

- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 ff. BauNVO)**
- Baugruppe (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)
  - Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**
- Familienzentrum / Kindertageseinrichtung
- Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 BauGB)
  - Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 2 Abs. 5 HBO)

Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung

**Textliche Festsetzungen**

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO**
- Fläche für Gemeinbedarf: Familienzentrum / Kindertageseinrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**  
Die Fläche für Gemeinbedarf dient der Unterbringung eines Familienzentrums sowie einer Kindertageseinrichtung. Es sind folgende Anlagen und Einrichtungen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig:
  - Vereinsräume
  - Veranstaltungsräume
  - Räume für Nachmittagsbetreuung
  - Freizeiteinrichtungen für Kinder, Jugendliche, Senioren und Familien
  - Beratungseinrichtungen für soziale + gesundheitliche Zwecke
  - Veranstaltungsräume
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO) hier: Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)**
- Grundfläche**  
Die Grundfläche ergibt sich aus der durch die Baugrenzen festgesetzten Grundstücksfläche.
- Maximal zulässige Gebäuhöhe**  
Die maximal zulässige Gebäuhöhe beträgt:  
GH<sub>max</sub> = 9,00 m.  
Als maximal zulässige Gebäuhöhe (GH) gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Höchster Punkt des Gebäudes (inkl. Dachaufbauten). Technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsgänge dürfen bis maximal 2 m, Aufzüge bis maximal 3 m, die Gebäuhöhe überschreiten.
- Höhenbezugspunkt**  
Der Höhenbezugspunkt ist per Planzeichensymbol festgesetzt.
- Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, i.V.m. § 12 BauNVO)**  
Stellplätze sind nur innerhalb der mit „St“ gekennzeichneten Fläche zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nicht zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 14 BauGB)**
- Oberflächenbefestigung**  
Soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, sind befestigte, nicht überdeckte Flächen in wasserundurchlässiger Bauweise auszuführen.  
Alternativ kann das Niederschlagswasser der o.g. Flächen auf den angrenzenden Grundstückflächen versickert werden.
- Artenschutzmaßnahmen**  
Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tieren und Pflanzen sind die nachfolgenden IV und FF-Biotope und naturschutzrechtlichen LS-V-Art 1 der Vogelschutzrichtlinie müssen folgende Vorkehrungen gemäß § 39 Abs. 5 BImSchG beachtet werden:
  - Maßnahmen der Baufeldvorbereitung und -freimachung sind im Einklang mit der gesetzlichen Brut-/Auszugzeiten-Ausschlussfristnorm (BImSchG § 39 (5) Nr. 2) zwischen 1. Oktober und Ende Februar durchzuführen.
  - Bei unvermeidlicher Beseitigung wertgebender Bäume und geschlossener Gehölzflächen sind zeitlich aber nicht zwingend vorgezogen, Nachpflanzungen vorzunehmen. Diese sind mindestens mit einer Qualität als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 14-16 cm bzw. bei Obstbaumplantagen als Hochstamm mit einem Stammumfang von 6-9 cm zu pflanzen. Es wird die Anpflanzung der Bäume gemäß der „Artenempfehlungen“ (Nr. II, S.15) empfohlen.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)**
- Grundstückbepflanzung**  
Die nicht überbaubaren Flächen, wie z.B. die nicht als Stellplätze, Garagen, Zufahrten, Zwischwege, Spielbereiche und Terrassen genutzten Flächen, der Baugrundstücke sind zu begrünen und grüneisen anzulegen.
- Hinweise und Empfehlungen**
- Bodenkennlinie (§ 9 Abs. 6 BauGB)**  
Wenn bei Erdarbeiten Bodenkennlinien bekannt werden, so ist dies der Hessischen Kartographie oder dem hessischen Bodenkundenzentrum in Frankfurt anzuzeigen. (§ 21 HDSchG) oder dem hessischen Bodenkundenzentrum in Darmstadt eine denkmalgeschützte Gemarkung nach § 13 HDSchG erforderlich werden.
- Leitungschutzmaßnahmen**  
Tiefwurzelnde Bäume müssen lt. DIN 18820 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Kabel gegen Wurzelschäden zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben.  
Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.
- Altlasten**  
Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Altlastenschutz und Umwelt Darmstadt (Dez. IV/Da 41.5) zu informieren.
- Kampfmittel**  
Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Munition oder kampfmittelverdrängte Gegenstände zu Tage treten, ist die Arbeit unverzüglich einzustellen, die Fundstelle abzusichern und die Polizei bzw. den Kampfmittelräumdienst in Darmstadt zu verständigen (Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Litsenplatz 2, 64283 Darmstadt, Tel. 06151-1240).

