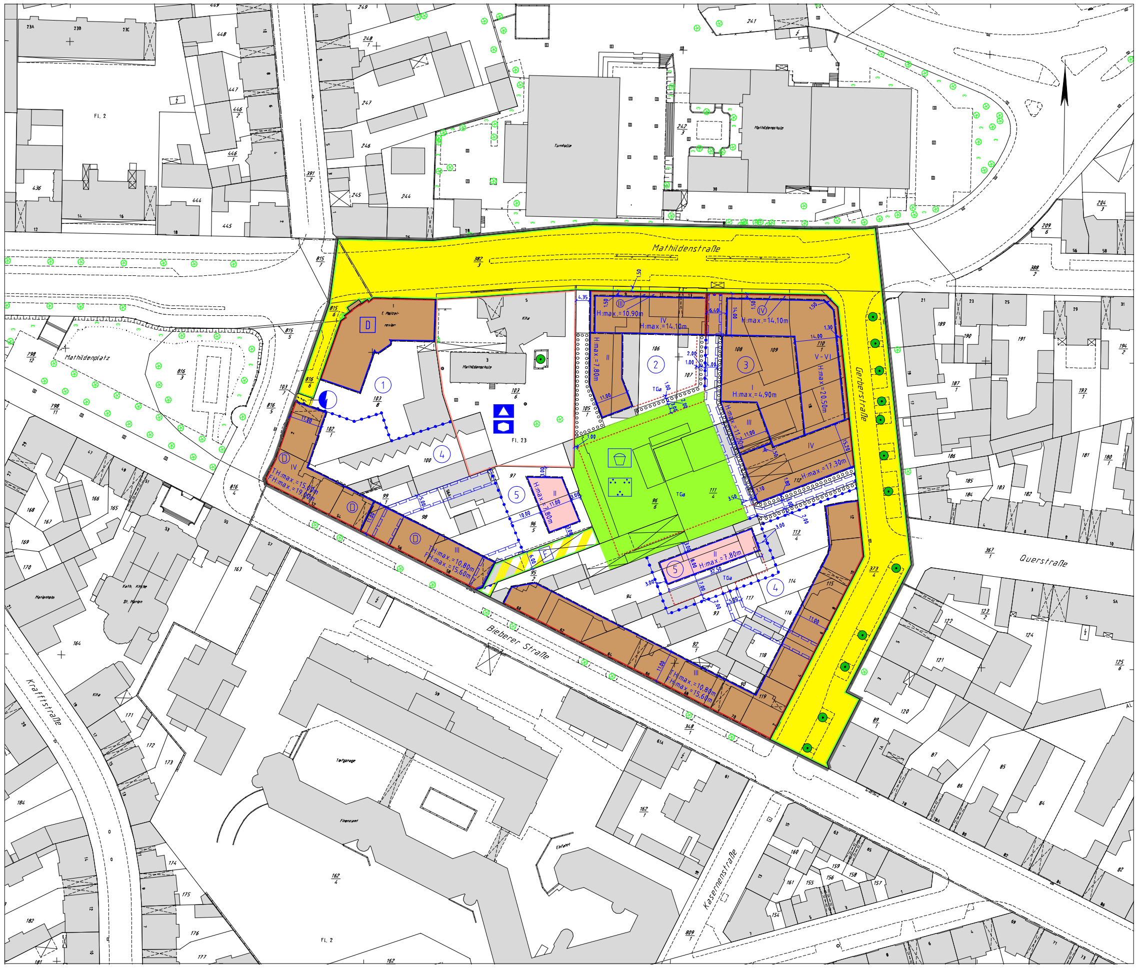

Planzeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 und § 16 der BauNVO)

- Überbaubare Fläche im besonderen Wohngebiet
- Überbaubare Fläche im Mischgebiet
- ① - ⑤ Plangebietsteile
- IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 4
- V-VI Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß, z.B. 5-6
- (II) Zwingende Zahl der Vollgeschosse
- H Absolute Gebäudehöhe über mittlerer Straßenhöhe
- FH Firsthöhe über mittlerer Straßenhöhe
- TH Traufhöhe über mittlerer Straßenhöhe

