

Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)

GEIN Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis Abs. 9 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

0,6 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 Abs. 2 BauNVO)
 1,5 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)
 V Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)
 III-V Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 und § 16 Abs. 4 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 ff. BauNVO)

a Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)
 Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)
 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

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

Straßenverkehrsflächen
 Die Aufteilung der Straßenverkehrsflächen ist unverbindlich.
 Einfahrtsbereich
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 Repräsentationsgrün
 Grundstücksrandeingrünung

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

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

Sonstige Planzeichen

Altablagierung
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Abgrenzung unterschiedlicher Zahl der Vollgeschosse
 Fuß- und Radweg innerhalb der öffentlichen Grünfläche

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)

Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen GEIN (§ 8 BauNVO)
 Zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 und § 14 Abs. 1 BauNVO:
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Gewerbebetriebe sowie öffentliche Betriebe, die das Wohnen im Sinne von § 6 BauNVO nicht wesentlich stören,
 - Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - Nutzungsspezifische Nebenanlagen eines Polizeipräsidiums, z. B. Schießstände, Unterkünfte für Dienstkräfte, Hubschrauberlandeplätze, Sicherheitsanlagen und -einrichtungen, Stellplätze für Einsatzwagen, Tankanlagen für betriebliche Zwecke.
 Ausnahmsweise können gemäß § 8 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden:
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind,
 - die der Versorgung des Gebietes dienende Läden.
 Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO:
 - Tankstellen, sofern keine betriebliche Nebenanlage,
 - Einzelhandelsbetriebe,
 - gewerbliche Parkplätze und Parkhäuser,
 - Lagerhäuser und Lagerplätze als selbständige Anlagen,
 - Vergnügungstätten,
 - Gewerbebetriebe sowie Nutzungen, die der gewerblichen sexuellen Betätigung bzw. Schaustellung dienen.

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

2.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)
 Innerhalb der vorderen überbaubaren Grundstücksfläche (Bereich III-V Vollgeschosse) sind, ausnahmsweise zur Betonung des Haupteinganges und von Ecksituationen, auf einer Grundfläche von 500 m² bis zu VII Vollgeschosse zulässig.
 Wenn funktionale Erfordernisse vorliegen, können in dieser vorderen Zone für Gebäude- teile von max. 35 m Länge, ausnahmsweise auch nur bis zu II Vollgeschosse zugelassen werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
 Die maximale Gebäudehöhe einer Bebauung von maximal V Vollgeschossen darf 128,00 m ü. NN nicht überschreiten.
 Die maximale Gebäudehöhe einer Bebauung von maximal VII Vollgeschossen darf 140,00 m ü. NN nicht überschreiten.
 Technische Aufbauten wie Antennen, Schornsteine, Solaranlagen, Aufzüge, Lüftungsanlagen bleiben unberücksichtigt.

2.3 Zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen für Tiefgaragen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO über die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO festgelegte Grenze von 0,8 überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,925.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO)
 Die Baugrenze entlang des Spessarttrings kann zur Gliederung des Baukörpers auf max. 50 % der Länge um bis zu 3,0 m überschritten werden.
 Wenn entlang der Rheinstraße maximal II Vollgeschosse errichtet werden, kann an dieser Stelle die festgesetzte Baugrenze um bis zu 3,0 m überschritten werden.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
 Auf den mit „a“ festgesetzten Baugrundstücken sind Gebäude im Sinne der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig; die Gebäudelänge kann 50 m überschreiten.

5. Stellplätze, Garagen Tiefgaragen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

Tiefgaragen und Parkdecks sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 Stellplätze sind sowohl innerhalb der überbaubaren als auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 Mindestens 50 % der notwendigen Stellplätze sind in einer Tiefgarage oder der unteren Ebene eines Parkdecks nachzuweisen.
 In den als „Grundstücksrandeingrünung“ festgesetzten Flächen sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.

6. Anschluss des Gewerbegebietes an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Der Hauptanschluss des Gewerbegebietes ist in dem Bereich vorzusehen, der mit Planzeichen „Einfahrtsbereich“ definiert ist.
 Außerhalb der festgesetzten Bereiche „ohne Ein- und Ausfahrt“ ist vom Spessarttring und von der Rheinstraße jeweils 1. Nebenanschluss zulässig.