**Textliche Festsetzungen**

- Brand- und Katastrophenschutz**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes steht eine Löschwasserkapazität je Hydrant von 192 m³ zu, der mindestens 15 m WS Fradruck zu Verfügung.  
Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 Hessisches Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz – HB KG, aus § 13 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Bauordnungsverordnung – BauNVO.  
Die Löschwasseremenge muss für eine Löscharbeit von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungszweig zur Verfügung stehen. Beim Einbau von Hydranten nach DIN 3221 zur Löschwasserentnahme ist das DVGW-Regelwerk W 331 zu beachten. Die Hydranten sind mit Hinweisstichlöchern nach DIN 4056 gut sichtbar zu kennzeichnen.  
Kann die jeweils angegebene Löschwasseremenge vom öffentlichen Wasserversorgungszweig nicht erbracht werden und/oder stehen keine unerschöpflichen Wasserquellen (z.B. aus offenen Gewässern) zur Verfügung, so ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (Löschwasserbehälter, Löschwasserbrunnen oder Löschwasserbehälter) sicherzustellen.
- Hilfsmassnahmen zum Artenschutz**  
An neu zu errichtenden Gebäuden sollen nach Möglichkeit Nist- und Quartierhilfen für entsprechende Vogel und Fledermaus angebracht werden.
- Vermidung von Vogelschlag an Glasbauten**  
Zur Vermidung von Vogelschlag an Glasbauten sind vorsoiglich u.a folgende Maßnahmen zu ergreifen: Glasbauteile, transluzente, matte, eingedünnte, porbierete oder strukturierte Glasflächen, Sanstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z.B. Rankgitterbegrenzungen.  
Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflexanz sind dem derzeit als Stand der Technik geltenden Leitfaßen „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (H. Schmid, et al. 2012, [http://www.vogelgis.de/public/vogel\\_glas\\_licht\\_2012.pdf](http://www.vogelgis.de/public/vogel_glas_licht_2012.pdf)) bzw. seinen jeweiligen Aktualisierungen zu entnehmen.
- Artensempfehlungen**  
Die Verwendung folgender heimischer, standortgerechter Arten wird empfohlen.  
**Bäume**  
Acer campestre  
Carpinus betulus  
Carpinus betulus "Frisch Fontinalie"  
Cedrus sibirica  
Fagus sylvatica  
Juglans regia  
Prunus avium  
Prunus padus "Schloss Tietfurt"  
Quercus robur "Festiglatä"  
Sorbus aria  
Sorbus aria "Magnifica"  
Sorbus aucuparia  
Sorbus domestica  
Sorbus domestica "Frisch"  
Tilia cordata  
Hochstammige Obstbäume  
**Blühen**  
Feldahorn  
Feldulme  
Feldahorn  
Eber-Kastanie  
Buche  
Vilbuss  
Wildkirsche  
Taubenkirsche  
Salweide  
Birnweide  
Eberesche  
Speierling  
Scheidt  
Stachelbeere  
Hochstammige Obstbäume
- Rechtsgrundlagen**  
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)  
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3789)  
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 59), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)  
- Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.08.2018 (GVBl. S. 197)  
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 28.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I, S. 3434)  
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 184)  
- Wasserhaushaltsgesetz (WHVG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I, S. 2771)  
- Hessisches Wassergesetz (HWVG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.08.2018 (GVBl. S. 369)  
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. vom 28.09.2002 (BGBl. I, S. 3930), Neufassung durch Bek. vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I, S. 2771)  
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I, S. 3370).  
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) i. d. F. vom 28.11.2016 (GVBl. I, S. 211).

**Verfahren**

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am 29.08.2017
Beschlussfassung zur Durchführung als beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB und Beschluss des Entwurfs des Bebauungsplanes, der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung	am 15.03.2018
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeleitet	am 21.03.2018
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am 22.03.2018
Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom 03.04.2018 bis 04.05.2018
Prüfung und Entscheidung über die letztgenannte eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB sowie Beschluss des Bauunternehmens als Sachziel gemäß § 2 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO, mit der die Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO (sonstige Festsetzungen) durch die Stadtverordnetenversammlung	am 30.08.2018
Ausstellung	
Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt.	
Obersthausen, den 2. Okt. 2018	
<i>[Signature]</i> Roger Winter, Bürgermeister	

Hiermit wird das Bebauungsplan 63.1 (O) Zwischen Heusenstammer Straße und dem Rembrücker Weg, 1. Änderung durch öffentliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 01. NOV. 2018

Obersthausen, den 02. NOV. 2018

*[Signature]*  
Roger Winter, Bürgermeister

**Stadt Obersthausen**

**Bebauungsplan 63.1 (O)**  
**"Zwischen Heusenstammer Straße und dem Rembrücker Weg, 1. Änderung"**

0 5 10 20 30 50 m

30. August 2018

M 1:500

(6911-09-Änderung)

**PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT**

Alleenstraße 23 64293 Darmstadt

Telefon (06151)9950-0 mail@planungsgruppeDa.de

**Stadt Obertshausen**

## **Bebauungsplan 63.1 (O)**

### **„Zwischen Heusenstammer Straße und dem Rembrücker Weg, 1. Änderung“**

---

**Begründung**  
**(§ 9 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 2a BauGB)**

**30. August 2018**

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. (FH) Ole Heidkamp  
M.Sc. Thomas Gröne  
M.Eng. Nathalie Sauer

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT  
Begher, Raabe, Schulz, Heidkamp - Partnerschaft mbB  
Architekten und Stadtplaner

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt  
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22  
mail@planungsgruppeDA.de  
www.planungsgruppeDA.de

**INHALT**

<b>1. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebietes .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>4</b>
<b>4. Beschleunigtes Verfahren .....</b>	<b>5</b>
<b>5. Planungsrechtliche Situation .....</b>	<b>6</b>
5.1 Regionaler Flächennutzungsplan .....	6
5.2 Rechtskräftiger Bebauungsplan .....	6
<b>6. Schutzgebietsausweisungen .....</b>	<b>7</b>
<b>7. Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation .....</b>	<b>7</b>
<b>8. Belange der Wasserwirtschaft .....</b>	<b>8</b>
8.1 Wasserversorgung / Löschwasser .....	8
8.2 Wasserqualität .....	8
8.3 Abwasserbeseitigung .....	8
8.4 Grundwasser .....	8
<b>9. Bodenschutz .....</b>	<b>8</b>
<b>10. Altlasten .....</b>	<b>9</b>
<b>11. Immissionsschutz .....</b>	<b>9</b>
<b>12. Städtebauliches Konzept .....</b>	<b>10</b>
<b>13. Allgemeiner Klimaschutz .....</b>	<b>10</b>
<b>14. Naturräumliche Grundlagen .....</b>	<b>11</b>
14.1 Lage und naturräumliche Einordnung des Plangebietes .....	11
14.2 Relief, Boden und Altlasten .....	11
14.3 Wasser .....	11
14.4 Klima und Luft .....	12
14.5 Landschaft, Freizeit und Erholung .....	12
14.6 Biotoptypen .....	12
<b>15. Artenschutzrechtliche Potenzialbetrachtung .....</b>	<b>13</b>
15.1 Durchführung .....	13
15.2 Ergebnisse .....	13
15.3 Maßnahmen zur Vermeidung .....	13
<b>16. Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen .....</b>	<b>14</b>
16.1 Art der baulichen Nutzung .....	14
16.2 Maß der baulichen Nutzung .....	14
16.2.1 Grundfläche .....	14
16.2.2 Höhe baulicher Anlagen .....	14
16.2.3 Höhenbezugspunkt .....	15

