

Anlage 6

zur Mag.-Vorl.-Nr.:

**Dokumentation und Begründung der
Änderungen nach Offenlage des
Bebauungsplanes 618 C im Geltungsbereich
des**

Bebauungsplans Nr. 618 C/1

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 618 A
„Waldheim Süd; südlicher Teil“

- Übersicht -

Stand: 06.02.2012

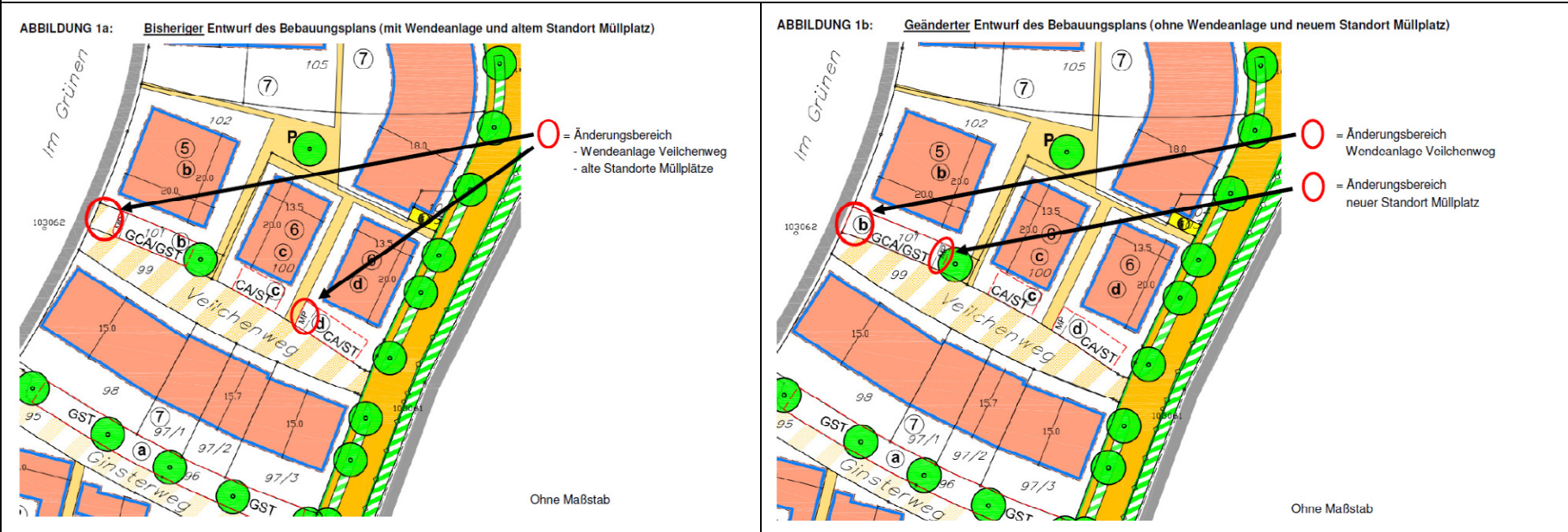
Hinweise

- Nachfolgend sind Änderungen dargestellt, die im Rahmen einer eingeschränkten Beteiligung der betroffenen Eigentümer nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs 618 C vorgesehen waren. Hierzu eingegangene Stellungnahmen liegen bei. Eine Beschlussfassung über den vorgeschlagenen Umgang damit ist bislang im Verfahren nicht erfolgt.
- Weiterhin sind Änderungen dargestellt, die nun im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs 618 C/1 zur öffentlichen Auslegung beschlossen werden sollen. Diese beziehen sich entweder erneut auf die o.g. Änderungen oder betreffen neue Änderungssachverhalte.
- Die in den nachfolgenden Planausschnitten noch gem. B- Planentwurf 618 C bezeichneten Plangebietsteile 5 - 8 entsprechen den Plangebietsteilen 1-4 des B-Planes 618 C/1, in den die dargestellten Änderungen übernommen wurden.
- Dem erneut geänderten Bebauungsplanentwurf 618 C/1 wurde das aktuelle Liegenschaftskataster zugrunde gelegt.

