

Anlage 1b

zur Mag.-Vorl.-Nr.:

Textfestsetzungen zum

Bebauungsplan Nr. 563 A

(Hafen Offenbach, Mainviertel)

Stand: 10.09.2007

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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

Plangebietsteil	Baugebiet	GRZ		BGF maximal in m ²	Höhe der baulichen Anlage in m als deren Oberkante*		Zul. Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise
		I	II		maximal	mindestens		
1	MI	0,6	0,6	23.594	26,0	20,0	VIII	a2
2	MI	0,6	0,6	9.160	26,0	20,0	V	a2
3	MI	0,6	0,6	16.900	20,5		VI	a1
4	MI	0,6	0,6	4.900	17,5		V	a1
5a	MI	0,6	0,6	21.510	20,5		VI	a1
5b	MI	0,6	0,6		20,5		VI	
6	MI	0,6	0,6	2.480	17,5		V	a1
7	MI	0,6	0,6	17.320	70,0		XVII	a1
8a	MI	0,6	0,6	17.130	18,5		V	a1
8b					19,5	18,5	V	
9a	MI	0,6	0,6	16.570	18,5		V	a1
9b					19,5	18,5	V	
10a	MI	0,6	0,6	20.130	18,5		V	a1
10b					19,5	18,5	V	
11a	MI	0,6	0,6	12.470	18,5		V	a1
11b					19,5	18,5	V	
12	MK	0,4	0,6	12.960	70,0		XVII	a1
13a	MK	0,6	0,6	12.400	18,5		V	a1
13b	MK	0,6	0,6			18,5		
14a	MK	1,0	1,0	22.400	18,5		V	a1
14b	MK	1,0	1,0			18,5		
16	GE	0,6	0,6	32.416	26,0	20,0	VII	a2
17a	GE	0,8	0,8	31.100	45,0	20,0	XII	a2
17b	GE	0,8	0,8		20,0	20,0	VI	
17c	GE	0,8	0,8		75,0	20,0	XXI	
18a	GE	0,8	0,8	10.940	18,5		V	a1
18b	GE	0,8	0,8			18,5		
19a	GE	0,8	0,8	21.100	18,5		V	a1
19b	GE	0,8	0,8			18,5		

Zeichenerklärung:

MI = Mischgebiet

MK = Kerngebiet

GE = Gewerbegebiet

GRZ = Grundflächenzahl

I = für Hauptnutzungen

II = für Stellplätze, Carports, Garagen und ihre Zufahrten

BGF = Bruttogeschossfläche

a1, a2 = Abweichende Bauweise, siehe Textfestsetzung 4.1 – 4.3

* Bezugspunkte der Höhe: siehe Textfestsetzung 3.1 – 3.3

1.1 Mischgebiet (MI) - § 6 i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

1.1.1 Das Baugebiet MI mit allen Plangebietsteilen 1 – 11 gemäß Planzeichnung wird als Mischgebiet festgesetzt. Es dient der Unterbringung von Wohnen und von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Nachfolgende Festsetzungen unter 1.1 gelten für alle Plangebietsteile 1 – 11 sofern nachfolgend nichts anderes festgesetzt ist.

1.1.2 Allgemein zulässig sind ausschließlich (§ 6 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

1. Wohngebäude nach Maßgabe der Festsetzungen unter 8.1 bis 8.2 und 11,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,

3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 4. sonstige Gewerbebetriebe,
 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 6. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ohne Verkaufs- oder Vorführ- oder Gesellschaftsräume oder sonstige Stätten, deren teilweiser, überwiegender oder ausschließlicher Geschäftszweck der Verkauf oder die Darstellung von Artikeln oder Handlungen mit sexuellem Charakter ist. Ausgeschlossen sind auch solche Nutzungen, bei denen minderjährigen Personen der Zutritt gemäß Jugendschutzgesetz uneingeschränkt nicht gestattet ist.
- 1.1.3 Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.1.4 Im Plangebietsteil 7 (MI) sind Wohnnutzungen in allen Geschossen nicht zulässig.

1.2 Kerngebiet (MK) - § 7 i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

- 1.2.1 Das Baugebiet MK mit allen Plangebietsteilen 12 – 14 gemäß Planzeichnung wird als Kerngebiet festgesetzt. Es dient vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben, von zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Nachfolgende Festsetzungen unter 1.2 gelten für alle Plangebietsteile 12 – 14 sofern nachfolgend nichts anderes festgesetzt ist.
- 1.2.2 Allgemein zulässig sind ausschließlich (§ 7 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr.1 BauNVO):
1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten nach Maßgabe der Festsetzung unter 1.2.3,
 3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
 4. Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach Maßgabe der Festsetzungen unter Ziffer 1.2.4 und 1.2.5,
 6. sonstige Wohnungen und Wohngebäude nach Maßgabe der Festsetzungen unter Ziffer 1.2.4 und 1.2.5.
- 1.2.3 Vergnügungsstätten sind nur ohne Verkaufs- oder Vorführ- oder Gesellschaftsräume oder sonstige Stätten, deren teilweiser, überwiegender oder ausschließlicher Geschäftszweck der Verkauf oder die Darstellung von Artikeln oder Handlungen mit sexuellem Charakter ist, zulässig. Ausgeschlossen sind auch solche Nutzungen, bei denen minderjährigen Personen der Zutritt gemäß Jugendschutzgesetz uneingeschränkt nicht gestattet ist.
- 1.2.4 Wohnungen sind ausschließlich oberhalb des Erdgeschosses von Gebäuden zulässig, wobei als Erdgeschoss jeweils das 1. Vollgeschoss oberhalb der Straßenoberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße gilt.
- 1.2.5 Im Plangebietsteil 12 (MK) sind die unter Ziffer 1.2.2 Nr. 5 und Nr. 6 genannten Wohnnutzungen in allen Geschossen nicht zulässig.
- 1.2.6 Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nur im Plangebietsteil 14 und dort nur im Erdgeschoss zulässig.
- 1.2.7 Die nach § 7 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.3 Gewerbegebiet (GE) - § 8 i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2, Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

