TEIL A: PLANZEICHNUNG

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise sowie Höhe der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 sowie Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 1, 16-20 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

THmax. — Traufhöhe als Höchstmaß
FHmax. — Firsthöhe als Höchstmaß
GHmin. — Gebäudehöhe als Mindestmaß
GHmax. — Gebäudehöhe als Höchstmaß

Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Private Verkehrsfläche [Privatstraße]

A B — Zwischen den Punkten A und B ist die Geltungsbereichsgrenze zugleich Straßenbegrenzungslinie [gemäß textlicher Festsetzung Ziffer 4.1.2]

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen zu treffenden baulichen Maßnahmen und sonstigen technischen Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

L1 - L4 — Bezeichnung der jeweils festgesetzten Lärmschutzmaßnahme gemäß textlicher Festsetzung Ziffer 8.

Private Grünflächen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

Private Grünflächen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

M1 - M2 — Bezeichnung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

① - ④ — Bezeichnung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen von Einzelbäumen
Standorte können um bis zu 5.00 m verschoben werden [gem. textlicher Festsetzung Ziffer 10.6]

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

6.00 — Vermaßung in Metern (z.B. 6.00 m)

A — — A' — Bezugslinie A - A' zur textlichen Festsetzung Ziffer 8.2.3

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

GGa — Zweckbestimmung: Gemeinschaftsgaragen

GSt — Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze

BSt — Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze für Besucher

72 St/WA — Zuordnung einer Gemeinschaftsanlage zum WA

GA — Zweckbestimmung: Gemeinschaftsanlage zur Errichtung einer Abfallsammelstelle

GP — Zweckbestimmung: Gemeinschaftsanlage zur Herstellung eines Gemeinschaftsplatzes mit Freizeit- und Spieleinrichtungen für die künftigen Bewohner des Gebietes

NG — Nebenanlagen im Sinne von Gartenhäusern, Geräteschuppen und Kellerersatzräumen gemäß textlicher Festsetzung Ziffer 5.1

NV — Zweckbestimmung: Nebenanlage zur Versorgung des WA mit Wärme und elektrischem Strom gemäß textlicher Festsetzung Ziffer 5.2

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

GF1 — Gehrecht (und Fahrrecht für Fahrradfahrer) zu Gunsten der Allgemeinheit

GF2 — Geh-und Fahrrecht zu Gunsten der Feuerwehr

Firstrichtung des Hauptbaukörpers

P1 - P3 — Maßbezugspunkte zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen

GP1/GP2 — Definition neuer Grenzpunkte/ Verlauf der neuen Grenze

Angaben zum Bestand

6/19 — Flurstücksgrenze / Flurstücksnummer

Vorhandene Bebauung mit Kennzeichnung der Hausnummer

Vorhandene Gasregelstation (zu beseitigen)

