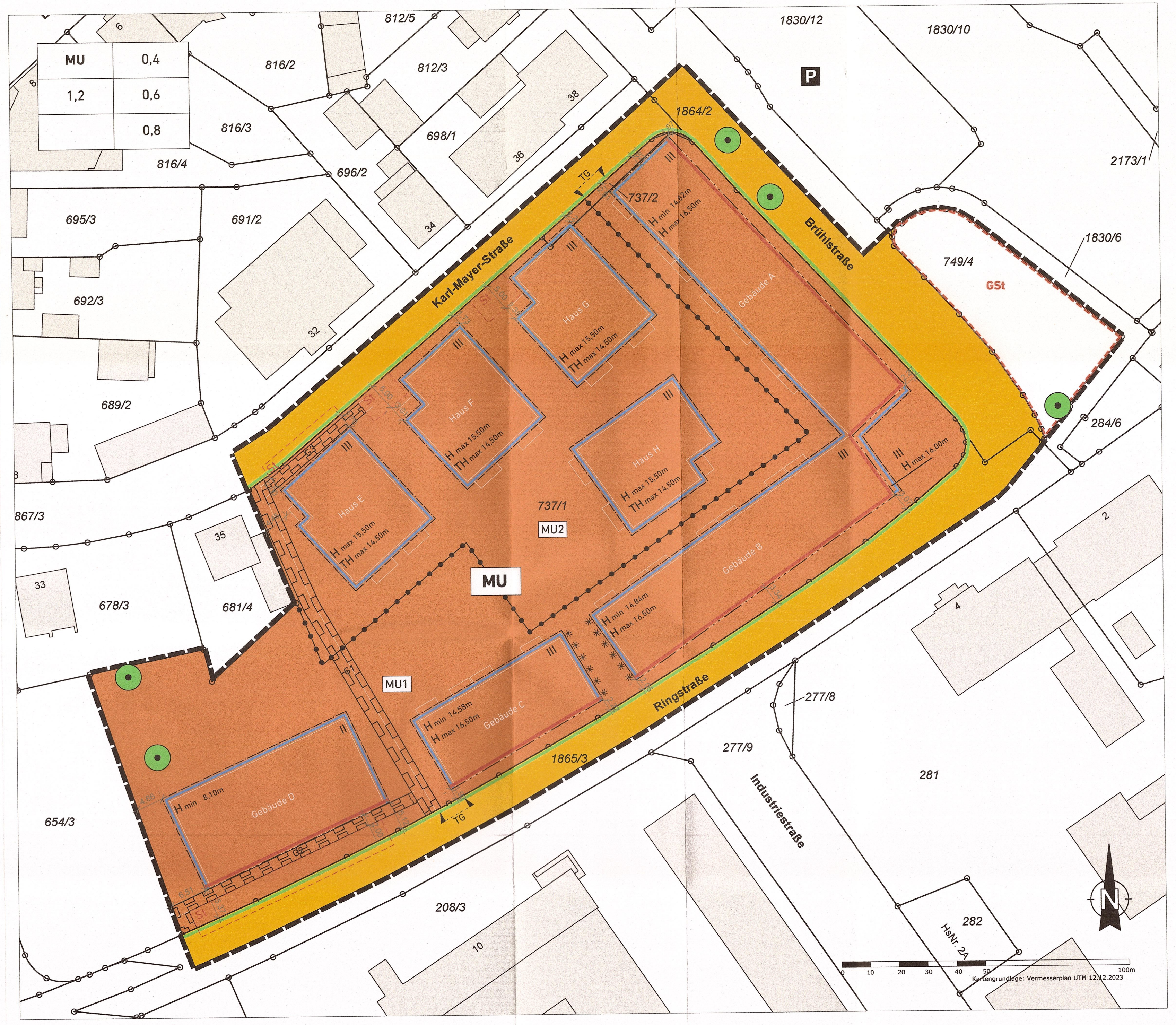
Festsetzungen: Planzeichnung



Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

🟧 MU Urbanes Gebiet

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

III Höchstmaß der Anzahl der Vollgeschosse
H_{max} 15m maximale Höhe Oberkante Gebäude, z.B. 15m
H_{min} 14m minimale Höhe Oberkante Gebäude, z.B. 14m
TH_{max} 14m maximale Traufhöhe, z.B. 14m

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baulinie
Baugrenze
überbaubare Grundstücksflächen
nicht überbaubare Grundstücksflächen

Flächen für Stellplätze, Nebenanlagen und Garagen mit ihren Einfahrten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

GSt Flächen für Gemeinschaftsstellplätze
St Flächen für offene Stellplätze

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

🟨 öffentliche Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
TG Einfahrtsbereich Tiefgarage

Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belegende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

G1 Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (für Fußgänger und Radfahrer), z.B. Gehrecht 1

Bindungen für Bepflanzungen und für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

● zu erhaltende Bäume

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
* * * * Sicherung abweichender Abstandsflächen

Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	GRZ I
GFZ	GRZ II
	GRZ III

Textliche Festsetzungen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO))

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 und Abs. 5 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil/ Nutzungsschablone festgesetzt.

1.1 Urbane Gebiete (MU)
(§ 6a BauNVO)

Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe bis 1.200 m² Geschossfläche,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:
- Vergnügungsstätten
- Wettannahmestellen
- Einzelhandelsbetriebe über 1.200 m² Geschossfläche,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Plangebiet MU1
Im Plangebiet MU1 ist die Wohnnutzung in den Erdgeschossen unzulässig.
Im Plangebiet MU1 sind Boarding-Apartments in den Erdgeschossen nur bis zu einer Geschossfläche von 15 % der festgesetzten zulässigen Grundfläche im MU1 zulässig.

1.2 Bedingtes Baurecht - zulässige Vorhaben
(§ 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB)

Im festgesetzten Urbanen Gebiet (MU) nach § 6a BauNVO sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

1.3 Bedingtes Baurecht Zulässigkeit Wohnnutzung Plangebiet MU2
(§ 9 Abs.2 Nr. 2 BauGB)

Im Plangebietsteil MU2 sind die gemäß Festsetzung 1.1 zulässige Wohnnutzung sowie weitere schutzbedürftige Nutzungen erst zulässig, wenn die Baukörper im Plangebietsteil MU1, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans, im geschlossenen Rohbau (einschließlich Fenstereinbau), vollständig über die gesamte Länge errichtet sind.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 18, 19 und 20 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl(GRZ)

Die festgesetzte zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ II + GRZ III)

Eine Überschreitung der zulässigen, festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (GRZ II) ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 zulässig.
Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage) (GRZ III) ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.
Flächen von Tiefgaragenrampen und deren Überdeckelung sind als Teil der baulichen Anlage unterhalb der Geländeoberfläche in die GRZ III mit einzurechnen.

2.3 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die festgesetzte zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen. Die GFZ ist ausschließlich in den Vollgeschossen zu ermitteln.

2.4 Zahl der Vollgeschosse, Staffelgeschoss

Die festgesetzte zulässige Zahl der Vollgeschosse ist dem zeichnerischen Eintrag in der Planzeichnung zu entnehmen.
Staffelgeschosse sind allgemein zulässig.

2.5 Höhe baulicher Anlagen

Unterer Höhenbezugspunkt ist die Höhe des mittig zum Baufenster gelegenen Schnittpunktes der Grundstücksgrenze mit der Hinterkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (Gehweg) die der Erschließung des betreffenden Grundstücks dient.