7. Nutzung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen für den Einsatz von Solar- energie und/ oder anderer erneuerbarer Energien zu treffen.
Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 Bei Neu-, Um und Erweiterungsbauten sind, auf Grund der Lärmimmissionen, hervorgerufen durch den Straßenverkehr, für Aufenthaltsräume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt dienen, bauliche Vorkehrungen zur Lärmreduzierung zu treffen.
 Zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 5, Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise, Ausgabe 1989) erfüllt werden.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 14 BauGB)

9.1 Oberflächengestaltung

Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen.

9.2 Niederschlagswasserversickerung

Das auf den nicht bebauten Teilen des privaten Baugrundstückes anfallende Niederschlagswasser, ist auf dem Baugrundstück zu versickern.
 Hinweis:
 Soweit wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange eine Vorbehandlung erfordern, ist diese durchzuführen.

10. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

10.1 Repräsentationsgrün / Eingangsbereich „1“
 Die mit der Ziffer „1“ festgesetzten Flächen sind zu mindestens 70 % als zusammenhängende Grünfläche wie folgt gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten:
 - Je 12 lfdm ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum I. oder II. Ordnung entsprechend den Artenempfehlungen zu pflanzen.

10.2 Grundstücksrandeingrünung „2“

Die mit der Ziffer „2“ festgesetzten Flächen sind bis auf notwendige Zufahrten und Zuwege zu 100 % wie folgt gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten:
 - Je 10 lfdm ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum I. oder II. Ordnung entsprechend den Artenempfehlungen zu pflanzen.
 - Je 20 m² Pflanzfläche ist eine Gruppe standortgerechter Sträucher aus 4-6 Pflanzen einer Art und Sorte zu pflanzen.

10.3 Begrünung der Stellplätze

Je sechs oberirdische Stellplätze ist ein Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 20 cm (gemessen in 1,00 m Höhe) mit einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 6 m² zu pflanzen und durch geeignete Maßnahmen (Holzpfähle, Metallbügel u.ä.) gegen Beschädigungen durch Kraftfahrzeuge zu sichern und dauernd zu unterhalten.

Textliche Festsetzungen

10.4 Begrünung der Tiefgaragenüberdeckung

Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut oder mit Stellplätzen überstanden sind, zu begrünen. Die Mindestschichtdicke (Substrat- und Dränschicht) beträgt 80 cm.

10.5 Dachbegrünungen

Mindestens 50% aller Dachflächen sind extensiv zu begrünen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO

11. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs.1 Nr. 1 HBO)

Dachform/Dachneigung
 Im Plangebiet sind nur flachgeneigte Dächer bis 15° zulässig.

C. Wasserrechtliche Satzung (gemäß § 42 Abs. 3 HWG)

Aufgrund § 42 Abs. 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) i. d. F. vom 22.01.1990 (GVBl. I 2002, S. 113), zuletzt geändert am 19.11.2007 (GVBl. S. 782) i.V.m. mit § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:

12. Regenwassersammelanlagen

Eine Einleitung von Niederschlagswasser in den öffentlichen Kanal ist nicht zulässig.
 Das von den baulichen Anlagen abfließende Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den Grundstücken zu versickern oder in geeignete Rückhalteanlagen, Zisternen oder Gartenteiche zu leiten und/oder als Brauchwasser (z.B. Gartenbewässerung) zu verwenden. Die Anlagen sind wasserundurchlässig herzustellen und der Oberfläche ist auf dem Grundstück zu versickern.

D. Nachrichtliche Übernahmen (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)

13. Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der quantitativen Zone C des Heilquellenschutzgebietes der staatlich anerkannten Heilquelle der Firma Kaiser Friedrich Quelle. Die Regelungen der Heilquellenschutzgebietsverordnung vom 18.04.1978 (StAnz. 20/1978 S. 942) sind einzuhalten. Dadurch sind u.a. Eingriffe in den Untergrund über 70 m verboten.

E. Hinweise und Empfehlungen

14. Bodenkennlinie (§ 20 HDSchG)

Wenn bei Erdarbeiten Bodenkennlinien bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

15. Altlasten

Gemäß der hessischen Altflächendeckelung sowie laut Anlage befindet sich auf dem Grundstück Flur 20, Flurstück 31 eine Altablagung. Diese besteht nach Vermutung der Umweltbehörden vorwiegend aus Bodenaushub und Straßenkehr. Konkrete Erkenntnisse und Bewertungen sind durch Boden- bzw. Baugrunduntersuchungen spätestens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens darzustellen.
 Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.1 zu informieren.