- 1.3.1 Das Baugebiet GE mit allen Plangebietsteilen 16 - 19 gemäß Planzeichnung wird als Gewerbegebiet festgesetzt (§ 8 BauNVO). Es dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Nachfolgende Festsetzungen unter 1.3 gelten für alle Plangebietsteile 16 – 19.
- 1.3.2 Das Baugebiet GE wird in Verbindung mit § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nach den besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen gegliedert. Die nachfolgend unter 1.3.3 und 1.3.4 aufgeführten zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen sind nur zulässig, wenn deren von dem gesamten Betriebsgrundstück abgestrahlten Schallemissionen die in der nachfolgenden Tabelle genannten Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 vom Dezember 2006 weder tags (06.00-22.00 Uhr) noch nachts (22.00-06.00 Uhr) überschreiten. Die Emissionskontingente L_{EK} geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter der als GE festgesetzten Fläche an (Bezugsfläche gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO).

Tabelle 1 Emissionskontingente LEK für den Tag (06.00-22.00 Uhr) und die Nacht (22.00-06.00 Uhr) in dB(A)/m²

Baugebiete	Tag (6.00 -22.00 Uhr)	Nacht (22.00 – 6.00 Uhr)
GE 16	65	45
GE 17a	65	37
GE 17b	65	44
GE 17c	65	37
GE 18	65	42
Ge 19	65	43

Betriebe und Anlagen sind auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel L_r der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs das dem Betriebsgrundstück zugeordnete Immissionskontingent L_{IK} an dem jeweiligen Immissionsort nicht überschreitet, d.h.

$$L_r \leq L_{IK}.$$

L_r : Beurteilungspegel am Immissionsort aufgrund der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs entsprechend den Vorschriften der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung.

L_{IK} : Das zulässige Immissionskontingent ergibt sich aus den Emissionskontingenten L_{EK} der Teilflächen des Betriebsgrundstücks unter Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung ΔL im Vollraum für jede Teilfläche und die anschließende Summation der Immissionskontingente L_{IK} der verschiedenen Teilflächen am Immissionsort, hinsichtlich der für die Berechnung anzuwendenden Formeln und Rahmenbedingungen wird auf die Abschnitte 4.5 und 5 nach DIN 45691 vom Dezember 2006 verwiesen.

Für die Ermittlung des zulässigen Immissionskontingents L_{IK} sind die Immissionsorte außerhalb der Flächen, für die L_{EK} festgesetzt werden, maßgeblich. Für schutzwürdige Nutzungen innerhalb der Flächen, für die L_{EK} festgesetzt werden, gelten die Anforderungen der TA Lärm. Die Einhaltung der oben festgesetzten Werte ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens nach-

zuweisen.

Betriebe und Anlagen sind nach § 31 BauGB ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel Lr der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten am Tag (6.00 - 22.00 Uhr) und in der Nacht (22.00 - 6.00 Uhr) mindestens um 15 dB unterschreitet.

Es ist nach § 31 BauGB ausnahmsweise zulässig, die Geräuschkontingente eines Grundstücks oder Teile davon einem anderen Grundstück zur Verfügung zu stellen, soweit sichergestellt ist, dass die sich aus den im Bebauungsplan festgesetzten IFSP ergebenden insgesamt maximal zulässigen Immissionswerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

1.3.3 Allgemein zulässig sind ausschließlich (§ 8 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):

1. Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und
3. Anlagen für sportliche Zwecke.

1.3.4 Ausnahmsweise zulässig sind ausschließlich (§ 8 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

1. unter Beachtung der Festsetzungen unter Ziffer 1.3.5 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke und
3. Vergnügungsstätten nach Maßgabe der Festsetzungen unter Ziffer 1.3.6.

1.3.5 Die unter Ziffer 1.3.4 ausnahmsweise zulässige Nutzung Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ist in den Plangebietsteilen 18 und 19 (GE) in einem durchgängigen Bereich von jeweils 20 m Tiefe gemessen von der angrenzenden östlichen beziehungsweise westlichen Begrenzung der Versorgungsfläche "Kohlelager" gemäß Planzeichnung nicht zulässig.

1.3.6 Vergnügungsstätten sind nur ohne Verkaufs- oder Vorführ- oder Gesellschaftsräume oder sonstige Stätten, deren teilweiser, überwiegender oder ausschließlicher Geschäftszweck der Verkauf oder die Darstellung von Artikeln oder Handlungen mit sexuellem Charakter ist, zulässig. Ausgeschlossen sind auch solche Nutzungen, bei denen minderjährigen Personen der Zutritt gemäß Jugendschutzgesetz uneingeschränkt nicht gestattet ist.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 17 und 19 BauNVO)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß der in der Planzeichnung für die einzelnen Plangebietsteile in der Nutzungsschablone aufgeführten Grundflächenzahl (GRZ) unter Beachtung der nachfolgenden Regelung unter Ziffer 2.2 festgesetzt.