Plangebiete MU 1 und MU2
Die für Flachdächer festgesetzte zulässige maximale bzw. minimale Gebäudehöhe ist dem zeichnerischen Eintrag in der Planzeichnung zu entnehmen.
Die Gebäudehöhe (oberer Höhenbezugspunkt) wird gemessen zwischen der Oberkante der Attika über dem obersten Geschoss und dem unteren Höhenbezugspunkt.

Plangebiet MU2
Die für geneigte Dächer festgesetzte zulässige maximale Traufhöhe ist dem zeichnerischen Eintrag in der Planzeichnung zu entnehmen.
Die maximale Traufhöhe (oberer Höhenbezugspunkt) wird gemessen zwischen der unteren Dachkante (Traufe) und dem unteren Höhenbezugspunkt.

Plangebiete MU1 und MU2
Die festgesetzte Gebäudehöhe bzw. Traufhöhe darf durch Anlagen zur Nutzung der Solarenergie um maximal 2,0 m überschritten werden. Notwendige Aufzugsüberfahrten und Dachaufbauten/Treppenaufgänge dürfen die festgesetzte max. Gebäudehöhe ausnahmsweise um 3,0 m überschreiten.
Überschreitungen der Gebäudehöhe bzw. Traufhöhe durch technische Aufbauten müssen allseitig zur darunterliegenden Gebäudeaußenwand um mind. 1,0 m zurücktreten.

Plangebiet MU1
Die gemäß Eintrag in der Planzeichnung festgesetzten Mindesthöhen für die Oberkanten Gebäude dürfen ausnahmsweise um 1,0 m unterschritten werden, wenn nachgewiesen wird, dass für die Fassaden der Gebäude im Plangebiet MU2 die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten werden.

3. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Plangebiet MU1
Zulässig ist gemäß Eintrag Planzeichnung die geschlossene Bauweise.

Plangebiet MU2
Zulässig ist gemäß Eintrag Planzeichnung die offene Bauweise.

4. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

4.1 Baulinien und Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.
Eine Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien ist in allen Baugebieten für Vordächer und Kellerlichtschächte bis zu einer Tiefe von 2,0 m zulässig.
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind (in Verbindung mit der Tiefgarage) Entlüftungshauben sowie Treppenauf- und -abgänge/Rettungstreppenhäuser zulässig.

4.2 Überschreitung von Baugrenzen

Eine Überschreitung der Baugrenzen für Balkone, Loggien und Terrassen ist bis zu einer Tiefe von max. 2,5 m zulässig.

5. Tiefe der Abstandsflächen
(§ 23 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Plangebiet MU1
In den durch zeichnerischen Eintrag gekennzeichneten Gebäudeteilen/Fassadenflächen ist die Unterschreitung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsfläche zulässig.

6. Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen
(§ 23 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB i.V.m. § 21a Abs. 2 BauNVO)

6.1 Stellplätze (St) und Gemeinschaftsstellplätze (GSt)

Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der gemäß Planzeichnung für Stellplätze sowie für Gemeinschaftsstellplätze festgesetzten Flächen zulässig.
Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den festgesetzten Flächen zulässig.
Die Stellplätze innerhalb der gemäß Planzeichnung festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsstellplätze werden dem Flurstück 737/1 zugeordnet. Der Durchführungsvertrag enthält eine Regelung über die weitere, konkrete Zuordnung der Stellplätze in den nachfolgenden Verfahren, insbesondere im Falle der Realteilung und/oder Aufteilung des Grundstücks.
Der Grundstücksfläche nach § 19 Abs. 3 BauNVO sind diese Flächen gemäß § 21a Abs. 2 BauNVO hinzuzurechnen.

6.2 Garagen (Ga)

Oberirdische Garagen und Carports sind unzulässig.

6.3 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Zu- und Abfahrten der Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nur innerhalb der gemäß Planzeichnung für Tiefgaragenzu- und abfahrten festgesetzten Bereiche zulässig.

7. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die festgesetzten Verkehrsflächen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

8. Versorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 - 14 BauGB)

Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.1 Oberflächenbefestigung

Soweit keine Gefährdung von Boden oder Grundwasser zu erwarten ist, sind Wege, Zufahrten und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Davon ausgenommen sind Rampen und Zufahrten zu Tiefgaragen.
Auf eine wasserdurchlässige Befestigung kann verzichtet werden, wenn eine seitliche Versickerung in direkt anschließende Grünflächen gewährleistet werden kann.

9.2 Sammlung von Niederschlagswasser

Das von baulichen Anlagen abfließende Niederschlagswasser ist zurückzuhalten, zu verdunsten oder aufzufangen und in Zisternen zu sammeln. Die Verwendung des gesammelten Wassers als Brauchwasser z.B. zur Gartenbewässerung oder für häusliche Zwecke wird empfohlen.

9.3 Straßen- und Außenbeleuchtung

Es sind nur insektenschonende Straßen- und Außenbeleuchtungen mit einem UV-armen Lichtspektrum (z. B. warmweiße LED-Leuchtmittel mit max. 2.700 Kelvin Farbtemperatur) in geschlossenen Gehäusen zu verwenden. Die Ausleuchtung soll durch Abschirmungen / Blenden in den unteren Halbraum in einem Strahlungswinkel bis maximal 70 Grad erfolgen. Eine nach oben gerichtete Beleuchtung ist unzulässig.
Die Lichtimmissionen sind grundsätzlich auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen, sowohl in der Lichtstärke, als auch in der Beleuchtungsdauer.

10 Flächen mit Gehrechten (G)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten, mit „G1" bis „G3" gekennzeichneten Flächen sind mit einem mind. 2,0 m breitem Gehrecht (für Fußgänger und Fahrradfahrer) zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

11.1 Schallschutzmaßnahmen Verkehrslärm - Maßgebliche Außenlärmpegel, Lärmpegelbereiche, Berechnungsgrundlagen

Innerhalb des Plangebiets sind bei der Neuerrichtung oder Änderung von Gebäuden zum Schutz vor Außenlärm die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, im Sinne der DIN 4109:2018-01, Abschnitt 3.16, so auszuführen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" eingehalten werden.
Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind den folgenden Abbildungen 1 bis 4 zu entnehmen. Sie zeigen die maßgeblichen Außenlärmpegel in dB für schutzbedürftige Aufenthaltsräume an den Fassaden der vorgesehenen Gebäude.

