Stadt Obertshausen, Stadtteil Obertshausen

Bebauungsplan Nr. 75 "Bahnhofstraße / Brühlstraße"



Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Geolei

Mischgebiet

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

Geschossflächenzahl:

ahl der Vollgeschosse: II als Höchstm

Die Firsthöhe darf maximal 12 m über dem nachstgelegenen höchsten Punkt der Erschließungsstraße betragen.

Gebiete 2.1 und 2.2

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 aufgeführen Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplänes.

rundflächenzahl: eschossflächenzahl:

Zahl der Vollgeschosse: II als Mindest- und III als Höchstmaß

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

Gebiet 3

Mischgebie

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 6.1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil irdes Peha unnersöhans.

 Grundflächenzahl:
 0,4

 Geschossflächenzahl:
 0,8

 Zahl der Vollgeschosse:
 II als Höchstmaß

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

Gebiete 4.1 und 4.2

Mischgebin

In Gebiet 4.1 sind die in § 6 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

urzulássagi
In Gebiel 4.2 sand die in § 6 Abs. 2 BauNVO aufgeführten sonstigen Gewerbeberiebe,
Einzelhandeisbetriebe, Gartenbaubertriebe, Trankstellen und Vergnügungsstätten gemaß § 1 Abs. 5 BauNVO urzulássig.
Die in § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Vergnügungsstätten werden gemäß
§ 1 Abs. 6 BauVVO nicht Bestandsig dies Bebauungsplanes.

Grundflächenzahl: Geschossflächenzahl:

Zahl der Vollgeschosse: II als Höchstmaß

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

Zu erhaltender Einzelbaum

Die innerhalb des Plangeltungsbereiches zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind im Bestand zu erhalten und bei Überalterung bzw. Abgängigkeit durch die entsprechende Art zu ersetzen.

Öffentliche Verkehrsfläche- Fuß-/ Radweg

Gemäß der zeichnerischen Festsetzung sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche - Fuß-/Radweg Laubbäume (z.B. gemäß Vorschlagsliste I) anzupflanzen und im Bestand zu unternalten. Von den festgesetzten Standorfen kann bis zu 3 m abgewichen werden.

Öffentliche Grünfläche - Park

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

Gebiete 1 - 4.2

Es sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.
Werden Gebäude mit 3 Vollgeschossen im Gebiet 2.2 errichtet, so sind
bei diesen darüber hinaus auch Pull-. Zell- und Tonnendächer zulässig.

Garagen und Carports dürfen auch mit Flachdach errichtet werden.

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

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

Dachne

Es sind bei geneigten Dächern nur Dachneigungen von mindestens 30° bis maximal 45° zulässig. Hiervon ausgenommen sind Pult-, Zeit- und Tonnendächer in Gebiet 2.2.

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

Dacheindeckung:

Es sind ausschließlich rote bis rotbraune Dachziegel, -steine oder-pfanner zulässig, Ausnahmsweise können Scheldereindebungen und durikel engobierte Dachziegel zugelassen werden, wenn diese Bestandteil der vorhande nen Bebäuung sind. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Sokianstagen und Flachdichter von Ganagen und Carports sowie die Pulit, Zeit- und Tonnerdücher in Gebiet 2. 2.

Grundstücksfreiflächen

Die Grundstücksfreiflächen sind als Grünflächen anzulegen und im Bestand zu erhalten. Mindestens 30 % dieser Grünflächen sind imt einheimschen und serändungsenden Baltumen und Studnehm (z. B. gemätelt) Voreinflägsliss in der Studne der Studne und Studnehm (z. B. gemätelt) voreinflägsliss in je Baum eine Fläche von 10 qm und pro Strauch eine Fläche von 2 qm in Ansatz zu bringen.

Hinweise und Empfehlungen

Niederschlagswasser

Für alle Baugrundstücke wird die Nutzung des von den Dachflächen abflie-Bende Niederschlagswasser als Brauchtwasser sowie zur Gartenbewässerung Gartenbewässerung empfohlen. Bem Bau von Zistemen haben die kunftigen Befreiber dieser Anlagen diese gemäß § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung vom 21 05.2001 formloss anzuzeigen.

