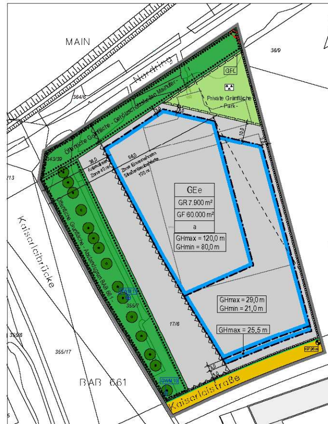
ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

A BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

Art der baulichen Nutzung *(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO)*

GEe	Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

Maß der baulichen Nutzung *(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 18 und 19 BauNVO)*

GR 7.900 m²	Zulässige Grundfläche mit Flächenangabe als Höchstmaß, hier 7.900 m²
GF 60.000 m²	Zulässige Geschossfläche mit Flächenangabe als Höchstmaß, hier 60.000 m²
GH_{max} = 29,0 m	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, hier 29,0 m
GH_{min} = 21,0 m	Höhe baulicher Anlagen als Mindestmaß, hier 21,0 m

Baugrenzen *(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und 23 BauNVO)*

	Baugrenze
a	Abweichende Bauweise a

Verkehrsflächen *(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)*

	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen *(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)*

	Öffentliche Grünfläche
	Private Grünfläche
	Zweckbestimmung Parkanlage

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte *(§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)*

GFL	Mit Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Allgemeinheit und Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger und ihrer Rechtsnachfolger zu belastende Fläche

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Bäume Erhaltung
	Bäume Anpflanzung

Sonstige Planzeichen

	Kennzeichnung Schutzzone der Sicherheitsanlage Funnel & Gate
⊕GWM 10	Kennzeichnung Grundwassermessstellen, hier GWM 10
	Kennzeichnung vernässungsgefährdeter Bereich
	Nachrichtliche Übernahme Bauverbotszone: Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind: Anbaufreie Zone von 40,0 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der BAB 661; hier 38,0 m innerhalb des Geltungsbereichs
	Nachrichtliche Übernahme Baubeschränkungszone: Bereich von 100,0 m zur Herstellung des Einvernehmens mit Straßenbaubehörde, BAB 661 bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen; hier 98,0 m innerhalb des Geltungsbereichs
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

B BESTANDSANGABEN

1/23	Flurstücksnummer (Zahl als Beispiel, hier 1/23)
	Flurstücksgrenze
34	Gebäudebestand mit Hausnummer (Zahl als Beispiel, hier 34)
16,0	Hinweis zur Maßangabe (Zahl als Beispiel in Meter, hier 16,0 m)
+97,96 m	Höhenbezugspunkt, in m über NHN, hier +97,96 m über NHN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO)

Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe (§ 8 BauNVO)

1.1 Allgemein zulässige Nutzungen (§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

- Gewerbebetriebe aller Art, bis auf die Ausnahmen gem. Nr. 1.2 und bis auf den Ausschluss gem. Nr. 1.3
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

- Sonstige Handelsbetriebe, die zur Selbstvermarktung Güter auch an Endverbraucher verkaufen, solange die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

1.3 Nicht zulässige Nutzungen (§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Tankstellen
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Einzelhandelsbetriebe, bis auf Ausnahmen gem. Nr. 1.2
- Anlagen für kirchliche Zwecke
- 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-, Gesellschaftsräume oder sonstige Stätten, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck der Verkauf von Artikeln oder die Darstellung von Handlungen mit sexuellem Charakter ist
- Beherbergungsbetriebe

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

2.1 Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)

2.1.1 Innerhalb der Baufelder gilt die in der Planzeichnung festgesetzte maximal zulässige Grundfläche (GR).

2.1.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundfläche von insgesamt maximal 10.000 m² überschritten werden.

2.2 Geschossfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 i. V. m. § 21a BauNVO)

Innerhalb der Baufelder gilt die in der Planzeichnung festgesetzte maximal zulässige Geschossfläche (GF).

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

2.3.1 Innerhalb der Baugrenzen ist die durch Planeintrag festgesetzte Mindestgebäudehöhe (GHmin) und maximale Gebäudehöhe (GHmax) zulässig. Die Höhe ist das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und der Oberkante des letzten raumabschließenden Bauteils, unabhängig von der baulichen Funktion oder der Nutzung. Der Bezugspunkt der Geländeoberfläche wird nachfolgend unter dem Punkt Nr. 13 Höhenlage definiert.

2.3.2 Bei Gebäuden mit einer maximalen Gebäudehöhe von 29,0 m kann die zulässige Gebäudehöhe durch notwendige Treppenhäuser und untergeordnete technische Aufbauten um maximal 3,0 m und auf bis zu 10% der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses überschritten werden. Untergeordnete, technische Nebenanlagen haben allseitig einen Abstand zur darunterliegenden Gebäudeaußenwand aufzuweisen, der mindestens der Höhe des technischen Aufbaus entspricht.

