

# **Bebauungsplan Nr. 635**

**im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB**

**"Vorderwaldweg"**

**Textliche Festsetzungen  
(§ 9 Abs. 8 BauGB)**

Stand: 11.10.2010  
ENTWURF



## **I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

### **1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 11 BauNVO)**

- 1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.
- 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteile des Bebauungsplans.

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

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil definiert über die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen (GR) und die Firsthöhe (FH). Der Bezugspunkt der Geländeoberfläche wird nachfolgend unter dem Punkt Höhenlage definiert.
- 2.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 (4) BauNVO genannten Anlagen um 100 m<sup>2</sup> überschritten werden.

### **3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)**

Gemäß Planeintrag wird die offene Bauweise festgesetzt.

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

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Vordächer um bis zu 1,00 m und durch ebenerdige Terrassen um bis zu 3,00 m überschritten werden. Die untergeordneten Bauteile dürfen nicht mehr als ein Viertel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen.

### **5 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

- 5.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind parallel der im zeichnerischen Teil festgesetzten Hauptfirstrichtung zu errichten.
- 5.2 Querbauten und traufseitige Anbauten sind den Gebäuden unterzuordnen. Die Breite dieser Quer- und Anbauten (a) darf maximal 2/3 der Länge des Hauptgebäudes (A) betragen. Die Tiefe von Quer- und Anbauten (b) darf maximal 2/3 der Tiefe des Hauptgebäudes (B) betragen. Der Nebenfist muss mindestens 0,5 m (gemessen in der Senkrechten) unterhalb des Hauptfirstes liegen.

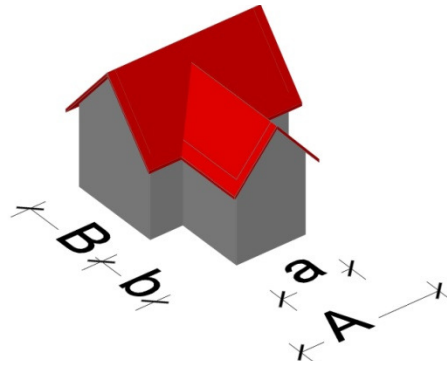


Abbildung 1: Schemazeichnung Querbauten und traufseitige Anbauten (eigene Darstellung)

## 6 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

- 6.1 Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den dafür in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig.
- 6.2 Stellplätze, Garagen und Carports sind nur jeweils auf einer Seite des Baukörpers des Hauptgebäudes zulässig.
- 6.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig. Eine Nebenanlage zum Unterstellen von Gartengeräten, Fahrrädern etc. (Gartenhütte) mit einer maximalen Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> ist hinter der rückwärtigen Baugrenze zulässig.

## 7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

- 7.1 Pro Wohngebäude ist nur eine Wohneinheit zulässig.
- 7.2 Als Ausnahme kann eine zusätzliche, flächenmäßig jedoch untergeordnete, Wohneinheit bis max. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche (sog. Einliegerwohnung) in den Gebäuden zugelassen werden.

## 8 Höhenlage (§ 9 (3) BauGB)

Zur Bestimmung der Höhenlage wird als Geländeoberfläche im Sinne von § 2 (5) Satz 1 HBO ein Bezugspunkt definiert.

Dieser liegt in der Mitte der straßenseitigen Außenwand des Gebäudes auf der Straßenoberkante (Endausbau). Bei Eckgrundstücken ist das Mittel beider Straßen maßgebend.

Für die Flurstücke 2/4, 2/288 und 2/289 in der Flur 24 (Gravenbruchweg 30, 32 und 34) wird der Bezugspunkt am Gravenbruchweg durch die Mitte der straßenseitigen Außenwand des Gebäudes auf der Straßenoberkante (Endausbau) zuzüglich 1 m definiert. Bei Eckgrundstücken ist das Mittel beider Straßen maßgebend.

## **9 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden gemäß Planzeichnung festgesetzt.

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

- 10.1 Die nicht überbaute Grundstücksfläche ist gärtnerisch anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- 10.2 Die straßenseitige Vorgartenzone zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenverkehrsfläche ist pro Baugrundstück mit mindestens einem standortgerechten Laubbaum zu bepflanzen, welcher dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen ist. Vorhandene Bäume in der Vorgartenzone sind anzurechnen.
- 10.3 Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist pro Grundstück mindestens ein standortgerechter Laubbaum pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Vorhandene Laubbäume auf den gekennzeichneten Flächen sind anzurechnen.
- 10.4 Auf die Pflanzlisten (Kapitel V) wird hingewiesen.