2.2 In allen Plangebietsteilen ist durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, insbesondere Tiefgaragen, eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zulässig.

3 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO) UND ANZAHL DER ZULÄSSIGEN VOLLGESCHOSSE

3.1 Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß der in der Planzeichnung für die einzelnen Baugebiete bzw. Plangebietsteile in der Nutzungsschablone aufgeführten absoluten Höhen als

deren Oberkante (OK) als Mindestmaß (min.) und als Höchstmaß (max.) über der vorgelagerten Erschließungsfläche festgesetzt.

- 3.2 Oberkante im Sinne dieser Festsetzungen ist dabei der höchstgelegene Punkt der baulichen Anlage unabhängig von der baulichen Funktion oder der Nutzung.
- 3.3 Die in den Baugebieten bzw. Plangebietsteilen jeweils zulässige maximale Höhe für bauliche Anlagen als deren Oberkante darf für Dachaufbauten und untergeordnete technische Nebenanlagen wie Treppenhäuser und Aufzüge auf bis zu 10 % der Grundfläche der baulichen Anlage überschritten werden, höchstens jedoch um bis zu 3,0 m.
- 3.4 Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse schließt die jeweiligen Erdgeschosse ein. Staffelgeschosse sind darüber hinaus zulässig.
- 3.5 Für Vollgeschosse und Staffelgeschosse gelten die Begriffsbestimmungen der Hessischen Bauordnung.

4 BAUWEISE / ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

- 4.1 Für den gesamten Geltungsbereich wird unter Beachtung der nachfolgenden Regelung unter Ziffer 4.2 grundsätzlich wie in der Planzeichnung für die einzelnen Baugebiete bzw. Plangebietsteile in der Nutzungsschablone aufgeführt eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise (a1) festgesetzt, wobei Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.
- 4.2 Für die Plangebietsteile 1,2 (MI), 16 und 17a-c (GE) wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise (a2) festgesetzt, wobei Gebäudelängen über 50 m zulässig sind und abweichend von den landesrechtlichen Vorschriften der Abstand zwischen Gebäuden maximal 12 m betragen darf.
- 4.3 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen bzw. Baulinien bestimmt.

5 NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 5.1 Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.2 Tiefgaragen und Parkgeschosse unter der Geländeoberfläche sind in allen Plangebietsteilen auf der gesamten Fläche der Baugrundstücke ohne Anwendung der Regelung unter Ziffer 4.3 nach Maßgabe der Festsetzungen unter Ziffer 2.2 und Ziffer 9.5 zulässig.

6 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR- UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf der Maßnahmenfläche M1 ist der vorhandene einheimische und standortgerechte Ufergehölzbestand dauerhaft zu erhalten. Nicht einheimische und nicht standortgerechte Gehölze sind sukzessive zu beseitigen. Insgesamt ist ein gehölzbestandener Flächenanteil von mind. 75 % zu entwickeln. Neuanpflanzungen sind mit einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen gemäß Ziffer A und B der Vorschlagliste Pflanzen vorzunehmen. Gehölzfreie Bereiche sind extensiv zu pflegen (max. 2 Schnitte/Jahr). Während der Baumaßnahmen ist der Bereich nach DIN 18920 vor schädigenden Einflüssen zu schützen.*

7 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 7.1 Die im zeichnerischen Teil mit "GFL" bezeichnete und mit 1 nummerierte Fläche ist gemäß Planeinschrieb mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht zugunsten der Stadt Offenbach zu belasten und im Grundbuch durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit für die Stadt Offenbach zu sichern sowie zur Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen mit Leitungsrechten im erforderlichen Maß zugunsten der jeweiligen Versorgungsträger öffentlich-rechtlich/ privatrechtlich zu belasten. Die Zugänglichkeit für Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten ist dabei Teil des Leitungsrechtes.
- 7.2 Die im zeichnerischen Teil mit "GF" bezeichneten und mit 1 bis 2 nummerierten Flächen sind gemäß Planeinschrieb mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Fahrrecht zugunsten der Stadt Offenbach zu belasten und im Grundbuch durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit für die Stadt Offenbach zu sichern.
- 7.3 Die im zeichnerischen Teil mit "GL" bezeichneten und mit 1 bis 4 nummerierten Flächen sind gemäß Planeinschrieb mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie zur Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen mit Leitungsrechten im erforderlichen Maß zugunsten der jeweiligen Versorgungsträger öffentlich-rechtlich/ privatrechtlich zu belasten. Die Zugänglichkeit für Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten ist dabei Teil des Leitungsrechtes.
- 7.4 Die im zeichnerischen Teil mit "L" bezeichneten und mit 1 bis 3 nummerierten Flächen sind gemäß Planeinschrieb mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, welches im Grundbuch durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit für die Stadt Offenbach zu sichern ist, sowie zur Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen mit Leitungsrechten im erforderlichen Maß zugunsten der jeweiligen Versorgungsträger öffentlich-rechtlich/ privatrechtlich zu belasten. Die Zugänglichkeit für Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten ist dabei Teil des Leitungsrechtes.

