

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 653 – ENTWURF – „INNOVATIONSCAMPUS (EHEM. FARBWERKE)“

Stand 13.08.2024

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1 **Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 8 und 9 BauNVO, Gliederung nach § 1 (4) - (9) BauNVO)**
- 1.1 Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- 1.2 Die gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzten Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO setzen sich aus den Plangebietsteilen GE 1 und GE 2 zusammen.
- 1.3 In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind
1. Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 3. Anlagen für sportliche Zwecke
- zulässig.
- 1.4 In dem Gewerbegebiet GE 1 sind
1. Verkaufsflächen für die Selbstvermarktung der innerhalb des Gewerbegebietes produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe, wenn die Verkaufsfläche nur einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Flächen einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen führt,
 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- ausnahmsweise zulässig.
- 1.5 In dem Gewerbegebiet GE 2 sind
1. Verkaufsflächen für die Selbstvermarktung der innerhalb des Gewerbegebietes produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe, wenn die Verkaufsfläche nur einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Flächen einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen führt,
 2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- ausnahmsweise zulässig.
- 1.6 In dem Gewerbegebiet GE 1 sind
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 2. Bordelle,
 3. Tankstellen,
 4. Vergnügungsstätten,
 5. Einzelhandelsbetriebe
- nicht zulässig.
- 1.7 In dem Gewerbegebiet GE 2 sind
1. Bordelle,
 2. Tankstellen,
 3. Vergnügungsstätten,

4. Einzelhandelsbetriebe

nicht zulässig.

- 1.8 Die gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzten Industriegebiete gemäß § 9 BauNVO setzen sich aus den Plangebietsteilen GI 1, GI 2, GI 3, GI 4, GI 5, GI 6, GI 7, GI 8, GI 9, GI 10, GI 11 und GI 12 zusammen.
- 1.9 In den Industriegebieten GI 1, GI 2, GI 3, GI 4, GI 5, GI 6, GI 7, GI 8, GI 9, GI 10, GI 11 und GI 12 sind Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe zulässig.
- 1.10 In den Industriegebieten GI 1, GI 2, GI 3, GI 4, GI 5, GI 6, GI 7, GI 8, GI 9, GI 10, GI 11 und GI 12 sind
1. Verkaufsflächen für die Selbstvermarktung der innerhalb des Gewerbegebietes produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe, wenn die Verkaufsfläche nur einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Flächen einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen führt,
 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- ausnahmsweise zulässig.
- 1.11 In den Industriegebieten GI 1, GI 2, GI 3, GI 4, GI 5, GI 6, GI 7, GI 8, GI 9, GI 10, GI 11 und GI 12 sind
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 2. Bordelle,
 3. Tankstellen,
 4. Einzelhandelsbetriebe
- nicht zulässig.

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

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

3 Grundflächenzahl (GRZ), zulässige Grundfläche (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)

- 3.1 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird für die Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 sowie für die Industriegebiete GI 1, GI 2, GI 3, GI 4, GI 5, GI 6, GI 7, GI 8, GI 9, GI 10, GI 11 und GI 12 gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- 3.2 Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstücke lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.
- 3.3 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sowie in den Industriegebieten GI 1, GI 4, GI 6 und GI 7 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

