

Anlage 3

zur Mag.-Vorl.-Nr.:

Textliche Festsetzungen zum

Bebauungsplan Nr. 618 C/1





1. Änderung des Bebauungsplans 618 A
"Waldheim-Süd, südlicher Teil "

Entwurf Stand: 6.2.2012




A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und höchstzulässige Anzahl von Wohneinheiten in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 bis 2a und 6 BauGB)

1.1 Nutzungsschablone (§ 1 Abs. 2, § 16 Abs. 2, § 17 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Plan-ge-biets-teile	Bau-gebiete	GRZ	GFZ	Zahl der Voll-geschosse	Max. Höhe der baulichen Anlagen (m)			Bauweise	max. Anzahl der WE pro Wohngebäude
					Gebäude mit Satteldach oder Flachdach bis max. 7 Grad Neigung		Gebäude mit sonst. Dachfor-men		
					OK ¹⁾ Außenwand ²⁾	FH ¹⁾	FH ¹⁾		
1	WA	0,4	0,8	II	9,5			 o	
2	WA	0,4	0,8	II (E) II (D)	6,5	9,5	10,5	 o	2
3	WA	0,4	0,8	II (E) II (D)	6,5	9,5	10,5	 o	2
4	WA	0,4	0,8	II	6,5	11,0	10,5		2

Zeichenerklärung

WA	=	Allgemeines Wohngebiet	GFZ	=	Geschossflächenzahl
GRZ	=	Grundflächenzahl			
II	=	Zahl der Vollgeschosse, zwingend	II	=	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
(E)	=	bei Einzelhäusern	(D)	=	bei Doppelhäusern
OK	=	Oberkante, als Höchstmaß	FH	=	Firsthöhe, als Höchstmaß
	=	nur Hausgruppen zulässig		=	nur Einzelhäuser zulässig
	=	nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig	o	=	offene Bauweise
WE	=	Wohneinheiten			

- 1) Bezugspunkt für die Höhen FH und OK und alle anderen Höhenangaben der Festsetzungen ist die im Mittel gemessene Höhe der Oberkante der nächstgelegenen Verkehrsfläche in deren Endausbauzustand.
- 2) Bei Gebäuden mit Satteldächern und Flachdächern ist die OK Außenwand die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Außenwand (z.B. Dachaufkantung oder massive Brüstungen von Dachterrassen).

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

In allen Plangebietsteilen (allgemeine Wohngebiete) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist eine einheitliche Höhe der baulichen Anlagen durch zeitgleiche, gemeinsame Bauantragsstellung und Genehmigung des Doppelhauses bzw. der Hausgruppe oder durch Eintragung einer Baulast auf den betroffenen Grundstücken zu sichern.

1.4 Grund- und Geschossfläche (§ 21a Abs. 2 und Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)

Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO sind die Flächenanteile an den außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen für Stellplätze, Carports sowie die Flächenanteile an außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegenden privaten Carports und Garagen hinzuzurechnen.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)

Baugrenzen dürfen an einer Gebäudeseite ausnahmsweise durch vortretende Wintergärten, Balkone, Loggien, Terrassen, Veranden, Außentreppen, regenerative Energiesysteme, Carports und Garagen um bis zu 3 m überschritten werden.

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

2.1 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

2.1.1 In den Plangebietsteilen 1 bis 4 sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie eine Grundfläche von 7 m² und einen umbauten Raum von 18 m³ nicht überschreiten.

2.2 Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 4 BauNVO)

2.2.1 Im Plangebietsteil 1 sind Stellplätze/Carports nur innerhalb der mit "GCA"/"GST" festgesetzten Flächen zulässig. Der Stellplatznachweis erfolgt über zugeordnete Gemeinschaftsanlagen. Garagen sind unzulässig.

2.2.2 Im Plangebietsteil 2 sind Stellplätze/Carports nur innerhalb der mit "CA"/"ST" festgesetzten Flächen zulässig. Garagen sind unzulässig.

2.2.3 Im Plangebietsteil 3 sind zulässig:

- Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen zum öffentlichen Grünzug
- Carports und Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen
- 1 Stellplatz pro Wohnhaus im Vorgartenbereich.

2.2.4 Im Plangebietsteil 4 sind Stellplätze und Carports nur innerhalb der mit "ST", "CA" festgesetzten Flächen zulässig. Darüber hinaus ist ein Stellplatz zwischen jedem Wohnhaus und der nördlichen Verkehrsfläche zulässig. Garagen sind ausnahmsweise innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

3 Landschaft und Naturschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.1 Bodenbefestigung

Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen in allen Plangebietsteilen sowie private Verkehrsflächen sind wasserdurchlässig herzustellen.