Hinweise zur Planung des Vorhabenträgers

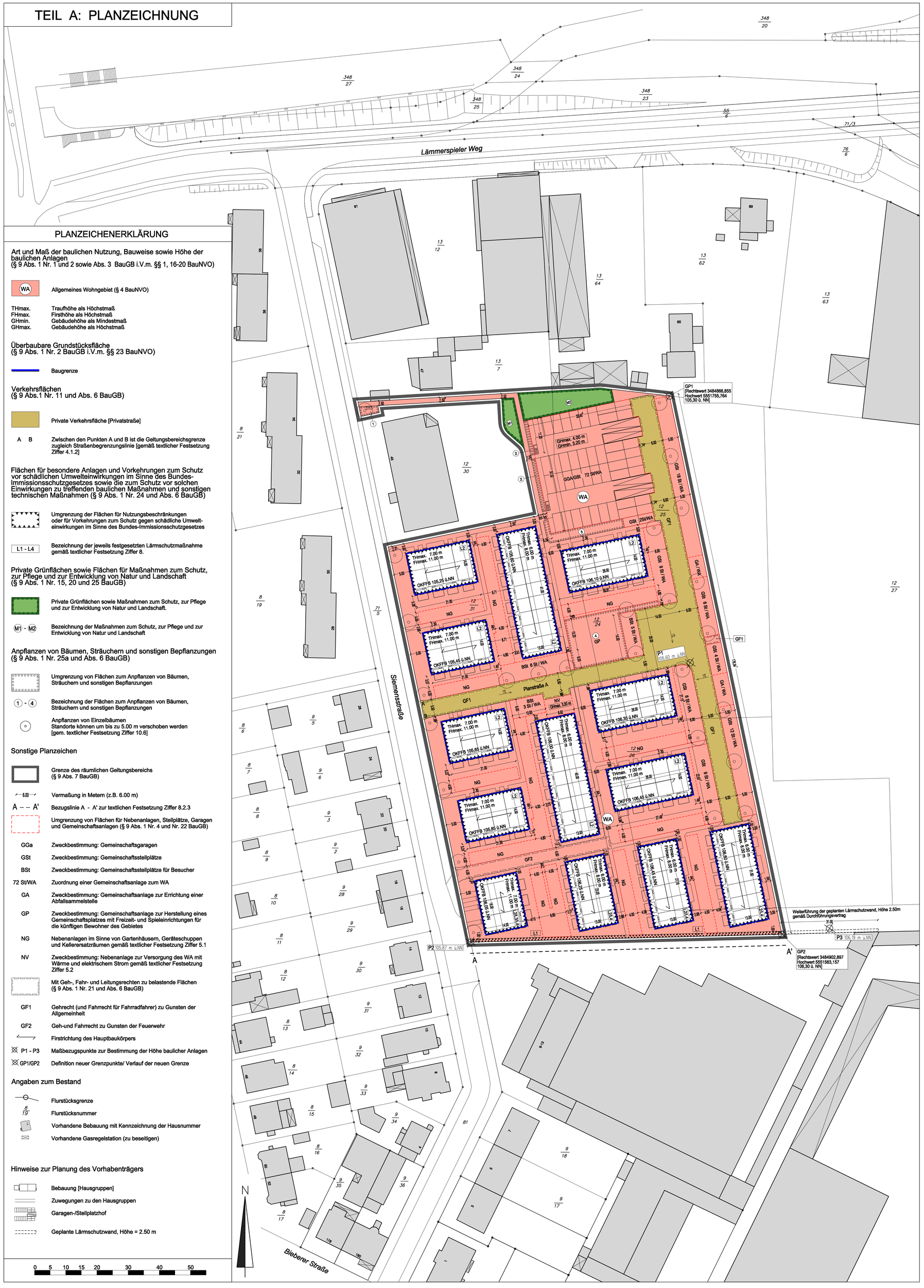
Bebauung [Hausgruppen]

Zuwegungen zu den Hausgruppen

Garagen-/Stellplatzhof

Geplante Lärmschutzwand, Höhe = 2.50 m

0 5 10 15 20 30 40 50



TEIL B: TEXTTEIL

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise sowie Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr.1 und 2 sowie Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 1 und 16 - 20 BauNVO)

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO).

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

Baugebiet	GRZ [1]	Zahl der Vollgeschosse	Höhe der baulichen Anlagen [2]-[5]			Bauweise	
			Traufhöhe (THmax.)	Firsthöhe (FHmax.)	Gebäudehöhe (GHmin/GHmax.)		
WA	0,4	II	Siehe Planein-schrieb	Siehe Planein-schrieb	Siehe Planein-schrieb und textl. Festsetzungen	o	H

Zeichenerklärung

WA = Allgemeines Wohngebiet
GRZ = Grundflächenzahl
o = Offene Bauweise
II = Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
H = Nur Hausgruppen zulässig

[1] Ergänzend wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 v.H. und darüber hinaus durch die Grundflächen von Stellplätzen und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Befestigungen (z.B. Rasengittter) um weitere bis zu 5 v.H. bis zu einer maximal zulässigen GRZ von 0,65 überschritten werden darf (§ 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO).

