



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)
 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB)
 Allgemein zulässig sind:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)
 0,5 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)
 2,0 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)
 III Zahl der Vollgeschosse, zwingend (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO) (Zahl als Beispiel)
 IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO) (Zahl als Beispiel)
 GHmax = 15,00 m Maximale Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 16 Abs. 3 BauNVO) (Zahl als Beispiel)
 FHmax = 14,50 m Maximale Firsthöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 16 Abs. 3 BauNVO)
 100,92 Höhenbezugspunkt (Kanaldeckel) (Zahl als Beispiel in über NN)

Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 ff. BauNVO)
 Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)
 Baulinie (§ 23 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)
 Abgrenzung Baugrenze zu Baulinie

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Straßenverkehrsflächen
 Straßengrenzlinie
 Ein-/ Ausfahrt Tiefgarage

Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 Fläche für Versorgungsanlagen
 Elektrizität (Transformatorstation)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)
 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 Anpflanzen von Bäumen (Standortempfehlung)
 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
 Erhaltung von Bäumen

Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 Einzeilanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen
 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 Zweckbestimmung:
 Stellplätze
 Tiefgarage und bauliche Anlagen unterhalb Geländeoberfläche
 Spielplatz
 Mit Gehrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 Flurstücksnummer (Zahl als Beispiel)
 Gebäudedurchgang
 Nummerierung der Häuser (Zahl als Beispiel)
 Abgrenzung der Häuser

Bestandsangaben
 Gebäude Bestand
 Hausnummer
 Flurstücksgröße
 Flurstücksnummer (Zahl als Beispiel)
 Gebäudedurchgang

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 12 BauGB)**
 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB)
 Allgemein zulässig sind:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
 Die Grundflächenzahl wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablonen festgesetzt.
 Die maßgebliche Bezugsfläche für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die gesamte als allgemeines Wohngebiet festgesetzte Fläche.
 Die zulässige Grundfläche darf durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.
 2.2 Geschossflächenzahl und maximal zulässige Geschossfläche in den Dachgeschossen (§ 16 Abs. 2 i.V.m. § 20 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)
 Die Geschossflächenzahl wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablonen festgesetzt.
 Die maßgebliche Bezugsfläche für die Ermittlung der zulässigen Geschossfläche ist die gesamte als allgemeines Wohngebiet festgesetzte Fläche.
 Die maximal zulässige Geschossfläche in den Dachgeschossen darf maximal 77 % der Bruttogrundfläche des darunter liegenden Geschosses betragen. Bei der Ermittlung dieser Geschossfläche sind als Berechnungsgrundlage jeweils die Bruttogrundflächen der in der Planzeichnung bezeichneten Häuser wie folgt zusammenzufassen bzw. zugrunde zu legen:

4-geschossige Gebäudeteile	Haus 1
	Häuser 8, 10 bis 13 und 15
	Häuser 16 und 17
5-geschossige Gebäudeteile	Häuser 2 bis 7
	Häuser 9 und 14

 2.3 Maximal zulässige Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
 Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GHmax) wird per Planschrieb festgesetzt.
 Für die innerhalb der überbaubaren Flächen jeweils festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse gelten folgende maximal zulässige Gebäudehöhen:

Anzahl der festgesetzten Vollgeschosse	Maximal zulässige Gebäudehöhe GHmax
III	12,00 m
IV	15,00 m
V	18,00 m