2.3.3 Bei Gebäuden mit einer maximalen Gebäudehöhe von 120,0 m kann ausnahmsweise für die notwendige Gebäudetechnik und die Gebäudehülle zur Verkleidung der Gebäudetechnik (Technikgeschoss) eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe GHmax bis zu 10,0 m zugelassen werden. Notwendige Treppenhäuser und untergeordnete technische Aufbauten sind hierin inbegriffen.

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

Es ist eine abweichende Bauweise a im Sinne der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand und Gebäudekörperlängen mit bis zu 135 m festgesetzt.

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

Die überbaubare Grundstücksfläche im Plangebiet wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

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

5.1 Stellplätze

Stellplätze sind oberirdisch, im Hauptgebäude in Garagengeschossen integriert und in Tiefgaragen zulässig. Maximal 5% der notwendigen Stellplätze dürfen oberirdisch errichtet werden.

5.2 Garagengeschosse

Garagengeschosse sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.3 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie im Bereich der privaten Grünfläche „Park" zulässig. Ausgenommen hiervon ist der Bereich zwischen der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche Kaiserleistraße und der überbaubaren Grundstücksfläche (Vorgarten). Zudem ist zur Grundstücksgrenze von öffentlichen Grünflächen ein Abstand von mindestens 3,0 m zu wahren.

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

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. Nr. 25)

7.1 Öffentliche Grünfläche „Abstandsgrün BAB 661"

Die in der Planzeichnung festgesetzte öffentliche Grünfläche (Flurstück 355/7), Zweckbestimmung „Abstandsgrün BAB 661", ist zu erhalten und entsprechend der Pflanzgebote gemäß textlicher Festsetzung Nr. 12.1 zu qualifizieren.

Maximal 35% der öffentlichen Grünfläche kann befestigt sein.

Der öffentliche Fuß-Radweg als Verbindung von der Kaiserleistraße zum Nordring sowie die Grundwassermessstellen GWM 10 und GWM 11 müssen dauerhaft erhalten werden. Ein dauerhafter befahrbarer Zugang zu den Grundwassermessstellen ist zu gewährleisten.

Die restliche Grünfläche ist als Grünfläche zu erhalten; als Grünflächen gelten ausschließlich Vegetationsflächen (Gehölz-, Stauden-, Wiesen- oder Rasenflächen).

7.2 Öffentliche Grünanlage „Gehölzschutzstreifen Mainufer"

Die in der Planzeichnung festgesetzte öffentliche Grünfläche (Flurstück 343/39 teilw.), Zweckbestimmung „Gehölzschutzstreifen Mainufer", ist zu erhalten und entsprechend der Pflanzgebote gemäß textlicher Festsetzung Nr. 12.2 zu qualifizieren.

Dauerhaft sind mind. 70 % der öffentlichen Grünfläche als Gehölzflächen mit heimischen Baum- und Straucharten zu unterhalten. Innerhalb der Schutzzone der Funnel & Gate-Anlage sind vorsorglich alle Gehölze zur Anpflanzung ausgeschlossen.

Der öffentliche Fuß-Radweg entlang des Mainufers ist dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb des Gehölzschutzstreifens sind Wegeverbindungen auf max. 10 % der Fläche zulässig.

Die restliche Grünfläche ist als Grünfläche zu erhalten; als Grünflächen gelten ausschließlich Vegetationsflächen (Gehölz-, Stauden-, Wiesen- oder Rasenflächen).

7.3 Private Grünfläche „Park"

Die in der Planzeichnung festgesetzte, private Grünfläche ist parkartig mit Rasen-/Wiesenflächen, Baumgruppen und lockeren Strauchpflanzungen anzulegen, dauerhaft zu erhalten und entsprechend der Pflanzgebote gemäß textlicher Festsetzung Nr. 12.3 zu qualifizieren.

Wasserdurchlässige Flächenbefestigungen sind nur für Wege, Aufenthaltsbereiche und Spielflächen auf max. 15 % der Fläche zulässig.

Die restliche Fläche ist als Grünfläche anzulegen; als Grünflächen gelten ausschließlich Vegetationsflächen (Gehölz-, Stauden-, Wiesen- oder Rasenflächen).

Die private Grünfläche „Park" darf mit Tiefgaragen unterbaut werden. Zur Grundstücksgrenze von öffentlichen Grünflächen ist ein Abstand von mind. 3,0 m zu wahren.

8 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

8.1 Wasserdurchlässige Befestigungen

Wege, Zufahrten und sonstige befestigte private Grundstücksfreiflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Als wasserdurchlässig im Sinne dieser Festsetzung werden alle Oberflächenbefestigungen mit einem mittleren Abflussbeiwert von max. 0,5 gemäß technischer Regelwerke angesehen. Dies gilt nur, soweit keine Gefährdung der Schutzgüter Boden und Grundwasser zu erwarten ist. Regelungen zur Barrierefreiheit sind hiervon ausnahmsweise ausgenommen.