[2] Der untere Maßbezugspunkt für die Bestimmung der zulässigen Trauf- und Firsthöhen ist jeweils die baufensterbezogen festgesetzte Oberkante Fertigfußboden im Obergeschoss von Gebäuden (OKFFB).

Der untere Maßbezugspunkt für die Bestimmung der minimal und maximal zulässigen Gebäudehöhen ist der in der Planzeichnung markierte Punkt P1 (106,60 ü. NN).

Die Höhen werden wie folgt gemessen:

Traufhöhe (THmax.): zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (oberer Maßbezugspunkt) und dem jeweils zugehörigen unteren Maßbezugspunkt (OKFFB).

Firsthöhe (FHmax.): zwischen Oberkante First (oberer Maßbezugspunkt) und dem jeweils zugehörigen unteren Maßbezugspunkt (OKFFB).

Gebäudehöhe (GHmin./GHmax.): zwischen Oberkante Attika (oberer Maßbezugspunkt) und dem zugehörigen unteren Maßbezugspunkt (P1).

[3] Nebenanlagen in Form von Kellerersatzräumen, Garten- und Gerätehäuschen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m zulässig. Als unterer Maßbezugspunkt gilt jeweils die baufensterbezogen festgesetzte OKFFB der zugehörigen Reihenhausgruppe.

[4] Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre.

[5] Die erforderliche Mindesthöhe der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss von Gebäuden (OKFFB) wird gemäß § 9 Abs. 3 BauGB jeweils baufensterbezogen durch Planeinschrieb in Meter über NN festgesetzt.

1.2 Nutzungseinschränkungen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

1.2.1 Die unter § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO aufgeführten, in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen "Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen" sind nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

2.1 Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Vordächer um bis zu 1,00 m und durch ebenerdige Terrassen und Terrassentrennwände um bis zu 3,00 m überschritten werden.

3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

3.1 Pro Reihenhauseinheit ist nur eine Wohneinheit zulässig.

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

4.1 Private Verkehrsflächen

4.1.1 Gemäß Planeinschrieb wird die gebietsinterne Erschließungsstraße Planstraße A als private Verkehrsfläche (Privatstraße) festgesetzt.

4.1.2 Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den durch Planeinschrieb gekennzeichneten Punkten A und B zugleich Straßenbegrenzungslinie.

5 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

5.1 Nebenanlagen im Sinne von Gartenhäusern, Gerätheschuppen und Kellersersatzräumen sind nur innerhalb der in der Planzeichnung mit dem Zusatz "NG" gekennzeichneten Flächen zulässig. Die zulässige Grundfläche der einzelnen Anlage ist dabei auf 6 m² pro Reihenhauseinheit beschränkt.

5.2 Anlagen und Gebäude, die der Versorgung des allgemeinen Wohngebietes mit Wärme und elektrischem Strom dienen (z.B. Zentrale Heiz- und Elektrizitätswerke, Blockheizkraftwerke) sind nur in den in der Planzeichnung mit dem Zusatz "NV" bezeichneten Flächen für Nebenanlagen zulässig.

6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

6.1 Geh- und Fahrrechte

6.1.1 Die in der Planzeichnung mit GF1 bezeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht (und Fahrrecht für Fahrradfahrer) zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten.

6.1.2 Die in der Planzeichnung mit GF2 bezeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Feuerwehr zu belasten.

7 Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

7.1 Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsgaragen (GGa), Gemeinschaftsstellplätze (GSt) und Besucherstellplätze (BSt)

7.1.1 Gemeinschaftsgaragen sind nur innerhalb der mit "GGa" gekennzeichneten Flächen für Gemeinschaftsanlagen zulässig. Die Gemeinschaftsgaragen sind mit zwei übereinanderliegenden Parkebenen zulässig. Auf die Festsetzungen gem. Ziffer 1.1 wird verwiesen.

