

# **VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 645**

## **„STRAHLENBERGERSTRASSE OST“**

### **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**ENTWURF**



## I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 0 Plangebiete mit Vorhabenbezug (§ 12 BauGB)

Der Bebauungsplan mit Vorhabenbezug besteht aus den Plangebieten MI AB, MI F1, MI F2, MI F3, MI G1, MI G2 und MI H.

### 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1, 6 und 7 BauNVO), Nutzungsschablone (§ 1 (2), § 16 (2), § 22 BauNVO)

- 1.1 Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil/ Nutzungsschablone festgesetzt.

#### Mischgebiet

- 1.2 Das gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzte Mischgebiet gem. § 6 BauNVO setzt sich aus den Plangebietsteilen MI AB, MI F1, MI F2, MI F3, MI G1, MI G2 und MI H zusammen.
- 1.3 Die gemäß § 6 (2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind im Mischgebiet gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Gemäß § 1 (9) BauNVO sind nur Einzelhandelsbetriebe zulässig, die der Versorgung des Gebiets dienen.
- 1.4 Die gemäß § 6 (2) Nr. 6 und 7 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im Mischgebiet gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.
- 1.5 Die gemäß § 6 (1) Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten, der Veranstaltung anderer Spiele oder der gewerbsmäßigen Aufstellung von Unterhaltungsspielen ohne Gewinnmöglichkeit dienen, Wettbüros sowie Verkaufs-, Vorführ- oder Gesellschaftsräume oder sonstige Stätten, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck der Verkauf von Artikeln oder die Darstellung von Handlungen mit sexuellem Charakter ist, sind im Mischgebiet gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
- 1.6 Die gemäß § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind im Mischgebiet gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.
- 1.7 Die gemäß § 6 (2) Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Wohnnutzungen sind in den Plangebietsteilen MI F1, MI F2, MI F3 und MI G1 gemäß § 1 (5) BauNVO in allen Geschossen nicht zulässig.
- 1.8 In den Plangebietsteilen MI AB und MI F3 sind innerhalb des Baufensters mit der Bezeichnung „K“ ausschließlich gebietsversorgender Einzelhandel vom Anlagentyp Kiosk mit einer maximalen Verkaufsfläche von 18 m<sup>2</sup> sowie technische Anlagen zur Tiefgaragen-Be- und Entlüftung zulässig.

#### Kerngebiet

- 1.9 Das gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzte Kerngebiet gem. § 7 BauNVO besteht aus den Plangebietsteilen MK E1 und MK E2.

- 1.10 Die gemäß § 7 (2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe sind im Kerngebiet gemäß § 1 (5) BauNVO nur ausnahmsweise zulässig, sofern keine unverträglichen Verkehrsbelastungen oder Immissionen erzeugt werden.
- 1.11 Die gemäß § 7 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind im Kerngebiet gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Gemäß § 1 (9) BauNVO sind nur Einzelhandelsbetriebe zulässig, die der Versorgung des Gebiets dienen.
- 1.12 Die nach § 7 (2) Nr. 2 BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten, der Veranstaltung anderer Spiele oder der gewerbsmäßigen Aufstellung von Unterhaltungsspielen ohne Gewinnmöglichkeit dienen, Wettbüros sowie Verkaufs-, Vorführ- oder Gesellschaftsräume oder sonstige Stätten, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck der Verkauf von Artikeln oder die Darstellung von Handlungen mit sexuellem Charakter ist, sind im Kerngebiet gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
- 1.13 Die gemäß § 7 (2) Nr. 5 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen sind im Kerngebiet gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.
- 1.14 Die gemäß § 7 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sind im Kerngebiet gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.
- 1.15 Die gemäß § 7 (2) Nr. 6 und 7 BauNVO allgemein zulässigen Wohnungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO im Kerngebiet nicht zulässig.
- 1.16 Die gemäß § 7 (3) Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen sind gemäß § 1 (6) BauNVO im Kerngebiet nicht zulässig.

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

- 2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässigen Geschossflächen (GF) werden im Mischgebiet gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- 2.2 Geschossflächen von Nicht-Vollgeschossen sind bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.
- 2.3 Im Mischgebiet (Plangebietsteile MI AB, MI F1, MI F2, MI F3, MI G1, MI G2, und MI H) darf die insgesamt zulässige Grundfläche inkl. Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ II) von 0,90 überschritten werden. Ausnahmsweise darf die Grundflächenzahl in Teilbereichen auf bis zu 0,95 überschritten werden, wenn die Mehrinanspruchnahme durch eine entsprechende Minderbeanspruchung auf Nachbargrundstücken im Geltungsbereich des Vorhabengebiets kompensiert wird. Bei der Ermittlung der GRZ II darf die Grundfläche für mit luft- und wasserdurchlässigen Belägen befestigte Flächen (sog. Ökopflaster) um den Faktor 0,5 gemindert werden, sofern diese nicht durch Gebäudeteile überbaut sind.
- 2.4 Im Plangebietsteil MI AB ist im direkten Anschluss an das Baufenster mit der Bezeichnung „K“ eine Außenbewirtschaftungsfläche von bis zu maximal 25m<sup>2</sup> zulässig.
- 2.5 In den Plangebietsteilen MK E1 und MK E2 wird die zulässige Grundfläche aus der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche bestimmt.
- 2.6 Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß Eintrag der minimalen Gebäudehöhe (H min) sowie der maximalen Gebäudehöhe (H max) im zeichnerischen Teil festgesetzt.