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

- Baugrenze
- Baulinie

Flächen für den Gemeinbedarf:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Umgrenzung der Fläche für den Gemeinbedarf
- Kindertagesstätte
- Schule

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

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsberuhigter Bereich, hier Fußweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Von Ein- und Ausfahrten freizuhaltender Bereich

Flächen für Versorgungsanlagen:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Zulässig sind Anlagen für Elektrizität

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

- Öffentliche Grünfläche
- Grünanlage
- Spielplatz

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

- Erhalt von Einzelbäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Regelung für den Denkmalschutz:
(9 Abs. 6 BauGB)

- Kulturdenkmal gem. § 2 Abs. 1 HDSchG (Einzelkulturdenkmal) siehe D Hinweise 1.1
- Kulturdenkmal gem. § 2 Abs. 2 HDSchG (Gesamtanlage), siehe D Hinweise 1.1

Sonstige Planzeichen:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 21, Abs. 7, § 16 BauNVO)

- TGa Begrenzung von Tiefgaragen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, siehe Ziffer 4
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Bestandsangaben:

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 123 Flurstücksnummer
- 22 Hausnummer
- Vorhandene Bebauung
- Vorhandene Bäume

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 bis 2 und 6 BauGB)

1.1 Nutzungsschablone
(§ 1 Abs. 3, § 16 Abs. 2 und § 22 Abs. 1 BauNVO)

Plangebietsteile	Baugebiete	GRZ [1]	Bauweise	Zahl der Vollgeschosse sowie Trauf- und Firsthöhen [2]
①	MI NE		a	
②	MI NE	0,6	g	siehe Plan
③	MI NE	0,8	g	siehe Plan
④	MI NE		g	siehe Plan
⑤	WB NE	0,3	o (DH)	siehe Plan

Zeichenerklärung:

- WB = Besonderes Wohngebiet
- MI = Mischgebiet
- NE = Nutzungseinschränkung, siehe 1.2
- GRZ = Grundflächenzahl
- o = Offene Bauweise
- g = Geschlossene Bauweise
- a = Abweichende Bauweise, siehe 1.3
- (DH) = Nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

[1] maßgeblich ist die oberirdische GRZ: Tiefgaragen mit einer Erdüberdeckung gemäß Ziffer 6.2.1 werden nicht auf die Ermittlung der GRZ angerechnet.

[2] Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die im Mittel der vorgelagerten Erschließungsfläche gemessene Höhe. Dabei gilt:
absolute Gebäudehöhe (H) = Firsthöhe (FH) = höchster Punkt der Dachhaut
Traufhöhe (TH) = Schnittpunkt der Verlängerung der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut

1.2 Nutzungseinschränkungen
(§ 1 Abs. 5 BauNVO)

1.2.1 Im Plangebietsteil ⑤ sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige Gewerbebetriebe nicht zulässig.

1.2.2 In den Plangebietsteilen ① bis ④ sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

1.2.3 Ausnahmen gemäß § 4a Abs. 3 und § 6 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

1.3 Abweichende Bauweise
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Im Plangebietsteil ① kann das Gebäude einseitig an die Grundstücksgrenze angebaut werden.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Im Plangebietsteil ④ dürfen Baugrenzen an der rückwärtigen Gebäudeseite ausnahmsweise durch vortretende Wintergärten, Balkone, Loggien, Terrassen, Veranden, Außentreppen und regenerative Energieversorgungssysteme sowie im Erdgeschoss für gewerblich genutzte Räume um bis zu 3 m überschritten werden.

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

2.1 Nebenanlagen
(§ 14 Abs. 1 BauNVO)

2.1.1 In den Plangebietsteilen ①, ② und ④ sind Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.1.2 Im Plangebietsteil ⑤ sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in Verbindung mit Garagen oder Carports in der seitlichen Abstandfläche (§ 6 HBO) zulässig. In der seitlichen Abstandsfläche dürfen die Nebenanlagen zusammen mit den Garagen oder den Carports eine Länge von 9 m nicht überschreiten.