* Hinweis:

Die Festsetzung umfasst lediglich einen schmalen, teilweise unter einem Meter breiten Streifen zwischen festgesetztem Uferweg (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) und dem nördlich angrenzenden, mainbegleitenden Ufergehölzstreifen, der der Bundeswasserstraße Main zuzuordnen ist (Fläche für die Wasserwirtschaft). Da im Rahmen der Bauleitplanung auf Flächen der Bundeswasserstraßenverwaltung keine Festsetzungen getroffen werden, wird die gewünschte landschaftsökologische Entwicklung des Uferabschnitts im Rahmen einer privatrechtlichen Vereinbarung zwischen der Stadt Offenbach und dem Wasser- und Schifffahrtsamt Aschaffenburg sichergestellt werden. Die grundsätzliche Zustimmung hierzu liegt vor. Gegenstand der Vereinbarung ist die in der Festsetzung formulierte Maßnahme, die dann für die gesamte Fläche zwischen Uferlinie und Uferweg entsprechend gilt.

8 DIE FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGEN GEFAHREN SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Gewerbelärm

Für Wohnnutzungen innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Plangebietsteile:

- 1, 2 (MI) und 13a (MK) - alle Geschosse - ,
- 5a (MI) - alle Geschosse bis zu einer Tiefe von 30 m und 6 (MI) - alle Geschosse bis zu einer Tiefe von 23 m jeweils gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie der Planstraße A -
- 16, 17a-c (GE) - alle Geschosse - ,

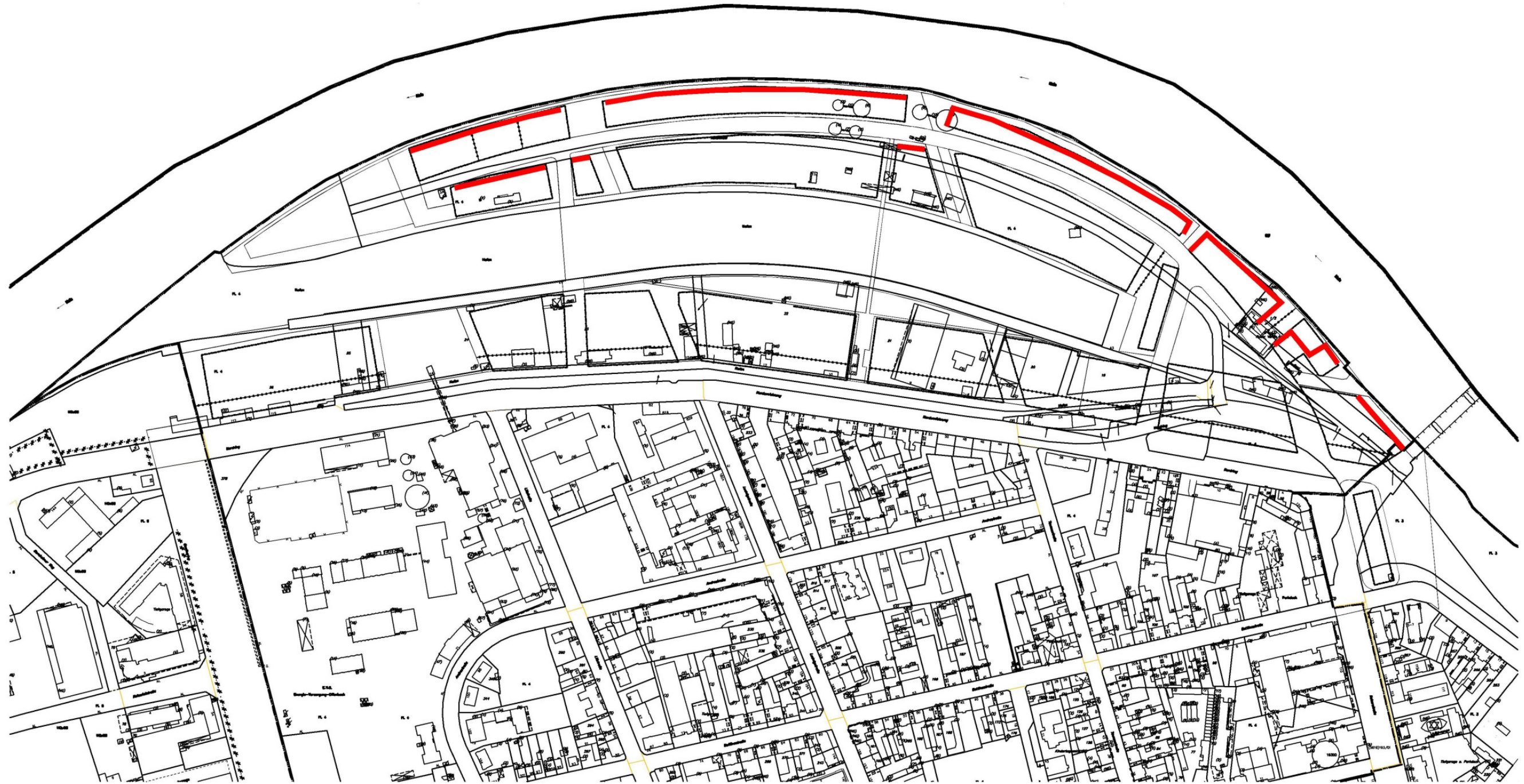
ist eine Grundrissorientierung in der Art vorzusehen, dass sich an allen Fassaden in Richtung der in der Karte S1 entsprechend gekennzeichneten Baugrenzen/Baulinien, keine Fenster von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 befinden. Hiervon kann nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn

1. durch ein schalltechnisches Gutachten nachgewiesen wird, dass vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen Beurteilungspegel von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht eingehalten werden.

oder

2. die Wohnungen so organisiert werden, dass diese Aufenthaltsräume durch Fenster an Fassaden in Richtung der in der Karte S 1 nicht gekennzeichneten Baugrenzen/Baulinien her belüftet werden können und die Fenster an den Fassaden in Richtung der in der Inselkarte gekennzeichneten Baugrenzen/Baulinien nicht offenbar sind und ausschließlich der Belichtung dienen.

