

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90)

Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB- §§ 1 bis 11 der BauZweckverordnung -BauZV-)

Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Bauweise, Bauformen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Rad- und Fußweg sowie Nutzfläche

Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

privat Private Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Siehe textliche Festsetzungen unter Pkt. 9

Erhaltung: Bäume

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

St₁ Stellplätze

St₂ Behelfsstellplätze

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugruben, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugrubens (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO) hier: unterschiedliche Gebäudetypen

Sonstige Planzeichen

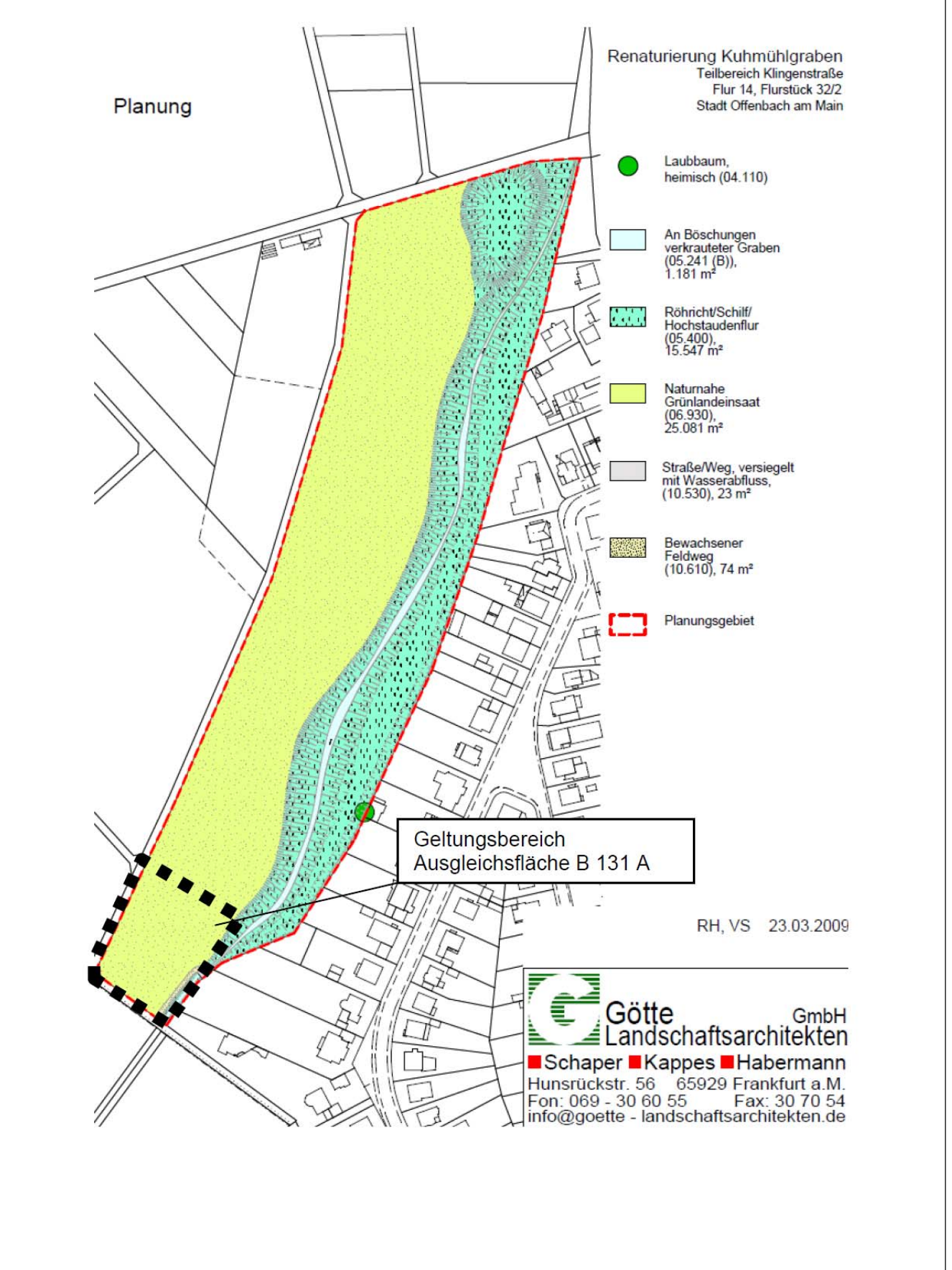
vorhandene Bebauung im Bebauungsplan-Gebiet

