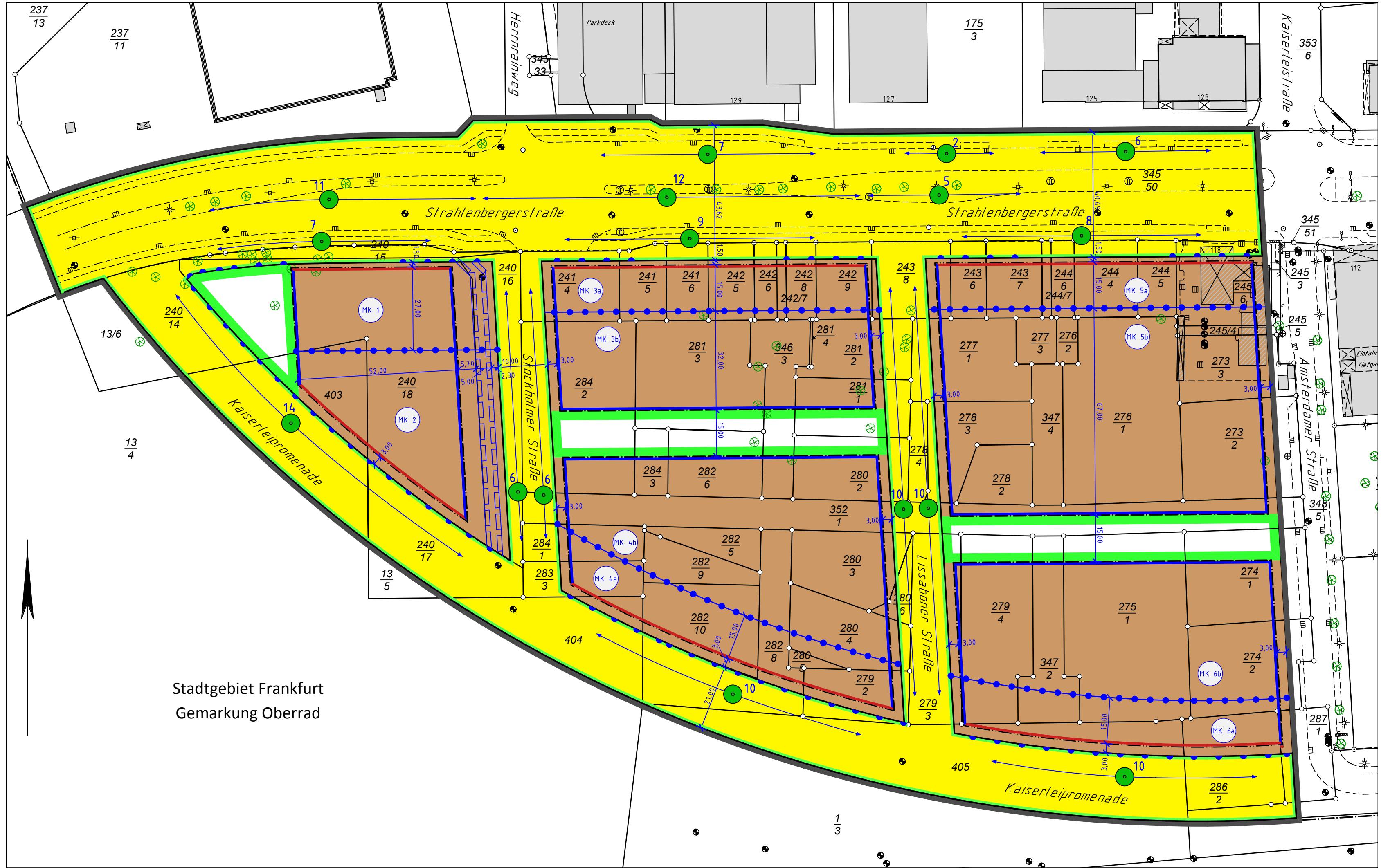


Zeichnerische Festsetzung



Legende

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

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - §§ 1 bis 11 der Bauartungsverordnung - BauVVO -)

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

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Planungen, Nutzungsregeln, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

B) Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

C) Bestandsangaben

D) Sonstiges, Nachrichtliche Übernahmen

1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Nutzungsschablone (§ 1 (2), § 16 (2), § 22 BauVVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 11 BauVVO), Nutzungsschablone (§ 1 (2), § 16 (2), § 22 BauVVO)

Plangebiet	Bebauungsart	min. H	max. H	GRZ	GFZ	Bauweise
MK 1	MK	21 m	110 m	0,7	3,5	o/g
MK 2	MK	21 m	25,5 m	0,7	3,5	o/g
MK 3a	MK	21 m	25,5 m	0,8	4,0	g
MK 3b	MK	-	25,5 m	0,8	4,0	o/g
MK 4a	MK	21 m	25,5 m	0,8	4,0	g
MK 4b	MK	-	25,5 m	0,8	4,0	o/g
MK 5a	MK	21 m	25,5 m	0,8	4,0	g
MK 5b	MK	-	25,5 m	0,8	4,0	o/g
MK 6a	MK	21 m	25,5 m	0,8	4,0	g
MK 6b	MK	-	25,5 m	0,8	4,0	o/g

Zeichenerklärung:
MK = Kerngebiet
GRZ: Grundflächenzahl, GFZ = Geschossflächenzahl
min. H = Mindest-Gebäudehöhe, max. H = maximale Gebäudehöhe;
g = geschlossen, o = offen

Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.
Das gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzte Kerngebiet gem. § 7 BauVVO setzt sich aus den Plangebietsteilen MK 1, MK 2, MK 3, MK 4, MK 5 und MK 6 zusammen. Die Plangebietsteile MK 3, MK 4, MK 5 und MK 6 sind jeweils in die Bereiche a und b unterteilt.

Die gemäß § 7 (2) Nr. 3 BauVVO allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe sind gemäß § 1 (3) BauVVO nur ausnahmsweise zulässig.
Die gemäß § 7 (2) Nr. 2 BauVVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 1 (3) BauVVO in den Plangebietsteilen MK 1, MK 2, MK 4a, MK 4b, MK 5a und MK 6b nicht zulässig. Gemäß § 1 (9) BauVVO sind in den Plangebietsteilen MK 3a, MK 3b, MK 5a und MK 6b nur Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentralenrelevanten Hauptsortimenten und Einzelhandelsbetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienen, allgemein zulässig. (Zur Definition nicht zentralenrelevanter Sortimente siehe Kapitel VI). Zentralrelevante Sortimente sind nur als Neben-sortimente mit maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche, höchstens 800 m² Verkaufsfläche zulässig.

Die nach § 7 (2) Nr. 2 BauVVO zulässigen Vergnügungstätten, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten, der Veranstaltung anderer Spiele oder der gewerbetreibenden Aufstellung von Unterhaltungsspielen ohne Gewinnerzielungsart dienen, Wettbüros sowie Verkaufsstellen, Vorführ-, Gesellschaftsräume oder sonstige Stätten, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck der Verkauf von Artikeln oder die Darstellung von Handlungen mit sexuellem Charakter ist, sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauVVO nicht Bestandteile des Bebauungsplans.

Die gemäß § 7 (2) Nr. 6 und 7 BauVVO allgemein zulässigen Wohnungen sind gemäß § 1 (5) BauVVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Die gemäß § 7 (3) Nr. 2 BauVVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen sind gemäß § 1 (6) BauVVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im Plangebietsteil MK 5 sind nach § 1 (10) BauVVO für die bestehende Tankstelle Strahlenbergerstraße 118
Erweiterungen der Anlagen des Betriebes allgemein zulässig.

Die gemäß § 7 (2) Nr. 6 und 7 BauVVO allgemein zulässigen Wohnungen sind gemäß § 1 (5) BauVVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Die gemäß § 7 (3) Nr. 2 BauVVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen sind gemäß § 1 (6) BauVVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im Plangebietsteil MK 5 sind nach § 1 (10) BauVVO für die bestehende Tankstelle Strahlenbergerstraße 118
Erweiterungen der Anlagen des Betriebes allgemein zulässig.

Die gemäß § 7 (2) Nr. 6 und 7 BauVVO allgemein zulässigen Wohnungen sind gemäß § 1 (5) BauVVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Die gemäß § 7 (3) Nr. 2 BauVVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen sind gemäß § 1 (6) BauVVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im Plangebietsteil MK 5 sind nach § 1 (10) BauVVO für die bestehende Tankstelle Strahlenbergerstraße 118
Erweiterungen der Anlagen des Betriebes allgemein zulässig.