I. Änderungen der Planzeichnung

1. Änderung aufgrund von Anregung der SOH/ OPG

a) Wendehammer / Müllplatz Veilchenweg



Verkehrstechnisch ist ein Wendehammer für PKW aufgrund der Breite der Verkehrsfläche und der reinen Anliegerfunktion der Straße nicht erforderlich. Für die Müllabfuhr ist der Veilchenweg, wie auch die nördlich und südlich angrenzenden Sackgassen, an das eingeschränkte Erschließungssystem der benachbarten Grünanlage angebunden, so dass ein Wenden der Müllabfuhr nicht vorgesehen ist.

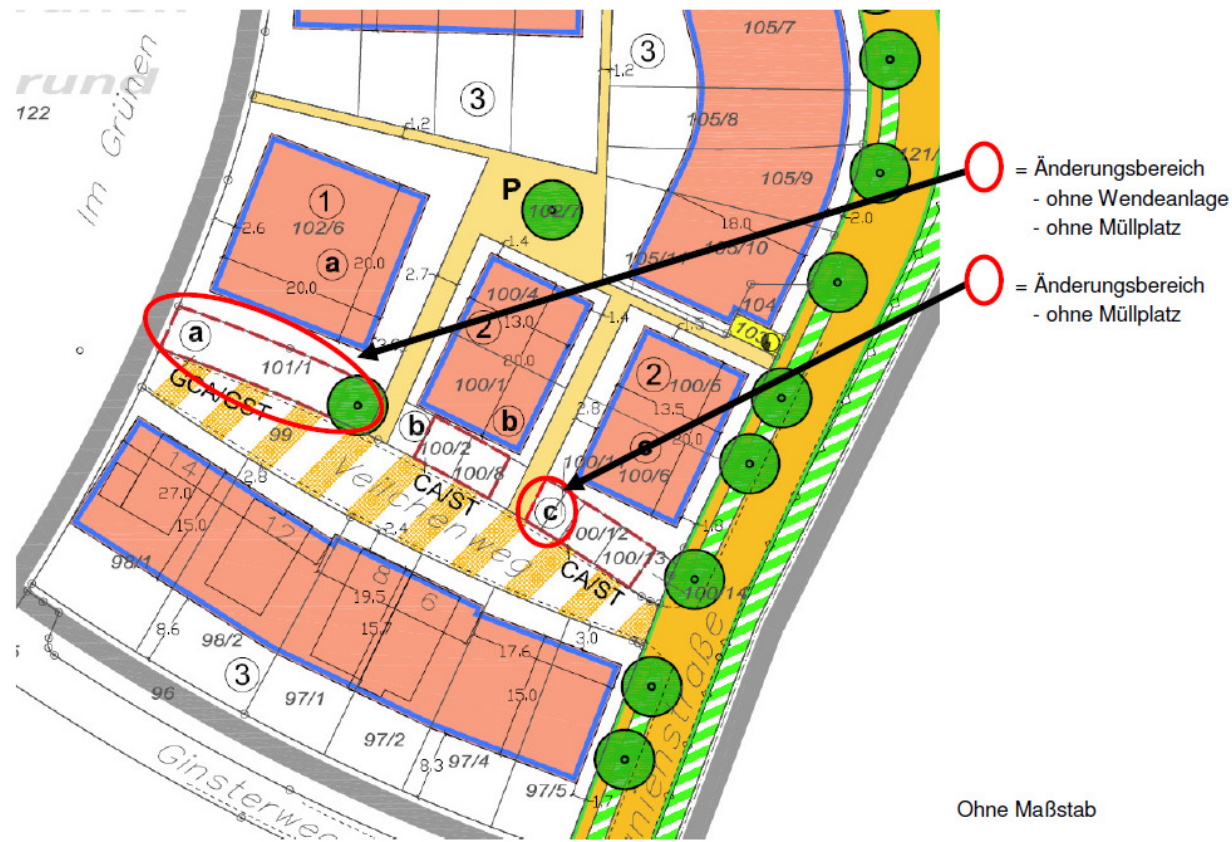
Im Zusammenhang mit der Aufgabe des Wendehammers sollte auch der Müllplatz für das geplante Gebäude auf der Parzelle 102 auf die Ostseite der Gemeinschaftstellplätze verlegt werden, da sich hier der Zugang zu dem Gebäude befinden wird. Obwohl es sich nur um die übliche, private Sammelstelle für die Müllbehälter am Tage der Müllabfuhr handelt, wurden gegen diese Änderung in einem eingeschränkten Beteiligungsverfahren Bedenken durch gegenüberliegende Anwohner / Eigentümer erhoben. Die Stellungnahmen sind beigefügt.

