

Stadt Offenbach am Main

Anlage 2

zur Mag.-Vorl. Nr.:

**Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB  
„Bereich des Neuen Friedhofs an der Mühlheimer Straße“**

---

**Textliche Festsetzungen zum Entwurf**

12.10.2009



## A. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 ff. BauNVO)

#### 1.1 Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO)

Allgemein zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe
- Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Verkaufsstätten und Geschäftsgebäude, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Die oben genannten allgemein zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unter der Voraussetzung zulässig, dass von ihnen nicht wesentliche Störungen ausgehen.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:

- eigenständige Verkaufsstätten und Geschäftsgebäude,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

#### 1.2 Fläche für den Gemeinbedarf „Friedhofsgebäude“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Friedhofsgebäude“ dient der Unterbringung von baulichen und sonstigen Anlagen des Friedhofs.

Zulässig sind bauliche und sonstige Anlagen des Friedhofs.

Dies umfasst insbesondere:

- Trauerhalle, Andachtsräume, Bauten und Räume für religiöse Zwecke,
- Gebäude und Räume für die Verwaltung, Bewirtschaftung und Versorgung des Friedhofs,
- Gebäude und Räume für die Vorbereitung von Bestattungen, wie Krematorien, Einbalsamierungsräume, Waschräume und Aufbahrungsräume,
- Gebäude und Räume für die Trauerbegleitung,
- Gebäude und Räume für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Sozialräume,
- Gebäude und Räume für Läden sowie für Schank- und Speisewirtschaften, die im funktionalen Zusammenhang mit dem Friedhof stehen und der Gesamtheit der Friedhofsgebäude gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

## **2. Zulässige Grundfläche**

### **2.1 Zulässige Grundfläche im Gewerbegebiet**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Im Gewerbegebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 90 von Hundert überschritten werden.

### **2.2 Zulässige Grundfläche in der Fläche für den Gemeinbedarf „Friedhofsgebäude“**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 u. 4 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

In der Fläche für den Gemeinbedarf „Friedhofsgebäude“ sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 30 von Hundert überschritten werden.

## **3. Höhe baulicher Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

Der untere Maßbezugspunkt der maximalen Firsthöhe FH max und der maximalen Traufhöhe TH max ist die durchschnittliche Höhenlage der Fahrbahnoberfläche des innerhalb des Geltungsbereichs liegenden öffentlichen Parkplatzes.

## **4. Stellplätze, Garagen und Carports**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

### **4.1 Stellplätze**

In den als Gewerbegebiet GE festgesetzten Flächen sind Stellplätze sowohl innerhalb der überbaubaren als auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In den als Fläche für den Gemeinbedarf „Friedhofsgebäude“ festgesetzten Flächen sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Fläche für Nebenanlagen „St“ zulässig.

### **4.2 Garagen und Carports**

In den als Gewerbegebiet GE festgesetzten Flächen sind Garagen und Carports sowohl innerhalb der überbaubaren als auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und Carports haben dabei jeweils einen Mindestabstand von 5,00 m zu den straßenseitigen Grundstücksgrenzen zur Ulmenstraße sowie zur öffentlichen Parkfläche einzuhalten.

In den als Fläche für den Gemeinbedarf „Friedhofsgebäude“ festgesetzten Flächen sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Flächen für Nebenanlagen „St“ zulässig.

## **5. Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

In den als Fläche für den Gemeinbedarf „Friedhofsgebäude“ festgesetzten Flächen sind Nebenanlagen im Sinne von Nebengebäuden, wie z. B. Geräte- und Lagerschuppen und Ver- und Entsorgungsbauten, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Flächen für Nebenanlagen „NG“ zulässig.

In den als Fläche für den Gemeinbedarf „Friedhofsgebäude“ festgesetzten Flächen sind Nebenanlagen im Sinne von befestigten Zufahrten, Wegen, Vorplätzen und ähnlichen An-

lagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In den als Fläche für den Gemeinbedarf „Friedhofsgebäude“ festgesetzten Flächen sind Nebenanlagen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, wie z. B. Zisternen, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 14 BauGB)

**Oberflächenbefestigung**

Stellplatzflächen und ihre Zufahrten sind wasserdurchlässig herzustellen.

