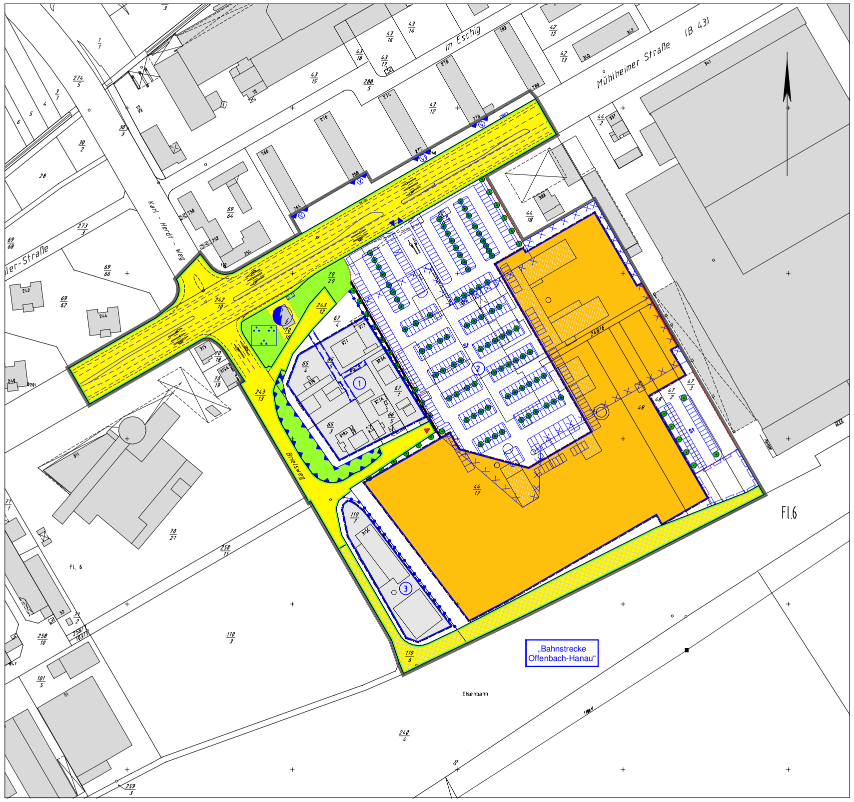


Planzeichenerklärung

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

- Überbaubare Fläche im Gewerbegebiet
- Überbaubare Fläche im Sondergebiet
- ① - ③ Plangebietsteile

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

- Baulinie
- Baugrenze

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

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Private Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein- bzw. Ausfahrt
- Noteinfahrt für Rettungsfahrzeuge

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

- Anlagen für Elektrizität

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

- Öffentliche Grünfläche
- Grünanlage

Sonstige Planzeichen:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 21 und 24, Abs. 5 und Abs. 7)

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- St Stellplätze
- Projektierte Stellplatzanordnung
- Empfohlener Baumstandort
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen
- bei schmalen Flächen
- Lärmschutzwall, Höhe = 3,00 m über OK Brielsweg
- Lärmschutzwand, Höhe = 1,50 m über OK der angrenzenden Stellplätze des Sondergebietes
- Gebäudefassaden an denen die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen, gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) einzuhalten sind, siehe Hinweise unter Ziffer C 5
- Ⓥ Lärmpegelbereich, siehe Hinweis unter Ziffer C 5
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Kennzeichnung der Altablagerung

Bestandsangaben:

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 123 Flurstücksnummer
- 22 Hausnummer
- Vorhandene Bebauung
- Niederzulegende Gebäude

A Planungsrechtliche Festsetzungen

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

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

Plan-gebiets-teile	Art der baulichen Nutzung		Maß der baulichen Nutzung					Bau-weise
	Baugebiete	Nutzungsein-schränkungen	Zahl der Vollgeschosse	GRZ	GFZ	Gebäudehöhen*) Min.	Gebäudehöhen*) Max.	
①	GE	siehe 1.2.1	IV	0,6	2,2	-	15 m	o
②	SO	siehe 1.2.2	-	0,6	-	10 m	14 m	-
③	GE	siehe 1.2.3	-	0,8	2,4	-	15 m	o

Zeichenerklärung:

