



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauZO)

- Überbaubare Fläche im einen Wohngebiet
- Plangebietslinie

Überschaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauZO, § 23 BauZO)

- Baulinie
- Baugrenze

Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauZO)

- Strassenverkehrsfläche
- Fuß- und Radweg
- Strassenbegrenzungslinie

Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen

- Umgrenzung für Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Einhaltung von Einzelbäumen

Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauZO)

- Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze
- Garage
- Stellplatz
- Abgrenzung unterschiedlicher Plangebietslinie
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauZO)

- Haupttrichtung

Bestandsganglinien

- Gemarkungsgrenze
- Fluglinie
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Hausnummer
- Vorhandene Bebauung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauZO i.V.m. § 9 und 10 BauVO)
 - Die Art der baulichen Nutzung ist im Plangebiet als Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 9 BauVO festgesetzt.
 - Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BauVO ist definiert über die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen nach § 19 Abs. 2 BauVO und die Traufhöhe nach § 18 Abs. 1 BauVO.

Plangebiet	Zulässige Grundfläche GRF
1	150 m ²
2	100 m ²
3	120 m ²
4	90 m ²
5	180 m ²
6	140 m ²

- Die Traufhöhe (TH) im Plangebiet ist wie folgt festgesetzt:
- Bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten in der straßenseitigen Baulinie ist die TH des ursprünglichen Gebäudes einzuhalten.
 - Für rückwärtige Gebäudeerweiterungen gilt die TH des ursprünglichen Gebäudes als Obergrenze.
- Dies entspricht im Zweifelsfall im Plangebiet 1 einer max. TH von 4,70 m und in den Plangebieten 2 bis 6 einer max. TH von 5,20 m. Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Charaktere der Erschließungsstraße in der Mitte des gegenüber liegenden Gebäudes. Die TH bemisst sich dann als Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Oberkante der Dachstuhl.
- Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1, 3 BauVO (Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen etc.) um bis zu 80 m² überschritten werden.

- Die Bauweise ist im Plangebiet als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauVO festgesetzt mit der Maßgabe, dass in den Plangebieten 1 bis 3 nur Doppelhäuser und in den Plangebieten 4 bis 6 nur Ein- und Zweifamilienhäuser zulässig sind.

- Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauZO i.V.m. § 12 und 23 BauVO)
 - Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den dafür in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig.

- Höchstmögliche Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauZO)
 - Im Plangebiet sind je Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen bzw. je Ein- und Zweifamilienhaus maximal 1 Wohnung zulässig.

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauZO)
 - Stellplätze, die Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sowie Rad- und Fußwege sind aus begrünbarem, wasserundurchlässigem Material herzustellen.
 - Das von baulichen Anlagen abfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den Grundstücken in geeignete Rückhalteanlagen, Zisternen oder Gartenteiche zu leiten und als Brauchwasser (z.B. Gartenbewässerung) zu verwenden. Das Fassungsvermögen der Anlagen muss mindestens 20 l/m² proleerter Dachfläche betragen. Die Anlagen sind wasserundurchlässig herzustellen und durch Überlauf an den Straßenseiten anzuschließen.

- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauZO)
 - Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen ist pro Grundstück mindestens ein heimischer laubbewehrter Laubbau anzupflanzen, der erhalten zu werden und bei Abgang zu ersetzen. Vorhandene Laubbäume auf den gekennzeichneten Flächen sind anzuerkennen.
 - Auf den straßenseitigen Vorgartenflächen ist zwischen vorderer Baugrenze/Baulinie und öffentlicher Straßenverkehrsfläche pro Grundstück mindestens ein heimischer laubbewehrter Nadelbaum anzupflanzen, der erhalten zu werden und bei Abgang zu ersetzen. Vorhandene Nadelbäume auf den vorgartenflächen sind anzuerkennen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 81 Abs. 1 HBO)
 - Als Dachform für die Hauptgebäude ist im Plangebiet nur das symmetrische Satteldach zulässig.
 - Die Dachneigung für die Hauptgebäude ist wie folgt festgesetzt:
 - im Bereich Erftweg (Plangebiet 1) 50°
 - im Bereich Lohweg und Taubweg (Plangebiet 2 bis 6) 30°
 - Zur Einkerbung der Hauptgebäude sind im Plangebiet nur Toranlege- und Bedachtheime in geeigneter Bauweise zulässig.
 - Glauben sind bis zu einer Einreihbreite von 2,50 m zulässig. Höcker auf die Breite der Glauben nicht mehr als die Hälfte der vorgelegten Traufhöhe betragen.
 - Erfang der straßenseitigen Gebäudeteile ist ein Dachüberstand (Organg und Traufe) von maximal 0,25 m zulässig.
 - Außenwände sind zu verputzen und hell anzufügen.

2. Art, Gestaltung und Höhe von Einriedungen (§ 81 Abs. 3 HBO)

- Einriedungen sind entlang öffentlicher Straßen und Wege bis zu einer Höhe von 1,20 m über der vorgelegten öffentlichen Fläche als begrenzte offene Heide, Mähfeld bzw. Mäschenschnittgrünanlagen zulässig. Die Soekhöhe darf 0,25 m nicht überschreiten.