8.2 Dachbegrünung

Die Dächer der Gebäude sind mit Ausnahme von Dachterrassen, Dachaufbauten und Dachluken zu mind. 35 % dauerhaft extensiv zu begrünen. Die Substratschicht muss mindestens 10 cm mächtig sein. Photovoltaikanlagen sind immer in Kombination mit einer Dachbegrünung zu realisieren.

Mindestens 20 % der begrünten Dachflächen sind als intensive Begrünung mit bodendeckender Vegetationsstruktur aus Gräsern, Stauden, Kräutern und Gehölzen (einfache Intensivbegrünung) durchzuführen. Die Substratschicht bei Intensiv-begrünungen muss mindestens 20 cm betragen.

8.3 Tiefgaragenbegrünung

Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind, soweit sie nicht überbaut sind, zu begrünen. Die Überdeckung mit durchwurzelbarem Pflanzensubstrat muss im Bereich des Gewerbegebiets mind. 80 cm und im Bereich der privaten Grünfläche „Park" mind. 120 cm betragen. Stellenweise kann außerhalb von Baum- und Strauchpflanzungen durch besondere konstruktive oder funktionale Anforderungen diese Schichtdicke ausnahmsweise auf 60 cm verringert werden. Die Oberkanten der Überdeckung sind allseitig niveaugleich an das umgebende Gelände anzuschließen.

8.4 Regenfallrohre

Die Verwendung von Regenfallrohren aus Titan-Zink, Kupfer oder Aluminium ist unzulässig.

8.5 Maßnahmen zum Artenschutz

8.5.1 Vermeidungsmaßnahmen (V)

V1: Zeitraum Baumfällungen und Rodungen

Baumfällungen, Rodungen von Gehölzen und die Entfernung von Fassadenbegrünung und das Abschieben des Oberbodens dürfen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden. Nur in ausreichend begründeten Ausnahmefällen kann von diesen Zeiten abgewichen werden, wenn eine ökologische Baubegleitung oder Umweltbaubegleitung (UBB) die auszuführenden Maßnahmen begutachtet, die Naturschutzbehörde informiert ist und die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes ausgeschlossen werden können (§ 44 Abs. 1 BNatSchG, u.a. Tötung, Verletzung von besonders geschützten Tieren).

V2: Gebäudeabbruch

Die Gebäude sind außerhalb der Brutzeit von Gebäudebrütern nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar abzureißen. Von diesen Zeiten kann abgewichen werden, wenn eine ökologische Baubegleitung oder Umweltbaubegleitung (UBB) die auszuführenden Maßnahmen begutachtet, die Naturschutzbehörde informiert ist und die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes ausgeschlossen werden können (§ 44 Abs. 1 BNatSchG, u.a. Tötung, Verletzung von besonders geschützten Tieren).

8.5.2 Minderungsmaßnahmen (M)

Minimierung Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag und des Anpralls von Fledermäusen an Glas und damit der Tötung von artenschutzrechtlich geschützten Tierarten ist bei der Verwendung größerer Glaselemente über 3 m² für Fassade, Glasbrüstungen an Balkonen, Wintergärten, Übereckverglasungen und Treppenhäuser durch geeignete Maßnahmen das erhöhte Risiko für Vogelschlag zu minimieren.

Bei allen Glasflächen ist reflexionsarmes Glas (Glas mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%) zu verwenden.

Bei Glasflächen mit erhöhtem Schlag-Risiko sind nicht-transparente Markierungen zu verwenden.

Es sind nur „hochwirksame" kontrastreiche Muster auf oder in den Glasscheiben einzubringen. Permanente Markierungen (Fertigelemente mit Sandstrahlen, Aufdrucken) sind zu bevorzugen. Alternativ können die Glaselemente halbtransparent, mattiert, bombiert, eingefärbt oder strukturiert - z. B. durch Sandstrahlung, Siebdruck - sein oder feste vorgelagerte Strukturen (Rankgitter, Außenlamellen etc.) angebracht werden.

Zur Minimierung des Vogelschlags sind Artenschutzfachkonzepte für eine daran angepasste Fassadengestaltung zu erarbeiten und mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

8.5.3 Insekten- und vogelfreundliche Außenbeleuchtung

Die nächtliche Beleuchtung im Außenraum ist nur lichtimmissionsarm zulässig. Der Gesamtumfang und die Dauer der Beleuchtung sind so gering wie möglich zu halten, besonders in den Nachtstunden ab 22 Uhr (z. B. durch Bewegungsmelder, Zeitschaltung oder Dimmer).

Folgende Maßgaben sind zwingend zu beachten:

Es dürfen nur insektendichte, voll abgeschirmte Leuchten eingesetzt werden, die kein Licht oberhalb der Horizontalen abstrahlen (Upward Light Ratio (ULR) = 0%).

Die Beleuchtung ist stets von oben nach unten zu richten. Dabei ist nur der gewünschte Bereich zielgerichtet zu beleuchten. Die Höhe der Lichtquelle über dem Boden ist so gering wie möglich zu halten.