Die gemäß § 7 (2) Nr. 6 und 7 BauVVO allgemein zulässigen Wohnungen sind gemäß § 1 (5) BauVVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Die gemäß § 7 (3) Nr. 2 BauVVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen sind gemäß § 1 (6) BauVVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im Plangebietsteil MK 5 sind nach § 1 (10) BauVVO für die bestehende Tankstelle Strahlenbergerstraße 118
Erweiterungen der Anlagen des Betriebes allgemein zulässig.

Die gemäß § 7 (2) Nr. 6 und 7 BauVVO allgemein zulässigen Wohnungen sind gemäß § 1 (5) BauVVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Die gemäß § 7 (3) Nr. 2 BauVVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen sind gemäß § 1 (6) BauVVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im Plangebietsteil MK 5 sind nach § 1 (10) BauVVO für die bestehende Tankstelle Strahlenbergerstraße 118
Erweiterungen der Anlagen des Betriebes allgemein zulässig.

Die gemäß § 7 (2) Nr. 6 und 7 BauVVO allgemein zulässigen Wohnungen sind gemäß § 1 (5) BauVVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Die gemäß § 7 (3) Nr. 2 BauVVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen sind gemäß § 1 (6) BauVVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im Plangebietsteil MK 5 sind nach § 1 (10) BauVVO für die bestehende Tankstelle Strahlenbergerstraße 118
Erweiterungen der Anlagen des Betriebes allgemein zulässig.

Die gemäß § 7 (2) Nr. 6 und 7 BauVVO allgemein zulässigen Wohnungen sind gemäß § 1 (5) BauVVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Die gemäß § 7 (3) Nr. 2 BauVVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen sind gemäß § 1 (6) BauVVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im Plangebietsteil MK 5 sind nach § 1 (10) BauVVO für die bestehende Tankstelle Strahlenbergerstraße 118
Erweiterungen der Anlagen des Betriebes allgemein zulässig.

Die gemäß § 7 (2) Nr. 6 und 7 BauVVO allgemein zulässigen Wohnungen sind gemäß § 1 (5) BauVVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Die gemäß § 7 (3) Nr. 2 BauVVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen sind gemäß § 1 (6) BauVVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im Plangebietsteil MK 5 sind nach § 1 (10) BauVVO für die bestehende Tankstelle Strahlenbergerstraße 118
Erweiterungen der Anlagen des Betriebes allgemein zulässig.

Die gemäß § 7 (2) Nr. 6 und 7 BauVVO allgemein zulässigen Wohnungen sind gemäß § 1 (5) BauVVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Die gemäß § 7 (3) Nr. 2 BauVVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen sind gemäß § 1 (6) BauVVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im Plangebietsteil MK 5 sind nach § 1 (10) BauVVO für die bestehende Tankstelle Strahlenbergerstraße 118
Erweiterungen der Anlagen des Betriebes allgemein zulässig.

Die gemäß § 7 (2) Nr. 6 und 7 BauVVO allgemein zulässigen Wohnungen sind gemäß § 1 (5) BauVVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Die gemäß § 7 (3) Nr. 2 BauVVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen sind gemäß § 1 (6) BauVVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im Plangebietsteil MK 5 sind nach § 1 (10) BauVVO für die bestehende Tankstelle Strahlenbergerstraße 118
Erweiterungen der Anlagen des Betriebes allgemein zulässig.

Die gemäß § 7 (2) Nr. 6 und 7 BauVVO allgemein zulässigen Wohnungen sind gemäß § 1 (5) BauVVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Die gemäß § 7 (3) Nr. 2 BauVVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen sind gemäß § 1 (6) BauVVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im Plangebietsteil MK 5 sind nach § 1 (10) BauVVO für die bestehende Tankstelle Strahlenbergerstraße 118
Erweiterungen der Anlagen des Betriebes allgemein zulässig.

