

BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNG		NUTZUNGSZUSCHLÄSSEL	
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)		Art der baulichen Nutzung - Plangebietsteile	
	Mischgebiete (§ 6 BauNVO)	GRZ I Grundflächenzahl I	GRZ II Grundflächenzahl II
	Kerngebiete (§ 7 BauNVO)	GF in m² Gesamthöhe	Bauweise
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)		SONSTIGE PLANZEICHEN	
M min	Mindestmaß Oberkante Gebäude	M	Umgrenzung von Flächen für Fernverkehr
M max	Höchstmaß Oberkante Gebäude		Korridor von 10m für eine mit Gelände zu belastende Fläche von max. 3m
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)			Sicherung abweichender Abstände
g	geschlossene Bauweise		Höhenbezugspunkt 99,60m ü. NN
	Baulinie		Bezugsanlage für Textile Festsetzungen
	Baugrenze	A / B	Bezeichnung Baufelder Kiosk
	Bereich für Überschreitungen der Baulinie durch Auskragungen, Balkone / Loggien	K	
VERKEHRSPFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)		BESTANDSANGABEN	
	Straßenverkehrsflächen	993	Flurstücknummer
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsfächern besondere Zweckbestimmung		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Flurstücksplans (§ 9 Abs. 7 BauNVO)
T / P / A ↑ ↓	Einfahrtsbereich T - Tiefgarage / P - Parkhaus / A - Änderung		Abgrenzung der Plangebietsteile
GRÜNLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 5, 15 BauGB)			Kennzeichnung Kontaminationsbereich Nr. 3 und Abs. 4 BauGB
	Spielanlagen		Bestandsgebäude
SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)			282 Hausnummer
	Anpflanzen: Bäume (Anzahl z.B. 6)		
	Erhaltung: Bäume (Anzahl z.B. 6)		
	Baumstandorte, nachrichtliche Übernahme		
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strauch und sonstigen Bepflanzungen, z.B. Pflanzungsbereich A1/B1/VG1		

BAUPLANLEGESCHREIBLICHE FESTSETZUNGEN

Bauabzugsgesetzte Rechtegebiets gemäß Baugesetzbuch (BauBG) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BaunVO).

Planelement mit Vorhabenbezug (§ 12 BauBG)

Der Vorhabenbezug des Bauabzugsplans beschränkt sich auf das festgesetzte Mischgebiet und umfasst die Bauplanbeispiele MA AB, MI AB, FI AB, M2 AB, M3 AB, MI G1, MI G2 und MH AB.

Auf der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG i. V. m. §§ 1, 6 und 7 BauVO), Nutzungsschablone (§ 1 (2), § 16 (2), § 22 BauVO)

Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil Nutzungscharakter festgesetzt.

Mischgebiet

Das gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzte Mischgebiet gemäß § 6 BauVO setzt sich aus den Planelementen MA AB, MI AB, FI AB, M2 AB, M3 AB, MI G1, MI G2 und MH AB zusammen.

Im festgesetzten Mischgebiet gemäß § 6 BauVO sind gemäß § 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauBG im Rahmen der festgesetzten Nutzungsart solche Vorhaben zulässig, die durch eine entsprechende Durchführung in der Durchführungsvorschrift verpfichtet.

Die gemäß § 6 (2) Nr. 3 BauVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind im Mischgebiet gemäß § 1 (5) BauVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Gemäß § 1 (5) BauVO sind nur Einzelhandelsbetriebe zulässig, die der Versorgung des Gebiets dienen.

Die gemäß § 6 (2) Nr. 6 und 7 BauVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im Mischgebiet gemäß § 1 (5) BauVO nicht zulässig.

Die gemäß § 1 (6) Nr. 8 BauVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten, der Veranstaltung anderer Spiele oder der gewerbsmäßigen Aufzucht von Unterhaltungsspielen dienen, Gewerkschaften, Werkbüros sowie Verkauf-, Vorführ- oder Geschäftenräume oder sonstige Stätten, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck der Verkauf von Artikeln oder die Darstellung von Handlungen mit szenischem Charakter ist, sind im Mischgebiet gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauVO nicht zulässig.

Die gemäß § 6 (2) BauVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind im Mischgebiet gemäß § 1 (6) BauVO nicht zulässig.

Mischgebiet

Die gemäß § 6 (2) Nr. 1 BauVO allgemein zulässigen Wohnimmobilien sind in den Planelementen MI F1, MI F2, M3 AB und MI G1 gemäß § 1 (5) BauVO in allen Geschossen nicht zulässig.

In den Planelementen MI AB und MI F3

ist innerhalb des Bauflans mit der Bezeichnung „K“ ausschließlich gebietserweiterndes Vorhaben von Anlagekiosk mit einer maximalen Verkaufsfläche von 18 m² sowie technische Anlagen zur Tiefgarben- und Entlüftung zulässig.

Kerngebiet

Das gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzte Kerngebiet gemäß § 7 BauVO besteht aus den Planelementen MK E1 und MK E2.

Die gemäß § 7 (2) Nr. 3 BauVO allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe sind im Kerngebiet gemäß § 1 (5) BauVO nur ausnahmsweise zulässig, sofern kein unvermeidlichen Verkehrsbelastungen oder Immissionen zu erwarten.