 Für das Kulturdenkmal in der Luisenstraße 42 gilt die festgesetzte Firsthöhe (FHmax) auf 14,50 m.
 Als zulässige Gebäudehöhe/Firsthöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt des Gebäudeteils (GHmax = Oberkante Attika, FHmax = Oberkante Dachstuhl).
 Technische Aufbauten wie Antennen, Solaranlagen, Aufzüge sowie Lüftungsanlagen dürfen die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe um bis zu 2,00 m überschreiten.
 2.4 Höhenbezugspunkt
 Der Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen für die Häuser 1 bis 15 und Luisenstraße 42 ist gemäß Planschrieb 100,92 m ü NN (eingemessener Kanaldeckel Luisenstraße) und für die Häuser 16 und 17 ist gemäß Planschrieb 101,80 m ü NN (eingemessener Kanaldeckel Geleitsstraße).
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**
 3.1 Baulinien
 Eine Überschreitung der festgesetzten Baulinien ist nicht zulässig.
 Eine Unterschreitung der festgesetzten Baulinien ist durch Gebäudeaustritte bis zu max. 1/3 der Fassadenlänge bis zu einer Tiefe von max. 1,00 m zulässig. Eine Unterschreitung der festgesetzten Baulinien ist durch Loggien generell zulässig.
 3.2 Baugrenzen
 Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen ist auf max. 50% der Fassadenlänge jeweils durch Terrassen und Balkone zulässig.
 Terrassen dürfen die Baugrenzen um bis zu 3,00 m und Balkone dürfen die Baugrenzen um bis zu 2,00 m überschreiten. Eine Überschreitung der Baugrenzen der zurückgestaffelten Geschosse durch Treppenhäuser ist generell zulässig.
 3.3 Gebäudedurchgänge
 Die festgesetzten Gebäudedurchgänge müssen eine lichte Höhe von mindestens 3,50 m aufweisen.
- Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
 Oberirdische Stellplätze sind nur in den zeichnerisch als Flächen für Stellplätze „St“ festgesetzten Flächen zulässig.
 Oberirdische Garagen, auch in Form von Carports, sind nicht zulässig.
 Tiefgaragen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der mit „TG“ festgesetzten Flächen zulässig.
- Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)**
 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO - mit Ausnahme von Fahrradstellplätzen ohne Überdachungen - sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig. Die südwestlich an das Gebäude Luisenstraße 42 angrenzende, bestehende Nebenanlage ist hiervon ausgenommen.
- Mit Gehrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
 Die im zeichnerischen Teil mit „G“ bezeichnete Fläche ist gemäß Planschrieb zwischen der Luisenstraße im Osten und der Ludwigstraße im Westen mit einem mindestens 2,00 m breiten Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, welches im Grundbuch durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit für die Stadt Offenbach am Main und durch Eintragung einer Bauleist zu sichern ist, öffentlich-rechtlich und privatrechtlich zu belasten. Die konkrete Wegführung kann von der Darstellung im zeichnerischen Teil abweichen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 14 BauGB)**
 7.1 Versickerung von Niederschlagswasser
 Soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, ist auf Baugrundstücken anfallendes Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern.
 Die Bemessung und Planung der Versickerungsanlagen ist nach dem Regelwerk für Abwasser und Abfall der ATV 138 in der aktuellen Fassung vorzunehmen.
 Sollte nachweislich eine Versickerung nicht möglich oder technisch nur mit großem Aufwand realisierbar sein, kann das Niederschlagswasser auch in den Kanal geleitet werden.
 Die Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentlichen Kanäle hat auf max. 10 l/s/ha, bezogen auf das Vorhabengebiet, gedrosselt zu erfolgen. Insofern sind ggf. entsprechend Rückhaltungen auf dem Grundstück vorzunehmen. Die Gesamteinleitungen sind möglichst entsprechend der Grundstücksförmetriem an die angrenzenden Straßen in die dortigen Kanäle zu verteilen.

7.2 Oberflächengestaltung

- Mindestens 80 % der Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen sind so herzustellen, dass das dort auftretende Niederschlagswasser in den angrenzenden Pflanzflächen versickert. Sollte dies nicht möglich sein, sind wasserdurchlässige Flächenbefestigungen zu verwenden.
- 7.3 Artenschutzmaßnahmen**
 Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tieren des Anlages IV der FFH-Richtlinie und von europäischer Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind folgende Vorkehrungen zu beachten:
 Vermeidungsmaßnahmen
 Als Fassadenmaterialien sind ausschließlich helle Materialien zulässig. Glänzende, leuchtende und reflektierende Verkleidungen sind nicht zulässig.
 Die Fassaden des denkmalgeschützten Gebäudes Luisenstraße 42 sind in ihrem historischen Bestand zu erhalten. Änderungen haben sich in die historische Fassadengestaltung einzufügen. Die Gestaltung der Fassaden ist in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und der Stadt Offenbach am Main festzusetzen.
 Die Standorte sind zu dokumentieren und dauerhaft zu erhalten.
- 8. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 In allen Geschossen sind zum Schutz vor Außenlärm für Außenräume der Aufenthaltsräume die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1:2018-01, „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ und DIN 4109-2:2018-01, „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Anforderungen“ einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus den in der Tabelle aufgeführten Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich	erforderliche resultierende Schalldämm-Maße
	in dB
	Außen- und Innenebene
	Außen- und Innenebene
I	30
II	35
III	40
IV	45
V	50

 Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Januar 2018, Tabelle 9 (Hrsg. DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)
 Grundlage hierzu sind die in nachfolgenden Plänen dargestellten Lärmpegelbereiche.
 Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen.
- 9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
 9.1 Bäume
 In den Innenhöfen sind mindestens 20 Bäume 1. und 2. Ordnung entsprechend der Planzeichnung (Qualität mindestens dreimal verpflanzt, Mindeststammumfang 18 bis 20 cm in einem Meter Höhe über Terrain gemessen) neu zu pflanzen.
 Im übrigen Geltungsbereich sind weitere 25 Bäume entsprechend der Freiflächenplanung (Qualität mindestens dreimal verpflanzt, Mindeststammumfang 18 bis 20 cm in einem Meter Höhe über Terrain gemessen) zu pflanzen. Diese sind überwiegend aus der Vorschlagsliste für Bäume 2. und 3. Ordnung zu wählen.
 9.2 Grundstücksbepflanzung
 Die nicht überbaubaren und nicht befestigten Grundstücksfreiflächen sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.
 9.3 Begrünung von Tiefgaragen
 Durch Tiefgaragen unterbaute Flächen, die nicht überbaut sind bzw. nicht als Zuwegung oder Terrassen dienen, sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Sie sind mit einer Erdüberdeckung von im Mittel 80 cm zu versehen.
 9.4 Dachbegrünung
 Die flachen und fachgeneigten Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Vegetations- und Drainschicht muss eine Gesamtdicke von mindestens 10 cm aufweisen. Dachterrassen und Bereiche mit technische Aufbauten sind hiervon ausgenommen.
- 10 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**
 Die im zeichnerischen Teil zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Sie sind während der Baumaßnahmen durch geeignete Schutzmaßnahmen zu schützen. Beschädigte Gehölze sind fachgerecht zu behandeln. Abgestorbene Gehölze sind durch Arten ähnlicher Wuchshöhe und -größe oder durch heimische standortgerechte Laubbäume zu ersetzen.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB UND § 91 HBO

