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)

Planungsbereich Nr.	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	Maß der baulichen Nutzung			Nutzungseinschränkungen
		Max. 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	2,0	---	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 columa (Baumhasel), Juglans regia (Echte Walnuß), Prunus padus (Traubenkirsche), Sorbus domestica (Spiselring), Platanus acerifolia (Gemeine Platane),

C Hinweis zur Altlastensituation

Im Altstandortkataster 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 weiterer 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.:.....

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

KG — 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)

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

PLANUNTERLAGEN	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
hergestellt nach den unter Zugrundelegung der Flurkarte entstandenen städtischen Katasterwerk durch das Vermessungsamt Offenbach a. M. (Vermessungsstelle nach § 19 Abs. 1 Nr. 3 HVG). Offenbach a. M., den Vermessungsamt Vermessungsbeamter	Die Stadtverordnetenversammlung hat am 28.09.1981 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluß ist durch Abdruck in der Offenbach-Post vom 28.09.1981 bekannt gemacht worden. Offenbach a. M., den Der Magistrat Dezernat I Oberbürgermeister
TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	**BÜRGERBETEILIGUNG**
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.07.1980 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Offenbach a. M., den Bau- und Planungsamt Ltd. Baudirektorin	Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 13.07.1982 bis zum 31.08.1982 durchgeführt worden. Offenbach a. M., den Bau- und Planungsamt Ltd. Baudirektorin
Für den öffentlichen Entwurf	**BILLIGUNG** der Fassung vom 15.02.2006
Offenbach a. M., den Bau- und Planungsamt Ltd. Baudirektorin	Die Stadtverordnetenversammlung hat am 09.03.2006 den Entwurf des Bebauungsplanes nebst Begründung zur Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gebilligt. Offenbach a. M., den Der Magistrat Dezernat I Oberbürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG der Fassung vom 15.02.2006	BEDENKEN UND ANREGUNGEN zur Fassung vom 15.02.2006
Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Offenbach-Post am 13.03.2006 in der Zeit vom 23.03.2006 bis einschließlich 24.04.2006 öffentlich zur Einsicht gelegen. Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.03.2006 über die Auslegung informiert worden. Offenbach a. M., den Vermessungsamt Vermessungsbeamter	Die Stadtverordnetenversammlung hat über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie über die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am **Datum** entschieden. Offenbach a. M., den Der Magistrat Dezernat I Oberbürgermeister
SATZUNGSBESCHLUSS	**AUSFERTIGUNG**
Die Stadtverordnetenversammlung hat am **Datum** den Bebauungsplan nebst Begründung nach der Billigung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen und die Begründung gebilligt. Offenbach a. M., den Der Magistrat Dezernat I Oberbürgermeister	Der Bebauungsplanentwurf wird hiermit ausgefertigt. Offenbach a. M., den Der Magistrat Dezernat I Oberbürgermeister
INKRAFTTRETEN	
Der Beschluß des Bebauungsplanes sowie die Stelle an der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, sind am **Datum** ortsüblich bekanntgemacht worden. Offenbach a. M., den Vermessungsamt Vermessungsbeamter	

BEBAUUNGSPLAN NR. 584
DER STADT OFFENBACH AM MAIN
„Grünring-Waldstraße/Hainbachtal"

Für das Gebiet zwischen der Waldstraße, der Fritz-Remy-Straße, der Grünanlage entlang des Hainbaches und der nördlichen Grenze des Grundstücks Gemarkung Offenbach, Flur 14, Flurstück 43/11.

Maßstab: 1:500 Stand: 15.02.2006