Die gemäß § 7 (2) Nr. 2 BauVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind im Kerngebiet gemäß § 1 (5) BauVO nicht zulässig. Gemäß § 1 (5) BauVO sind nur Einzelhandelsbetriebe zulässig, die der Versorgung des Gebiets dienen.

Die nach § 7 (2) Nr. 5 BauVO zulässigen Vergnügungsstätten, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten, der Veranstaltung anderer Spiele oder der gewerbsmäßigen Aufzucht von Unterhaltungsspielen dienen, Werkbüros sowie Verkauf-, Vorführ- oder Geschäftenräume oder sonstige Stätten, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck der Verkauf von Artikeln oder die Darstellung von Handlungen mit szenischem Charakter ist, sind im Kerngebiet gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauVO nicht zulässig.

Die gemäß § 7 (2) Nr. 5 BauVO allgemein zulässigen Tankstellen sind im Kerngebiet gemäß § 1 (5) BauVO nicht zulässig.

Die gemäß § 7 (3) Nr. 1 BauVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sind im Kerngebiet gemäß § 1 (6) BauVO nicht zulässig.

Die gemäß § 7 (3) Nr. 6 und 7 BauVO allgemein zulässigen Wohnungen sind gemäß § 1 (5) (6) BauVO im Kerngebiet nicht zulässig.

Die gemäß § 7 (3) Nr. 2 BauVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen sind gemäß § 1 (6) (6) BauVO im Kerngebiet nicht zulässig.

1.	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BaugB i. V. m. § 23 BauNVO)
	Die überbaubare Grundstücksfläche wird in den einzelnen Planangeboten getrennt. Eintrag im zeichnerischen Teil durch Bauflächen und Baugruben festgesetzt.
	Das Überschreiten der Baugruben durch untergeordnete Bauteile als Balkone oder Loggien ist zulässig. Ausgenommen sind die hierfür gemäß zeichnerischen Eintrag festgesetzten Bereiche. Das Überschreiten der Bauflächen und Baugruben durch untergeordnete Bauteile als Vorböden ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m sowie mit einer Lichte Höhe von mindestens 2,50 m zulässig.
	In den Planangeblatten M1/F1, M2/F2, M1/G1, M2/G2 und M1/H ist im obersten Geschoss (Stallgeschoss) ein Zurückbleiben von der straßenfahrenden Baufläche zulässig.
	In den Planangeblatten M1/F2, M1/G2, M1/H und M2/G2 ist im Erdgeschoss ein Zurückbleiben von der Baufinie bis max. 3,50 m zulässig, wenn eine durchgehende Fassadenverkleidung über alle Geschosse in dem betreffenden Planangeblatt erreicht wird.

unterschieden werden, wenn durch geeignete Maßnahmen sichergestellt ist, dass das gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnis gewährleistet sind.

5.2 Im Plangebietteil MI 02 ist in den nach Festsetzung § 51 festgesetzten Gabelquoten/Flächenanteilen, die Erhaltung von Wohnungen nur bei Erfüllung der Anforderungen an die ausreichende Helligkeit/Tageslichtintensität gemäß DIN 50341-4 durch Einhaltung der festgesetzten Mindestwerte der Reflexionsgrade und Licht-Transmissionsgrade an folgenden Bauteilen zulässig:

- Balkenbänne/Balkenflächen (Farbe): Reflexionsgrad (Rho) minimal 0,8
- Fenster (Verglasung): Licht-Transmissionsgrad (Tau) minimal 0,7

Von dieser Festsetzung abweichend ist in den gemäß nachfolgenden Abbildungen benannten Räumen:

- Erdgeschoss: Raum 3
- 1. OG bis 5. OG: Räume 8-12

die Einhaltung von Wohnungen nur bei Erfüllung der Anforderungen an die ausreichende Helligkeit/Tageslichtintensität gemäß DIN 50341-4 durch Einhaltung der festgesetzten Mindestwerte des Reflexionsgrades und Licht-Transmissionsgrades an folgenden Bauteilen zulässig:

- Fenster (Verglasung): Licht-Transmissionsgrad (Tau) minimal 0,8

EG-Grundriss Wohngebäude in abweichender Abstandsfläche Pflanzgebiet M1 G2 zu M1 AB

Grundriss 1. bis 5. OG Wohngebäude in abweichender Ausdrucksweise Plangebiet MI G2 zu MI AB

The diagram shows a floor plan of a residential building with five floors. The building is divided into several units, each labeled with a room type and area: 'Wohn' (Living), 'Küche' (Kitchen), 'Bade' (Bathroom), 'Schlaf' (Bedroom), and 'Gang' (Hallway). The areas are given in square meters (m²). The building is situated on a plot with a green area labeled 'Grünfläche'. A red dashed line indicates the boundary between the building and the surrounding area.

Grundriss 1. bis 5. OG Wohngebäude in abweichender Ausdrucksweise Plangebiet MI G2 zu MI AB

In Plangebiet MI G2 kann von den Festsetzungen gemäß Ziffer 5.2 abgewichen werden, wenn ein sachkundiger Nachweis einer ausreichenden Tageslichtqualität in den Wohnungen nachgewiesen werden kann.