2.1.3 Im Plangebietsteil ③ sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

2.2 Stellplätze und Garagen
(§ 12 Abs. 4 BauNVO)

2.2.1 In den Plangebietsteilen ② und ③ sind Stellplätze nur in Tiefgaragen innerhalb der durch Zeichnung festgesetzten Flächen (TGa) zulässig. Überschreitungen der Anzahl der gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Offenbach notwendigen Stellplätze sind ausnahmsweise zulässig.

2.2.2 In der unter der öffentlichen Grünfläche festgesetzten Tiefgarage sind mindestens 30 öffentlich nutzbare Stellplätze vorzuhalten.

2.2.3 Im Plangebietsteil ⑤ sind Stellplätze in Tiefgaragen innerhalb der durch Zeichnung festgesetzten Flächen (TGa) und als nicht überdachte Stellplätze, Carports oder Garagen in der seitlichen Abstandsfläche (§ 6 HBO) zulässig.

2.2.4 In den Plangebietsteilen ① und ④ sind Stellplätze nur als nicht überdachte Stellplätze auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

3.1 Der durch Zeichnung festgesetzte öffentliche Fußweg ist mit wassergebundener Decke herzustellen.

3.2 Nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind wasserdurchlässig herzustellen.

4 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

4.1 Auf den planzeichnerisch festgesetzten Flächen im Plangebietsteil ③ wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Hierfür gilt:

4.1.1 Die planzeichnerisch festgesetzte Fläche ist innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche als wassergebundener Fußweg auszubilden. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt die Befestigung durch Platten oder Pflasterung.

4.1.2 Die Wegeanschlüsse an die öffentlichen Verkehrflächen erfolgen höhengleich. Die Wegeanschlüsse an die öffentliche Grünfläche erfolgen barrierefrei. Hierzu ist eine geringfügige Unterschreitung der Erdüberdeckung gemäß Ziffer 6.2.1 zulässig.

4.1.3 Die Durchgangshöhe des Weges beträgt mindestens 7 m.

4.2 Auf den planzeichnerisch festgesetzten Flächen im Plangebietsteil ④ wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anwohner der angrenzenden Plangebietsteile ⑤ festgesetzt.

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

Bei Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen, gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau), einzuhalten. Die zu berücksichtigenden Lärmschallpegel ergeben sich aus nachstehender Karte:

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

6.1 Grundstücksfreiflächen in den Baugebieten

6.1.1 Die planzeichnerisch festgesetzten Flächen in den Plangebietsteilen ② und ③ sind mit Stauden und Strauchgehölzen (Vorschlagsliste 2) zu bepflanzen.

6.1.2 Im Plangebietsteil ④ sind mindestens 20 % der Grundstücksfläche als Garten anzulegen.

6.1.3 Im Plangebietsteil ⑤ sind mindestens 40 % der Grundstücksfläche als Garten anzulegen und je angefangene 200 m² nicht bebauter Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum oder heimischer Laubbaum dritter Ordnung (Vorschlagsliste 1) zu pflanzen und zu erhalten.

6.2 Dachbegrünung und Tiefgaragenüberdeckung

6.2.1 Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut sind, zu mindestens 70 % zu begrünen. Die Mindestschichtdecke (Substrat- und Dränschicht) beträgt 0,8 m.

6.2.2 Im Plangebietsteil ③ ist der eingeschossige Gebäudeteil zu mindestens 75 % zu begrünen. Die Mindestschichtdecke (Substrat- und Dränschicht) beträgt 8 cm.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 81 Abs. 1 Nr.1 HBO)

1.1 Fassadengestaltung

Es sind nur verputzte Wandflächen zulässig. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind abweichende Fassaden ausnahmsweise zulässig, wenn die einheitliche Fassadengestaltung des Doppelhauses oder der Hausgruppe durch nachbarschaftliche Erklärung gesichert ist.