16. Schutz von unterirdischen Leitungen

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Bauwerke, wie Einbautungen und Mauern sind so zu gründen, dass sie die Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind.

17. Artenempfehlung

Vorschlagsliste I. Ordnung (Großbäume 20-40 m Höhe)

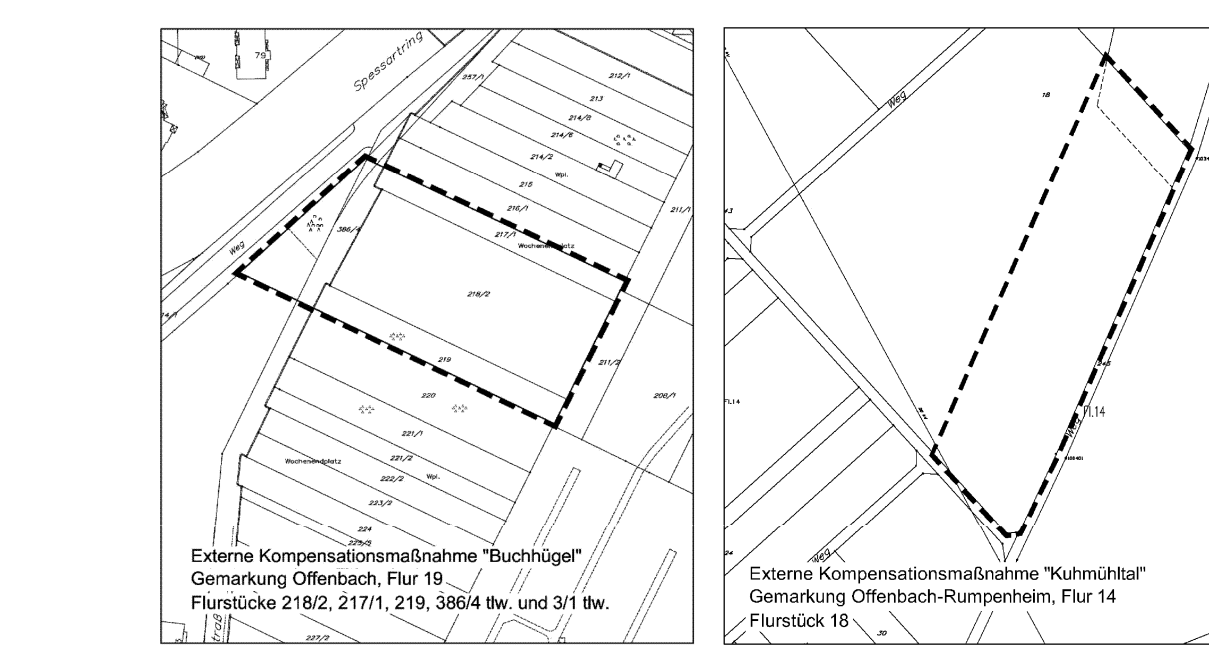
Acer platanoides Spitzahorn
 Acer pseudoplatanus Bergahorn
 Aesculus carnea Rotblühende Kastanie
 Fagus sylvatica Rotbuche
 Fraxinus excelsior Gewöhnliche Esche
 Quercus petraea Traubeneiche
 Quercus robur Stieleiche
 Tilia cordata Winterlinde
 Tilia platyphyllos Sommerlinde

Vorschlagsliste II. Ordnung (Mittelgroße Bäume 12-20 m Höhe)

Acer campestre Feldahorn
 Acer platanoides „Emerald Queen“ Spitzahorn
 Carpinus betulus Hainbuche
 Carpinus betulus „Fastigiata“ Säulenhainbuche
 Corylus colurna Baumhasel
 Juglans regia Walnuss
 Pyrus calleryana spec. Stadtbirne in Sorten
 Pyrus communis Wildbirne
 Sorbus aucuparia Eberesche
 Sorbus domestica Speierling
 Sorbus torminalis Elsbeere
 Tilia cordata „Greenspire“ Stadtlinde
 Tilia x euchlora Schmal Kronige Stadtlirne
 Ulmus hollandica „Lobel“