- 2.7 Die Höhe ist das Maß zwischen dem Höhenbezugspunkt, gemäß zeichnerischem Eintrag, und dem höchstgelegenen Punkt der baulichen Anlage, unabhängig von der baulichen Funktion oder der Nutzung.
- 2.8 Für untergeordnete Nebenanlagen wie Treppenhäuser und Aufzüge sowie notwendige Gebäudetechnik darf in allen Plangebietsteilen die festgesetzte maximale Höhe für bauliche Anlagen als deren Oberkante, auf bis zu 15% der Grundfläche der baulichen Anlage um bis zu 3,0 m überschritten werden.
- 2.9 Im Plangebietsteil MI F2 ist eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe (H max) um bis zu 0,7 m zulässig, wenn sie zum Erreichen der maximalen Gebäudehöhe am Punkt A, mittels einer durchgängigen, schrägen Traufkante zwischen den Punkten A und B erforderlich ist.

### **3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)**

- 3.1 Die Bauweise wird in den einzelnen Plangebietsteilen gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

### **4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**

- 4.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird in den einzelnen Plangebietsteilen gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.
- 4.2 Das Überschreiten der Baulinien durch untergeordnete Bauteile als Balkone oder Loggien ist unzulässig. Ausgenommen sind die hierfür gemäß zeichnerischem Eintrag festgesetzten Bereiche. Das Überschreiten der Baulinien und Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile als Vordächer ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m sowie mit einer lichten Höhe von mindestens 2,50 m zulässig.
- 4.3 In den Plangebietsteilen MI F1, MI F2, MI G1, MI G2 und MI H ist im obersten Geschoss (Staffelgeschoss) ein Zurückbleiben von der straßenseitigen Baulinie zulässig.
- 4.4 In den Plangebietsteilen MI F1, MI F2, MI G1, MI G2 und MI H ist im Erdgeschoss ein Zurückbleiben von der Baulinie bis max. 3,50 m zulässig, wenn eine durchgehende Fassadenentwicklung über alle Geschosse in dem betreffenden Plangebietsteil erreicht wird.
- 4.5 In den Plangebietsteilen MI G2 und MI H ist im 1. bis 5. Obergeschoss ein Zurückbleiben von der Baulinie auf der Hälfte der betreffenden Fassadenlänge um bis zu 3,00 m zulässig, wenn eine durchgehende Fassadenentwicklung über alle Geschosse in dem betreffenden Plangebietsteil erreicht wird.

### **5 Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB)**

- 5.1 In den durch zeichnerischen Eintrag gekennzeichneten Gebäudeteilen/Fassadenflächen kann die notwendige Abstandsfläche unterschritten werden, wenn durch geeignete Maßnahmen sichergestellt ist, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.

5.2 Im Plangebietsteil MI G2 ist in den nach Festsetzung Ziffer 5.1 festgesetzten Gebäudeteilen/Fassadenflächen, die Errichtung von Wohnungen nur bei Erfüllung der Anforderungen an die ausreichende Helligkeit/Tageslichtquotienten gemäß DIN 5034-1 durch Einhaltung der festgesetzten Mindestwerte des Reflexionsgrades und Licht-Transmissionsgrades an folgenden Bauteilen zulässig:

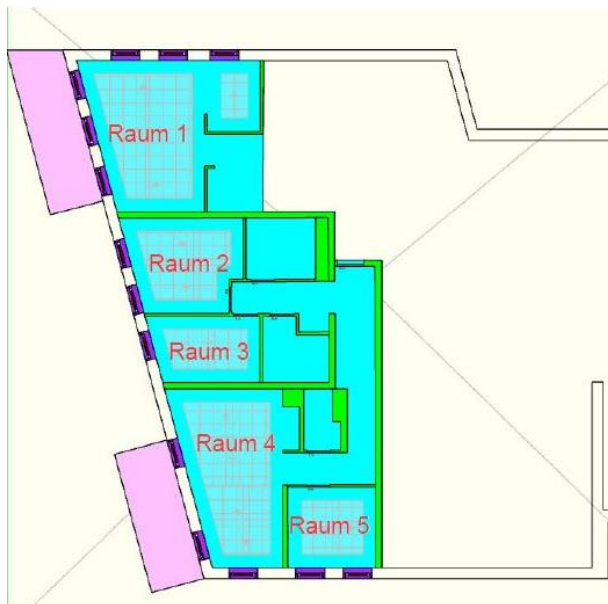
- geschlossene Balkonflächen (Farbe): Reflexionsgrad (Rho) minimal 0,8,
- Balkonboden/Terrassenboden (Farbe): Reflexionsgrad (Rho) minimal 0,6,
- Fenster (Verglasung): Licht-Transmissionsgrad (Tau) minimal 0,7.