Die Einwander wurde von der OPG darauf hingewiesen, dass es sich nicht um eine öffentlichen Müllsammelstelle handele, sondern um eine kleine, private Anlage, die zudem gem. Pkt. 2.3 der Gestaltungsfestsetzungen mit einem Sichtschutz aus Laubhecken zu versehen ist. Der Abstand zu dem gegenüberliegenden Wohngebäude beträgt ca. 12,00 m. Es wird hierin keine unzumutbare Beeinträchtigung für die Anwohner gesehen.

Der aktuelle Entwurf des Bebauungsplans Nr. 618 C/1 sieht hier nun keinen Müllplatz mehr vor.

Auf diese Festsetzung kann verzichtet werden, da üblicherweise die Mülltonnen nach der Freiflächenplanung zweckmäßig vor dem Gebäude in der Nähe der Verkehrsfläche untergebracht werden.

ABBILDUNG 1c: Erneut geänderter Entwurf des Bebauungsplans (ohne Wendeanlage und ohne Müllplatz)



b) Müllplätze An den Linden und Krokusweg

ABBILDUNG 2a: Bisheriger Entwurf des Bebauungsplans (mit Sammelstellen für Müllgefäße an Abfuhrtagen)

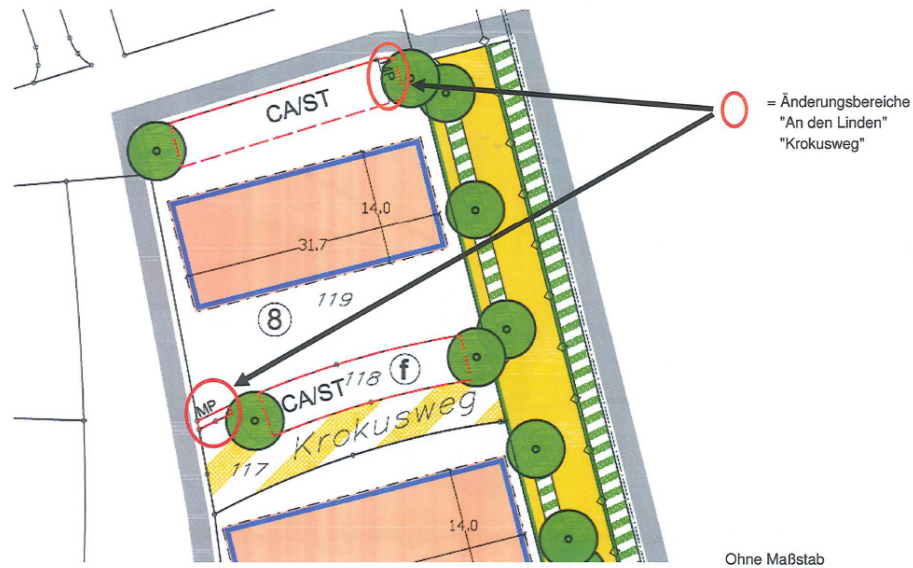
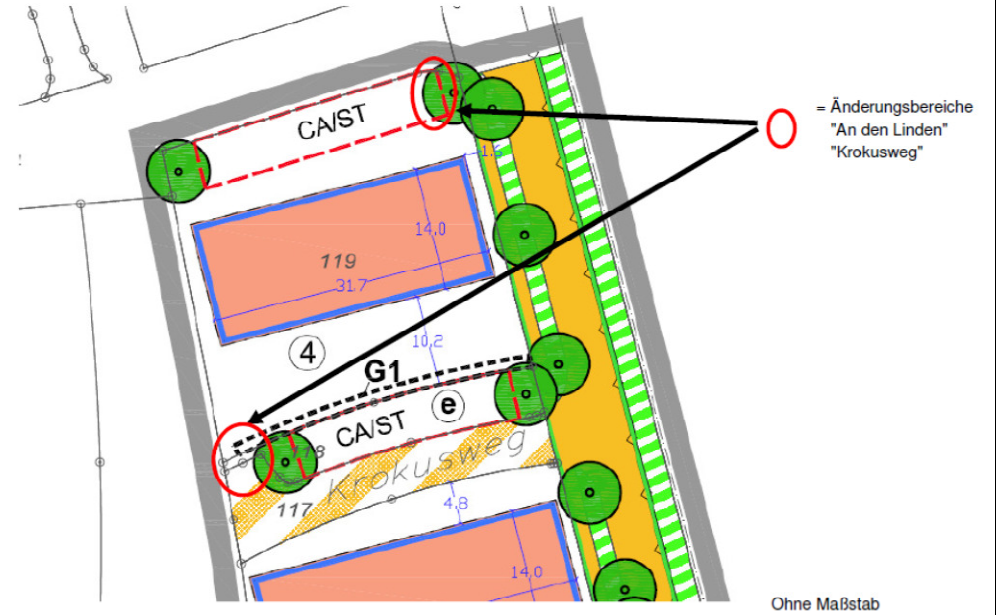


ABBILDUNG 2b: Geänderter Entwurf des Bebauungsplans (ohne Sammelstellen für Müllgefäße an Abfuhrtagen)



Auf Müllsammelstellen bei Reihen- und Doppelhausbebauung kann verzichtet werden, da üblicherweise die Mülltonnen vor dem jeweiligen Gebäude am Rand der Verkehrsfläche untergebracht bzw. während der Abfuhrtage abgestellt werden.

c) Flächenänderungen im Bereich zwischen Nelkenweg und Krokusweg

ABBILDUNG 3a: Bisheriger Entwurf des Bebauungsplans (Flurstücke und Plangebietsteile 5, 7 und 8)

