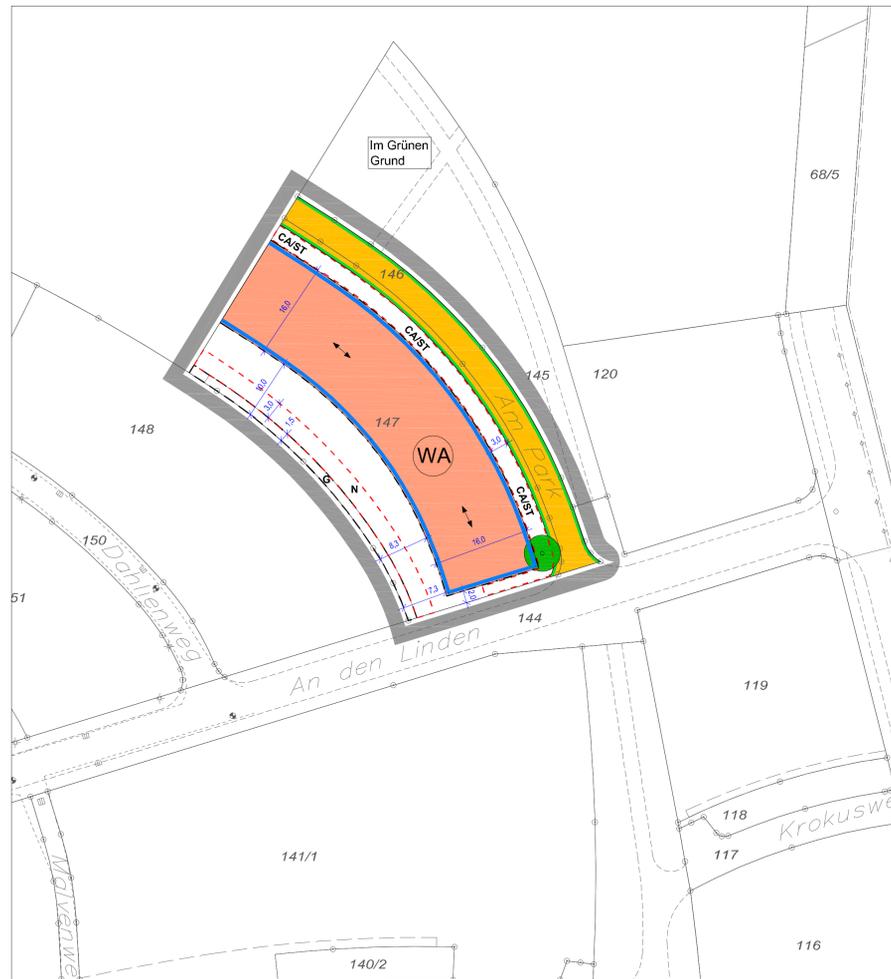


Stadt Offenbach

Bebauungsplan Nr. 618 D, 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 618 A "Waldheim-Süd, südlicher Teil"



Planzeichenerklärung

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

WA Überbaubare Fläche im allgemeinen Wohngebiet

Überbaubare Grundstücksflächen:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Anpflanzen:
Bäume (Standorte abzustimmen gem. Textfestsetzung Nr. 5.2)

Sonstige Planzeichen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 sowie Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Umgrenzungen von Nebenanlagen und Stellplätzen

ST Stellplätze
CA Carports
N Nebenanlagen

G Gehrechte (gem. Textfestsetzung Nr. A 4) für Eigentümer und Mieter des Flurstücks 147

Bestandsangaben

Flurstücksgrenze

123 Flurstücksnummer

Stellung der baulichen Anlagen
Hauptfirstrichtung

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 2 und 6 BauGB)

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

Baugebiet	GRZ	GFZ	Zahl der Vollgeschosse	Max. Höhe der baulichen Anlagen (m)			Bauweise	max. Anzahl der WE pro Wohngebäude
				Gehrechte mit Balkonen	Gehrechte mit Fassade oder Regenrinne	FH		
WA	0,4	0,8	II	6,5	11,0	10,5	a	1 WE bzw. 2 WE ab 300 m² Grundstücksfläche

Zeichenerklärung

WA = Allgemeines Wohngebiet
GRZ = Grundflächenzahl
GFZ = Geschossflächenzahl
II = Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
OK = Oberkante, als Höchstmaß
WE = Wohneinheiten
FH = Firsthöhe, als Höchstmaß
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 Endausbauzustand.

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 Brüstungen von Dachterrassen).

