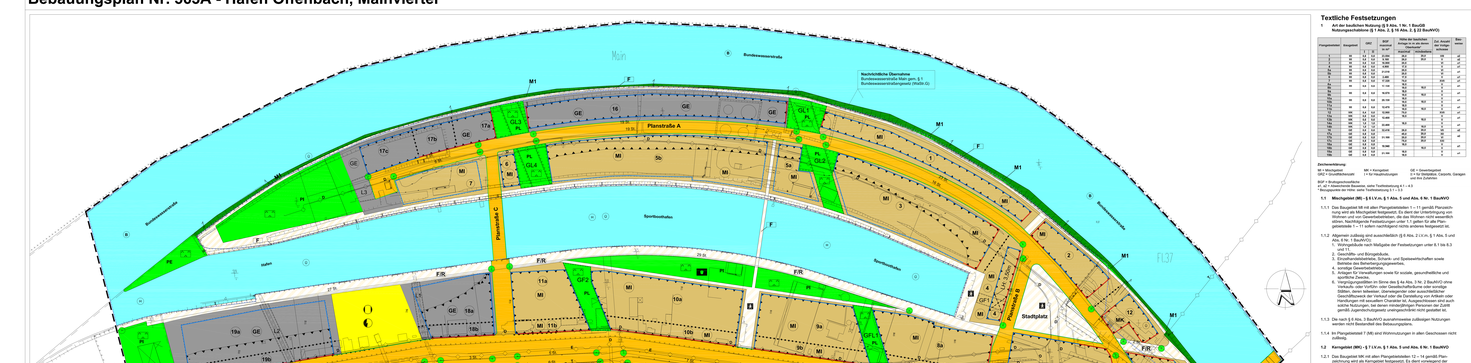
Mainviertel Offenbach

Bebauungsplan Nr. 563A - Hafen Offenbach, Mainviertel



Zeichenerklärung

- LB Mischgebiet (MI)
- MK Kerngebiet (MK)
- GE Gewerbegebiet (GE)
- Baugrenze
- Baulinie
- Fläche für Straßenverkehr
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung
- Bereiche ohne Ein-und Ausfahrt
- F Fußgängerbereich
- F Fußweg
- F/R Fuß- und Radweg
- GFL Fläche für Ver- und Entsorgung
- GL Fernwärme
- E Elektrizität
- Hauptversorgungsleitungen
- E ION 110 kV Leitung
- D Deutsche Telekom
- T WSV Datenkabel
- WA Wasserfläche (Hafenbecken)
- WR Wasserfläche(Rückwasserstraße mit Böschungsbereich)
- GR öffentl. Grünfläche
- Parkanlage
- PK Parkanlage intensiv
- PE Parkanlage extensiv
- PR Parkanlage Landschaftsfenster
- Spielanlage
- M1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzung von Bäumen
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (hier: Landschaftsschutzgebiet)
- Überschwemmungsgebiet (nachrichtliche Übernahme gem. § 32 WHG und § 65 HWG)
- Nachrichtliche Übernahme Heilquellenzone C (Wasserschutzgebiet SO 413-001)
- Umgiff Geltungsbereich

Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 123 Flurstücksnummer
- 12 Hausnummer
- Vorhandene Bebauung

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Nutzungsschablone (§ 9 Abs. 2, § 16 Abs. 2, § 22 BauNVO)