Von dieser Festsetzung abweichend ist in den gemäß nachfolgenden Abbildungen benannten Räumen:

- Erdgeschoss: Raum 3
- 1. OG bis 5. OG: Räume 9 + 12

die Errichtung von Wohnungen nur bei Erfüllung der Anforderungen an die ausreichende Helligkeit/Tageslichtquotienten gemäß DIN 5034-1 durch Einhaltung der festgesetzten Mindestwerte des Reflexionsgrades und Licht-Transmissionsgrades an folgenden Bauteilen

- Fenster (Verglasung): Licht-Transmissionsgrad (Tau) minimal 0,8.



*EG-Grundriss Wohngebäude in abweichender Abstandsfläche Plangebiet MI G2 zu MI AB*



Grundriss 1. bis 5. OG Wohngebäude in abweichender Abstandsfläche Plangebiet MI G2 zu MI AB

- 5.3 Im Plangebietsteil MI G2 kann von den Festsetzungen gemäß Ziffer 5.2 abgewichen werden, wenn ein sachkundiger Nachweis einer ausreichenden Tageslichthelligkeit in den Wohnräumen nachgewiesen werden kann.

## 6 Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

- 6.1 Tiefgaragen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nach Maßgabe der Festsetzung nach Ziffer I 2.3 zulässig.
- 6.2 Oberirdische Stellplätze/Garagengeschosse sind nur im Plangebietsteil MI F2 in Form eines Parkhauses zulässig.
- 6.3 Offene Stellplätze sind unzulässig.

## 7 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

- 7.1 Nebenanlagen außer Werbeanlagen, Fahrradabstellplätzen sowie Spielgeräten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 7.2 Temporäre Müllsammelplätze sind innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.
- 7.3 Die Vorgartenzone wird durch die Straßenbegrenzungslinie und die straßenseitigen Baugrenzen bzw. -linien begrenzt. In den Vorgartenzonen sind Werbeanlagen gemäß Festsetzungen Ziffer II 5 und Fahrradabstellplätze zulässig.

## 8 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- 8.1 Die Verkehrsflächen werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

8.2 Einfahrtsbereiche für Tiefgaragen und Garagen sowie Andienungsbereiche werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

### **9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 i. V. m. Nr. 14 BauGB)**

9.1 Oberirdische Stellplätze, Zuwegungen und sonstige versiegelte Flächen und Wege sind wasserdurchlässig auszuführen (z.B. Pflastersteine mit wasserdurchlässigen Fugen und wasserdurchlässiger Tragschicht, Rasengittersteine o.ä.), sofern nicht wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Ausgenommen sind Flächen auf Tiefgaragen.

9.2 Die Flachdächer der Gebäude im Mischgebiet sind zu mindestens 40 % ihrer Grundfläche mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Begrünung muss 10 cm betragen, davon sind mindestens 8 cm als Substratschicht und 2 cm als Retentionsschicht auszubilden. Ausnahmsweise darf der herzustellende Begrünungsanteil auch durch zusätzliche Begrünungsanteile auf benachbarten Gebäuden innerhalb des Mischgebiets nachgewiesen werden. Die Kombination einer Dachbegrünung mit Solar- und/oder Photovoltaikanlagen ist zulässig. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

9.3 Die Flachdächer der Gebäude im Kerngebiet sind zu mindestens 75 % ihrer Fläche mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Begrünung muss 10 cm betragen, davon sind mindestens 8 cm als Substratschicht und 2 cm als Retentionsschicht auszubilden.

9.4 Nicht überbaute Tiefgaragen und unterbaute Flächen ohne sonstige bauliche Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO sind dauerhaft zu begrünen. Die Überdeckung mit durchwurzelbarem Pflanzensubstrat auf Tiefgaragen soll im Mittel 65 cm betragen. Die Überdeckung mit Pflanzensubstrat muss jedoch mindestens 35 cm und im Bereich von Baumstandorten mindestens 80 cm betragen.

9.5 Im Bereich der festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind folgende Flächenanteile nicht zu versiegeln, sondern als Grünfläche mit Bodenanschluss auszuführen:

- Berliner Straße mindestens 25 %,
- Strahlenbergerstraße mindestens 15 %,

9.6 Zur Vermeidung von Vogelschlag sind an den Gebäuden Glasflächen und -fassaden mit einer Größe von mehr als 3 m<sup>2</sup> mit geeigneten, für Vögel sichtbare Oberflächen auszuführen. Hierzu zählen u.a. reflexionsarme Gläser mit einem Reflexionsgrad von höchstens 15 %, Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste, vorgelagerte Konstruktionen wie z.B. Rankgitterbegrünungen oder Rahmenkonstruktionen. Durchsichtige Überdeckverglasungen sind zu vermeiden.

9.7 Es sind nur insektenschonende Außenbeleuchtungen mit einem UV-armen Lichtspektrum (z.B. LED-Leuchtmittel mit max. 3.300 Kelvin Farbtemperatur) in Form einer geschlossenen Konstruktion sowie mit Mindestschutzart IP 53 zu verwenden. Die Ausleuchtung muss durch Abschirmungen/Blenden in den unteren Halbraum in einem Strahlungswinkel bis maximal 70 Grad erfolgen. Die Lichtimmissionen sind grundsätzlich auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen, sowohl bezüglich der Lichtstärke, als auch der Beleuchtungsdauer.