## **11 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

- 11.1 Terrassen, Stellplätze und Wege sind wasserdurchlässig auszuführen (z.B. Rasengittersteine, Pflastersteine mit weitem Fugenabstand o.ä.).
- 11.2 Flachdächer, flach geneigte Dächer bis 10° sowie Dachflächen von Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen. Die Stärke der Substratauflage muss mindestens 5 cm betragen. Für Freisitze auf Dachflächen kann ausnahmsweise von einer Flachdachbegrünung abgesehen werden. Dachflächen unter Solaranlagen müssen nicht begrünt werden.

## **12 Einsatz erneuerbarer Energien (§ 9 (1) Nr. 23b BauGB)**

Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen so zu treffen, dass der Einsatz erneuerbarer Energien, wie insbesondere Solarenergie, ermöglicht werden kann.

## **13 Lärmschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind aufgrund der Lärmimmissionen zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4106 („Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Bauweise“, Ausgabe 1989) erfüllt werden.

Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß von Außenbauteilen für Aufenthaltsräume in Wohnungen muss nachfolgende Mindestanforderungen aufweisen:

- Flurstück 2/12:  
 $R'_{w,res} = 30 \text{ dB}$  (LPB II) für Wohnräume,  
 $R'_{w,res} = 35 \text{ dB}$  (LPB III) für Schlafräume;
- Flurstück 2/290, 2/291, 2/7, 2/11, 2/13 bis 2/18:  
 $R'_{w,res} = 35 \text{ dB}$  (LPB III) für Wohn und Schlafräume;
- Flurstück 2/288, 2/289, 2/4 und 2/19  
 $R'_{w,res} = 40 \text{ dB}$  (LPB IV) für Wohn und Schlafräume.

## **II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **(Örtliche Bauvorschriften)**

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

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

- 1.1 Dachform und Dachneigung  
Hauptgebäude sind mit Satteldach und einer Dachneigung von 40° - 50° zulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen und Garagen sind Satteldächer mit einer Dachneigung von maximal 50°, Flachdächer und Pultdächer gegen die Hauptfirstrichtung mit einer Neigung bis zu 25° zulässig.
- 1.2 Dachaufbauten und -Einschnitte  
Dachgauben und Dacheinschnitte sind mit einer maximalen Länge von 2/3 der Dachlänge dieser Seite und 1/2 der Dachhöhe zulässig. Der Abstand nebeneinander liegender Dachgauben muss mindestens 1,00 m betragen. Zu den seitlichen Außenwänden des Gebäudes ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.
- 1.3 Dachdeckung  
Zur Dachdeckung der Hauptgebäude sind Tonziegel dunkelroter bis brauner Farbe zulässig. Die Verwendung von Biberschwanzziegeln wird empfohlen.
- 1.4 Fassadengestaltung  
Die Hauptgebäude sind mit hellem Fassadenputz oder dunkler Holzverkleidung zu versehen.

### **2 Gestaltung von Einfriedungen (§ 81 Abs.1 Nr. 3 HBO)**

- 2.1 Einfriedungen  
Einfriedungen entlang der Erschließung und im Bereich der Vorgartenzone sind nur zulässig  
- als freiwachsende und geschnittene Laubhecken bis zu einer Höhe von max. 1,20 m,  
- als Zäune bis zu einer Höhe von max. 1,00 m

sonstige Einfriedungen sind nur zulässig

- als freiwachsende und geschnittene Laubhecken bis zu einer Höhe von max. 2,00 m,
- als Holzzäune bis zu einer Höhe von max. 1,50 m
- als Maschendraht- und Stabmattenzäune bis zu einer Höhe von 1,50 m. Diese sind auf der Gartenseite mit standortgerechten Sträuchern oder Gehölzen zu hinterpflanzen.

### **3 Gestaltung von Grundstücksfreiflächen, Stellplätzen und Zufahrten (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 und 5 HBO)**

- 3.1 Zufahrten  
Zufahrten sind pro Baugrundstück mit einer Breite von insgesamt 6,5 m zulässig.
- 3.2 Abgrabungen und Aufschüttungen  
Abgrabungen und Aufschüttungen sind im Vorgartenbereich unzulässig. Ausnahmsweise sind Zufahrten zu Kellergaragen zulässig.

#### **4 Werbeanlagen und Warenautomaten (§ 81 Abs.1 Nr. 7 HBO)**

##### **4.1 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung als Tafel mit einer maximalen Größe von 1 m<sup>2</sup> zulässig. Die Tafel darf an der Außenwand der Gebäude oder an der Einfriedung angebracht werden. Leuchtreklamen sind unzulässig.

##### **4.2 Warenautomaten**

Das Aufstellen von Warenautomaten ist unzulässig.