GE	=	Gewerbegebiet	GFZ	=	Geschossflächenzahl
SO	=	Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel	Min.	=	Gebäudehöhe als Höchstmaß
IV	=	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Max.	=	Gebäudehöhe als Mindestmaß
GRZ	=	Grundflächenzahl	o	=	Offene Bauweise

*) Bezugspunkt für die Gebäudehöhen ist die im Mittel gemessene Höhe der angrenzenden Mühlheimer Straße

1.2 Nutzungseinschränkungen
(§ 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO)

1.2.1 Im Plangebietsteil ① sind nur solche Betriebe zulässig, die im Sinne von § 6 BauNVO nicht wesentlich stören.

Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Tankstellen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

Erneuerungen und Erweiterungen der vorhandenen Wohngebäude auf den Grundstücken mit der Katasterbezeichnung Gemarkung Bürgel, Flur 6, Flurstücke 65/4, 65/3 und 66/5 sind ausnahmsweise zulässig, wenn Erweiterungen eine Geschossfläche von jeweils 100 m² nicht überschreiten und Wohngebäude mit Lärmschutzfenstern der folgenden Anforderungen (nach VDI-Richtlinie 2719) ausgestattet bzw. errichtet werden:

- Anwesen Mühlheimer Straße 319 (Flurstück 65/4)

  Nordfassade: Fenster der Schallschutzklasse (SSK) 3
  Ostfassade: " " SSK 3, oberhalb 1.OG mit SSK 3
  Südfassade: " " SSK 1, " EG mit SSK 2
  Westfassade: " " SSK 2, " 1.OG mit SSK 3

- Anwesen Mühlheimer Straße 319A (Flurstück 65/3)

  Nordfassade: Fenster mit SSK 1, oberhalb EG mit SSK 2
  Ostfassade: " " SSK 2,
  Südfassade: " " SSK 2,
  Westfassade: " " SSK 1, oberhalb EG mit SSK 2

- Anwesen Mühlheimer Straße 321A (Flurstück 66/5)

  Nordfassade: Fenster mit SSK 2,
  Ostfassade: " " SSK 2, oberhalb des EG mit SSK 3
  Südfassade: " " SSK 3
  Westfassade: " " SSK 2

1.2.2 Im Plangebietsteil ② wird die Gesamtverkaufsfläche auf höchstens 15.200 m² beschränkt. Die Verkaufsflächen der Einzelnutzungen werden wie folgt begrenzt:

Nutzungen	Maximale Verkaufsflächen
Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter	10.700 m²
Lebensmittelverbrauchermarkt einschließlich Markt für Getränke und Backwaren	3.900 m²
Sonstige Fachmärkte und Läden	600 m²

Für die sonstigen Fachmärkte und Läden wird festgelegt, dass der einzelne, eigenständige Fachmarkt bzw. Laden maximal 450 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten darf. Fachmärkte oder Läden mit zentrenrelevantem Sortiment sind nur zulässig, wenn der gutachterliche Nachweis erbracht wird, dass die Auswirkungen auf die Offenbacher Innenstadt, die Offenbacher Stadtteile und die Nachbarstädte unbedenklich sind.

Geringfügige Überschreitungen von bis zu 5% der festgesetzten maximalen Verkaufsflächen der Einzelnutzungen sind bei Einhaltung der Gesamtverkaufsfläche von maximal 15.200 m², mit Ausnahme des Lebensmittelverbrauchermarktes, zulässig.

1.2.3 Im Plangebietsteil ③ sind Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen und gewerblich betriebene Anlagen für sportliche Zwecke sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

1.3 Grundfläche
(§ 19 Abs. 4 BauNVO)
Im Plangebietsteil ② ist eine Überschreitung der unter Ziffer 1.1 (Nutzungsschablone) festgesetzten Grundflächenzahl durch Stellplätze mit ihren Zufahrten um bis zu 55 % zulässig.