7.1.2 Gemeinschaftsstellplätze sind nur in den mit dem Zusatz "GSt" und "BSt" (Besucherstellplätze) gekennzeichneten Flächen für Gemeinschaftsanlagen zulässig.

7.2 Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Abfallsammelplatz (GA)

7.2.1 Die Errichtung von Abfallsammelplätzen ist nur auf den durch Planeinschrieb mit dem Planzeichen 15.3 der Planzeichenverordnung und mit dem Zusatz "GA" gekennzeichneten Flächen zulässig. Die Einrichtung von Abfallbehältnissen (mit Ausnahme von Komposterbehältnissen in den rückwärtigen Hausgärten) außerhalb der festgesetzten Flächen ist unzulässig.

7.3 Gemeinschaftsanlage mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsplatz (GP)

7.3.1 Innerhalb der in der Planzeichnung mit dem Zusatz "GP" gekennzeichneten Fläche ist die Herstellung eines begrünten Gemeinschaftsplatzes mit Freizeit- und Spieleinrichtungen für die künftigen Bewohner des Gebietes zulässig.

7.4 Zuordnung der Gemeinschaftsanlagen

7.4.1 Die gem. Ziffer 7.1, 7.2 und 7.3 festgesetzten Gemeinschaftsanlagen sind dem allgemeinen Wohngebiet (WA) zugeordnet.

8 Flächen, Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Festsetzung einer aktiven Lärmschutzmaßnahme L1

8.1.1 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche mit der Bezeichnung L1 ist parallel zur Grundstücksgrenze eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 2,50 m zu errichten und dauerhaft zu unterhalten. Die festgesetzte Höhe bezieht sich auf die in der Planzeichnung markierten Bezugspunkte P2 (105,87 m ü.NN) und P3 (106,19 m ü.NN).

8.2 Festsetzung von baulichen bzw. passiven Lärmschutzmaßnahmen L2, L3 und L4

8.2.1 Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen mit der Bezeichnung L2 sind die Außenbauteile der Gebäude entsprechend den Anforderungen des Lärmpegelbereichs II nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise' auszubilden (siehe Tabelle 1).

8.2.2 Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen mit der Bezeichnung L3 sind die Außenbauteile der West- und Südfassaden entsprechend den Anforderungen des Lärmpegelbereichs III nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise' auszubilden (siehe Tabelle 1).

Tabelle 1: Lärmpegelbereiche und erforderliches Gesamtschalldämm-Maß

Lärmpegel-bereich	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß R'w,res des Außenbauteils in dB		
	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume 1) und ähnliches
I	35	30	-
II	35	30	30
III	40	35	30
IV	45	40	35
V	50	45	40
VI	2)	50	45
VII	2)	2)	50

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

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", November 1989, Tabelle 8, (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

8.2.3 Für die mit L4 bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen im WA ist für alle zu der in der Planzeichnung eingetragenen Bezugslinie A - A' nächstgelegenen Gebäude eine Grundrissorientierung in der Art vorzusehen, dass in den Obergeschossen der Giebelfassaden, die zu der Bezugslinie A - A' gerichtet sind, keine Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen gelegen sind.

8.2.4 Für das gesamte Plangebiet wird zudem für die in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräume der Einbau von schallgedämmten Lüftern erforderlich.

8.2.5 Im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktion nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen. Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung andere (z.B. geringere) Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

9 Private Grünflächen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

9.1 Maßnahmen zur Aufrechterhaltung von Zauneidechsenhabitatpotenzialen M1 und M2

9.1.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen mit den Kennzeichnungen M1 und M2 sind zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange folgende Maßnahmen zur Aufrechterhaltung von Zauneidechsenhabitat-potenzialen zu ergreifen:

9.1.2 Anlage einer artenreichen Blumenwiese (Magerrasenansaat) auf einem Bodensubstrat aus Erde-Sand-Gemisch im Verhältnis 2:1 mit extensiver Pflege (Mahd 1x jährlich im Zeitraum Oktober bis März).