Es dürfen nur Lichtquellen verwendet werden, die einen geringen UV- und Blaulichtanteil aufweisen. Die Farbtemperatur darf max. 2.500° Kelvin betragen (warmweiße LED-Leuchtmittel, sog. bernsteinfarbene Amber-LEDs oder Natriumdampflampen).

Nicht zulässig sind flächige Fassadenbeleuchtungen, nicht abgeschirmte offene Wandleuchten, Sky-Beamer sowie Bodenstrahler zur Anstrahlung von Gehölzen oder Vegetationsbeständen.

8.5.4 Nisthilfen an Neubauten

Es sind bauseitig an allen Gebäuden Einbau-Nistkästen für Mauersegler, je 1 Kasten pro 20 m Fassadenlänge, konstruktiv in die Fassade zu integrieren, dauerhaft funktionstüchtig zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Die Quartiere sind in Gruppen zu installieren. Die Umsetzung ist durch einen Artenschutzfachmann zu begleiten und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

8.5.5 Anbringung von Fledermausquartieren an Neubauten

Für Fledermäuse sind bauseitig an allen Gebäudefassaden Fledermausquartiere anzubringen und dauerhaft funktionstüchtig zu erhalten (je 1 Quartier pro 20 m Fassadenlänge). Die Umsetzung ist durch einen Artenschutzfachmann zu begleiten und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

9 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die festgesetzte Fläche GFL ist mit Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Allgemeinheit sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger und ihrer Rechtsnachfolger zu belasten.

10 Maßnahmen zum Einsatz erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

10.1 Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien vorzusehen.

10.2 Bei der Errichtung der Gebäude und sonstiger baulicher Anlagen mit einer Dachfläche von mindestens 10 m² sind Anlagen zur Nutzung der solaren Energie auf mindestens 25 % der Dachflächen vorzusehen. Das Gebäude bzw. der Gebäudeteil im Bereich des Baufensters mit der festgesetzten Mindesthöhe von 80,0 m ist von der Regel ausgenommen.

11 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Schallschutz der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1: 2018-01 mindestens entsprechend den Anforderungen der in der Karte 1 festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach Ziffer 7.1 der DIN 4109-1: 2018-01 auszubilden.

Wird im Zuge der Erstellung der bautechnischen Nachweise nach § 59 HBO unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Vorhabenzulassung im bauordnungsrechtlichen Verfahren der Nachweis erbracht, dass an den Außenbauteilen der schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109-1: 2018-01 geringere maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-1: 2018-01 anliegen, ist es zulässig, die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1: 2018-01 zu reduzieren.

12 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

12.1 Öffentliche Grünfläche „Abstandsgrün BAB 661"

Die vorhandenen Bäume sind zu einer Baumreihe zu ergänzen und dauerhaft zu erhalten. Die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind in ihrer Anzahl mindestens gemäß Planeintrag anzupflanzen bzw. zu erhalten, soweit die Grundwassermessstellen GWM 10 und GWM 11 nicht beeinträchtigt werden. Eine Abweichung von den Baumstandorten ist nur auf der Achse der Baumreihe möglich. Es sind ausschließlich schmalkronige Bäume zu verwenden. Abgestorbene Bäume sind durch entsprechende Neupflanzungen gleichwertig zu ersetzen. Bei Ersatzpflanzungen ist eine Beeinträchtigung der Grundwassermessstellen auszuschließen.

Mindestens 50% der öffentlichen Grünfläche ist als Blumenwiese mit entsprechender Artenmischung (mind. 50 % Blumen und Kräuter; max. zweischürig), alternativ als Staudenwiese, anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

12.2 Öffentliche Grünanlage „Gehölzschutzstreifen Mainufer"

Die vorhandenen heimischen Gehölze sind zu erhalten. Je 400 m² der öffentlichen Grünfläche ist ein Baum I. Ordnung in die Gehölzfläche zu integrieren.

12.3 Private Grünfläche „Park"

Mindestens 30 % der Fläche sind mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste zu bepflanzen. Mindestens 30 % der Fläche sind als blütenreiche, zweischürige Wiesensäume mit entsprechender Artenmischung (mind. 30 % Blumen und Kräuter) anzulegen.

12.4 Private Grundstücksfreiflächen

Die nicht überbauten, privaten Grundstücksfreiflächen sind zu mind. 50% als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Je angefangener 400 m² zu begrünender Grundstücksfläche ist entweder mindestens ein standortgerechter Baum I. Ordnung oder zwei Bäume II. oder III. Ordnung entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Eine Anpflanzung von Bäumen I. Ordnung hat außerhalb von Tiefgaragenunterbauungen zu erfolgen.

12.5 Fassadenbegrünung

Die Fassade ist auf einer Fläche von mindestens 575 m² dauerhaft zu begrünen.

13 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Zur Bestimmung der Höhenlage ist in der Planzeichnung der Bezugspunkt mit einer Höhe von 97,96 m über NHN definiert.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO

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

1.1 Im Plangebiet sind nur Gebäude mit flach geneigten Dächern mit einem Neigungswinkel von bis zu 10 Grad zulässig.

1.2 Bei Gebäuden mit einer Gebäudehöhe über 80,0 m ist die erforderliche Gebäudetechnik mit der Gebäudehülle zu verkleiden.

