

# STADT OBERTSHAUSEN, STADTTEIL HAUSEN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 52.1 "ZWISCHEN FRIEDRICH - EBERT - STRASSE, BERNARDSTRASSE, KAPELLENSTRASSE UND KURT - SCHUMACHER - STRASSE, 1. ÄNDERUNGSPLAN"



### Zeichenerklärung

#### Festsetzungen

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche - Parkplatz
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze
- Baulinie
- Fläche für Stellplätze
- Tiefgargenzufahrt
- Zu erhaltende Hasenrüberdrücker
- Abgrenzung unterschiedlicher Vollgeschosshöhen
- Zahl der Vollgeschosse
- als Höchstgrenze
- zwingend
- Hauptfirstrichtung
- Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- Nummer des Gebietes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

#### Hinweis

- Bestehende Gebäude

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986, BGBl. I S. 2253

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, BGBl. I S. 132

Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993, BGBl. I S. 466

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. November 1992, GVBl. I S. 534

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Dezember 1993, GVBl. I S. 655, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Änderung des hessischen Naturschutzgesetzes vom 19. Dezember 1994, GVBl. I S. 775

### Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

#### Gebiet 1

#### Art und Maß der baulichen Nutzung

Mischgebiet

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Vergnügungstätten im Sinne des § 40 Abs. 3 Nr. 2 BauGB in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, sind nicht zulässig. Die in § 5 Abs. 1 BauGB genannten Vergnügungstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Grundflächenzahl: 0,6

Geschossflächenzahl: 1,2

Zahl der Vollgeschosse: siehe Planbild

Die Firsthöhe beträgt höchstens 14,5 m für die zweigeschossigen Baugebietsteile und höchstens 16,5 m für die dreigeschossigen Baugebietsteile. Das Maß bezieht sich auf die Oberkante der Kapellenstraße.

#### Abweichende Bauweise

Gebäude sind mit Grenzabstand zu errichten; Einzelhäuser mit einer Länge von über 50 m sind zulässig.

#### Stellplätze und Garagen

Oberirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Unterirdische Garagen (Tiefgaragen) sind generell in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Anlage von Stellplätzen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist nur in den speziell für sie festgesetzten Flächen zulässig.

#### Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Tiefgaragenzufahrt an der Kurt-Schumacher-Straße ist zum Schutz des Anwesens Kurt-Schumacher-Straße 18 seitlich mit Wänden sowie nach oben mit einer Abdeckung abzuschirmen. Die Höhe der seitlichen Wände zum Flurstück 1135 darf höchstens 3,80 m betragen. Das Maß bezieht sich auf die Oberkante Kurt-Schumacher-Straße im Bereich des Flurstückes Nr. 1135. Die Überdachung ist zu begrünen.

#### Anpflanzen von Einzelbäumen

Es sind mindestens 18 einheimische Laubbäume (z. B. aus der nachfolgenden Vorschlagsliste) anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Es sind ausschließlich Hochstämme (drei mal verpflanzt), mit Ballen, Stammumfang 14 bis 16 cm und durchgehendem Leittrieb zu pflanzen.

#### Gebiet 2

#### Art und Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nicht zulässig. Die Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Grundflächenzahl: 0,6

1 Vollgeschöß

Offene Bauweise

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

#### Gebiete 1 und 2

#### Zulässige Dachfarbe

Rot bis Braun

#### Hinweise und Empfehlungen

#### Regenwassernutzung

Zur Gartenbewässerung sollten Regenwasserzisternen angelegt werden, um den Verbrauch von Trinkwasser zu reduzieren.

#### Energieeinsparung

Zur Einsparung von Energie wird die Nutzung von Sonnenenergie, z. B. auch Solaranlagen, empfohlen.

#### Vorschlagsliste standortgerechter, einheimischer Laubbäume

Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Tilia cordata	-	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	-	Sommer-Linde

#### Baugrundverhältnisse

Grundwasser können hier betonschädigende Bestandteile enthalten (DIN 4030). Zu beachten ist die mögliche Höhenlagenänderung der Grundwasseroberfläche.

#### Meldepflicht beim Fund von Bodenschätzen

Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettfreste sind gemäß § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und bis zu einer Entscheidung zu schützen.

#### Abstände von Baumpflanzungen zu Kabeltrassen

Baumpflanzungen dürfen in der Regel nicht dichter als 2,5 m zu Kabeltrassen der Energieversorgung vorgenommen werden. Sollte dies nicht möglich sein, so sind entsprechende Sicherheitsvorkehrungen durch den Verursacher vorzusehen, um bei späteren Tiefbauarbeiten die Wurzeln der Bäume nicht zu beschädigen.

### Verfahrensvermerke

#### Aufstellung

Durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 30.03.1995.

#### Offenlegung

Nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung offengelegt in der Zeit vom 13.10.1995 bis 14.11.1995.

#### Beschluß

Als Satzung gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 02.05.1996.

4.2. AUG 1996

Datum

Bürgermeister  
Unterschrift

#### Prüfung des Katasterstandes

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 03.02.1996 übereinstimmen.

Der Landrat des  
Landkreises Offenbach  
Katasteramt

Im Auftrag

03.02.1996

Datum

Unterschrift

#### Bekanntmachung

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 12 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 01. AUG 1996 örtlich bekanntgemacht.

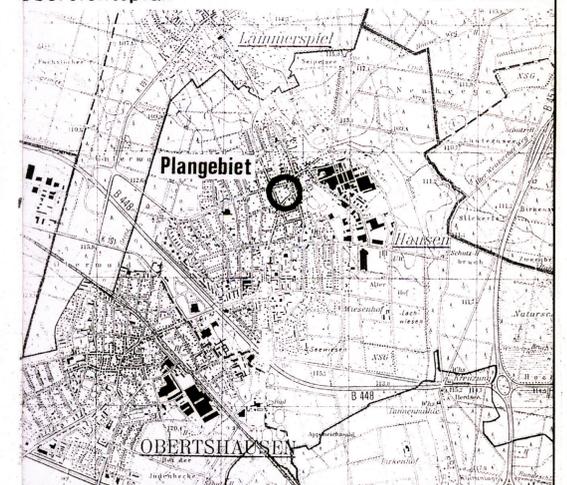
12. AUG 1996

Datum

Bürgermeister  
Unterschrift

### Übersichtsplan

M. 1:25000



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

STADT OBERTSHAUSEN  
STADTTEIL HAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 52.1  
"ZWISCHEN FRIEDRICH-EBERT-STRASSE,  
BERNARDSTRASSE, KAPELLENSTRASSE UND  
KURT-SCHUMACHER-STRASSE, 1. ÄNDERUNGSPLAN"

MASSTAB 1:500  
AUFTRAGS-NR. 95-B-4

ENTWURF AUGUST 1995  
GEÄNDERT MAI 1996