16.3	Überbaubare Grundstücksflächen.....	15
16.4	Flächen für Stellplätze .....	15
16.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	15
16.5.1	Oberflächenbefestigung.....	15
16.6	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	15
16.6.1	Grundstücksbepflanzung .....	15
<b>17.</b>	<b>Bodenordnung.....</b>	<b>15</b>
<b>18.</b>	<b>Flächenstatistik .....</b>	<b>15</b>

## **ABBILDUNGEN**

Abb. 1:	Lage des Plangebietes.....	3
Abb. 2:	Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung.....	4
Abb. 3:	Ausschnitt RPS/RegFNP 2010 .....	6
Abb. 4:	Ausschnitt Bebauungsplan von 1984.....	7
Abb. 5:	Städtebauliches Konzept, Lageplan: EG und Freiflächen, Stand 16.01.2018 .....	10
Abb. 6:	Luftbild (Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement, Stand Dezember 2017)..	12

## **ANLAGEN**

- Artenschutzbeitrag zur Erstellung der Teiländerung „Familienzentrum“, Ökoplanung Dipl. Biol. Dr. Hans-Georg Fritz, Darmstadt, Januar 2018.

## 1. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Im Jahr 1984 wurde der Bebauungsplan Nr. 63 „Für das Gebiet zwischen der Heusenstammer Straße und dem Rembrücker Weg im Stadtteil Obertshausen“ in Kraft gesetzt. An der Vogelsbergstraße ist ein Festplatz bzw. eine Festwiese festgesetzt.

Im Hinblick auf den Bedarf zusätzlicher Plätze für die Kinderbetreuung sowie weiterer sozialer Einrichtungen, sollen auf dem Grundstück des Festplatzes ein Familienzentrum sowie eine Kindertageseinrichtung errichtet werden. Insgesamt sind folgende Anlagen und Einrichtungen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig:

- Vereinsräume
- Verwaltungsräume
- eine Mensa
- Räume für Nachmittagsbetreuung
- Freizeiteinrichtungen für Kinder, Jugendliche, Senioren und Familien
- Beratungseinrichtungen für soziale + gesundheitliche Zwecke
- Veranstaltungsräume

Anlass und Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans 63 ist die planungsrechtliche Sicherung einer Gemeinbedarfsfläche für die Errichtung eines Familienzentrums sowie einer Kindertageseinrichtung. Mit der Errichtung des Familienzentrums sowie der Kindertageseinrichtung ist darüber hinaus die Verbesserung des Wirtschaftsstandortes Obertshausen durch Schaffung neuer Arbeitsplätze in der Gemeinde verbunden.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebietes

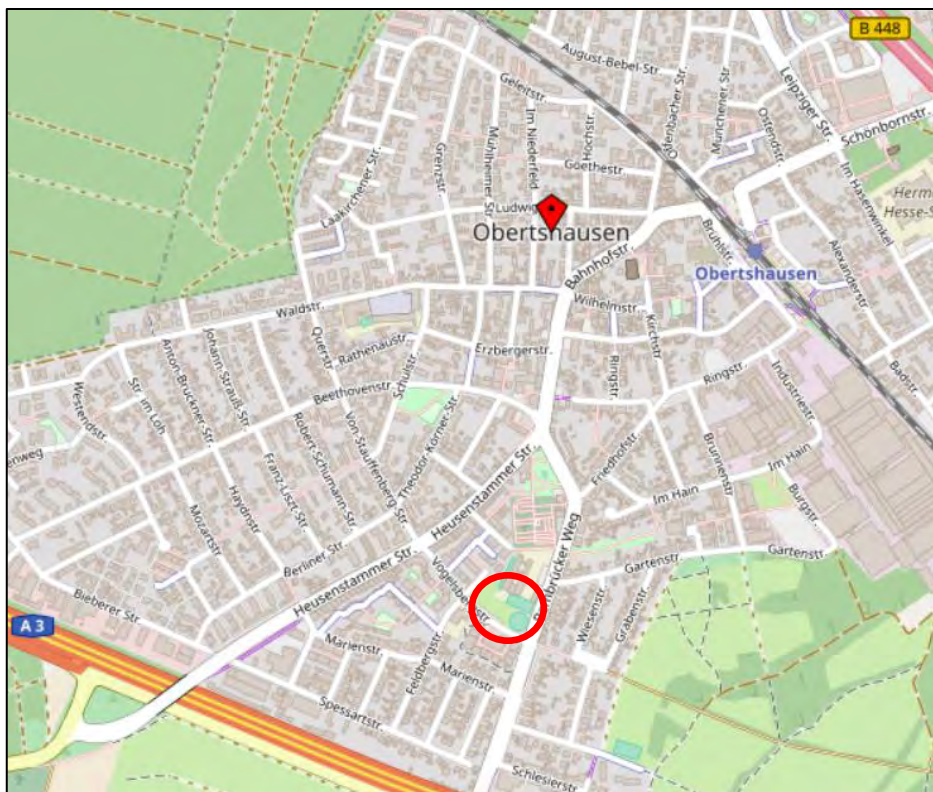


Abb. 1: Lage des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt in der Gemarkung Obertshausen in der Flur 2. Er umfasst das Flurstück 842/28 teilweise. Insgesamt hat der Geltungsbereich eine Größe von 2.964 m<sup>2</sup>.