3.2 Regenwassersammelanlagen

Das von den baulichen Anlagen abfließende 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 projizierter Dachfläche betragen. Die Anlagen sind wasserundurchlässig herzustellen und durch Überlauf an den Straßenkanal anzuschließen.

4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

4.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

4.1.1 Die im zeichnerischen Teil festgesetzten privaten Verkehrsflächen sind:

- mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
- mit einem Fahrrecht zugunsten der Stadt Offenbach

zu belasten und im Grundbuch durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit für die Stadt Offenbach zu sichern sowie

- zur Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen mit Leitungsrechten im erforderlichen Maß zugunsten der jeweiligen Versorgungsträger öffentlich-rechtlich/privatrechtlich zu belasten. Die Zugänglichkeit für Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten ist dabei Teil des Leitungsrechtes.

4.1.2 Die im zeichnerischen Teil festgesetzten und mit G1 bzw. G2 bezeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der in der Planzeichnung bezeichneten Personen zu belasten und im Grundbuch durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit für die Genannten zu sichern.

5 Einsatz erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen so zu treffen, dass der Einsatz erneuerbarer Energien, wie insbesondere Solarenergie, ermöglicht werden kann.

6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Außenlärm sind Außenbauteile von Aufenthaltsräumen so auszuführen, dass sie die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, aufweisen:

Lärmpegelbereich	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
	<i>Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches</i>	<i>Büroräume ¹⁾ und ähnliches</i>
<i>I</i>	30	-
<i>II</i>	30	30
<i>III</i>	35	30
<i>IV</i>	40	35
<i>V</i>	45	40
<i>VI</i>	50	45
<i>VII</i>	2)	50

¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V., zu beziehen bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin)

Das erforderliche Schalldämm-Maß ist in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu korrigieren.

In Schlafräumen und in sonstigen schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchender Energiequelle ist für ausreichende Belüftung zu sorgen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

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

7.1 Grundstücksfreiflächen in den Baugebieten

Je angefangene 200 m² nicht bebauter Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum oder heimischer Laubbaum dritter Ordnung (Beispiele s. Vorschlagsliste III. Ordnung) zu pflanzen und zu erhalten. Der vorhandene Baumbestand wird angerechnet.

7.2 Straßenbegleitende Bäume

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind in der entsprechenden Anzahl zu pflanzen und zu erhalten. Dabei ist - neben dem Hinweis unter C 1 Nr. 1.7 - zu berücksichtigen:

- Die genauen Standorte sind vor Ort unter Berücksichtigung von Einfahrten, dem Verlauf von Leitungen, dem Standort anderer baulicher Nutzungen bzw. sonstigen baulichen Anforderungen abzustimmen.
- Für Leitungen gilt: Die lichte Breite zwischen Aussenkante Stamm und Aussenkante Leitung muss mindestens 1,0 m betragen; bis zu einem lichten Abstand von 2,5 m zwischen Stammmitte und Leitungsmittle ist ein geeigneter Wurzelschutz für die Leitungen im Bereich öffentlicher Flächen einzubringen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

1.1 Dachgestaltung

1.1.1 Die Gesamtbreite der Dachaufbauten und -einschnitte darf maximal 50% der Traufhöhe betragen.

1.1.2 Die Höhe der Dachaufbauten und -einschnitte darf maximal 50% der Ortsganghöhe betragen.

1.2 Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung, Fassadengestaltung

1.2.1 Im Plangebietsteil 1 sind nur Flachdächer bis maximal 7 Grad Neigung zulässig.

1.2.2 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind einheitliche

- Dachformen,
- Dachneigungen bei gleicher Firstrichtung,
- Dacheindeckungen und
- Fassadengestaltungen (Material)

durch zeitgleiche, gemeinsame Bauantragsstellung und Genehmigung des Doppelhauses bzw. der Hausgruppe oder durch Eintragung einer Baulast auf den betroffenen Grundstücken zu sichern.

2 Gestaltung der Einfriedungen und Anlagen zum Sichtschutz (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.1 Einfriedungen

2.2.1 Für die Plangebietsteile 1 bis 4 gelten folgende Regelungen:

- Einfriedungen sind nur als Laubhecken bzw. mit Pflanzen begrünte Abgrenzungen aus Holz, Stein oder Metall zulässig.
- Die Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig. Die Sockelhöhe darf 0,2 m nicht überschreiten.
- An den seitlichen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen als Sichtschutz bis zu einer Höhe von 2,0 m und bis zu einer Länge von 3,0 m, gemessen ab rückwärtiger Gebäudekante, zulässig.

