

Zeichnerische Festsetzungen



Legende

<p>Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 ff. BauNVO)</p> <p>Gewerbegebiet (§ 9 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO)</p> <p>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 ff. BauNVO)</p> <p>GR zulässige Grundfläche (§ 14 Abs. 2 Nr. 11 i. V. m. § 19 BauNVO)</p> <p>II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 14 Abs. 2 Nr. 31 i. V. m. § 20 BauNVO)</p> <p>FH max maximale Firsthöhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)</p> <p>TH max maximale Traufhöhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)</p>	<p>Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)</p> <p>Umgrenzung der Fläche für den Gemeinbedarf (Friedhofsgebäude)</p> <p>Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)</p> <p>Baugrenze</p> <p>Überbaubare Fläche zum Zweck des Gemeinbedarfs</p> <p>Überbaubare Fläche im Gewerbegebiet</p>	<p>Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</p> <p>Öffentliche Parkfläche</p> <p>Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)</p> <p>Öffentliche Parkanlage</p> <p>Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)</p> <p>Anpflanzung von Bäumen</p> <p>Erhaltung von Bäumen</p>	<p>Sonstige Pflanzungen</p> <p>Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)</p> <p>Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)</p>	<p>GP 1 Rechtswert Höchstwert</p> <p>Koordinaten zur Bestimmung des räumlichen Geltungsbereiches</p> <p>Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Festsetzungen Zur Zahl der Vollgeschosse bzw. zur Höhe baulicher Nutzung</p> <p>Sonstige Darstellungen</p> <p>Gebäude in Planung</p>
---	---	--	---	--