1.2 **Nutzungseinschränkungen** (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
In allen Plangebietstellen (allgemeines Wohngebiet) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 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 zeitgleiche, gemeinsame Bauantragsstellung und Genehmigung des Doppelhauses bzw. der Hausgruppe oder durch Eintragung einer Baulast auf den betroffenen Grundstücken zu sichern.

1.4 **Abweichende Bauweise** (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

1.4.1 Im Geltungsbereich darf bei Hausgruppen in Abweichung von der offenen Bauweise durch bauliche Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ohne Abstandsflächen an Grundstücksgrenzen angebaut werden.

1.4.2 Die Regelungen der Hessischen Bauordnung zu erforderlichen Abstandsflächen gegenüber den jeweils sonstigen Grundstücksgrenzen sowie die sonstigen bauordnungsrechtlichen Vorschriften bleiben davon unberührt.

1.5 **Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

1.5.1 Baugrenzen dürfen an einer Gebäudeselle ausnahmsweise durch vortretende Wintergärten, Balkone, Loggien, Veranden, Außentreppe und regenerative Energiesysteme um bis zu 3 m überschritten werden.

1.5.2 Baugrenzen dürfen an einer Gebäudeselle durch vortretende Terrassen um bis zu 3 m überschritten werden.

1.5.3 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist eine eingeschossige, untergeordnete Anlage zur Energiegewinnung oder Energieversorgung bis zu einer Größe von 15 m² zulässig.

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

2.1 **Nebenanlagen** (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

2.1.1 Im Geltungsbereich ist pro Wohngebäude eine Nebenanlage für Abstellzwecke auf den durch Zeichnung festgesetzten Flächen (N), den überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Sie darf eine Grundfläche von 7 m² und einen umbauten Raum von 18 m³ nicht überschreiten. In den durch Zeichnung festgesetzten Flächen (N) darf die Nebenanlage die erforderlichen Abstandsflächen gemäß Hessischer Bauordnung in beliebigem Umfang unterschreiten.

2.1.2 Im Geltungsbereich ist pro Wohngebäude eine Nebenanlage (Mülltonnenbox) in den überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Grundfläche von 5 m² und einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig.

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

2.2.1 Im Geltungsbereich sind Stellplätze/Carports innerhalb der mit CA/ST in der Planzeichnung festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.2.2 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

3.1 **Bodenbefestigung**
Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen sowie private Verkehrsflächen sind wasserundurchlässig herzustellen.

3.2 **Regenwassersammelanlagen**
Das von den baulichen Anlagen abfließende Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den Grundstücken in geeignete Rückhalteanlagen, Zisternen oder Gartenteiche zu leiten und als Brauchwasser (z.B. Gartenbewässerung) zu verwenden. Das Fassungsvermögen der Anlagen muss mindestens 20 l/m² projizierter Dachfläche betragen. Die Anlagen sind wasserundurchlässig herzustellen und durch Überlauf an den Straßenkanal anzuschließen.

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

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte und mit „G“ bezeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten des in der Planzeichnung bezeichneten Personenkreises zu belasten und im Grundbuch durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit für die Genannten zu sichern.

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

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

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

Der gesamte Geltungsbereich ist dem Lärmpegelbereich II zuzuordnen. Zum Schutz vor Außenlärm sind Außenbauteile von Aufenthaltsräumen so auszuführen, dass sie die erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, aufweisen:

Lärmpegelbereich	Erforderliches Schalldämm-Maß R _{w,res} des Außenbauteils in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- und ähnliche Räume	Büroräume *) und ähnliches
I	30	-
II	30	30
III	35	30
IV	40	35
V	45	40
VI	50	45
VII	5)	50

*) 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.
5) 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., zu beziehen bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin)

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

In Schlafräumen und in sonstigen schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchender Energiequelle ist für ausreichende Belüftung zu sorgen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Schalldämmmaße erforderlich sind.

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

7.1 **Grundstücksfreiflächen im Baugebiet**

7.1.1 Je angefangene 200 m² nicht bebauter Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum oder heimischer Laubbaum dritter Ordnung (Beispiele s. Vorschlagsliste III. Ordnung) zu pflanzen und zu erhalten. Der vorhandene Baumbestand wird angerechnet. Die genauen Standorte sind vor Ort unter Berücksichtigung des Standortes anderer baulicher Nutzungen bzw. sonstigen baulichen Anforderungen abzustimmen.

7.1.2 Der Bereich der Stellplätze und Carports ist als Vorgartenzone zu mindestens ein Drittel pro Hausgruppe gründergestalterisch anzulegen und zu unterhalten.