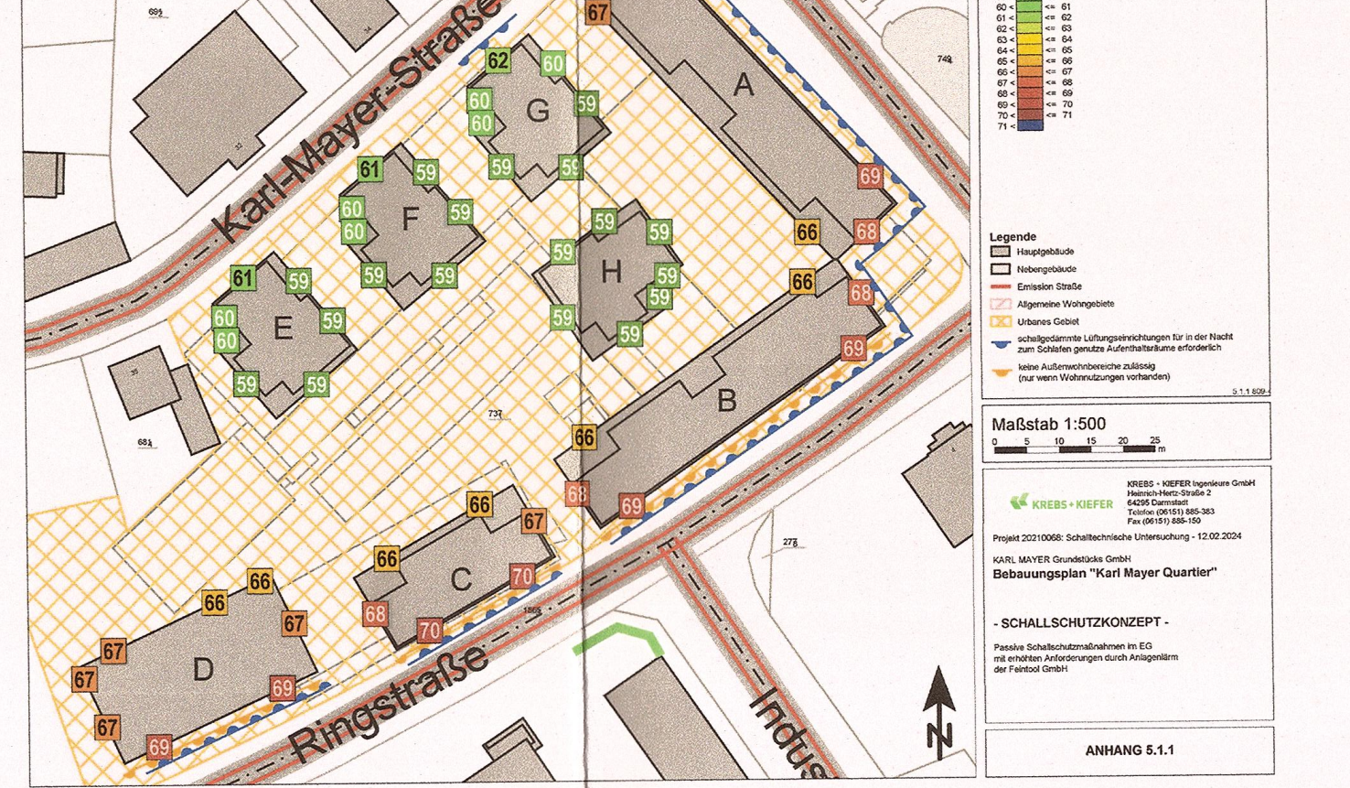


Abbildung 1 - Außenlärmpegel Erdgeschoss

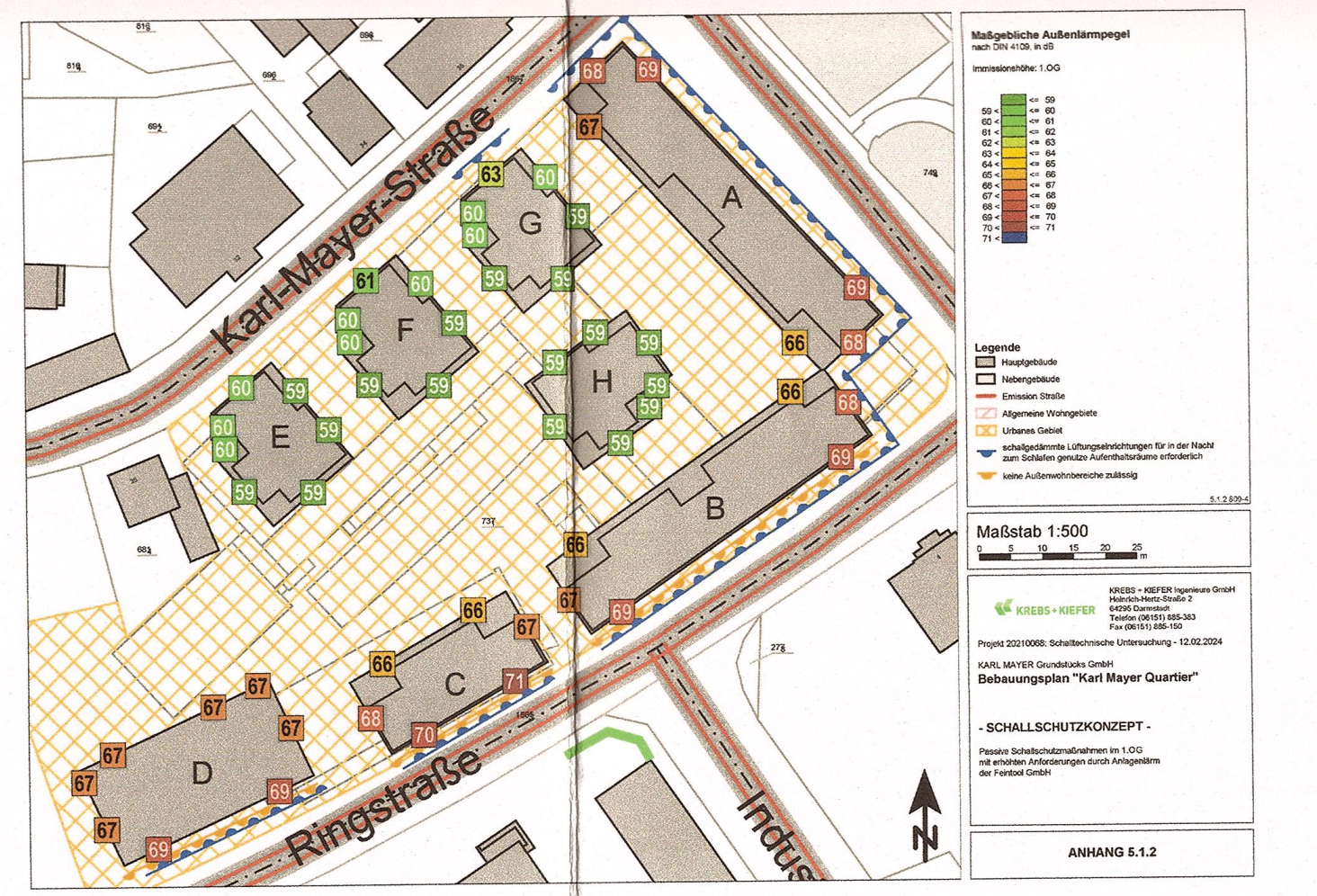


Abbildung 2 - Außenlärmpegel 1.OG

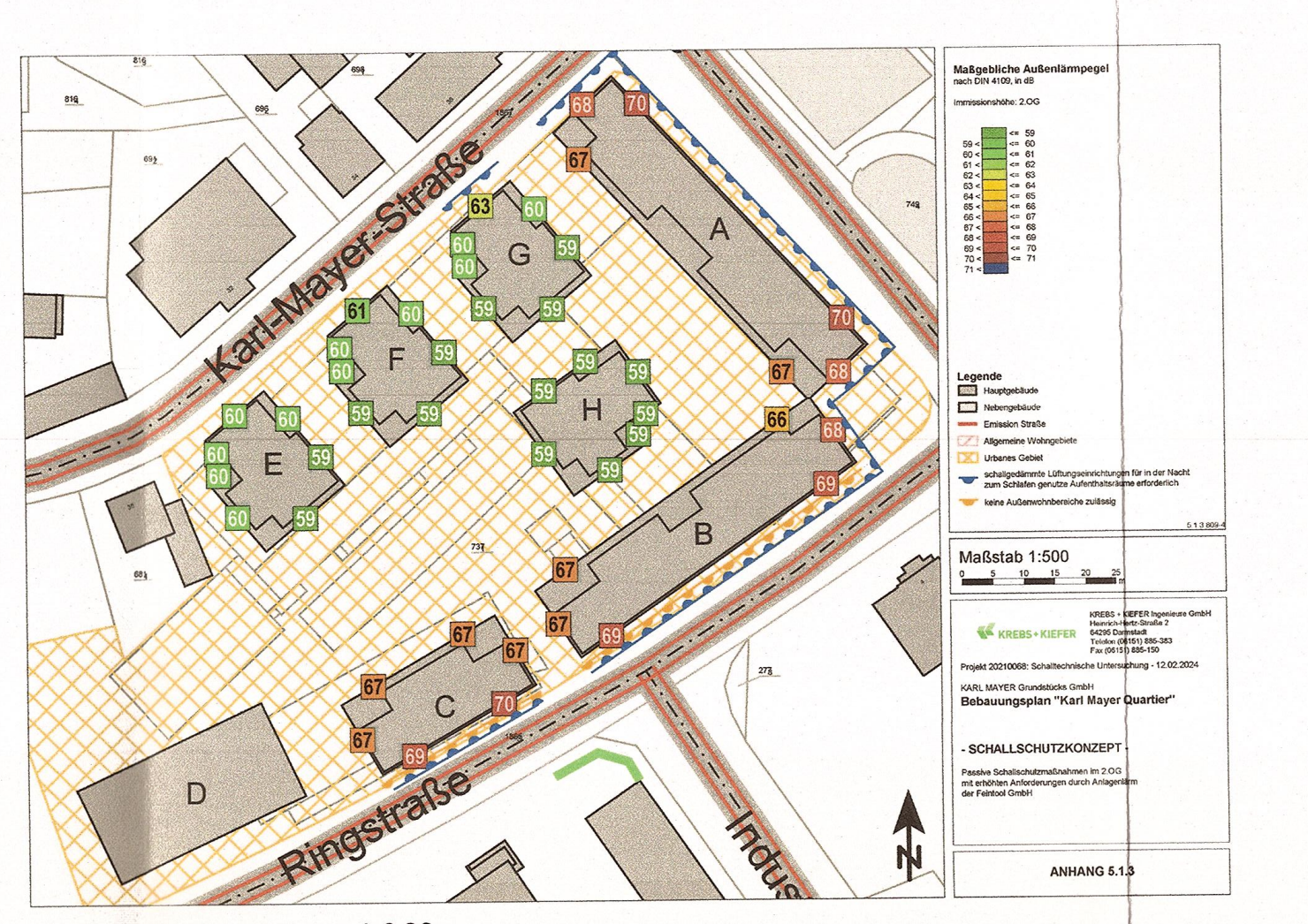


Abbildung 3 - Außenlärmpegel 2.OG

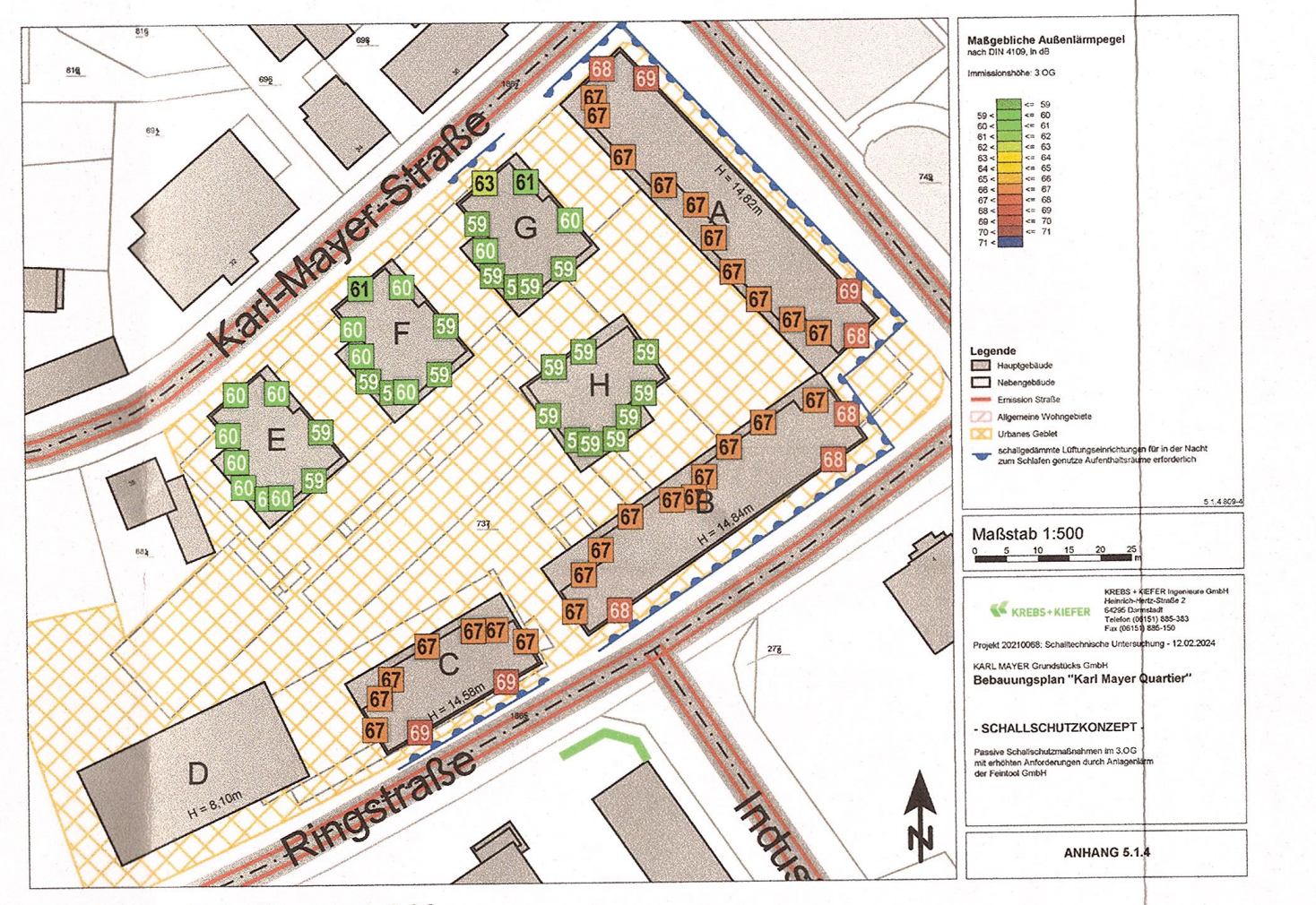


Abbildung 4 - Außenlärmpegel 3.OG

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ergeben sich aus den zugeordneten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach dem Berechnungsverfahren DIN 4109-2:2018-01 unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1 wie folgt:

$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$

Dabei ist:
$K_{Raumart}$ = 30dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;
$K_{Raumart}$ = 35dB für Büroräume und Ähnliches;
L_a der maßgebliche Außenlärmpegel

Mindestens einzuhalten sind:
$R'_{w,ges}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2:2018-01 Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren.
Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nach DIN 4109-2 nachzuweisen. Es können Ausnahmen von den Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass - insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere Außenlärmpegel L_a vorliegen.
Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels erfolgt in diesem Fall nach Nr. 4.4.5 DIN 4109-2.
In schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, ist durch den Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen. Ausnahmsweise kann davon abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der Verkehrslärmbeurteilungspegel in der Nacht zwischen 22.00 und 6.00 Uhr weniger als 50 dB(A) beträgt. Die Fassaden mit dem Erfordernis schallgedämmter Lüftungseinrichtungen für Schlafräume sind den Abbildungen 1 bis 4 Außenlärmpegel zu entnehmen.
An den in den Abbildungen 1 bis 4 entsprechend markierten Fassaden sind keine Außenwohnbereiche (Terrassen, Loggien, Balkone) zulässig, sofern dort Wohnnutzungen vorgesehen sind.

