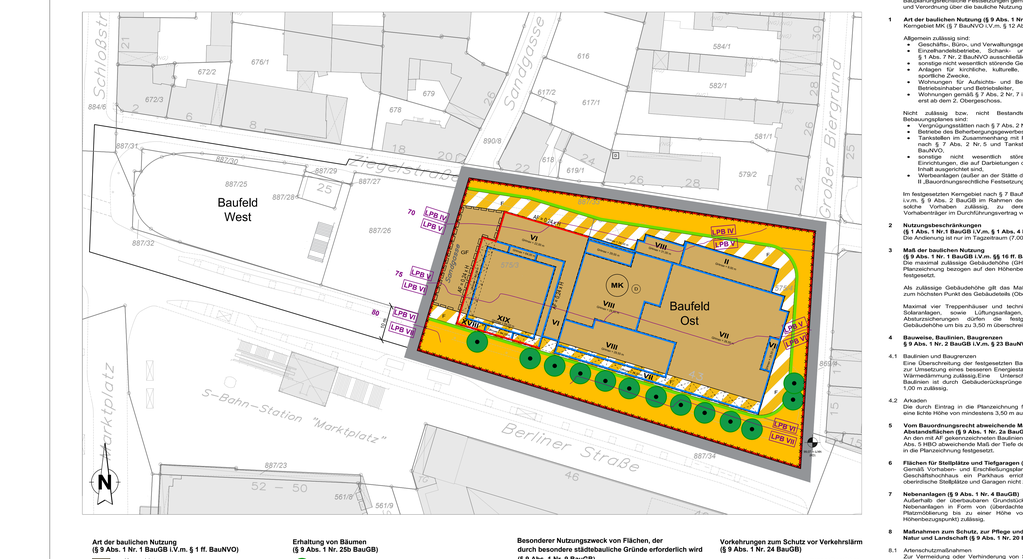
Zeichnerische Festsetzung



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

MK Kerngebiet (§ 7 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis Abs. 9 BauNVO)

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

VI Zulässig: vier Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO) (Zahl als Besipiel)

GHmax = 23,70 m Maximale Gebäudehöhe (Oberkante Attika) (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 16 Abs. 3 BauNVO) (Zahl als Besipiel)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

bauweise Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)

baulinie Baulinie (§ 23 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)

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

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fußweg

Straßenbegrenzungslinie

Erhaltung von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Erhaltung von Bäumen

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 172 Abs. 1 BauGB)

OE Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

E Einzelanlagen (unbeweigliche Kulturdenmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

AF = 0,33 x H Vom Bauordungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen (Zahl als Besipiel)

Baufeld West Bezeichnung des Baufeldes (Name als Besipiel)

BEZP 0,A,WA (NN) Höhenbezugspunkt (Kanaldeckel) (Zahl in m über NN)

Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird
(§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

SO GFT Mit Geh- und Fahrradfahrrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

F Fußweg; private Fläche mit öffentlichem Gehrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

A Arkade

F Attasterverdachsfläche (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

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

Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

26 Gebäude Bestand

Hausnummer (Zahl als Besipiel)

Flurstücksgrenze

678 Flurstücksnummer (Zahl als Besipiel)

Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

LPB V Grenze zwischen Lärmpegelbereichen mit maßgeblichem Außenlärmpegel in La / [dB(A)]

Bestandsangaben

LPB III

LPB IV

LPB V

LPB VI

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 12 BauGB)
Kerngebiet MK (§ 7 BauNVO i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB)

Allgemein zulässig sind:
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO ausschließlich im Erdgeschoss,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 i.V.m. § 7 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO erst ab dem 2. Obergeschoss.

Nicht zulässig bzw. nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind:
- Vergnügungsstätten nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 und Tankstellen nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Einrichtungen, die auf Dartiertungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind,
- Werbeanlagen (außer an der Stätte der Leistung). Siehe hierzu auch II „Bauordnungsrechtliche Festsetzungen" Nr. 3.

