Planzeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 und § 16 der BauNVO)

- Überbaubare Fläche im Gewerbegebiet
- Plangebietsteile
- OK = 16 m — Oberkante Bauwerk über mittlerer Straßenhöhe, hier z. B. 16 m

Überbaubare Grundstücksfläche:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsfläche
- F + R — Fuß- und Radweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Für Ein und Ausfahrten freizuhaltender Bereich

Grünflächen:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche, Grünanlage
- Private Grünfläche
- Dauerkleingärten
- 12 — Angabe der maximal zulässigen Gartenlauben, hier z. B. 12

Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, sowie Anpflanzungen:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- Umgrenzung für Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- P 1 — Flächenkennzeichnung für Pflanzflächen, z. B. Pflanzfläche P 1
- Anpflanzen von Einzelbäumen (Beispiele siehe Vorschlagsliste B3)
- 6 — Anzahl der in einer Reihe anzupflanzenden Bäume, hier z. B. 6
- Anpflanzen einer Laubgehölzhecke

Sonstige Planzeichen:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 7 BauGB)

- St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- Abgrenzung unterschiedlicher Plangebietsteile
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Bestandsangaben:

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 123 — Flurstücksnummer
- 22 — Hausnummer
- Vorhandene Bebauung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

1.1 Nutzungsschablone
(§ 1 Abs. 2 und § 16 Abs. 2 BauNVO)

Plangebietsteile	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	Maß der baulichen Nutzung			Nutzungsbeschränkungen
		Als Höchstwert	GRZ	GFZ	BMZ	
1	GE	--	0,8	--	11,0	siehe 1.2
2	GE	--	0,8	--	11,0	siehe 1.2
3	GE	III	0,8	1,6	--	Siehe 1.2

Zeichenerklärung:

GE = Gewerbegebiet
GRZ = Grundflächenzahl
GFZ = Geschossflächenzahl
BMZ = Baumassenzahl

1.2 Nutzungseinschränkungen
(§ 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO)

1.2.1 In den Plangebietsteilen und sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die im Zeitraum zwischen 06.00 und 22.00 Uhr einen flächenbezogenen Schallleistungspegel pro m² Grundstücksfläche von 60 dB (A) und im Zeitraum zwischen 22.00 und 06.00 Uhr einen flächenbezogenen Schallleistungspegel pro m² Grundstücksfläche von 45 dB (A) nicht überschreiten.

1.2.2 Im Plangebietsteil sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die im Zeitraum zwischen 06.00 und 22.00 Uhr einen flächenbezogenen Schallleistungspegel pro m² Grundstücksfläche von 60 dB (A) und im Zeitraum zwischen 22.00 und 06.00 Uhr einen flächenbezogenen Schallleistungspegel pro m² Grundstücksfläche von 50 dB (A) nicht überschreiten.

1.2.3 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sind nur in Verbindung mit Gewerbebetrieben im Sinne d. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig.

1.2.4 Tankstellen und Anlagen für sportlichen Zwecke sind nicht zulässig.

1.2.5 Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Abweichende Bauweise
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Gebäude dürfen ein- oder beidseitig an die Grundstücksgrenze herangebaut werden.

2 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

2.1 Nebenanlagen
(§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.2 Stellplätze und Garagen
(§ 12 Abs. 6 BauNVO)

2.2.1 In den Plangebietsteilen 1 und 2 sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.2.2 Im Plangebietsteil 3 sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.2.3 In der privaten Grünfläche (Dauerkleingärten) sind Stellplätze nur auf der durch Zeichnung festgesetzten Fläche (ST) zulässig.

3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

3.1 Pflanzfläche P1

Vorhandene Bäume mit einem Stammumfang vom 20 cm gemessen in 1 m Stammhöhe sind zu erhalten. Zwischen den zu erhaltenden Bäumen sind Sträucher (Beispiele siehe Vorschlagsliste B.1) gruppenweise anzupflanzen und zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen (Beispiele siehe Vorschlagsliste B.2).

3.2 Pflanzfläche P2

Auf den durch Zeichnung festgesetzten Flächen sind aus Sträuchern (Beispiele siehe Vorschlagsliste B.1) geschlossene Gehölzgruppen anzupflanzen und zu erhalten.

B Vorschlagslisten für Anpflanzungen

1 Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Haselnuß), Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche), Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster), Rosa spec. (Wildrosen in Sorten), Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

2 Acer campestre (Feldahorn), Crataegus laevigata (Zweigriffeliger Weißdorn), Prunus spinosa (Schlehe), Salix caprea (Sal-Weide), Salix purpurea (Purpur-Weide), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

3 Fraxinus excelsior (Gemeine Esche), Corylus colurna (Baumhasel), Juglans regia (Echte Walnuß), Prunus padus (Traubenkirsche), Sorbus domestica (Speierling), Platanus acerifolia (Gemeine Platane).

C Hinweis zur Altlastensituation

Im Altlastenkataster der Stadt Offenbach liegen für folgende Grundstücke Verdachtshinweise im Sinne des BBodSchG (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) vor: Waldstraße 260, 264 und 266

Der Verdacht stellt noch keinen Tatbestand einer Verunreinigung dar. Zur konkreten Beurteilung, ob eine Altlast vorliegt und welche Maßnahmen zu ihrer Sanierung erforderlich werden, erfordert es weitere Untersuchungen gemäß BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung). Diese stehen an, sobald auf den Verdachtsflächen bauliche Veränderungen vorgenommen werden sollen.

Bei Erdarbeiten ist auf besondere Auffälligkeiten im Boden oder Grundwasser zu achten. Sofern mögliche Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder Grundwasserverunreinigungen festgestellt werden, sind diese dem Umweltamt Offenbach oder dem Regierungspräsidium Darmstadt unverzüglich mitzuteilen.

Anlage 1 zur
Mag.-Vorl. Nr.:.....

BEBAUUNGSPLAN NR. 584

DER STADT OFFENBACH AM MAIN

„Grünring-Waldstraße / Hainbachtal"

Für den Bereich zwischen der Waldstraße, der Fritz-Remy-Straße und der Grünanlage entlang des Hainbaches und der nördlichen Grenze des Grundstücks Gemarkung Offenbach, Flur 14, Flurstück 24/1.

ENTWURF

Maßstab: 1:500 Stand: 15.02.2006