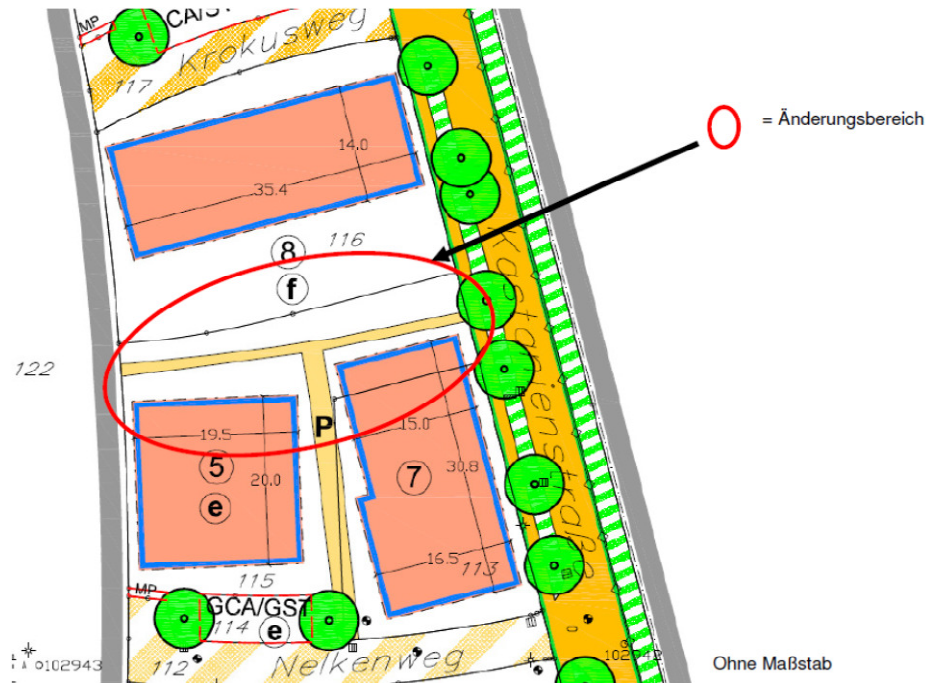
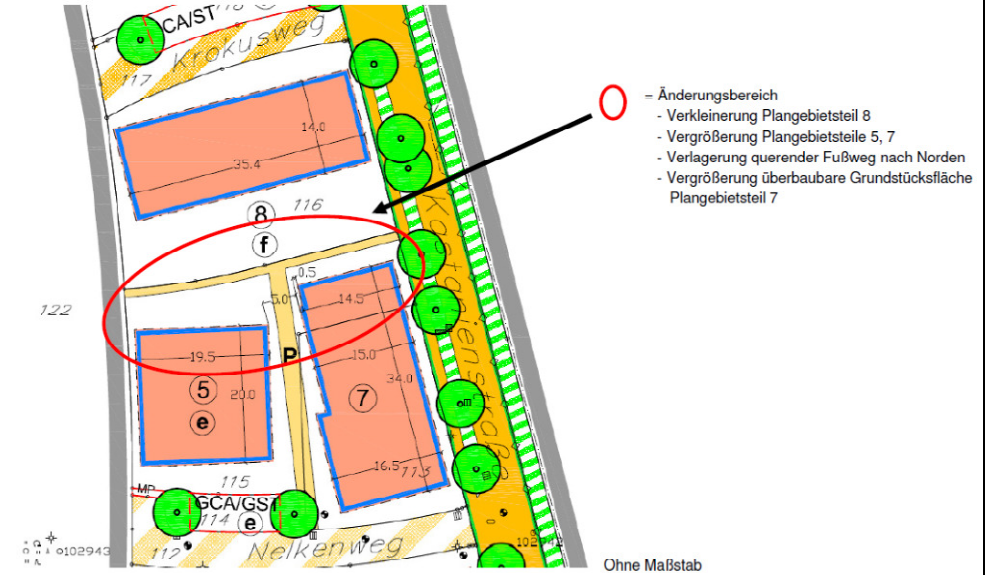


ABBILDUNG 3b: Geänderter Entwurf des Bebauungsplans (Flurstücke und Plangebietsteile 5, 7 und 8)



Die Verschiebung des Weges wurde von der SOH/ OPG angeregt, um den Zuschnitt und die Ausnutzung der Grundstücke für die Vermarktung zu verbessern.

Die SOH/ OPG als Grundstückseigentümerin hat der Änderung förmlich zugestimmt (siehe beigefügte Stellungnahme). Städtebauliche oder planungsrechtliche Gründe stehen dem nicht entgegen.