- 3.4 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, in dem Industriegebiet GI 11 bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.
- 3.5 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, in den Industriegebieten GI 2, GI 5, GI 8, GI 9, GI 10 und GI 12 bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.
- 4 Geschossflächenzahl (GFZ), zulässige Geschossfläche (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 BauNVO)**
- 4.1 Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird für die Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- 5 Höhe der baulichen Anlagen (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)**
- 5.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird für die einzelnen Baugebietsteile des Gewerbegebietes GE 1 und der Industriegebiete GI 1, GI 2, GI 3, GI 4, GI 5, GI 7, GI 8, GI 9, GI 10, GI 11 und GI 12 gemäß Eintrag innerhalb der Baufenster in absoluten Höhen als Oberkante (OK) des Gebäudes im zeichnerischen Teil festgesetzt (oberer Bezugspunkt).
- 5.2 Oberkante im Sinne dieser Festsetzungen ist dabei der höchstgelegene Punkt der baulichen Anlage unabhängig von der baulichen Funktion oder der Nutzung.
- 5.3 Der untere Bezugspunkt wird für das Gewerbegebiet GE 1 auf 102,0 m ü. NN festgesetzt.
- 5.4 Der untere Bezugspunkt wird für die Industriegebiete GI 1, GI 2, GI 3, GI 5, GI 8, GI 9 und GI 10 auf 101,0 m ü. NN festgesetzt.
- 5.5 Der untere Bezugspunkt wird für das Industriegebiet GI 4 auf 100,5 m ü. NN festgesetzt.
- 5.6 Der untere Bezugspunkt wird für das Industriegebiet GI 7 auf 100,0 m ü. NN festgesetzt.
- 5.7 Der untere Bezugspunkt wird für das Industriegebiet GI 11 auf 101,5 m ü. NN festgesetzt.
- 5.8 Der untere Bezugspunkt wird für das Industriegebiet GI 12 auf 102,5 m ü. NN festgesetzt.
- 5.9 Notwendige Aufzugsüberfahrten und untergeordnete gebäudetechnische Anlagen dürfen die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe auf bis zu 40 % der überbaubaren Grundfläche um max. 4,50 m überschreiten. Die Überschreitung muss allseitig mindestens einen Abstand zur darunterliegenden Gebäudeaußenwand aufweisen, die der Höhe des Aufbaus entspricht.
- 5.10 Die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen gelten nicht für notwendige Schornsteine bis zu einem maximalen Durchmesser von 1,40 m.
- 6 Baumassenzahl (BMZ), Baumasse (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 21 BauNVO)**
- 6.1 Die zulässige Baumassenzahl (BMZ) wird für die Industriegebiete GI 1, GI 2, GI 3, GI 4, GI 5, GI 6, GI 7, GI 8, GI 9, GI 10, GI 11 und GI 12 gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

7 Bauweise (gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

- 7.1 Die Bauweise wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- 7.2 Die von der offenen Bauweise abweichende Bauweise a gem. § 22 (4) BauNVO setzt fest, dass Gebäude mit Längen über 50,0 m und seitlichem Grenzabstand zulässig sind.

8 Überbaubare Grundstücksflächen (gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

- 8.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.
- 8.2 Innerhalb des Industriegebietes GI 4 ist gem. § 1 (10) BauNVO die Änderung und Nutzungsänderung rechtmäßig errichteter baulicher Anlagen, die sich außerhalb der festgesetzten Baugrenzen befinden, unter Einhaltung der übrigen Festsetzungen für das Industriegebiet GI 4 allgemein zulässig.
- 8.3 Innerhalb der Industriegebiete GI 5, GI 6, GI 7, GI 8, GI 9, GI 10, GI 11 und GI 12 dürfen die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen ausnahmsweise durch Vordächer mit einer lichten Höhe von mindestens 3,00 m über Geländeoberkante bis zu einer Tiefe von 3,00 m überschritten werden, wenn sie der Überdachung von Fahrradabstellplätzen dienen. Ausgenommen ist die Überschreitung im Bereich von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Quartiersplatz).
- 8.4 Innerhalb der Industriegebiete GI 5, GI 6, GI 7, GI 8, GI 9, GI 10, GI 11 und GI 12 dürfen die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen durch Vordächer mit einer lichten Höhe von mindestens 2,50 m über Geländeoberkante bis zu einer Tiefe von 1,50 m überschritten werden, wenn sie 1/5 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

9 Stellplätze, Carports und Garagen (gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

- 9.1 Innerhalb des Gewerbegebietes GE 1 sind Stellplätze in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Carports und Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 9.2 Innerhalb des Gewerbegebietes GE 2 und innerhalb des Industriegebietes GI 6 sind Stellplätze, Carports und Garagen in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 9.3 Innerhalb der Industriegebiete GI 1, GI 3 und GI 4 sind Stellplätze, Carports und Garagen nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 9.4 Innerhalb des Industriegebietes GI 2 sind Stellplätze in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Carports und Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 9.5 Innerhalb der Industriegebiete GI 5, GI 6, GI 7, GI 8, GI 9, GI 10 und GI 12 sind Stellplätze, Carports und Garagen, ausgenommen Stellplätze für Personen mit einer Behinderung, unzulässig. Ausnahmsweise können oberirdische Garagen zugelassen werden, wenn sie in ein Hauptgebäude integriert sind.
- 9.6 Innerhalb der mit der Bezeichnung B1 gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche des Industriegebietes GI 11 sind ab dem 1. Obergeschoss in allen oberirdischen Geschossen auf mindestens 70 % der Geschossfläche nur Stellplätze und Garagen sowie zugehörige Nebeneinrichtungen zulässig.