9.2 Oberflächengestaltung

9.2.1 Terrassen, Stellplätze und Wege sind wasserdurchlässig auszuführen (z.B. Rasengittersteine, Pflastersteine mit weitem Fugenabstand o.ä.). Das Pflastermaterial soll dabei einen Fugenanteil von mindestens 25 % aufweisen.

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

10.1 Für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind heimische, standortgerechte Arten, aus der beigefügten Vorschlagsliste (s. Ziffer V 1) zu wählen. Gleiches gilt für die vorgeschlagenen Pflanzqualitäten, insofern in den textlichen Festsetzungen nichts anderes bestimmt ist.

10.2 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen ①
Innerhalb der festgesetzten Fläche mit der Kennzeichnung ① ist ein mittelgroßer bis großer Laubbaum (Mindestqualität Hochstamm, 3mal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 20 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bodenfläche ist mit Rasen einzusäen oder mit bodendeckenden Gehölzen zu bepflanzen.

10.3 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen ②
Innerhalb der festgesetzten Flächen mit der Kennzeichnung ② sind jeweils mindestens vier mittelgroße standortgerechte Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bodenfläche ist mit Rasen einzusäen oder mit bodendeckenden Gehölzen zu bepflanzen.

10.4 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen ③
Innerhalb der festgesetzten Fläche mit der Kennzeichnung ③ sind mindestens sechs mittelgroße standortgerechte Sträucher sowie zwei Bäume 3. Ordnung (Kleinbäume) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bodenfläche ist mit Rasen einzusäen oder mit bodendeckenden Gehölzen zu bepflanzen.

10.5 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen ④
Innerhalb der festgesetzten Fläche mit der Kennzeichnung ④ sind mindestens zwei mittelgroße bis große Laubbäume (Mindestqualität Hochstamm, 3mal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 20 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen, die nicht für Freizeit- und Spieleinrichtungen in Anspruch genommen werden, sind mit Rasen einzusäen oder mit bodendeckenden Gehölzen zu bepflanzen.

10.6 Die durch Planzeichen zur Anpflanzung festgesetzten Bäume sind als Hochstämme zu pflanzen. Die Baumstandorte können, sofern dies technische Gründe im Zuge der Bauausführung bedingen, um bis zu 5,00 m vom festgesetzten Standort verschoben werden.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 4 HBO)

1.1 Dachform und Dachneigung
Hauptgebäude sind mit Satteldach und einer Dachneigung von 15° - 40° zulässig. Für Nebengebäude und Garagen sind zudem Flachdächer zulässig. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

1.2 Fassadengestaltung
Je Hausgruppe sind einheitliche Geschosshöhen sowie eine einheitliche Trauf- und Firsthöhe vorzusehen. Die Hauptgebäude sind mit Fassadenputz zu versehen und die Gebäude der jeweiligen Hausgruppe sind in der Farbgebung von Fassade und Dach aufeinander abzustimmen.

1.3 Grundstücksfreiflächen
Vorgartenbereiche sind zu mind. 50% gärtnerisch zu gestalten. Die nicht überbauten, rückwärtigen Gartenbereiche sind gärtnerisch zu gestalten.

1.4 Standflächen für Abfallbehältnisse
Die zulässigen Standflächen für Abfallbehältnisse (Gemeinschaftsanlagen mit dem Zusatz "GA") sind durch Einhausung der Sicht zu entziehen und zu begrünen.

1.5 Gestaltung der Stellplatzanlagen
Die innerhalb der mit dem Zusatz "GSt" und "BSt" gekennzeichneten Gemeinschaftsanlagen festgesetzten Bäume sind mit einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 6.00 m² zu pflanzen und durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigungen durch Kraftfahrzeuge zu sichern und dauernd zu unterhalten. Stellplätze sind gegenüber den Wohnhäusern durch geeignete Bepflanzungen (Hecken und Sträucher) abzuschirmen; die Bepflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.