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 1 BauGB)

- ART der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 11, BauNVO)**
Sonstiges Sondergebiet "Sport" (§ 11 BauNVO)
Zulässig sind:
• Sportanlagen
• Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
• Eine Schank- und Spelawiirtschaft,
• Ein Laden für Sportartikel mit einer Verkaufsfläche von max. 100 m².
- MASS der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 f. BauNVO)**
- Gebäudehöhe (§16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)**
Gebäudehöhe GH1 max. 109,50m iNN
Gebäudehöhe GH2 max. 108,50m iNN
Oberer Bezugspunkt ist der höchstliegende Gebäudepunkt/Gebäudekante/Dachoberkante. Untergeordnete, technische Aufbauten wie Antennen, Schornsteine, Solaranlagen, Aufzüge, Lüftungsanlagen bleiben unberücksichtigt.
- Grundflächenzahl (§16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. 19 Abs. 2 BauNVO)**
Grundflächenzahl (GRZ) 0,8.
- Überschreitung der Grundfläche (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)**
Die zulässige Grundfläche darf durch die gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,8 überschritten werden.
- BAUWEISE und überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO).
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)**
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.
- Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)**
- Fläche „St 1“**
Stellplätze sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen „St 1“ und innerhalb der unmittelbar angrenzenden überbaubaren Grundstücksflächen bis zur Grenze zwischen „St 1“ und „St 2“ zulässig.
- Fläche „St 2“**
Behelfsstellplätze sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Fläche „St 2“ zulässig.
- Flächen „St 1“ und „St 2“**
Innerhalb der Flächen „St 1“ und „St 2“ sind auch Wege und Vorplatzflächen zu Eingängen von Sport- und Gastronomie zulässig.
- Flächen für Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)**
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht auf Grundflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB. Zu öffentlichen Verkehrsflächen müssen Nebenanlagen einen Abstand von min. 3 m einhalten.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- Regenwassersammelanlagen/Versekerung**
Das von den baulichen Anlagen abfließende Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den Grundstücken entweder direkt zu versickern oder in geeignete Rückhalteanlagen, Zisternen oder Gartenteiche zu leiten und als Brauchwasser (z.B. Gartenbewässerung, Tennisplatzbewässerung) zu verwenden.
Das anfallende Oberflächenwasser von Rückhalteanlagen und Zisternen ist vor Ort zentral zu versickern. Die Versickerungsanlagen können durch einen Notüberlauf über das bestehende Pumpwerk der Tennisanlage an die Kanalisation in der Rumpelsholmer Straße angeschlossen werden.
- Behelfsstellplatz, Festsetzung „St 2“**
Die Fläche „St 2“ (siehe Textfestsetzung Pkt. 9.5) ist als Rasenfläche herzustellen und zu erhalten. Ausgenommen sind gem. Textfestsetzung Pkt. 4.3 zulässige Wege und Vorplatzflächen. Eine Nutzung als Lagerfläche ist nicht zulässig.
- Parkplatz, Festsetzung „St 1“**
Die Stellplätze sind wasserdurchlässig, maximal mit versickerungsfähigem Pflaster zu befestigen, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.
Auf den Parkplätzen sind „St 1“ und „St 2“ sind insgesamt mind. 25 hochstämmige Laubbäume der Art Carpinus betulus (Hainbuche) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume müssen mindestens dreimal verpflanzt sein und einen Stammumfang von 16 cm, gemessen in 1m Höhe, aufweisen. Die Bäume sind in der Anwachphase mit Verbockern und einem Verdunstungsschutz zu sichern. Die Bäume sind in der Anwachphase mit Verbockern und einem Verdunstungsschutz zu sichern. Die Baumbecken sind vor dem Befahren zu schützen.
- Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**
- 7.1** Auf den umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen sind standortgerechte, heimische Sträucher (Laubgehölze) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pro 10 qm Pflanzfläche sind 4 Sträucher zu pflanzen. Die Sträucher müssen mindestens zweimal verpflanzt sein und eine Höhe von 100 cm aufweisen.
Auf der Fläche sind zusätzlich zwei Bäume der Art Carpinus betulus (Hainbuche) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume müssen mindestens dreimal verpflanzt sein und einen Stammumfang von 16 cm, gemessen in 1m Höhe, aufweisen.
Die Bäume sind in der Anwachphase mit Verbockern und einem Verdunstungsschutz zu sichern. Die gesamte Pflanzfläche ist in der Anwachphase zu sichern.
Die Nutzung der Grünfläche als Lagerfläche ist nicht zulässig.