9.8 Herstellung von Nistangeboten für gebäudebrütende Vogelarten



An allen Gebäuden sind künstliche Nisthilfen für Gebäudebrüter zu installieren (Mauersegler, Gartenbaumläufer, Hausrotschwanz, Star). Hierbei ist je angefangene 20 m Fassadenlänge, mind. ein Nistkasten vorzusehen. Die Kästen sind sach- und fachgerecht anzubringen.

9.9 Herstellung von Fledermausquartieren

An den Außenfassaden der Gebäude in den Mischgebieten ist je angefangene 20 m Fassadenlänge mind. ein Quartierskasten zu installieren. Die Kästen sind fach- und sachgerecht anzubringen.

**10 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB), Grunddienstbarkeit und Baulast**

10.1 Die im zeichnerischen Teil mit „G“ bezeichnete Fläche ist gemäß Planeinschrieb mit einem mind. 3,00 m breiten Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, welche im Grundbuch durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit für die Stadt Offenbach am Main durch Eintragung einer Baulast zu sichern ist, öffentlich-rechtlich und privatrechtlich zu belasten.

10.2 Das Gehrecht ist in einer Breite von mind. 3,00 m innerhalb der gemäß Ziffer 10.1 festgesetzten Flächen herzustellen und wird zeitlich von 6 bis 22 Uhr gewährt.

**11 Einsatz erneuerbarer Energien (§ 9 (1) Nr. 23 b BauGB)**

11.1 Bei der Errichtung von Gebäuden, sind bauliche Maßnahmen so zu treffen, dass der Einsatz erneuerbarer Energien, wie insbesondere die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen, umgesetzt werden kann.

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

12.1 Die nachfolgend aufgeführten Lärmpegelbereiche und das Erfordernis schalldämmender Lüftungseinrichtungen zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch Straßen-, Schienen- und Luftverkehr wurden ermittelt für den aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Lastfall:

- freie Schallausbreitung nachts innerhalb des Plangebiets,
- Immissionshöhe 57 m über Gelände (ca. 18. OG).

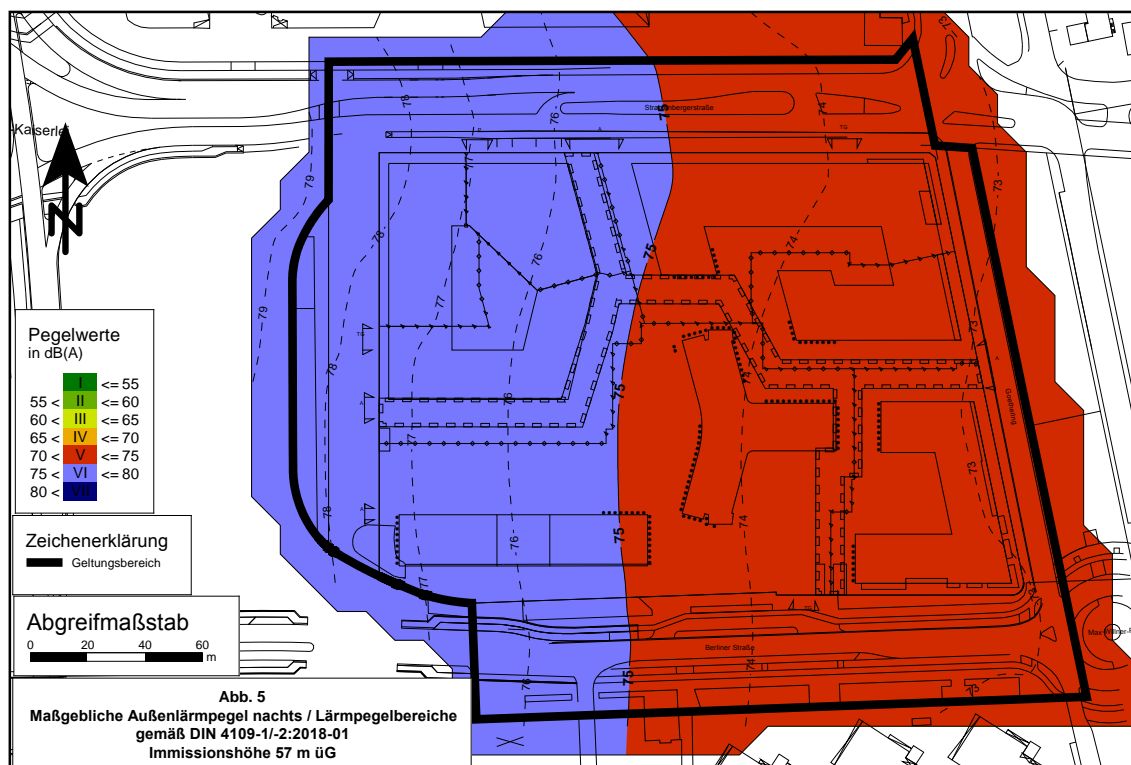
12.2 Maßgebliche Außenlärmpegel, Lärmpegelbereiche

Bei der Errichtung oder der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der 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 Erfüllung der Anforderungen", auszubilden. Grundlage hierzu sind die im folgenden Plan gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_a$  bzw. Lärmpegelbereiche, die gemäß Tab. 7 der DIN 4109-1:2018-01 einander wie folgt zugeordnet sind:

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$ / [dB(A)]
1	I	bis 55
2	II	56 bis 60
3	III	61 bis 65

4	IV	66 bis 70
5	V	71 bis 75
6	VI	76 bis 80
7	VII	> 80 <sup>a</sup>

<sup>a</sup>: für maßgebliche Außenlärmpegel  $L_a > 80$  dB(A) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen



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.