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

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

2.1.1 In den Plangebietsteilen ① und ③ sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.1.2 Im Plangebietsteil ② sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.2 Nebenanlagen
(§ 14 Abs.1 BauNVO)

In den Plangebietsteilen ① und ③ sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

3.1 Regenwassersammelanlagen

3.1.1 In den Plangebietsteilen ① und ③ ist das von den baulichen Anlagen abfließende Niederschlagswasser der Dachflächen auf den Grundstücken in geeignete Rückhalteanlagen, Zisternen oder Gartenteiche zu leiten und als Brauchwasser (z.B. für die Bewässerung der Grünflächen) zu verwenden. Das Fassungsvermögen der Anlagen muss mindestens 20 l/m² projizierter Dachfläche betragen. Die Anlagen sind wasserdurchlässig herzustellen und durch Überlauf an den Straßenkanal anzuschließen.

Bei Dachflächen mit extensiver Begrünung kann das Fassungsvermögen der Anlagen bis auf 15 l/m² projizierter Dachfläche reduziert werden.

3.1.2 Im Plangebietsteil ② ist das von den Dachflächen der baulichen Anlagen und von den Stellplatzflächen (einschließlich Zufahrten) abfließende Niederschlagswasser in geeignete Rückhalteanlagen, Zisternen usw. zu leiten und als Brauchwasser (z.B. für die Bewässerung der Grünflächen) zu verwenden oder zu versickern.

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

4.1 Dachbegrünung

4.1.1 In den Plangebietsteilen ① und ③ sind die Dachflächen dauerhaft extensiv zu begrünen und zu unterhalten.

4.1.2 Im Plangebietsteil ② sind mindestens 6.200 m² der Dachflächen dauerhaft extensiv zu begrünen und zu unterhalten. Zur Herstellung der Pflanzsubstrate ist ein Anteil von 10-30% des im südlichen Plangebiet anstehenden sandigen Oberbodens zu verwenden.

4.2 Fassadenbegrünung

Im Plangebietsteil ② sind mindestens 5 % der Fassadenflächen dauerhaft zu begrünen.

4.3 Grundstücksfreiflächen

4.3.1 Im Plangebietsteil ① ist auf den zur öffentlichen Grünanlage hin orientierten Grundstücksfreiflächen je angefangene 200 m² Grundstücksfreifläche mindestens ein heimischer, großkroniger Laubbaum (Beispiele siehe Vorschlagsliste) zu pflanzen und zu erhalten. Je weitere angefangene 200 m² Grundstücksfreifläche ist mindestens ein heimischer, mittel- oder großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Der Mindeststammumfang beträgt 16 cm, gemessen in 1 m Höhe.

4.3.2 Im Plangebietsteil ② sind mindestens 110 heimische, mittelkronige Laubbäume (Beispiele siehe Vorschlagsliste) zu pflanzen und zu erhalten. Der Mindeststammumfang beträgt 16 cm, gemessen in 1 m Höhe.

4.3.3 Im Plangebietsteil ③ ist je angefangene 500 m² Grundstücksfreifläche ein heimischer, großkroniger Laubbaum (Beispiele siehe Vorschlagsliste) zu pflanzen und zu erhalten. Der Mindeststammumfang beträgt 16 cm, gemessen in 1 m Höhe.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1 Werbeanlagen
(§ 81 Abs.1 Nr. 1 HBO)

1.1 Werbeanlagen in den Plangebietsteilen ① und ③

Werbeanlagen sind nur an oder auf den Gebäuden zulässig. Die Werbeanlagen dürfen nur der Eigenwerbung dienen.

1.2 Werbeanlagen im Plangebietsteil ②

Auf der nicht überbauten Grundstücksfläche ist ein Pylon für Werbeanlagen zulässig. Der Werbeturm ist in einem Abstand von mindestens 10 m zur Straßenbegrenzungslinie der Mühlheimer Straße zu errichten. Die Grundfläche dieses Werbeturms darf maximal 9 m² und die Höhe maximal 15 m betragen. Bezugspunkt für die Turmhöhe ist die im Mittel gemessene Höhe der angrenzenden Mühlheimer Straße. Darüber hinaus sind Werbeanlagen nur an oder auf den Gebäuden zulässig. Die Werbeanlagen dürfen nur der Eigenwerbung dienen.

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

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,8 m nicht überschreiten. Im Plangebietsteil ② sind Einfriedungen offen zu gestalten und nur aus Holz und Metall zulässig.

3 Anzahl der Stellplätze
(§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

Die Stellplatzsatzung der Stadt Offenbach vom 08.11.1997 findet auf dem Plangebietsteil ② keine Anwendung. Für Plangebietsteil ② sind mindestens 517 KFZ-Stellplätze und 40 Fahrradabstellplätze nachzuweisen.

