



Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)
 - SO Sonstiges Sondergebiet - Nahversorgung (§ 11 Abs. 3 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)
 - 0,4 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 Abs. 2 BauNVO)
 - Hmax = 14,5 m Maximale Gebäudehöhe bezogen auf Höhenbezugspunkt KD in der Kopenhavusstraße (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 18 BauNVO)
- Bauweise überbaubare Grundstückfläche (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - a Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
- Verkehrsmitteln (§ 9 Abs.1 Nr.1 und § 12 BauGB)
 - Öffentliche Verkehrsfläche
 - Ein- und Ausfahrtbereich
- Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und § 12 BauGB)
 - Öffentliche Grünfläche
- Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.25 und § 12 BauGB)
 - Zu entfernender Einzelbaum
 - Anzupflanzende Bäume
 - Zu erhaltende Bäume
- Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB)
 - Trafostation
- Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Anlieferung
 - Lärmschutzwand - Bestand
 - Lärmschutzwand - Überdeckung
 - Lärmschutzwand - Überdachung
 - Gränze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Bestandsangaben
 - Gebäudebestand
 - Furstenummer
 - Furstenücksgrenze
 - Hausnummer
 - Höhenbezugspunkt Katasterbeleg (KD) = 115,48 m ü. N.N.

Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)**
Sonstiges Sondergebiet - Nahversorgung

Zulässig ist die Errichtung eines Lebensmittelgeschäftsmarktes mit einer Verkaufsfläche von maximal 1200m².

- Maß der baulichen Nutzung (9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 ff. BauNVO)**

- Zulässige Grundfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)**

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden.

- Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)**

Die maximal zulässige Höhe der Gebäude beträgt 14,5 m, bezogen auf den Höhenbezugspunkt Katasterbeleg (KD) in der Kopenhavusstraße.

- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)**

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen zur Gliederung des Baukörpers um bis zu 0,5 m überschritten werden.

- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)**

Festgesetzt wird eine abweichende Bauweise. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m sind zulässig.

- Anlieferung (§ 12 BauGB)**

Die Anlieferung ist nur an der zeichnerisch dafür ausgewiesenen Stelle zulässig.

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

Die bestehende Lärmschutzwand ist zu erhalten. Innerhalb der festgesetzten Fläche "Lärmschutzanlage - Überdeckung" sind die Stellplätze zu überdachen, wobei die südwestliche Seite zum Nachbargrundstück "Kopenhavusstraße 9" als geschlossene Rückwand mit einer Mindesthöhe von 2,5 m, bezogen auf die Oberkante der Stellplatzfläche, und mit einem die Stellplätze vollständig übertragenden geschlossenen Dach auszuführen ist. Die Rückwand und das Dach müssen dabei ein Schallschutzwandmaß von mindestens R_w = 25 dB aufweisen. Darüber hinaus sind innerhalb der Stellplatzfläche die bislang gepflasterten Fahrgassen durch asphaltierte Fahrbwege zu ersetzen.

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

Die festgesetzten anzupflanzenden Bäume (Ersatzpflanzungen) sind als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm (gemessen in 1 m Höhe) anzupflanzen und im Bestand dauerhaft zu unterhalten.

Auf die Vorschlagsliste (C) Hinweise) wird hingewiesen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur an der Gebäudefassade selbst als Eigenwerbung zulässig. Ausnahmsweise ist maximal ein Werbevlon an der Bieberer Straße zulässig, wenn dieser das Gebäude nicht überragt. Weiterhin sind Werbe- bzw. Hinweisschilder zu und an den Ein- und Ausfahrten zulässig.

- Grundstückseinfriedungen**

Die nicht überbauten Grundstückseinfriedungen, die nicht für Nebennutzungen (Nebenanlagen, Zufahrten, Parkierungen, Anlieferungen, Fahrstrassen, Gehwege, Müllplatz, Einkaufswagenboxen, Werbeanlagen, u.ä.) benötigt werden, sind grünordnungsrechtlich zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Als Ersatz für die im Rahmen der Baumratsnahme entfallenden 4 Stellplatzbäume sind 4 einheimische und standortgerechte Laubbäume innerhalb der Grundstückseinfriedungen neu anzupflanzen und zu unterhalten. Auf die Vorschlagsliste (C) Hinweise) wird hingewiesen.