1.6 Gestaltung der Lärmschutzwand
Die Nordseite der Lärmschutzwand ist zu begrünen oder mit vorgepflanzter Begrünung zu versehen.

1.7 Einfriedungen
Einfriedungen sind nur zulässig
- als freiwachsende und geschnittene Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,80 m,
- als Holzzäune mit senkrechter Lattung sowie
- als Maschendraht- und Stabmattenzäune bis zu einer Höhe von 1,25 m. Diese sind auf der Gartenseite mit standortgerechten Sträuchern oder Gehölzen zu bepflanzen.

Die Einfriedungen einer zusammengehörenden Hausgruppe sollten in Material, Farbe und Höhe aufeinander abgestimmt werden.

III WASSERRECHTLICHE SATZUNG (gem. § 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. 792) i.V.m. mit § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:

1 Regenwassersammelanlagen

1.1 Das von den baulichen Anlagen abfließende Niederschlagswasser der abflusswirksamen Dachflächen ist innerhalb des allgemeinen Wohngebietes in Zisternen einzuleiten und als Brauchwasser zur Gartenbewässerung zu verwenden. Das Fassungsvermögen der Anlagen muss mindestens 20 l/m² projizierter Dachfläche betragen. Die Zisternen sind wasserundurchlässig herzustellen. Der Überlauf ist an den Straßenkanal anzuschließen oder nach Möglichkeit auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.

IV HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1 Denkmalschutz

1.1 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.

2 Artenschutz

2.1 Vor Baubeginn ist ein Gutachter zu beauftragen, der die im Plangebiet vorhandene Fauna insbesondere im Hinblick auf das Vorkommen von Zauneidechsen untersucht. Bei positiven Nachweis von Individuen der Zauneidechse ist aus Gründen des Artenschutzes und zur Abwehr kostenintensiver Sanierungspflichten nach dem Umweltschadensgesetz vom 10.05.2007 unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde zu informieren und sodann eine naturschutzrechtliche Genehmigung auf Umsiedlung zu stellen. Die Umsiedlung der Tiere hat zeitnah zum Baubeginn zu erfolgen.

3 Städtebauliche Verträge

3.1 Zur Sicherung der Realisierung des Vorhabens sowie der Kostenübernahme der Planungs- und Erschließungskosten schließt die Stadt Offenbach am Main mit dem Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

4 Bodenordnung

4.1 Bodenordnende Maßnahmen, im Sinne einer amtlichen Umlegung, sind nicht erforderlich. Das Grundstück befindet sich im Besitz des Vorhabenträgers.

5 Kampfmittel

5.1 Gemäß Schreiben des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 25.08.2009 liegen konkrete Hinweise auf Kampfmittel vor. Weitere Maßnahmen zur Kampfmittelsicherheit werden für erforderlich gehalten. Eine kostenpflichtige Betreuung (Suche nach und ggf. Unschädlichmachung sowie Entsorgung von Kampfmitteln) ist durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Hessen sowie private Firmen möglich.

6 Altlasten

6.1 Gemäß der hessischen Altlächendatei sowie laut Aktenlage liegt das Plangebiet nicht auf einer Altablagerung. Nach den heute vorliegenden Untersuchungsergebnissen gilt das Gelände als saniert und damit baureif.
Es ergeht der Hinweis, dass bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf sensorische Auffälligkeiten zu achten ist. 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.

7 DIN-Vorschriften

7.1 Die in den textlichen Festsetzungen, der Planbegründung und den Hinweisen angegebenen DIN-Vorschriften (z.B. DIN 18005, DIN 4109 / Deutsches Institut für Normung e.V.) sind zu beziehen über den Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin.