6.2 Oberflächige Stempelplätze/Garagenkessensie sind nur im Plangebietstil M F2 in Form eines Parkhauses zulässig.

6.3 Offene Stempelplätze sind unzulässig.

7 **Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauVO)**

7.1 Nebenanlagen außer Werbeanlagen, Fahrradstellplätzen sowie Spielgeräten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7.2 Temporäre Müllabstellplätze sind innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

7.3 Die Vorgehenzone wird durch die Straßenbegrenzungslinie und die straßenseitigen Baugrenzen bzw. -linien begrenzt. In den Vorgehenzonen sind Werbeanlagen gemäß Festlegungen Ziffer II 5 und Fahrradabstellplätze zulässig.

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

8.1 Die Verkehrsflächen werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

8.2 Einfahrtbereiche für Tiefgaragen und Garagen sowie Änderungsbereiche werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

9	Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Zerschlag und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 I.V.m. § 14 BaubG)
9.1	Oberirdische Stützflächen, Zuwegungen und sonstige versiegelte Flächen und Wege sind wasserdurchlässig auszuführen (z.B. Pflasterstein mit wasserdurchlässigen Fugen und wasserdurchlässige Tragstruktur, Regenwassersteine o.ä.), sofern nicht wasserentschärfende Beläge entgegengesetzt. Ausgenommen sind Flächen auf Radwegen. Die Flächen der Gebäude im Mindestgebiet sind zu mindestens 40 % ihrer Grundfläche mindestens extern zu begrünen. Die Mindestgröße der Begrünung muss 10 m betragen, davon sind mindestens 8 m als Substratschicht und 2 m als Retentionsschicht auszuführen. Ausgenommen dafür die herabzuliegende Begrünungsebene auch durch zusätzliche Begrünungsebene auf benachbarten Gebäuden innerhalb des Mindestgebietes nachgewiesen werden. Die Kombination einer Begrünung mit Solar- und/oder Photovoltaikanlagen ist zulässig. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Die Flächen der Gebäude im Kerngebiet sind zu mindestens 75 % ihrer Fläche mindestens extern zu begrünen. Die Mindestgröße der Begrünung muss 10 m betragen, davon sind mindestens 8 m als Substratschicht und 2 m als Retentionsschicht auszuführen.

9.4 Nicht überdeckte Treppentufen und untertische Flächen ohne sonstige bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 1 BauO bzw. davor zu beschützen. Die Überdeckung mit durchzunehrbaren Planensitzstühlen auf Treppentufen soll im Maß von 65 cm betragen. Die Überdeckung mit Planensitzstühlen muss jedoch mindestens 35 cm und im Bereich von Baumstümpfen mindestens 80 cm betragen.

9.5 Im Bereich der festgestellten Straßeneinweichflächen sind folgende Flächeninhalte nicht zu versiegeln, sondern als Grünfläche mit Bodeneinschuss auszuführen:

- Bepflanzter Straßenschnitt mindestens 25 %,
- Straßeneinweichfläche mindestens 15 %.

9.6 Zur Vermeidung von Vorfälle und an den Gebäuden Giebeln und -fassaden mit einer Größe von mehr als 3 m² mit Gefälle, für Vögel sichtbaren Öffnungen, Hierzu zählen u. a.: reifenartige Gitter mit einem Reflexionsgrad von 100 %, Glasfassaden, Terrazzos, metallene, gestrichelte, lamellierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Seidenröhre, farbige Folien oder feste, vorgelagerte Konstruktionen wie z.B. Balkonbrüstungen oder Rahmenkonstruktionen.

9. Herstellung von Friedemannquartieren

10. an den Außenfassaden der Gebäude in den Mischgebieten ist je angefangene 200 m Fassadenlänge ein Quartermasten zu installieren. Die Kästen sind fach- und sachgerecht anzubringen.

11. **Fischen mit Geh-, Fahr- und Leitungsflächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB), Grunddienstbarkeit und Baulast**

12. Die im zweischenkeligen T- und „b“ beschriebene Fläche ist als befestigte Planierschicht mit einem min. 3,00 m breiten Gefälle zugunsten der Allgemeinheit, welche im Grundbuch durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit für die Stadt Offenbach am Main und durch Erteilung einer Baulast zu sichern, öffentlich-rechtlich und privatrechtlich zu belasten.

13. Das Gefälle ist in einer Breite von min. 3,00 m innerhalb der Gefälle Ziffer 10, 1 festgesetzten Flächen herzustellen und weit zeitlich von b bis 22 gewährt

Einatme erneuerbarer Energien (§ 9 (1) Nr. 23 b BaugB)

Bei der Errichtung von Gebäuden, sind bauliche Maßnahmen so zu treffen, dass der Einatme erneuerbarer Energien, wie insbesondere die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen, umgesetzt werden kann.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BaugB)

Die nachfolgend aufgeführten Luftschutzbereiche und das Erfordernis schadstoffmindernder Luftungsanpassungen zum Schutz vor Luftschadstoffwirkungen durch Straßen-, Schienen- und Luftverkehr sind zu berücksichtigen, wenn die Anlage für ein aus schadstoffmindernder Sicht ungenügendes Lasterf.

