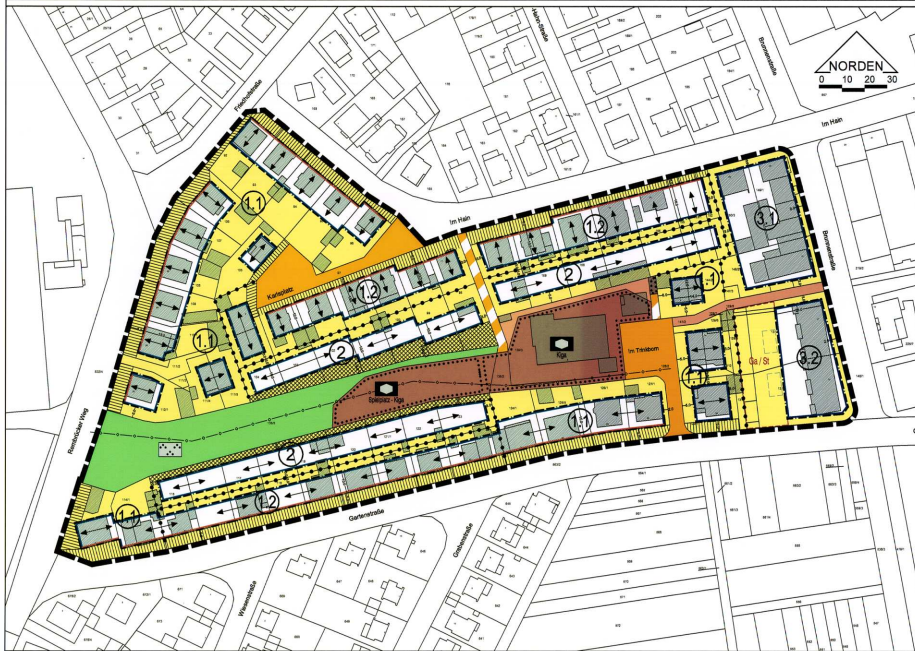


# Stadt Obertshausen, Stadtteil Obertshausen

## Bebauungsplan "Gartenstraße / Brunnenstraße / Rembrücker Weg / Im Hain"



### Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

**Gebiete 1.1 und 1.2**  
Allgemeines Wohngebiet

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Anlagen für Verwaltungen, 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, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

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

Im Gebiet 1.2 darf die zulässige Grundfläche durch die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

### Gebiet 2

Allgemeines Wohngebiet

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

Grundflächenzahl: 0,4  
Geschossflächenzahl: 0,4

Zahl der Vollgeschosse: I

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

Die Firsthöhe darf maximal 9 m - bezogen auf die Oberkante der Fahrbahn des jeweiligen nächstgelegenen Abschnittes der Erschließungsstraße - betragen.

Je Einzelhaus sowie je Doppelhaushälfte ist lediglich 1 Wohnung zulässig.

Innerhalb der festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksfläche - Gartenzone ist die Errichtung von Stellplätzen und Garagen nicht zulässig.

### Gebiete 3.1 und 3.2

Mischgebiet

Die in § 6 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

Die in § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Vergnügungstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Grundflächenzahl: 0,6  
Geschossflächenzahl: 1,2

Zahl der Vollgeschosse: III als Höchstmaß in Gebiet 3.1  
IV als Höchstmaß in Gebiet 3.2

### Fläche für Gemeinbedarf - Kindergarten

Grundflächenzahl: 0,5

Zahl der Vollgeschosse: II als Höchstmaß

### Fläche für den Gemeinbedarf - Spielplatz / Kindergarten

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf - Spielplatz / Kindergarten dürfen maximal 30% der Fläche einer Versiegelung unterliegen. Mindestens 20% der Flächen sind mit für eine Spielplatznutzung geeigneten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und im Bestand zu unterhalten. Bei dieser prozentualen Anpflanzungspflicht ist pro Baum eine Fläche von 10 qm und pro Einzelstrauch eine Fläche von 2 qm in Ansatz zu bringen.