Karte S1



8.2 Fluglärm/Gesamtlärm

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen von Wohnungen oder vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen sind die Außenbauteile dieser Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen des Lärmpegelbereichs IV nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 auszubilden (siehe Tabelle). Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Tabelle 2 Lärmpegelbereiche und erforderliches Gesamtschalldämm-Maß

Lärmpegelbereich nach DIN 4109 vom November 1989, Tab. 8	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. $R'_{w,res}$ in dB) nach DIN 4109 vom November 1989, Tab. 8 Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches
[-]	[dB]
IV	40

Außerdem sind in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen von Wohnungen nach der DIN 4109 (Schlaf- und Kinderzimmer) schallgedämmte Lüfter oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen.

8.3 Straßenverkehrslärm

Für Wohnnutzungen innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Plangebietsteile

- 8b, 9b, 10b, 11b (MI) - alle Geschosse-,
- 13b, 14b (MK) - alle Geschosse-,
- 18b, 19b (GE) - alle Geschosse-,

ist eine Grundrissorientierung in der Art vorzusehen, dass sich an allen Fassaden in Richtung der Nordumfahrung keine Fenster von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 befinden. Hiervon kann nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn

1. durch ein schalltechnisches Gutachten nachgewiesen wird, dass vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen Beurteilungspegel von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht eingehalten werden

oder:

2. die Wohnungen so organisiert werden, dass die Aufenthaltsräume nicht nur Fenster an den Fassaden in Richtung der Nordumfahrung haben und die Fenster an den Fassaden in Richtung der Nordumfahrung nicht offenbar sind und ausschließlich der Belichtung dienen.

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen innerhalb der in der Karte S 2 schraffiert dargestellten Flächen sind die Außenbauteile der Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen der in der Karte S3 dargestellten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 auszubilden (siehe Tabelle) soweit diese Anforderungen höher liegen als die Anforderungen nach Festsetzung 8.2. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängig-

keit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.


Tabelle 3 Lärmpegelbereiche und erforderliches Gesamtschalldämm-Maß

Lärmpegelbereich nach DIN 4109 vom November 1989, Tab. 8	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. $R'_{w,res}$ in dB) nach DIN 4109 vom November 1989, Tab. 8	
	Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Bürräume und ähnliches
[-]	[dB]	[dB]
III	35	30
IV	40	35
V	45	40
VI	50	45