Die gemäß § 7 (2) Nr. 6 und 7 BauVVO allgemein zulässigen Wohnungen sind gemäß § 1 (5) BauVVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Die gemäß § 7 (3) Nr. 2 BauVVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen sind gemäß § 1 (6) BauVVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im Plangebietsteil MK 5 sind nach § 1 (10) BauVVO für die bestehende Tankstelle Strahlenbergerstraße 118
Erweiterungen der Anlagen des Betriebes allgemein zulässig.

Die gemäß § 7 (2) Nr. 6 und 7 BauVVO allgemein zulässigen Wohnungen sind gemäß § 1 (5) BauVVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Die gemäß § 7 (3) Nr. 2 BauVVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen sind gemäß § 1 (6) BauVVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Durch untergeordnete Gebäudeteile sowie Werbeanlagen auf Fassaden dürfen Baulinien und Baugrenzen auf maximal einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge um bis zu 1 m überschritten werden.

Die Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB)
Im MK 1 und MK 2 kann die notwendige Abstandsfläche für Gebäude, die höher als 25,5 m sind, unterschritten werden, wenn gesunde Arbeitsverhältnisse nachgewiesen werden können, die öffentliche Sicherheit und Ordnung gewährleistet ist und keine Gefährdung entsteht.

Die Unterschreitung der Tiefe der Abstandsflächen gem. 5.1 darf um max. 0,2 H erfolgen.

Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauVVO)
Stellplätze sind oberirdisch, in Hauptgebäude integriert und in Tiefgaragen zulässig. Maximal 20 % der notwendigen Stellplätze dürfen offen errichtet werden.

Offene Stellplätze sind nur innerhalb eines Abstands von 20 m zu den festgesetzten Verkehrsflächen zulässig.

Tiefgaragen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauVVO)
Nebenanlagen, außer Werbeanlagen, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Verkehrsfächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
Die Verkehrsflächen werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
Die Grünflächen werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Zulässig sind untergeordnete bauliche Anlagen, die im Einklang mit der Zweckbestimmung stehen.

Es ist ausnahmsweise zulässig, die festgesetzten privaten Grünflächen zwischen den Plangebietsteilen MK 3 und MK 4 bzw. MK 5 und MK 6 in ihrer genauen Lage flächengleich zu verändern, insofern die Gestalt der Blockkernbereiche und die Öffnung von West nach Ost insgesamt gewahrt bleiben.

Fächern für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 i. V. m. Nr. 14 BauGB)
Oberirdische Stellplätze, Zuwegungen und sonstige versiegelte Flächen und Wege sind wasserdurchlässig auszuführen (z.B. Pflastersteine mit weitem Fugenabstand, Rasengittersteine o.ä.), sofern nicht wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Ausgenommen sind Stellplätze auf Tiefgaragen.

Flachdächer sind zu mind. 75 % ihrer Fläche extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Substratschicht beträgt 8 cm. Dachflächen unter Solaranlagen müssen nicht begrünt werden.

Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut sind, zu begrünen. Die Überdeckung mit durchwurzelbarem Pflanzensubstrat auf Tiefgaragen muss mindestens 80 cm betragen.

Mindestens 10 % der festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind nicht zu versiegeln, sondern als Pflanzbeete auszuführen.

Die Eingriffe des Bebauungsplanes sind auf der von der Stadt Offenbach bereitgestellten Flächen (Flurstücke 1/1, 1/2, 1/3 und 1/6, Flur 2, Gemarkung Bürgel) auszugleichen. Ein Teil der Fläche ist als naturnahe Außenlandschaft auszugleichen, die mit angrenzenden Rohrichtzonen und Feuchtwiesen herzustellen, daraufhin zu erhalten und zu pflegen.

Die Eingriffe des Bebauungsplanes sind auf der von der Stadt Offenbach bereitgestellten Flächen (Flurstücke 1/1, 1/2, 1/3 und 1/6, Flur 2, Gemarkung Bürgel) auszugleichen. Ein Teil der Fläche ist als naturnahe Außenlandschaft auszugleichen, die mit angrenzenden Rohrichtzonen und Feuchtwiesen herzustellen, daraufhin zu erhalten und zu pflegen.

Die Eingriffe des Bebauungsplanes sind auf der von der Stadt Offenbach bereitgestellten Flächen (Flurstücke 1/1, 1/2, 1/3 und 1/6, Flur 2, Gemarkung Bürgel) auszugleichen. Ein Teil der Fläche ist als naturnahe Außenlandschaft auszugleichen, die mit angrenzenden Rohrichtzonen und Feuchtwiesen herzustellen, daraufhin zu erhalten und zu pflegen.