### **III WASSERRECHTLICHE SATZUNG**

gemäß § 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:

Das Niederschlagswasser von nicht begrünten Dachflächen ist aufzufangen und in Zisternen zu sammeln. Es wird empfohlen, das gesammelte Wasser als Brauchwasser zu verwenden (Gartenbewässerung, WC-Spülung, Waschmaschine etc.). Zur Ermittlung des Fassungsvermögens der Zisternen ist von mindestens 20 l/m<sup>2</sup> projizierter Dachfläche auszugehen. Die Zisternen sind durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen und mit Rückstausicherung zu versehen oder das Niederschlagswasser nach Möglichkeit auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.

## IV HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

### 1 Denkmalschutz

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 Altlasten

Altlasten und Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Es besteht jedoch grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Baumaßnahmen bisher unbekannt Altablagerungen, verseuchtes Erdreich oder Altlasten angeschnitten werden. Werden Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Artenschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.1 zu informieren.

### 3 Örtliches Satzungsrecht

Es wird darauf hingewiesen, dass verschiedene örtliche Satzungen zu beachten sind. Für die Nutzung von Grundstücken sind dies insbesondere die Stellplatzsatzung und Satzung zum Schutz der Grünbestände.

Die Stellplatzsatzung regelt, dass bauliche und sonstige Anlagen, bei denen ein Zugangs- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, nur errichtet werden dürfen, wenn Stellplätze für Kraftfahrzeuge oder Garagen und Abstellplätze für Fahrräder in ausreichender Zahl, Größe und Beschaffenheit sowie an einem geeigneten Standort hergestellt werden.

Der Grünbestand, namentlich Bäume und Laubgehölzbestände, wird nach Maßgabe Satzung zum Schutz der Grünbestände geschützt. Vorhandene Grünbestände, die unter die Satzung zum Schutz der Grünbestände in der Stadt Offenbach fallen, sind soweit wie möglich zu erhalten. Müssen in Verfolgung des Nutzungsziels Grünbestände gerodet werden finden die Vorschriften der o.a. Satzung Anwendung.

### 4 Wald

Der Abstand zwischen Wald und baulichen Anlagen beträgt entlang des Kaufungerwaldweges etwa 20 m. Es ist daher erforderlich, die Gebäude so auszubilden, dass eine Gefährdung durch umstürzende Bäume, abbrechende Baumteile etc. ausgeschlossen werden kann.

## V EMPFOHLENE BEGRÜNUNGEN

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

| <b>Bäume 1. Ordnung</b><br><i>(Großbäume)</i>  | <b>Bäume 2. Ordnung</b><br><i>(Mittelgroße Bäume)</i> | <b>Bäume 3. Ordnung</b><br><i>(Kleinbäume)</i>    |
|--|---|---|
| Acer platanoides<br>Spitzahorn   | Acer campestre<br>Feldahorn                           | Crataegus monogyna<br>Eingrifflicher Weißdorn     |
| Fagus sylvatica<br>Rotbuche  | Carpinus betulus<br>Hainbuche                         | Crataegus oxyacantha<br>Zweigrifflicher Weißdorn  |
| Fraxinus excelsior<br>Gewöhnliche Esche  | Carpinus betulus „Fastigiata“<br>Säulenhainbuche      | Cornus mas<br>Kornelkirsche                       |
| Tilia cordata<br>Winter-Linde  | Corylus colurna<br>Baumhasel                          | Prunus padus<br>Frühblühende Traubenkirsche       |
| Quercus robur<br>Stieleiche  | Tilia cordata „Greenspire“<br>Stadtlinde              | Salix caprea<br>Salweide                          |
| Quercus petraea<br>Traubeneiche  | Prunus avium<br>Vogelkirsche                          | Salix cineræ<br>Grauweide                         |
| <b>Sträucher und Rankgewächse</b>  |   |   |
| <i>Große Sträucher</i>   | <i>Kleine Sträucher</i>                               | <i>Rankgewächse</i>                               |
| Cornus sanguinea<br>Roter Hartriegel   | Rosa canina<br>Gemeine Heckenrose                     | Aristolochia macrophylla<br>Pfeifenwinde          |
| Corylus avellana<br>Strauchhasel   | Kerria japonica "Peniflora"<br>Ranunkelstrauch        | Hydrangea petiolaris<br>Kletterhortensie          |
| Sambucus nigra<br>Schwarzer Holunder   | Deutzia gracilia<br>Maiblumenstrauch                  | Lonicera tellmanniana<br>Goldgeißblatt            |
| Viburnum lantana<br>Wolliger Schneeball  | Potentilla fruticosa "Goldfinger"<br>Fingerstrauch    | Parthenocissus quinquefolia<br>Wilder Wein        |
| <b>Pflanzqualität:</b>   |   |   |
| Mind. Hochstamm, 3x v., StU<br>18-20 cm (wenn gemäß<br>Textlicher Festsetzung kein<br>anderer StU gefordert wird.) | Mind. Heister,<br>150 – 200 cm Höhe                   | Mind. Sträucher, Normalware,<br>100 – 150 cm Höhe |