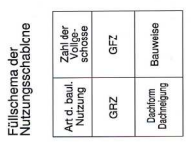




### Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeichenverordnung PlanZV 90

- 1. Art der baulichen Nutzung  
§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO  
§3 BauNVO
- WR Reine Wohngebiete
- 2. Maß der baulichen Nutzung  
§9 (1) Nr.1 BauGB
- 0.4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß §9 (1) und 19 BauNVO
- 1.2 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß §9 (1) und 20 BauNVO
- IV Zahl der Vollgeschosse §9 (1) und 20 BauNVO
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
§9 (1) Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO
- Baulinie
- Baugrenze
- 6. Verkehrsflächen  
§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB
- Private Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- wasserdurchlässiger Bodenbelag (z.B. Optiplaster, Rasengitterplatten, Rasengitter)
- 15. Sonstige Planzeichen  
§9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Neben- und Stellplätze Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- §9 Abs.7 BauGB
- Grenze des öffentlichen Kulturbereichs des Bebauungsplans
- Geminschaftsgarage
- St Stellplätze
- Nicht überbaubare Fläche



### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung  
§9 (1) Nr.1 BauGB  
§1 (2) Nr.2 BauNVO
- Für die nach §9 Abs.1 BauNVO festgesetzten reiner Wohngebiete (WR) sind die gemäß §9 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- 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 und Höchstmitte, festgesetzt in einer hier (IV) und Anlage (BauZV) festzulegen.
- §18 (1) BauNVO  
Reine bauliche Anlagen
- Festlegung der Höhe der baulichen Anlagen:  
§9 (1) Nr.4 BauGB  
entspricht 131,100mV, Maßpunkt = Oberkante Antenne
- Max. Höhe inkl. Stahlgerüst bei 4-geschossigem Baukörper = 5,50m, entspricht 129,100mV, Maßpunkt = Oberkante Antenne
- 1.3 Bauweise  
§9 (1) Nr.2 BauGB  
§22 (1) BauNVO
- Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.
- 1.4 Flächen für Nebenanlagen  
§9 (1) Nr.4 BauGB
- §14 (1) u. (2) BauNVO
- In den Bereichen außerhalb der bebauten Grundstücksflächen (Fahrbahnen oder Gehwege), sowie der Versorgung des Baugrubens mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, zulässig.
- §12 (6) BauNVO
- Campers, Garagen und Stellplätze sind nur auf dem dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- 1.5 Geh-, Fahr- und Leihgerinne  
§9 Abs.1 Nr.21 BauGB
- Die innerhalb des Planungsbereichs zur Bläsaug mit Rechten festgesetzten GFL, Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger, sowie die innerhalb des Planungsbereichs festgesetzten Anlagen für GFL und Fahrrecht zugunsten der Anlieger.

### BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 2.1 Dachgestaltung  
Dachform
- In Fachbereichs Baukörper der Flachdach- bis des Hochschulbau zulässig.
- Die zulässige Dachneigung beträgt mindestens 0° und maximal 8°.
- 2.2 Solaranlagen sind allgemein zulässig.
- 3.0 Allgemeine Hinweise:
- Ausbau der Poststraße
- Die Privatstraße ist strabensverkehrsrechtlich Teil des öffentlichen Verkehrsnetzes, die Verkehrsregeln des StVO, das ausgearbeitete Folgen der §5 StVG und §45 Abs.5 StVO.
- Die Privatstraße ist als Feuerwehrzufahrt auszuführen und entsprechend auszuschildern.
- Schädliche Bodenveränderungen
- Werden im Boden schädliche Bodenveränderungen angetroffen ist umgehend das Bauamt zu informieren. Bei Verdacht auf Bodenveränderungen ist das Bauamt (V/2a 41.5, Bodenschutz) zu informieren und ein Fachgutachter in Altlastenfällen hinzuzuziehen

### RECHTSGRUNDLAGE

- 1. Baugesetzbuch BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (S. 1556) geändert worden ist.
- 2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 22. April 1990 (BGBl. I S. 132) die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1992 (BGBl. I S. 466) geändert worden ist.
- 3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Primärplans (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 38).
- 4. Hessische Bauordnung (HBO) vom 18. Juni 2002 (GVBl. S. 274) zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. November 2010 (GVBl. I S. 429)

### VERFAHRENSVERMERKE

- 1. VERSTEL UNTERSCHREIBUNG  
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oberhessen hat am 09.12.2011 gem. §2 (1) BauGB die Ausfertigung des Bebauungsplans Nr. 4a/5a (H) "Zwischen Schubertstraße, Änderung gemäß § 3a BauGB beschlossen. Die Selbsterklärende Straße, Änderung gemäß § 3a BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erging am 09.12.2011.
- 2. ÖFFENTLICHKEITS- UND BERÖHRENBETEILIGUNG  
Art und Dauer der Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurden am 08.03.2012 festgelegt. Die Auslegung erfolgte vom 09.03.2012 bis zum 19.03.2012. Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 09.03.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 20.04.2012 aufgeführt werden.
- 3. SATZUNGSBESCHLUS  
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oberhessen hat am 09.03.2012 die Änderung des Bebauungsplans Nr. 4a/5a (H), "Zwischen Schubertstraße und Bauernstraße, westlich und östlich der Selbsterklärender Straße, gemäß § 3 BauGB und § 9 der Hessischen Bauordnung als Bauleitplan beschlossen.

### AUSFERTIGUNGSVERMERK

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt. Die im Plan enthaltenen Zeichnungen sind mit den im Plan enthaltenen Verordnungsverboten eingehalten worden sind.

Oberhessen, den ...17. Aug. 2012...  
  
 Bürgermeister

Oberhessen, den ...15. Sep. 2012...  
  
 Bürgermeister

### 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4a/5a (H) "Zwischen Schubertstraße und Bauernstraße, westlich und östlich der Selbgenannten Straße"

(gemäß § 12 BauGB)  
 Stadt Oberhessen  
 Stadtteil Hausen

geteiler gerrull architekten.GmbH  
 Hanauer Landstraße 186  
 60314 Frankfurt  
 TEL: 099 84 41 55 40  
 FAX: 099 84 41 55 42  
 E-mail: info@geteilerarchitekten.de  
 www.geteilerarchitekten.de

MASSSTAB	1:500	MASS		ZEICHENLISTE	
DATUM	20.02.2012	PROJEKT			
BLATTNUMMER	BA11118				
Vorhabenbezogener B-Plan					G