- 7.2** Auf den umgrenzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen sind die festgesetzten Bäume sowie der Gehölzstreifen entlang der Wohnbebauung dauerhaft zu erhalten.
Die Nutzung der Grünfläche als Lagerfläche ist nicht zulässig.
- 8 Nutzung erneuerbarer Energien (§9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)**
Bei der Errichtung von Gebäuden sind Bauweise Maßnahmen für den Einsatz von Solarenergie und/oder anderer erneuerbarer Energien zu treffen.
- 9 Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
Folgende bauliche, räumliche und sonstige Schallschutzanforderungen sind zu beachten:
- 9.1 Gastronomiegebäude**
- Der Zugang von außen zum Gastronomiebereich ist als Schallschleuse (Anlage mit 2 Türen) in einem Abstand von ca. 2,3 m auszuführen, wobei beide Türen mit automatischen Schließern zu versehen sind.
- Die Außenfassaden des Gastronomiegebäudes müssen ein resultierendes Schalldämmmaß R_w res 40 dB aufweisen.
- Die Fensterscheiben sind mit speziellen abschließbaren Beschlägen auszustatten, damit nur autorisierte Personen diese öffnen können. Es ist sicherzustellen, dass insbesondere bei Nachtzeit alle Fensterscheiben geschlossen sind. Zur Tageszeit dürfen sie nur geöffnet werden, wenn es unbedingt erforderlich ist (z. B. Stollfäden, wenn es ruhig im Gebäude ist).
- Die über die haustechnischen Anlagen (z. B. erforderliche, auch für heiße Sommerlage ausreichende dimensionierte Be- und Entlüftungsanlage des Restaurants etc.) abgestrahlte Geräusche müssen in der Gesamtheit eine Schalleistung von LW ≤ 65 dB(A) aufweisen. Ferner dürfen die über diese Anlagen abgestrahlten Geräusche keinen Tonzuschlag gemäß TA Lärm rechtfertigen (für beide Bedingungen ist ein Geräuschmesswert des jeweiligen Lieferanten erforderlich).
- In der Summe aller über die haustechnischen Anlagen abgestrahlten Geräusche muss die Gesamtschalleistung LW ≤ 70 dB(A) betragen.
- Für den Bereich der geplanten Kegelbahn müssen die Außenbauteile ein bewertetes Schalldämmmaß R_w ≥ 55 dB(A) aufweisen. Es sind keine zu öffnenden Elemente vorzusehen. Zudem ist eine saubere körperschalltechnische Ausführung der Bahnen und der Kegelbänke zu den angrenzenden Bauteilen wie Untertuben, Wände, Estrich etc. auszuführen, um Schalleinträge in angrenzende Nutzungen zu vermeiden.
- 9.2 3-Feld-Sporthalle**
In der geplanten 3-Feld- Sporthalle sind folgende Maßnahmen umzusetzen:
- Die Zugänge sind als Schallschleusen auszuführen, wobei beide Türen mit automatischen Schließern zu versehen sind.
- Die Außenbauteile der 3-Feld-Sporthalle müssen sowohl im Fassaden-, als auch im Dachbereich ein resultierendes bewertetes Schalldämmmaß von R_w res 35 dB aufweisen.
- Zu öffentliche Elemente in der 3-Feld-Sporthalle sind mit speziellen abschließbaren Beschlägen auszustatten, damit nur autorisierte Personen diese öffnen können. Hierdurch ist sicherzustellen, dass insbesondere bei Nachtzeit alle Großveranstaltungen alle zu öffnenden Elemente geschlossen sind.
- Ein- und Auslässe von erforderlichen haustechnischen Anlagen (z. B. Be- und Entlüftungsanlagen, Heizanlagen etc.) sind an der Gebäudeostseite anzuordnen. Die Gesamtschalleistung der Anlagen, die nachts betrieben werden, muss LW 40 dB(A) betragen. Ferner dürfen die abgestrahlten Geräusche keinen Tonzuschlag gemäß TA Lärm rechtfertigen.
- 9.3 2-Feld-Sporthalle**
In Bezug auf die mögliche 2-Feld-Sporthalle im westlichen Planungsgebiet sind folgende Maßnahmen umzusetzen:
- Die Zugänge sind als Schallschleusen auszuführen, wobei beide Türen mit automatischen Schließern zu versehen sind.
- Das resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile (Wände, Dach) muss R_w res 34 dB betragen.
- Zu öffentliche Elemente in der 2-Feld-Sporthalle sind mit speziellen abschließbaren Beschlägen auszustatten, damit nur autorisierte Personen diese öffnen können. Hierdurch ist sicherzustellen, dass insbesondere bei Nachtzeit alle Großveranstaltungen alle zu öffnenden Elemente geschlossen sind.
- Ein- und Auslässe von erforderlichen haustechnischen Anlagen (z. B. Be- und Entlüftungsanlagen, Heizanlagen etc.) sind an der Gebäudeostseite anzuordnen. Die Gesamtschalleistung der Anlagen, die nachts betrieben werden, muss LW 40 dB(A) betragen. Ferner dürfen die abgestrahlten Geräusche keinen Tonzuschlag gemäß TA Lärm rechtfertigen.
- 9.4 Ausnahmeregelung**
Von den Festsetzungen unter Pkt. 9.1 bis 9.3 kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass durch andere, geeignete Maßnahmen die maßgeblichen Immissionswerte für das angrenzende Wohngebiet eingehalten werden.
- 9.5 Behelfsstellplätze**
Die Behelfsstellplätze „St 2“ müssen einen Abstand von mindestens 30 m zu den nächstgelegenen Wohngebäuden erhalten. Die Nutzung ist auf max. 4 Großveranstaltungen im Jahr beschränkt. Eine dauerhafte Nutzung als Stellplätze ist nicht zulässig.