Offenbacher
Projektentwicklungsgesellschaft mbH

OPG mbH - Serienleiste 162 - 43069 Offenbach am Main

Stadtverwaltung Offenbach
Amt 63 Bauaufsicht
Berliner Strasse 60

63065 Offenbach a. Main

Serienleiste 162
43069 Offenbach am Main
Tel. 069 840004 - 405
Fax 069 840004 - 119

E-Mail
info@opg-of.de
Internet
www.opg-of.de

Geschäftspartner/in:
Susanne Pfanzer

Bereich:
An den Eichen

Tel.:

-408

E-Mail:

susanne.pfanzer@opg-of.de

10.02.2011

**Baugebiet An den Eichen, Gemarkung Bürgel, Flur 14
Bauantrag Herr Mathias Grünewald, Grundstück 113/1
Einverständniserklärung der Eigentümerin der Flurstücke 115 und 116 (SOH)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Im Namen und im Auftrag der Stadtwerke Offenbach Holding, Grundstückselgntümerin der Flurstücke 115 und 116, erklären wir uns mit den geänderten Festsetzungen einverstanden, die der überarbeitete und mit dem Amt für Stadtplanung und Baumanagement vorabgestimmten Bebauungsplanentwurf, Stand 09.07.2010 (betreffender Ausschnitt mit Vorher-/Nachher-Darstellung liegt bei) diese Flurstücke betreffend vorgibt.

Uns ist bekannt, dass für das benachbarte Grundstück 113 ein Bauantrag des Herrn Grünewald vorliegt, der auf den betreffenden Änderungen beruht, denen wir als betroffene Grundstückselgntümerin hiermit zustimmen.

Ein Unternehmen
der Stadtwerke
Offenbach
Holding GmbH



Geschäftsführer:
Daniela Malina

Sitz: Offenbach am
Main
Antragewicht:
Offenbach am Main
HRB 11829

Seite 1 von 2

Sitz: Sparkasse Offen-
bach
B.J. 505 800 20
Konto-Nr. 85426
S.-Nr. 044 240 650 17



Die beiden o. g. Flurstücke 115 und 116 wurden einem Interessenten zum Kauf angeboten. Dem Kaufinteressenten sind ebenfalls die geplanten Änderungen bekannt.