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

Von dieser Festsetzung kann auch abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

## 12.4 Anordnung der Wohnnutzung

Aufenthaltsräume sind nach Möglichkeit so anzuordnen, dass mind. ein zur Belüftung erforderliches Fenster an einer von Straßenverkehrslärm abgeschirmten Fassade vorhanden ist.

## 12.5 Außenwohnbereiche

Für Außenwohnbereiche (Terrassen, Loggien, Balkone) von Wohnungen an Fassaden mit Tag-Beurteilungspegeln  $> 64$  dB(A) sind geeignete Maßnahmen zur Reduktion des Schalleintrags auf den Außenwohnbereich zu treffen. Diese können z. B. ein partieller Ver-

schluss der Sekundärfassade und/oder der Einsatz geschlossener Brüstungselemente der Balkone sein.

#### 12.6 Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Bei der Errichtung von Schlaf- und Kinderzimmern sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Auf dezentrale schalldämmte Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schalldämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

- 12.7 Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts geringere Außenlärmpegel als 50 dB(A) an den Fassaden anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude).

### 13 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

- 13.1 Im Bereich der Verkehrsflächen sind die Standorte zum Anpflanzen von Bäumen durch Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt. Es sind heimische, standortgerechte Bäume 1. Ordnung mit einem Mindeststammumfang von 20-25 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Es ist auf eine einheitliche Baumartenwahl und die Verwendung von klimaangepassten Arten zu achten.

Die zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte sind jeweils mit Bodenanschluss herzustellen, die Pflanzgruben müssen einen durchwurzelbaren Raum von mindestens 36 cbm umfassen. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

#### 13.2 Pflanzbindungsbereiche

Die zeichnerisch festgesetzten Pflanzbindungsbereiche (PB) sind gärtnerisch anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Für den Grünflächenanteil gilt:

- PB A1, A2 und A3 (halböffentliche Flächen) Grünflächenanteil 40 %
- PB B1, B2 und B3 (begrünte Innenhöfe) Grünflächenanteil 50 %

Als Grünfläche gelten ausschließlich Vegetationsflächen (Gehölz-, Stauden-, Wiesen- oder Rasenflächen).

Pro angefangene 200 m<sup>2</sup> Pflanzbindungsbereich A1, A2 und A3 ist mind. ein Baum 1. oder 2. Ordnung oder alternativ mind. 2 Bäume 3. Ordnung zu pflanzen.

Pro angefangene 300 m<sup>2</sup> Pflanzbindungsbereich B1, B2 und B3 ist mind. ein Baum 1. oder 2. Ordnung oder alternativ mind. 2 Bäume 3. Ordnung zu pflanzen.

Ausnahmsweise dürfen anzupflanzende Bäume, innerhalb der jeweiligen Pflanzbindungsbereiche, auch auf Nachbargrundstücken innerhalb des Mischgebiets nachgewiesen werden.

Die Bäume müssen bei Pflanzung folgende Mindeststammumfänge (StU) aufweisen:

- Baum 1. Ordnung StU von 20-25 cm
- Baum 2. Ordnung StU von 18-20 cm
- Baum 3. Ordnung StU von 16-18 cm

Der durchwurzelbare Raum muss für Bäume 1. und 2. Ordnung mind. 24 cbm und Bäume 3. Ordnung mind. 12 cbm umfassen.

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Gehölzen sind mindestens 50 % heimische Laubgehölze zu verwenden. Bei der Artenauswahl sind die definierten Vorschlagslisten zu berücksichtigen.

13.3 Die Pflanzbindungsbereiche PB VG 1 bis 6 sind als Vorgartenzone zu begrünen, mit Stauden, Gräsern und Gehölzen gärtnerisch anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Die Vorgartenzonen sind zu folgenden Anteilen zu begrünen

- VG 1: 30 %
- VG 2 und 3: 60 %
- VG 4: 40%
- VG 5: 50%
- VG 6: 60%

Es sind pro 10 m<sup>2</sup> zu begrünendem, nicht unterbautem Pflanzbindungsbereich ein Baum mind. 3. Ordnung sowie pro 3 m<sup>2</sup> zu begrünendem Pflanzbindungsbereich ein Strauch mittlerer Größe zu pflanzen. Bei Verwendung von Großsträuchern (> 3 m Wuchshöhe) kann die Anzahl der Strauchgehölze halbiert und bei Verwendung von Kleingehölzen (< 1 m Wuchshöhe) muss die Anzahl verdoppelt werden.