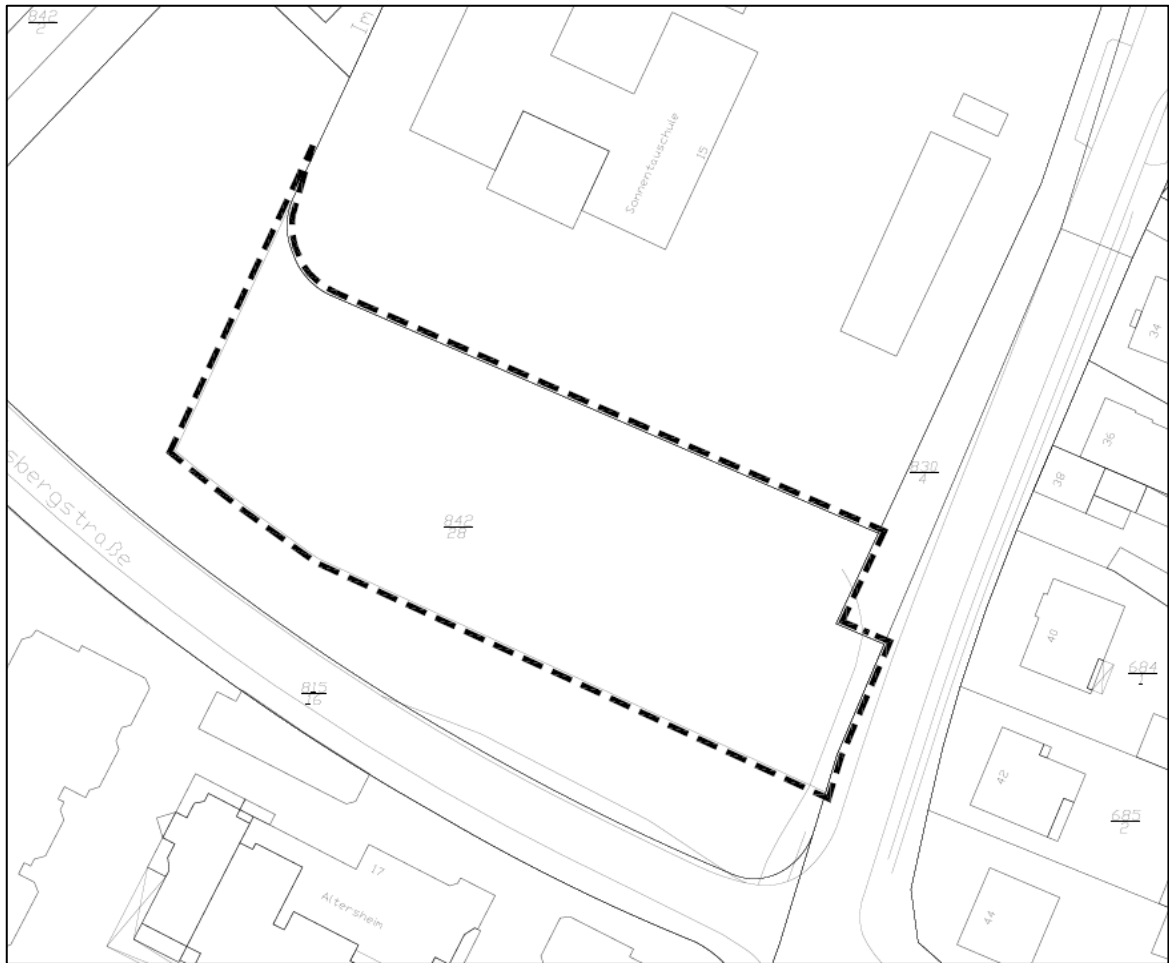


Abb. 2: Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung wird durch die zeichnerische Darstellung bestimmt.

### 3. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. S. 197).
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I. S. 629), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 184)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.08.2018 (GVBl. S. 366)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I 3830), Neufassung durch Bek. vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)
- **Hessisches Denkmalschutzgesetz** (HDSchG) i. d. F. vom 28.11.2016 (GVBL. I S. 211).

#### 4. Beschleunigtes Verfahren

Da es sich bei der im Plangebiet angestrebten Nachverdichtung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewandt und ohne eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB wird wie folgt begründet:

- Es kann gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 auf die Flächennutzungsplanänderung verzichtet werden. Der Regionale Flächennutzungsplan 2010 stellt das Plangebiet als Fläche für Wohnbaufläche, Bestand“ dar. Gemeinbedarfsflächen sind innerhalb dieser Fläche zulässig. Dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB wird somit entsprochen.
- Eine Umweltprüfung, ein Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung sind nicht erforderlich (§ 13 Abs. 3 BauGB). Auch eine Vorprüfung der Umweltauswirkungen entfällt, wenn weniger als 20.000 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO (Fläche entsprechend Grundflächenzahl ohne Überschreitungen für Nebenanlagen) festgesetzt werden. Diese Grenze wird mit dem Bebauungsplan deutlich unterschritten. Die überbaubare Grundstücksfläche der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 umfasst insgesamt eine Fläche von 2.964 m<sup>2</sup>. Die Grundfläche der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche beträgt 1.740 m<sup>2</sup>.
- In der Abwägung des Bebauungsplans zu berücksichtigen bleiben aber die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).
- Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB sind für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche die mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft bereits als zulässig anzusehen. Unabhängig von der Eingriffsregelung bleibt zu prüfen, ob die Umsetzung der Planung artenschutzrechtliche Auswirkungen nach den Vorschriften der §§ 44 – 47 BNatSchG hat.

## 5. Planungsrechtliche Situation

### 5.1 Regionaler Flächennutzungsplan

Im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP 2010) ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche, Bestand“ dargestellt. Da das Familienzentrum sowie die Kindertageseinrichtung zur Versorgung der umliegenden Wohngebiete dienen, besteht kein Konflikt mit den Zielen und Grundsätzen des RegFNP 2010. Es wird dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen.



Abb. 3: Ausschnitt RPS/RegFNP 2010

### 5.2 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 63 „Für das Gebiet zwischen der Heusenstammer Straße und dem Rembrücker Weg im Stadtteil Obertshausen“ aus dem Jahr 1984. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans 63 (O) ist als Parkanlage sowie als Festplatz / Festwiese ausgewiesen. Zudem sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am West, Nord- und Ostrand des Grundstücks festgesetzt.



