Zeichnerische Festsetzung

Legende

A) Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 1 und 7 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

MK – Kerngebiete (§ 7 BauNVO)

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: Plangebietsteile (Abgrenzung der Art der baulichen Nutzung, § 1 Abs. 4 BauNVO)

B) Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

C) Bestandsangaben

298 – Flurstücksnummer (Zahl als Beispiel)

Flurstücksgrenze

Gebäudebestand

401 – Hausnummer (Zahl als Beispiel)

Fl. 1 – Flurnummer (Zahl als Beispiel)

Flurgrenze

Gemeindegrenze

610 – Nr. bestehender Bebauungspläne

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 und 7 BauNVO)

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

1.2 Das gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzte Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO setzt sich aus den Plangebietsteilen MK1, MK2, MK3, MK4 und MK5 zusammen. Die Plangebietsteile MK2, MK3 und MK5 sind jeweils in die Bereiche a und b untergliedert.

1.3 Die nach § 7 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten, der Veranstaltung anderer Spiele oder der gewerbsmäßigen Aufstellung von Unterhaltungsspielen ohne Gewinnmöglichkeit dienen, Wettbüros sowie Verkaufs-, Vorführ-, Gesellschaftsräume oder sonstige Stätten, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck der Verkauf von Artikeln oder die Darstellung von Handlungen mit sexuellem Charakter ist, sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Gleichfalls sind Vergnügungsstätten der Unterart „Freizeit und Kultur" und „Erotik" ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.4 Die gemäß § 7 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 1 (5) BauNVO in den Plangebietsteilen MK1, MK2a, MK3a, MK4 und MK5a nicht zulässig. Gemäß § 1 (9) BauNVO sind in den Plangebietsteilen MK2b, MK3b und MK5b nur Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten und nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die der Versorgung des Gebiets dienen, allgemein zulässig (zur Definition nicht zentrenrelevanter Sortimente siehe Begründung Kapitel 14). Bei den Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten sind zentrenrelevante Sortimente nur als Nebensortimente mit maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche, höchstens 800 m^2 Verkaufsfläche, zulässig.

1.5 Die gemäß § 7 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nur ausnahmsweise im Plangebietsteil MK5b zulässig, wenn verkehrliche Belange nicht entgegenstehen. In den anderen Plangebietsteilen sind die gemäß § 7 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.6 Die gemäß § 7 (3) Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.7 In den Plangebietsteilen MK2a und MK5b sind gemäß § 1 (10) BauNVO für bereits genehmigte Wohnungen Änderungen und Nutzungsänderungen allgemein zulässig.

1.8 Die gemäß § 7 (2) Nr. 6 BauNVO allgemein zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind gemäß § 1 (5) BauNVO nur ausnahmsweise zulässig, wenn die betriebliche Notwendigkeit nachgewiesen wird.

1.9 Die gemäß § 7 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nur ausnahmsweise zulässig. Diese dürfen dem prägenden Gesamtcharakter der jeweiligen Plangebietsteile als hochwertigem Bürostandort nicht entgegenstehen und sollen z.B. in Zusammenhang mit den umgebenden Nutzungen stehen.

2 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

3 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

3.1 Öffentliche Grünflächen werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

3.2 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind Wege und untergeordnete Anlagen, die im Einklang mit der Zweckbestimmung stehen, zulässig.

4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 i. V. m. Nr. 14 BauGB)

4.1 Flachdächer sind zu mindestens 50 % ihrer Fläche extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Substratschicht beträgt 8 cm.

4.2 Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut sind, zu begrünen. Die Überdeckung mit durchwurzelbarem Pflanzensubstrat auf Tiefgaragen muss mindestens 80 cm betragen. An Baumstandorten muss eine Anhügelung auf mindestens 100 cm erfolgen.

4.3 Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist zu versickern oder in den Main einzuleiten.

5 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Zu erhaltende Einzelbäume werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

II HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1 Örtliches Satzungsrecht

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

2 Denkmalschutz (§ 21 HDSchG)

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen
(§ 21 Abs. 3 HDSchG).

3 Umweltschutz

3.1 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen lichtempfindlicher Fledermäuse und nachtaktiver Insektenarten wird für Außen- und Straßenbeleuchtung empfohlen, ausschließlich LED-Leuchten mit optimierter Lichtlenkung in voll abgeschirmter Ausführung und mit gelblichen Farbspektrum bis max. 2.5000 Kelvin einzusetzen. Auf einen geringen Blaulichtanteil im Farb-spektrum ist zu achten. Die Lichtquellen müssen so niedrig wie möglich angebracht werden. Die Lichtimmissionen sind grundsätzlich auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen, sowohl bezüglich der Lichtstärke, als auch der Beleuchtungsdauer.

