



Textliche Festsetzungen

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 und 2 BauGB i. V. m. §§ 11 und 16 ff. BauNVO)

Baugebiet	GRZ	Höhe der baulichen Anlagen ²⁾	
		Traufhöhe	Firsthöhe
SO-Reitsport ¹⁾	0,55 ³⁾	7,40 m	13,00 m

- ¹⁾ Im SO-Reitsport sind zulässig:
- Reithallen
 - Pferdeställe
 - Lager- und Unterstellhallen zweckgebunden für den Reitbetrieb
 - Eine Gaststätte zweckgebunden für den Reitbetrieb
 - Eine Wohnung für den Betriebsleiter oder Eigentümer
 - Bauliche Anlagen und Räume für sonstige zweckgebundene Nebenanlagen und Nutzungen

- Nicht** zulässig sind u.a.:
- Ein Beherbergungsbetrieb
 - Bauliche Anlagen und Räume für den Verkauf von Reitartikeln

²⁾ Bezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante des Erschließungsweges bzw. der Erschließungsstraße in der Mitte des geplanten Gebäudes. Die festgesetzte Trauf- bzw. Firsthöhe ist senkrecht zum Erschließungsweg bzw. zu der Erschließungsstraße an der der baulichen Anlage zugewandten Grenze des Verkehrsraumes zu ermitteln.

³⁾ Für Oberflächenbefestigungen ist eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,75 zulässig.

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

2.1 Stellplätze sind nur auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen (St) zulässig. Garagen sind unzulässig.

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

3.1 Innerhalb der privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen - mit Ausnahme von einfachen, blickdurchlässig gestalteten Einfriedungen („Koppeln“) - unzulässig. Ausnahmsweise zulässig ist eine Tribüne für die Turnierrichter auf der privaten Grünfläche „Reitsport - Turnierplatz“ mit einer Grundfläche von nicht mehr als 20 m² und einer Höhe von nicht mehr als 3,60 m (incl. Brüstung).

4. **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)

4.1 **Bodenbefestigung**
Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen sind wasserdurchlässig herzustellen.

4.2 **Fassadenbegrünung**
50 % der Fassaden der baulichen Anlagen im Sondergebiet SO-Reitsport sind mit Pflanzen aus **Vorschlagsliste 1** zu begrünen.

4.3 **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
Auf der mit „M“ gekennzeichneten Fläche

a) ist ein Teich von mindestens 930 m² Fläche anzulegen. Der Teich ist aus abfließendem Niederschlagswasser der Dachflächen zu speisen.

Es ist ein ausreichender Wasserstand des Teiches sicherzustellen, d.h. für 20 % der Teichfläche ist eine Tiefe von 1,50 m permanent zu gewährleisten und zur Löschwasserversorgung eine Wassermenge von mindestens 192 m³ bereitzustellen. Überschüssiges, nicht anderweitig genutztes Niederschlagswasser ist auf den umliegenden Flächen zur Verdunstung / Versickerung zu bringen.

Der Teich ist naturnah einzupflanzen. Abgängige Bepflanzung ist zu ersetzen. Die Uferzone des Teiches ist in einer Breite von mindestens 5 m als naturnahe Blumen- und Kräuterriese zu entwickeln und extensiv zu pflegen. Die Stauden- und Gehölzpflanzung nach c) kann hierauf angerechnet werden. Der Teich und die Uferzone sind vor Beeinträchtigungen durch Trittschäden zu schützen.

b) sind mindestens 15 heimische Laubbäume erster Ordnung gemäß **Vorschlagsliste 2** anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

c) sind mindestens 2.000 m² als Feldgehölz gemäß Ziffer 5.2 zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

5. **Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 Abs. 1, Nr. 25a und b BauGB i.V.m. § 1 a Abs. 3 BauGB)

5.1 Im Sondergebiet SO-Reitsport sind ergänzend zu den mit „P“ gekennzeichneten Flächen mindestens 1.000 m², davon mindestens 75 % mit heimischen Stauden oder Gehölzen, gärtnerisch anzulegen.

5.2 Die mit „P“ gekennzeichneten Flächen sind je volle 100 m² mit einem heimischen Laubb Baum und je volle 2 m² mit mindestens einem heimischen Strauch aus **Vorschlagsliste 3** zu bepflanzen.

5.3 Laut Planzeichnung oder textlichen Festsetzungen anzupflanzende oder zu erhaltende Gehölze sind bei Abgängen zu ersetzen.

Anlage 1 zur
Mag.-Vorl. Nr.:

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

SO Reitsport Sondergebiet, das der Erholung dient -Reitsport- (§ 10 BauNVO)

Baugrenzen und überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

— Baugrenze
□ überbaubare Grundstücksfläche im Sondergebiet

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

■ Straßenverkehrsflächen
— Straßenbegrenzungslinie
▨ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung -Rad-, Fuß- und Wirtschaftsweg-

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

■ Grünflächen (öffentlich)
■ Grünflächen (privat)
□ Zweckbestimmung: Spielplatz

Flächen für die Landwirtschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

■ Flächen für die Landwirtschaft

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

■ Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

■ Maßnahmen (siehe Ziff. 4 der textlichen Festsetzungen)

■ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

■ Maßnahmen (siehe Ziff. 5 der textlichen Festsetzungen)

■ Anpflanzung von Einzelbäumen -Obstgehölze-

■ Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

■ Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

●-●-●-●-● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Bestandsangaben

— Flurgrenze

66/2 Flurstücksnummer (Zahl als Beispiel)

— Flurstücksgrenzen

■ Gebäudebestand

Weg Straßenbezeichnung (Text als Beispiel)

Vorschlagsliste 1

Clematis spec.
Hedera helix
Hydrangea petiolaris
Parthenocissus tric. „Veitchii“
Vitis vinifera spec.
u. a.

Waldrebe
Efeu
Kletterhortensie
Wilder Wein
Weinrebe

Vorschlagsliste 2

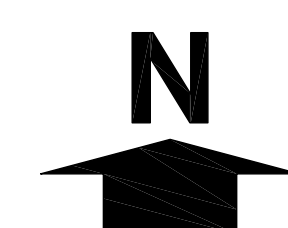
Acer platanoides
Aesculus carnea
Fraxinus excelsior
Juglans regia
Prunus avium
Quercus robur
Sorbus domestica
Tilia cordata
u. a.

Spitzahorn
Kastanie
Esche
Walnuß
Wildkirsche
Stieleiche
Speierling
Winterlinde

Vorschlagsliste 3

Acer campestre
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Euonymus europaeus
Hippophae rhamnoides
Lonicera xylosteum
Malus sylvestris
Prunus padus
Prunus spinosa
Rosa spec.
Sambucus nigra
Sorbus aucuparia
u. a.

Feldahorn
Hasel
Weißdorn
Pfaffenhütchen
Sanddorn
Heckenkirsche
Holzapfel
Traubenkirsche
Schlehe
Wildrose
Schwarzer Holunder
Eberesche



Stadt Offenbach am Main
OF

BEBAUUNGSPLAN NR. 615
DER STADT OFFENBACH AM MAIN

„Biebersee Nord“

ENTWURF

Für das Gebiet nördlich von Biebersee bis zur Clara-Grein-Straße (K 192)

Maßstab: 1:1000 Stand: 15.02.2006