



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauZG, § 10 Abs. 3 BauNVO)

- Überbaubare Fläche im einen Wohngebiet
- Plangebietslinie

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

- Baulinie
- Baugrenze

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

- Strassenverkehrsfläche
- Fuß- und Radweg
- Strassenbegrenzungslinie

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

- Umgestaltung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Einhaltung von Einzelbäumen

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

- Umgestaltung 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 BauZG)

- 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 BauZG i.V.m. §§ 10 und 11 BauNVO)
Die Art der baulichen Nutzung ist im Plangebiet als Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 9 BauNVO festgesetzt.
Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist definiert über die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen nach § 19 Abs. 2 BauNVO und die Traufhöhe nach § 18 Abs. 1 BauNVO.
Die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen ergibt sich für die einzelnen Plangebietslinie wie folgt:

Plangebiet	Zulässige Grundfläche GRF
1	150 m ²
2	160 m ²
3	80 m ²
4	120 m ²
5	90 m ²
6	180 m ²
7	140 m ²

- Die Traufhöhe (TH) im Plangebiet ist wie folgt festgesetzt:
a) Bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten in der straßenseitigen Baulinie ist die TH des ursprünglichen Gebäudes einzuhalten.
b) Für rückwärtige Gebäudeerweiterungen gilt die TH des ursprünglichen Gebäudes als Obergrenze.
Dies entspricht im Zweifelsfall zu Plangebiet 1 außer max. TH von 4,70 m und in den Plangebieten 2 bis 7 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 BauNVO (Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen etc.) um bis zu 80 m² überschritten werden.
Die Bauweise ist im Plangebiet als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt mit der Maßgabe, dass in den Plangebieten 1 bis 3 nur Doppelhäuser und in den Plangebieten 2 bis 7 nur Ein- und Zweifamilienhäuser zulässig sind.

2. Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauZG i.V.m. §§ 12 und 23 BauNVO)

- Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den dafür in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig.

3. Höchstmögliche Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauZG)

- Im Plangebiet sind je Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen bzw. je Ein- und Zweifamilienhaus maximal 1 Wohnung zulässig.

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

- Stellplätze, die Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sowie Rad- und Fußwege sind aus begrünbarem, wasserundurchlässigem Material herzustellen.
- Das von baulichen Anlagen abströmende Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den Grundstücken in geeignete Rückhalteanlagen, Zisternen oder Gartenbeete zu leiten und als Brauchwasser (z.B. Gartenbewässerung) zu verwenden. Das Fassungsvermögen der Anlagen muss mindestens 20 l/m² pro Quadratmeter Dachfläche betragen. Die Anlagen sind wasserundurchlässig herzustellen und durch Überlauf an den Straßenseiten anzuschließen.

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauZG)

- Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen ist pro Grundstück mindestens ein heimischer standortgerechter 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 standortgerechter Nadelbaum anzupflanzen, der erhalten zu werden und bei Abgang zu ersetzen. Vorhandene Nadelbäume auf den gekennzeichneten Flächen sind anzuerkennen.

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Gestaltung baulicher Anlagen**
(§ 81 Abs. 1 HBO)
Die Dachneigung für die Hauptgebäude ist im Plangebiet nur das symmetrische Seitenmaß zulässig.
Die Dachneigung für die Hauptgebäude ist wie folgt festgesetzt:
- im Bereich Erftweg (Plangebiet 1) 50°
- im Bereich Lohweg und Taubweg (Plangebiet 2 bis 7) 30°
- Zur Einkerbung der Hauptgebäude sind im Plangebiet nur Toranlege- und Befestigungsflächen in geeigneter bei brauner Farbe zulässig.
- Glauben sind bis zu einer Einreihbreite von 2,50 m zulässig.
Höhenraum darf 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, abtreibende Baumteile etc. ausgeschlossen werden kann.

PLANUNTERLAGEN	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Regelkarte nach dem ersten Zonenplan der Flurbereinigung, Stand: 20.01.1982 Bebauungsplan der Flurbereinigung, Stand: 20.01.1982 Verordnungsblatt nach § 14 Abs. 1 Nr. 2 S. 440.	Der Bebauungsplan ist gemäß § 14 Abs. 1 Nr. 2 S. 440 des Verordnungsblattes der Stadt Offenbach am Main vom 20.01.1982 bekannt gemacht worden.
Offenbach a. M. den 14.01.2008 Verantwortlich: [Signature]	Offenbach a. M. den 14.01.2008 Der Magistrat [Signature]
TRÄGER ÖFFENTLICHER BELÄNGE Der von der Planung berührte Träger öffentlicher Belange ist der Träger öffentlicher Belange der Stadt Offenbach am Main.	BÜRGERBETEILIGUNG Die öffentliche Bürgerbeteiligung gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 des Verordnungsblattes vom 20.01.1982 ist durchgeführt worden.
Offenbach a. M. den 14.01.2008 Der Magistrat [Signature]	Offenbach a. M. den 14.01.2008 Der Magistrat [Signature]
Für den städtebaulichen Entwurf	BILDERUNG Die städtebauliche Entwicklung hat am 03.03.2008 den Entwurf der Bebauungspläne nach Maßgabe der 2. Ordnung des Verordnungsblattes vom 20.01.1982 erhalten.
Offenbach a. M. den 14.01.2008 Der Magistrat [Signature]	Offenbach a. M. den 14.01.2008 Der Magistrat [Signature]
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG Der Entwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung sind gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 2 BauZG i.V.m. § 10 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO im öffentlichen Auslegungstermin vom 14.01.2008 bis zum 22.01.2008 im Rathaus der Stadt Offenbach am Main, Rathausplatz 1, zur öffentlichen Auslegung ausgestellt.	BEWERTEN UND ANZEIGEN Die städtebauliche Entwicklung hat am 03.03.2008 den Entwurf der Bebauungspläne nach Maßgabe der 2. Ordnung des Verordnungsblattes vom 20.01.1982 erhalten.
Offenbach a. M. den 14.01.2008 Der Magistrat [Signature]	Offenbach a. M. den 14.01.2008 Der Magistrat [Signature]
SATZUNGSBESCHLUSS Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 2 BauZG i.V.m. § 10 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO im öffentlichen Auslegungstermin vom 14.01.2008 bis zum 22.01.2008 im Rathaus der Stadt Offenbach am Main, Rathausplatz 1, zur öffentlichen Auslegung ausgestellt.	AUSFERTIGUNG Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 2 BauZG i.V.m. § 10 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO im öffentlichen Auslegungstermin vom 14.01.2008 bis zum 22.01.2008 im Rathaus der Stadt Offenbach am Main, Rathausplatz 1, zur öffentlichen Auslegung ausgestellt.
Offenbach a. M. den 14.01.2008 Der Magistrat [Signature]	Offenbach a. M. den 14.01.2008 Der Magistrat [Signature]
ANMUTIGEN Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 2 BauZG i.V.m. § 10 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO im öffentlichen Auslegungstermin vom 14.01.2008 bis zum 22.01.2008 im Rathaus der Stadt Offenbach am Main, Rathausplatz 1, zur öffentlichen Auslegung ausgestellt.	BEWERTUNG Die städtebauliche Entwicklung hat am 03.03.2008 den Entwurf der Bebauungspläne nach Maßgabe der 2. Ordnung des Verordnungsblattes vom 20.01.1982 erhalten.
Offenbach a. M. den 14.01.2008 Der Magistrat [Signature]	Offenbach a. M. den 14.01.2008 Der Magistrat [Signature]

Anlage 1 zur
Map-Vork Nr.

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