1.2 Dachgestaltung

1.2.1 Die Gesamtlänge der Dachgauben und Dacheinschnitte darf maximal 50% der Trauflänge betragen.

1.2.2 Dachüberstände dürfen bis max. 0,75m betragen.

1.3 Dachform und Dachneigung

In den Plangebietsteilen sind nur die nachstehenden Dachformen zulässig:

Plangebietsteile	Dachform	Dachneigung
②	Flachdach	bis maximal 10°
③	Flachdach	bis maximal 10°
④	Satteldach	30-40°
⑤	Flachdach	bis maximal 10°

1.4 Dacheindeckung

Die Dächer sind mit Natur- oder schwarzem Kunstschiefer, rotbraunen, braunen oder schwarzen Ziegeln bzw. Betonsteinen einzudecken. Abweichende Dacheindeckungen sind bei Doppelhäusern oder Hausgruppen ausnahmsweise zulässig, wenn die einheitliche Dacheindeckung durch nachbarschaftliche Erklärung gesichert ist. In den Plangebietsteilen ② und ③ sind abweichende Dacheindeckungen zulässig.
Der Einbau von Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie ist zulässig.

2 Gestaltung der Einfriedungen
(§ 87 Abs. 1 Nr.3 HBO)

2.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,6 m als Laubhecken bzw. begrünte Abgrenzungen aus Holz, Stein oder Metall zulässig.

2.2 Im Plangebietsteil ② ist die Einfriedung der östlichen und südöstlichen Grundstücksgrenze nur auf der baugrundstückszugewandten Seite der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zulässig.

2.3 Im Plangebietsteil ③ sind Einfriedungen nicht zulässig.

C Empfohlene Begrünungen

Dachbegrünung

Im Baugebiet wird die dauerhafte, extensive Begrünung der flachgeneigten Dachflächen empfohlen. Die Dicke der Substratschicht sollte mindestens 8 cm betragen.

Vorschlagslisten für Anpflanzungen

Vorschlagsliste 1 (für Bäume dritter Ordnung; Baumhöhe bis 12 m):

- Crataegus monogyna — Eingriffeliger Weißdorn
- Crataegus oxyacantha — Zweigriffeliger Weißdorn
- Cornus mas — Kornelkirschel
- Prunus padus — Frühblühende Traubenkirsche
- Salix caprea — Salweide
- Sorbus aria — Mehlbeere
- Sorbus aucuparia — Vogelbeere
- Und andere

Vorschlagsliste 2 (Sträucher):

1. Solitärsträucher:
   - Viburnum opulus — Gewöhnlicher Schneeball
   - Viburnum lantana — Wolliger Schneeball
   - Mespilus germanica — Mispel
   - Und andere

2. Sträucher für Gehölzgruppen:
   - Cornus sanguinea — Roter Hartriegel
   - Corylus avellana — Hasel
   - Euonymus europäus — Pfaffenhütchen
   - Rhamnus frangula — Faulbaum
   - Rosa canina — Hundsrose
   - Salix cinerea — Grauweide
   - Viburnum opulus — Gewöhnlicher Schneeball
   - Berberis vulgaris — Berberitze
   - Ligustrum vulgare — Liguster
   - Prunus spinosa — Schlehe
   - Sambucus nigra — Schwarzer Holunder

D Hinweise

1 Denkmalpflege

1.1 Denkmalschutzrechtliche Genehmigung
(§ 16 HDSchG)

Auf dem Grundstück Mathildenstraße 1 befindet sich ein Einzelkulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 1 HDSchG. Die Baulichkeiten auf den Grundstücken Bieberer Straße 52, 54 und 56 bilden eine denkmalgeschützte Gesamtanlage gemäß § 2 Abs. 2 HDSchG. Die Eigentümer eines Kulturdenkmales sind nach § 16 Denkmalschutzgesetz verpflichtet, bei allen Umgestaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung zu beantragen. Umgestaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind beispielsweise Veränderungen von Dach und Dachdeckung, Wärmedämmungsmaßnahmen an der Fassade, Anbringen von Putzen und Anstrichen, Auswechseln von Fenstern bzw. Türen und die Behandlung von baukünstlerischen Details.

