A Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. §§ 3 und 16 ff. BauNVO)

1.1 Die Art der baulichen Nutzung ist im Plangebiet als Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

1.2 Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist definiert über die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen nach § 19 Abs. 2 BauNVO und die Traufhöhe nach § 18 Abs. 1 BauNVO.

Die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen ergibt sich für die einzelnen Plangebietsteile wie folgt:

Plangebietsteil	Zulässige Grundfläche (GR)
①	135 m²
②	160 m²
③	80 m²
④	120 m²
⑤	90 m²
⑥	180 m²
⑦	140 m²

Die Traufhöhe (TH) im Plangebiet ist wie folgt festgesetzt:

a) Bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten in der straßenseitigen Bauflucht ist die TH des ursprünglichen Siedlungshauses einzuhalten.
b) Für rückwärtige Gebäudeerweiterungen gilt die TH des ursprünglichen Siedlungshauses als Obergrenze.

Dies entspricht im Zweifelsfall im Plangebietsteil ① einer max. TH von 4,70 m und in den Plangebietsteilen ② bis ⑦ einer max. TH von 5,20 m.

Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante der Erschließungsstraße in der Mitte des geplanten Gebäudes. Die TH bemisst sich dann als Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut.

Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO (Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen etc.) um bis zu 80 m² überschritten werden.

1.3 Die Bauweise ist im Plangebiet als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt mit der Maßgabe, dass in den Plangebietsteilen ① bis ② nur Doppelhäuser und in den Plangebietsteilen ⑤ bis ⑦ nur Einzelhäuser zulässig sind.

2. Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 23 BauNVO)

2.1 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

3.1 Im Plangebiet sind je Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen bzw. je Einzelhaus maximal 1 Wohnung zulässig.

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

4.1 Stellplätze, die Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sowie Rad- und Fußwege sind aus begrünbarem, wasserdurchlässigem Material herzustellen.

4.2 Das von baulichen Anlagen abfließende Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den Grundstücken in geeignete Rückhalteanlagen, Zisternen oder Gartenteiche zu leiten und als Brauchwasser(z.B. Gartenbewässerung) zu verwenden. Das Fassungsvermögen der Anlagen muss mindestens 20 l/m² projizierter Dachfläche betragen. Die Anlagen sind wasserundurchlässig herzustellen und durch Überlauf an den Straßenkanal anzuschließen.

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

5.1 Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen ist pro Grundstück mindestens ein heimischer standortgerechter Laubbaum anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Vorhandene Laubbäume auf den gekennzeichneten Flächen sind anzurechnen.

5.2 Auf den straßenseitigen Vorgartenflächen ist zwischen vorderer Baugrenze / Baulinie und öffentlicher Straßenverkehrsfläche pro Grundstück mindestens ein heimischer standortgerechter kleinkroniger Laubbaum anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Vorhandene Laubbäume auf den Vorgartenflächen sind anzurechnen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 81 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 81 Abs. 1 HBO)

1.1 Als Dachform für die Hauptgebäude ist im Plangebiet nur das symmetrische Satteldach zulässig.

1.2 Die Dachneigung für die Hauptgebäude ist wie folgt festgesetzt:

- im Bereich Erfaweg (Plangebietsteil ①) 50°
- im Bereich Lohrweg und Tauberweg (Plangebietsteile ② bis ⑦) 30°

1.3 Zur Eindeckung der Hauptgebäude sind im Plangebiet nur Tonziegel und Betondachsteine in ziegelroter bis brauner Farbe zulässig.

1.4 Gauben sind bis zu einer Einzelbreite von 2,50 m zulässig.

Insgesamt darf die Breite der Gauben nicht mehr als die Hälfte der vorgelagerten Traufläge betragen.

1.5 Entlang der straßenseitigen Gebäudekante ist ein Dachüberstand (Ortgang und Traufe) von maximal 0,25 m zulässig.

1.6 Außenwände sind zu verputzen und hell anzulegen.

2. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen
(§ 81 Abs. 3 HBO)

2.1 Einfriedungen sind entlang öffentlicher Straßen und Wege bis zu einer Höhe von 1,20 m über der vorgelagerten öffentlichen Fläche als begrünte offene Holz-, Metall- bzw. Maschendrahtabgrenzungen zulässig.

Die Sockelhöhe darf 0,25 m nicht überschreiten.

C Hinweise

Der Abstand zwischen Wald und baulichen Anlagen beträgt entlang der Straßen „Neue Schneise" und Lohrweg weniger als 35 m. Es ist daher erforderlich, die Gebäude so auszubilden, dass eine Gefährdung durch umstürzende Bäume, abbrechende Baumteile etc. ausgeschlossen werden kann.

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

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - , §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

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

Baulinie
Baugrenze
Überbaubare Grundstücksfläche im Reinen Wohngebiet

Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Zulässige Firstrichtungen

Flächen für Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (St = Stellplatz / Ga/St = Garage/Stellplatz)

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

Strassenverkehrsflächen
Strassenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung -Rad- und Fußweg-

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und b BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen
Zu erhaltende Bäume

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung der Plangebietsteile
① Bezeichnung der Plangebietsteile (siehe Textfestsetzungen) (Zahl als Beispiel)

Bestandsangaben

66/2 Flurstücksnummer (Zahl als Beispiel)
Flurstücksgrenzen
Gebäudebestand
Erfaweg Straßenbezeichnung (Text als Beispiel)
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze

N

Stadt Offenbach am Main

BEBAUUNGSPLAN NR. 589

DER STADT OFFENBACH AM MAIN

„Tempelsee Süd / Erfaweg"

ENTWURF

Für das Gebiet zwischen dem Brunnenweg, dem Lohrweg, der "Neuen Schneise" und den westlich des Erfaweges gelegenen Grundstücken in der Siedlung Tempelsee

Maßstab: 1:500 Stand: 15.02.2006