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Gehölzen sind mindestens 50 % heimische Laubgehölze zu verwenden. Bei der Artenauswahl sind die definierten Vorschlagslisten zu berücksichtigen.

13.4 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

13.5 Im Kerngebiet ist je angefangene 200 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein standortheimisches Laubgehölz 2. oder 3. Ordnung zu pflanzen und zu unterhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

13.6 Auf die Pflanzenlisten (siehe IV Hinweise und Empfehlungen) wird hingewiesen.

## 14 Höhenlage (§ 9 (3) BauGB)

14.1 Zur Bestimmung der Höhenlage wird gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil ein Höhenbezugspunkt definiert.

14.2 Alle Höhenangaben sind absolute Maße bezogen auf 0,00 m = 99,6 m über Normalnull (NN).

## II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### (Örtliche Bauvorschriften) Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO

#### 1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs.1 Nr. 1 HBO)

- 1.1 Es sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung von bis zu 10° zulässig.
- 1.2 Das Anbringen von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solarkollektoren und Photovoltaikmodule) ist zulässig. Die Anlagen sind in die Gesamtgestaltung zu integrieren.

#### 2 Gestaltung von Einfriedungen (§ 91 Abs.1 Nr. 3 HBO)

- 2.1 Einfriedungen innerhalb der Vorgartenzonen sind unzulässig.

#### 3 Mülltonnenstellplätze (§ 91 Abs.1 Nr. 3 HBO)

- 3.1 Mülltonnenstellplätze sind in die Gebäude zu integrieren.
- 3.2 Von der Festsetzung ausgenommen sind die gemäß Festsetzung Ziffer I.7.2 zulässigen temporären Müllsammelplätze.

#### 4 Stellplätze (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

- 4.1 Für Nutzungen im Mischgebiet kann eine Anzahl von bis zu maximal 14 Car-Sharing-Stellplätzen hergestellt werden, die für die Plangebiete MI AB angerechnet werden. Ein Car-Sharing-Stellplatz kompensiert dabei vier normale Einstellplätze.
- 4.2 Für die Plangebietsteile MI AB, MI G2 und MI H wird für Abstellplätze von Fahrrädern abweichend von der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Offenbach folgender (flächenbezogener) Schlüssel festgesetzt:
  - für Wohnungen bis 50 m<sup>2</sup>: 1,10 Abstellplätze/WE
  - für Wohnungen über 50 m<sup>2</sup> bis 100 m<sup>2</sup>: 1,75 Abstellplätze/WE
  - für Wohnungen über 100 m<sup>2</sup>: 3,50 Abstellplätze/WE.

#### 5 Hinweisschilder und Werbeanlagen (§ 91 Abs.1 Nr. 7 HBO)

- 5.1 Werbeanlagen an Gebäuden sind hinsichtlich Art, Größe, Gestaltung, Materialwahl, Anbringung und Beleuchtung untereinander sowie auf die Fassade des Gebäudes abzustimmen.
- 5.2 Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind nicht zulässig.
- 5.3 Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig.
- 5.4 Werbeanlagen sind als Schrift in Einzelbuchstaben herzustellen, flächige Schilder oder Folien mit Schriftzügen sind unzulässig.
- 5.5 Be- oder hinterleuchtete Werbeanlagen sind bis zu einer maximalen Beleuchtungsstärke von 800 Lux zulässig.