Vorschlagslis

Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Acer platanoides (Emerald Queen' (Spitz-Ahorn' Emerald Queen')
Fraxinus excelsion' (Garminine Esche)
Fraxinus excelsion' (Garminine Esche)
Fraxinus excelsion' (Westhof's Glorie' (Esche Westhof's Glorie')
Querrous petreas (Frabber-Esche)
Querrous robur (Silet-Esche)
Tria cordata "Rancho" (Minter-Linde Rancho)

Vorschlagsliste II:

Acer campestre 'Elsrijk' (Feld-Ahorn 'Elsrijk') Acer platanoides 'Globosum' (Kugel-Ahorn) Prunus padus (Trauben-Kirsche) Tilla cordata 'Rancho' (kleinkronice Winter-Linde)

Vorschlagsliste III:

Acar campestre (Feld-Ahom)
Acar glatanoles (Sixt-Ahom)
Acar glatanoles (Sixt-Ahom)
Acas glatanoles (Sixt-Ahom)
Acas glatanoles (Generice Fetershire)
Betala perodus (Gane-Garet)
Betala perodus (Gane-Garet)
Betala perodus (Haribocche)
Corrus assignines (Generice Hariforpe)
Corrus assignines (Generice Hariforpe)
Corrus assignines (Generice Hariforpe)
Corrus assignines (Generice Hariforpe)
Corrus assignines (Generice Teacher)
Jugians rogia (Waltruss)
Lucinous ayvisitum (Generice Teacher)

Prunus spinosa (Schlehe)
Querous obour (Stell-Eiche)
Rhammus frangula (Faulbaumi
Ribes alpium (Alpen-Johanni
Rosa canina (Hunds-Rose)
Rubus fruids-Rose)
Rubus fruids-sus (Wide Bromt
Salix caprea (Sal-Weide)
Sambusus nigra (Schwarzer H
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Syringa vugaris (Gemeiner)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Malus silvestris (Hotzadele)

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

Bepflanzung der Grundstücke entlang der Bahntrasse

Bei der Bepflanzung der Grundstücke zur Bahnseite hin sind keine windbruchgefährdeten Gehötze (z. B. Pappelin) sowie staft rankende und krischende Gewächse (z. B. Bromberen) zu verwenden. Der Pflanzabatand zur angrenzenden Bahntrasse ist entsprechend der Endwuchshöhe der Gehölze zu wählen.

Fernwasserleitung des Zweckverbandes Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach

Es wird darauf hingewiesen, dass die Fernwasserleitung DN 300 GE des Zweckwerbandes Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach weder überbaut noch überpflanzt werden darf. Auch ist ein 6 m breiter Schutzstreifen über der Trassenachse für den Zugang zu Wärtungs- und Reparaturarbeiten

zu gewährielsen. Darüber hins wird darauf hingewiesen, dass hinzukommende Leitungen, Kanst- und Kabeltrassen oder sonstige Bauwerke im Paraltelverfaust eine Abstand von 2.5 m. bei Kreuzungen allgemein einen Abstand von 0.5 m zur Fermussterleitungen einhalben müssen. Bei Engassens sind diese gemäß DVGW Arbeitsblisch W 405 oder (DN 1850) nocht zu unterschreiten. In Abstimmung mit dem Zweickverband sind goft geeignete Maßnahmen zum Schutz der Versongungseinnichtungen zu terffern.

Dach- und Fassadenbegrünung

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

Baumsch

Die zur Erhaltung festgesetzten Gehölze sind während unmittelbar angrer

Telekommunikationsanlagen

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

Hinweise und Empfehlunge

Delikilidibul

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinseltzungen, Bodenkreichungen, Fundgegenstände (z. B. Schreiten, Steingestel, Steinettestel) ererfettungen, Fundgegenstände (z. B. Schreiten, Steingestel, Steinettestel) erkreichtungen, der Schreiten und der Schreiten steine Schreiten und Fundstelle sind einer Landesamt für Denkmalerbutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind nur unwertänderten, Studend zu erhalten und in geeigneter Wesse bis zu einer Erichtungsprecht und der Schreiten und von der Schreiten und de

Altlasten

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



Verfahrensvermerke

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 Stadtverordneten-

versammlung beschlossen am 13.07.2005

19.07.2005 gez. Bernd Roth, Bürgermeister

Untersch

Katasterstand

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 19, 07,2006 ortsüblich bekanntnemacht.



Stadt Obertshausen Stadtteil Obertshausen

Maßatab: 1,500 Entwurf Oktober 2006 Mai 2006

planungsbüro für städtebau

DB-zimmem tel.: 0807 see 1 fax: 0607