9.7 Außerhalb der mit der Bezeichnung B1 gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche des Industriegebietes GI 11 sind Stellplätze, Carports und Garagen, ausgenommen Stellplätze für Personen mit einer Behinderung, unzulässig. Ausnahmsweise können oberirdische Garagen zugelassen werden, wenn sie in ein Hauptgebäude integriert sind.

10 Nebenanlagen (gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

10.1 Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete dienen, sind in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sowie in den Industriegebieten GI 1, GI 2, GI 3, GI 4, GI 5, GI 7, GI 8, GI 9, GI 10, GI 11 und GI 12 nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

10.2 Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete dienen, sind in dem Industriegebiet GI 6 in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

11.1 Die öffentlichen und privaten Straßenflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich, Rad- und Gehweg sowie Quartiersplatz) werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

11.2 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

12 Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung von Niederschlagswasser (gemäß § 9 (1) Nr. 12 und Nr. 14 BauGB)

12.1 Für die Versorgung mit Elektrizität sind im zeichnerischen Teil drei Flächen entsprechend festgesetzt.

12.2 Zum Zwecke der Retention ist im zeichnerischen Teil eine Fläche entsprechend festgesetzt. Diese Fläche ist so zu unterhalten, dass die Funktion der Wasserrückhaltung dauerhaft und uneingeschränkt gewährleistet ist. Überbauungen oder Verfüllungen sind unzulässig.

12.3 Zum Zwecke der Errichtung von Grundwasserreinigungsanlagen sind im zeichnerischen Teil zwei Flächen entsprechend festgesetzt.

13 Grünflächen (gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB)

13.1 Für alle Grünflächen gilt:

- Vorhandene Baumbestände sind zu erhalten und bei Abgang nach Liste VI1.1 und VI1.2 zu ersetzen. Sie sind bei den Festsetzungen Nr. I13.2 bis I13.4 anzurechnen.
- Extensivwiesenflächen sind als zweischürige Wiese herzustellen und extensiv dauerhaft zu unterhalten (1. Mahd nicht vor dem 15.06. eines Jahres, keine Biozidanwendung und keine Düngerausbringung).
- Für Strauchpflanzungen sind Gehölze der Liste VI1.3 zu verwenden.

13.2 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“

Zulässig sind:

- Bäume I. und II. Wuchsordnung,
- Extensivwiesenflächen,
- Strauchflächen (mind. 15% der Gesamtfläche),
- Gräser- und Staudenflächen,
- Wasserflächen.

Der Anteil befestigter Flächen (z.B. Wege und Aufenthaltsflächen) darf max. 15% betragen.

- Teilfläche 1 ist mit großkronigen Laubbäumen zu bepflanzen sowie mit einer flächigen, gestuften Baum- und Strauchpflanzung waldartig zu gestalten. Pro 100 m² Fläche ist mindestens ein Laubbaum nach Liste VI1.1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Teilfläche 2 ist mit groß- und mittelkronigen Laubbäumen zu bepflanzen. Pro 150 m² Fläche ist ein Laubbaum nach Liste VI1.1, VI1.2 oder VI1.5 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sollen zu mindestens 50% aus einheimischen Arten gem. Liste VI1.5 bestehen.
- In der Teilfläche 2 ist mindestens 60% der Gesamtfläche als Extensivwiese anzulegen.

13.3 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünanlage“

Zulässig sind:

- Bäume I. + II. Wuchsordnung,
- Scherrasenflächen (z.B. als Liegewiesen, max. 30% der Gesamtfläche),
- Strauchflächen (mind. 15% der Gesamtfläche),
- Gräser- und Stauden- und Wiesenflächen,
- Wasserflächen.

Pro 200 m² Fläche ist ein Laubbaum nach Liste VI1.1 oder VI1.2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Der Anteil befestigter Flächen (z.B. Wege und Aufenthaltsflächen) darf max. 10% betragen.