F. Externe Kompensationsmaßnahmen

Für Kompensationsmaßnahmen sollen in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde folgende externe Ausgleichsflächen herangezogen werden:



- Externe Kompensationsmaßnahme „Büchhügel“:
 Auf einer Lagerfläche der ESO (Parzelle 218/2), angrenzenden Flächen (217/1, 219) einem Teil der Rheinstraße (386/4 lfw.) und der Fläche zwischen der Rheinstraße und dem Industriebrunn (3/1 lfw.) wird unter Einbindung der vorhandenen Gehölzbestände eine strukturelle, naturnahe Grünanlage mit Aufenthaltsflächen entstehen. Diese Maßnahme trägt wesentlich dazu bei, das Freiraumentwicklungs-konzept Büchhügel, insbesondere die geplante Maßnahme einer öffentlichen Grünverbindung mit einem Rad- und Fußweg vom Spessarttring zur Oberen Grenzstraße umzusetzen.
- Externe Kompensationsmaßnahme „Kuhmühl“:
 In der Gemarkung Rumpenheim im Bereich des Kuhmühltes sollen Teile einer Ackerfläche (Flur 14, Flurstück 18) entsprechend den Zielen des Freiraumentwicklungs-konzeptes Bürgel-Rumpenheim Mainbogen einschließlich Kuhmühl, in eine Grünfläche mit wegbegleitenden Bäumen einbezogen werden.

Auf die Begründung zum Bebauungsplan in Kapitel 14.3 wird verwiesen.

Verfahren

PLANUNTERLAGEN hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flank- und Aufstellung des Bebauungsplanes, besitzend. Dieser Aufstellungsbeschluss ist in der Offenbach-Post vom 03.08.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden. Offenbach a. M., den Vermessungsamt	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Die Stadtverordnetenversammlung hat am 17.04.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes, besitzend. Dieser Aufstellungsbeschluss ist in der Offenbach-Post vom 03.08.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden. Offenbach a. M., den Der Magistrat Dezernat I
Vermessungsamt	Obürgermeister
FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 14.07.2008 bis zum 15.08.2008 durchgeführt worden. Offenbach a. M., den Stadtplanung und Baumanagement	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03.07.2008 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig unterrichtet und zur Aufklärung aufgefordert worden. Offenbach a. M., den Stadtplanung und Baumanagement
Ltd. Baudirektorin	Ltd. Baudirektorin
Für den städtebaulichen Entwurf	BILLIGUNG Die Stadtverordnetenversammlung hat am 06.11.2008 den Entwurf des Bebauungsplanes nebst Begründung mit Umweltbericht zum Zwecke der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB genehmigt.
Offenbach a. M., den Stadtplanung und Baumanagement	Offenbach a. M., den Der Magistrat Dezernat I
Ltd. Baudirektorin	Obürgermeister
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN Der gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes, die Begründung mit Umweltbericht, die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sowie weitere umweltbezogene Informationen haben nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Offenbach-Post am 13.11.2008 in der Zeit vom 21.11.2008 bis einschließlich 22.12.2008 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.11.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert worden. Offenbach a. M., den Vermessungsamt	STELLUNGNAHMEN Die Stadtverordnetenversammlung hat die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abgegebenen Stellungnahmen am „geprüft“. Offenbach a. M., den Der Magistrat Dezernat I
Vermessungsamt	Obürgermeister
SATZUNGSBESCHLUSS Die Stadtverordnetenversammlung hat am den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Offenbach a. M., den Der Magistrat Dezernat I	AUSFERTIGUNG Die Bebauungsplansatzung wird hiermit ausgefertigt. Offenbach a. M., den Der Magistrat Dezernat I
Obürgermeister	Obürgermeister
INKRAFTTRETEN Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung zusammengefasst der Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, sind am ortsüblich bekannt gemacht worden. Offenbach a. M., den Vermessungsamt	
Vermessungsamt	

Anlage 2 zur Mag.-Vorl. Nr.:

STADT OFFENBACH AM MAIN

BEBAUUNGSPLAN NR. 628
DER STADT OFFENBACH AM MAIN
„Spessarttring/Rheinstraße“

Für das Gebiet in der Gemarkung Offenbach, Flur 20, zwischen Spessarttring, Rheinstraße, Weg südlich des städtischen Anzuchtgartens und Hainbach.

Maßstab: 1:1.000 Stand: 12.01.2009