C Hinweise

- Bodendenkmäler (§ 20 HDSchG)**

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

- Bodenverunreinigungen**

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organische Aufälligkeiten zu achten. Werden bei der weiteren Planung oder Baumaßnahmen Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen gewonnen, sind diese gemäß § 4 Abs. 1 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) der zuständigen Bodenschutzbehörde, dem Regelungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.1, mitzuteilen und mit dieser das weitere Vorgehen abzustimmen. Bei der Errichtung von durchwurzelbaren Bodenschichten im Bereich von Anpflanzungen sind die Vorgaben der Bundes-Bodenschutzverordnung (BodSchVV) zu beachten.

- Vorschlagsliste für anzupflanzende Bäume**

Acer platanoides - Spitzahorn (Baum 1. Ordnung)
Carpinus betulus - Hainbuche (Baum 2. Ordnung)
Carpinus betulus "Fastigiata" - Säulenhainbuche (Baum 2. Ordnung)
Tilia cordata "Greenspire" - Säulinde (Baum 2. Ordnung)
Tilia cordata - Winterlinde (Baum 1. Ordnung)

D Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 641 ist Bestandteil dieses Bebauungsplans. Er ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt. Er besteht aus:

- Lageplan / Dachaufsicht des Vorhabens
- Ansicht von Nord-Osten
- Ansicht von Nord-Westen
- Ansicht von Süd-Osten
- Ansicht von Süd-Westen

PLANUNTERLAGEN	festgelegt gemäß "Prüfz" vom 18.12.1999 auf der Grundlage der Stadtordnung, Satz. 04.12.2013, der Bauabwärtungsplan Nr. 641, der vorhabenbezogenen Baugenehmigung Nr. 641, der Baugenehmigung vom 23.05.2014, die von der Oberhessischen Verwaltungsbehörde bekannt gemacht worden.	AUFSTELLUNGSGESCHLUSS	Die Stadtverordnetenversammlung hat am 15.05.2014 den Bebauungsplan Nr. 641, der vorhabenbezogenen Baugenehmigung Nr. 641, der Baugenehmigung vom 23.05.2014, die von der Oberhessischen Verwaltungsbehörde bekannt gemacht worden.
BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN	Die formale Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist in der Zeit vom 25.08.2014 bis zum 24.08.2014 gemäß Bekanntmachung in der Oberhessischen Verwaltungsbehörde durchgeführt worden. Die von der Planung bearbeiteten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.08.2014 gemäß § 9 Abs. 2 BauGB unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert worden.	SATZUNGSGESCHLUSS	Die Stadtverordnetenversammlung hat am 15.05.2014 den Bebauungsplan Nr. 641, der vorhabenbezogenen Baugenehmigung Nr. 641, der Baugenehmigung vom 23.05.2014, die von der Oberhessischen Verwaltungsbehörde bekannt gemacht worden.
AUSFERTIGUNG	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 641, der Bestandteil des Planzeichens ist, ist in der Oberhessischen Verwaltungsbehörde am 11.08.2014 gemäß § 9 Abs. 2 BauGB unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert worden.	INKRAFTTRETEN	Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan mit Anlage und Begründung während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, sind am 11.08.2014 gemäß § 9 Abs. 2 BauGB unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert worden.

Anlage 3 zur Mag.-Vorl. Nr.:

Offenbach am Main
OF
BEBAUUNGSPLAN NR. 641
Vorhabenbezogener

DER STADT OFFENBACH AM MAIN
„LIDL-Markt, Bieberer Straße / Kopenhavusstraße“

Für die Flurstücke mit der Katasterbezeichnung Gemarkung Bürgel, Flur 9, Nr. 17/2 und 54/1 teilweise.

Gemarkung: Bürgel	Flur: 9	Ant 62
Ant 60	Ant 62	Vermessungsamt
Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement		
Maßstab: unmaßstäbliche Verkleinerung	Stand: 04.09.2015	