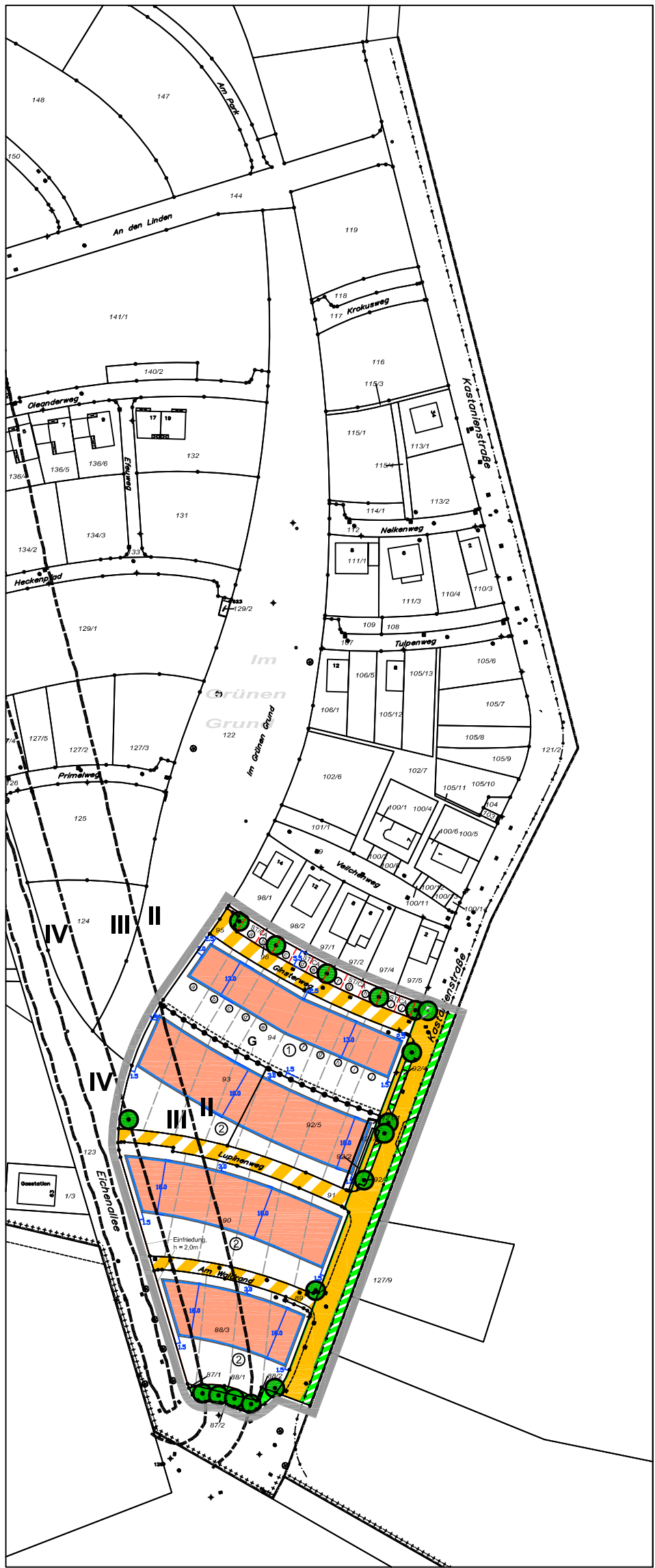


Stadt Offenbach

Bebauungsplan Nr. 618 C/2, 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 618 A "Waldheim-Süd, südlicher Teil"



Planzeichenerklärung

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

Überbaute Fläche im allgemeinen Wohngebiet

Planzeichensymbole

Überbaute Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsbeuhörter Bereich

Verkehrsbegleitender Grünstreifen mit öffentlichen Stellplätzen

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche

Anpflanzen: Bäume (Standorte abstimmen gem. Textfestsetzung Nr. 2.4.2)

Sonstige Pflanzzeichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 21 und 24 sowie Abs. 7 BauGB)

Umgebung von Nebenanlagen und Stellplätzen

ST: Stellplätze

CA: Carports

Zuordnung der Stellplätze Garagen und Carports

G: Gehirne (gem. Textfestsetzung Nr. A.4) für Eigentümer und Mieter der Röhrenhäuser "Gitarweg" (siehe Art. 1 Abs. 1 Nr. 1)

S: Schallschutzwand mit Lärmpegelbereich gem. Textfestsetzung Nr. A.6

E: Einfriedung, h = 2,0 m; Einfriedung als Lärmschutzwand

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

geplante Grundstücksauflage

Bestandsangaben

Gemeindegrenze

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Hausnummer

Vorhandene Bebauung

Ferngasleitung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und höchstzulässige Anzahl von Wohneinheiten in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 bis 2a und 6 BauGB)

1.1 Nutzungszahlabwehr (§ 1 Abs. 2, § 16 Abs. 2, § 17 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Art der baulichen Nutzung	max. Anzahl Wohneinheiten	max. Anzahl Geschosse	max. Anzahl Geschosse (bei Doppelhäusern)	max. Anzahl Geschosse (bei Dreifamilienhäusern)	
WA	0,4	0,8	6,5	11,0	10,5
WA	0,4	0,8	6,5	11,0	10,5

Zechenzeichnerklärung

WA = Allgemeines Wohngebiet

GRZ = Grundflächenzahl

OK = Oberkante als Höchstmaß

△ = nur Hausgruppen zulässig

WE = Wohnreihen

GFZ = Geschosflächenzahl

PH = Pflanzhöhe, als Höchstmaß

o = offene Bauweise

a = abweichende Bauweise

Landschaft und Naturschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Bodenbefestigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)

Regenwasseranlagengestaltung

MfG, FV und Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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

Vorkahrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmpegelbereich	erforderliches Schalldämm-Maß R _w in dB	Richtlinie und Anmerkungen
I	30	-
II	30	30
III	35	30
IV	40	35
V	45	40
VI	50	45
VII	55	50

Das erforderliche Schalldämm-Maß ist in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche des Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu korrigieren.

B AUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

1.1 Dachgestaltung

1.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Fassadengestaltung

2 Gestaltung der Einfriedungen und Anlagen zum Schallschutz (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.1 Einfriedungen

C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1 Hinweise

1.1 Grundwasserstände

1.2 Wasserschutzgebiet

1.3 Anstalts- (Blausch)...

1.4 Naturerhaltung

16 Denkmalchutz

17 Baumgruppen, Kastanienstraße / vorhandene Gartenschneeflächen

18 Bodenschutz

19 Waldabstand

2 Empfohlene Begrünungen

2.1 Dachbegrünung

2.2 Fassadenbegrünung

2.3 Liste für Anpflanzungen

Vorschlagsliste II, Ordnung (Mittelgroße Bäume 12 - 20 m Höhe)

Acer campestre	Spatzierbaum
Acer platanoides "Emerald Queen"	Spatzierbaum
Carpinus betulus	Heibeholz
Carpinus betulus "Fastigiata"	Säulen-Hainbuche
Corylus avellana	Baumhasel
Juglans regia	Walnuss
Pyrus calleryana spec.	Stachelbeere in Sorten
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata "Greenspire"	Stachelschneeball
Tilia x eichlara	Stachelschneeball
Ulmus hollandica "Lobelii"	Schmalblättriger Ahorn

Vorschlagsliste III, Ordnung (Kleinhäuser bis 12 m Höhe)

Acer campestre "Elevik"	Feldahorn
Amaranthus blundellii	Feldahorn
Citragium leucostachya "Paul's Scarlet"	Rosendorn
Citragium monogyna "Stricta"	Säulen-Waldrose
Fraxinus excelsior "nana"	Gewöhnliche Esche
Malus sylvestris	Hagebutte
Morus alba	Weiße Maulbeere
Pyrus domestica	Zwetschge
Pyrus calleryana "nana"	Stachelbeere
Pyrus communis "Beech Hill"	Birne
Sorbus aucuparia "Fastigiata"	Säuleneberesche
Sorbus intermedia "Brouwers"	Schwedische Mehlbeere

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Nutzungszahlabwehr (§ 1 Abs. 2, § 16 Abs. 2, § 17 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Art der baulichen Nutzung	max. Anzahl Wohneinheiten	max. Anzahl Geschosse	max. Anzahl Geschosse (bei Doppelhäusern)	max. Anzahl Geschosse (bei Dreifamilienhäusern)	
WA	0,4	0,8	6,5	11,0	10,5
WA	0,4	0,8	6,5	11,0	10,5

Zechenzeichnerklärung

WA = Allgemeines Wohngebiet

GRZ = Grundflächenzahl

OK = Oberkante als Höchstmaß

△ = nur Hausgruppen zulässig

WE = Wohnreihen

GFZ = Geschosflächenzahl

PH = Pflanzhöhe, als Höchstmaß

o = offene Bauweise

a = abweichende Bauweise

1) Bezugspunkt für die Höhen FH und OK und alle anderen Höhenangaben der Festsetzungen ist die im Mittel gemessene Höhe der Oberkante der nächstgelegenen Verkehrsfläche in deren Endausbaustand.

2) Bei Gebäuden mit Satteldächern und Flachdächern ist die OK Außenwand die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Außenwand (z.B. Dachaufkantung oder massive Büstungen von Dachterrassen).

1.2 Nutzungseinschränkungen (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

In allen Planzeichengebieten (allgemeines Wohngebiet) sind Betriebe des Betriebszweiges, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist eine einheitliche Höhe der baulichen Anlagen durch zeitliche, gemeinsame Bauantragstellung und Genehmigung des Doppelhauses bzw. der Hausgruppe oder durch Entwerfung einer Bauleist auf den betroffenen Grundstücken zu sichern.

1.4 Grund- und Geschosflächen (§ 21a Abs. 2 und Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)

Die Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO sind die Flächenanteile an den außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen für Stellplätze, Carports sowie die Flächenanteile an außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegenden privaten Carports und Garagen mitzuzurechnen.

1.5 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Im Planzeichengebiet I darf in Abweichung von der offenen Bauweise durch bauliche Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ohne Abstandsflächen an Grundstücksgrenzen angebaute werden.

Die Regelungen der Hessischen Bauordnung zu erforderlichen Abstandsflächen gegenüber den jeweiligen Grundstücksgrenzen sowie die sonstigen baurechtlichen Vorschriften bleiben davon unberührt.

1.6 Überbaute Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)

1.6.1

1.6.2

1.6.3

2 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

2.1 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 2 BauNVO)

2.2 Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 4 BauNVO)

2.2.1

2.2.2

BEBAUUNGSPLAN Nr. 618 C/2 DER STADT OFFENBACH AM MAIN 2. Änderung des Bebauungsplans 618 A "Waldheim-Süd, südlicher Teil"

ANLAGE 1 ZUR MAß-VORLAGE NR. 2

UMWELTTECHNISCHE VERKEHRSSICHERUNG

STADT OFFENBACH

STADTAMT

14.01.2013