7.2 **Straßenbegleitende Bäume**

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind in der entsprechenden Anzahl zu pflanzen und zu erhalten. Dabei ist zu berücksichtigen:

7.2.1 Die genauen Standorte sind vor Ort unter Berücksichtigung von Einfahrten, dem Verlauf von Leitungen, dem Standort anderer baulicher Nutzungen bzw. sonstigen baulichen Anforderungen, z.B. von Stellplätzen abzustimmen.

7.2.2 Für Leitungen gilt: Die lichte Breite zwischen Außenkante Stamm und Außenkante Leitung muss mindestens 1,0 m betragen; bis zu einem lichten Abstand von 2,5 m zwischen Stammmitte und Leitungsmitte ist ein geeigneter Wurzelschutz für die Leitungen im Bereich öffentlicher Flächen einzubringen.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 **Dachgestaltung**

1.1.1 Die Gesamtbreite der Dachaufbauten und -einschnitte darf maximal 50% der Traufhöhe betragen.

1.1.2 Die Höhe der Dachaufbauten und -einschnitte darf maximal 50% der Ortsganghöhe betragen.

1.2 **Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung, Fassadengestaltung**

1.2.1 Im Geltungsbereich sind Flachdächer bis max. 7° Neigung und Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° zulässig. Folgende abweichende Dachformen und Dachneigungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn die einheitliche Dachform und Dachneigung des Doppelhauses bzw. der Hausgruppe durch Baulast gesichert ist:

- Satteldächer von 22° bis 35°
- Pultdächer von 5° bis 15°

1.2.2 Im Geltungsbereich sind einheitliche

- Dachformen,
- Dachneigungen bei gleicher Firstrichtung,
- Dacheindeckungen und
- Fassadengestaltungen (Material)

durch zeitgleiche, gemeinsame Bauantragsstellung und Genehmigung des Doppelhauses bzw. der Hausgruppe oder durch Eintragung einer Baulast auf den betroffenen Grundstücken zu sichern.

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

2.1 **Einfriedungen**

2.1.1 Einfriedungen sind nur als Laubhecken bzw. mit Pflanzen begrünte Abgrenzungen aus Holz, Stein oder Metall und nur bis zu einer Höhe von max. 1,2 m zulässig. Die Sockelhöhe darf 0,2 m nicht überschreiten.

2.1.2 Die Einfriedung der Vorgärten ist nicht zulässig.

2.1.3 An den seitlichen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen als Sichtschutz bis zu einer Höhe von 2,0 m und bis zu einer Länge von 3,0 m, gemessen ab rückwärtiger Gebäudekante, zulässig.

2.2 **Anlagen zum Sichtschutz**

Die Abstellplätze für Abfalltonnen sind mit einem Sichtschutz aus Laubhecken zu versehen.

C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1 Hinweise

1.1 **Grundwasserstände**

Im Baugebiet sind hohe Grundwasserstände möglich. Grundwasserflurabstände zwischen 2 m und 2,5 m wurden im Juni 2001 gemessen. Aufgrund langjähriger Messungen an benachbarten Grundwasserpegeln ist ein Ansteigen des Grundwasserflurabstandes bis zu rund 1 m möglich.

1.2 **Wasserschutzgebiet**

Der Geltungsbereich liegt in der Zone III A der Trinkwassergewinnungsanlage der Stadt Mühlheim (StAnz. 48/1985 S. 2182). Die entsprechenden Verbote sind zu beachten.

1.3 **Artenschutz (BNatSchG)**

Es gelten die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Gemäß artenschutzrechtlichem Fachbeitrag sind Ausnahmegenehmigungen gem. § 42 Abs. 5 BNatSchG für die Zaun- und die Mauerdache zum Fang und zur Umsiedlung der Individuen zu beantragen und die Maßnahmen durchzuführen. Vor der Umsiedlung der lokalen Populationen der beiden streng geschützten Eidechsenarten wird in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde eine fachlich fundierte Konzeption mit geeigneten dauerhaften Ersatzflächen erstellt.

1.4 **Nutzung erneuerbarer Energien**

Bei der technischen Gebäudeplanung und der Bauausführung wird aus ökologischen und ökonomischen Gründen für haustechnische Systeme und Komponenten grundsätzlich ein über die jeweils gültigen Regelwerke, z. B. Energieeinsparverordnung und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz hinausgehender Einsatz von Erneuerbaren Energien und sonstigen Techniken zur rationalen Energienutzung und -einsparung empfohlen.