11.2 Schallschutzmaßnahmen Anlagenlärm

An den gemäß Abbildung 5 gekennzeichneten Gebäudefassaden sind Maßnahmen zum Schutz vor dem Anlagenlärm erforderlich in der Art, dass dort schutzbedürftige Aufenthaltsräume, im Sinne der DIN 4109:2018-01, Abschnitt 3.16, nur zulässig sind, wenn die Räume mit automatisch schließenden Fensterkonstruktionen ausgestattet werden.
Öffenbare Fensterkonstruktionen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass diese in der Zeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr nicht öffenbar sind. Dazu sind die Fenster mit einer technischen Einrichtung auszustatten, welche die Fenster um 22:00 Uhr automatisch schließt und ab 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr automatisch verriegelt, sodass sie nicht geöffnet werden können.
Von der vorgenannten Festsetzung kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der notwendige Schallschutz zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr rechtskonform mit der TALärm auf eine andere Art sichergestellt werden kann. Es sind nur solche Schallschutzkonstruktionen zulässig, die selbst nicht schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109, Abschnitt 3.16 sind.
Weiterhin ist sicherzustellen, dass die Fensterkonstruktion bei geschlossenem Fenster in Verbindung mit einer fensterunabhängigen, schallgedämmten Lüftungseinrichtung, die zum Be- und Entlüften geeignet ist, gewährleistet, dass ein Innenraumpegel von 25 dB(A) in der Nacht nicht überschritten wird. Auf dezentrale schallgedämmte Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude/Wohnungen mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch bei geschlossenen Fenstern ein ausreichender und schallgedämmter Lüftungsaustausch gewährleistet ist.

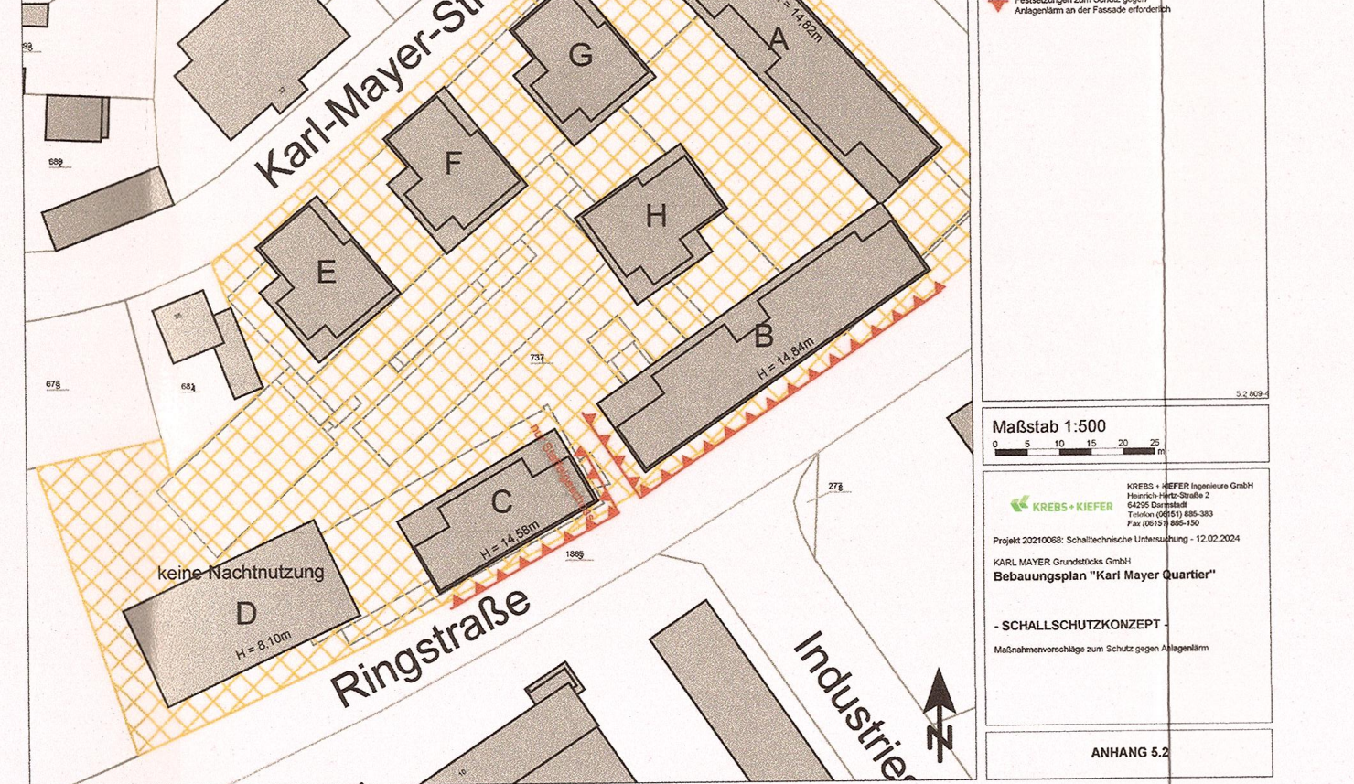


Abbildung 5 - Kennzeichnung Fassaden für Maßnahmen zum Schutz vor Außenlärm

12 Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

12.1 Anpflanzung von Bäumen im Plangebiet MU1

Im Plangebiet MU1 sind mindestens
- 3 Bäume 1. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm,
- 12 Bäume 2. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm,
- 10 Bäume 2. Ordnung in Säulenform mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm,

jeweils als Hochstamm und 3 x verpflanzt mit Ballen, zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Bäume 1. Ordnung sind in Flächen mit Bodenanschluss zu pflanzen, der durchwurzelbare Raum muss mindestens 36 m³ pro Baum aufweisen und eine Mindesttiefe von 1,50 m besitzen.
Standorte für Bäume 2. Ordnung müssen einen durchwurzelbaren Raum von mindestens 24 m³ pro Baum aufweisen, die Substratstärke über Tiefgarage muss mindestens 1,00 m betragen.
Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.
Bei der Artenauswahl ist die Vorschlagsliste 1 zu berücksichtigen.

12.2 Anpflanzung von Bäumen im Plangebiet MU2

Im Plangebiet MU2 sind mindestens
- 3 Bäume 1. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm,
- 6 Bäume 2. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm,
- 8 Bäume 3. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm,

jeweils als Hochstamm und 3 x verpflanzt mit Ballen zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Bäume 1. Ordnung sind in Flächen mit Bodenanschluss zu pflanzen, der durchwurzelbare Raum muss mindestens 36 m³ pro Baum aufweisen und eine Mindesttiefe von 1,50 m besitzen.
Standorte für Bäume 2. Ordnung müssen einen durchwurzelbaren Raum von mindestens 24 m³ pro Baum aufweisen, die Substratstärke über Tiefgarage muss mindestens 1,00 m betragen.
Standorte für Bäume 3. Ordnung müssen einen durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m³ pro Baum aufweisen, die Substratstärke über Tiefgarage muss mindestens 0,80 m betragen.
Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.
Bei der Artenauswahl ist die Vorschlagsliste 1 zu berücksichtigen.