Die Eingriffe des Bebauungsplanes sind auf der von der Stadt Offenbach bereitgestellten Flächen (Flurstücke 1/1, 1/2, 1/3 und 1/6, Flur 2, Gemarkung Bürgel) auszugleichen. Ein Teil der Fläche ist als naturnahe Außenlandschaft auszugleichen, die mit angrenzenden Rohrichtzonen und Feuchtwiesen herzustellen, daraufhin zu erhalten und zu pflegen.

Die Eingriffe des Bebauungsplanes sind auf der von der Stadt Offenbach bereitgestellten Flächen (Flurstücke 1/1, 1/2, 1/3 und 1/6, Flur 2, Gemarkung Bürgel) auszugleichen. Ein Teil der Fläche ist als naturnahe Außenlandschaft auszugleichen, die mit angrenzenden Rohrichtzonen und Feuchtwiesen herzustellen, daraufhin zu erhalten und zu pflegen.

Die Eingriffe des Bebauungsplanes sind auf der von der Stadt Offenbach bereitgestellten Flächen (Flurstücke 1/1, 1/2, 1/3 und 1/6, Flur 2, Gemarkung Bürgel) auszugleichen. Ein Teil der Fläche ist als naturnahe Außenlandschaft auszugleichen, die mit angrenzenden Rohrichtzonen und Feuchtwiesen herzustellen, daraufhin zu erhalten und zu pflegen.

Die Eingriffe des Bebauungsplanes sind auf der von der Stadt Offenbach bereitgestellten Flächen (Flurstücke 1/1, 1/2, 1/3 und 1/6, Flur 2, Gemarkung Bürgel) auszugleichen. Ein Teil der Fläche ist als naturnahe Außenlandschaft auszugleichen, die mit angrenzenden Rohrichtzonen und Feuchtwiesen herzustellen, daraufhin zu erhalten und zu pflegen.

Die Eingriffe des Bebauungsplanes sind auf der von der Stadt Offenbach bereitgestellten Flächen (Flurstücke 1/1, 1/2, 1/3 und 1/6, Flur 2, Gemarkung Bürgel) auszugleichen. Ein Teil der Fläche ist als naturnahe Außenlandschaft auszugleichen, die mit angrenzenden Rohrichtzonen und Feuchtwiesen herzustellen, daraufhin zu erhalten und zu pflegen.

Die Eingriffe des Bebauungsplanes sind auf der von der Stadt Offenbach bereitgestellten Flächen (Flurstücke 1/1, 1/2, 1/3 und 1/6, Flur 2, Gemarkung Bürgel) auszugleichen. Ein Teil der Fläche ist als naturnahe Außenlandschaft auszugleichen, die mit angrenzenden Rohrichtzonen und Feuchtwiesen herzustellen, daraufhin zu erhalten und zu pflegen.

Die Eingriffe des Bebauungsplanes sind auf der von der Stadt Offenbach bereitgestellten Flächen (Flurstücke 1/1, 1/2, 1/3 und 1/6, Flur 2, Gemarkung Bürgel) auszugleichen. Ein Teil der Fläche ist als naturnahe Außenlandschaft auszugleichen, die mit angrenzenden Rohrichtzonen und Feuchtwiesen herzustellen, daraufhin zu erhalten und zu pflegen.

Die Eingriffe des Bebauungsplanes sind auf der von der Stadt Offenbach bereitgestellten Flächen (Flurstücke 1/1, 1/2, 1/3 und 1/6, Flur 2, Gemarkung Bürgel) auszugleichen. Ein Teil der Fläche ist als naturnahe Außenlandschaft auszugleichen, die mit angrenzenden Rohrichtzonen und Feuchtwiesen herzustellen, daraufhin zu erhalten und zu pflegen.

Die Eingriffe des Bebauungsplanes sind auf der von der Stadt Offenbach bereitgestellten Flächen (Flurstücke 1/1, 1/2, 1/3 und 1/6, Flur 2, Gemarkung Bürgel) auszugleichen. Ein Teil der Fläche ist als naturnahe Außenlandschaft auszugleichen, die mit angrenzenden Rohrichtzonen und Feuchtwiesen herzustellen, daraufhin zu erhalten und zu pflegen.

