TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

1.1 Nutzungsmaßstäbe
(§ 1 Abs. 2 und § 16 Abs. 2 BauNVO)

Planungsgebiete	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)	Maßnahmen baulicher Nutzung			Bauweise
			GRZ	GFZ	BMZ	
1	GE		0,8			siehe 1.2
2	GE		0,8			siehe 1.2
3	GE	II	0,8			Siehe 1.2

Zeichenerklärung:

GE = Gewerbegebiet
GRZ = Grundflächenzahl
GFZ = Geschossflächenzahl
BMZ = Baumassenzahl

1.2 Nutzungsmöglichkeiten
(§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

1.2.1 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sind nur in Verbindung mit Gewerbebetrieben im Sinne d. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig.

1.2.2 Tankstellen und Anlagen für sportlichen Zwecke sind nicht zulässig.

1.2.3 Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Abweichende Bauweise
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Gebäude dürfen ein- oder beidseitig an die Grundstücksgrenze herangebaut werden.

2 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

2.1 Nebenanlagen
(§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.2 Stellplätze und Garagen
(§ 12 Abs. 6 BauNVO)

2.2.1 In den Plangebietsteilen 1 und 2 sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.2.2 Im Plangebietsteil 3 sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.2.3 In der privaten Grünfläche (Dauerkleingärten) sind Stellplätze nur auf der durch Zeichnung festgesetzten Fläche (ST) zulässig.

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

3.1 Plangebietsteile 1 und 2

Es sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die im Zeitraum zwischen 06.00 und 22.00 Uhr einen flächenbezogenen Schallleistungspegel pro m² Grundstücksfläche von 60 dB (A) und im Zeitraum zwischen 22.00 und 06.00 Uhr einen flächenbezogenen Schallleistungspegel pro m² Grundstücksfläche von 45 dB (A) nicht überschreiten.

3.2 Plangebietsteil 3

Es sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die im Zeitraum zwischen 06.00 und 22.00 Uhr einen flächenbezogenen Schallleistungspegel pro m² Grundstücksfläche von 60 dB (A) und im Zeitraum zwischen 22.00 und 06.00 Uhr einen flächenbezogenen Schallleistungspegel pro m² Grundstücksfläche von 50 dB (A) nicht überschreiten.

4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

4.1 Pflanzfläche P1

Vorhandene Bäume mit einem Stammumfang von 20 cm gemessen in 1 m Stammhöhe sind zu erhalten. Zwischen den zu erhaltenden Bäumen sind Sträucher (Beispiele siehe Vorschlagsliste B.1) gruppenweise anzupflanzen und zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen (Beispiele siehe Vorschlagsliste B.2).

4.2 Pflanzfläche P2

Auf den durch Zeichnung festgesetzten Flächen sind aus Sträuchern (Beispiele siehe Vorschlagsliste B.1) geschlossene Gehölzgruppen anzupflanzen und zu erhalten.

B Vorschlagslisten für Anpflanzungen

1 Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Haselnuß), Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche), Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster), Rosa spec. (Wildrosen in Sorten), Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

2 Acer campestre (Feldahorn), Crataegus laevigata (Zweigriffeliger Weißdorn), Prunus spinosa (Schlehe), Salix caprea (Sal-Weide), Salix purpurea (Purpur-Weide), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

3 Fraxinus excelsior (Gemeine Esche), Corylus colurna (Baumhasel), Juglans regia (Echte Walnuß), Prunus padus (Traubenkirsche), Sorbus domestica (Speierling), Platanus acerifolia (Gemeine Platane).

Planzeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 Abs.2 ff der BauNVO)

- Überbaubare Fläche im Gewerbegebiet
- 1 - 3 Plangebietsteile
- OK = 16 m Oberkante Bauwerk über mittlerer Straßenhöhe, hier z. B. 16 m

Überbaubare Grundstücksfläche:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)

- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsfläche
- F+R Fuß- und Radweg
- Straßenbegrenzungslinie

- Für Ein und Ausfahrten freizuhaltender Bereich

Grünflächen:
(§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche, Grünanlage
- Private Grünfläche
- Dauerkleingärten
- Angabe der maximal zulässigen Gartenlauben, hier z. B. 12

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

- Umgrenzung für Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- P 1 Flächenkennzeichnung für Pflanzflächen, z. B. Pflanzfläche P 1
- Anpflanzen von Einzelbäumen (Beispiele siehe Vorschlagsliste B3)
- Anzahl der in einer Reihe anzupflanzenden Bäume, hier z. B. 6
- Anpflanzen einer Laubgehölzhecke

Sonstige Planzeichen:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 7 BauGB)

- ST Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- Abgrenzung unterschiedlicher Plangebietsteile
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Bestandsangaben:

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 123/3 Flurstücksnummer
- 24 Hausnummer
- Vorhandene Bebauung

Anlage 1 zur
Mag.-Vorl. Nr.:.....

BEBAUUNGSPLAN NR. 584
DER STADT OFFENBACH AM MAIN
„Gründung Wirtschaftspark Main-Rhein-Tal"

ENTWURF

Für den Bereich zwischen der Straße der Fritz-Remy-Straße, der Eberhard-von-Rochow-Straße, des Hainbaches und der nördlichen Grenze der Gemarkung Offenbach, Flur 14, Flurstück 24/2

Maßstab: 1:500 Stand: 22.11.2004