Flüchtige Strauch- oder Baumpflanzungen sind entsprechend ihrer räumlichen Ausdehnung auf o.g. prozentuale Anpflanzungspflicht anzurechnen.

### Überbaubare Grundstücksfläche

Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO dürfen die Baulinien durch Vordächer oder Dachüberstände sowie Erker, Balkone und sonstige untergeordnete Bauteile ausnahmsweise um bis zu 0,5 m überschritten werden.

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO dürfen die Baugrenzen durch Vordächer oder Dachüberstände sowie Erker, Balkone und sonstige untergeordnete Bauteile ausnahmsweise um bis zu 0,5 m überschritten werden.

### Öffentliche Grünfläche - Parkanlage

Die als öffentliche Grünfläche - Parkanlage festgesetzte Fläche ist - so weit nicht bereits vorhanden - als Grünfläche anzulegen und im Bestand zu unterhalten. Maximal 30 % der Fläche dürfen befestigt und versiegelt werden. Auf mindestens 20 % der Fläche sind Pflanzungen aus einheimischen und standortgerechten Laubbäumen anzulegen und im Bestand zu unterhalten. Bei dieser prozentualen Anpflanzungspflicht ist pro Baum eine Fläche von 10 qm und pro Einzelstrauch eine Fläche von 2 qm in Ansatz zu bringen.

Flüchtige Strauch- oder Baumpflanzungen sind entsprechend ihrer räumlichen Ausdehnung auf o.g. prozentuale Anpflanzungspflicht anzurechnen.

### Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO sowie § 42HWG

**Gebiete 1.1 und 1.2**

Nicht überbaubare Grundstücksfläche -Vorgartenzone:

Mindestens 40 % der festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksfläche -Vorgartenzone sind dauerhaft zu begrünen.

Dachform:

Es sind nur Satteldächer zulässig. Ausnahmsweise dürfen auch Walmdächer oder Puttdächer mit einem maximalen vertikalen Versatz von 1,5 m errichtet werden. Garagen und Carports und sonstige Nebengebäude dürfen auch mit Flachdach errichtet werden.

**Dachneigung:**

Die Dachneigung beträgt bei geneigten Dächern mindestens 30° bis maximal 45°.

**Dacheindeckung:**

Es sind ausschließlich rote bis rotbraune, braune, graue, anthrazitfarbene und schwarze Dachziegel-, steine oder -platten zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Solaranlagen und Flachdächer von Garagen und Carports und sonstigen Nebengebäuden.

### Gebiet 2

Nicht überbaubare Grundstücksfläche -Gartenzone:

Mindestens 80 % der festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksfläche -Gartenzone sind dauerhaft zu begrünen.

Dachform:

Es sind nur Satteldächer, Walmdächer oder Puttdächer mit einem maximalen vertikalen Versatz von 1,5 m zulässig. Garagen und Carports und sonstige Nebengebäude dürfen auch mit Flachdach errichtet werden.

**Dachneigung:**

Es sind Dachneigungen von 20° bis maximal 38° zulässig.

**Dacheindeckung:**

Es sind ausschließlich rote bis rotbraune, braune, graue, anthrazitfarbene und schwarze Dachziegel-, steine oder -platten zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Solaranlagen und Flachdächer von Garagen und sonstigen Nebengebäuden.

**Regenwassernutzung:**

Das von den baulichen Anlagen abfließende Niederschlagswasser der unbegrünteren Dachflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück in geeignete Rückhalteanlagen (z.B. Zisternen) zu leiten und als Brauchwasser zu nutzen.

### Hinweise und Empfehlungen

**Energieeinsparung**

Aus energetischen Gründen wird die Anlage von Solarkollektoren und / oder Photovoltaikanlagen empfohlen.