- freie Schallabstrahlung nachts innerhalb des Schallbereichs
- Immissionsschweife 57 m über Gelände (ca. 18 OG)

Mögliche Außenluftschutzbereiche, Luftschutzbereiche

Bei der Errichtung oder der Änderung von Gebäuden mit schutzbedingender Außenluftströmung sind die Außenluftbereiche entsprechend der Luftschutzbereiche nach Anlage 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu berücksichtigen und nach Anlage 1 des BImSchG zu berücksichtigen.

*Schaltzettel im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen, auszubilden. Grundlage hierzu sind die im folgenden Plan gekennzeichneten maßgebenden Auflagenbereiche, die gemäß Tab. 7 der DIN 4108-1:2018-01 erweiternd wie folgt zugewiesen sind:

Spalte	1	2
Zeile	Lämpgebereich	Maßgeblicher Außenlampenbereich Lr [950] (a)
1	I	bei 55
2	II	56 bis 69
3	III	61 bis 65
4	IV	66 bis 70
5	V	71 bis 75
6	VI	76 bis 89
7	VII	> 90

* für maßgebliche Außenraumpiegel $L_{\text{A}} > 80 \text{ dB(A)}$ sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

Diagramm zur Ermittlung der maßgeblichen Außenraumpiegel (L_A) für einen Lärmschutzplan. Es zeigt eine Karte eines Stadtteils mit einem blauen Bereich ($L_A < 80 \text{ dB(A)}$) und einem roten Bereich ($L_A > 80 \text{ dB(A)}$). Die Karte ist mit einer Maßstabsleiste (0 bis 100 m) und einer Kompassrose versehen. Ein Textfeld links unten enthält eine Tabelle der Pegelwerte und eine Legende für die Zeichenerklärung.

Pegelwerte
$L_A < 55$
55 < L_A < 60
60 < L_A < 65
65 < L_A < 70
70 < L_A < 75
75 < L_A < 80
$L_A > 80$

Zeichenerklärung

— Lärmschutzgebiet

Abgriffmaßstab

Abb. 5
Maßgebliche Außenraumpiegel (L_A) für Lärmschutzgebiete
gemäß DIN EN 12521:2006
Übersichtskarte ST M 100

Die erforderlichen Schallleistungen der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumumzäunung und Raumgröße im Baugemischungsverfahren gemäß DIN 4109:2018-01 und DIN 4109:2018-01 nachzusehen.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugemischungsverfahren die Einhaltung des in § 31 Abs. 1 BauGB festgelegten Schallschutzniveaus im Vergleich mit dem im Fassadenanstrich (z.B. mit einer Beschichtung) zu erreichen ist. In diesem Fall ist die Einhaltung des Schallschutzniveaus im Fassadenanstrich (z.B. mit einer Beschichtung) zu erreichen. In diesem Fall ist die Einhaltung des Schallschutzniveaus im Fassadenanstrich (z.B. mit einer Beschichtung) zu erreichen.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugemischungsverfahren die Einhaltung des in § 31 Abs. 1 BauGB festgelegten Schallschutzniveaus im Vergleich mit dem im Fassadenanstrich (z.B. mit einer Beschichtung) zu erreichen ist. In diesem Fall ist die Einhaltung des Schallschutzniveaus im Fassadenanstrich (z.B. mit einer Beschichtung) zu erreichen.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugemischungsverfahren die Einhaltung des in § 31 Abs. 1 BauGB festgelegten Schallschutzniveaus im Vergleich mit dem im Fassadenanstrich (z.B. mit einer Beschichtung) zu erreichen ist. In diesem Fall ist die Einhaltung des Schallschutzniveaus im Fassadenanstrich (z.B. mit einer Beschichtung) zu erreichen.

Abgrenzung der Fassadenbereiche, die in der Regel als Außenfassaden zu betrachten sind, ist nach der Bestimmung der Außenfassaden und nach Möglichkeit so anzuordnen, dass mind. ein zur Beheizung erforderliches Fenster an einer von Stauverhältnissen abgetrennten Fassade vorhanden ist.

5. **Außenwölbenelemente**
Für Außenwölbenelemente (Terrassen, Loggien, Balkone) von Wohnungen an Fassaden mit Tag-Beurteilungswert ≥ 64 dB(A) und geeignete Maßnahmen zur Reduktion des Schalleintrags auf die Außenwölbenelemente zu treffen. Dies können z. B. ein partieller Verschluss der Sekundärfassade und/oder der Einsatz geschlossener Schallschutzelemente der Balkone sein.

6. **Schallschneidende Lüftungseinrichtungen**
Die Errichtung von Schall- und Kondenswasser- und schallschneidende Lüftungseinrichtungen vorsehen. Auf dezente schallschneidende Lüftungseinrichtung kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichendes und schallschneidende Luftaustausch gewährleistet ist.

7. **Vermeidung von Schalleinträgen**
Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauZ nachweislich abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachweislich geringere Außenlärmpegel als 50 dB(A) an den Fassaden anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude).