**7. Nutzung erneuerbarer Energien**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen für den Einsatz von Solar-energie und/ oder anderer erneuerbarer Energien zu treffen.

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

**8.1 Grundstücksbepflanzung**

Die nicht überbauten oder als Stellplätze, Zufahrten, Wege oder Betriebsflächen genutzten Flächen der Grundstücke sind zu begrünen.

**8.2 Anpflanzung von Bäumen**

Für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte Arten zu wählen. Für die Pflanzung sollen vorzugsweise folgende Arten vorgesehen werden:

- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Quercus robur (Stieleiche)
- Tilia cordata (Winterlinde)
- Pinus sylvestris (Waldkiefer)

Mindestpflanzqualitäten sind: Hochstamm, 3xverpflanzt, Stammumfang 20/25 cm.

**8.3 Erhaltung von Bäumen**

Die festgesetzten zu erhaltenden Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Verlust durch standortgerechte Arten gemäß Nr. 8.2 zu ersetzen.

**B. Wasserrechtliche Satzung**

(§ 42 Abs. 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) i. V. m. mit § 9 Abs. 4 BauGB)

Das von den baulichen Anlagen innerhalb Geltungsbereichs der Satzung abfließende Niederschlagswasser der abflusswirksamen Dachflächen ist in Zisternen einzuleiten und als Brauchwasser zur Gartenbewässerung zu verwenden. Das Fassungsvermögen der Anlagen muss mindestens 20 l/m<sup>2</sup> projizierter Dachfläche betragen. Die Zisternen sind

wasserundurchlässig herzustellen. Der Überlauf ist an den Straßenkanal anzuschließen oder nach Möglichkeit auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.

## **C. Hinweise**

### **9. Naturschutzrechtlicher Ausgleich**

Zum Ausgleich der durch die Bauvorhaben verursachten Eingriffe werden eine Pflanzung von 13 festgesetzten Bäumen im Geltungsbereich und eine Pflanzung von 40 weiteren standortgerechten Einzelbäumen (Mindestpflanzqualitäten: Hochstamm, 3xverpflanzt, Stammumfang 20/25 cm) auf dem übrigen Friedhofsgelände vorgenommen. Die Anpflanzung dieser 40 Bäume außerhalb des Geltungsbereichs wird als Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB auf der dafür bereitgestellten städtischen Fläche des Neuen Friedhofs, Gemarkung Bürgel, Flur 14, Flurstück 42/17 vorgenommen. Soweit durch Erfordernisse der Friedhofsbewirtschaftung die Anzahl von 40 Baumstandorten nicht erreicht werden kann, sind entsprechende Baumpflanzungen auf anderen städtischen Flächen vorzunehmen.

Das Vorhaben des Blumenladens wird unmittelbar realisiert. Die Vorhaben des Cafés und sonstige Erweiterungen werden erst mittelfristig zur Realisierung anstehen. Die Bäume werden hingegen unmittelbar angepflanzt und stellen damit im Sinne eines Ökokontos einen vorlaufenden Ausgleich für die mittelfristigen Maßnahmen dar. Zum jeweiligen Zeitpunkt des tatsächlich anstehenden Eingriffs durch Baumaßnahmen wird der durch die Baumpflanzungen dann erzielbare Ausgleich angerechnet. Für eine zum Zeitpunkt des jeweiligen Eingriffs verbleibende Differenz an Biotopwertpunkten sind geeignete Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Friedhofsareals vorzunehmen.

Näheres ist Kapitel 14. der Begründung zu dieser Satzung zu entnehmen.

### **10. Artenschutz**

Der Eingriff in den Baumbestand sollte außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten der Vögel, d. h. vor dem 01. März oder nach dem 31. August erfolgen, um die mögliche Tötung von Individuen zu vermeiden.

Der Abriss von Gebäuden sollte im Fall einer tatsächlichen Nutzung als Fledermausquartier in der Zeit zwischen dem 01. Dezember und dem 28. Februar erfolgen, um die mögliche Tötung von Individuen zu vermeiden. Falls die Maßnahme nicht in diesem Zeitraum durchgeführt werden kann, sollte vor dem Abriss des Gebäudes durch eine fachkundige Person der Aufenthalt von Fledermäusen überprüft werden.

### **11. Bodendenkmäler**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

### **12. Altlasten**

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.1 zu informieren.