12.3 Anpflanzung von Bäumen in Privater Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz

Im Bereich der Privaten Parkplatzfläche sind zusätzlich zum Baum mit Erhaltungsbindung mindestens 9 Bäume mindestens 2. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 20-25cm, als Hochstamm und 3 x verpflanzt mit Ballen, zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Der durchwurzelbare Raum muss eine Mindesttiefe von 1,50 m und mindestens 24m³ Volumen pro Baum betragen. Vitale vorhandene Bäume werden angerechnet.
Es sind für die Überstellung von Verkehrsflächen geeignete Baumarten auszuwählen (siehe Kennzeichnung „+" in der Vorschlagsliste 1).
Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

12.4 Erhalt von Bäumen

Zeichnerisch als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.
Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.
Für zu ersetzende Bäume gilt:
- im Bereich MU1 und Stellplatzfläche Baum 1. Ordnung als Hochstamm, mindestens 4 x verpflanzt mit Ballen, aus extra weitem Stand und mit einem Stammumfang von mindestens 25-30cm
- im Bereich öffentlicher Straßenverkehrsflächen Baum 2. Ordnung als Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt mit Ballen und mit einem Stammumfang von mindestens 18-20cm

Der durchwurzelbare Raum muss bei Bäumen 1. Ordnung mindestens 36m³ pro Baum und bei Bäumen 2. Ordnung mindestens 24m³ pro Baum umfassen sowie eine Mindesttiefe von jeweils 1,50m besitzen.
Bei der Artenauswahl ist die Vorschlagsliste 1 zu berücksichtigen.
Bei Baumaßnahmen sind die Bäume sach- und fachgerecht vor schädigenden Einflüssen zu schützen. Aufschüttungen, Abgrabungen oder bodenverdichtende Maßnahmen im Traufbereich der zu erhaltenden Bäume sind nicht zulässig. Baumaßnahmen im Wurzel- oder Kronenbereich der zu erhaltenden Bäume sind nur gestattet, wenn im Vorfeld fachgutachterlich nachgewiesen wird, dass der betroffene Baum hierdurch keine wesentliche Beeinträchtigung erleidet.

13 Begrünungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

13.1 Begrünung von Grundstücksfreiflächen

Alle nicht überbauten Grundstücksflächen einschließlich unterbauter Flächen (Tiefgaragen) sind zu begrünen. Mindestens 25% der zu begrünenden Grundstücksfreifläche sind mit Sträuchern zu bepflanzen, wobei je 3m² Strauchfläche mindestens ein Großstrauch zu pflanzen ist. Qualität Sträucher mindestens 2 x verpflanzt Mindesthöhe 80-100 cm,Qualität Großsträucher mindestens 2 x verpflanzt Mindesthöhe 100-125 cm
Bei der Artenauswahl ist die Vorschlagsliste 2 zu berücksichtigen.

13.2 Begrünung von Tiefgaragendächern

Tiefgaragendächer im Baugebiet MU sind, soweit sie nicht überbaut sind, fachgerecht intensiv zu begrünen. Die Überdeckung mit durchwurzelbarem Substrat soll mindestens 0,50m betragen.
An Baumstandorten ist eine Mindestüberdeckung von 1,00 m bei Bäumen 2. Ordnung bzw. 0,80 m bei Bäumen 3. Ordnung und an sonstigen Gehölzstandorten von 0,60m einzuhalten, diese kann durch Aufhügelung /Aufkantung hergestellt werden. In Bereichen von notwendigen niveaugleichen Anschlüssen an Wege, Zufahrten, Bauwerke o.ä. ist es zulässig, das Mindestmaß zu unterschreiten. Die Begrünungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

13.3 Begrünung von Dachflächen im Plangebiet MU1

Die obersten Dachflächen der Gebäude im Plangebiet MU1 sind zu mindestens 80% fachgerecht mindestens extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Substratschicht muss eine Gesamtstärke von mindestens 10 cm aufweisen.
Die Kombination der Dachbegrünung mit Anlagen für die Nutzung regenerativer Energien ist zulässig, sofern sichergestellt wird, dass die darunter liegende Pflanzendecke dauerhaft erhalten bleibt.

B AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN
(§ 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 91 Hessische Bauordnung (HBO))

1 Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Dachart

Plangebiet MU1
Zulässig sind flache Dächer.

Plangebiet MU2
Zulässig sind flache und geneigte Dächer mit einer max. Dachneigung bis 25°.

1.2 Dachaufbauten

Auf den Dächern sind Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zulässig.

2 Einfriedungen, Terrassentrennwände und Standflächen für Abfallbehältnisse
(§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO) i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.1 Verwendung von Baustoffen

Für Einfriedungen, Terrassentrennwände und Einfassungen für Müll-/Abfallbehälter ist die Verwendung von Plastik/Kunststoff nicht zulässig.

2.2 Einfriedungen und Mauern

Zulässig sind offene Einfriedungen mit einer Höhe von max. 1,6 m und mit einem Bodenabstand von mind. 0,1m. Sie sind licht- und luftdurchlässig zu belassen, das Einfügen von Sichtschutzelementen ist unzulässig. Zulässig sind außerdem standortangepasste Formhecken mit Arten der Vorschlagsliste 3.

Plangebiet MU1
Im Plangebiet MU1 ist entlang der Grundstücksgrenze zum Flurstück 654/3 eine Einfriedung oder Mauer in Höhe von bis zu 2,50 m im Mittel zulässig.

2.3 Terrassentrennwände

Zur Abtrennung von nebeneinanderliegenden Terrassen sind Trennwände und Hecken bis zu einer Höhe von max. 2,0 m und einer Tiefe von 3,5 m ab Gebäudeaußenwand, im Anschluss an die Hauptanlage, zulässig.

2.4 Standflächen für Abfallbehältnisse

Standflächen für Müll-/Abfallbehälter außerhalb der Gebäude oder Tiefgarage sind dezentral und den Hauptgebäuden zugeordnet vorzusehen, einzufassen und zu begrünen oder in geschlossenen Behältnissen/Boxen/Einhausungen o.ä. unterzubringen, so dass die Behälter von öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.

3 Werbeanlagen
(§ 81 Abs. 1 Nr. 7 HBO)

Unzulässig sind folgende Werbeanlagen:
- in Form von Blitzlichtern,
- im Wechsel oder in Stufen ein- und ausschaltbare Leuchten,
- als laufende Schriftbänder,
- als projizierende Lichtbilder,
- als spiegelunterlegte Schilder,
- freistehende Werbeanlagen oder Werbeanlagen auf oder über Dach sowie
- im Bereich verglaster Gebäudeteile.

Plangebiet MU1
Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung als horizontale Beschriftung oder Band bis zu einer max. Höhe 0,8 m zulässig.

Plangebiet MU2
Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung im erdgeschossigen Bereich bis zu einer Ansichtsfläche von max. 0,8 m² zulässig.

C KENNZEICHNUNGEN
(§ 9 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB))

1 Vernässungsgefährdetes Gebiet

Das Plangebiet wird aufgrund der sehr hohen Grundwasserstände (Grundwasserflurabstände 0-3 m) als vernässungsgefährdetes Gebiet gekennzeichnet.