Im festgesetzten Kerngebiet nach § 7 BauNVO sind gemäß § 12 Abs. 3 i.v.m. § 8 Abs. 2 BauGB im Rahmen der besonderen Wohnformen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2 Nutzungsbeschränkungen
(§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
Die Andeutung ist nur im Tagzeitraum (7.00 - 22.00 Uhr) zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 ff. BauNVO)
Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GHmax) wird durch Eintrag in das Planzeichnerische festgesetzt und der Höhenbezugspunkt von 0,0 m (= NN) festgesetzt.

Als zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt des Gebäudedachs (Oberkante Attika).

Maximal vier Treppenhäuser und technische Anlagen wie Antennen, Solaranlagen, Blitzableiter, Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten sowie Absturzsicherungen dürfen die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe um bis 3,0 m überschreiten.

4 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

4.1 Baulinien und Baugrenzen
Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen um bis zu 20 cm ist zur Umsetzung eines besseren Wärmedämmstandards für die Anbringung von Wärmedämmung zulässig. Eine Unterschreitung der festgesetzten Baulinien ist durch Gebäudeücksprünge bis zu einer Tiefe von max. 1,00 m zulässig.

4.2 Arkaden
Die durch Eintrag in die Planzeichnung festgesetzten Arkaden müssen eine Höhe von mindestens 3,50 m aufweisen.

5 Vom Baudurchgrundrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)
An den mit AF gekennzeichneten Baulinien & Baugrenzen wird das vonÿ 6 Abs. 5 HBO abweichende Maß der Tiefe der Abstandsfläche durch Eintrag in die Planzeichnung festgesetzt.

6 Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan sind neben dem Wohn- und Geschäftshochhaus ein Parkhaus errichtet. Außerhalb dessen sind oberirdische Stellplätze und Garagen nicht zulässig.

7 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen in Form von (überdachten) Fahrradabstellanlagen und Plattmöbeln bis zu einer Höhe von 2,50 m (bezogen auf den Höhenbezugspunkt) zulässig.

8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Artenschutzmaßnahmen
Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tieren des Anhang IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind folgende Vorkehrungen zu treffen:

Vermeidungsmaßnahmen
Rodungen oder gärtner. Schnittmaßnahmen an Bäumen sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. / 29. Februar zulässig, sofern nicht eine akute Gefahr für den Verkehr vorliegt.

Baumbestand in den Frühjahr- und Sommermonaten (März bis September) dürfen nicht in der Dunkelheit (Lärmentwicklung und Kunstlichtemissionen) durchgeführt werden.

Maßnahmen zur Reduzierung des Vogelkollisionsrisikos
Bei der Wahl der Materialien für den Fassadengestaltung ist auf Grundlage des aktuellen wissenschaftlichen Kenntnisstands fachlich zu bewerten, ob das Risiko für Vogelkollisionen durch Spiegelungseffekte an den Glasflächen über das unvermeidbare Maß hinausgeht. Hierzu ist ein vom Verfasser mit einschlägiger und fachspezifischer Fachkenntnis erstelltes Konzept mit einer Einschätzung der Gefährdungslage und ggf. mit Empfehlungen geeigneter Arten sowie Maßnahmenbeschreibungen vorzulegen, mittels derer dieses Risiko gesenkt werden kann.

Herstellung von Nistgelegenheiten für gebäudebrütende Vogelarten
An den Gebäudeaußenwänden sind zur Schaffung verlustgerechte künstliche Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter von außen anzubringen oder in die Fassade zu integrieren (Nistkastenhöhle). Je 3 bis 4 Nistöffnen-Möglichkeiten wählen, die für Mauersegler und Sperling geeignet sind. Je angefangene 20 m Fassadenlänge ist mind. eine künstliche Nistlhle vorzusehen. Die Nistelemente sind sach- und fachgerecht anzubringen.

