



Textliche Festsetzung

I BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Bauplanrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO).
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 11 BauNVO)**
 - Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteile des Bebauungsplans.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 ff. BauNVO)**
 - Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil definiert oder die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen (GR) und die Flurhöhe (FH). Der Bezugspunkt der Geländeoberfläche wird nachfolgend unter dem Punkt Höhenlage definiert.
 - Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 (4) BauNVO genannten Anlagen um 100 m² überschritten werden.
 - Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)**

Gemäß Planentwurf wird die offene Bauweise festgesetzt.
 - Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Gebäudeteile wie z. B. Vordächer um bis zu 1,00 m und durch obererde Terrassen um bis zu 3,00 m überschritten werden. Die untergeordneten Bauteile dürfen nicht mehr als ein Viertel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen.
 - Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**
 - Die Dächer der Hauptgebäude sind parallel der im zeichnerischen Teil festgesetzten Hauptfächrichtung zu errichten.
 - Querbauten und traufseitige Anbauten sind den Gebäuden unterzuordnen. Die Breite dieser Quer- und Anbauten (a) darf maximal 2/3 der Länge des Hauptgebäudes (A) betragen. Die Tiefe von Quer- und Anbauten (b) darf maximal 2/3 der Tiefe des Hauptgebäudes (A) betragen. Der Neofest muss mindestens 0,2 m (gemessen in der Seitenrichtung) unterhalb des Hauptfestes liegen.
 - Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**
 - Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den dafür in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig.
 - Stellplätze, Garagen und Carports sind nur jeweils auf einer Seite des Baukörpers des Hauptgebäudes zulässig.
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig. Eine Nebenanlage zum Unterstellen von Gartengeräten, Fahrrädern etc. (Gartengerät) mit einer maximalen Grundfläche von 10 m² ist hinter der rückwärtigen Baugrenze zulässig.**
 - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**
 - Pro Wohngebäude ist nur eine Wohneinheit zulässig.
 - Als Ausnahme kann eine zusätzliche, flächenmäßig jedoch untergeordnete, Wohneinheit in den Gebäuden zugelassen werden.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- (Örtliche Bauvorschriften) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 HGO
- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HGO)**
 - Dachform und Dachneigung. Hauptgebäude sind mit Satteldach und einer Dachneigung von 40° - 50° zulässig. Für untergeordnete Gebäude, Nebenanlagen und Garagen sind Satteldächer mit einer Dachneigung von maximal 50°, Flachdächer und Pultdächer gegen die Hauptfächrichtung mit einer Neigung bis zu 20° zulässig.
 - Dachaufbau und -Einschnitte. Dachbauten und Dachneigungen sind mit einer maximalen Länge von 2/3 der Dachlänge dieser Seite und 1/2 der Dachhöhe zulässig. Der Abstand nebeneinander liegender Dachbauten muss mindestens 1,00 m betragen. Zu den seitlichen Außenwänden des Gebäudes ist ein Abstand von mindestens 1,30 m einzuhalten.
 - Dachdeckung. Zur Dachdeckung der Hauptgebäude sind Tonziegel dunkelrot bis brauner Farbe zulässig. Die Verwendung von Blechschwanzziegeln wird empfohlen.
 - Fassadengestaltung. Die Hauptgebäude sind mit hellem Fassadensputz oder brauner Holzverkleidung zu versehen.
 - Gestaltung von Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HGO)**
 - Einfriedungen entlang der Erschließung und im Bereich der Vorgartenzone sind nur zulässig
 - als freischwebende und geschlossene Laubhecken bis zu einer Höhe von max. 1,20 m,
 - als Zäune bis zu einer Höhe von max. 1,50 m
sonstige Einfriedungen sind nur zulässig
 - als freischwebende und geschlossene Laubhecken bis zu einer Höhe von max. 2,00 m, - als Holzzäune bis zu einer Höhe von max. 1,50 m,
 - als Maschendraht- und Stabmattenzäune bis zu einer Höhe von 1,50 m. Diese sind auf der Gartenseite mit standortgerechten Sträuchern oder Gehölzen zu hinterpflanzen.
 - Einfriedungen entlang der örtlichen Flurstücksgrenzen sind zulässig. Bei Flurstücken 219 können unter Berücksichtigung nachbarrechtlicher und sonstiger Belange als aktiver Schallschutz ausgedeutet werden.**
 - Gestaltung von Grundstücksfreiflächen, Stellplätzen und Zufahrten (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 und 5 HGO)**
 - Zufahrten. Zufahrten sind pro Baugrundstück mit einer Breite von insgesamt 6,5 m zulässig.
 - Abgrabungen und Aufschüttungen. Abgrabungen und Aufschüttungen sind im Vorgartenbereich unzulässig. Ausnahmsweise sind Zufahrten zu Kellergeräten zulässig.
 - Werbeanlagen und Warenautomaten (§ 81 Abs. 1 Nr. 7 HGO)**
 - Werbeanlagen. Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung als Tafel mit einer maximalen Größe von 1 m² zulässig. Die Tafel darf an der Außenwand der Gebäude oder an der Einfriedung angebracht werden. Leuchtbildschirm ist unzulässig.
 - Warenautomaten. Das Aufstellen von Warenautomaten ist unzulässig.