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauO)

Im Bereich der Verkehrshäfen sind die Standorte zum Anpflanzen von Bäumen durch eine Zeichnerische Teil festgesetzt. Es sind mindestens, standortgerechte Bäume 1. Ordnung mit einem Mindeststammdurchmesser von 20-25 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Es ist auf eine einheitliche Bepflanzung und die Verwendung von klimagepaarten Arten zu achten.

Die zeichnerisch festgesetzten Baumstände sind jeweils mit Bodenschutz zu herzustellen, die Pflanzungen müssen einen durchwurzelbaren Raum von mindestens 35 cm umfassen. Abgabe sind gleichzeitig zu ersetzen.

Pflanzungsbereiche

Ordnungsweg festgesetzten Pflanzungsbereiche (PB) sind gärtnerisch anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgabe sind gleichzeitig zu ersetzen.

Die Bäume müssen bei Pflanzung folgende Mindeststammumfänge (StU) aufweisen:

- Baum 1. Ordnung StU von 20-25 cm
- Baum 2. Ordnung StU von 16-20 cm
- Baum 3. Ordnung StU von 16-18 cm

Der durchzuweibare Raum muss für Bäume 1. und 2. Ordnung mind. 24 cm und Bäume 3. Ordnung mind. 12 cm umfassen. Bei der Anpflanzung von Bäumen und Gehäuzen sind mindestens 50 heimische Laubbäume zu verwenden. Bei der Artenauswahl sind die folgenden Grundsätze zu berücksichtigen:

- Die Pflanzvorgaben der NWV 1 bis 6 sind für die Pflanzvorgaben zu beibehalten, mit Säulen, Dümmern und Gehäuzen gleichzeitig anzuwenden, dadurch zu erhalten und zu pflegen. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Die Vorgabenzentren sind zu folgenden Anweisen zu befolgen:
 - VG 1: 30 %
 - VG 2 und 3: 30 %
 - VG 4: 40 %
 - VG 5: 50 %
 - VG 6: 100 %

Es sind pro 10 m² zu begründen, nicht unterhalb Pflanzungsbereich ein Baum mind. 3. Ordnung sowie pro 1 m² zu begründen mindestens ein Strauch mittlerer Größe zu pflanzen. Bei Verwendung von Großkräutern (≥ 3 m Wuchshöhe) kann die Anzahl der Strauchpflanzungen und bei Verwendung von Kleingehölzen (< 3 m Wuchshöhe) muss die Anzahl verringert werden.

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Gehölzen sind mindestens 50 % der heimischen Laubbäume zu verwenden. Bei der Artenauswahl sind die folgenden Vorschlagslisten zu berücksichtigen:

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch einzuordnen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Im Kerngebiet ist je angefangene 200 m² ein Pflanzloch für ein standortheimisches Laubbäumchen 2. oder 3. Ordnung zu pflanzen und zu unterhalten. Abgabe sind gleichwertig zu ersetzen.

Auf die Pflanzentafeln (siehe IV Hinweise und Empfehlungen) wird hingewiesen.

Höhenlage (§ 9 (3) BauGB)

1 Zur Bestimmung der Höhenlage wird gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil ein Höhenbezugspunkt definiert.

2 Alle Höhenangaben sind absolute Maße bezogen auf 0,00 m = 99,6 m über Normalnull (NN).

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(Örtliche Bauvorschriften) Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO

Außere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Es sind nur Flachdächer mit einer Dacheigung von bis zu 10° zulässig.

Das Anbringen von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solarkollektoren und Photovoltaikmodule) ist zulässig. Die Anlagen sind in die Gesamtgestaltung zu integrieren.

Gestaltung von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Einfriedungen innerhalb der Vorgartenzonen sind unzulässig.

Mülltonnenstellplätze (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Mülltonnenstellplätze sind in die Gebäude zu integrieren.

Von der Festsetzung ausgenommen sind die gemäß Festsetzung Ziffer 1.7.2 zulässigen temporären Müllkammerplätze.

Stellplätze (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

Für Nutzungen im Mischgebiet kann eine Anzahl von bis zu maximal 14 Car-Sharing-Stellplätzen hergestellt werden, die für die Pkzgebiete MI AB gerechnet werden. Ein Car-Sharing-Stellplatz kompensiert dabei vier normale Einzelplätze.

Für die Pkzgebiete MI AB, MI G2 und MI H wird der für Abstellplätze von Fahrrädern abweichend von der aktuellen Stellplatztafel des Stadtentwicklungsplans (StEP) 2020 für Abstellplätze von Fahrrädern festgesetzt.

Im Wohngebiet bis Zone 1 ist Abstellplätze VE

- für Wohnungen über 50m² bis 100m²: 1,75 Abstellplätze/ WE
- für Wohnungen über 100 m²: 3,50 Abstellplätze/ WE.

Hinweisschilder und Werbeanlagen (§ 91 Abs.1 Nr. 7 HBO)

Werbeanlagen an Gebäuden sind hinsichtlich Art, Größe, Gestaltung, Materialwahl, Anbringung und Beleuchtung untereinander sowie auf die Fassade des Gebäudes abzustimmen.

Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind nicht zulässig.