Mit freundlichen Grüßen

OPG Offenbacher Projektentwicklungsgesellschaft mbH

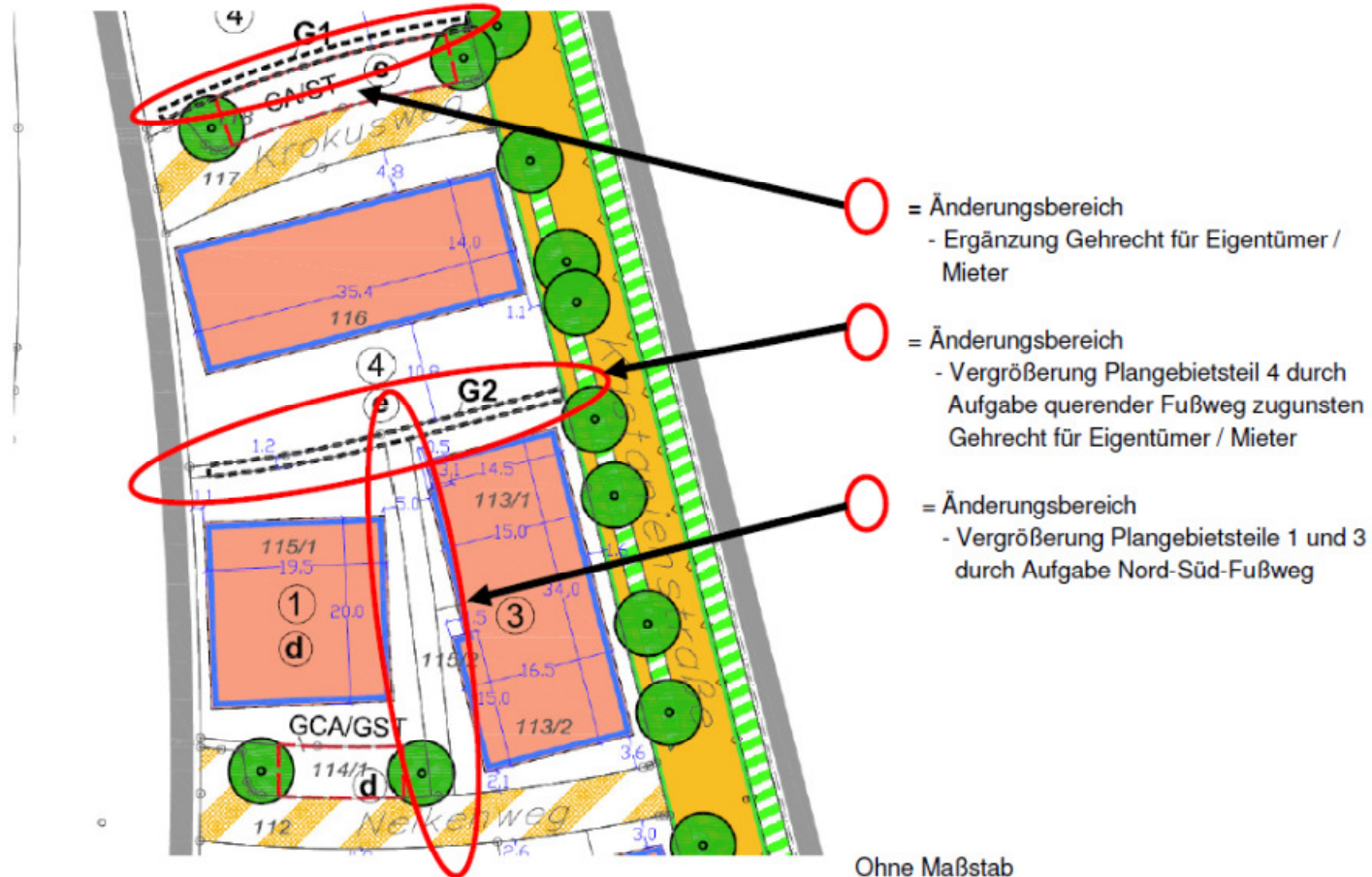
Susanne Pfanzer

i. V. Susanne Pfanzer

Anlage
Unterschriftsvollmacht der SOH
Vorher-/Nachher-Darstellung

Der auf Anregung der SOH/ OPG in diesem Bereich nochmals geänderte Entwurf verzichtet nunmehr auf die private Verkehrsfläche zwischen Nelken- und Krokusweg. Die aus dem ursprünglichen Gesamtkonzept für den B- plan 618 C abgeleitete Wegeführung ist für die Erschließung der angrenzenden Grundstücke nicht erforderlich. Die festgesetzten Flächen mit Gehrecht für die Eigentümer und Mieter der angrenzenden Hausgruppen sichert jedoch die Zugänglichkeit zu den Reihenmittelhäuser von der Gartenseite (sog. Mistweg)

ABBILDUNG 3c: Erneut geänderter Entwurf des Bebauungsplans (Flurstücke und Plangebietsteile neu 1, 3 und 4)



II. Änderungen der Textlichen Festsetzungen / Ergänzungen der Hinweise

1. Änderungen zu Punkt A "Planungsrechtliche Festsetzungen" aufgrund der Anregung der SOH/ OPG