III WASSERRECHTLICHE SATZUNG

- gemäß § 42 Abs. 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) i. d. F. vom 6. Mai 2005 (GVBl. I S. 305) (GVBl. II 85-61 zuletzt geändert durch § 75 Hessisches Wassergesetz vom 14. 12. 2010 (GVBl. I S. 548))
- Das Niederschlagswasser von nicht begrüntem Dachflächen ist aufzufangen und in Zisternen zu sammeln. Es wird empfohlen, das gesammelte Wasser als Brauchwasser zu verwenden (Gartenbewässerung, WC-Spülung, Waschmaschine etc.). Zur Ermittlung des Fassungsvermögens der Zisternen ist von mindestens 20 l/m² projizierter Dachfläche auszugehen. Die Zisternen sind mit einem Überlauf zu versehen und das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen. Ist eine schadhafte Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist der Überlauf ausnahmsweise an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen und mit Rücksicherung zu versehen.

IV HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

- Denkmalschutz**

Mitteilungspflicht von Bodendenkmälern (§ 20 HDSchG). Bei Entwürfen können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamentreste (z.B. Scheitler, Stängelreste, Sockelreste) entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entschärfung zu schützen.
- Altlasten**

Altlasten und Altlastlagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Es besteht jedoch grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Baumaßnahmen bisher unbekannt Altlastlagerungen, verunreinigtes Erdreich oder Altlasten angeschnitten werden. Werden Altlastigkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Altenschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.1 zu informieren.
- Örtliches Satzungsrecht**

Es wird darauf hingewiesen, dass verschiedene örtliche Satzungen zu beachten sind. Für die Nutzung von Grundstücken sind insbesondere die Stellplatzsatzung und Satzung zum Schutz der Grünbestände.

Die Stellplatzsatzung regelt, dass bauliche und sonstige Anlagen, bei denen ein Zugangs- oder Abgangsweg zu erwarten ist, nur errichtet werden dürfen, wenn Stellplätze für Kraftfahrzeuge oder Carports und Abstellplätze für Fahrräder in ausreichender Zahl, Größe und Beschriftung sowie an einem geeigneten Standort hergestellt werden.

Der Grünbestand, namentlich Bäume und Laubgehölzbestände, wird nach Maßgabe Satzung zum Schutz der Grünbestände geschützt. Vorhandene Grünbestände, die unter die Satzung zum Schutz der Grünbestände in der Stadt Offenbach fallen, sind soweit wie möglich zu erhalten. Müssen in Verfolgung des Nutzungszwecks Grünbestände gerodet werden finden die Vorschriften der o. a. Satzung Anwendung.
- Wald**

Der Abstand zwischen Wald und baulichen Anlagen beträgt entlang des Kaufingwaldweges etwa 20 m. Es ist daher erforderlich, die Gebäude so auszubilden, dass eine Gefährdung durch umstürzende Bäume, abgebrochene Baumteile etc. ausgeschlossen werden kann.
- Niederschlagswasser**

Die Zisternengröße (mindestens 20 Liter Speichervolumen pro m² projizierter Dachfläche) und die Art und Weise der Verwertung und der Versickerung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen (auch Oberflächwasser aus Zisternen) ist im Baugenehmigungs-/Bauantragverfahren nachzuweisen.

Zur Sicherstellung der hygienischen und sicherheitstechnischen Belange bei der Verwertung von Niederschlagswasser aus Zisternen (z.B. Toiletenspülung, Garten- und Grünflächenbewässerung, Waschmaschinen, Bad/Waschwanne, Putz- und Reinigungsarbeiten) sind die Anlagen nach den einschlägigen technischen Regeln (DIN 1988 etc.) anzufertigen und zu betreiben. Anforderungen für Bau und Betrieb sind in einem Erlass des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit vom 04.02.1999 - II 7 - /96 02.37.11 - Staatsanwalter 10/1999 S. 709) enthalten.

Das ATV Arbeitblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ ist zu berücksichtigen.

