

Bebauungsplan Nr. 635

"Vorderwaldweg"

im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB

Dokumentation der Änderungen nach der 1. Offenlage

Stand: 12.03.2012

Bebauungsplan B635 „Vorderwaldweg“

Erneute Offenlage nach § 4a(3) BauGB

Änderungen zum Entwurf der Offenlage nach §4(2) BauGB

Fassung der erneuten Offenlage nach § 4a(3) BauGB	Fassung der Offenlage nach § 4(2) BauGB
12.03.2012	11.10.2010
Planzeichnung:	
Flurstück 2/290: Orientierung der hinteren Baugrenze am Nachbarflurstück 2/291	Flurstück 2/290: Orientierung der hinteren Baugrenze am Nachbarflurstück 2/4
Flurstücke: 2/290, 2/291, 2/7, 2/11, 2/12, 2/13, 2/14, 2/15, 2/16, 2/17, 2/18, 2/19: überbaubare Grundfläche 120 m ²	Flurstücke: 2/290, 2/291, 2/7, 2/11, 2/12, 2/13, 2/14, 2/15, 2/16, 2/17, 2/18, 2/19: überbaubare Grundfläche 110 m ²
entfällt	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung zwischen Flurstück 2/290 und 2/4
Textteil:	
I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	
7.2 Als Ausnahme kann eine zusätzliche, flächenmäßig jedoch untergeordnete, Wohneinheit in den Gebäuden zugelassen werden.	7.2 Als Ausnahme kann eine zusätzliche, flächenmäßig jedoch untergeordnete, Wohneinheit bis max. 80 m ² Wohnfläche (sog. Einliegerwohnung) in den Gebäuden zugelassen werden.
11.1 Terrassen, Stellplätze, Zufahrten und Wege sind wasserdurchlässig auszuführen (z.B. Rasengittersteine, Pflastersteine	11.1 Terrassen, Stellplätze und Wege sind wasserdurchlässig auszuführen (z.B. Rasengittersteine, Pflastersteine mit weitem

mit weitem Fugenabstand o.ä.).	Fugenabstand o.ä.).
<p>13. Lärmschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)</p> <p>Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten ist aufgrund der Lärmimmissionen zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Bauweise“, Ausgabe 1989) erfüllt werden.</p> <p>Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß von Außenbauteilen für Aufenthaltsräume in Wohnungen muss nachfolgende Mindestanforderungen aufweisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Flurstücke 2/288, 2/289, 2/4 und 2/19: $R'_{w,res} = 40 \text{ dB}$ (LPB IV) für Wohn- und Schlafräume; • alle weiteren Flurstücke: $R'_{w,res} = 35 \text{ dB}$ (LPB III) für Wohn- und Schlafräume. <p>Sofern Räume, die vorwiegend zum Schlafen genutzt werden, dem Lärmpegelbereich IV zugeordnet werden, ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zwingend erforderlich. Im Falle des Lärmpegelbereichs III wird der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen empfohlen.</p>	<p>13. Lärmschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)</p> <p>Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind aufgrund der Lärmimmissionen zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4106 („Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Bauweise“, Ausgabe 1989) erfüllt werden.</p> <p>Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß von Außenbauteilen für Aufenthaltsräume in Wohnungen muss nachfolgende Mindestanforderungen aufweisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Flurstück 2/12: $R'_{w,res} = 30 \text{ dB}$ (LPB II) für Wohnräume, $R'_{w,res} = 35 \text{ dB}$ (LPB III) für Schlafräume; • Flurstück 2/290, 2/291, 2/7, 2/11, 2/13 bis 2/18: $R'_{w,res} = 35 \text{ dB}$ (LPB III) für Wohn und Schlafräume; <p>Flurstück 2/288, 2/289, 2/4 und 2/19: $R'_{w,res} = 40 \text{ dB}$ (LPB IV) für Wohn und Schlafräume.</p>
II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	
<p>1.4 Fassadengestaltung</p> <p>Die Hauptgebäude sind mit hellem Fassadenputz oder brauner Holzverkleidung zu versehen.</p>	<p>II.1.4 Fassadengestaltung</p> <p>Die Hauptgebäude sind mit hellem Fassadenputz oder dunkler Holzverkleidung zu versehen.</p>
III Wasserrechtliche Satzung	
<p>Das Niederschlagswasser von nicht begrünten Dachflächen ist aufzufangen und in Zisternen zu sammeln. Es wird empfohlen, das</p>	<p>Das Niederschlagswasser von nicht begrünten Dachflächen ist aufzufangen und in Zisternen zu sammeln. Es wird empfohlen, das</p>

<p>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 einen Überlauf zu versehen und das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen. Ist eine schadlose Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist der Überlauf ausnahmsweise an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen und mit Rückstausicherung zu versehen.</p>	<p>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 durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen und mit Rückstausicherung zu versehen oder das Niederschlagswasser nach Möglichkeit auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.</p>
<p>IV Hinweise und Empfehlungen</p>	
<p>5 Niederschlagswasser</p> <p>Die Zisternengröße (mindestens 20 Liter Speichervolumen pro m² projizierte Dachfläche) und die Art und Weise der Verwertung und der Versickerung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen (auch Überlaufwasser aus Zisternen) ist im Baugenehmigungs-/ Bauanzeigeverfahren nachzuweisen.</p> <p>Zur Sicherstellung der hygienischen und sicherheitstechnischen Belange bei der Verwertung von Niederschlagswasser aus Zisternen (z.B. Toilettenspülung, Garten- und Grünflächenbewässerung, Waschmaschinenbetrieb, Betriebsabwasser, Putz- und Reinigungswässer) sind die Anlagen nach den einschlägigen technischen Regeln (DIN 1988 etc.) auszuführen 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 - III 7 -/9e 02.37.11 - Staatsanzeiger 10/1999 S. 709) enthalten.</p> <p>Das ATV Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ ist zu berücksichtigen.</p>	<p>-</p>
<p>Begründung:</p>	