1.2 Mitteilungspflicht von Bodendenkmälern
(§ 20 HDSchG)

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

2 Altlasten

Im Altstandortkataster der Stadt Offenbach liegen für folgende Grundstücke Verdachtshinweise im Sinne des BBodSchG (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) vor:
Gerberstraße 2, 4, 8, 12, 16, Bieberer Straße 50, 52, 54, 56, 58, 60, 62, 64, 68, Mathildenplatz 2, Mathildenstraße 11, 15 und 19.
Der Verdacht stellt noch keinen Tatbestand einer Verunreinigung dar. Zur konkreten Beurteilung, ob eine Altlast vorliegt und welche Maßnahmen zu ihrer Sanierung erforderlich werden, erfordert es weitere Untersuchungen gemäß BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung). Diese stehen an, sobald auf den Verdachtsflächen bauliche Veränderungen vorgenommen werden sollen.

Bei Erdarbeiten ist auf besondere Auffälligkeiten im Boden oder Grundwasser zu achten. Sofern mögliche Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder Grundwasserverunreinigungen festgestellt werden, sind diese dem Umweltamt Offenbach oder dem Regierungspräsidium Darmstadt unverzüglich mitzuteilen.

PLANUNTERLAGEN	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstandenen städtischen Kartenwerk durch das Vermessungsamt Offenbach a. M. (Vermessungsstelle nach § 15 Abs. 1 Nr. 3 HVG). Offenbach a. M., den Vermessungsamt Vermessungsdirektor	Die Stadtverordnetenversammlung hat am 17.07.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluß ist durch Abdruck in der Offenbach-Post vom 13./14.09.2003 bekannt gemacht worden. Offenbach a. M., den Der Magistrat Dezernat I Oberbürgermeister
TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	**BÜRGERBETEILIGUNG**
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.11.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Offenbach a. M., den Bau- und Planungsamt Ltd. Baudirektorin	Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 29.11.2004 bis zum 07.01.2005 durchgeführt worden. Offenbach a. M., den Bau- und Planungsamt Ltd. Baudirektorin
Für den städtebaulichen Entwurf	**BILLIGUNG**
Offenbach a. M., den Bau- und Planungsamt Ltd. Baudirektorin	Die Stadtverordnetenversammlung hat am 09.03.2006 den Entwurf des Bebauungsplanes nebst Begründung zum Zwecke der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gebilligt. Offenbach a. M., den Der Magistrat Dezernat I Oberbürgermeister
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	**BEDENKEN UND ANREGUNGEN**
Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Offenbach-Post am 13.03.2006 in der Zeit vom 20.03.2006 bis einschließlich 19.04.2006 öffentlich ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.03.2006 über die Auslegung informiert worden. Offenbach a. M., den Vermessungsamt Vermessungsdirektor	Die Stadtverordnetenversammlung hat über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie über die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am **Datum** entschieden. Offenbach a. M., den Der Magistrat Dezernat I Oberbürgermeister
SATZUNGSBESCHLUSS	**AUSFERTIGUNG**
Die Stadtverordnetenversammlung hat am **Datum** den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Offenbach a. M., den Der Magistrat Dezernat I Oberbürgermeister	Die Bebauungsplansatzung wird hiermit ausgefertigt. Offenbach a. M., den Der Magistrat Dezernat I Oberbürgermeister
INKRAFTTRETEN	**GENEHMIGUNG**
Der Beschluß des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, sind am **Datum** ortsüblich bekanntgemacht worden. Offenbach a. M., den Vermessungsamt Vermessungsdirektor	Sollte ein Bebauungsplan nicht dem Entwicklungsgebot entsprechen, so ist die Genehmigung entsprechend dem Genehmigungstext des Regierungspräsidiums zwischen Satzungsbeschluß und Ausfertigung zu dokumentieren.

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

Stadt Offenbach am Main

BEBAUUNGSPLAN NR. 620

DER STADT OFFENBACH AM MAIN

Offenbach östliche Innenstadt - Mathildenplatz / Gerberstraße

Für das Gebiet zwischen Mathildenstraße, Gerberstraße, Bieberer Straße und Mathildenplatz.

Maßstab: 1:500 — Stand: 14.06.2006