13.4 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Grünanlage“

Teilfläche 1:

Zulässig sind:

- Bäume I. und II. Wuchsordnung,
- Extensivwiesenflächen (mind. 60% der Gesamtfläche),
- Strauchflächen (mind. 20% der Gesamtfläche),
- Staudenflächen aus einheimischen Arten,
- Wasserflächen (natürliches Fließgewässer und Stillgewässer),
- Heuschreckenbiotope.

Für Gehölzpflanzungen sind ausschließlich gebietseigene Gehölze (Liste VI1.5) zu verwenden. Der Anteil befestigter Flächen (z.B. Wege und Aufenthaltsflächen) darf max. 10% betragen.

Teilfläche 2:

Zulässig sind:

- Bäume I. und II. Wuchsordnung,
- Extensivwiesenflächen (mind. 40% der Gesamtfläche),
- Strauchflächen (mind. 15% der Gesamtfläche),
- Gräser- und Staudenflächen.

Pro 150 m² Fläche ist ein Laubbaum nach Liste VI1.1, VI1.2 oder VI1.5 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Der Anteil befestigter Flächen (z.B. Wege und Aufenthaltsflächen) darf max. 15% betragen.

13.5 Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“

Zulässig sind:

- Bäume I. und II. Wuchsordnung,
- Extensivwiesenflächen (mind. 50% der Gesamtfläche),
- Strauchflächen,
- Gräser- und Staudenflächen.

14 Wasserflächen (gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB)

- 14.1 Die bestehenden oberirdischen und unterirdischen Wasserflächen des Kuhmühlgrabens werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

15 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gemäß § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

- 15.1 Rodungen müssen außerhalb der Brutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden. Vor einer Rodung sind die Bäume in unbelaubtem Zustand auf Baum- und Spechthöhlen zu untersuchen.
- 15.2 Baufeldfreimachung und Baustelleneinrichtung sind nur von Anfang August bis Mitte März zulässig.
- 15.3 Vor einem Abriss oder Umbau von Gebäuden sind diese kurz vorher auf Besatz durch Vögel oder Fledermäuse zu untersuchen.
- 15.4 Innerhalb des Industriegebietes GI 1 sind mindestens 1,2 ha der Dachflächen als Ersatzlebensräume für den Flussregenpfeifer anzulegen. Die Flächen sind zu 30% aus großen, höchstens schütter bewachsenen Kiesflächen (max. 10 % Moose, Flechten, einzelne Kräuter) und zu 65 % aus niedriger Vegetation und auch einzelnen stärker bewachsenen Flächen anzulegen. 5 % der Fläche sind mit flachen Folienteichen auszustatten. Für Heuschrecken müssen Teilbereiche (Minimum 500 m² insgesamt) mindestens 15 cm Substratauflage aufweisen.
- 15.5 Innerhalb der Industriegebiete GI 1, GI 3, GI 10 und GI 12 sind 25 % der als Extensivwiese anzulegenden Flächen (siehe Festsetzung I20.6) als südexponierte, vegetationsarme Kies- oder Schotterfläche herzustellen.
- 15.6 Renaturierung des Kuhmühlgrabens
Folgende Maßnahmen sind bei der Renaturierungsplanung zwingend zu berücksichtigen:
- Keine Erweiterung des Flusslaufs nach Süden,
 - Beseitigung von Wanderhindernissen,
 - Erhaltung der Baumbestände,
 - Verrohrung und Aufschüttung im Bereich der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind (Hotspots),
 - Schaffung von nicht betretbaren, beruhigten Uferbereichen,
 - Anlage von mindestens drei Stillgewässern (je 50 m²).
- 15.7 Die innerhalb des Industriegebietes GI 1 festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist gemäß § 9 (2) S. 1 Nr. 2 BauGB bis zur Funktionsfähigkeit der Maßnahme der Festsetzung I15.4 mit einem 2,0 m hohen, stabilen, blickdichten Bauzaun vor einem Überfahren oder Betreten zu schützen und innen mit einem ca. 1,0 m hohen Elektrozaun, der von Anfang April bis Ende Juni unter Strom gesetzt wird, abzusichern. Eine Nutzung der Fläche als Industriegebiet GI 1 gemäß den Festsetzungen I1.9, I1.10 und I1.11 ist erst ab Funktionsfähigkeit der Maßnahme der Festsetzung I15.4 zulässig.
- 15.8 Innerhalb des Industriegebietes GI 9 sind am Bestandsgebäude vier Höhlenbrüter-Kästen anzubringen.
- 15.9 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“ und „Naturnahe Grünanlage“ (Teilfläche 1) sind insgesamt acht Bruthöhlen für Stare anzubringen.
- 15.10 Innerhalb des Industriegebietes GI 6 ist bei Sanierungs- oder Umbauarbeiten der vorhandene Turmfalken-Brutplatz zu schützen. Innerhalb der Brutzeit zwischen Anfang April und Anfang