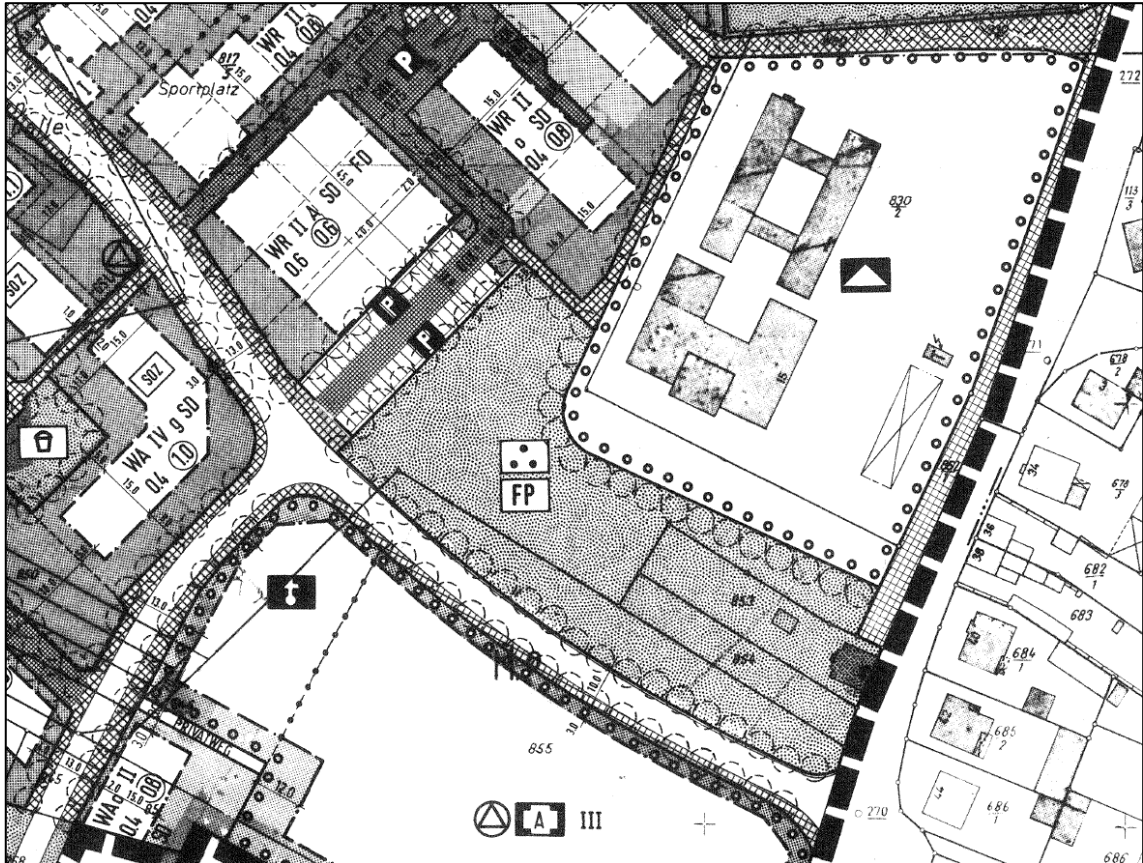


Abb. 4: Ausschnitt Bebauungsplan von 1984

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 ersetzt den Bebauungsplan Nr. 63 innerhalb des Geltungsbereiches.

## 6. Schutzgebietsausweisungen

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Schutzgebietes.

## 7. Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt im Süden von Obertshausen, an der Vogelsbergstraße. 400 m südlich des Plangebiets verläuft die BAB 3, der S-Bahnhof Obertshausen befindet sich in etwa 800 m Entfernung.

Unmittelbar nördlich befindet sich die Grundschule „Sonnentauschule“. Im Süden, auf der gegenüberliegenden Seite der Vogelsbergstraße, befinden sich das Altenpflegeheim „Haus Jona“ sowie eine städtische Kindertagesstätte. Westlich und Östlich des Geltungsbereichs schließen sich Wohnbauflächen an.

Im Geltungsbereich befindet sich der im Bebauungsplan Nr. 63 von 1984 festgesetzte Festplatz sowie ein Pflanzstreifen Bäume und Sträucher an der Grenze zur Grundschule.

Die Erschließung ist durch die bereits gebauten Straßen gesichert und erfolgt von der Vogelsbergstraße aus.

## **8. Belange der Wasserwirtschaft**

### **8.1 Wasserversorgung / Löschwasser**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser erfolgt durch die Stadtwerke der Stadt Obertshausen. Die Trinkwasserversorgung ist technisch und rechtlich (Wasserwerk und Rohrnetz) durch die bestehenden Wasserversorgungsanlagen gewährleistet.

Die erforderliche Menge ist durch bestehende wasserrechtliche Genehmigungen abgedeckt und wasserrechtlich und wasserwirtschaftlich ohne Probleme und ohne nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft nachweislich bereitstellbar.

Nach Aussage der Stadtwerke Obertshausen steht im Plangebiet eine Löschwasserkapazität je Hydrant von 192 m<sup>3</sup>/h zur Verfügung. Bei der ermittelten maximalen Entnahmemenge am jeweiligen Hydranten wird der Netzdruck nicht auf 15 m WS sinken.

### **8.2 Wasserqualität**

Die Wasserqualität des zur Verfügung zu stellenden Trinkwassers entspricht den Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TWVO).

### **8.3 Abwasserbeseitigung**

Eine Versickerung ist aufgrund der vorhandenen Bodenschichten nicht möglich.

Auf dem Grundstück sind Entwässerungsleitungen vorhanden, die aktuell die Entsorgung der Niederschlagsmengen über 3 Anschlüsse an die öffentliche Mischwasserkanalisation problemlos sicherstellen.