Plangebietsteil	Baugebiet	GRZ	GFZ	Max. Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise	Baulinie	Baugrenze
1	MI	0,8	2,4	III-IV	a	ja	ja
2	MI	0,8	2,4	III-IV	a	ja	ja
3	MI	0,8	2,4	III-IV	a	ja	ja
4	MI	0,8	2,4	III-IV	a	ja	ja
5	MI	0,8	2,4	III-IV	a	ja	ja
6	MI	0,8	2,4	III-IV	a	ja	ja
7a	MI	0,8	2,4	III-IV	a	ja	ja
7b	MI	0,8	2,4	III-IV	a	ja	ja
8a	MI	0,8	2,4	III-IV	a	ja	ja
8b	MI	0,8	2,4	III-IV	a	ja	ja
9a	MI	0,8	2,4	III-IV	a	ja	ja
9b	MI	0,8	2,4	III-IV	a	ja	ja
10	MI	0,8	2,4	III-IV	a	ja	ja
11	MI	0,8	2,4	III-IV	a	ja	ja
12a	MI	0,8	2,4	III-IV	a	ja	ja
12b	MI	0,8	2,4	III-IV	a	ja	ja
13a	MI	0,8	2,4	III-IV	a	ja	ja
13b	MI	0,8	2,4	III-IV	a	ja	ja
14a	MI	0,8	2,4	III-IV	a	ja	ja
14b	MI	0,8	2,4	III-IV	a	ja	ja
15a	MI	0,8	2,4	III-IV	a	ja	ja
15b	MI	0,8	2,4	III-IV	a	ja	ja
16a	MI	0,8	2,4	III-IV	a	ja	ja
16b	MI	0,8	2,4	III-IV	a	ja	ja
17a	MI	0,8	2,4	III-IV	a	ja	ja
17b	MI	0,8	2,4	III-IV	a	ja	ja
18a	MI	0,8	2,4	III-IV	a	ja	ja
18b	MI	0,8	2,4	III-IV	a	ja	ja
19a	GE	0,8	2,4	III-IV	a	ja	ja
19b	GE	0,8	2,4	III-IV	a	ja	ja

Zeichenerklärung
MI = Mischgebiet MK = Kerngebiet GE = Gewerbegebiet
GRZ = Grundflächenzahl I-IV=Höchstzahl GFZ = Geschossflächenzahl
BGF = Bruttogeschossfläche
Die GFZ ergibt sich aus dem Teilflächenanteil a / - = a
= Baugrenze ja=Ja nein= keine Baugrenze

1.1 Mischgebiet (MI) - § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

1.1.1 Das Baugebiet MI entsprechend Planzeichnung 1 – 11 gemäß Planzeichnung wird als Mischgebiet festgesetzt. Es dient der Unterbringung von Wohnungen, Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betrieben, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind (hier gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO) und Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.2 Allgemein zulässig sind ausschließlich § 6 Abs. 2 Nr. 2 bis 5 BauNVO (hier gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO):
1. Geschäfte- und Bürogebäude,
2. Schank- und Speisewirtschaften und Spielerlaubnisfreien Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. sonstige Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für soziale Versorgungen sowie für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
5. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ohne Ausnahme, die aufgrund ihrer Erscheinungsform, insbesondere ihrer Größen, deren Betriebarten oder ausschließlichen Geschäftsweise der Verkauf oder die Darstellung von Artikeln oder Dienstleistungen mit sexuellem Charakter dient, oder ähnlicher Nutzungen, bei denen mindestens 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 Planzeichnet 2 (MI) sind Einzelhandelsbetriebe in allen Geschossen nicht zulässig.

1.2 Kerngebiet (MK) - § 7 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

1.2.1 Das Baugebiet MK mit allen Plangebietsteilen 12 – 19 gemäß Planzeichnung wird als Kerngebiet festgesetzt. Es dient vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben, von zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur, sowie Wohnungen, hier unter 1.2 gilt für Plangebietsteile 12 – 14 sollen nachfolgend nicht zulässige Anlagen festgesetzt sein.

1.2.2 Allgemein zulässig sind ausschließlich § 7 Abs. 2 Ziffern 2 bis 5 Abs. 3 und Abs. 4 Nr. 2 BauNVO:
1. Einzelhandelsbetriebe und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten nach Maßgabe der Festsetzung unter Ziffer 1.2.4 und 1.2.5,
3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
5. Tankstellen, Anlagen für Verwaltungen und Gartenbaubetriebe und Betriebsteile nach Maßgabe der Festsetzungen unter Ziffer 1.2.4 und 1.2.5,
6. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ohne Ausnahme, die aufgrund ihrer Erscheinungsform, insbesondere ihrer Größen, deren Betriebarten oder ausschließlichen Geschäftsweise der Verkauf oder die Darstellung von Artikeln oder Dienstleistungen mit sexuellem Charakter dient, oder ähnlicher Nutzungen, bei denen mindestens Personen der Zutritt gemäß Jugendschutzgesetz uneingeschränkt nicht gestattet ist.