August dürfen hier keine Arbeiten außen an der südostexponierten Fassade durchgeführt werden. Sollte der Brutplatz entfernt werden müssen, ist er mit einem speziellen Kasten zu ersetzen.

- 15.11 Auf öffentlichen und privaten Flächen dürfen außerhalb von Gebäuden nur voll abgeschirmte Leuchten, die nicht über die Nutzfläche hinaus und im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen, Upward Light Ratio ULR 0 % (= nach oben abgegebener Lichtanteil) eingesetzt werden. Die Beleuchtungsstärken sind auf max. 5 Lux für Weg- und Zugangsbeleuchtung und auf max. 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung zu begrenzen. Es sind niedrige Lichtpunkthöhen zu wählen. Verwendet werden dürfen nur Leuchtmittel ohne UV-Licht-Anteil und mit einem geringen Anteil an Blaulicht wie bernsteinfarbene bis warmweiße LED (Orientierung: Farbtemperatur 1.700 bis max. 3.000 Kelvin).
- 15.12 Innerhalb der Baugebiete sind Leuchtdichten von max. 50 cd/m² für Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m² sowie von max. 2 cd/m² für Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen ab 10 m² zulässig.
- 15.13 Nicht gestattet sind flächige Anstrahlungen ohne Informationsvermittlung, freistrahrende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen.
- 15.14 Bei nächtlicher Beleuchtungspflicht (z. B. aufgrund nächtlicher Arbeitstätigkeiten auf der Grundstücksfreifläche) gelten die zuvor genannten Vorgaben, sofern keine anderen, notwendigen Regelungen entgegenstehen.
- 15.15 Zur Vermeidung von Vogelschlag sind Glasflächen und Glasfassaden ab einer Fläche von mehr als 10 m² mit geeigneten, für Vögel sichtbaren Oberflächen auszuführen.

Hierzu zählen

- reflexionsarme Glasflächen mit einem Reflexionsgrad von max. 15%,
- Glasbausteine,
- transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen,
- Sandstrahlungen,
- Siebdrucke,
- für Vögel sichtbare Folien,
- feste, vorgelagerte Konstruktionen wie z.B. Rankgitterbegrünungen oder Rahmenkonstruktionen.

Übereckverglasungen sind zu vermeiden.

16 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB)

- 16.1 Es werden Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sowie mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- 16.2 Innerhalb des Industriegebietes GI 6 ist in dem entsprechend festgesetzten Bereich durchgängig eine mindestens 3,00 m breite Fläche mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist der mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Bereich auf einer lichten Höhe von mindestens 3,00 m von Bebauung freizuhalten.