Durch den Neubau werden die abflusswirksamen Flächen vermindert, indem das Dach eine extensive Begrünung erhält sowie Grünflächen in der Außenanlage angelegt werden.

Die Planung der Entwässerungsanlagen erfolgt nach DIN EN 12056 und DIN 1986-100. Die abzuleitende Schmutzwassermenge des Gebäudes beträgt QWW = 7,2 l/s.

Die Niederschlagsmenge wird über die Berechnungsregendspende r(5,5) ermittelt. Durch die beschriebene Niederschlagswasserbewirtschaftung ergibt sich eine verminderte Regenwassermenge von 20,1 l/s. Dies ist deutlich mehr als die zusätzlich abzuleitende Schmutzwassermenge von QWW = 7,2 l/s.

Die Entsorgung der Regen- und Schmutzwassermengen ist daher als gesichert anzusehen.

### **8.4 Grundwasser**

Die Geländehöhe des Grundstücks beträgt ca. 125 m üNN.

Der Grundwasserspiegel liegt üblicherweise bei 120 m üNN, entsprechend einem Grundwasserabstand von 5 bis 7,5 Metern (Grundwasserkarten 2015, HLNUG). In den Jahren 1957 bis 2001 betrug die Differenz des Grundwasserabstandes zwischen 70 und 100 cm (Karte: Differenz der Grundwasserstände, HLNUG).

## **9. Bodenschutz**

Gemäß der Bodenschutzklausel in § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von

Flächen für bauliche Nutzungen im Außenbereich sind insbesondere die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur in notwendigen Umfang genutzt werden.

Die Herstellung des Familienzentrums angrenzend zur Schule gilt als innerörtliche Nachverdichtung. Dadurch wird insbesondere dem Ziel des § 1 Abs. 5 BauGB (städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung), dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sowie dem Ziel der Vermeidung einer Beeinträchtigungen des Bodens gemäß § 1 Satz 3 BBodSchG entsprochen. Eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und einer Neuversiegelung von Flächen im Außenbereich findet durch die vorliegende Planung nicht statt. Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet.

Aufgrund der Zielsetzung eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Beschränkung der überbaubaren Flächen, zur Verwendung wasserdurchlässige Beläge und zur Begrünung festgesetzt.

Weitere bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Hierbei gibt es allgemeine Vorgaben zum Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB), Vorgaben zur Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915 und DIN 19731). Zudem wird auf die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes hingewiesen.

### **Beeinträchtigungen des Bodens**

Gemäß § 1 Satz 3 des Bundes-Bodenschutzgesetzes, sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

## **10. Altlasten**

Es befinden sich im Plangebiet keine bekannten Altflächen (Altstandort, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Dez. IV/Da 41.5) zu informieren.

## **11. Immissionsschutz**

Südlich und östlich des Plangebietes führen zwei Erschließungsstraßen entlang. In der Bauleitplanung werden vorhandene bzw. neu zu bauende Verkehrswege schalltechnisch berücksichtigt, um auszuschließen, dass schädliche Umwelteinwirkungen, die dem Wohnen dienenden Gebiete oder sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Hierbei werden insbesondere Verkehrswege mit einer überörtlichen Verbindungsfunktion einbezogen, die zu maßgeblichen Geräuschimmissionen im Plangebiet führen.

Erschließungsstraßen für die dem Wohnen dienenden Gebiete selbst werden in aller Regel nicht berücksichtigt, da ihre ureigentliche Verkehrsfunktion in der Erschließung des Gebietes selbst liegt und sie nicht einer überörtlichen Verbindungsfunktion dienen. Insbesondere werden von Erschließungsstraßen aufgrund des geringeren

Verkehrsaufkommens in der Regel vergleichsweise niedrige Geräuschbelastungen hervorgerufen.

Es wird davon ausgegangen, dass die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume innerhalb des Familienzentrums nicht beeinträchtigt werden.

Von dem Plangebiet gehen keine ortsunüblichen Lärmbelastungen aus. Das angrenzende Wohngebiet sowie das Altenheim werden somit durch die geplanten Nutzungen im Familienzentrum nicht beeinträchtigt.

## 12. Städtebauliches Konzept

Die Stadt Obertshausen plant die Errichtung eines Familienzentrums in der Vogelsbergstraße in unmittelbarer Nähe zur Sonnentauschule, der Kita Vogelsbergstraße und dem Alten- und Pflegeheim Haus Jona. Der Neubau umfasst rund 2 300 m<sup>2</sup> und soll in 2 Bauabschnitten realisiert werden. Zum jetzigen Stand der Planung sind folgende Nutzungen im Familienzentrum vorgesehen: Mensa/Verpflegung Sonnentauschule, Nachmittagsbetreuung der Sonnentauschule, Familienverein Tausendfüßler e. V., U3-Betreuung bestehend aus 3 Gruppen á 12 Kindern und weitere Vereinsräume.



Abb. 5: Städtebauliches Konzept, Lageplan: EG und Freiflächen, Stand 16.01.2018

## 13. Allgemeiner Klimaschutz

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Im vorliegenden Bebauungsplan wird der allgemeine Klimaschutz u.a. durch folgende Aspekte beachtet:

### Klimaökologie

Bei Überplanung des Gebiets wird auf klimaökologische Ansätze geachtet. Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie den Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden die klimaökologischen Belange berücksichtigt.

## **Nutzung erneuerbarer Energien**

Die Nutzung erneuerbarer Energien bzw. die sparsame und effiziente Nutzung von Energien sind grundsätzlich möglich. Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, die diesen Zielen entgegenstehen. Im Übrigen sind die Belange des Klimaschutzes bei der Erstellung von Neubauten durch die Regelungen des EEWärmeG (Erneuerbare-Energien-WärmeGesetz) vom 22.12.2011, bereits hinreichend berücksichtigt. Auch das anzuwendende Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (Energieeinsparungsgesetz – EnEG) 2005 (in Verbindung mit der jeweils gültigen Energieeinsparungsverordnung) setzt die Zielsetzungen des allgemeinen Klimaschutzes um.