C Hinweise und Empfehlungen

1 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die zur Erhaltung festgesetzten Gehölze sind während der Baumaßnahmen entsprechend DIN 18920 zu schützen.

2 Gebäudebegrünung

Es wird auch für die Plangebietsteile ① und ③ empfohlen, ungegliederte, geschlossene Außenwände zu begrünen.

3 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 Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

4 Baugrunduntersuchungen

Wegen der teils torfigen Deckschicht und des hohen Grundwasserstandes werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

5 Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109

Spalte	1	2	3	4	5
			Raumarten		
Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB(A)	Bettenräume in Krankenanstalten u. Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume 1) und ähnliches
			erf. R'w,res des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	2)	50	45
7	VII	> 80	2)	2)	50

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

6 Vorschlagslisten für zu pflanzende Bäume und Sträucher

Bäume 2. Ordnung:

Acer platanoides 'Cleveland'	Spitzahorn
Ulmus x Resista	Ulme
Alnus in Sorten	Erle

Säulenförmige Bäume:

Acer platanoides 'Columnare'	Säulen-Spitzahorn
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Säulenhainbuche
Quercus robur 'Fastigiata'	Säuleneiche
Pyrus communis 'Beech Hill'	Birne
Sorbus thuringiaca 'Fastigiata'	
Ulmus hollandica 'Lobel'	Schmalkronige Stadtulme

Bäume 3. Ordnung:

Crataegus laevigata ‚Pauls Scarlett'	Rotdorn
Crataegus prunifolia	
Pyrus calleryana in Sorten	Birne
Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn
Sorbus aria 'Magnifica'	Mehlbeere
Sorbus aria 'Majestica'	Mehlbeere

Schlinger

Lonicera in Sorten	
Clematis in Sorten	
Ramblerrosen	
Parthenocissus in Sorten	Wilder Wein
Hydrangea petiolaris	
Hedera in Sorten	Efeu

7 Höhe der Masten und Kräne in der Bauphase

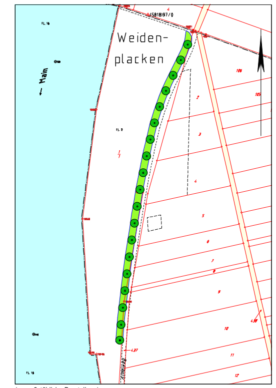
Masten, Baukräne und sonstige Gerätschaften dürfen während der Bauphase eine maximale Höhe von 25 m erreichen.

8 Abbrucharbeiten

Abbrucharbeiten sollten außerhalb der Brutzeiten (16.03.-31.08.) durchgeführt werden.

D Externe Ausgleichsfläche

Auf dem Grundstück mit der Katasterbezeichnung Gemarkung Bürgel, Flur 2, Flurstück 1/1 sind im Anschluss an eine bereits vorhandene Baumreihe Einzelbäume anzupflanzen. Der darunter befindliche fünf Meter breite Geländestreifen wird dauerhaft begrünt.



(unmaßstäbliche Darstellung)

Zeichenerklärung:

Wieseneinsaat

Die vorhandenen Ackerflächen (1.120 m²) sind mit einer naturnahen Gräser- und Kräutermischung einzusäen. Die Entwicklungspflege im 2. und 3. Jahr erfolgt durch eine dreimalige Mulchmahd im Jahr.

Anzupflanzender Einzelbaum

Anpflanzen von Gemeiner Esche (Fraxinus excelsior; 18 Stück) in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm. Die Bäume sind durch einen Dreibock zu sichern. Die Entwicklungspflege im 2. und 3. Jahr erfolgt je nach Bedarf durch Bewässern der Gehölze und Freihacken der Baumscheiben.

Vorhandener Laubbaum

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

Stadt Offenbach am Main
OF

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 521 C

DER STADT OFFENBACH AM MAIN

„Mühlheimer Straße / Brielsweg“

ENTWURF

Für das Gebiet östlich des Brielsweges zwischen der Mühlheimer Straße und der Bahnstrecke von Offenbach nach Hanau.

Maßstab: 1:1000 Stand: 14.06.2006