



Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung

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

WA Allgemeines Wohngebiet
 (§ 4 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)

0,4 Grundflächenzahl
 (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)
 (Zahl als Beispiel)

0,6 Geschossflächenzahl
 (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)
 (Zahl als Beispiel)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)
 (Zahl als Beispiel)

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

a₁, a₂ Abweichende Bauweise
 (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
 (s. textliche Festsetzungen)

Baugrenze
 (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche
 (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

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

Hospiz Zweckbestimmung:
 Hospiz

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

○ Anpflanzen von Bäumen
 (Standortfestsetzung)

Sonstige Planzeichen

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

● Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Festsetzungen zur Zahl der zulässigen Vollgeschosse

● Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet WA
 (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO)

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Fläche für Gemeinbedarf „Zweckbestimmung: Hospiz“
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Fläche für Gemeinbedarf „Zweckbestimmung: Hospiz“ dient der Unterbringung eines Hospizes.

Zulässig sind Anlagen eines Hospizes.

Dies umfasst insbesondere:

- Wohn-, Betreuungs- und Behandlungsräume,
- Sozialräume (Aufenthaltsräume, Küchen, o.ä.),
- Räume für die Verwaltung, Bewirtschaftung und Versorgung des Hospizes,
- Räume für Angehörige,
- Räume für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und
- Sanitäre Einrichtungen.

3. Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb der als abweichende Bauweise (a1 und a2) festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wie folgt zu errichten:

a1: Gebäude dürfen an die östliche Grundstücksgrenze ohne Abstandsfläche angebaut werden.

a2: Gebäude müssen an die westliche Grundstücksgrenze ohne Abstandsfläche angebaut werden.

4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

4.1 Stellplätze

In den als Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzten Flächen sind Stellplätze sowohl innerhalb der überbaubaren als auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In den als Flächen für den Gemeinbedarf - Zweckbestimmung „Hospiz“ festgesetzten Flächen, sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Vorgartenfläche entlang des Lichtenplattenweges zulässig.

Hierbei ist jeweils Festsetzung 7.2 bezüglich der begrünten Mindestflächen von Vorgartenflächen zu beachten.

4.2 Garagen und Carports

Für Garagen und Carports ist Festsetzung 4.1 entsprechend anzuwenden.

Garagen und Carports haben dabei jeweils einen Mindestabstand von 5,00 m zu der Erschließungsstraße (straßenseitige Grundstücksgrenze) einzuhalten.

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

Oberflächengestaltung

Stellplatzflächen und ihre Zufahrten sind wasserdurchlässig herzustellen.

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

Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen für den Einsatz von Solar-energie und/ oder anderer erneuerbarer Energien zu treffen.

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

7.1 Grundstücksbepflanzung

Die nicht überbauten oder als Stellplätze oder Zufahrten genutzten Flächen der Baugrundstücke sind zu begrünen.

Pro Grundstück ist mindestens ein heimischer Laubb Baum entsprechend den Artenempfehlungen (Nr. 17) zu pflanzen.

7.2 Vorgartenflächen

In den Vorgartenflächen sind folgende Mindestanteile zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

- in den als Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzten Flächen mindestens 50 %,
- in den als Flächen für den Gemeinbedarf - Zweckbestimmung „Hospiz“ festgesetzten Flächen mindestens 40 %.

Als Vorgartenfläche wird die Fläche zwischen der straßenseitigen Baugrenze bzw. deren seitlicher Verlängerung und der straßenseitigen Grundstücksgrenze an den Erschließungsstraßen Lichtenplattenweg und Julius-Leber-Straße definiert.

Textliche Festsetzungen

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

8. Dacheindeckungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Die Errichtung von Anlagen zur Solarenergiegewinnung sowie Dachbegrünungen sind bei allen Dächern zulässig.

Zur Dachdeckung sind helle, glänzende und/oder reflektierende Materialien nicht zugelassen.

9. Fassaden (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Nicht zulässig sind Verglasungen aus dunkel getönten oder verspiegelten Gläsern sowie Wandverkleidungen aus glänzenden oder spiegelnden Materialien. Dem rationellen Umgang mit Energie dienende Fassadenverglasungen sowie Fassadenbegrünungen sind zulässig.

10. Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Einfriedungen sind nur in Form von blickdurchlässigen Holz- oder Metallzäunen mit oder ohne Hinterpflanzung entsprechend den Artenempfehlungen (Nr. 17) zulässig.

11. Sichtschutz für Mülltonnenanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 und 5 HBO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Mülltonnenabstellplätze sind mit Sichtschutzanlagen bis max. 1,80 m Höhe zu versehen. Diese sind mit vorgepflanzten heimischen Laubgehölzen oder Kletterpflanzen entsprechend den Artenempfehlungen (Nr. 17) dauerhaft zu begrünen.

C. Hinweise und Empfehlungen

12. Dachbegrünung

Es wird empfohlen, nicht als Dachterrasse genutzte Dächer mit Dachneigungen unter 15° mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

13. Regenwassersammelanlagen

Es wird empfohlen, das von den baulichen Anlagen abfließende Niederschlagswasser der Dachflächen in geeignete Rückhalteanlagen, Zisternen oder Gartenteiche zu leiten und/oder als Brauchwasser (z.B. Gartenbewässerung) zu verwenden. Die Anlagen sind wasserundurchlässig herzustellen.