1.3 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Gebiets dienen, sind in das Hauptgebäude zu integrieren.

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

2.1 Zulässig sind Strauchpflanzungen und Hecken sowie begrünte, offene Metallzäune als Grenzbepflanzung bis max. 1,5 m Höhe.

2.2 Bei allen baulichen Einfriedungen ist ein 0,1 m hoher Streifen über dem Boden für die Tierwelt offen zu halten.

2.3 Die private Grünfläche „Park" darf nicht eingefriedet werden.

3 Mülltonnen-Stellplätze (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Abfallsammelanlagen sind in das Hauptgebäude zu integrieren.

4 Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

4.1 Der flächige Einbau von Steinen, Schotter-, Splitt-, Mineralstoff- oder Kiesflächen bzw. losen Material- und Steinschüttungen, bei denen Pflanzen nicht oder nur in untergeordneten Anteilen vorkommen, ist nicht zulässig. Im Bereich der zu begrünenden Grundstücksfreifläche ist außerdem der Einbau von Folien zur Aufwuchsdämmung unzulässig.

4.2 Steingabionen sind nur in begrünter Form zulässig und nur, wenn sie nicht als Einfriedung dienen.

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

5.1 Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig.

5.2 Werbeanlagen an einem Gebäude sind hinsichtlich Art, Größe, Materialwahl, Anbringung und Beleuchtung untereinander sowie bei der Farbwahl zusätzlich auf die Gebäudefassade abzustimmen.

5.3 Werbeanlagen sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sowie den privaten Grünflächen zulässig, wenn sie sich dem Hauptgebäude unterordnen.

5.4 Die absolute Höhe freistehender Werbeanlagen darf 15,0 m ab Geländeoberkante nicht überschreiten.

5.5 Werbeanlagen mit wechselndem farbigem, bewegtem, blinkendem grellem oder laufendem Licht sind nicht zulässig.

6 Stellplätze

6.1 Es gilt das Mindestmaß gemäß Stellplatzsatzung. Das zulässige Höchstmaß der Einstellplätze wird auf 710 festgesetzt.

6.2 Ansonsten gilt die jeweils aktuelle, rechtskräftige Satzung der Stadt Offenbach am Main über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge (Einstellplätze) sowie von Abstellplätzen für Fahrräder (Abstellplätze) - Stellplatzsatzung -, soweit keine anderslautende Regelung getroffen wurde.

III KENNZEICHNUNG

1 Altlasten (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) – Sicherungsanlage Funnel & Gate mit Schutzzone und Grundwassermessstellen

1.1 Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche der Schutzzone der Grundwassersicherheitsanlage Funnel & Gate ist von Bebauung freizuhalten. Der Altlastenstandort wird durch das Sanierungsverfahren Altlastensanierung Funnel & Gate gesichert.

1.2 Die Funktionsfähigkeit der Grundwassersicherungsanlage Funnel & Gate muss dauerhaft gewährleistet werden. Die Schutzzone entlang der Sicherungsanlage darf weder bebaut noch mit tief wurzelnden Pflanzen bepflanzt werden. Sonstige Maßnahmen, die die Anlage beschädigen oder die Zugänglichkeit einschränken könnten, wie z. B. Befahren mit schwerem Baugerät, sind unzulässig.

1.3 Die Grundwassermessstellen GWM 10 und GWM 11 sind zu erhalten. Ein dauerhafter, befahrbarer Zugang zu den Grundwassermessstellen ist zu gewährleisten. Der Erhalt bzw. die Versetzung von vorhandenen Grundwassermessstellen ist im Einzelfall zu prüfen und mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.1, abzustimmen.

2 Hohe bzw. schwankende Grundwasserstände (§ 9 Abs. 5 BauGB)

2.1 Das Plangebiet liegt im Einflussbereich von Hochwasser des Mains. Es liegen Grundwasserkarten zur Hessischen Mainebene des HNLUG mit Grundwassergleichenplänen vor. Entsprechend den vorliegenden Grundwasserdaten ist mit Grundwasser bereits in geringen Tiefen zu rechnen, wobei ein Zusammenhang mit längeren Niederschlagsereignissen und Mainhochwasser vorliegt.

2.2 Bei Baumaßnahmen mit Unterkellerung sind daher Grundwasserhaltungsmaßnahmen und ein auf die Grundwasserbeanspruchung ausgelegtes Abdichtungssystem der Unterkellerung (z.B. WU-Beton) erforderlich. Grundwasserhaltungen sind mit dem Amt für Umwelt, Energie und Klimaschutz der Stadt Offenbach am Main bzw. mit dem Regierungspräsidium Darmstadt abzustimmen.