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

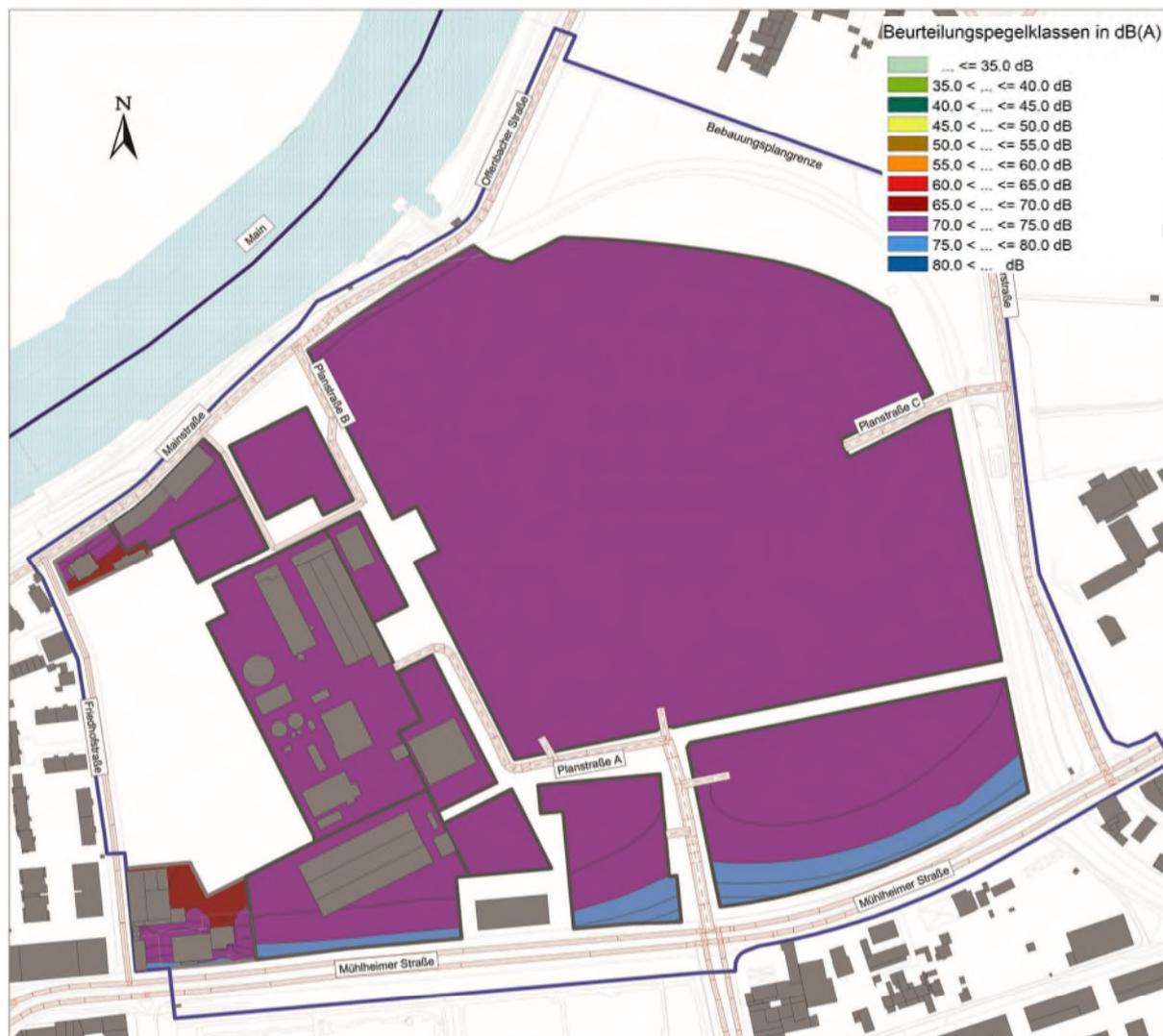
17.1 Photovoltaik

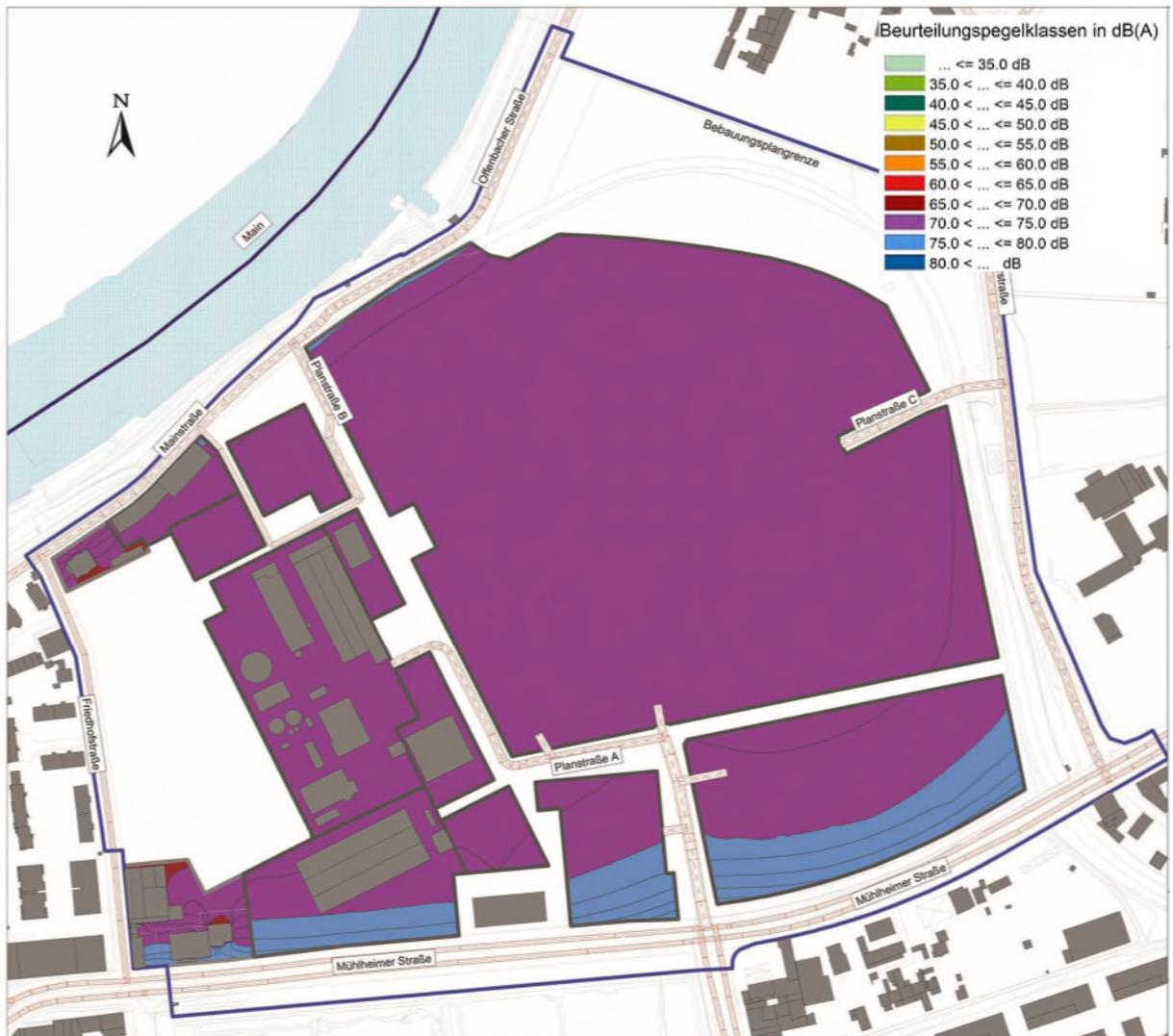
Bei der Errichtung von Gebäuden sind technische Maßnahmen so zu treffen, dass der Einsatz

erneuerbarer Energien, wie insbesondere die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen, ermöglicht werden.

18 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- 18.1 Die nachfolgenden Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gelten für den aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Lastfall: freie Schallausbreitung.
- 18.2 Innerhalb der Baugebiete sind bei der Neuerrichtung oder der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, "Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen", und DIN 4109-2:2018-01, "Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", auszubilden.
- 18.3 Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_{a,T}$, Beurteilungszeitraum Tag:



18.4 Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a , Beurteilungszeitraum Nacht:

- 18.5 Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen.