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

- Gestaltung der baulichen Anlagen (§81 Abs.1 Nr. 1 HBO)**
Dachformen/Dachneigung
Es sind nur Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 20° zulässig.
- Hinweise**
- Hinweis zu Überschwemmungsflächen**
Die Fläche liegt in einem vom IFP Darmstadt ermittelten und im Reg-FNP künftig als "Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz" ausgewiesenen Bereich. Für das Gebiet bestehen nicht die Restriktionen eines wasserrechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Überflutungen bei extremen Hochwasserereignissen (Beispielwertes über das 200-jährige Hochwasser) heuschnelle Ereignisse oder Versagen einer Schutzsicherstellung) sind jedoch nicht auszuschließen, deshalb sollten bautechnische Vorkehrungen zur Gefahrenabwehr ergriffen werden. Die Ausweisung der Vorbehalts- bzw. Vornamengebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz basiert u.a. auf der Hochwasserergebniskarte für Rhein und Main.
- Altlasten**
Aufgrund des erhöhten Cadmium-Gehaltes im Eluatfraktion des Bodens ist der Aushubboden in die Zoonungskategorie Z 2 einzustufen. Der Aushubboden ist in die Altlastschlüsselnummer 17054 einzustufen. Im Zuge der Baumaßnahme sind die schädlichen Bodenveränderungen ordnungsgemäß in Ausdehnung mit dem Regionalplan Darmstadt, Abtl. Umwelt, Frankfurt zu entsorgen.
- Farbgestaltung**
Bei der Freiflächen- und Gebäudegestaltung sollen vorzugsweise helle Baustoffe und Materialien verwendet werden, um das Aufheizen des Umfeldes möglichst gering zu halten.
- Zeitliche Nutzungsbeschränkungen**
Die Außenbewirtschaftung der Gastronomie und die üblichen sportlichen Nutzungen in der 3-Feld-Halle und der 2-Feld-Halle sollen ausschließlich zur Tageszeit bis spätestens 22:00 Uhr stattfinden. Im Übrigen sind die gültlichen Stellungnahmen des Ingenieurbüros Paul Pies, vom 05.08.2009 und vom 06.10.2009 mit den darin beschriebenen Maßnahmen und Empfehlungen zur Lärminderung der Prüfung der Bauverfahren im Baugenehmigungsverfahren zugrunde zu legen.
- Fahrradstellplätze**
Vor dem Hauptzugang des Gebäudes sind aufgrund der integrierten Lage des Standorts Fahrradstellplätze in ausreichender, mind. in der laut Stellplatzsatzung der Stadt Offenbach Anlage 1 Pkt. 14 notwendigen Anzahl vorzusehen.
- Umsetzung der Pflanzmaßnahmen**
Der Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft auf der externen Ausgleichsfläche am Kuhnmühlgraben wird im Rahmen der Gesamtmaßnahme "Renaturierung Kuhnmühlgraben" unter Federführung des Amtes 33 gem. Zeitplanung, jedoch bis spätestens zum 31.12.2011 umgesetzt.