1.2.3 Vergnügungsstätten sind nur ohne Verkauf, oder Vorführ- oder Gesellschaftsräume oder solche Stätten, deren Gewerbe, Gewerbeart oder ausschließlicher Geschäftsweck der Verkauf oder die Darstellung von Artikeln oder Dienstleistungen mit sexuellem Charakter dient, oder ähnlicher Nutzungen, bei denen mindestens Personen der Zutritt gemäß Jugendschutzgesetz uneingeschränkt nicht gestattet ist.

1.2.4 Wohnungen sind ausschließlich oberhalb des Erdgeschosses von Gebäuden, die an der Straßenseite der Planstraße A, Planstraße B und oberhalb der Straßenbahnbahn der Mainufer Straßenbahnlinie zulässig.

1.2.5 Im Planzeichnet 12 (MK) sind die unter Ziffer 1.2.2 Nr. 5 und Nr. 6 genannten Wohnnutzungen in allen Geschossen nicht zulässig.

1.2.6 Einzelhandelsbetriebe sind nur in Verkaufsflächen bis 1.500 m² und darf 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 V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2, Abs. 5 und Abs. 9 Nr. 1 BauNVO

1.3.1 Das Baugebiet GE mit allen Plangebietsteilen 18 – 19 gemäß Planzeichnung wird als Gewerbegebiet festgesetzt (§ 8 BauNVO). Es dient vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben und Anlagen für sportliche Zwecke (hier gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO).

1.3.2 Allgemein zulässig sind in Verbindung mit § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO (nach den besonderen Eigenschaften der Betriebe gemäß § 8 BauNVO), (hier gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO) die folgenden Betriebe und Anlagen, die nicht nahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen sind nur zulässig, wenn dieser von dem gewerbe Betriebsgrundstück abgrenzenden Schallemissionen, die die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung Lärm (LR nach DIN 45691 von Dezember 2006 weder tags (06.00-22.00 Uhr) noch nachts (22.00-06.00 Uhr) überschreiten. Die Emissionsrichtwerte gelten für die Immissionsorte außerhalb des Gewerbegebietes und Grundstücksteiler der die GE festgesetzten Flächen an (Bezugsfläche gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO).

Tabelle 1: Immissionsrichtwerte LR für den Tag (06.00-22.00 Uhr) und die Nacht (22.00-06.00 Uhr)

Gebiet	Tag IO (06.00 Uhr)	Nacht IO (22.00 - 6.00 Uhr)
GE, GI	70	70
GEE, GIE	65	65
GEA, GIA	60	60

1. Gewerbebetriebe aller Art und Öffentliche Betriebe,
2. Anlagen für Verwaltungen und Geschäftsstellen und
3. Anlagen für sportliche Zwecke.

1.3.4 Ausnahmsweise zulässig sind ausnahmsweise (§ 8 Abs. 2 Ziffern 2 bis 5 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO):
1. unter Beachtung der Festsetzungen unter Ziffer 1.3.3 Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und hinsichtlich der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Tankstellen, Anlagen für Verwaltungen,
3. Vergnügungsstätten nach Maßgabe der Festsetzungen unter Ziffer 1.2.5.

1.3.5 Die unter Ziffer 1.3.4 ausnahmsweise zulässige Nutzung Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, ist nur innerhalb gegliegen Bereich von jeweils 20 m Tiefe gerechnet von der angrenzenden Gebäuden beziehungsweise westlichen Begrenzung der Verkehrsgrünfläche "Kurzbeiger" gemäß Planzeichnung nicht zulässig.

1.3.6 Vergnügungsstätten sind nur ohne Verkauf, oder Vorführ- oder Gesellschaftsräume oder solche Stätten, deren Gewerbe, Gewerbeart oder ausschließlicher Geschäftsweck der Verkauf oder die Darstellung von Artikeln oder Handlungen mit sexuellen Charakter ist, zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Verg