Herstellung von Fledermausquartieren
An den Außenfassaden der Gebäude oder im Dachbereich ist je angefangene 20 m Fassadenlänge mind. ein künstliches Fledermausquartier zu installieren. Die Kästen sind sach- und fachgerecht anzubringen. Die Nistkästen für Fledermäuse und die Quartierkästen für Fledermäuse sind jeweils bevorzugt in Gruppen (Gruppen für die Gebäudeecken) und Gruppen für Fledermäuse an der Fassade anzubringen.Die gewählten Modelle und deren Anbringungsorte sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Minimierung der Lichtverschmutzung
Lampen der Außenbeleuchtung sind in ihrer Lichtstärke auf 2500 Kelvin zu begrenzen. Es ist warmweißes Licht mit geringem Blauanteil zu verwenden, sowie eine gezielte Beleuchtung unter Vermeidung von Streulicht einzusetzen. Bodenstrahler sind zu vermeiden ebenso wie eine Außenbeleuchtung des Hochhauses in den oberen Etagen.

8.2 Rückhaltung von Niederschlagswasser
Die Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentlichen Kanäle hat auf max. 10 Liter/Sekunde*Hektar, bezogen auf das Vorhabengebiet, gedrosselt zu erfolgen. Insoweit sind entsprechend Rückhaltungen auf dem Grundstück vorzusehen. Das Gesamtvolumen ist mindestens mit folgendem Volumen zu dimensionieren und mit einer Drosselung zu versehen (ausgenommen hier Berliner Straße) in die dortigen Kanäle zu verteilen. Das Gebiete ist nicht über die Berliner Straße an das öffentliche Entwässerungsnetz anzuschließen, sondern über Großer Biergrund oder Zugelstraße. Etwaige noch vorhandene Anschlüsse aus dem Altbestand in der Berliner Straße zurückzubauen.

Eine Entwässerung von Vordächern auf öffentlichen Grund ist ausgeschlossen.

9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die im zeichnerischen Teil mit „GF" bezeichnete Fläche wird durch die nutzungsbezogene Festsetzung mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Geh- und Fahrradfahrrecht öffentlich-rechtlich belastet. Auf der Plattfläche zwischen Berliner Straße und Zugelstraße ist ein mindestens 5,00 m breiter Streifen frei von Außengastronomie, Werbeanlagen und baulichen Anlagen z.B. Plätzmöblierung zu halten. Die Rechte können im Grundbuch durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit für die Stadt Offenbach am Main sowie durch Eintragung einer Baulast zusätzlich gesichert werden.

Die im zeichnerischen Teil mit „F" bezeichnete Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit öffentlich-rechtlich zu belasten. Die Rechte können im Grundbuch durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit für die Stadt Offenbach am Main und durch Eintragung einer Baulast zu sichern.

Regelmäßig genutzte Tunnel müssen zurückgesichert angordnet werden und dürfen nicht in den öffentlich nutzbaren Gehwegbereich aufschlagen, v.a. wenn die Fassade auch als Orientierungsmar für Blinde und Sehbehinderte dient.

10 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen im immissionsschutzrechtlichen B.-Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Objektbezogener (passiver) Schallschutzmaßnahmen

Außenwohnbereiche (Loggien) von Wohnungen sind als geschlossene (zu öffnende) Wintergärten, dass die Überprüfen und gerkumten Fächen örtlich mit den Gauß/Krüger-Koordinaten eingemessen werden. Der Gesamtbeurteilungspegel darf nicht überschritten werden. Die Ausführung der Arbeiten und Überwachung des Lagerplatzes sind der KMS-R-Date. Das Datenmodul KMS-R kann kostenlos von der nachfolgenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes bezogen werden:
http://www.rp-darmstadt.hessen.de
(Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst).

Aufwendungen von Sicherheitsleistungen, Versicherungen und Gewährleistungen gehen zu Lasten des Bauherrn. Die Kosten für die Bereitstellung der Sicherheitsleistungen sind der Stadt Offenbach am Main zu erstatten.

5 Kampfmittel
Das Plangebiet befindet sich in einem bekannten Bombenabwurfgebiet. 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 Baugrundunterschungen 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 KMRS-R hinzuweisen. Hierfür ist es erforderlich, dass die Überprüfen und gerkumten Fächen örtlich mit den Gauß/Krüger-Koordinaten eingemessen werden. Der Gesamtbeurteilungspegel darf nicht überschritten werden. Die Ausführung der Arbeiten und Überwachung des Lagerplatzes sind der KMS-R-Date. Das Datenmodul KMS-R kann kostenlos von der nachfolgenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes bezogen werden:
http://www.rp-darmstadt.hessen.de
(Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst).