- 5.6 Im Mischgebiet (Plangebietsteile MI AB, MI F1, MI F2, MI F3, MI G1, MI G2 und MI H) sind, ausgenommen von Festsetzung 5.5, Werbeschilder (gemäß Werbeanlagen-Typ 4, Werbeanlagekonzept Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)), bis zu einer Größe von 0,3 m<sup>2</sup> pro Mieteinheit an einem einheitlichen Sammelwerbeträger mit einer max. Höhe von 4,40 m zulässig:  
- maximal 1 pro Hauseingang und  
- max. 2 je Zugang zum Innenbereich.
- 5.7 Im Mischgebiet sind oberhalb der erdgeschossigen Schaufenster Werbeanlagen (gemäß Werbeanlagen-Typ 1, Werbeanlagekonzept VEP), auf der Fassadenfläche von max. je 4,5 m<sup>2</sup> und einer maximalen Höhe von 5,0 m über dem direkt vorgelagerten Gehweg (öffentlich oder privat) zulässig:  
- jeweils 1 je Gewerbeeinheit je Gebäudeseite.
- 5.8 Im Mischgebiet sind Werbeanlagen an Schaufenstern (gemäß Werbeanlagen-Typ 2, Werbeanlagekonzept VEP) mit einer maximalen Ansichtsfläche von je 12 m<sup>2</sup> je Gewerbeeinheit und bis max. 25% der Gesamtfensterfläche einer Gewerbeeinheit zulässig:  
- jeweils 1 je Gewerbeeinheit je Gebäudeseite.
- 5.9 Im Mischgebiet sind orthogonal zur Schaufensterfassade Werbeanlagen in Form von Ausstecktransparenten (gemäß Werbeanlagen-Typ 3, Werbeanlagekonzept VEP), mit einer maximalen Ansichtsfläche von 1,2 m x 0,8 m und mit einer maximalen Höhe von 5,0 m über dem Gehweg (öffentlich oder privat) sowie einer Unterkante der Werbeanlage von mind. 3,00 m über dem öffentlichen Gehweg bzw. mind. 2,70 m über dem privaten Gehweg zulässig:  
- jeweils 1 je Gewerbeeinheit je Gebäudeseite.
- 5.10 Im Mischgebiet ist im Bereich der geplanten Tiefgaragen- und Parkhauszufahrten jeweils ein Sammelhinweisschild zur Beschilderung der Zufahrt (gemäß Werbeanlagen-Typ 5, Werbeanlagekonzept VEP) mit einer maximalen Ansichtsfläche von 10 m<sup>2</sup> in einer maximalen Höhe von 8,0 m über dem Gehweg (öffentlich oder privat) zulässig.
- 5.11 Im Plangebietsteil MI F1 ist im Eingangsbereich oberhalb der erdgeschossigen Schaufenster je Gebäudeseite eine Werbeanlage, von max. 8,5 m<sup>2</sup> bestehend aus Einzelbuchstaben bis zu einer maximalen Höhe von 6,0 m über dem direkt vorgelagerten Gehweg (öffentlich oder privat) zulässig.
- 5.12 Im Plangebietsteil MI F1 ist an der Fassade je Gebäudeseite eine Werbeanlage von max. je 22,00 m<sup>2</sup> bis zu maximal 6 m Unterkante Werbeanlage unter Traufkante des Gebäudes zulässig.
- 5.13 Im Kerngebiet sind Werbeanlagen in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn sie sich dem Hauptgebäude unterordnen.
- 5.14 Im Kerngebiet darf die absolute Höhe freistehender Werbeanlagen 8,0 m ab Geländeoberkante nicht überschreiten.

### III WASSERRECHLICHE SATZUNG

#### Wasserrechtliche Satzung

Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück nach Vorgaben der wasserrechtlichen Genehmigung (zum Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis des eingereichten Entwässerungskonzepts vom 10.12.2019) zu versickern.



## IV HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

### 1 Örtliches Satzungsrecht

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

### 2 Denkmalschutz (§ 21 HDSchG)

Mögliche paläontologische Bodendenkmäler/Fossilien

Das Bauvorhaben liegt in einem Bereich, in dem paläontologische Bodendenkmäler auftreten könnten, daher ist während der Ausführung von Bodeneingriffen/Erdarbeiten u. A. auf Fossilien zu achten (siehe Ott, 1999, 2001; Nungesser & Ott, 2012). Werden Fundgegenstände (z.B. Knochen, Knochenreste, Zähne, versteinerte Pflanzen, versteinerte Fische etc.) entdeckt, ist der zuständige Landespaläontologe rechtzeitig zu kontaktieren. Die Fundgegenstände sind im ursprünglichen Zustand (an Ort und Stelle) zu belassen.

Kontaktadresse der Denkmalfachbehörde:  
Landesamt für Denkmalpflege Hessen  
hessenARCHÄOLOGIE  
Herrn Dr. Jan Bohatý  
Schloß Biebrich/Ostflügel  
65203 Wiesbaden  
Telefon: (0611) 6906–154  
Email: Jan.Bohaty@lfd-hessen.de

Hinweis auf § 21 HDSchG

Bodendenkmäler genießen den Schutz des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG). Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler, z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (etwa Scherben, Steingeräte, Fossilien oder Skelettreste etc.) entdeckt, ist dies nach § 21 HDSchG unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE im Landesamt für Denkmalpflege Hessen zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung der Denkmalfachbehörde zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

Es wird darauf hingewiesen, dass ein Zuwiderhandeln gem. § 28 HDSchG mit einem Bußgeld belegt wird.

### 3 Bodenverunreinigungen

Im gesamten Geltungsbereich ist bei Erdarbeiten mit dem Auftreten von Verfüllungen mit unbekanntem Material zu rechnen.

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, dass bei Baumaßnahmen weitere bisher unbekanntes Altablagerungen, verseuchtes Erdreich oder Altlasten angeschnitten werden. Werden Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.1, zu informieren.



#### 4 Kampfmittel

Das Plangebiet befindet sich in einem bekannten Abwurfgebiet von Sprengbomben der USAFF. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 4 m durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. 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 denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Der Kampfmittelräumdienst beim Regierungspräsidium Darmstadt bittet bei der Beauftragung des Dienstleisters auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hinzuweisen. Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger-Koordinaten eingemessen werden. Der Kampfmittelräumdienst bittet zudem nach Abschluss der Arbeiten um Übersendung des Lageplans und der KMIS-R-Datei. Das Datenmodul KMIS-R kann kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes bezogen werden: <http://www.rp-darmstadt.hessen.de>

#### 5 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 weitgehende Einsatz von erneuerbaren Energien und weiteren Techniken zur rationellen Energienutzung und -einsparung sowie sonstigen umwelt- und ressourcenschonenden Techniken empfohlen.