Weberanlagen sind als Schrift in Einzelbuchstaben herzustellen, flächige Schilder oder Folien mit Schriftzügen sind unzulässig.

Be- oder Hinterleuchtete Weberanlagen sind so auszubilden, dass keine Blendung von ihnen ausgeht. Es sind insensiblen Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur bis zu maximal 3.000 Kelvin zu wählen.

Im Mischgebiet (Plangebiete MI A, MF I, M F2, M3, M G1, M G2 und M H) sind, ausgenommen von Festsetzung 5 II, Werbeseite (Weberanlage - Typ 1), auf der Fassadenhöhe von max. je einer Größe von 0,3 m² pro Meiltein auf einem einheitlichen Sammelwerbeplakat von max. Höhe von 4,0m zulässig:

- maximal 1 pro Hausangabe und
- max. 2 je Zugang zum Innenbereich.

Im Mischgebiet sind oberhalb der erdgeschossigen Schaufenster Weberanlagen (Weberanlage-Typ 1, Werbeangebotskonzept), auf der Fassadenhöhe von max. je 4,5 m² und einer maximalen Höhe von 5,0 m über dem direkt vorgelagerten Gehweg (öffentlich oder privat) zulässig:

- jeweils 1 je Werbeangebot in Gebäudeaußen

Im Mischgebiet und Gewerbegebiet an Schulgebäuden (Mischgebiet Typ-3, Verbeerbaukonzentriert) mit einer maximalen Antriebsbreite von 12 m (bzw. Verbeerbaukonzentriert Typ-3, Verbeerbaukonzentriert) einer Gewerbebebauung zuzulassen:

jeweils 1 je Gewerbebebauung je Gebäudekante.

Im Mischgebiet ist orthogonal zur Schulanfahrfahrbahn Antriebsflächen in Form von Ausposten/ausposten (gemäß Verbeerbaukonzentriert Typ-3, Verbeerbaukonzentriert) mit einer maximalen Antriebsbreite von 1,2 m x 0,8 m und mit einer maximalen Höhe von 5,0 m über dem Gehweg (öffentlich oder privat) sowie einer Unterbreite der Verbeerbaufläche von mind. 3,00 m über dem öffentlichen Gehweg bzw. mind. 2,70 m über dem privaten Gehweg zuzulassen:

jeweils 1 je Gewerbebebauung je Gebäudekante.

Im Mischgebiet ist im Bereich der geplanten Fußgänger- und Parkhauszufahrten jeweils ein Sammelmehrwischstrich zur Beschneidung der Zufahrt (gemäß Verbeerbaukonzentriert Typ-3, Verbeerbaukonzentriert) mit einer maximalen Antriebsbreite von 10 m in einer maximalen Höhe von 5,0 m über dem Gehweg (öffentlich oder privat) zuzulassen:

WASSERRECHTLICHE SATZUNG

Wasserrechtliche Satzung

Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück nach Vorgaben der wasserrechtlichen Genehmigung (zum Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis des eingereichten Entlastungskonzepts vom 02.06.2020) zu versickern.

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

Örtliches Satzungsrecht

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

Denkmalschutz (§ 21 HDSchG)

Mögliche paläontologische Bodendenkmalschuttfossilien

Das Bienenrotel liegt in einem Bereich, in dem paläontologische Bodendenkmalschuttfossilien auftreten könnten, daher ist während der Ausführung von Bodengängertätigkeiten u. a. auf Fossilien zu achten (siehe Dtl. 1999, 2001, Nungesser & Dtl. 2012). Werden Fundgegenstände z. B. Knochen, Knochenteile, Zähne, versteinerte Pflanzen, versteinerte Fische etc. entdeckt, ist der zuständige Landesdenkmalbehörden rechtzeitig zu kontaktieren. Die Fundgegenstände sind im ursprünglichen Zustand (an Ort und Stelle) zu belassen.

Zu kontaktierende Bodendenkmalschuttförder:

Landesamt für Denkmalpflege Hessens
Abteilung A - HesseARCHÄOLOGIE
Schloß Beulmühlentagel
Rheinstraße 140
65203 Wiesbaden

Hinweis auf § 21 HDSchG

Boodenkmale genießen den Schutz des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG). Werden bei Entarbeiten Bodendenkmäler, z.B. Mauern, Steinzerstörungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (etwa Scherben, Steingeräte, Fossilien oder Siedeleister) entdeckt, ist dies nach § 21 HDSchG unverzüglich der hessischen Archäologischen Landesstelle für Denkmalforschung Hessen zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung der Denkmalfachbehörde zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

Es wird darauf hingewiesen, dass ein Zuwiderhandeln gem. § 28 HDSchG mit einem Bußgeld belegt wird.

Bodenverunreinigungen

Im gesamten Geltungsbereich ist bei Erstarbeiten mit dem Aufheben von Verfüllungen mit unbekannten Material zu rechnen. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, dass bei Baumaßnahmen bereits bisher unbekannte Altlastungen, verunreinigtes Erdreich oder Altstätten angeschnitten werden. Werden Auffüllungen des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von Schadstoffen hindeuten, ist ein Vorhaben der Bundesregierung zu prüfen, ob eine Untersuchung der Altlasten, Abklärung Abwasser und Umwelt Faktoren, Datum 4.11.1, zu empfehlen ist.