6 Nutzung erneuerbarer Energien und sonstige ökologische Maßnahmen
Bei der technischen Gebäudeplanung und der Bauausführung wird aus ökologischen und ökonomischen Gründen für haustechnische Systeme und Komponenten grundsätzlich der weitgehende Einsatz von erneuerbaren Energien und weiteren Techniken zur rationellen Energienutzung und -einsparung sowie sonstigen umwelt- und ressourcenschonenden Techniken empfohlen.

Bei Neubauten wird als energetische Zielgröße der Standard KfW 55 (BEG EG 55) empfohlen, staatliche Förderung ist möglich. Außerdem wird im Zusammenhang mit Bauvorhaben generell empfohlen, die (kostenlose) Energieberatung (des Amtes für Umwelt, Energie und Klimaschutz) wahrzunehmen.

Weiterhin wird auf die Möglichkeit des Anschlusses an das Fernwärmenetz hingewiesen.

Die Nutzung von erneuerbaren Energien z.B. Photovoltaikanlage ist zu berücksichtigen.

Ein Energiekonzept ist bei Einreichung des Bauantrages vorzulegen und mit dem Amt für Umwelt, Energie und Klimaschutz abzustimmen.

Aus Sicht der Umweltvorsorge sind folgende Aspekte zu beachten:
1. Minimierung der versiegelten Fläche (Gebäude und Freiflächen) zur Minderung der Auftrocknung sowie Erhitzung der Umgebungsluft
2. Bau notwendiger befestigter Flächen, wie z. B. Wege und Stellplätze, mit versickerungsfähigen Baumaterial oder in offener Bauweise, auch zur Reduzierung des Aufheizpotentials des Untergrundes
3. Umsetzung von Dach- und Fassadenbegrünung
4. Aufgrundlegung von Bodenaufbauten und -qualitäten insbesondere zur Beschattung befestigter Bodenflächen und des Gebäudes und zur Kühlung der Umgebungsluft
5. Hitze- und Sonnenschutz am Gebäude, wie z. B. Sonnensegel für Fahrer empfindlichen Gerätten zu rechnen.

Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen, Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. anzubringen.

VI VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

Der Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 650B ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Er ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Er besteht aus:
1. Vorhabenplan
2. Erschließungsplan

Rechte der Deutsche Bahn AG an fremden Grundstücken

Auf den Flurstücken Berliner Straße und 887/10 (neu 887/25) lastet eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit „Tunnel- und S-Bahnrecht" zugunsten der DB Netz AG. Veränderungen und Maßnahmen an dinglich gesicherten Betriebsanlagen der Deutsche Bahn AG dürfen nicht ohne Genehmigung des Dienstbarkeitsberechtigten der Deutsche Bahn AG erfolgen.

Abstimmung bei Baumaßnahmen

Alle Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke/ein Einflussbereich von Bahnanlagen müssen mit der DB Station & Service AG und der DB Netz AG abgestimmt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass ein privates Bauvorhaben zur gegenwärtigen werden kann, wenn es neben den Vorschriften des allgemeinen (Landes-)Baurechts auch sonstige öffentliche Vorschriften (z.B. solche des Eisenbahnrechts) einhält und die öffentliche Sicherheit - eben auch die des Eisenbahnverkehrs - nicht gefährdet wird.

Die spätestens Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind der DB Station & Service AG und der DB Netz AG zur Prüfung und Stellungnahme vorzulegen. Eine endgültige Zustimmung zum Vorhaben kann erst nach Vorlage von detaillierten Plänen, die auch die der Art der Gründung, den Abstand zur Tunnelröhre etc. darstellen sowie eines Bodengutachtens gegeben werden. Die DB behält sich weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Bahnanlagen

Aufgrund der unmittelbaren Nähe des Bauvorhabens zum S-Bahntunnel der S-Bahnstrecke „Offenbach Marktplatz" sind Sicherheitsabstände zu Bauwerken (Abdichtung, Spritzbetonschicht, Grundwasserdüse o.ä. gelten als Teil des Bauwerkes) von mindestens 1,50 m in jede Richtung einzuhalten.