3.2 Es wird empfohlen, an allen Neubauten künstliche Nisthilfen für Gebäudebrüter zu installieren (Mauersegler, Gartenbaumläufer, Hausrotschwanz, Star). Hierbei ist je angefangene 20 m Fassadenlänge mind. ein Nistkasten vorzusehen. Die Kästen sind sach- und fachgerecht anzubringen, sodass eine Brutplatznutzung begünstigt wird.

3.3 An den Außenfassaden von Neubauten wird empfohlen, je angefangene 20 m Fassadenlänge mind. einen Quartierskasten für Fledermäuse zu installieren. Die Kästen sind fach- und sachgerecht anzubringen, sodass eine Besiedlung durch Fledermäuse begünstigt wird.

3.4 Bei Neubauten wird empfohlen, zur Vermeidung von Vogelschlag an den Gebäuden, Glasflächen und -fassaden mit einer Größe von mehr als 3 m^2 mit geeigneten, für Vögel sichtbaren Oberflächen auszuführen. Hierzu zählen u.a. reflexionsarme Gläser mit einem Reflexionsgrad von höchstens 15 Prozent, Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste, vorgelagerte Konstruktionen wie z.B. Rankgitterbegrünungen oder Rahmenkonstruktionen. Übereckverglasungen sind zu vermeiden.

3.5 Für Neuanpflanzungen wird empfohlen mind. 50 % heimische, standortgerechte Laubbäume mit einem Mindeststammumfang (in 1 m Höhe) von 18-20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Eine vielfältige Baumauswahl sowie die Verwendung von klimaangepassten Arten sind zu beachten. Die zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte sind jeweils mit Bodenanschluss herzustellen, die Pflanzgruben müssen einen durchwurzelbaren Raum von mindestens 36 m^3 umfassen. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

4 Tag-Schutzzone II des Flughafens Frankfurt Main

Gemäß Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) bestehen bei bestimmten baulichen Nutzungen Bauverbote mit besonderen Genehmigungsausnahmevorbehalten.

5 Grundwasser

Die Bauleitplanung ersetzt nicht ggfs. erforderliche eigene wasserrechtliche Zulassungen, z. B. für bauzeitige Grundwasserhaltungen oder für mögliche Barrierewirkungen von Gebäuden im Grundwasser.

6 Altlasten

Bei allen Bauvorhaben ist zur Abklärung ggf. altlastenrelevanter gewerblicher Nutzungen das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, zu beteiligen und bei einem Fund ist der Sachverhalt direkt mitzuteilen. Bis zur Freigabe durch das Regierungspräsidium sind Erdarbeiten einzustellen.

7 Kampfmittel

Das Plangebiet befindet sich in einem bekannten Abwurfgebiet von Sprengbomben der USAFF. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.
Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Der Kampfmittelräumdienst beim Regierungspräsidium Darmstadt bittet, bei der Beauftragung des Dienstleisters auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hinzuweisen. Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger-Koordinaten eingemessen werden. Der Kampfmittelräumdienst bittet zudem nach Abschluss der Arbeiten um Übersendung des Lageplans und der KMIS-R-Datei. Das Datenmodul KMIS-R kann kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes bezogen werden: http://www.rp-darmstadt.hessen.de (Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst).

8 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung unter Berücksichtigung der derzeitigen Bebauung ist im Plangebiet gesichert. In Baugenehmigungsverfahren ist jeweils die ausreichende Wasserversorgung nachzuweisen.

9 Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone zur BAB 661

Die genauen Angaben bzw. Eintragungen hinsichtlich den Angaben zu Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszonen gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) sind zu beachten. Gemäß § 9 Absätze 1 und 2 FStrG dürfen Hochbauten jeder Art bis 40 Meter neben Bundesautobahnen, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen bedürfen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

10 Luftverkehrsgesetz (LuftVG)

Das Plangebiet liegt innerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereiches gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Das Plangebiet liegt innerhalb der Anflugsektoren im Umkreis von 10 Kilometern bis 15 Kilometern Halbmesser um die Startbahnbezugspunkte 1 und 2. Die zulässige Höhe beträgt 100 Meter (Höhe bezogen auf die Startbahnbezugspunkte 1 und 2 der Start- und Landeflächen von 100 m. ü. NN) (§ 12 Abs. 3 Satz 1 Nr.2 b) LuftVG). Die Zustimmung der Luftfahrtbehörde ist erforderlich, wenn die Bauwerke die genannte Begrenzung überschreiten sollen. Sofern die zulässigen Höhen nicht überschritten werden, bestehen gegen die angestrebte Nutzung hinsichtlich der uneingeschränkten Anfliegbarkeit und der Hindernisfreiheit des Verkehrsflughafens Frankfurt/Main keine Bedenken.