- Dächer**
 Mit Ausnahme des Gebäudes Luisenstraße 42 sind nur Flachdächer und fach geneigte Dächer bis 5° zulässig.
 Die Satteldachform des denkmalgeschützten Gebäudes Luisenstraße 42 ist zu erhalten.
- Fassadengestaltung**
 Als Fassadenmaterialien sind ausschließlich helle Materialien zulässig. Glänzende, leuchtende und reflektierende Verkleidungen sind nicht zulässig.
 Die Fassaden des denkmalgeschützten Gebäudes Luisenstraße 42 sind in ihrem historischen Bestand zu erhalten. Änderungen haben sich in die historische Fassadengestaltung einzufügen. Die Gestaltung der Fassaden ist in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und der Stadt Offenbach am Main festzusetzen.
- Werbeanlagen**
 Werbeanlagen und Außenwerbung an Gebäuden sind nur an der Stelle der Leistung und nur an den Fassaden des Erdgeschosses bis 30 cm unter Unterkante der Fenster des ersten Obergeschosses zulässig.
 Die Werbeanlage darf max. 2/3 der Fassadenlänge des jeweiligen Betriebes einnehmen. Einzelschilder dürfen eine Fläche von 4 m² nicht überschreiten.
- WASSERRECHTLICHE SATZUNG GEMÄSS § 37 ABS. 4 HWG**
 Gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBl. I 2010 S. 548), zuletzt geändert am 28.05.2018 (GVBl. I S. 184) ist das von den baulichen Anlagen abfließende Niederschlagswasser der abflusswirksamen Dachflächen aufzufangen und zu versickern. Das gesamte Wasser ist als Brauchwasser (Garten- und Freiflächenbewässerung) zu verwenden oder ortsnah zu versickern.
 Der Einsatz auch für andere Anwendungen wie z.B. WC-Spülung, Waschmaschine etc. wird empfohlen. Zielen sind durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen und mit Rückstaueicherung zu versehen oder nach Möglichkeit auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEM. § 9 ABS. 6 BAUGB**
 1 Kulturdenkmal (§ 2 i.V.m. § 20 HDSchG)
 Für das Kulturdenkmal Luisenstraße 42 nach § 2 Abs. 2 HDSchG ist § 20 HDSchG (Genehmigungspflichtige Maßnahmen) zu beachten. Alle baulichen Maßnahmen sind durch die Untere Denkmalschutzbehörde genehmigungspflichtig.
 Aufgrund der Nähe des Kulturdenkmals Geleitsstraße 75 ist ein Genehmigungsverfahren nach § 18 Abs. 2 HDSchG (Umgebungsschutz) notwendig.
 2 Denkmalschutz (§ 21 HDSchG)
 Wenn bei Erdarbeiten Bodenmerkmale wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, z.B. Scherben, Steingeräte, Skeletreste bekannt werden, so ist dies hessen ARCHAEOLOGIE oder der Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs.3 HDSchG).
 3 Altlasten
 Im gesamten Geltungsbereich ist mit Geländemodellierungen durch Verfüllungen zu rechnen. Die zum Abtrag kommenden Auffüllmaterialien und die darunter natürlich anstehenden Feinsande entsprechen nach dem vorliegenden Kenntnisstand den Einbauklassen Z 0 bis > Z 2 gemäß LAGA. Materialien der Einbauklassen Z 2 und > Z 2 sind ohne weitere Vorbehandlung in der Regel deponietechnisch zu entsorgen.
 Es wird darauf hingewiesen, dass die getroffenen Einstellungen der untersuchten Materialien teilweise unter Grundlage von Einzelparameteruntersuchungen erfolgt sind. Bei der späteren Ausführung von Erdbaumaßnahmen sind demzufolge weitere abfalltechnische Untersuchungen erforderlich.
 Bei einer deponietechnischen Entsorgung der Ausbaumaterialien wird zusätzlich noch deren Einstufung gemäß Depoieverordnung notwendig.
 4 Bodenschutz
 Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.1 zu informieren.
 5 Lärmschutzbereich des Flughafens Frankfurt/Main
 Das Plangebiet liegt innerhalb der Tag-Schulzone 2 und außerhalb der Nachschutzone gemäß der Lärmschutzbereichsverordnung des Flughafens Frankfurt/Main.
 Gemäß Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) bestehen bei bestimmten baulichen Nutzungen Bauverbote mit besonderen Genehmigungsauflagen vorzubehalten.
 6 Kampfmittel
 Das Plangebiet befindet sich in einem bekannten Abwurfgebiet von Sprengbomben der USAFF. Vor Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.
 Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf deren bodenunabhängige Maßnahmen stattfinden. Der Kampfmittelräumdienst beim Regierungspräsidium Darmstadt leitet bei der Beauftragung des Dienstleisters auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hinzuweisen. Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen ortslich mit den Gauß/Krüger-Koordinaten eingemessen werden. Der Kampfmittelräumdienst leitet zudem nach Abschluss der Arbeiten um Übersendung des Lageplans und der KMIS-R-Daten. Das Datenmodul KMIS-R kann kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes bezogen werden: http://www.pwz-stadtamt.hessen.de/Sicherheit/Ordnung_Gefahrenabwehr_Kampfmittelraumdienst
 7 Nutzung erneuerbarer Energien und sonstige ökologische Maßnahmen
 Bei der technischen Gebäudeplanung und der Bauausführung wird aus ökologischen und ökonomischen Gründen für haustechnische Systeme und Komponenten grundsätzlich der weitgehendste Einsatz von erneuerbaren Energien und weiteren Techniken zur rationalen Energieerzeugung und -einsparung sowie sonstigen umwelt- und ressourcenschonenden Techniken empfohlen.
 Bei Neubauten wird als energetische Zielgröße der Passivhausstandard empfohlen, staatliche Förderung ist möglich. Außerdem wird im Zusammenhang mit Bauvorhaben generell empfohlen, eine Energieberatung wahrzunehmen. Eine kostenlose Energieberatung erhalten Sie beim Amt für Umwelt, Energie und Klimaschutz (069/9065-4260 oder umweltamt@offenbach.de).
 Weiterhin wird auf die Möglichkeit des Anschlusses an das CO₂ neutrale Fernwärmetz hingewiesen.
 8 Grundwasser
 Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist hoch anstehendes Grundwasser zu erwarten. Dies ist für die Bebauung der Flächen zu berücksichtigen, etwa durch angepasste Bauweisen und besondere Maßnahmen zur Abdichtung. Änderungen der Grundwasserfließrichtungen und der Grundwasserflurabstände durch Querschnittsänderungen im Grundwasserleiter sind zu vermeiden.