Es dürfen weder seitliche Verschiebungen, Verdrehungen noch Beschädigungen an Abdichtungen und Fugenkonstruktionen des S-Bahnbauwerkes eintreten. Mögliche Setzungen bzw. Hebungen des S-Bahnbauwerkes durch die Baumaßnahme sind zu vermeiden. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen sind stets zu gewährleisten.

Beweissicherungsverfahren

Durch die Ausführung der Baumaßnahmen werden vorhandene Anlagen der DB Netz AG und der DB Station & Service AG tangiert. Zur Sicherung der Bahnanlagen muss ein Beweissicherungsverfahren durchgeführt werden. Diese Unterlagen werden Bestandteil des Bauzuschlüsrungsvertrages. Alle hieraus entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Antragstellers bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Es ist zu prüfen ob die Integrität des S-Bahn- Tunnels gesichert ist. Zur Kontrolle der Auswirkung ist eine messtechnische Überwachung des Tunnels und der Situation durchzuführen, um die Bewegungen in Längs-, Quer- und Vertikalrichtung zu erfassen. Das Messprogram ist durch einen DB-Gebäude erstellen. Sachverständigen zu erstellen. Dazu gehört auch ein Alarm- und Handlungsplan.

Die Kontrollmessung sind in einem Bericht durchzuführen, der mindestens einen Block außerhalb des Baufeldes (in beide Richtungen) umfass und bis 2 Jahre nach Fertigstellung fortzuführen ist bzw. keine Bewegungen mehr festzustellen sind. Die Bewegungen dürfen keinen Einfluss auf die Dichtigkeit bzw. Konstruktion des Bauwerks haben und sind auf einen Maximalwert von 2 cm (+/-) absolut begrenzt.

Die Abstimmung und Freigabe erfolgt mit dem Bahnhofsmanagment der DB Station & Service AG als Betreiber der Station sowie mit der DB Netz AG.

Vorsorglich wird drauf hingewiesen, dass Setzungen, auch im Millimeterbereich, im Bereich er Gleisanlagen unzulässig sind. Durch die Maßnahmen entstandene Gleislagefehler sind auf Kosten des Verursachers maschinell zu beseitigen.

Haftungsfolgen des Vorhabenträgers

Für Schäden, die der Deutsche Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Vorhabenträger / Bauherr verschuldensunabhängig für alle Schäden am Tunnelwerk / S-Bahn-Station sowie after betriebliche Ausfälle und damit verbundene Aufwendung jedweder Art. Die DB Netz AG, wird sich in Zukunft regelmäßig Informationen über DB-Gelände ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

Immissionen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Erschütterungen und Streuungen elektromagnetischer Wellen/Strahlen). Auch magnetische Felder z.B. die zu Verwirrungen an benachbarter Bebauung führen können. Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von emittierenden Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Fensterverglasung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke kann es zu Beeinflussung mit ist der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen.

Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen, Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. anzubringen.

Werbung, die flächig auf Schaufenster aufgebracht wird, ist ausschließlich im Bereich des Erdgeschosses zulässig, die flächig aufgebrachte Werbung darf höchstens 25 % der gesamten Schaufensterfläche bedecken.

4 Anzahl der Stellplätze
Für Verkaufsstätten werden die nachzuweisenden Stellplätze wie folgt festgesetzt:

Für Verkaufsstätten unterhalb der Großflächigkeit gilt:1 Stellplatz je 85 m² Nutzfläche, mindestens 1 Stellplatz je Nutzungseinheit. Anteil an Besucherstellplätzen 89%.

Für großflächige Verkaufsstätten, Einkaufszentren gilt: 1 Stellplatz je 70 m² Nutzfläche, mindestens 2 Stellplätze je Nutzungseinheit. Anteil an Besucherstellplätzen 87%.