PLANUNTERLAGEN	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstandenen städtischen Kartenwerk durch das Vermessungsamt Offenbach a.M. (Vermessungsstelle nach § 15 Abs. 2 Nr. 3 HVG).	Die Stadtverordnetenversammlung hat am 07.05.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss ist in der Offenbach-Post vom 17.05.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Offenbach a. M., den Vermessungsamt	Offenbach a. M., den Der Magistrat Dezernat I
Vermessungsdirektor	Oberbürgermeister
FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 16.08.2009 bis zum 09.09.09 durchgeführt worden.	Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.07.2009 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig unterrichtet und zur Ausfertigung aufgefordert worden.
Offenbach a. M., den Stadtplanung und Baumanagement	Offenbach a. M., den Stadtplanung und Baumanagement
Ltd. Baudirektorin	Ltd. Baudirektorin
Für den städtebaulichen Entwurf	BILLIGUNG
Offenbach a. M., den Stadtplanung und Baumanagement	Die Stadtverordnetenversammlung hat am 05.11.2009 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 gebilligt.
Ltd. Baudirektorin	Offenbach a. M., den Der Magistrat Dezernat I
Offenbach a. M., den Stadtplanung und Baumanagement	Offenbach a. M., den Der Magistrat Dezernat I
Ltd. Baudirektorin	Oberbürgermeister
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN	STELLUNGNAHMEN
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 11.11.2009 in der Zeit vom 19.11.2009 bis einschließlich 18.12.2009 öffentlich ausliegen. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.11.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert worden.	Die Stadtverordnetenversammlung hat die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abgegebenen Stellungnahmen am _____ geprüft.
Offenbach a. M., den Vermessungsamt	Offenbach a. M., den Der Magistrat Dezernat I
Vermessungsdirektor	Oberbürgermeister
SATZUNGSBESCHLUSS	AUSFERTIGUNG
Die Stadtverordnetenversammlung hat am den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.	Die Bebauungsplanung wird hiermit ausfertigt.
Offenbach a. M., den Der Magistrat Dezernat I	Offenbach a. M., den Der Magistrat Dezernat I
Oberbürgermeister	Oberbürgermeister
INKRAFTTRETEN	
Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender 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	
Vermessungsdirektor	

Anlage 2 zur Mag.-Vorl. Nr.:

Stadt Offenbach am Main
OF

BEBAUUNGSPLAN NR. 131A
DER STADT OFFENBACH AM MAIN

„Sportzentrum Bürgel“
1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 131

Für den Bereich des Sportzentrums in Bürgel nördlich des Pfaffenpfades und westlich des Mainzer Rings.

Maßstab: 1 : 500 Stand: 11.01.2010

Blattgröße: 1191 x 0.594 = 0.590 m²