Legende

Zeilnerische Festsetzungen

A) Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 der Baugesetzbuch - BauGB - § 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Zahl der Wohneinheiten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 BauGB, §§ 16 ff. und § 22 BauNVO)

- offene Bauweise
- Zahl der der Vollgeschosse, je nach (Zahl als Beispiel)

Baugrenze, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- Baugrenze
- Hauptfächrichtung
- Hauptfächrichtung
- Ausrichtung parallel oder senkrecht zum Vorderwaldweg

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

- Grünbelandungsfläche
- Strassenverkehrsfläche

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, sowie Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a und 8 BauGB)

- Umgrünung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Zweckbestimmung
- Stellplatz
- Garage
- Carport
- Nebenanlage

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB, i. V. m. § 81 Abs. 1 Hessische Bauordnung)

- Satteldach
- Dachneigung

C) Baulicher Geltungsbereich des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

- Umgrünung des räumlichen Geltungsbereiches

D) Bestandsangaben

- Flurangabe
- 299/1 Flurstücknummer (Zahl als Beispiel)
- Flurstücksgrenze
- Gebäudebestand
- 401 Hausnummer (Zahl als Beispiel)

E) Nutzungszustände

WA	WA	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
120m ²	120m ²	Dachhöhe	Flurhöhe
SD	SD	Bauweise	Neigung
40°-50°	40°-50°		

PLANUNTERLAGEN	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Hergestellt gemäß Plan/90 auf der Grundlage der Stadtgrundkarte, Stand 07.10.2010, die beim Vermessungsamt Offenbach a. M. geführt wird.	Die Stadtverordnetenversammlung hat am 01.07.2010 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 635 in beschleunigtem Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss ist in der Offenbach-Post vom 06.07.2010 ersichtlich bekannt gemacht worden.
Offenbach a. M., den Der Magistrat Vermessungsamt	Offenbach a. M., den Der Magistrat Dezernat I
Vermessungsdirektorin	Oberbürgermeister
FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT	Für den städtebaulichen Entwurf
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 19.07.2010 bis zum 13.08.2010 durchgeführt worden.	
Offenbach a. M., den Der Magistrat Amt für Stadtplanung und Baumanagement	Offenbach a. M., den Der Magistrat Amt für Stadtplanung und Baumanagement
Lt. Baudezernat	Lt. Baudezernat
BILLIGUNG	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 04.11.2010 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 635 nebst Begründung zum Zwecke der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.	Der gebilligte Entwurf des Bebauungsplans Nr. 635, die Begründung sowie weitere umweltbezogene Informationen zum Thema Schall haben nach ordnungsgemäßer Bekanntmachung in der Offenbach-Post am 16.11.2010 in der Zeit vom 21.11.2010 bis einschließlich 23.12.2010 öffentlich ausliegen.
Offenbach a. M., den Der Magistrat Dezernat I	Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.11.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme in der Zeit vom 24.11.2010 bis zum 23.12.2010 aufgefordert worden.
Oberbürgermeister	Offenbach a. M., den Der Magistrat Vermessungsamt
Vermessungsdirektorin	Oberbürgermeister
ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND BETEILIGUNG DER BETROFFENEN BEHÖRDEN	STELLUNGNAHMEN
Der gebilligte Entwurf des Bebauungsplans Nr. 635 wurde aufgrund der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB geändert.	Die Stadtverordnetenversammlung hat die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abgegebenen Stellungnahmen am _____ geprüft.
Die Öffentlichkeit ist durch ersichtliche Bekanntmachung der öffentlichen Belange sind mit Schreiben vom 11.05.2012 gemäß § 4 Abs. 3 BauGB über die Änderungen des gebilligten Entwurfs des Bebauungsplans 635 informiert und gemäß § 4 Abs. 3 Satz 2 und Satz 3 BauGB zur Stellungnahme zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen in der Zeit von 21.05.2012 bis zum 05.06.2012 aufgefordert worden.	Offenbach a. M., den Der Magistrat Dezernat I
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.05.2012 gemäß § 4 Abs. 3 Satz 4 BauGB über die Änderungen des gebilligten Entwurfs des Bebauungsplans 635 informiert und gemäß § 4 Abs. 3 Satz 2 und Satz 3 BauGB zur Stellungnahme zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen in der Zeit vom 21.05.2012 bis zum 05.06.2012 aufgefordert worden.	Oberbürgermeister
Offenbach a. M., den Der Magistrat Vermessungsamt	Offenbach a. M., den Der Magistrat Dezernat I
Vermessungsdirektorin	Oberbürgermeister
SATZUNGSBESCHLUSS	AUSFERTIGUNG
Die Stadtverordnetenversammlung hat am _____ den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.	Die Bebauungsplanentwurf wird hiermit ausfertigt.
Offenbach a. M., den Der Magistrat Dezernat I	Offenbach a. M., den Der Magistrat Dezernat I
Oberbürgermeister	Oberbürgermeister
INKRAFTTRETEN	
Der Beschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, sind am _____ ersichtlich bekannt gemacht worden.	
Offenbach a. M., den Der Magistrat Dezernat I	
Oberbürgermeister	

Anlage 1
zur Mag.-Vorl. Nr.

Stadt Offenbach am Main

BEBAUUNGSPLAN NR. 635

DER STADT OFFENBACH AM MAIN

„Vorderwaldweg“

Für den Bereich des Vorderwaldweges 2 bis 18 sowie 35 bis 39 und des Gravenbruchweges 30 bis 34

Maßstab: 1:500 Stand: 30.07.2012