Textliche Festsetzungen

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 ff. BauNVO)
 - Gewerbegebiet GE**
(§ 9 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO)
Allgemein zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
- Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Verkaufsstätten und Geschäftsgebäude, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für sonstige Zwecke.
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
Die oben genannten allgemein zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unter der Voraussetzung zulässig, dass von ihnen nicht wesentliche Störungen ausgehen.
Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:
- eigenständige Verkaufsstätten und Geschäftsgebäude,
- Tankstellen,
- Vergnügungstätten.
 - Fläche für den Gemeinbedarf „Friedhofsgebäude“**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Friedhofsgebäude“ dient der Unterbringung von baulichen und sonstigen Anlagen des Friedhofs.
Zulässig sind bauliche und sonstige Anlagen des Friedhofs.
Das umfasst insbesondere:
- Trauerhalle, Andachtsräume, Bauten und Räume für religiöse Zwecke,
- Gebäude und Räume für die Verwaltung, Bewirtschaftung und Versorgung des Friedhofs,
- Gebäude und Räume für die Vorbereitung von Bestattungen, wie Krematorien, Einäscherungsräume, Wäschräume und Aufbahrungsräume,
- Gebäude und Räume für die Trauerbegleitung,
- Gebäude und Räume für Aufsichts- und Berechtigungspersonen, Soziakäume,
- Gebäude und Räume für Läden sowie für Schank- und Speisewirtschaften, die im funktionalen Zusammenhang mit dem Friedhof stehen und der Gesamtheit der Friedhofsgebäude gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
 - Zulässige Grundfläche**
 - Zulässige Grundfläche im Gewerbegebiet**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)
Im Gewerbegebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 90 von Hundert überschritten werden.
 - Zulässige Grundfläche in der Fläche für den Gemeinbedarf „Friedhofsgebäude“**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 u. 4 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)
In der Fläche für den Gemeinbedarf „Friedhofsgebäude“ sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 90 von Hundert überschritten werden.
 - Höhe baulicher Anlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)
Der untere Maßbegriffpunkt der maximalen Firsthöhe FH max und der maximalen Traufhöhe TH max ist die durchschnittliche Höhenlage der Fahrbahnoberfläche des innerhalb des Geltungsbereiches liegenden öffentlichen Parkplatzes.
 - Stellplätze, Garagen und Carports**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
 - Stellplätze**
In den als Gewerbegebiet GE festgesetzten Flächen sind Stellplätze sowohl innerhalb der überbaubaren als auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
In den als Fläche für den Gemeinbedarf „Friedhofsgebäude“ festgesetzten Flächen sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Fläche für Nebenanlagen „St“ zulässig.
 - Garagen und Carports**
In den als Gewerbegebiet GE festgesetzten Flächen sind Garagen und Carports sowohl innerhalb der überbaubaren als auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und Carports haben dabei jeweils einen Mindestabstand von 5,00 m zu den straßenseitigen Grundstücksgrenzen zur Umgestaltungs- sowie zur öffentlichen Parkfläche einzubehalten.
In den als Fläche für den Gemeinbedarf „Friedhofsgebäude“ festgesetzten Flächen sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Fläche für Nebenanlagen „St“ zulässig.
 - Nebenanlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
In den als Fläche für den Gemeinbedarf „Friedhofsgebäude“ festgesetzten Flächen sind Nebenanlagen im Sinne von Nebenbauten, wie z. B. Geräte- und Lagergruppen und Ver- und Entsorgungsbauten, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Fläche für Nebenanlagen „NG“ zulässig.
In den als Fläche für den Gemeinbedarf „Friedhofsgebäude“ festgesetzten Flächen sind Nebenanlagen im Sinne von befestigten Zufahrten, Wegen, Vorplätzen und ähnlichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
In den als Fläche für den Gemeinbedarf „Friedhofsgebäude“ festgesetzten Flächen sind Nebenanlagen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, wie z. B. Zisternen, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 14 BauGB)
Oberflächenbestimmung
Stellplatzflächen und ihre Zufahrten sind wasserundurchlässig herzustellen.
 - Nutzung erneuerbarer Energien**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)
Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen für den Einsatz von Solarenergie und/oder anderer erneuerbarer Energien zu treffen.
- B. Wasserrechtliche Satzung**
(§ 42 Abs. 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) i. V. m. mit § 9 Abs. 4 BauGB)
Das von den baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung abfließende Niederschlagswasser der abflusswirksamen Dachflächen ist in Zisternen einzuleiten und als Brauchwasser zur Gartenbewässerung zu verwenden. Das Fassungsvermögen der Anlagen muss mindestens 20 m³ projektierte Dachfläche betragen. Die Zisternen sind wasserundurchlässig herzustellen. Der Überlauf ist an den Straßenseiten anzuschließen oder nach Möglichkeit auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.
- C. Hinweis**
- Naturschutzrechtlicher Ausgleich**
Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe erfolgen in drei verschiedenen Bereichen:
1. innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung durch 13 Baumpflanzungen,
2. auf dem weiteren Friedhofsgelände durch 21 Baumpflanzungen,
3. auf einer weiteren externen Fläche im Bürgel-Rumpfenheimer Mainbogen durch Umwandlung einer Ackerfläche zu Grünland.
Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung
Die Pflanzung von 13 standortgerechten Laub- und Nadelbäumen im Geltungsbereich der Satzung wird in Nr. 8.2 sowie durch die Pflanzung festgesetzt.
Ausgleichsmaßnahme auf dem weiteren Friedhofsgelände (s. Beikarte 1)
Als zweigeteilte Maßnahme zur Kompensation des Eingriffs werden auf dem weiteren Friedhofsgelände 21 Laubbäume gepflanzt. Die Anpflanzung außerhalb des Geltungsbereiches wird als Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB auf der dafür bereitgestellten städtischen Fläche des Neuen Friedhofs, Gemarkung Bürgel, Flur 14, Flurstück 42/17 vorgenommen. Diese Pflanzungen erfolgen als Baumbaum in einem festgelegten Bereich, in dem „Baumbestaltungen“ geplant sind. Für die Pflanzung sind folgende Arten vorzusehen:
- Carpinus betulus (Hainbuche),
- Quercus robur (Stieleiche),
- Tilia cordata (Winterlinde),
- Pinus sylvestris (Waldkiefer).
Mindestpflanzqualitäten sind: Hochstamm, 3verpflanzt, Stammumfang 20/25 cm.
 - Ausgleichsmaßnahme auf einer externen Fläche im Mainbogen (s. Beikarte 2)**
Als drittgenannte Maßnahme zur Kompensation der Eingriffe wird der Satzung eine ehemalige Ackerfläche im Mainbogen zugerechnet, die bereits zur dauerhaften Grünlandnutzung umgewandelt worden ist und für eine Eingriffskompensation bereit steht. Die Zurechnung dieser Ausgleichsfläche wird als Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB auf der dafür bereitgestellten städtischen Fläche Gemarkung Bürgel, Flur 2, Flurstück 1/1 vorgenommen. Für die Kompensation der Eingriffe wird der nördliche Teil dieses Grundstückes mit einer Fläche von 1.300 m² aktiviert. Die Fläche ist zur Funktionssicherung in Abstimmung mit der uNÖ dauerhaft zu pflegen.
Durch die drei Ausgleichsmaßnahmen wird der geplante Eingriff gemäß der Zweckbestimmung der Satzung vollständig ausgeglichen. Um einen weiteren Verlust von Bäumen zu vermeiden, finden während der Bauarbeiten die DIN-Vorschriften zum Baumschutz Anwendung.
Näheres ist Kapitel 14, der Begründung zu dieser Satzung zu entnehmen.
- 10. Artenschutz**
Der Eingriff in den Baumbestand sollte außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten der Vögel, d. h. vor dem 01. März oder nach dem 30. September erfolgen, um die mögliche Tötung von Individuen zu vermeiden.
Der Abriss von Gebäuden sollte im Fall einer tatsächlichen Nutzung als Fledermausquartier in der Zeit zwischen dem 01. Dezember und dem 28. Februar erfolgen, um die mögliche Tötung von Individuen zu vermeiden. Falls die Maßnahme nicht in diesem Zeitraum durchgeführt werden kann, sollte vor dem Abriss des Gebäudes durch eine fachkundige Person der Aufenthalt von Fledermäusen überprüft werden.
Sollten sich in abzuräumenden Gebäuden tatsächliche Fledermausquartiere finden, so sollte ihr Verbleib durch eine Fledermausfachliche Ausgestaltung der Fassaden ausgeglichen werden, indem Spaltenquartiere z. B. hinter Dachüberständen oder hinter Fenstersimsen angelegt werden.
- 11. Bodendenkmäler**
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalchutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalrechtliche Genehmigung nach § 16 HDStDG erforderlich werden.
Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten zu benachrichtigen, da im Bereich der Satzung mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist.
- 12. 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.