Für den, in der Platzierung zum Bebauungsplan § 8 Abs. 5 Nr. 3 BauZG genehmigten, Konformitätsbereich besteht liegt ein Sanierungsbeziehung des Regierungspräsidiums Darmstadt mit abgestimmten Sanierungskonzept vom 16.03.2020 vor.

Kampfmittelalt

Das Pflanzgebiet befindet sich in einem bekannten Abwurfgebiet von Sprengkörpern der USAF. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Baumaßnahmen bereits bodenoberflächige Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von max. 5 m durchgeführt wurden sowie bei Abschubarbeiten sind keine Kampfmittelentlastungen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren) auf Kampfmittel (vor allem des Oberboden) vor Beginn der geplanten Baumaßnahmen und Baugrunderforschungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodenoberflächige Maßnahmen stattfinden. Der Kampfmittelräumungsplan beim Regierungspräsidium Darmstadt bietet bei der Befragung des Dienstleisters auf die Verwendung des Datennetzes KMS-R hinzuweisen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Überprüfung und geplanter Flächen erfolgt mit dem GeoPrüfer-Konzept eingemessen werden. Der Kampfmittelräumungsplan bietet zudem nach Absprache der Arbeiten um Übersenden des Lapislunars und der KMS-R-Daten. Das Datennetz KMS-R kann kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelräumens bezogen werden. <http://www.p-darmstadt.hessen.de>

Nutzung erneuerbarer Energien und sonstige ökologische Vorhaben

Bei der technischen Bewertung und der Bauausführung wird aus ökologischen und ökonomischen Gründen für haustechnische Systeme und Komponenten grundsätzlich der weitestgehende Einsatz von erneuerbaren Energien und weiteren Techniken zur rationellen Energieerzeugung und -abspiegelung sowie sonstigen umwelt- und ressourcenchonenden Techniken empfohlen.

Tag-Schutzbereich II des Flughafens Frankfurt/Main

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 645 befindet sich innerhalb der Tag-Schutzzone 2 gemäß Lärmschutzbereichsverordnung für den Verkehrsflughafen Frankfurt am Main, bekanntgegeben am 13.10.2011 auf Grundlage des Gutachtens zum Schutz gegen Fluglärm (FLA-Gut), eingereicht durch den Sachverständigen am 31.10.2009. Gemäß dem Schutz gegen Fluglärm (FLA-Gut) bestehen bei bestimmten baulichen Nutzungen Bauverbote mit besonderen

Artenschutz

Artenschutz

Im Gefährdungsbereich des Bausplans wurden gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 6 Schutzarten (Großer und Kleiner Auerkuckuck, Raufuß-, Zenteln, Möckern, Breithöfchen und Zaunfinken) nachgewiesen. Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belangung sind vor größeren Bauarbeiten oder Rodungsmaßnahmen mit den Verlebensbeständen des § 4 Abs. 2 Nr. 6 kollidiert können. Überprüfungen der Bestandsituation durch einen erfahrenen Sachverständigen durchführen. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten.

a) Grundstücken dürfen Baumaßnahmen und Rodungsarbeiten nur im Wintermonat von 1. Oktober bis Ende Februar, also außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Vor Beginn von Baumaßnahmen sind Blume- und Heide- oder potenter Baumarten insbesondere auf dem Vorkommen von Fledermäusen hin zu untersuchen (§ 8 Abs. 2 Einsatz einer Höhlennäher).

b) Gebäude sind unabhängig vom Zeitpunkt vor einem Abbau bzw. der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen auf Quartiere von Fledermäusen und gebäudeabhängige Vögel zu untersuchen.

c) Sofern ein positiver Habitatschweis erfolgt, sind die unbewachten Aufzuchtsttten (wie Niststätten, Quartiere) rechtzeitig zu verschleißen und Ausweichquartiere oder Brutstätten vorlaufend an geeigneter Stelle zu ersetzen. Bei positivem Befund sind erforderliche Maßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Einheimische und standortgerechte Arten sind mit „*“ gekennzeichnet.

Bäume 1. Ordnung (Großbäume)	Bäume 2. Ordnung (Mittelgroße Bäume)	Bäume 3. Ordnung (Kleinbäume)
---------------------------------	---	----------------------------------

<i>Acer platanoides</i> Spitzahorn	<i>Acer campestre</i> Feldahorn	<i>Crataegus monogyna</i> Häggel, Weißdorn *
<i>Quercus robur</i> Stieleiche, Stäuleiche	<i>Caprinus baltica</i> Hartriebe	<i>Crataegus oxyacantha</i> Zughaag, Weißdorn
<i>Quercus petraea</i> Traubeneiche	<i>Caprinus baltica, fastigata</i> Stäulenhartriebe	<i>Saxi</i> Saxenweide
<i>Tilia cordata</i> Winterlinde	<i>Prunus avium</i> Weißdorn	<i>Salm</i> Salweide
<i>Tilia tomentosa</i> Siberische Linde	<i>Sorbus aria</i> Meißenerle	<i>Sorbus aucuparia</i> Dorngrün
<i>Betula pendula</i> Sankt-Inge	<i>Sorbus intermedia</i> Schwedische Meißenerle	<i>Amelanchier</i> Ährten-Ährten
<i>Fagus sylvatica</i> Rothbuche	<i>Fraxinus ornus</i> Blumenleuchte	<i>Prunus spinosa</i> Weißdornleuchte
<i>Geopanax grandifolium</i> Maurumbuche	<i>Tilia cordata, 'Grensepink'</i> Stummelbuche	<i>Crataegus crusgalli</i> Häggel