D HINWEISE

1 Klimaschutz und Anpassungsstrategien an den Klimawandel

Auf die Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetzes (GeG) wird hingewiesen. Es gilt die jeweils zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültige Fassung. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien innerhalb des Plangebietes ergibt sich aus § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

2 Allgemeiner Artenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden gemäß § 44 BNatSchG geschützte Artenvorkommen (Fledermäuse, Vögel) nachgewiesen. Zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange sind vor größeren Abbruch-, Umbau- oder Rodungsmaßnahmen, die mit den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG kollidieren können, Überprüfungen der Bestandssituation durch einen erfahrenen Sachverständigen durchzuführen. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten.
a) Grundsätzlich dürfen Baumfäll- und Rodungsarbeiten nur in den Wintermonaten vom 1. Oktober bis Ende Februar, also außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Vor Beginn von Baumfällarbeiten sind Bäume mit Höhlen oder potenziellen Baumquartieren insbesondere auf das Vorkommen von Fledermäusen und Vögel hin zu untersuchen (z. B. mit Einsatz einer Höhlenkamera).
b) Gebäude sind vor einem Abbruch bzw. der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen auf Quartiere von Fledermäusen und gebäudebrütenden Vögeln zu untersuchen.
c) Sofern ein positiver Habitatnachweis erfolgt, ist die zuständige Naturschutzbehörde darüber zu informieren und ggf. Maßnahmen abzustimmen.

3 Satzungen der Stadt Obertshausen

Die Satzungen der Stadt Obertshausen in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.

4 Sicherung von Bodendenkmälern

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

5 Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen sind ungegliederte, große Glasflächen sowie transparente Brüstungen und Lärmschutzelemente vorsorglich mit geeigneten, für Vögel sichtbaren Oberflächen auszuführen. Hierzu zählen beispielsweise reflexionsarme Gläser mit einem Reflexionsgrad von max. 15%, Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z.B. Rankgitterbegrünungen oder Verschattungselementen. Markierungsabstand, Abdeckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind entsprechend den anerkannten Regeln der Technik zu berücksichtigen.

6 Bauwerksabdichtung/Bauwerksschutz, Grundwasser

Im Plangebiet ist mit sehr hohen Grundwasserständen (Grundwasserflurabstände 0-3 m) zu rechnen. Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind die Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Die Kellergeschosse sind zum Schutz vor drückendem Wasser wasserdicht auszubilden.
Sofern für das Vorhaben eine Grundwasserhaltung erforderlich wird oder durch die Tiefbauarbeiten ein Aufstauen, Absenken und Umleiten des Grundwassers bewirkt wird, ist hierfür ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich.
Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Erdaufschlüsse hergestellt werden, die sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, ist die Anzeigepflicht nach § 49 Abs. 1 WHG zu beachten.
Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen wird, ist dies der zuständigen Behörde gemäß § 49 Abs. 2 WHG unverzüglich anzuzeigen.

7 Schutz gegen Lärm bei stationären Geräten

Luftwärmepumpen, Klimaanlagen, Lüftungsgeräte, Mini-Blockheizkraftwerke und vergleichbare Anlagen sind in Abhängigkeit ihrer Schallleistung einschließlich eines Zuschlags von 6 dB(A) für Ton- und Informationshaltigkeit (TI-Zuschlag) so zu errichten und zu betreiben, dass die Immissionsrichtwerte von schützenswerten Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 der Nachbarbebauung im Misch-, allg. bzw. reinen Wohngebieten einzuhalten sind (siehe „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" vom Länderausschuss Immissionsschutz, 28.08.2013; Tabelle 1: Erforderliche Abstände abhängig von der Baugebietsnutzung).
Stationäre Anlagen, wie z.B. Luftwärmepumpen, Klimageräte usw., dürfen keine ton- und/ oder impulshaltigen oder tieffrequente Geräusche erzeugen.

8 Starkregengefährdung

In der Starkregen-Hinweiskarte für Hessen (2022 aktualisierte Karte) wird das Stadtgebiet von Obertshausen und damit auch das Plangebiet mit einem Starkregen-Index von „Erhöht" bis „Hoch" dargestellt. Somit unterliegt der Geltungsbereich einer entsprechenden Gefährdung.

9 Technische Vorschriften

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes in Bezug genommenen technischen Vorschriften (DIN, TA) können beim Stadtplanungsamt der Stadt Obertshausen (Schubertstraße 11, 6317 Obertshausen) während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

10 Bodenschutz
Für eine Sanierung oder anderweitige Veränderung einer Altlast oder eines Grundstücks mit einer schädlichen Bodenveränderung (bspw. Aushub) ist gemäß § 11 Abs. 1 und 4 HAltBodSchG die Zustimmung der Oberen Bodenschutzbehörde erforderlich.

E PFLANZEMPFEHLUNGSLISTE

Die folgenden Listen dienen der Orientierung und stellen standortgeeignete Empfehlungen dar. Die Auswahl nicht aufgeführter Gehölzarten ist möglich, solange standortgerechte Arten gewählt werden.
Es wird empfohlen, besonders auf öffentlichen Grünflächen und an Verkehrsflächen möglichst klimaresiliente Arten zu wählen. Die Wahl heimischer Arten ist aus ökologischer Sicht wünschenswert.
Mit „R" gekennzeichnete Baumarten sind nach bisherigem Stand der Forschung gut klimaresilient (hitze- und trockenheitsverträglich), mit „r" gekennzeichnete Arten sind weitestgehend resilient, mit „s" gekennzeichnete Arten sind aufgrund ihrer natürlichen Standorte wahrscheinlich geeignet. Mit „+" gekennzeichnete Baumarten in der Vorschlagsliste 1 sind für die Überstellung von Verkehrsflächen geeignet.

Vorschlagsliste 1 - Bäume
Bäume 1. Ordnung

	Wissenschaftliche Bezeichnung	Deutscher Name
	heimisch:	
+ r	*Acer platanoides in Sorten* - *'Allershausen'* - *'Cleveland'* - *'Columnare'*	Spitz-Ahorn in Sorten - 'Allershausen' - 'Cleveland' - 'Columnare'
s	*Quercus petraea*	Trauben-Eiche
r	*Quercus robur*	Stiel-Eiche
+ r	*Quercus robur 'Fastigiata'*	Säuleneiche Sorte 'Fastigiata'
r	*Tilia cordata*	Winter-Linde
r	*Tilia platyphyllos*	Sommer-Linde
	nicht heimisch:	
+ R	*Ginko biloba ♂*	Fächerblattbaum, nur ♂ verwenden, z. B. 'Sorte Autumn Gold'
R	*Quercus cerris*	Zerr-Eiche
s	*Quercus coccinea*	Purpur-Eiche
+ R	*Styphnolobium japonicum*	Japanischer Schnurbaum
+ r	*Tilia tomentosa*	Silber-Linde
+ R	*Tilia tomentosa 'Brabant'*	Silber-Linde, Sorte 'Brabant'

Bäume 2. Ordnung

	Wissenschaftliche Bezeichnung	Deutscher Name
	heimisch:	
+ r	*Acer campestre*	Feld-Ahorn
+ R	*Acer campestre 'Elsrijk'*	Feld-Ahorn Sorte 'Elsrijk'
+ R	*Alnus spaethii*	Purpur-Erle
+ r	*Carpinus betulus*	Hainbuche
+ r	*Carpinus betulus 'Fastigiata'*	Säulen-Hainbuche Sorte 'Fastigiata'
+ R	*Carpinus betulus 'Frans Fontaine'*	Hainbuche Sorte 'Frans Fontaine'
R	*Castanea sativa*	Edelkastanie
r	*Sorbus aucuparia*	Gewöhnliche Vogelbeere
r	*Sorbus domestica*	Speierling
r	*Sorbus torminalis*	Elsbeere
+ r	*Tilia cordata in Sorten* - *'Erecta'* - *'Rancho'* - *'Greenspire'*	Winter-Linde in Sorten - 'Erecta' - 'Rancho' - 'Greenspire' (od. vergleichbare Sorten)
r	*T. platyphyllos 'Örebrö'*	Sommer-Linde Sorte 'Örebrö' (od. vergleichbare Sorten)
	nicht heimisch:	
s	*Corylus colurna*	Baumhasel
+ R	*Liquidambar styraciflua*	Amberbaum
+ R	*Ostrya carpinifolia*	Hopfenbuche
+ r	*Sorbus intermedia, auch in Sorten*	Schwedische Mehlbeere (Art, auch in Sorten)

