Rank- und Kletterpflanzen

Clematis - Waldrebe
Hedera helix - Gemeiner Efeu
Lonicera caprifolium - Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia - Jungfernwein
Parthenocissus tricuspidata - Kletterwein

Verfahrensvermerke

Aufstellung

Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 13.12.2001

Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 13.04.2004 bis 14.05.2004
Erneut öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 02.06.2006 bis 16.06.2006

Beschluss

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 13.07.2006

19. Juli 2006 — Datum — Bernd Roth Bürgermeister — Unterschrift — Erster Stadtrat

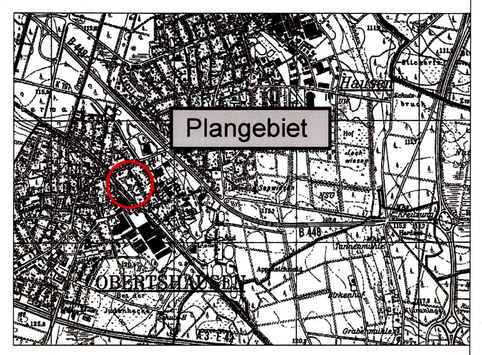
Katasterstand

Stand der Planunterlagen: 06/2006

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 19. Juli 2006 ortsüblich bekanntgemacht.

19. Juli 2006 — Datum — Bernd Roth Bürgermeister — Unterschrift — Erster Stadtrat



Stadt Obertshausen	
Stadtteil Obertshausen	
Bebauungsplan Nr.76	
"Bahnhofstraße/Otto-Wels-Straße"	
Maßstab: 1:500	Entwurf: September 2002
Auftrags-Nr.: PA00152-P	Geändert: Mai 2006
	Ergänzt: Juli 2006

planungsbüro für städtebau
basan_bauer
64846 groß-zimmern
im rauhen see 1
i.A. Heintz
tel. : 06071/49333
fax : 06071/49359
e-mail: bnb@gelis.de