2.2.2 In dem Plangebietsteil 4 ist die Einfriedung der Vorgärten nicht zulässig.

2.3 Anlagen zum Sichtschutz

Die Abstellplätze für Abfalltonnen sind mit einem Sichtschutz aus Laubhecken zu versehen.

C Hinweise und Empfehlungen

1 Hinweise

1.1 Grundwasserstände

Im Baugebiet können hohe Grundwasserstände auftreten. Grundwasserflurabstände zwischen 2 m und 2,5 m wurden im Juni 2001 gemessen. Aufgrund langjähriger Messungen an benachbarten Grundwasserpegeln ist ein Ansteigen des Grundwasserflurabstandes bis zu rund 1 m möglich.

1.2 Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt in der Zone III A der Trinkwassergewinnungsanlage der Stadt Mühlheim (StAnz. 48/1985 S. 2182). Die entsprechenden Verbote sind zu beachten.

1.3 Artenschutz (BNatSchG)

Es gelten die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (**BNatSchG**).

Gemäß artenschutzrechtlichem Fachbeitrag sind Ausnahmegenehmigungen gem. § 42 Abs. 5 BNatSchG für die Haubenlerche, die Zaun- und die Mauereidechse zum Fang und zur Umsiedlung der Individuen zu beantragen und die Maßnahmen durchzuführen.

Vor der Umsiedlung der lokalen Populationen der beiden streng geschützten Eidechsenarten wird in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde eine fachlich fundierte Konzeption mit geeigneten dauerhaften Ersatzflächen erstellt.

1.4 Nutzung erneuerbarer Energien

Bei der technischen Gebäudeplanung und der Bauausführung wird aus ökologischen und ökonomischen Gründen für haustechnische Systeme und Komponenten grundsätzlich ein über die jeweils gültigen Regelwerke, z. B. Energieeinsparverordnung und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz) hinausgehender Einsatz von erneuerbaren Energien und sonstigen Techniken zur rationellen Energienutzung und -einsparung empfohlen.

1.5 Richtfunkstrecke

In einem Bereich zwischen Ginsterweg und Tulpenweg dürfen zur Sicherstellung von öffentlichen Telekommunikationsdienstleistungen und Vermeidung von Störungen von Richtfunkstrecken Kräne und Masten, die zur Durchführung von Bauvorhaben im Bebauungsplangebiet aufgestellt werden, eine Höhe von 25 m nicht überschreiten.

1.6 Denkmalschutz

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

1.7 Baumpflanzungen Kastanienstraße / vorhandene Gashochdruckleitung

Baumpflanzungen in der Kastanienstraße sind nur außerhalb des Schutzstreifens der Gashochdruckleitung (3 m beiderseits der Rohrachse) zulässig. Alle mit Eingriffen in den Boden verbundenen Arbeiten in diesem Bereich sind vorab dem Leitungsträger NRM - Netzdienste Rhein-Main GmbH anzuzeigen.

2 Empfohlene Begrünungen

2.1 Dachbegrünung

Im Geltungsbereich wird die dauerhafte, extensive Begrünung der flachgeneigten Dachflächen der Gebäude (Neigungswinkel bis 15°) empfohlen. Die Dicke der Substratschicht sollte mindestens 8 cm betragen.

2.2 Fassadenbegrünung

Im Geltungsbereich wird die Begrünung der Außenwandflächen der Gebäude empfohlen. Als Richtwert gilt: Eine Kletterpflanze je 5 m Wandlänge.

2.3 Liste für Anpflanzungen

Vorschlagsliste II. Ordnung (Mittelgroße Bäume 12 - 20 m Höhe)

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides "Emerald Queen"	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Carpinus betulus "Fastigiata"	Säulenhainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Juglans regia	Walnuss
Pyrus calleryana spec.	Stadtbirne in Sorten
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata "Greenspire"	Stadtlinde
Tilia x euchlora	Stadtlinde
Ulmus hollandica "Lobel"	Schmalkronige Stadtulme

Vorschlagsliste III. Ordnung (Kleinbäume bis 12 m Höhe)

Acer campestre "Elsrijk"	Feldahorn
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Crataegus laevigata "Paul's Scarlet"	Rotdorn
Crataegus monogyna "Stricta"	Säulen-Weißdorn
Fraxinus excelsior "nana"	Gewöhnliche Esche
Malus sylvestris	Holzapfel
Morus alba	Weißer Maulbeere
Prunus domestica	Zwetschge
Prunus cerasifera "nigra"	Blutpflaume
Pyrus communis "Beech Hill"	Birne
Sorbus aucuparia "Fastigiata"	Säuleneberesche
Sorbus intermedia "Brouwers"	Schwedische Mehlbeere