Bäume 3. Ordnung

	Wissenschaftliche Bezeichnung	Deutscher Name
	heimisch:	
+ r	*Acer campestre 'Globosum'*	Kugel-Ahorn
R	*Acmonospessulanum*	Französischer Ahorn
r	*Crataegus laevigata*	Zweigriffliger Weißdorn
r	*Crataegus monogyna*	Eingriffliger Weißdorn
s	*Prunus mahaleb*	Felsen-Kirsche
s	*Pyrus pyraster*	Wildbirne
	nicht heimisch:	
+ R	*Fraxinus ornus*	Blumen-Esche
s	*Morus alba*	Weiße Maulbeere

Vorschlagsliste 2 - Sträucher
Großsträucher

Wissenschaftliche Bezeichnung	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Taxus baccata	Gewöhnliche Eibe
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Kleinsträucher

Wissenschaftliche Bezeichnung	Deutscher Name
Cytisus scoparius	Besenginster
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rosa spinosissima	Bibernell-Rose
Rosa villosa	Apfel-Rose

Vorschlagsliste 3 Heckenpflanzen

Wissenschaftliche Bezeichnung	Deutscher Name
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Taxus baccata	Eibe

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 3.11.2017 (BGBl. I S.3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 28.05.2018 (GVBl. S.198) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juli 2024 (GVBl. 2024 Nr.32)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz HeNatG) i.d.F. vom 25. Mai 2023 (GVBl. I S. 379) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Oktober 2024 (GVBl. 2024 Nr.57)

Hessisches Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S.548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S.473, 475)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) i.d.F. vom 31. Juli 2009 (BGBl I S.2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. der vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225, Nr. 340)

Verfahrensübersicht

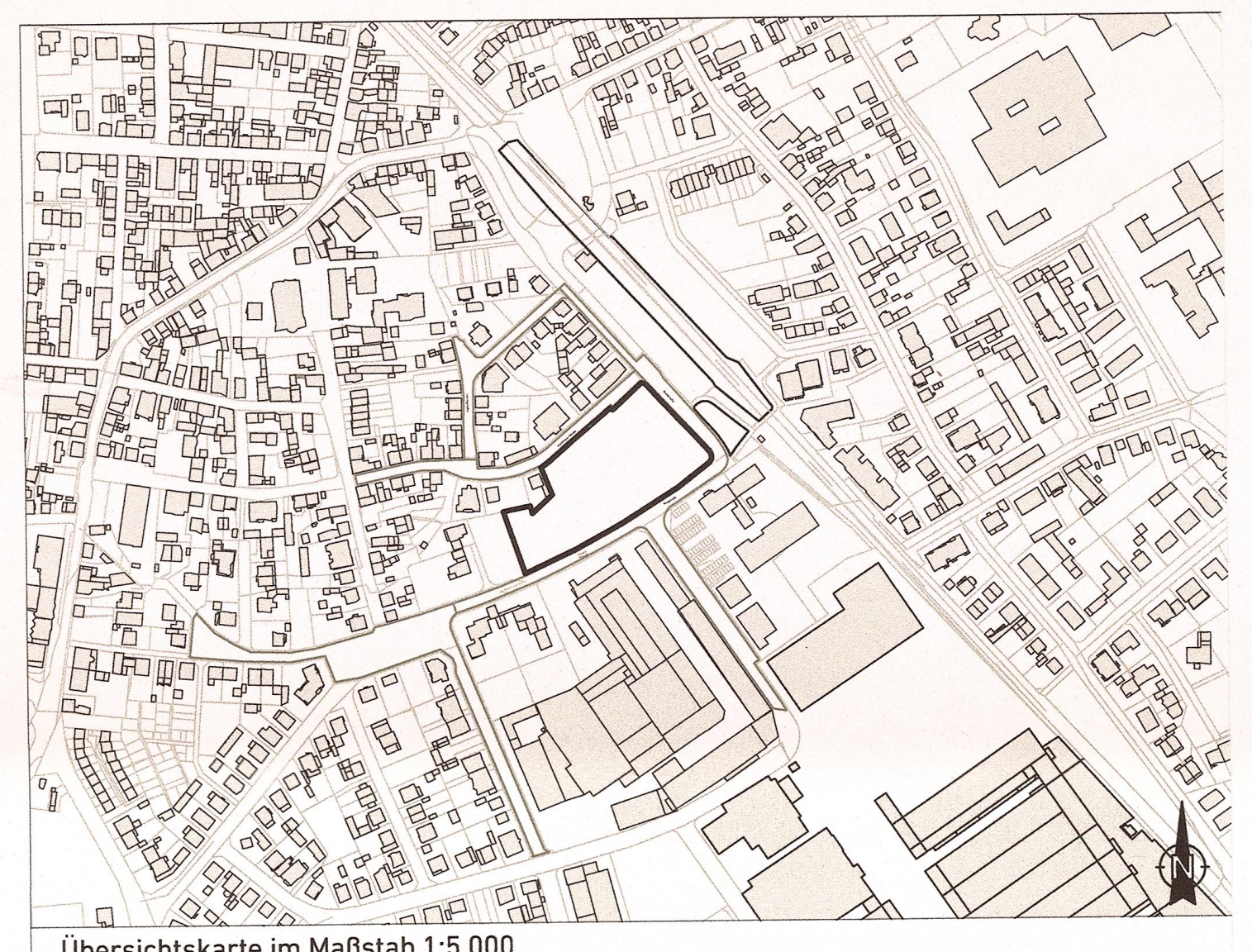
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB		am 31.03.2022
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB		am 05.10.2022
Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB		am 16.02.2023
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung	vom 22.03.2023	bis 21.04.2023
Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	vom 14.03.2023	bis 14.04.2023
Auslegungsbeschluss		am 21.03.2024
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB		am 28.03.2024
Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom 02.04.2024	bis 03.05.2024
Behördenbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, mit Schreiben	vom 28.03.2024	bis 29.04.2024
Beschluss über die erneute Auslegung		am 10.10.2024
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4a Abs. 2 BauG		am 17.10.2024
Erneute öffentliche Auslegung des geänderten Entwurfs des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4a Abs. 2 BauGB	vom 22.10.2024	bis 21.10.2024
Erneute Behördenbeteiligung zum geänderten Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie § 4a Abs. 2 BauGB, mit Schreiben	vom 11.10.2024	bis 11.11.2024
Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung durch die Stadtverordnetenversammlung		am 26.06.2025
Ausfertigung		am 27.06.2025

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt

Obertshausen, 27.06.2025
M. Friedrich
Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 03.07.2025

Obertshausen, 04.07.2025
M. Friedrich
Bürgermeister



Übersichtskarte im Maßstab 1:5.000

Stadt Obertshausen
Stadtteil Obertshausen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 81 (0)
„Zwischen Karl-Mayer-Straße, Brühlstraße und Ringstraße"

Satzungsurkunde

Maßstab:	1:500	Stand:	17.02.2025
Dateiname:	2025-02-17_S_Plan_BPlan_81(0)_250630.vwx		