#### 6 Tag-Schutzzone II des Flughafens Frankfurt Main

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 645 befindet sich innerhalb der Tag-Schutzzone 2 gemäß Lärmschutzbereichsverordnung für den Verkehrsflughafen Frankfurt am Main, bekanntgemacht am 13.10.2011 auf Grundlage des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG), neugefasst durch Bekanntmachung am 31.10.2007. Gemäß Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) bestehen bei bestimmten baulichen Nutzungen Bauverbote mit besonderen Genehmigungsausnahmegewährungen.

#### 7 Artenschutz

##### Artenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden gemäß § 44 BNatSchG geschützte Artenvorkommen (Großer und kleiner Abendsegler, Rauhaut-, Zweifarb-, Mücken-, Breitflügel- und Zwergfledermaus) nachgewiesen. Zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange sind vor größeren Baumaßnahmen oder Rodungsmaßnahmen, die mit den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG kollidieren können, Überprüfungen der Bestandssituation durch einen erfahrenen Sachverständigen durchzuführen. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten.

a) Grundsätzlich dürfen Baumfäll- und Rodungsarbeiten nur in den Wintermonaten vom 1. Oktober bis Ende Februar, also außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Vor Beginn von Baumfällarbeiten sind Bäume mit Höhlen oder potenziellen Baumquartieren insbesondere auf das Vorkommen von Fledermäusen hin zu untersuchen (z.B. mit Einsatz einer Höhlenkamera).

b) Gebäude sind unabhängig vom Zeitpunkt vor einem Abbruch bzw. der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen auf Quartiere von Fledermäusen und gebäudebrütenden Vögeln zu untersuchen.

c) Sofern ein positiver Habitatnachweis erfolgt, sind die unbesetzten Aufzuchtstätten (wie Niststätten, Quartiere) rechtzeitig zu verschließen und Ausweichquartiere oder Brutstätten vorlaufend an geeigneter Stelle zu ersetzen. Bei positivem Befund sind erforderliche Maßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

## 8 Empfohlene Begrünungen

Vorschlagsliste für Gehölzpflanzungen im Bereich privater und gemeinschaftlicher Grün- und Freiflächen.

Einheimische und standortgerechte Arten sind mit „\*“ gekennzeichnet.

<b>Bäume 1. Ordnung</b> <i>(Großbäume)</i>	<b>Bäume 2. Ordnung</b> <i>(Mittelgroße Bäume)</i>	<b>Bäume 3. Ordnung</b> <i>(Kleinbäume]</i>
Acer platanoides Spitzahorn*	Acer campestre Feldahorn*	Crataegus monogyna Eingrifflicher Weißdorn *
Quercus robur Stieleiche*/ Säuleneiche	Carpinus betulus Hainbuche*	Crataegus oxyacantha Zweigrifflicher Weißdorn*
Quercus petraea Traubeneiche*	Carpinus betulus „Fastigiata“ Säulenhainbuche	Salix caprea Salweide*
Tilia cordata Winter-Linde*	Prunus avium Vogelkirsche*	Salix cinerea Grauweide*
Tilia tomentosa Silberlinde	Sorbus aria Mehlbeere*	Sorbus aucuparia Eberesche*
Betula pendula Sand-Birke*	Sorbus intermedia Schwedische Mehlbeere*	Amelanchier –Arten Felsenbirne
Fagus-Arten Rotbuche*	Fraxinus ornus Blumenesche	Prunus mahaleb Weichselkirsche*
Sequoiadendron giganteum Mammutbaum	Tilia cordata „Greenspire“ Stadtlinde	Crataegus crusgalli Hahnendorn
Platanus x acerifolia Platane	Alnus cordata Herzblättrige Erle	Acer –Arten Ahorn
	Acer saccharinum Silber-Ahorn	Cercidiphyllum japonicum Katsurabaum
	Quercus coccinea Scharlach-Eiche	Prunus serrulata „Kanzan“ Zier-Kirsche
	Zelkova serrata Zelkove	Taxus baccata „Fastigiata Robusta“ Säulen-Eibe*
<b>Sträucher und Rankgewächse</b>		
<i>Große Sträucher</i>	<i>Kleine Sträucher</i>	<i>Rankgewächse</i>
Cornus mas Kornelkirsche*	Deutzia gracilia Maiblumenstrauch	Aristolochia macrophylla Pfeifenwinde
Cornus sanguinea Roter Hartriegel*	Euonymus europaeus Pfaffenhütchen*	Clematis montana Berg-Waldrebe
Corylus avellana Strauchhasel*	Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche*	Clematis vitalba Gewöhnliche Waldrebe*
Sambucus nigra	Potentilla fruticosa in Sorten	Hedera helix

Schwarzer Holunder*	Fingerstrauch	Efeu*
Viburnum lantana Wolliger Schneeball*	Rosa canina Gemeine Heckenrose*	Hydrangea petiolaris Kletterhortensie
		Lonicera periclymenum Waldgeißblatt*
		Parthenocissus in Arten Wilder Wein
<b>Pflanzqualität:</b>		
Mind. Hochstamm, StU 18-20 cm	Mind. Heister, 150 – 200 cm Höhe	Mind. Sträucher, Normalwa- re, 100 – 150 cm Höhe