2.3 Die örtlich anstehenden Baugrund- und Grundwasserverhältnisse sind mit einem projektbezogenen Baugrundgutachten zu überprüfen. In diesem sind dann für den Standort Empfehlungen zur Grundwasserhaltung, Gebäudeabdichtung und zur Baugrube projektbezogen zu erarbeiten.

2.4 Die Zuständigkeit für die Erteilung der erforderlichen Erlaubnisse für das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (Pfahlgründung, Tiefgaragen und Keller) sowie für die Versickerung liegt bei der Unteren Wasserbehörde.

2.5 Die zusätzlichen Aufwendungen sind entschädigungslos hinzunehmen. Wer in ein Gebiet mit hohen Grundwasserständen hineinbaut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässungen trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen.

IV NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1 Bauverbotszone, Baubeschränkungszone der BAB 661 (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m § 9 Abs. 1 und 2 FStrG)

1.1 Die Bauverbots- und Baubeschränkungszone entlang der Bundesautobahn (BAB) 661 gemäß Bundesfernstraßengesetz (FStrG) werden nachrichtlich übernommen.

1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter längs der Bundesautobahnen, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden (Bauverbotszone).

1.3 Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Obersten Landesstraßenbaubehörde, an Bundesfernstraßen, soweit dem Bund die Verwaltung einer Bundesfernstraße zusteht, der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen (Baubeschränkungszone).

V HINWEISE

1 Örtliches Satzungsrecht

Es wird darauf hingewiesen, dass verschiedene örtliche Satzungen zu beachten sind. Für die Nutzung von Grundstücken sind dies insbesondere die Stellplatzsatzung, soweit keine anderslautenden Regelungen im vorliegenden Bebauungsplan zu Einstellplätzen getroffen wurden, die Niederschlagswassersatzung und die Satzung zum Schutz der Grünbestände.

2 Denkmalschutz (§ 21 HDSchG), Bodendenkmäler

2.1 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind nach § 21 Abs. 1 HDSchG unverzüglich der Abteilung hessenARCHÄOLOGIE des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

2.2 Paläontologische Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler in Form von Fossilien entdeckt, ist dies nach § 21 Abs. 1 HDSchG unverzüglich der Abteilung hessenARCHÄOLOGIE des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen zu melden. Der Beginn der Aushubarbeiten ist der Denkmalfachbehörde im Vorfeld anzuzeigen. 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.

2.3 Archäologische Bodendenkmäler

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets befinden sich Bodendenkmäler nach § 2 Abs. 2 HDSchG. Veränderungen bzw. Zerstörungen bedürfen der Genehmigung nach § 18 Abs. 1 HDSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Offenbach am Main. Im Rahmen des denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahrens wird Art und Umfang der Auflagen zur Genehmigung festgelegt. Die auftretenden Befunde und Funde sind im Rahmen einer archäologischen Untersuchung zu dokumentieren und zu bergen. Art und Umfang der Untersuchung ist mit der Außenstelle Darmstadt der hessenARCHÄOLOGIE im Vorfeld abzustimmen.

3 Kampfmittel

3.1 Das Plangebiet befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

3.2 Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Eine Überprüfung der Verdachtspunkte ist auch dann erforderlich, wenn sich diese Verdachtspunkte außerhalb des Baufelds, bzw. Grundstücks befinden und vor bodeneingreifenden Bauarbeiten ein Sicherheitsabstand im Radius von 15 m um den eingemessenen Verdachtspunkt nicht eingehalten werden kann.

3.3 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 kann kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes bezogen werden: http://www.rp-darmstadt.hessen.de. (>Sicherheit, >Gefahrenabwehr, >Kampfmittelräumdienst).

4 Grundwasser

4.1 Bei Wasserhaltungsmaßnahmen muss lokal mit dem Anfall von belastetem Wasser gerechnet werden.

4.2 Es muss lokal mit stark verunreinigtem Grundwasser bis hin zu Teerölvorkommen in Phase gerechnet werden.

5 Wasserrechtliche Belange

Der Bebauungsplan ersetzt nicht die wasserrechtliche Planfeststellung oder Plangenehmigung.

6 Hochwasserschutz und Überflutungsschutz

6.1 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 vom 17.10.2011 (StAnz 2011, 1311) ausgewiesenen „Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz".

Gem. § 78b Abs. 2 WHG sind bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten oder wesentlich zu erweitern, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist. Bei den Anforderungen an die Bauweise sind die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen zu berücksichtigen.

6.2 Überflutungsschutz

Im Zuge der Baugenehmigungsverfahren ist ein Überflutungsnachweis zu führen. Bemessungsgrundlage hierbei ist ein 100-jähriges Regenereignis von 15 Minuten Dauer (r15, 100), wobei zusätzlich ein 20 % Zuschlag zu berücksichtigen ist.

7 Löschwasser

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs sind mindestens 1600 Liter Löschwasser pro Minute über einen Zeitraum von 2 h bereitzustellen.

8 Tag-Schutzzone II Flughafen Frankfurt Main

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 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 Genehmigungsausnahmevorbehalten.