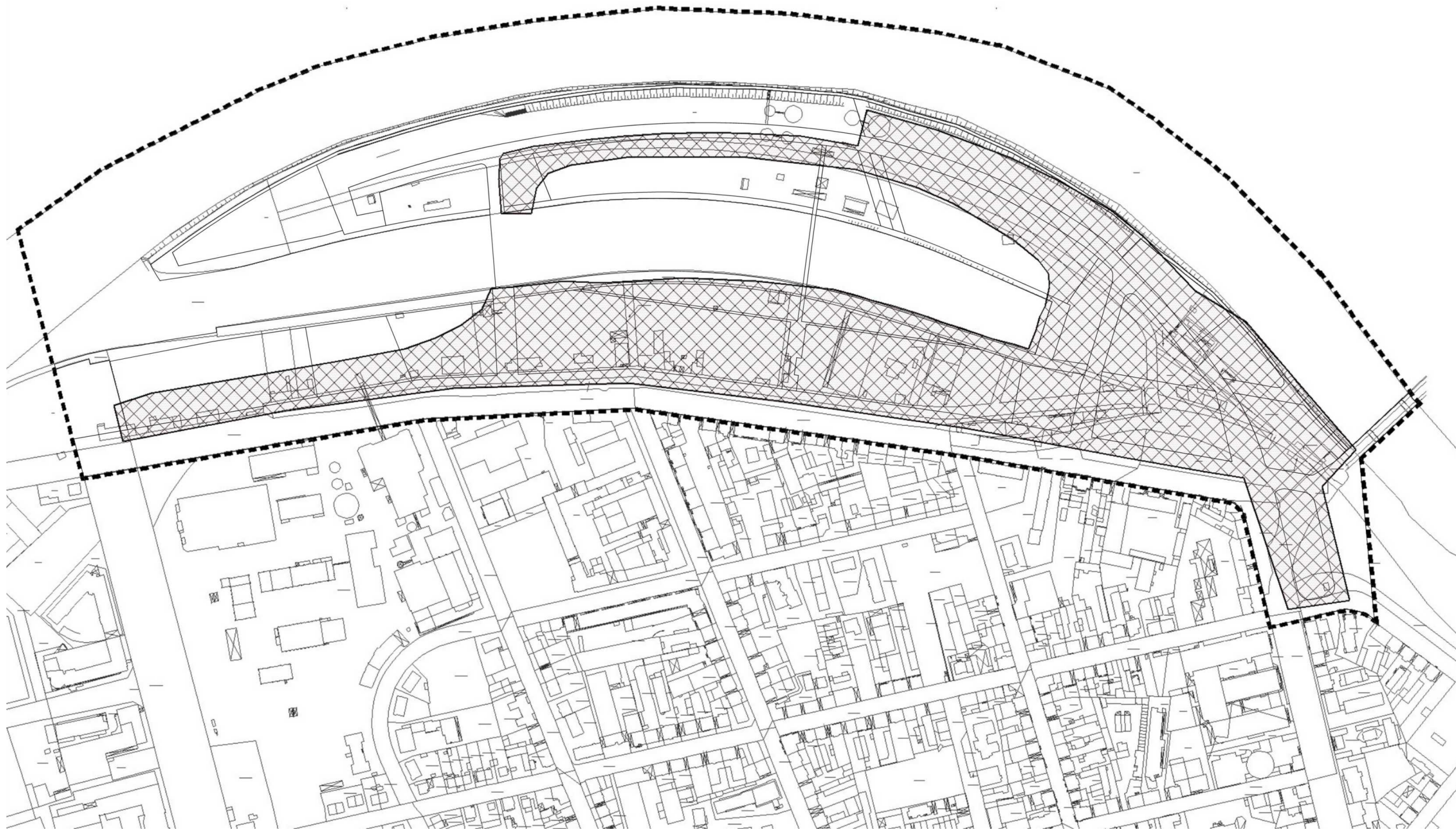

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden. Die Anforderungen der Festsetzung nach 8.2. sind jedoch einzuhalten.

Karte S2:

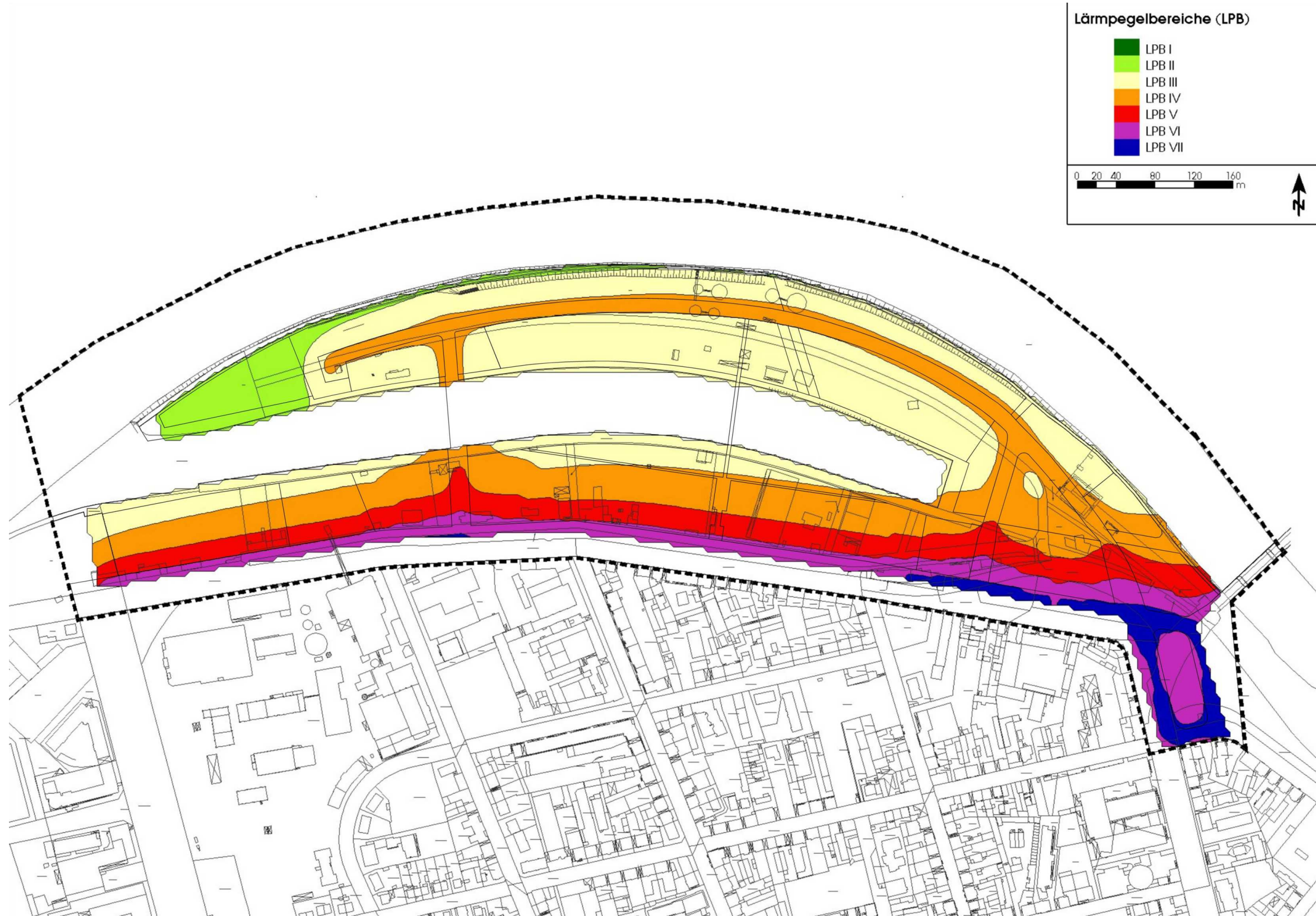
Legende

 Flächen mit passiven Schallschutzmaßnahmen in den Baufestern

0 20 40 80 120 160 m



Karte S3:



9 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN ODER BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

9.1 Im Bereich der Öffentliche Grünflächen "Parkanlage" ist auf den mit PI und PE bezeichneten Teilflächen jeweils eine Parkanlage mit folgenden Flächenanteilen herzustellen:

Flächen PI (intensive Nutzung):

- befestigte Flächen max. 20 %
- gärtnerisch gestaltete Flächen
- naturnah angelegte Flächen min. 20 %

Flächen PE (extensive Nutzung):

- befestigte Flächen max. 10 %
- gärtnerisch gestaltete Flächen
- naturnah angelegte Flächen min. 70 %

Flächen PL (Landschaftsfenster)

- befestigte Flächen max. 40 %
- gärtnerisch gestaltete Flächen min. 60 %

Als befestigte Flächen sind Funktionsflächen und Gestaltelemente wie Plätze, Wege, Sitzplätze, Mauern, Podeste o.ä. als voll versiegelte Flächen zulässig.