C Hinweise

Der Abstand zwischen Wald und baulichen Anlagen beträgt entlang der Straßen 'Neue Schreibe' und Lohweg weniger als 35 m. Es ist daher erforderlich, die Gebiete zu auszubäumen, dass eine Gefährdung durch umstürzende Bäume, abgeworfene Baumteile etc. ausgeschlossen werden kann.

PLANUNTERLAGEN	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
<p>Regierung hat den ersten Zuplanungsbescheid am 28.01.1982 erlassen. Aufhebung durch Verwaltungsgericht am 10.02.1982. Der Verwaltungsbescheid ist vom 10.02.1982 an die Stelle des ursprünglichen Bescheides zu setzen. Der Verwaltungsbescheid ist vom 10.02.1982 an die Stelle des ursprünglichen Bescheides zu setzen.</p> <p>Offenbach a. M. den 10.02.1982 Verwaltungsgericht</p>	<p>Der Bebauungsplan ist am 08.02.2008 durch den Erwerb der Baugrundstücke vom Regierungsvertrag über die Baugrundstücke vom 10.02.2008 an die Stelle des ursprünglichen Bescheides zu setzen.</p> <p>Offenbach a. M. den 08.02.2008 Der Magistrat</p>
<p>TRÄGER ÖFFENTLICHER BELÄNGE</p> <p>Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind im Besonderen nach § 14 Abs. 1 Nr. 2 BauVO zu berücksichtigen.</p> <p>Offenbach a. M. den 10.02.1982 Der Magistrat</p>	<p>BÜRGERBETEILUNG</p> <p>Die öffentliche Bürgerbeteiligung gemäß § 1 Abs. 4 BauVO ist durch den Erwerb der Baugrundstücke vom 10.02.2008 an die Stelle des ursprünglichen Bescheides zu setzen.</p> <p>Offenbach a. M. den 10.02.1982 Der Magistrat</p>
<p>Für den städtebaulichen Erwerb</p> <p>Offenbach a. M. den 10.02.1982 Der Magistrat</p>	<p>BILDERUNG</p> <p>Die städtebauliche Entwicklung hat am 08.02.2008 durch den Erwerb der Baugrundstücke vom Regierungsvertrag über die Baugrundstücke vom 10.02.2008 an die Stelle des ursprünglichen Bescheides zu setzen.</p> <p>Offenbach a. M. den 08.02.2008 Der Magistrat</p>
<p>ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG</p> <p>Der Erwerb der Baugrundstücke vom 10.02.2008 an die Stelle des ursprünglichen Bescheides zu setzen. Der Verwaltungsbescheid ist vom 10.02.1982 an die Stelle des ursprünglichen Bescheides zu setzen.</p> <p>Offenbach a. M. den 10.02.1982 Der Magistrat</p>	<p>BEWERTEN UND ANZEIGEN</p> <p>Die städtebauliche Entwicklung hat am 08.02.2008 durch den Erwerb der Baugrundstücke vom Regierungsvertrag über die Baugrundstücke vom 10.02.2008 an die Stelle des ursprünglichen Bescheides zu setzen.</p> <p>Offenbach a. M. den 08.02.2008 Der Magistrat</p>
<p>SATZUNGSBESCHLUSS</p> <p>Der Bebauungsplan ist am 08.02.2008 durch den Erwerb der Baugrundstücke vom Regierungsvertrag über die Baugrundstücke vom 10.02.2008 an die Stelle des ursprünglichen Bescheides zu setzen.</p> <p>Offenbach a. M. den 08.02.2008 Der Magistrat</p>	<p>AUSPFTUNG</p> <p>Die Bebauungsplanung wird heute ausgetüftelt.</p> <p>Offenbach a. M. den 08.02.2008 Der Magistrat</p>
<p>ANWORTEN</p> <p>Der Bebauungsplan ist am 08.02.2008 durch den Erwerb der Baugrundstücke vom Regierungsvertrag über die Baugrundstücke vom 10.02.2008 an die Stelle des ursprünglichen Bescheides zu setzen.</p> <p>Offenbach a. M. den 08.02.2008 Der Magistrat</p>	<p>BEWERTUNG</p> <p>Die städtebauliche Entwicklung hat am 08.02.2008 durch den Erwerb der Baugrundstücke vom Regierungsvertrag über die Baugrundstücke vom 10.02.2008 an die Stelle des ursprünglichen Bescheides zu setzen.</p> <p>Offenbach a. M. den 08.02.2008 Der Magistrat</p>

Anlage 1 zur Map-Vork Nr. 589

BEBAUUNGSPLAN NR. 589
DER STADT OFFENBACH AM MAIN
„Tempelsee-Süd/Erftweg“

Für das Gebiet zwischen dem Brunnenweg, dem Lohweg, der Neuen Schreibe und dem westlich des Erftweges gelegenen Grundstücken in der Siedlung Tempelsee.

Maßstab: 1:500 Stand: 24.05.2008