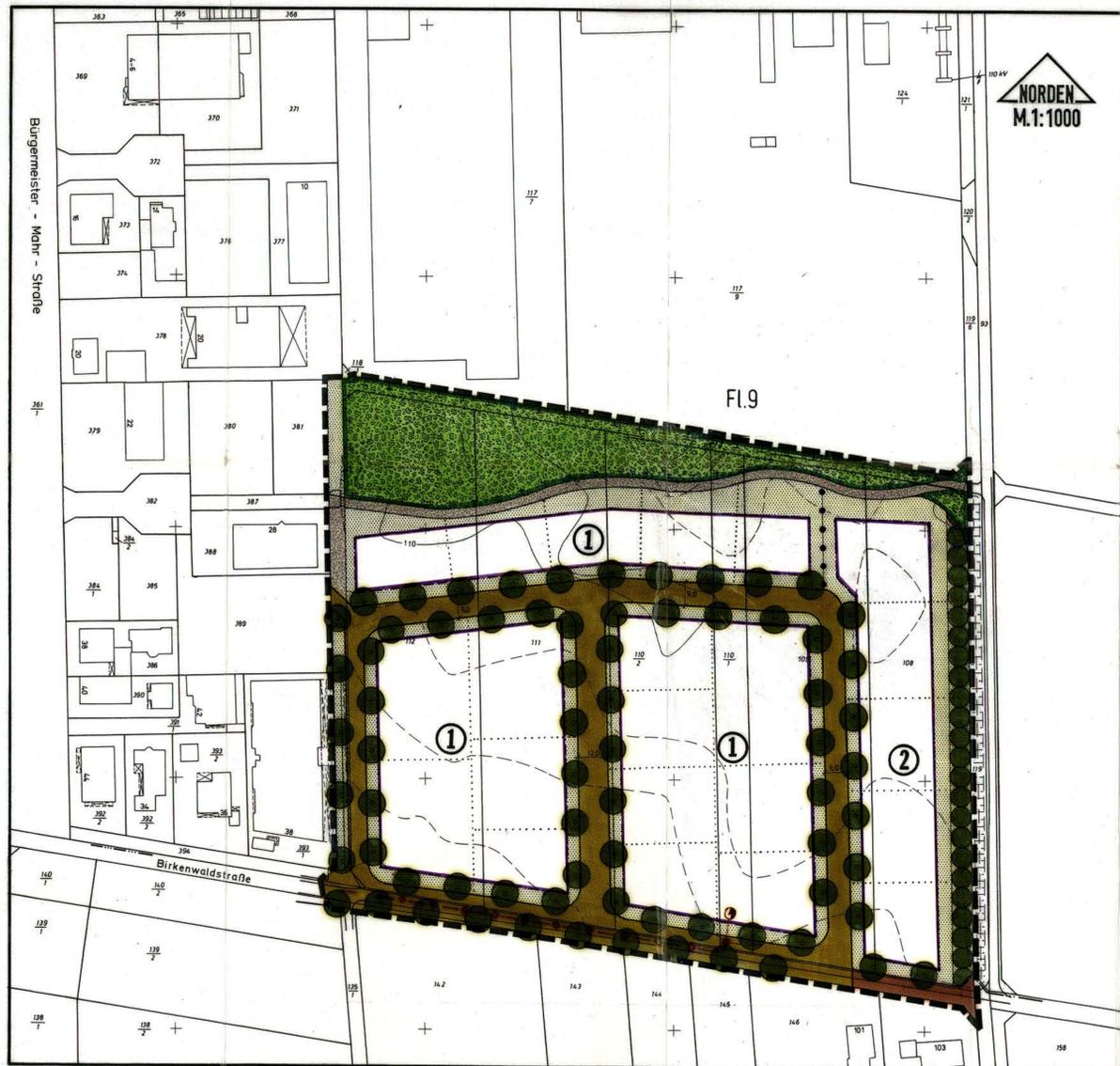


# STADT OBERTSHAUSEN, STADTTTEIL HAUSEN BEBAUUNGSPLAN NR. 72 „SAMERWIESEN“

# ABSCHRIFT



## Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

### Gebiet 1

#### Art der Nutzung

Gewerbegebiet; Selbständige Lagerplätze, Einzelhandelsbetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig. Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Vergnügungsgaststätten sind nicht zulässig.

#### Maß der Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ): 0,8  
Geschossflächenzahl (GFZ): 2,0  
Zahl der Vollgeschosse: III als Höchstgrenze

Die maximale First- bzw. Dachhöhe beträgt 12 m. Das Maß bezieht sich auf die Oberkante der Birkenwaldstraße.

#### Bauweise

Abweichende Bauweise; Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Gebäude mit einer Länge von über 50 m sind zulässig.