9 Siedlungsbeschränkungsbereich

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 vom 17.10.2011 (StAnz 2011, 1311) ausgewiesenen, den Verkehrsflughafen Frankfurt Main umgebenden Siedlungsbeschränkungsbereich.

10 Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Frankfurt am Main

Der Teilbereich befindet sich im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Frankfurt am Main und berührt mit einer Höhe von ≥ 200,00 m ü. NHN den § 12 Abs. 3, Nr. 2. b) des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG). Sollten Gebäudehöhen von 100,00 m ü. Grund überschritten werden, so greift ebenfalls § 14 Abs. 1 des LuftVG. Etwaige Bauwerke, die eine Gebäudehöhe von 100,00 m ü. Grund überschreiten, bedürfen daher in jedem Fall der luftverkehrsrechtlichen Zustimmung durch die zuständige Landesluftfahrtbehörde. Die Baugenehmigungsbehörde hat daher die zuständige Landesluftfahrtbehörde in die jeweiligen Bauantragsverfahren im Plangebiet einzubinden. Im Rahmen der luftverkehrsrechtlichen Zustimmung wird u.a. die Deutsche Flugsicherung GmbH (DFS) in Form einer gutachterlichen Stellungnahme beteiligt. Dabei können Auflagen festgelegt werden, wie z.B. Höhenbegrenzungen, die Anbringung einer Tages- bzw. Nachtkennzeichnung oder auch die Veröffentlichung als Luftfahrthindernis. Dies gilt ebenfalls für temporäre Hindernisse (z. B. Baukräne oder ähnliche Bauhilfsmittel).

11 Besonderer Artenschutz

11.1 Hinweise an die Baufirmen

Die ausführenden Baufirmen sind über das Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten im Baufeld (z.B. Gartenschläfer, Vögel) beispielsweise bei bauvorbereitenden Begehungen zu informieren und für Hinweise auf deren Versteckplätze zu sensibilisieren (z. B. Kotfunde, Piepslaute etc.). Es ist darauf hinzuwirken, dass Funde geschützter Tierarten unverzüglich der Naturschutzbehörde gemeldet werden, um das weitere Vorgehen abzustimmen und eventuell erforderliche Rettungsumsiedlungen fachgerecht vornehmen zu können.

Vorhandene Gehölzbestände sind zu schonen.

11.2 Insekten- und vogelfreundliche Außenbeleuchtung

Die Beleuchtung muss bedarfsorientiert geschaltet werden und z. B. nach Geschäftsschluss merklich reduziert werden (mindestens 70 %). In den Nachtstunden von 22 h nachts bis 6 Uhr morgens sollte auf jegliche Beleuchtung verzichtet werden, mit Ausnahme der Sicherheitsbeleuchtung (Verkehrssicherheit und Gebäude).

Auf eine Beleuchtung der öffentlichen Grünflächen ist zu verzichten. Sollte eine Beleuchtung unvermeidbar sein (Fuß-Radweg-Sicherheit), ist hierfür eine Zeitschaltautomatik ggf. in Kombination mit einer Dimmautomatik mit Bewegungsmelder einzusetzen, um die Beleuchtung der Grünflächen nachts abschalten oder zumindest herunterdimmen zu können.

11.3 Umweltbaubegleitung

Eine Umweltbaubegleitung wird zur Anwendung empfohlen. Sie kontrolliert u.a. Abrissarbeiten und ein Abschieben des Oberbodens und begutachtet Gehölze im Vorfeld der Rodungs-/Fällarbeiten. Die Umweltbaubegleitung ist rechtzeitig vor Baubeginn in die Planung des Bauablaufs einzubinden. Die Kontaktdaten der Umweltbaubegleitung sind dem Umweltamt so frühzeitig wie möglich mitzuteilen.

12 Vorsorgender Bodenschutz (§ 1a Abs. 2 BauGB)

12.1 Baustelleneinrichtungen sind vornehmlich auf bereits versiegelten und zur Versiegelung vorgesehenen Flächen zu errichten. Baustelleneinrichtungen im Bereich unbebaubarer Freiflächen sind vollständig rückzubauen und die Böden sind fachgerecht wiederherzustellen.

12.2 Mit Oberboden und Bodenmaterial ist bei der Um- und Zwischenlagerung fachgerecht umzugehen.

12.3 Der Eintrag umweltschädlicher Stoffe in den Boden ist zu vermeiden.

13 Nachsorgender Bodenschutz

13.1 Das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.1 als zuständige Obere Bodenschutzbehörde ist vor Beginn von Baumaßnahmen mit Eingriff in den Boden einzubinden.

13.2 Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Werden bei der weiteren Planung Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen gewonnen, sind diese dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.1 mitzuteilen.