V EMPFOHLENE BEGRÜNUNGEN

1 Vorschlagsliste für Gehölzpflanzungen im Bereich privater und gemeinschaftlicher Grün- und Freiflächen

Bäume 1. Ordnung (Großbäume)	Bäume 2. Ordnung (Mittelgroße Bäume)	Bäume 3. Ordnung (Kleinbäume)
Acer platanoides	*Acer campestre*	*Crataegus monogyne*
Spitzahorn	Feldahorn	Eingriffliger Weißdorn
Fagus sylvatica	*Carpinus betulus*	*Crataegus oxycantha*
Rotbuche	Hainbuche	Zweigriffliger Weißdorn
Fraxinus excelsior	*Carpinus betulus 'Fastigiata'*	*Cornus mas*
Gewöhnliche Esche	Säulenhainbuche	Kornelkirsche
Tilia cordata	*Corylus columa*	*Prunus padus*
Winter-Linde	Baumhasel	Frühblühende Traubenkirsche
Quercus robur	*Tilia cordata 'Greenspire'*	*Salix caprea*
Stieleiche	Stadt-Linde	Salweide
Quercus petraea	*Prunus avium*	*Salix cinerae*
Traubeneiche	Vogelkirsche	Grauweide
Sträucher und Rankgewächse		
Große Sträucher	*Kleine Sträucher*	*Rankgewächse*
Cornus sanguinea	Rosa canina	Aristolochia macrophylla
Roter Hartriegel	Gemeine Heckenrose	Pfeifenwinde
Corylus avellana	Kerria japonica 'Penifora'	Hydrangea petiolaris
Strauchhasel	Ranunkelstrauch	Kletterhortensie
Sambucus nigra	Deutzie gracilis	Lonicera tellmanniana
Schwarzer Holunder	Maiblumenstrauch	Goldgelbblatt
Viburnum lantana	Potentilla fructicosa 'Goldfinger'	Parthenocissus quinquefolia
Wolliger Schneeball	Fingerstrauch	Wilder Wein
Pflanzqualität		
Mind. Hochstamm, 3x v., StU 18-20 cm (wenn gem. Textlicher Festsetzung keine andere Pflanzqualität gefordert wird)	Mind. Heister 150-200 cm Höhe	Mind. Sträucher, Normalware, 100-150 cm Höhe

PLANUNTERLAGEN

hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte erstandenen städtischen Kartenwerk durch das Vermessungsamt Offenbach a. M.
(Vermessungsstelle nach § 15 Abs. 1 Nr. 3 HVG).

Offenbach a. M., den _____
Vermessungsamt

Vermessungsdirektor

EINLEITUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 03.09.2009 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Dieser Einleitungsbeschluss ist in der Offenbach-Post vom 29.09.2009 bekanntgemacht 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 29.09.2009 in der Zeit vom 05.10.2009 bis zum 20.10.2009 durchgeführt worden.

Offenbach a. M., den _____
Stadtplanung und Baumanagement

Ltd. Baudirektorin

Für den städtebaulichen Entwurf

Offenbach a. M., den _____
Stadtplanung und Baumanagement

Ltd. Baudirektorin

BILLIGUNG

Die Stadtverordnetenversammlung hat am _____ den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nebst Begründung zum Zwecke der 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, die Begründung und _____ haben nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Offenbach-Post am _____ in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgelegen.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Offenbach a. M., den _____
Vermessungsamt

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 ausgefertigt.

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 _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Offenbach a. M., den _____
Vermessungsamt

Vermessungsdirektor

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

Stadt Offenbach am Main OF

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 633

DER STADT OFFENBACH AM MAIN

"Wohngebiet östlich der Siemensstraße"

ENTWURF

Für eine rund 1,5 ha große Teilfläche des ehemaligen Tack-Geländes zwischen Siemensstraße, Lämmerspieler Weg, Daimlerstraße und Bieberer Straße.

Maßstab: 1:500 Stand: 12.10.2009