Beikarte 1:
Ausgleichsplan A2 – 21 Baumstandorte auf dem Friedhofsgelände für Baumbestaltungen



Beikarte 2:
Ausgleichsplan A3 – Grünlandflächen am Mainbogen



Satzung der Stadt Offenbach

über die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles in der Gemarkung Bürgel, Bereich des Neuen Friedhofs an der Mühlheimer Straße

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit §§ 50 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der jeweils gültigen Fassung hat die Stadtordnungsversammlung der Stadt Offenbach am Main in der Sitzung am ... die nachstehende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich
Der Geltungsbereich der Satzung im Maßstab 1:500 umfasst die Fläche, die in der nebenstehenden Planzeichnung mit dem Planzeichen „Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung“ umgrenzt ist.

§ 2 Regelungsinhalt

- Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches wird dem baulichen Innenbereich gemäß § 34 BauGB zugeordnet.
- Im Geltungsbereich der Satzung gelten die nebenstehenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB.

§ 3 Inkrafttreten
Die Satzung tritt mit dem Tage der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Offenbach am Main,
Der Magistrat der Stadt Offenbach a. M.
Dezernat I

H. Schneider
Oberbürgermeister

PLANUNTERLAGEN	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Hespeidat nach dem unter Zugrundelegung der Pläne des städtischen städtischen Fachbereichs durch die Vermessungsamt Offenbach a. M. (Vermessungsamt nach § 15 Abs. 1 Nr. 3 HVG).	Die Stadtverordnetenversammlung hat am 03.09.2009 die Aufhebung der Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB beschlossen. Dieser Aufhebungsbeschluss ist in der OR-Beilage Nr. 1 vom 03.09.2009 ersichtlich bekannt gemacht worden.
Offenbach a. M., den Vermessungsamt	Offenbach a. M., den Magistrat Dezernat I
Vermessungsamt	Oberbürgermeister
Für den städtebaulichen Entwurf	BILLIGUNG Die Stadtverordnetenversammlung hat am 05.11.2009 den Entwurf der Satzung mit Begründung zum Zwecke der Billigung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 und Satz 2 BauGB gebilligt.
Offenbach a. M., den Stadtplanung und Baumanagement	Offenbach a. M., den Magistrat Dezernat I
Ust Baubereich	Oberbürgermeister
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN Der gefasste Entwurf der Satzung mit der Begründung sowie weitere unveränderte Informationen haben nach öffentlicher Bekanntmachung in der Offenbach-Polst am 11.12.2009 ab dem 11.12.2009 bis einschließlich 11.01.2010 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung beauftragten 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.	ERNEUTE ÖFFENTLICHE BETEILIGUNG Die von den Änderungen betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom 20.01.2010 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert worden.
Offenbach a. M., den Vermessungsamt	Offenbach a. M., den Vermessungsamt
Vermessungsamt	Vermessungsamt
STELLUNGNAHMEN Die Stadtverordnetenversammlung hat die in Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abgegebenen Stellungnahmen an ... geprüft.	SATZUNGSBESCHLUSS Die Stadtverordnetenversammlung hat am ... die Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen und die Begründung gebilligt.
Offenbach a. M., den Magistrat Dezernat I	Offenbach a. M., den Magistrat Dezernat I
Oberbürgermeister	Oberbürgermeister
AUSFERTIGUNG Die Satzung wird hermit ausfertigt.	INKRAFTTRETEN Der Beschluss der Satzung sowie die Pläne, bei der der Plan mit Begründung während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, sind am ... ersichtlich bekannt gemacht worden.
Offenbach a. M., den Magistrat Dezernat I	Offenbach a. M., den Vermessungsamt
Oberbürgermeister	Vermessungsamt

Anlage 2
zur Mag.-Vorl. Nr.:

Stadt Offenbach am Main
OF

SATZUNG
gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
DER STADT OFFENBACH AM MAIN
„Bereich des neuen Friedhofs an der Mühlheimer Straße“

Für den Bereich der Friedhofsgebäude im westlichen Teil des Neuen Friedhofs entlang der Mühlheimer Straße und der Umenstraße

Maßstab: 1:500 Stand: 22.02.2010