Als gärtnerisch gestaltete Flächen sind Rasenflächen, Beete und Ziergehölzpflanzungen zulässig.

Auf den naturnah anzulegenden Flächenanteilen sind Wiesenflächen und/oder Gehölzpflanzungen mit einheimischen und standortgerechten Arten gemäß Ziffer A und B der Vorschlagsliste Pflanzen in landschaftsgerechter Form herzustellen bzw. aus dem Bestand heraus zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

9.2 Begrünung im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen

Die in der Planzeichnung eingetragenen Baumreihen sind anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind für die Überstellung von Verkehrsflächen geeignete Bäume gemäß Ziffer C der Vorschlagsliste Pflanzen zu verwenden. Bei Baumreihen oder -gruppen ist eine einheitliche Artenverwendung zu berücksichtigen. Je Baum ist eine Baumscheibe von mindestens 4 m² unversiegelt zu halten und ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m³ vorzusehen. Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigungen durch Kraftfahrzeuge zu schützen. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm (mind. 3 x v-Qualität) aufweisen. Es sind Hochstämme mit durchgehendem Leittrieb zu verwenden. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Die Pflanzstandorte sind entsprechend den Erfordernissen der Verkehrssicherheit sowie bzgl. Ver- und Entsorgungseinrichtungen festzulegen.

9.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Stadtplatz"

Auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Stadtplatz" sind mindestens 10 Bäume gemäß Ziffer B und C der Vorschlagsliste Pflanzen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 20 - 25 cm (mind. 4 x v-Qualität) aufweisen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Der Platz ist auf mind. 10 % seiner Grundfläche als Grünfläche herzustellen.

9.4 Begrünung der Grundstücke

Innerhalb der gesamten Plangebietsteile müssen die jeweiligen Baugrundstücke im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO den nachfolgend definierten Mindestgrünanteil aufweisen:

Grünflächenanteil am Gesamtgrundstück	MI	MK	GE
30 %	1, 2, 3, 5, 6, 7	12	-
25 %	8, 9, 10, 11	13	-
20 %	4	-	16, 17, 18, 19

Mindestens 1/3 der definierten Mindestgrünfläche ist mit Gehölzen zu bepflanzen. Es sind bei an den Mainuferbereich angrenzenden Grundstücken zu mindestens 75 % und ansonsten zu mindestens 50 % einheimische und standortgerechte Laubgehölze gemäß Ziffer A der Vorschlagliste Pflanzen zu verwenden.

Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche im Bereich der Plangebietsteile MI 3, 5, 6 und 7 bzw. je angefangene 500 m² Grundstücksfläche im Bereich der übrigen Plangebietsteile ist mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 – 18 cm (mind. 3 x v-Qualität) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Bereits vorhandene Bäume und Pflanzungen werden hierbei angerechnet.

Die Grundstücksfreiflächen zwischen Mainuferweg und der Gebäudevorderkante bzw. deren seitliche Fluchten sind mit Ausnahme der notwendigen Zugänge als Wiesenfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Grundstücksfreiflächen entlang von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind auf 5 m Tiefe mit Ausnahme der notwendigen Zugänge gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten und dürfen nicht als hauswirtschaftliche Flächen, als Arbeits-, Lager- oder Stellplatzflächen oder auf sonstige Weise genutzt werden.

9.5 Tiefgaragenbegrünung

Flächen von Tiefgaragen, soweit sie nicht überbaut oder mit Stellplätzen überstanden sind, sind mit einer Vegetationstragschicht von

- mind. 40 cm in den Plangebietsteilen MI 1 und 2, MK 12 und 13 sowie GE 16 und 17a-c,
- mind. 80 cm in allen übrigen Plangebietsteilen

zu überdecken und zu begrünen.

9.6 Baumhaine

Die in der Planzeichnung eingetragenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen sind mit Laubbäumen entsprechend den Ziffern B oder C der Vorschlagliste Pflanzen hainartig zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Eine einheitliche Artenverwendung ist zu berücksichtigen. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16-18 cm (mind. 3 x v-Qualität) aufweisen. Der Reihen- und Pflanzabstand beträgt max. 5 m. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

10 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB)

- 10.1 In allen Plangebietsteilen sind nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis maximal 10° Dachneigung zulässig.
- 10.2 Parabolantennen, z.B. zum Empfang von Satellitensignalen, sind aus städtebaulich-gestalterischen Gründen in allen Plangebietsteilen unzulässig.
- 10.3 Als Einfriedungen von Grundstücken sind nur Laubhecken bis zu einer Höhe von 120 cm zulässig.
- 10.4 Die Zufahrtsrampen zu Tiefgaragen und die Abstellplätze für die Abfalltonnen sind mit einem Sichtschutz aus Laubhecken zu begrünen.