5 Windschutz
Zur Abmilderung der Windböigkeiten und Erhöhung des Aufenthaltswertes sind an den Gebäuden Windschutzbauten z.B. Arkaden und Vordächer vorzusehen.

III WASSERRECHTLICHE SATZUNG GEM. § 37 ABS. 4 HWG

Gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBl. I 2010 S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 04.09.2020 (GVBl. S. 573) sind von den baulichen Anlagen abfließende Niederschlagswasser der abflusswirksamen Dachflächen aufzufangen und zu sammeln.

Regenwassernutzung

Die Regenwassernutzung gemäß den aktuellen Stand der Technik nach DIN 1989 und DIN EN 1694:1-1.2018 wird empfohlen. Der Einsatz auch für weitere Anwendungen wie z.B. WC-Spülung, Waschmaschine etc. wird empfohlen.

IV NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEM. § 9 ABS. 6 UND 6A BAUGB

1 Kulturdenkmäler (§ 2 i.V.m. § 20 HDSchG)
Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs mit möglichen vorhandenen Bodendenkmälern ist eine unmittelbare Nachbarschaft zum Einzelkulturdenkmal Sandgasse (§ 2) die Erfordernis für die Durchführung eines Genehmigungsverfahrens nach § 18 Abs. 1 und 2 HDSchG (Umgebungsschutz) zu prüfen.

2 Risikogebiet des Main im Sinne des § 78b Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes
Im Rahmen der Aufstellung eines Hochwasserrisikomanagementplans für den Main wurden, gemäß § 74 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) die Grundlage aktueller digitaler Gelände-modellierungen Gefahrenkarten für den Main erstellt. Die entsprechende Hochwassergefahrenkarte kann auf der Internetseite des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) eingesehen werden. Die Gefahrenkarte zeigt die verschiedenen Hochwasserszenarien abgebildet. Nach der Gefahrenkarte ist davon auszugehen, dass das Plangebiet bei einem Extremhochwasser oder im Falle eines Versagens der Hochwasserschutzeinrichtungen, z.B. einem Dammbruch, überschwemmt werden kann.

Der nordwestliche Bereich des Plangebiets liegt außerdem in der HQ100 Überflutungsfläche und ist somit bei einem Hochwasserereignis mit einer Überflutungsfläche (mit Ausnahme der höher liegenden Fußwege zum Gebäude) und -einspärung sowie sonstigen umwelt- und ressourcenschonenden Techniken empfohlen.

Bei Neubauten wird als energetische Zielgröße der Standard KfW 55 (BEG EG 55) empfohlen, staatliche Förderung ist möglich. Außerdem wird im Zusammenhang mit Bauvorhaben generell empfohlen, die (kostenlose) Energieberatung (des Amtes für Umwelt, Energie und Klimaschutz) wahrzunehmen.

Weiterhin wird auf die Möglichkeit des Anschlusses an das Fernwärmenetz hingewiesen.

Die Nutzung von erneuerbaren Energien z.B. Photovoltaikanlage ist zu berücksichtigen.

Ein Energiekonzept ist bei Einreichung des Bauantrages vorzulegen und mit dem Amt für Umwelt, Energie und Klimaschutz abzustimmen.

Aus Sicht der Umweltvorsorge sind folgende Aspekte zu beachten:
1. Minimierung der versiegelten Fläche (Gebäude und Freiflächen) zur Minderung der Auftrocknung sowie Erhitzung der Umgebungsluft
2. Bau notwendiger befestigter Flächen, wie z. B. Wege und Stellplätze, mit versickerungsfähigen Baumaterial oder in offener Bauweise, auch zur Reduzierung des Aufheizpotentials des Untergrundes
3. Umsetzung von Dach- und Fassadenbegrünung
4. Aufgrundlegung von Bodenaufbauten und -qualitäten insbesondere zur Beschattung befestigter Bodenflächen und des Gebäudes und zur Kühlung der Umgebungsluft
5. Hitze- und Sonnenschutz am Gebäude, wie z. B. Sonnensegel für Fahrer empfindlichen Geräten zu rechnen.

Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen, Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. anzubringen.

VI VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

Der Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 650B ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Er ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Er besteht aus:
1. Vorhabenplan
2. Erschließungsplan

Schallmindernde Lüftungseinrichtungen

Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Schlaf- und Kinderzimmern sowohl und schallkämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Auf dezentrale schallgedämmte Lüftungseinrichtungen kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch bei geschlossenen Fenstern.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts geringere Außenlärmpegel als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Gebäudeausrichtung).

Dieser Berücksichtigung der Gebäudeausrichtung können die Nach-Beurteilungspegel fassadenweise für ausgewählte Geschossalagen der schallschutztechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan entnommen werden (Schallschutzische Untersuchung, Dr. Gruschka Ingenieursgesellschaft mbH, Darmstadt).

Haustechnische Anlagenlärm

Im Sinne von § 15 Abs. 2 HBO ist bei der Errichtung und beim Betrieb von Luftwärmepumpen, Klimaanlagen, Lüftungsgeräten, Mini-Blockheizkraftwerken und vergleichbaren Anlagen über die geltenden Normen und Verordnungen hinaus (z. B. TA Lärm) auch der "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" zubeachten:
https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf

11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchen und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen
Alle Dachflächen sind mit einer extensiven Dachbegrünung (Höhe der Substratschicht mind. 10 cm) anzulegen. Soweit technisch möglich, ist eine Regenrückhaltung sicherzustellen.

Die zusätzliche Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen ist uneingeschränkt zulässig.

Ausnahmen von dieser Festsetzung sind nur zulässig für die Nutzung für errassen, als Parkhaus (Stellplätze inklusive ihrer Erschließung) und Rtlas-Aufenthaltsbereiche sowie Technikräumen und Erschließungen sowie für die Errichtung von Regenwassernutzungsanlagen. Die Regenwassernutzung gemäß dem aktuellen Stand der Technik wird empfohlen.

Die Fassaden des Parkhauses sind entsprechend der Regelung im Durchführungsvertrag in Teilen zu begrünen.

12 Erhaltung von Bäumen, Sträuchen und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Die im zeichnerischen Teil zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Sie sind während der Bauarbeiten durch geeignete Schutzmaßnahmen zu schützen. Beschädigte Gehölze sind fachgerecht zu behandeln. Ersatzpflanzungen sind durch Arten ähnlicher Wuchsordnung und -größe zu ersetzen. Dabei sind Arten zu verwenden, die mit den Standortbedingungen (Hitze, Trockenheit, Emissionen) verträglich sind.

Nach Möglichkeit sind heimische Baumarten zu verwenden, die die erforderlichen Eigenschaften aufweisen. Für neuangepflanzte Bäume ist eine Anwuchspflege zu leisten.

Erforderliche Schutzmaßnahmen für die zu erhaltenden Bäume sind nach DIN 18920 i.v.m. RAS-LP4 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - und der ZTV Baumpflege und Leitfaden FFH) durchzuführen.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB UND § 91 HBO

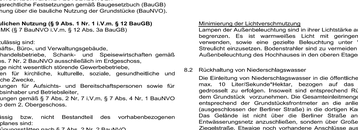
1 Dächer
Es sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5° zulässig.

2 Fassadengestaltung
Glänzende, stoßempfindliche und reflektierende Verkleidungen sowie die Verwendung von Signalfarben sind nicht zulässig.

3 Hinweisschilder und Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
Werbeanlagen müssen sich hinsichtlich Gestaltung und Material in die Gesamtanlage einfügen. Die Werbeanlagen sind ausschließlich innerhalb der zweigeschossigen Sockelzone zulässig.

Farblich variierende oder blinkende Werbeanlagen (z.B. Lauflichter, Lichtwanderlampen mit bewegtem Licht) sowie Beachwings und Kundenstopper sind unzulässig.

Ausstellcktransparente als Werbeanlagen sind nur zulässig, wenn sie ein Lichtraumprofil von mindestens 2,5 m über Gehweg und eine maximale Breite von 1,00 m (inkl. Befestigungsvorrichtung) aufweisen.



Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im