1.5 **Denkmalschutz**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

1.6 **Bodenschutz**

Sollten im Rahmen von Bodeneingriffen im Zusammenhang zukünftiger Baumaßnahmen Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt werden, die eine Beeinträchtigung der baulichen Nutzung ergeben könnten, so hat der Träger der Bauleitplanung die Art, das Ausmaß sowie das Gefährdungspotenzial aufzuklären sowie etwaige Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen festzulegen. Dabei ist der nachfolgende Erlass zu beachten: "Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Genehmigungsverfahren" (Staatsanzeiger, 19/2002 S.1753).

2 Empfohlene Begrünungen

2.1 **Dachbegrünung**

Im Geltungsbereich wird die dauerhafte, extensive Begrünung der flachgeneigten Dachflächen der Gebäude (Neigungswinkel bis 15°) empfohlen. Die Dicke der Substratschicht sollte mindestens 8 cm betragen.

2.2 **Fassadenbegrünung**

Im Geltungsbereich wird die Begrünung der Außenwandflächen der Gebäude empfohlen. Als Richtwert gilt: Eine Kletterpflanze je 5 m Wandlänge.

2.3 **Liste für Anpflanzungen**

Vorschlagsliste III. Ordnung (Kleinbäume bis 12 m Höhe)

Acer campestre "Elsrijk"	Feldahorn
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Crataegus laevigata "Paul's Scarlet"	Rotdorn
Crataegus monogyna "Stricta"	Säulen-Weißdorn
Fraxinus excelsior "nana"	Gehöhlische Esche
Malus sylvestris	Holzapfel
Morus alba	Weiße Maulbeere
Prunus domestica	Zwetschge
Prunus cerasifera "nigra"	Blutpflaume
Pyrus communis "Beech Hill"	Birne
Sorbus aucuparia "Fastigiata"	Säulenberesche
Sorbus intermedia "Brouwers"	Schwedische Mehlbeere

Verfahrensübersicht Bebauungsplan 618 D	
PLANUNTERLAGEN hergestellt gemäß PlanV 90 auf der Grundlage der Stadtgrundkarte, Stand: 26.04.2013, die beim Vermessungsamt Offenbach a. M. geführt wird.	AUFSTELLUNGS- UND BILLIGUNGSBESCHLUSS Die Stadtverordnetenversammlung hat am 12.09.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 618 D im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss ist in der Offenbach-Post vom 07.10.2013 ersichtlich bekannt gemacht worden. Außerdem wurde der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 618 D nebst Begründung zum Zwecke der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB getätigt.
Offenbach a. M., den Der Magistrat Vermessungsamt	Offenbach a. M., den Der Magistrat Dezernat I
Vermessungsdirektorin	Oberbürgermeister
Für den städtebaulichen Entwurf	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN Der gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 618 D, die Begründung, der Übersichtskarten mit Geltungsbereich, der artenschutzrechtliche Fachbeitrag die schalltechnische Untersuchung und die DIN 4109 haben nach ordentlicher Bekanntmachung in der Offenbach-Post am 07.10.2013 in der Zeit vom 15.10.2013 bis einschließlich 14.11.2013 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07.10.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert worden.
Offenbach a. M., den Der Magistrat Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement	Offenbach a. M., den Der Magistrat Dezernat I
Lfd. Baufilekorr.	Vermessungsdirektorin
STELLUNGNAHMEN Die Stadtverordnetenversammlung hat die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abgegebenen Stellungnahmen am _____ geprüft.	SATZUNGSBESCHLUSS Die Stadtverordnetenversammlung hat am _____ den Bebauungsplan Nr. 618 D als Satzungsbeschluss und die Begründung gebilligt.
Offenbach a. M., den Der Magistrat Dezernat I	Offenbach a. M., den Der Magistrat Dezernat I
Oberbürgermeister	Oberbürgermeister
AUSFERTIGUNG Die Bebauungsplanentwurf wird hiermit ausgefertigt.	INKRAFT TRETEN Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, sind am _____ ersichtlich bekannt gemacht worden.
Offenbach a. M., den Der Magistrat Dezernat I	Offenbach a. M., den Der Magistrat Dezernat I
Oberbürgermeister	Oberbürgermeister



Stadt Offenbach am Main
OF

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

Für die Straße "Am Park" sowie für das Flurstück Nr. 147 im Nordwesten des Kreuzungsbereiches der Straßen "Am Park" und "An den Linden"

Maßstab: 1:500 Stand: 06.01.2014