## **14. Naturräumliche Grundlagen**

### **14.1 Lage und naturräumliche Einordnung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Obertshausen. Die Umgebung ist durch Wohnbauflächen geprägt. Im Süden verläuft die ehemalige Bahntrasse, daran anschließend liegt das Wohngebiet Goldkaute.

Naturräumlich betrachtet liegt das Plangebiet im Rhein-Main-Tiefland in der Haupteinheitengruppe „Oberrheinischen Tiefebene“. Dort befindet es sich in der Untergruppe „Untermainebene“ im „Heusenstammer Sand“.

### **14.2 Relief, Boden und Altlasten**

Das Plangebiet ist relativ eben und liegt auf einer Höhe von ca. 125 m ü.NN.

Geologischer Strukturraum ist die „Hanau-Seligenstädter-Senke“ (= Untermainebene) im Hanauer Becken. Die hier vorkommenden Gesteine setzen sich vorwiegend aus tertiär- und quartärzeitlichen Tonen, Sanden, Kiesen und Kalksteinen zusammen. Durch das weitgehende Fehlen von Löß sind die überwiegend sandigen Böden relativ nährstoffarm.

Die Böden bestehen aus Braunerden mit Bändern, Bänder-Parabraunerden sowie örtlich Podsol-Braunerden. Vorherrschende Bodenart ist Sand bis sandiger Lehm, der aus Terrassensand und –kies entstanden ist.

Im bereits überbauten Bereich des Plangebietes sind die Böden als Böden der Siedlungsbereiche mit Versiegelungen und anthropogenen Überformungen anzusprechen.

Die noch unversiegelten Bodenbereiche im Plangebiet haben nur eine untergeordnete Funktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, als Wasserfilter und -speicher, als Produktionsstandort und für die Klimaregulierung.

Hinweise auf bestehende Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind nicht vorhanden.

### **14.3 Wasser**

Das Plangebiet liegt im hydrogeologischen Großraum „Oberrheingraben mit Mainzer Becken und nordhessischem Tertiär“ in der „Hanau-Seligenstädter-Senke“. Die grundwasserleitenden Lockergesteine aus Sedimenten haben eine mittlere Durchlässigkeit.

#### 14.4 Klima und Luft

Das Plangebiet liegt in der klimatisch begünstigten Untermainebene. Die mittlere jährliche Lufttemperatur liegt bei 9,9°C, die mittlere jährliche Niederschlagsmenge bei 600-700 mm.

Die im Plangebiet vorhandenen Bäume haben eine Bedeutung zur kleinklimatischen Ausgleichswirkung. Das Gebiet besitzt jedoch keine übergeordnete klimatische Funktion zur Kalt- und Frischluftentstehung.

#### 14.5 Landschaft, Freizeit und Erholung

Das Plangebiet ist zum größten Teil eine mit Pflaster befestigte Fläche. Im südlichen Bereich ist eine runde, asphaltierte Fläche mit einem mittig angebrachten Basketballkorb. Die Fläche ist mit Bäumen eingefasst. Süd- und nordwestlich sind begrünte Parkplätze in den Randbereichen vorhanden. Die Raumkante zur nördlich anschließenden Schule ist ebenfalls mit Gebüsch und Bäumen eingefasst.

Der Erholungsfaktor des Plangebiets ist als gering einzustufen.

#### 14.6 Biotoptypen

Im Folgenden wird in zusammengefasster Form ein Überblick über die im Plangebiet vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen gegeben.

Der gesamte Bereich des Plangebiets wird von einem hohen Anteil an versiegelten Flächen geprägt. Im Südosten ist es eine asphaltierte Fläche, umgeben von Bäumen. Der restliche Bereich, bestehend aus einer Platzfläche und Parkplätzen, ist mit Pflastersteinen versiegelt. Die Parkplätze sowie die Raumkante nach Nordosten sind begrünt mit Bäumen und Sträuchern.



Abb. 6: Luftbild (Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement, Stand Dezember 2017)

## **15. Artenschutzrechtliche Potenzialbetrachtung**

Zur Erfassung und Bewertung der planungsrelevanten Fauna liegt folgendes Gutachten vor: „Artenschutzbeitrag zur Erstellung der Teiländerung „Familienzentrum“ des B\_Plans Nr. 63 in der Stadt 61379 Obertshausen“, Ökoplanung Dipl. Biol. Dr. Hans-Georg Fritz, Darmstadt, Januar 2018.

Das Gutachten ist als Anhang dieser Begründung beigelegt und kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

### **15.1 Durchführung**

Bei der Bearbeitung der Potenzialbetrachtung handelt es sich um eine reine Luftbildauswertung. In diesem Fall erscheint diese vollkommen ausreichend, da es sich bei dem Vorhabengebiet mit der näheren Umgebung um eine wenig differenzierte Geländesituation eines Festplatzes inmitten der Stadt handelt und kein Abbruch von Gebäuden erfolgt. Erfahrungsgemäß weicht die Ausstattung mit besonders geschützten Arten, hier sind es wegen der Biotoptypen und Strukturen lediglich einige Vogelarten, im Vergleich zu ähnlichen Situationen kaum ab.

### **15.2 Ergebnisse**

Es handelt sich bei dem Vorhabengebiet um mit wenigen Laubbäumen überstellte und ansonsten annähernd vegetationsfreie Plätze neben der Sonnentau-Schule. Dichtere Gebüsche und Baumreihen erstrecken sich entlang der Ränder und sind schon vergleichsweise alt. Die einzelnen Bäume und linearen Gebüsche zwischen Straßen, Parkplätzen, Sportanlagen und Schulgebäuden werden durch Störungen aller Art ständig in ihren Artenschutzfunktionen negativ überlagert.