#### Dachbegrünung

Dachflächen (mit Ausnahme verglaster Flächen von Sheddächern oder vergleichbar aufgefalteter Dachkonstruktionen) sind zu mindestens 80 % dauerhaft extensiv zu begrünen.

#### Garagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen nicht zulässig.

### Gebiet 2

#### Art der Nutzung

Gewerbegebiet; Tankstellen und Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig. Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Vergnügungsgaststätten sind nicht zulässig.

#### Maß der Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ): 0,6  
Geschossflächenzahl (GFZ): 1,2  
Zahl der Vollgeschosse: II als Höchstgrenze

Die maximale First- bzw. Dachhöhe beträgt 9 m. Das Maß bezieht sich auf die Oberkante der Birkenwaldstraße.

#### Bauweise

#### Offene Bauweise

#### Dachbegrünung

Dachflächen (mit Ausnahme verglaster Flächen von Sheddächern oder vergleichbar aufgefalteter Dachkonstruktionen) sind zu mindestens 80 % dauerhaft extensiv zu begrünen.

#### Stellplätze und Garagen

Garagen sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig. Die Anlage von Stellplätzen ist in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nur in einer Tiefe von 25 m - gemessen ab der öffentlichen Verkehrsfläche aus - zulässig.

#### Fläche für Anpflanzungen

Innerhalb der Fläche für Anpflanzungen ist eine mindestens vierreihige geschlossene Pflanzung aus einheimischen Bäumen und Sträuchern (siehe z. B. gemäß Vorschlagsliste 1) anzupflanzen und zu unterhalten. Es ist eine gemischte Pflanzung aus mindestens 8 verschiedenen Arten anzulegen, wobei der Anteil einer Art mindestens 10 % der Gesamtstückzahl betragen muß. Zusätzlich hierzu sind innerhalb dieser Fläche 15 Schwarzerlen (*Alnus glutinosa*) als Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten.

#### Anzupflanzende Einzelbäume in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind entsprechend der zeichnerischen Festsetzung einheimische großkronige Laubbäume (z. B. gemäß Vorschlagsliste 2) anzupflanzen und zu unterhalten. Von den festgesetzten Standorten kann bis zu 3 m abgewichen werden. Die übrigen festgesetzten Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind hierauf nicht anzurechnen. Die Bäume sind in der Pflanzqualität - Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm und durchgehendem Leittrieb anzupflanzen.

#### Anzupflanzende Einzelbäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Birkenwaldstraße

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind standortgerechte großkronige Laubbäume (z. B. gemäß Vorschlagsliste 3) anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Es sind ausschließlich Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm und durchgehendem Leittrieb zu pflanzen. Es sind mindestens 10 Bäume anzupflanzen, wobei nur eine Art zu verwenden ist.

#### Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Feuchtigkeitsgeprägte Hochstaudenflur

Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine feuchtigkeitsgeprägte Hochstaudenflur zu entwickeln. Hierzu ist die Fläche alle 3 Jahre höchstens 1mal zu mähen. Das Mahgut ist von der Fläche abzuräumen. Die Mahd ist nicht vor dem 15. Juli des Jahres durchzuführen. Entlang der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche - Fuß-/Radweg ist innerhalb dieser Fläche das Aufstellen von Bänken in einer Tiefe von 5 m parallel zur Wegefläche zulässig. In diesem 5 m breiten Streifen kann die Pflegemahd intensiviert werden. Flächenversiegelungen sind unzulässig. Weiterhin sind 15 standortgerechte, einheimische Laubbäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten.

#### Öffentliche Verkehrsfläche - Fuß- und Radweg

Die öffentliche Verkehrsfläche - Fuß-/Radweg darf nicht wasserundurchlässig versiegelt werden.

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

### Einfriedigungen

In den Plangebietsteilen 1 und 2 sind im Vorgartenbereich nur offene wirkende Einfriedigungen zulässig.

### Grundstücksfreilichen

#### Plangebietsteil 1

Entlang mindestens 50 % der Grundstücksgrenzlinie ist eine durchgehende zweireihige geschlossene Pflanzung aus einheimischen Bäumen und Sträuchern (z. B. gemäß Vorschlagsliste 1) zu pflanzen und zu unterhalten. Die Mindestbreite der Pflanzfläche entlang der Grundstücksgrenzen beträgt 3 m. Betrieblich bedingte Abstell- und Lagerflächen sind, soweit sie nicht durch Gebäude zu den öffentlichen Verkehrsflächen und Nachbargrundstücken optisch abgeschirmt sind mit einer geschlossenen Pflanzung aus einheimischen Bäumen und Sträuchern zu umgeben. Die Pflanzpflicht an den Grundstücksgrenzlinien wird hierauf angerechnet.