11 SONSTIGE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 2 BauGB)

Die in den Plangebietsteilen 3, 4, 5a-b, 6 (MI) gemäß Planzeichnung allgemein zulässigen Wohnnutzungen gem. Nr. 1. der Festsetzung Nr. 1.1.2 sind erst zulässig nachdem in den jeweils gegenüberliegenden Plangebietsteilen 1, 2 (MI), 16, 17a-c (GE) gemäß Planzeichnung Gebäude oder bauliche Anlagen gemäß der hierfür maßgeblichen Festsetzungen errichtet sind, so dass sichergestellt ist, dass an den Fassaden mit Fenstern von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 die Beurteilungspegel die Werte von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht nicht überschreiten. Der bebauungsplankonforme Bestand der Gebäude in den Plangebietsteilen 1, 2 (MI) und 16, 17a-c (GE), ist zusätzlich dauerhaft öffentlich-rechtlich oder privatrechtlich zu sichern.

12 HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / VORSCHLAGSLISTE PFLANZEN

Hinweise

Denkmalschutz (§ 20 HessDSchG)

Bei Erdarbeiten können Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische 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.

Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Heilquellenschutzzone C der staatlich anerkannten Heilquelle der Firma Kaiser Friedrich Quelle (StAnz. 20/1978 S.942 ff.). Gemäß der oben genannten Verordnung sind Eingriffe in den Boden über 70 m Tiefe verboten.

Bauvorhaben im Überschwemmungsgebiet (§ 31b WHG)

Bauvorhaben innerhalb des nachrichtlich übernommenen und in der Planzeichnung dargestellten Überschwemmungsgebiet des Mains unterliegen den Genehmigungsbestimmungen des § 31 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz. Sie sind ferner so zu errichten, dass bei dem Bemessungshochwasser das der Feststellung des Überschwemmungsgebietes zu Grunde gelegt wurde, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Empfehlungen

Dachbegrünung

Es wird empfohlen alle Flachdächer oder flach geneigten Dächer extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Substratschicht beträgt 8 cm.

Nutzung erneuerbarer Energien

Bei der technischen Gebäudeplanung und der Bauausführung wird aus ökologischen und ökonomischen Gründen für haustechnische Systeme und Komponenten grundsätzlich der weitgehende Einsatz von erneuerbaren Energien und sonstigen Techniken zur rationellen Energienutzung und -einsparung empfohlen.

Pflanzenlisten

Vorschlagliste A – Einheimische und Standortgerechte Gehölze

Feld-Ahorn	- Acer campestre
Berg-Ahorn	- Acer pseudoplatanus

Spitz-Ahorn	- Acer platanoides
Schwarz-Erle	- Alnus glutinosa
Hänge-Birke	- Betula pendula
Hainbuche	- Carpinus betulus
Kornelkirsche	- Cornus mas
Roter Hartriegel	- Cornus sanguinea
Hasel	- Corylus avellana
Pfaffenhütchen	- Euonymus europaea
Rot-Buche	- Fagus silvatica
Gemeine Esche	- Fraxinus excelsior
Liguster	- Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	- Lonicera xylosteum
Zitter-Pappel	- Populus tremula
Süß-Kirsche	- Prunus avium
Trauben-Kirsche	- Prunus padus
Hunds-Rose	- Rosa canina
Hecken-Rose	- Rosa corymbifera
Trauben-Eiche	- Quercus petraea
Stiel-Eiche	- Quercus robur
Silber-Weide	- Salix alba
Sal-Weide	- Salix caprea
Schwarzer Holunder	- Sambucus nigra
Mehlbeere	- Sorbus aria
Eberesche	- Sorbus aucuparia
Winter-Linde	- Tilia cordata
Sommer-Linde	- Tilia platyphyllos
Feld-Ulme	- Ulmus carpinifolia
Gewöhnl. Schneeball	- Viburnum opulus

Vorschlagliste B – Einheimische und standortgerechte Bäume

Berg-Ahorn	- Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	- Acer platanoides
Schwarz-Erle	- Alnus glutinosa
Hänge-Birke	- Betula pendula
Hainbuche	- Carpinus betulus
Gemeine Esche	- Fraxinus excelsior
Zitter-Pappel	- Populus tremula
Süß-Kirsche	- Prunus avium
Trauben-Eiche	- Quercus petraea
Stiel-Eiche	- Quercus robur
Mehlbeere	- Sorbus aria
Eberesche	- Sorbus aucuparia
Winter-Linde	- Tilia cordata
Sommer-Linde	- Tilia platyphyllos
Feld-Ulme	- Ulmus carpinifolia

Vorschlagliste C - Für die Überstellung von Verkehrsflächen geeignete Bäume

Großkronige Bäume	
Spitz-Ahorn	- Acer platanoides (i.S.)
Hainbuche	- Carpinus betulus (i.S.)
Baumhasel	- Corylus colurna
Esche	- Fraxinus excelsior (i.S.)
Platane	- Platanus x acerifolia
Stiel-Eiche	- Quercus robur (i.S.)
Winter-Linde	- Tilia cordata (i.S.)
Schwedische Mehlbeere	- Sorbus intermedia (i.S.)
Robinie	- Robinia pseudoacacia (i.S.)

Kleinkronige Bäume
Feld-Ahorn
Rotdorn
Vogel-Kirsche
Mehlbeere

- Acer campestre (i.S.)
- Crataegus laevigata ‚Paul’s Scarlet‘
- Prunus avium
- Sorbus aria