14. Bodendenkmäler (§ 20 HDSchG)

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

15. Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. 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. Immissionsschutz

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.

Der Bebauungsplan wird bei Bestätigung der Ausbaumaßnahmen des Flughafens Frankfurt in der Tagschutzzone (TGZ 2) liegen. Der Dauerschallpegel liegt oberhalb von 55 dB(A). Nach dem Fluglärmschutzgesetz ist der Eigentümer/Betreiber dieser Einrichtung verpflichtet passiven Schallschutz auf eigene Kosten vorzusehen.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass zukünftige Erweiterungen oder genehmigungspflichtige Umbauten der geplanten Anlage einer Genehmigung der zuständigen Landesbehörde bedürfen und für die Erteilung dieser Ausnahmegenehmigung ein dringender öffentlicher Bedarf vorliegen muss.

17. Artenempfehlungen

Kleinkronige Bäume

- Acer campestre
- Carpinus betulus
- Crataegus laevigata
- Malus-Arten
- Prunus avium
- Prunus cerasifera „nigra“
- Sorbus aucuparia
- Sorbus torminalis
- heimische Obstbäume

- Feldahorn
- Hainbuche
- Rot-Dorn
- Wildapfel/Zierapfel
- Vogelkirsche
- Blutpflaume
- Eberesche
- Eisbeere

Sträucher

- Hartriegel
- Kornelkirsche
- Zwergmispel
- Pfaffenhütchen
- Liguster
- Heckenkirsche
- Schlehe
- Kreuzdorn
- Hundsrose
- Wein-Rose
- Wolliger Schneeball
- Felsenbirne
- Weichselkirsche

- Cornus sanguinea
- Cornus mas
- Cotoneaster integerrima
- Euonymus europaeus
- Ligustrum vulgare
- Lonicera xylosteum
- Prunus spinosa
- Rhamnus catharticus
- Rosa canina
- Rosa rugiflora
- Viburnum lantana
- Amelanchier lamarckii
- Prunus mahaleb

Kletterpflanzen

- Aristolochia macrophylla
- Clematis in Sorten
- Hedera helix
- Humulus lupulus
- Hydrangea petiolaris
- Lonicera spec.
- Parthenocissus quinquefolia
- Parthenocissus tricuspidata
- Polygonum auberti
- Rosa in Sorten
- Wisteria sinensis

- Pfeifenwinde
- Waldrebe
- Efeu
- Hopfen
- Kletterhortensie
- Geißblatt
- Wilder Wein
- Wilder Wein
- Schling-Knoterich
- Kletterrosen
- Blauregen

Verfahren

PLANUNTERLAGEN	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstandenen städtischen Kartenwerk durch das Vermessungsamt Offenbach a. M. Offenbach a. M., den Vermessungsamt Vermessungsdirektor	Die Stadtverordnetenversammlung hat am 02.04.2009 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss ist in der Offenbach-Post vom 17.04.2009 bekannt gemacht worden. Offenbach a. M., den Der Magistrat Dezernat I Oberbürgermeister
FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist nach Bekanntmachung in der Offenbach Post am 17.04.2009 in der Zeit vom 21.04.2009 bis zum 07.05.2009 durchgeführt worden. Offenbach a. M., den Stadtplanung und Baumanagement Lfd. Baudirektorin	Für den städtebaulichen Entwurf ÖFFENTLICHKEIT Offenbach a. M., den Stadtplanung und Baumanagement Lfd. Baudirektorin
BILLIGUNG Die Stadtverordnetenversammlung hat am 07.05.2009 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung im öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt. Offenbach a. M., den Der Magistrat Dezernat I Oberbürgermeister	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN Der gebilligte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Begründung haben nach öffentlicher Bekanntmachung in der Offenbach-Post am 18.05.2009 in der Zeit vom 26.05.2009 bis einschließlich 25.06.2009 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.05.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert worden. Offenbach a. M., den Der Magistrat Dezernat I Vermessungsdirektor
STELLUNGNAHMEN Die Stadtverordnetenversammlung hat die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abgegebenen Stellungnahmen am _____ geprüft. Offenbach a. M., den Der Magistrat Dezernat I Oberbürgermeister	SATZUNGSBESCHLUSS Die Stadtverordnetenversammlung hat am _____ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Offenbach a. M., den Der Magistrat Dezernat I Oberbürgermeister
AUSFERTIGUNG Die Bebauungsplansatzung wird hiermit ausfertigt. Offenbach a. M., den Der Magistrat Dezernat I Oberbürgermeister	INKRAFTTRETEN Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, sind am _____ ortsbüchlich bekannt gemacht worden. Offenbach a. M., den Der Magistrat Dezernat I Vermessungsdirektor

Anlage 4 zur Mag.-Vorl. Nr.:

Vorhabenträgerin:
 Stiftung "Heilig-Geist-Hospital Bensheim"

Stadt Offenbach am Main
OF
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 632
 DER STADT OFFENBACH AM MAIN
„Hospiz am Lichtenplattenweg“

Für das Gebiet zwischen Julius-Leber-Straße, Lichtenplattenweg, Industriebahnweg und der nördlichen Grenze des Grundstücks Julius-Leber-Str. 4.

Maßstab: 1: 500 Stand: 10.08.2009