11 Entwässerung

Die Rückstauebene laut Entwässerungssatzung der Stadt Offenbach am Main ist zu berücksichtigen. Es ist eine gedrosselte Regenwassereinleitung in die Kanalisation vorzunehmen. Details hierzu sind im zu stellenden Entwässerungsgesuch mit der ESO Stadtservice GmbH, Bereich Entwässerung, frühzeitig abzustimmen.

12 Trassenkoordinierung

Die Trassenkoordinierung bei Versorgungsleitungen sowie mögliche Schutzabstände und Sicherungsmaßnahmen sind von den Verantwortlichen bei Durchführung eines Bauvorhabens zu beachten.

III PFLANZLISTE

Vorschlagsliste für Gehölzpflanzungen im Bereich privater und gemeinschaftlicher Grün- und Freiflächen. Einheimische Arten sind mit „* " gekennzeichnet.

Bäume 1. Ordnung *(Großbäume)* **Pflanzqualität Bäume**: mind. Hochstamm, StU 18 – 20 cm	**Bäume 2. Ordnung** *(Mittelgroße Bäume)*
Acer platanoides spec. Ahorn in Sorten	Acer campestre Feldahorn*
Liquidamber styraciflua Amberbaum	Acer camp. 'Elsrijk' Feldahorn 'Elsrijk'
Prunus avium Vogelkirsche*	Carpinus betulus Hainbuche
Quercus petraea Traubeneiche*	Fraxinus ornus Blumenesche
Quercus robur Stieleiche*	Gleditsia triacanthos (i.S.) Gleditschie
Tilia cordata Winter-Linde*	Prunus mahaleb Weichselkirsche*
Tilia spec. Linden in Sorten	Sorbus aria Mehlbeere*
	Sorbus intermedia Schwedische Mehlbeere
Sträucher und Rankgewächse **Pflanzqualität Sträucher:** mind. Heister, 150 – 200 cm **Rankgewächse:** mind. Solitärgehölz, 80 – 100 cm	
Großsträucher > 3 m	*Rankgewächse*
Amelanchier Felsenbirne	Aristolochia macrophylla Pfeifenwinde
Cornus sanguinea Roter Hartriegel*	Clematis vitalba* Gewöhnliche Waldrebe
Corylus avellana Strauchhasel*	Hydrangea petiolaris Kletterhortensie
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen*	Hedera helix Efeu
Sambucus nigra Schwarzer Holunder*	Lonicera periclymenum Wald-Geißblatt
Rosa canina Gemeine Heckenrose*	Lonicera tellmanniana Goldgeißblatt
Viburnum lantana Wolliger Schneeball*	Parthenocissus quinquefolia + tricuspi-adata Wilder Wein

PLANUNTERLAGEN

hergestellt gemäß PlanZV vom 18.12.1990 auf der Grundlage der Stadtgrundkarte, Stand: 31.03.2021, die beim Vermessungsamt Offenbach a. M. geführt wird.

Offenbach a. M., den
Der Magistrat
Vermessungsamt

Vermessungsdirektorin

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 31.01.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 651 beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss ist in der Offenbach-Post vom 11.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Offenbach a. M., den
Der Magistrat
Dezernat I

Oberbürgermeister

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 Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.08.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert worden.

Die formelle Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist in der Zeit vom 10.08.2021 bis zum 21.09.2021 gemäß Bekanntmachung in der Offenbach-Post vom 03.08.2021 durchgeführt worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29.07.2021 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert worden.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat am __________ den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Offenbach a. M., den
Der Magistrat
Dezernat I

Oberbürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, sind am ______________ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Offenbach a. M., den
Der Magistrat
Vermessungsamt

Vermessungsdirektorin

AUSFERTIGUNG

Die Bebauungsplansatzung wird hiermit ausgefertigt.

Offenbach a. M., den
Der Magistrat
Dezernat I

Oberbürgermeister

Anlage 1
zur Mag.-Vorl. Nr.:.....................

Offenbach am Main OF

BEBAUUNGSPLAN NR. 651

DER STADT OFFENBACH AM MAIN

„Kaiserlei-Nordwest"

Für das Gebiet zwischen dem Main im Norden, der Bundesautobahn (BAB) 661 im Osten, der Strahlenbergerstraße im Süden und dem Herrnrainweg im Westen.

Gemarkung:	Offenbach	Flur:	5

Amt 60
Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement

Amt 62
Vermessungsamt

Maßstab: 1:1000 Stand: 08.11.2021