Die Eingriffe des Bebauungsplanes sind auf der von der Stadt Offenbach bereitgestellten Flächen (Flurstücke 1/1, 1/2, 1/3 und 1/6, Flur 2, Gemarkung Bürgel) auszugleichen. Ein Teil der Fläche ist als naturnahe Außenlandschaft auszugleichen, die mit angrenzenden Rohrichtzonen und Feuchtwiesen herzustellen, daraufhin zu erhalten und zu pflegen.

Die Eingriffe des Bebauungsplanes sind auf der von der Stadt Offenbach bereitgestellten Flächen (Flurstücke 1/1, 1/2, 1/3 und 1/6, Flur 2, Gemarkung Bürgel) auszugleichen. Ein Teil der Fläche ist als naturnahe Außenlandschaft auszugleichen, die mit angrenzenden Rohrichtzonen und Feuchtwiesen herzustellen, daraufhin zu erhalten und zu pflegen.

Die Eingriffe des Bebauungsplanes sind auf der von der Stadt Offenbach bereitgestellten Flächen (Flurstücke 1/1, 1/2, 1/3 und 1/6, Flur 2, Gemarkung Bürgel) auszugleichen. Ein Teil der Fläche ist als naturnahe Außenlandschaft auszugleichen, die mit angrenzenden Rohrichtzonen und Feuchtwiesen herzustellen, daraufhin zu erhalten und zu pflegen.

Die Eingriffe des Bebauungsplanes sind auf der von der Stadt Offenbach bereitgestellten Flächen (Flurstücke 1/1, 1/2, 1/3 und 1/6, Flur 2, Gemarkung Bürgel) auszugleichen. Ein Teil der Fläche ist als naturnahe Außenlandschaft auszugleichen, die mit angrenzenden Rohrichtzonen und Feuchtwiesen herzustellen, daraufhin zu erhalten und zu pflegen.

Die Eingriffe des Bebauungsplanes sind auf der von der Stadt Offenbach bereitgestellten Flächen (Flurstücke 1/1, 1/2, 1/3 und 1/6, Flur 2, Gemarkung Bürgel) auszugleichen. Ein Teil der Fläche ist als naturnahe Außenlandschaft auszugleichen, die mit angrenzenden Rohrichtzonen und Feuchtwiesen herzustellen, daraufhin zu erhalten und zu pflegen.

Die Eingriffe des Bebauungsplanes sind auf der von der Stadt Offenbach bereitgestellten Flächen (Flurstücke 1/1, 1/2, 1/3 und 1/6, Flur 2, Gemarkung Bürgel) auszugleichen. Ein Teil der Fläche ist als naturnahe Außenlandschaft auszugleichen, die mit angrenzenden Rohrichtzonen und Feuchtwiesen herzustellen, daraufhin zu erhalten und zu pflegen.

Die Eingriffe des Bebauungsplanes sind auf der von der Stadt Offenbach bereitgestellten Flächen (Flurstücke 1/1, 1/2, 1/3 und 1/6, Flur 2, Gemarkung Bürgel) auszugleichen. Ein Teil der Fläche ist als naturnahe Außenlandschaft auszugleichen, die mit angrenzenden Rohrichtzonen und Feuchtwiesen herzustellen, daraufhin zu erhalten und zu pflegen.

Die Eingriffe des Bebauungsplanes sind auf der von der Stadt Offenbach bereitgestellten Flächen (Flurstücke 1/1, 1/2, 1/3 und 1/6, Flur 2, Gemarkung Bürgel) auszugleichen. Ein Teil der Fläche ist als naturnahe Außenlandschaft auszugleichen, die mit angrenzenden Rohrichtzonen und Feuchtwiesen herzustellen, daraufhin zu erhalten und zu pflegen.

Die Eingriffe des Bebauungsplanes sind auf der von der Stadt Offenbach bereitgestellten Flächen (Flurstücke 1/1, 1/2, 1/3 und 1/6, Flur 2, Gemarkung Bürgel) auszugleichen. Ein Teil der Fläche ist als naturnahe Außenlandschaft auszugleichen, die mit angrenzenden Rohrichtzonen und Feuchtwiesen herzustellen, daraufhin zu erhalten und zu pflegen.