9 Leitungsschutzmaßnahmen

- Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Bauwerke, wie Einleitungen und Mauern sind so zu gründen, dass sie die Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind.
- 10 Artenempfehlungen**
Vorschlagsliste 2. Ordnung (Mittelgroße Bäume 12-20 m Höhe)

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides „Emerald Queen“	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Carpinus betulus „Fastigiata“	Säulenhainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Fraxinus serrulata (in Sorten)	Zerklüftete
Pyrus calleryana spec.	Stadtröhre in Sorten
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis	Eibische
Tilia cordata „Greenspire“	Stadtröhre
Tilia x euchlora	Schmalkronige Stadtröhre
Ulmus hollandica „Lobel“	

Vorschlagsliste 3. Ordnung (Kleine Bäume 8 - 10 m Höhe)

Acer campestre „Elsrijk“	Feldahorn
Crataegus laevigata „Paul’s Scarlet“	Rötdorn
Crataegus laevigata	Apfelfeldorn
Crataegus laevigata	Weißdorn
Crataegus monogyna	Blumenesche
Prunus ornus	Zierapfel
Malus in Sorten	Vogelkirsche
Prunus avium „Plena“	Zierkirschen
Prunus serrulata in Sorten	Eberesche
Sorbus aucuparia	
- VI VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN**
 Der Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 646 ist Bestandteil dieses Bebauungsplans. Er ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.
 Er besteht aus:
 1. Vorhabenplan
 2. Erschließungsplan
- | | |
|--|---|
| PLANUNTERLAGEN
hergestellt gemäß PlanZV vom 18.12.1990 auf der Grundlage der Stadtverordn. Stand: Mai 2018, die beim Vermessungsamt Offenbach a. M. geführt wird.
Offenbach a. M., den Der Magistrat Vermessungsamt
Vermessungspräfixnummer | AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 16.06.2016 die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 646 beschlossen. Dieser Aufhebungsbeschluss ist in der Offenbach-Post vom 23.06.2016 ersichtlich bekannt gemacht worden.
Offenbach a. M., den Der Magistrat Dezernat I
Oberbürgermeister |
| BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN
Die formale Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist in der Zeit vom 23.07.2018 bis zum 05.09.2018 gemäß Bekanntmachung in der Offenbach-Post vom 13.07.2018 durchgeführt worden.
Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.07.2018 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert worden.
Offenbach a. M., den Der Magistrat Dezernat I
Oberbürgermeister | SATZUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung hat am den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung beigelegt.
Offenbach a. M., den Der Magistrat Dezernat I
Oberbürgermeister |
| INKRAFTTRETEN
Der Beschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der die Pläne mit dem Inhalt der Pläne und der zugehörigen DIN-Normen 4109-1 und 4109-2 während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, sind am Ort ersichtlich bekannt gemacht worden.
Offenbach a. M., den Der Magistrat Dezernat I
Vermessungspräfixnummer | AUSFERTIGUNG
Die Bebauungsplanung wird hiermit ausgefertigt.
Offenbach a. M., den Der Magistrat Dezernat I
Oberbürgermeister |
- Anlage 4 zur Mag.-Vorl. Nr.:**
- Offenbach am Main**
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 646
DER STADT OFFENBACH AM MAIN
 „Luisenstraße / Ludwigstraße, südlich des Ledermuseums“
 Für den Bereich zwischen Ledermuseum, Luisenstraße, Geleitsstraße und Ludwigstraße

Gemarkung	OFFENBACH	Flur 1
Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement	Amt 60	Amt 62 Vermessungsamt
Maßstab:	1:500	Stand: 02.11.2018