<i>Platanus x perfoliata</i>	<i>Alnus cordata</i>	<i>Acer - Nien</i>
<i>Platanus</i>	<i>Alnus cordata</i>	<i>Cercidiphyllum japonicum</i>
	<i>Silber Ahorn</i>	<i>Platanus</i>
	<i>Acer escholtzii</i>	<i>Quercus coccinea</i>
	<i>Schwarz Ahorn</i>	<i>Scharlach-Eiche</i>
	<i>Quercus coccinea</i>	<i>Prunus serrulata „Kanzan“</i>
	<i>Scharlach-Eiche</i>	<i>Zai-Forsche</i>
	<i>Zakura serrata</i>	<i>Ternstroemia</i>
	<i>Seevorte</i>	<i>Robusta</i>
		<i>Suessen-Eibe</i>
Sträucher und Rankgewächse		
Große Sträucher	Kleine Sträucher	Rankgewächse
<i>Cornus mas</i>	<i>Deutzia gracilis</i>	<i>Aspidochloa macrophylla</i>
<i>Cornus mas</i>	<i>Maibäumenstrauch</i>	<i>Phytolacca</i>
<i>Cornus sanguinea</i>	<i>Eucornus macropus</i>	<i>Clematis vitalba</i>
<i>Rosa Hartwegii</i>	<i>Platanus</i>	<i>Clematis montana</i>
<i>Corylus avellana</i>	<i>Lonicera xylosteum</i>	<i>Clematis flammula</i>

Strauchholz!	Rote Heckenkirsche*	Gewöhnliche Waldbreite*
Sambucus nigra Schwarzer Holunder*	Potentilla fruticosa in Sorten Fingerstrauch	Salix Elae*
Viburnum lantana Wolliger Schneeball*	Rosa canina Gemeine Heckenrose*	Hydrangea petiolaris Kletterhortensie Lonicera periclymenum Waldgerüstblatt*
		Parthenocissus in Arten Wilder Wein
Pflanzenquintett:		

Mind. Hochstamm, StU 18-20 cm	Mind. Heister, 150 – 200 cm Höhe	Mind. Sträucher, Normalware, 100 – 150 cm Höhe
-------------------------------	----------------------------------	--

hergestellt gemäß PlanZV vom 18.12.1990 auf der Grundlage der Stadgrundkarte, Stand: 08.07.2020, die beim Vermessungsamt Offenbach a. M. geführt wird.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 10.12.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.645 beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss ist in der Offenbach-Post vom 07.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Offenbach a. M., den Der Magistrat Vermessungsamt Vermessungsdezernat	Offenbach a. M., den Der Magistrat Decernat I Obbürgermeister
BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 19.08.2019 bis zum 19.09.2019 gemäß Bekanntmachung in der Offenbach-Post vom 09.08.2019 durchgeführt worden. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen	SATZUNGSBESCHLUSS Die Sachverhaltsvernehmung hat am _____ den Bebauungsplan gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gefolgt. Offenbach a. M., den Der Magistrat Decernat I

08.09.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauStG folgendermaßen zur Aufhebung aufgetrennt werden. Die folgende Bebauungsart der Offenerichtungsart gemäß § 3 Abs. 2 BauStG ist in der Zeit vom 24.03.2020 bis zum 06.05.2020 gemäß Bekanntmachung in der Offenerichtungs-Hut vom 16.03.2020 unterteilt: Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.03.2020 gemäß § 4 Abs. 2 BauStG unterteilt und zur Aufhebung aufgetrennt werden.	Oberrichtermeister
AUSFERTIGUNG Die Bebauungsplanstellung wird hiermit aufgeföhrt.	INKRAFTTRETEN Der Beschluss des Bebauungsplanens sowie des Beile, bei der der Plan mit Begründung und den zugehörigen DIN-Normen 5034-1 und 4100 während der

Offenbach a. M., den Der Magistrat Diesmal I Oberturmeister	_____ sind am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Offenbach a. M., den Der Magistrat Vermessungsamt Vermessungsdirektorin
---	---

Anlage Nr. 3
zur Mag.-Vorl. Nr.

Vorhabenbezogener
BEBAUUNGSPLAN NR. 645

DER STADT OFFENBACH AM MAIN

"Strahlenbergerstraße Ost"

Für das Gebiet zwischen Strahlenbergerstraße, Goethering, Berliner Straße und Kaiserlekreisel	
Gemarkung: Offenbach	Flur: 5
Amt 60 Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement	Amt 62 Vermessungsamt

Anlage Nr. 3
zur Mag.-Vorl. Nr.