13.3 Es ist zu gewährleisten, dass durch die Bebauung keine Behinderung der Grundwasserströmung entsteht.

VI PFLANZLISTE

Für die Bepflanzungsmaßnahmen wird die Verwendung folgender Arten vorgeschlagen:

- Pflanzqualitäten Sträucher: mind. 2 x verpflanzt, Höhe mind. 60 bis 100 cm
- Pflanzqualitäten Bäume: mind. 4 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mind. 20 bis 25 cm
- Pflanzqualitäten Kletterpflanzen: mind. 0,5 m² Pflanzscheibe, 0,5 m Tiefe durchwurzelbarer Raum und 1 m³ durchwurzelbarer Raum

Das hessische Nachbarrecht in der jeweils gültigen Fassung ist bei der Auswahl und Anordnung der Gehölze zu beachten.

1 Pflanzenliste I - Generell verwendbare Bäume 1. Ordnung, hochwüchsig

(nicht für Tiefgaragenbepflanzung geeignet)

Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stieleiche/Säuleneiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus glabra, U. laevis	Ulmenarten

2 Pflanzenliste II – Generell verwendbare Bäume 2. Und 3. Ordnung, hochwüchsig

(im Bereich von Tiefgaragen mit mind. 80 cm Substratschicht)

Acer campestre und Sorten	Feldahorn
Acer platanoides „Cleveland"	Kegelförmiger Spitzahorn
Acer plat. „Columnare" Typ 1, 2, 3	Säulenförmiger Spitzahorn
Amelanchier arborea	Baum-Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus in Sorten	Hartriegel
Crataegus crusgallii	Apfeldorn
Malus in Sorten	Zieräpfel/Wildapfel
Prunus aviuam	Vogelkirsche
Pyrus pyraster	Holzbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

3 Pflanzenliste III - Schmalkronige Bäume zur Ergänzung der Baumreihe innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Abstandsgrün BAB 661"

Acer pseudoplatanus „Erectum"	Schmaler Bergahorn
Liriodendron tulipifera „Fastigata"	Säulenförmiger Tulpenbaum
Ulmus x hollandica „Lobel"	Schmalkronige Stadtulme

4 Pflanzenliste IV - Sträucher

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus spec.	Weißdorn-Arten
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen (nicht bei Spielflächen)
Ligustrum vulgare	Liguster (nicht bei Spielflächen)
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche (nicht bei Spielflächen)
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Holunder
Salix caprea	Salweide
Viburnum Arten und Sorten	Schneeball

5 Pflanzliste V - Generell verwendbare Kletterpflanzen

Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe (Rankpflanze)
Fallopia aubertii	Schlingknöterich (Schlinger)
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie (Selbstklimmer)
Lonicera caprifolium/L. periclymenum	Geißblattarten
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein (Selbstklimmer)
Wisteria sinensis	Blauregen, Glyzenie (starker Schlinger)

PLANUNTERLAGEN

Hergestellt gemäß PlanZV vom 18. Dezember 1990 auf der Grundlage der Stadtgrundkarte, Stand November 2022, die beim Vermessungsamt Offenbach a. M. geführt wird.

Offenbach a. M., den
Der Magistrat
Vermessungsamt

Vermessungsdirektorin

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 19.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 652 beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss ist in der Offenbach-Post vom 21.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Offenbach a. M., den
Der Magistrat
Dezernat I

Oberbürgermeister

BETEILIGUNG DER OFFENTLICHKEIT UND DER BEHORDEN

Im April 2020 wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ein schriftliches Scoping mit ausgewählten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 17.05.2021 bis einschließlich 18.06.2021 gemäß Bekanntmachung in der Offenbach-Post vom 07.05.2021 durchgeführt. Zudem hat am 27.05.2021 eine digitale Bürgerinformation im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange sind mit Schreiben vom 04.05.2021 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert worden.

Die formelle Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den Teilbereich Nr. 652 A ist in der Zeit vom 23.02.2023 bis einschließlich 03.04.2023 gemäß Bekanntmachung in der Offenbach-Post vom 15.02.2023 durchgeführt worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange sind mit dem Schreiben vom 15.02.2023 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert worden.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat am __________ den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Offenbach a. M., den
Der Magistrat
Dezernat I

Oberbürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung inklusive Umweltbericht und den zugehörigen DIN-Normen DIN 4109-1: 2018-01 sowie DIN 18005 während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann, sind am __________ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Offenbach a. M., den
Der Magistrat
Vermessungsamt

Vermessungsdirektorin

AUSFERTIGUNG

Die Bebauungsplansatzung wird hiermit ausgefertigt.

Offenbach a. M., den
Der Magistrat
Dezernat I

Oberbürgermeister

Auslage 1
Zur Mag.-Vorl. Nr.

Offenbach am Main OF

BEBAUUNGSPLAN NR. 652 A

DER STADT OFFENBACH AM MAIN

„Kaiserlei Nordost; Hochhaus"

Für den Bereich zwischen Nordring, östlicher Flurstücksgrenze Nr. 17/8, Kaiserleistraße und Bundesautobahn 661

Gemarkung: Offenbach	Flur: 5
Amt 60 Amt für Planen und Bauen	Amt 62 Vermessungsamt
Maßstab: 1:1000	Stand: 18.08.2023