Insgesamt sind 14 Vogelarten als potenziell mögliche Brutarten planungsrelevant. Dies sind überwiegend kulturfolgende, häufige Arten mit günstigen Erhaltungszuständen in Hessen und auch Gesamtdeutschland. Lediglich drei Arten besitzen unzureichende Erhaltungszustände, nämlich Girlitz, Stieglitz und Türkentaube. Bei diesen drei Arten handelt es sich um typische Bewohner aufgelockerter Siedlungen mit strukturreichen Hausgärten oder Alleen. Als Nistplätze suchen Girlitz und Türkentaube gern dichte und hohe Nadelbäume auf, von deren Spitzen Girlitze ihren Gesang vortragen und den fledermausartigen Balzflug starten. Türkentauben bevorzugen als Sitzplätze Dächer. Stieglitze nisten in hohen Laubbäumen. Der mit aufgeführte Bluthänfling, als einzige Brutart im schlechten Erhaltungszustand, ist in dieser Stadtlage eher nicht anzunehmen aber auch nicht vollständig auszuschließen. Der Bluthänfling sucht ähnlich Girlitz Koniferen als Nistplätze und benötigt an Sämereien reiche ausdauernde Unkrautfluren in der Nähe. Alle vier Arten sind Freibrüter.

Amphibien, Reptilien, Fledermäuse und sonstige Säugetiere sowie spezielle Insekten können im Vorhabengebiet mangels in geeigneter Größe und Vernetzung vorhandener Biotoptypen ausgeschlossen werden.

### **15.3 Maßnahmen zur Vermeidung**

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung müssen durchgeführt werden, um Störungen, Tötungen und / oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen.

- Maßnahmen der Baufeldvorbereitung und –freimachung sind im Einklang mit der gesetzlichen Brut-/Aufzuchtzeiten-Ausschlussfristenorm (BNatSchG § 39 (5) Nr. 2) zwischen 1. Oktober und Ende Februar durchzuführen.
- Bei unvermeidlicher Beseitigung wertgebender Bäume und geschlossener Gehölzflächen sind zeitnah aber nicht zwingend vorgezogen, Nachpflanzungen in einer adäquaten ökologischen Qualität vorzunehmen.

Des Weiteren wird empfohlen, an neu zu errichtenden Gebäuden nach Möglichkeit Nist- und Quartierhilfen für entsprechende Vögel und Fledermäuse anzubringen.

Die Durchführung von Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) wird nicht erforderlich.

Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass unter der Beachtung der oben aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen der Eintritt von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Schädigung, Tötung, Störung von Tierarten, die einem strengen bzw. europarechtlichen Schutzstatus unterliegen), nicht ausgelöst wird.

## **16. Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen**

### **16.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **Fläche für Gemeinbedarf**

Im Bebauungsplan Nr. 63 ist im Plangebiet ein Festplatz bzw. eine Festwiese festgesetzt. Durch die Änderung des Bebauungsplans und der Festsetzung des Plangebietes als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Familienzentrum / Kindertageseinrichtung“ wird sichergestellt, dass im Plangebiet ein Familienzentrum sowie eine Kindertageseinrichtung errichtet werden können. Insgesamt sind im Plangebiet folgende Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig:

- Vereinsräume
- Verwaltungsräume
- eine Mensa
- Räume für Nachmittagsbetreuung
- Freizeiteinrichtungen für Kinder, Jugendliche, Senioren und Familien
- Beratungseinrichtungen für soziale + gesundheitliche Zwecke
- Veranstaltungsräume

### **16.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **16.2.1 Grundfläche**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Grundfläche (überbaubare Grundstücksfläche) und der Gebäudehöhe festgelegt.

#### **16.2.2 Höhe baulicher Anlagen**

Die Begrenzung der Gebäudehöhe wird festgesetzt, um eine harmonische Höhenentwicklung zur Umgebung des Plangebiets zu sichern.

Das Ausmaß von Dachaufbauten wird eingeschränkt, um die Gebäude nicht zu hoch in Erscheinung treten zu lassen.



**16.2.3 Höhenbezugspunkt**

Der per Planeinschrieb festgesetzte Höhenbezugspunkt bildet das Ursprungsgelände ab.

**16.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Es wird ein Baufenster ausgewiesen, das die Ausnutzung der festgesetzten maximalen Grundfläche ermöglicht und die geplante Bebauung sowie die Stellplatzanlagen berücksichtigt.

**16.4 Flächen für Stellplätze**

Die mit „St“ festgesetzte Fläche für Stellplätze ist entsprechend des städtebaulichen Konzeptes (s. Kap. 10 „Städtebauliches Konzept“) ausreichend dimensioniert, so dass die Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Obertshausen hergestellt werden können.

**16.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft****16.5.1 Oberflächenbefestigung**

Aus der Zielsetzung heraus, den Anteil an versiegelten Flächen möglichst gering zu halten, wird festgesetzt, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke mit geringer Nutzungsintensität als teilversiegelte Flächen anzulegen. Damit soll erreicht werden, dass das Oberflächenwasser von nicht intensiv genutzten Flächen versickern kann. Vollständige Versiegelung führt zum Aufheizen der Flächen im Sommer, Erwärmung der Umgebung durch Rückstrahlung, erhöhten Staubanfall und schnellem Abfluss des Niederschlagswassers.

**16.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen****16.6.1 Grundstücksbepflanzung**

Die Begrünung der nicht überbauten Flächen trägt zur Entsiegelung des ehemaligen Festplatzes bei. Des Weiteren wird durch die Begrünung erreicht, dass sich das Plangebiet besser in die Umgebung einfügt.

**17. Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind im Plangebiet nicht notwendig.

**18. Flächenstatistik**

<b>Geltungsbereich (gesamt)</b>	<b>2.964 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
<b>Fläche für Gemeinbedarf</b>	<b>2.964 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
davon:		
Überbaubare Grundstücksfläche	1.740 m <sup>2</sup>	58,7 %
Fläche für Stellplätze	654 m <sup>2</sup>	22,1 %