a) Änderungen der Regelungen zu Stellplätzen

ABBILDUNG 7a: <u>Bisheriger</u> Entwurf des Bebauungsplans (textliche Festsetzungen zu Stellplätzen)	ABBILDUNG 7b: <u>Geänderter</u> Entwurf des Bebauungsplans (textliche Festsetzungen zu Stellplätzen) - Änderungen grau hinterlegt -
<p>"2 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) (...)</p> <p>2.2 <u>Stellplätze und Garagen</u> (§ 12 Abs. 4 BauNVO)</p> <p>2.2.1 <i>In den Plangebietsteilen 1 bis 4 sind auf den Baugrundstücken Stellplätze, Carports und Garagen unzulässig. Der Stellplatznachweis erfolgt über zugeordnete Gemeinschaftsanlagen (GCA/ GST)</i></p> <p>2.2.2 <i>Im Plangebietsteil 5 sind Stellplätze/Carports nur innerhalb der mit "GCA"/"GST" festgesetzten Flächen zulässig. Der Stellplatznachweis erfolgt über zugeordnete Gemeinschaftsanlagen. Garagen sind unzulässig.</i></p> <p>2.2.3 <i>Im Plangebietsteil 6 sind Stellplätze/Carports nur innerhalb der mit "CA"/"ST" festgesetzten Flächen zulässig. Garagen und Carports sind unzulässig.</i></p> <p>2.2.4 <i>Im Plangebietsteil 7 sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Unter Beachtung der Regelung unter 1.6 kann ausnahmsweise ein zusätzlicher Stellplatz, Carport oder eine Garage außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.</i></p> <p>2.2.5 <i>Im Plangebietsteil 8 sind Stellplätze und Carports nur innerhalb der mit "ST", "CA" festgesetzten Flächen zulässig. Ausnahmsweise kann ein zusätzlicher Stellplatz zwischen nördlicher Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche zugelassen werden. Garagen sind ausnahmsweise innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.</i></p> <p>2.2.6 <i>Für Wohngebäude mit bis zu 65 m² Wohnfläche ist mind. 1 Stellplatz pro Wohneinheit nachzuweisen."</i></p>	<p>"2 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) (...)</p> <p>2.2 <u>Stellplätze und Garagen</u> (§ 12 Abs. 4 BauNVO)</p> <p>2.2.1 <i>In den Plangebietsteilen 1 bis 4 sind auf den Baugrundstücken Stellplätze, Carports und Garagen unzulässig. Der Stellplatznachweis erfolgt über zugeordnete Gemeinschaftsanlagen (GCA/ GST)</i></p> <p>2.2.2 <i>Im Plangebietsteil 5 sind Stellplätze/Carports nur innerhalb der mit "GCA"/"GST" festgesetzten Flächen zulässig. Der Stellplatznachweis erfolgt über zugeordnete Gemeinschaftsanlagen. Garagen sind unzulässig.</i></p> <p>2.2.3 <i>Im Plangebietsteil 6 sind Stellplätze/Carports nur innerhalb der mit "CA"/"ST" festgesetzten Flächen zulässig. Garagen sind unzulässig.</i></p> <p style="background-color: #e0e0e0;">2.2.4 <i>Im Plangebietsteil 7 sind zulässig:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen zum öffentlichen Grünzug</i> ▪ <i>Carports und Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen</i> ▪ <i>1 Stellplatz pro Wohnhaus im Vorgartenbereich.</i> <p>2.2.5 <i>Im Plangebietsteil 8 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.</i></p> <p>2.2.6 <i>Für Wohngebäude mit bis zu 65 m² Wohnfläche ist mind. 1 Stellplatz pro Wohneinheit nachzuweisen.</i></p>

Durch die geänderte Festsetzung sollen die Optionen für die Anordnung von Stellplätzen geringfügig erweitert und dadurch der erforderliche Nachweis von 2 Stellplätzen pro Wohngebäude erleichtert werden.

b) Ergänzungen (fett gedruckt) der Regelungen zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

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.

Mit den neuen Gehrechten wird - teilweise unter Verzicht auf bisher vorgesehen private Wege – die Zugänglichkeit der privaten Grundstücke über die Gartenseite gewährleistet.

2. Ergänzungen (fett-gedruckt) zu Punkt C "Hinweise und Empfehlungen" aufgrund von Stellungnahmen (siehe Anlage 5 "Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden

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.

1.5 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.

Mit Hinweisen werden Anforderungen Rechnung getragen, die im Allgemeinen oder aufgrund der vorherrschenden lokalen Verhältnisse an die Planung zu stellen sind bzw. die aufgrund sonstiger Rechtsgrundlagen bei der Verwirklichung zu beachten sind. Damit wird auch Äußerungen Rechnung getragen, die bei der Beteiligung der Behörden eingegangen sind. Die Hinweise haben keinen Festsetzungscharakter.