Die Eingriffe des Bebauungsplanes sind auf der von der Stadt Offenbach bereitgestellten Flächen (Flurstücke 1/1, 1/2, 1/3 und 1/6, Flur 2, Gemarkung Bürgel) auszugleichen. Ein Teil der Fläche ist als naturnahe Außenlandschaft auszugleichen, die mit angrenzenden Rohrichtzonen und Feuchtwiesen herzustellen, daraufhin zu erhalten und zu pflegen.



Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzung und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109 nachzuweisen.

Die Lärmpegelbereiche werden für den aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Lastfall festgesetzt:
- freie Schallabstrahlung
- Immissionshöhe 25 m über Gelände.

Von der g-Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude, andere Immissionshöhen). Die Anforderungen an die Schalldämm der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
Im Bereich der Verkehrsflächen sind die Standorte zum Anpflanzen von Bäumen durch Eintrag im Zeichnerischen Teil festzusetzen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die festgesetzten privaten Grünflächen sind gemäß § 1 (3) BauVVO nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie in ihrer genauen Lage flächengleich zu verändern, insofern die Gestalt der Blockkernbereiche und die Öffnung von West nach Ost insgesamt gewahrt bleiben.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die festgesetzten privaten Grünflächen sind gemäß § 1 (3) BauVVO nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie in ihrer genauen Lage flächengleich zu verändern, insofern die Gestalt der Blockkernbereiche und die Öffnung von West nach Ost insgesamt gewahrt bleiben.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die festgesetzten privaten Grünflächen sind gemäß § 1 (3) BauVVO nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie in ihrer genauen Lage flächengleich zu verändern, insofern die Gestalt der Blockkernbereiche und die Öffnung von West nach Ost insgesamt gewahrt bleiben.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die festgesetzten privaten Grünflächen sind gemäß § 1 (3) BauVVO nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie in ihrer genauen Lage flächengleich zu verändern, insofern die Gestalt der Blockkernbereiche und die Öffnung von West nach Ost insgesamt gewahrt bleiben.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die festgesetzten privaten Grünflächen sind gemäß § 1 (3) BauVVO nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie in ihrer genauen Lage flächengleich zu verändern, insofern die Gestalt der Blockkernbereiche und die Öffnung von West nach Ost insgesamt gewahrt bleiben.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die festgesetzten privaten Grünflächen sind gemäß § 1 (3) BauVVO nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie in ihrer genauen Lage flächengleich zu verändern, insofern die Gestalt der Blockkernbereiche und die Öffnung von West nach Ost insgesamt gewahrt bleiben.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die festgesetzten privaten Grünflächen sind gemäß § 1 (3) BauVVO nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie in ihrer genauen Lage flächengleich zu verändern, insofern die Gestalt der Blockkernbereiche und die Öffnung von West nach Ost insgesamt gewahrt bleiben.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die festgesetzten privaten Grünflächen sind gemäß § 1 (3) BauVVO nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie in ihrer genauen Lage flächengleich zu verändern, insofern die Gestalt der Blockkernbereiche und die Öffnung von West nach Ost insgesamt gewahrt bleiben.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die festgesetzten privaten Grünflächen sind gemäß § 1 (3) BauVVO nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie in ihrer genauen Lage flächengleich zu verändern, insofern die Gestalt der Blockkernbereiche und die Öffnung von West nach Ost insgesamt gewahrt bleiben.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die festgesetzten privaten Grünflächen sind gemäß § 1 (3) BauVVO nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie in ihrer genauen Lage flächengleich zu verändern, insofern die Gestalt der Blockkernbereiche und die Öffnung von West nach Ost insgesamt gewahrt bleiben.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die festgesetzten privaten Grünflächen sind gemäß § 1 (3) BauVVO nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie in ihrer genauen Lage flächengleich zu verändern, insofern die Gestalt der Blockkernbereiche und die Öffnung von West nach Ost insgesamt gewahrt bleiben.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die festgesetzten privaten Grünflächen sind gemäß § 1 (3) BauVVO nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie in ihrer genauen Lage flächengleich zu verändern, insofern die Gestalt der Blockkernbereiche und die Öffnung von West nach Ost insgesamt gewahrt bleiben.