#### Plangebietsteil 2

Betrieblich bedingte Abstell- und Lagerflächen sind, soweit sie nicht durch Gebäude zu den öffentlichen Verkehrsflächen und Nachbargrundstücken optisch abgeschirmt sind, mit einer dichten Heckenpflanzung aus einheimischen Bäumen und Sträuchern zu umgeben.

### Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB

Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz zugeordnet.

### Hinweise und Empfehlungen

#### Gebäudebegrünung

Es wird empfohlen, ungeschlossene Außenwände mit geeigneten Rankgewächsen zu begrünen.

Für die Begrünung der Dachflächen wird die Einsaat geeigneter Magerrasen-Saatgutmischungen empfohlen.

#### Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, daß bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmäler gemäß § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz unverzüglich zu melden sind.

#### Regenwassersammlung

Es wird empfohlen, das von den Dachflächen abfließende Niederschlagswasser, im nördlichen Bereich in die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und im östlichen Bereich in die angrenzende Grabenparzelle einzuleiten.

#### Vorschlagslisten für zu pflanzende Bäume und Sträucher

##### Vorschlagsliste 1:

- |                    |   |                         |
|--------------------|---|-------------------------|
| Acer campestre     | - | Feld-Ahorn              |
| Ainus glutinosa    | - | Schwarz-Erle            |
| Carpinus betulus   | - | Hainbuche               |
| Cornus sanguinea   | - | Gemeiner Hartriegel     |
| Corylus avellana   | - | Walhasel                |
| Crataegus monogyna | - | Eingrifflicher Weißdorn |
| Euonymus europaeus | - | Pfeifenhütchen          |
| Fraxinus excelsior | - | Gemeine Esche           |
| Lonicera xylosteum | - | Gemeine Heckenkirsche   |
| Populus tremula    | - | Zitter-Pappel           |
| Prunus spinosa     | - | Schlehe                 |
| Rhamnus frangula   | - | Faulbaum                |
| Rubus fruticosus   | - | Wilde Brombeere         |
| Salix alba         | - | Silber-Weide            |
| Sorbus aria        | - | Mehlbeere               |
| Sorbus aucuparia   | - | Eberesche               |
| Ulmus laevis       | - | Flatter-Ulme            |
| Ulmus minor        | - | Feld-Ulme               |

##### Vorschlagsliste 2:

- |                    |   |                   |
|--------------------|---|-------------------|
| Acer platanoides   | - | Spitz-Ahorn       |
| Ainus cordata      | - | Italienische Erle |
| Fraxinus excelsior | - | Gemeine Esche     |
| Juglans regia      | - | Walnuß            |
| Salix alba         | - | Silber-Weide      |
| Sorbus aucuparia   | - | Eberesche         |
| Tilia cordata      | - | Winter-Linde      |

##### Vorschlagsliste 3:

- |                                       |   |                          |
|---------------------------------------|---|--------------------------|
| Fraxinus excelsior 'Westhof's Glorie' | - | Esche 'Westhof's Glorie' |
| Quercus robur                         | - | Stiel-Eiche              |
| Tilia cordata                         | - | Winter-Linde             |

## Verfahrensvermerke

### Aufstellung

Durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 08.09.1994

### Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 24.02.99 bis 31.03.99

### Beschluß

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 03. FEB. 2000

3.02.2000 (SIEGEL) gez. (SEIB) (GERHARDS)  
Datum Bgm. Unterschrift 1. Stadtrat

### Prüfung des Katasterstandes

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 12.07.2000 übereinstimmen.

Der Landrat des  
Landkreises Offenbach  
Katasteramt  
Im Auftrag

12. Jan. 2000

Datum

(SIEGEL)

Unterschrift

### Inkrafttreten

Nach Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am 23.10.2000

23. März 2000

Datum

gez. (SEIB) (SIEGEL) (GERHARDS)  
Bgm. Unterschrift 1. Stadtrat

## 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 12.11.1992, GVBl. I S. 534

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.12.1993, GVBl. I S. 655, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Änderung des hessischen Naturschutzgesetzes vom 19.12.1994, GVBl. I S. 775

## Zeichenerklärung

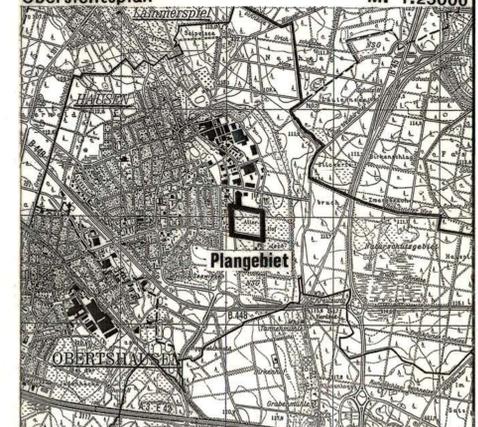
### Festsetzungen

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche - Fuß- und Radweg
- Fläche für die Landwirtschaft - Weg
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze
- Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Feuchtigkeitsgeprägte Hochstaudenflur
- Fläche für Anpflanzungen
- Anzupflanzende Einzelbäume in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche
- Nummer des Gebietes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Führung eines Elektrokabels
- Kabelendmast einer 20 kV Freileitung