5. Planungsrechtliche Situation	
entfällt	<u>Regionalplan Südhessen</u> [...]
entfällt	<u>Flächennutzungsplan</u> [...]
<u>Regionaler Flächennutzungsplan (2010)</u> Der Regionale Flächennutzungsplan verknüpft als neues Planungsinstrument des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain die Aussagen des Regionalplans und des Flächennutzungsplans im Verbandsgebiet. Der Regionale Flächennutzungsplan wurde mit Bekanntmachung am 17.10.2011 rechtskräftig. Im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ist die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs als „Wohnbaufläche Bestand“ dargestellt. Der nördlich angrenzende Teil des Vorderwaldes ist als Grünfläche eingetragen, der südlich als Waldfläche und regional bedeutender Grünzug.	<u>Regionaler Flächennutzungsplan (Entwurf 2009)</u> Der Regionale Flächennutzungsplan verknüpft als neues Planungsinstrument des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt RheinMain die Aussagen des Regionalplans und des Flächennutzungsplans und ersetzt zukünftig beide im Verbandsgebiet. Im Entwurf des Regionalen Flächennutzungsplans 2009 ist die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs als „Wohnbaufläche Bestand“ dargestellt. Der nördlich angrenzende Teil des Vorderwaldes ist als Grünfläche eingetragen, der südlich als Waldfläche und regional bedeutender Grünzug. Eine Darstellung der Schutzgebiete in diesem Bereich erfolgt im RegFNP nicht.
<u>Siedlungsbeschränkungsgebiet / Fluglärmschutzzonen</u> Das Plangebiet liegt in der Tagschutzzone 2 des Flughafens Frankfurt, außerdem in der Nachtschutzzone und im Siedlungsbeschränkungsgebiet. Das Gesetz gegen Fluglärm, neugefasst durch Bekanntmachung vom 31.10.2007, verbietet durch seinen Wortlaut in § 5 die Errichtung von Wohnungen in der Tag-Schutzzone 1 und der Nacht-Schutzzone. Gleichzeitig wird für Wohnungen im Geltungsbereich eines nach der Festsetzung des Lärmschutzbereichs bekannt gemachten Bebauungsplans, wenn dieser der Erhaltung, der Erneuerung, der Anpassung oder dem Umbau von vorhandenen Ortsteilen mit Wohnbebauung dient, eine Ausnahme eingeräumt.	<u>Siedlungsbeschränkungsgebiet / Fluglärmschutzzonen</u> Das Plangebiet liegt voraussichtlich insgesamt in der Tagschutzzone 2 und teilweise in der Tagschutzzone 1 des Flughafens Frankfurt, außerdem in der Nachtschutzzone und im Siedlungsbeschränkungsgebiet. Das Gesetz gegen Fluglärm, neugefasst durch Bekanntmachung vom 31.10.2007, verbietet durch seinen Wortlaut in § 5 die Errichtung von Wohnungen in der Tag-Schutzzone 1 und der Nacht-Schutzzone. Gleichzeitig wird für Wohnungen im Geltungsbereich eines nach der Festsetzung des Lärmschutzbereichs bekannt gemachten Bebauungsplans, wenn dieser der Erhaltung, der Erneuerung, der Anpassung oder dem Umbau von vorhandenen Ortsteilen mit

<p>Bei der Siedlung am Vorderwaldweg handelt es sich um eine Planung im Bestand, sodass das Bauverbot gemäß § 5 FluLärmG nicht gilt.</p>	<p>Wohnbebauung dient, eine Ausnahme eingeräumt. Bei der Siedlung am Vorderwaldweg handelt es sich um eine Planung im Bestand, sodass das Bauverbot gemäß § 5 FluLärmG nicht gilt.</p>
<p><u>Immissionsschutz</u></p> <p>[...]</p> <p>Das Plangebiet befindet sich in der Tagschutzzone 2 sowie innerhalb der Nachtschutzzone des Verkehrsflughafens Frankfurt am Main. Demnach sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten die Vorgaben des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) in Verbindung mit der Fluglärm-Schallschutzmaßnahmenverordnung (2. FlugLSV) zu beachten</p> <p>[...]</p> <p>(vgl. Fritz GmbH, beratende Ingenieure VBI – Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Vorderwaldweg - Stadt Offenbach, 01.10.2010; sowie Ergänzende Stellungnahme, 02.02.2012)</p>	<p><u>Immissionsschutz</u></p> <p>[...]</p> <p>Das Plangebiet befindet sich insgesamt in der voraussichtlichen Tagschutzzone 2, teilweise in der Tagschutzzone 1 sowie innerhalb der Nachtschutzzone des Verkehrsflughafens Frankfurt am Main. Demnach sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten die Vorgaben des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) in Verbindung mit der Fluglärm-Schallschutzmaßnahmenverordnung (2. FlugLSV) zu beachten</p> <p>[...]</p> <p>(vgl. Fritz GmbH, beratende Ingenieure VBI – Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Vorderwaldweg - Stadt Offenbach, 01.10.2010)</p>
<p><u>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</u></p> <p>[...]</p> <p>Die gestalterischen Vorschriften geben bei diesem Bebauungsplan bei der Fassadengestaltung zwei Varianten mit braunem Holz oder hellem Putz vor,[....]</p>	<p><u>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</u></p> <p>[...]</p> <p>Die gestalterischen Vorschriften geben bei diesem Bebauungsplan bei der Fassadengestaltung zwei Varianten mit dunklem Holz oder hellem Putz vor,[....]</p>