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die festgesetzten privaten Grünflächen sind gemäß § 1 (3) BauVVO nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie in ihrer genauen Lage flächengleich zu verändern, insofern die Gestalt der Blockkernbereiche und die Öffnung von West nach Ost insgesamt gewahrt bleiben.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die festgesetzten privaten Grünflächen sind gemäß § 1 (3) BauVVO nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie in ihrer genauen Lage flächengleich zu verändern, insofern die Gestalt der Blockkernbereiche und die Öffnung von West nach Ost insgesamt gewahrt bleiben.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die festgesetzten privaten Grünflächen sind gemäß § 1 (3) BauVVO nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie in ihrer genauen Lage flächengleich zu verändern, insofern die Gestalt der Blockkernbereiche und die Öffnung von West nach Ost insgesamt gewahrt bleiben.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die festgesetzten privaten Grünflächen sind gemäß § 1 (3) BauVVO nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie in ihrer genauen Lage flächengleich zu verändern, insofern die Gestalt der Blockkernbereiche und die Öffnung von West nach Ost insgesamt gewahrt bleiben.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die festgesetzten privaten Grünflächen sind gemäß § 1 (3) BauVVO nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie in ihrer genauen Lage flächengleich zu verändern, insofern die Gestalt der Blockkernbereiche und die Öffnung von West nach Ost insgesamt gewahrt bleiben.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die festgesetzten privaten Grünflächen sind gemäß § 1 (3) BauVVO nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie in ihrer genauen Lage flächengleich zu verändern, insofern die Gestalt der Blockkernbereiche und die Öffnung von West nach Ost insgesamt gewahrt bleiben.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die festgesetzten privaten Grünflächen sind gemäß § 1 (3) BauVVO nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie in ihrer genauen Lage flächengleich zu verändern, insofern die Gestalt der Blockkernbereiche und die Öffnung von West nach Ost insgesamt gewahrt bleiben.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die festgesetzten privaten Grünflächen sind gemäß § 1 (3) BauVVO nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie in ihrer genauen Lage flächengleich zu verändern, insofern die Gestalt der Blockkernbereiche und die Öffnung von West nach Ost insgesamt gewahrt bleiben.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die festgesetzten privaten Grünflächen sind gemäß § 1 (3) BauVVO nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie in ihrer genauen Lage flächengleich zu verändern, insofern die Gestalt der Blockkernbereiche und die Öffnung von West nach Ost insgesamt gewahrt bleiben.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die festgesetzten privaten Grünflächen sind gemäß § 1 (3) BauVVO nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie in ihrer genauen Lage flächengleich zu verändern, insofern die Gestalt der Blockkernbereiche und die Öffnung von West nach Ost insgesamt gewahrt bleiben.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die festgesetzten privaten Grünflächen sind gemäß § 1 (3) BauVVO nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie in ihrer genauen Lage flächengleich zu verändern, insofern die Gestalt der Blockkernbereiche und die Öffnung von West nach Ost insgesamt gewahrt bleiben.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die festgesetzten privaten Grünflächen sind gemäß § 1 (3) BauVVO nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie in ihrer genauen Lage flächengleich zu verändern, insofern die Gestalt der Blockkernbereiche und die Öffnung von West nach Ost insgesamt gewahrt bleiben.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die festgesetzten privaten Grünflächen sind gemäß § 1 (3) BauVVO nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie in ihrer genauen Lage flächengleich zu verändern, insofern die Gestalt der Blockkernbereiche und die Öffnung von West nach Ost insgesamt gewahrt bleiben.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die festgesetzten privaten Grünflächen sind gemäß § 1 (3) BauVVO nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie in ihrer genauen Lage flächengleich zu verändern, insofern die Gestalt der Blockkernbereiche und die Öffnung von West nach Ost insgesamt gewahrt bleiben.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die festgesetzten privaten Grünflächen sind gemäß § 1 (3) BauVVO nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie in ihrer genauen Lage flächengleich zu verändern, insofern die Gestalt der Blockkernbereiche und die Öffnung von West nach Ost insgesamt gewahrt