**Denkmalschutz**

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

**Altstandorte / Altablagung**

Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich fünf Altstandorte (Im Hain 27, Brunnenstraße 15, Gartenstraße 2, Gartenstraße 16, Rembrücker Weg 26). Gemäß Handbuch Altanlagen, Band 2, Teil 4 des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) besitzen die Betriebe jedoch ein sehr geringes bis mäßiges Gefährdungspotential für die Umwelt, so dass im Zuge des Baueitlenverfahrens keine weiteren Untersuchungen notwendig werden.

Im Bereich der Grundstücke (Gartenstraße 2 bis 16, Rembrücker Weg 24 bis 30, Karlsplatz 2 und 3) befindet sich früher eine Sandgrube. Diese wurde mit unbekanntem Material verfüllt. Bei Abbaubarbeiten ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Bei Neubausmaßnahmen ist ein Baugrundgutachten mit mehreren, mindestens in den gewachsenen Boden reichenden Bohrungen zu erstellen und der Stadt Obertshausen vorzulegen. Ergibt sich dabei Hinweise, die eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vermuten lassen, so ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, Dezernat Bodenschutz zu informieren.

### Verfahrensvermerke

**Aufstellung**

Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 27.09.2007

**Offenlegung**

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 17.11.2008 bis 19.12.2008

**Beschluss**

Als Sitzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 22.04.2010

22.06.2010  
Datum



Unterschrift


**Katasterstand**

Stand der Planunterlagen: 07/2007

**Bekanntmachung**

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 01.07.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

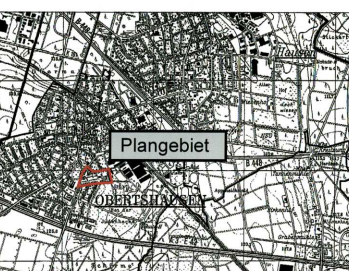
08.07.2010  
Datum



Unterschrift

Der Bebauungsplan "Gartenstraße / Brunnenstraße / Rembrücker Weg / Im Hain" ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches den Bebauungsplan Nr. 1 in all seinen Festsetzungen.

### Übersichtskarte



Stadt Obertshausen  
Stadtteil Obertshausen  
Bebauungsplan  
"Gartenstraße / Brunnenstraße / Rembrücker Weg / Im Hain"

Maßstab: 1:1000  
Auftrags-Nr.: PA70044-P

Entwurf: Juli 2008  
Ergänzt: Februar 2010

**planungsbüro für städtebau**  
grünger.hoffmann.bauer

64846 groß-zimmern  
im rauhen see 1  
i.A. Heintz

tel.: 06071/49333  
fax: 06071/49359  
e-mail: bmb@bmb.de  
www.planungsbuero-fuer-staedtebau.de

### Zeichenerklärung

- Festsetzungen**
- Offentliche Verkehrsfläche
  - Offentliche Verkehrsfläche - Fuß-/ Radweg
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fuß-/ Radweg sowie Anliegenderverkehr Kindergarten
  - Überbaubare Grundstücksfläche
  - Nicht überbaubare Grundstücksfläche
  - Nicht überbaubare Grundstücksfläche - Vorgartenzone
  - Nicht überbaubare Grundstücksfläche - Gartenzone
  - Baulinie
  - Baugrenze
  - Flächen für den Gemeinbedarf
  - Kindergarten
  - Spielplatz / Kindergarten
  - Offentliche Grünfläche - Parkanlage
  - Fläche für Garagen und Stellplätze
  - Abgrenzung unterschiedlicher Gebiete
  - Nummer des Gebietes

### Zeichenerklärung

- Festsetzungen**
- Hauptfrischrichtung
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Hinweise**
- Gebäudebestand lt. Kataster
  - Gebäudebestand, nicht eingemessen
  - Unterirdisch verlaufender Abwasser-Hauptsammler DN 1100

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)

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 07.03.2005, GVBl. I S. 142

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.09.2002, GVBl. I S. 274

Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.2005, GVBl. I S. 305