### Hinweise

- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Anzupflanzende Einzelbäume im Straßenbereich der Birkenwaldstraße
- Höhenlinien ü. NN

## Übersichtsplan



PLANUNGSBÜRO  
FÜR STÄDTBAU  
DIP.-ING. ARCH. J. BASAN  
DIP.-ING. H. NEUMANN  
DIP.-ING. E. BAUER  
GROSS-ZIMMERN  
IM RAUHEN SEE 1  
TEL. 06071 49333

STADT OBERTSHAUSEN  
STADTTTEIL HAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 72 "SAMERWIESEN"

MASSTAB 1:1000

AUFRAGS-NR. P950002-B

ENTWURF JANUAR 1999

GEÄNDERT DEZEMBER 1999

i.A. [Signature]

**Stadt Obertshausen**  
Stadtteil Hausen

**Bebauungsplan Nr. 72.1**  
**„Samerwiesen, 1. Änderung“**  
**(in Textform)**

---

**S a t z u n g**

**planungsbüro für städtebau**

basan\_bauer

im rauhen see 1  
64846 groß-zimmern

telefon (0 60 71) 4 93 33  
telefax (0 60 71) 4 93 59  
mail bnb@gelis.de

Auftrags-Nr.: PA40029-P  
Bearbeitet: Februar 2007

Aufgrund der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142) sowie § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Obertshausen am 08.02.2007 den folgenden Bebauungsplan Nr.72.1 „Samerwiesen, 1. Änderung“ (in Textform) - bestehend aus 3 Seiten - beschlossen:

## **§ 1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst die Baugrundstücke nördlich der Birkenwaldstraße bzw. entlang der Straße „Samerwiesen“. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Flurstücke:

### **Gemarkung Hausen, Flur 9**

**Nr. 398 bis 403**

**Nr. 405 bis 408**

**Nr. 411 bis 417**

**Nr. 419 bis 422.**

Diese Flurstücke werden im Weiteren als **Geltungsbereich A** bezeichnet.

Weiterhin liegt als „Ausgleichsfläche“ das Flurstück **Gemarkung Hausen, Flur 8 Nr. 572 / 2** im Geltungsbereich. Dieses Flurstück, gelegen im Stadtwald, wird im Weiteren als **Geltungsbereich B** bezeichnet.

## **§ 2 Regelungsumfang**

Dieser Änderungsplan gemäß § 13 BauGB ändert und ergänzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches den Bebauungsplan Nr. 72 „Samerwiesen“ nur in den nachfolgenden Festsetzungen.

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 72 „Samerwiesen“ bleiben von dieser Änderung unberührt.

## **§ 3 Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB**

### **Geltungsbereich A (Gebiet 1 und 2)**

#### **Art der Nutzung**

Es entfällt folgende Festsetzung:

„Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nicht zulässig“.

Es wird gemäß § 9 (1) BauGB festgesetzt:

Die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn diese Nutzung 30 % der Geschossfläche nicht überschreitet.

### **Dachbegrünung**

Es entfällt folgende Festsetzung:

„Dachflächen (mit Ausnahme verglaster Flächen von Sheddächern oder vergleichbar aufgefalteter Dachkonstruktionen) sind zu mindestens 80 % dauerhaft extensiv zu begrünen.“

### **Geltungsbereich B**

Es wird gemäß § 9 (1) BauGB festgesetzt:

Wald mit Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Hinweis: Die Beschreibung der Zielentwicklung der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches B sind der als Anlage beigefügten Begründung sowie der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu entnehmen.

## **§ 4 Empfehlungen**

Innerhalb des Gewerbegebietes (Teilgeltungsbereich A) sollen Nisthilfen für Fledermäuse und Vögel vorgesehen werden.

## § 5 Verfahrensvermerke der Satzung

### Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 20.02.2006 bis 20.03.2006

### Beschluss

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 08.02.2007

14. Feb. 2007  
Datum

  
Unterschrift

### Bekanntmachung

Der Bebauungsplan (in Textform) wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am **15. März 2007** ortsüblich bekannt gemacht.

21. März 2007  
Datum

  
Unterschrift

## § 5 Rechtsgrundlagen der Satzung

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 25.06.2002, GVBl. I S. 274

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