- 18.6 Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere maßgebliche Außenlärmpegel L_a an den Fassaden anliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden.
- 18.7 Von dieser Festsetzung kann auch abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

19 Vorkehrungen gegen Gewerbelärm (gemäß § 1 (4) S. 1 Nr. 2 BauNVO)

- 19.1 Innerhalb der nachfolgend aufgeführten und in der Planzeichnung festgesetzten Teilflächen sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) genehmigungsfähig, deren Beurteilungspegel (definiert nach TA Lärm) die aus den nachfolgend aufgeführten Lärmemissionskontingenten L_{EK} (definiert nach DIN 45691, tags 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr, nachts 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) und dem Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ (siehe 19.2) resultierenden Vorgabewerte nicht überschreiten:

Teilfläche (TF) (Lage im Baugebiet)	Emissionskontingente L _{EK}	
	tags	nachts
TF 01 (Gewerbegebiet GE 1)	55 dB(A)/m ²	45 dB(A)/m ²
TF 02 (Industriegebiet GI 6)	63 dB(A)/m ²	47 dB(A)/m ²
TF 03 (Industriegebiet GI 7)	63 dB(A)/m ²	47 dB(A)/m ²
TF 04 (Industriegebiet GI 5)	63 dB(A)/m ²	47 dB(A)/m ²
TF 05 (Industriegebiet GI 1)	60 dB(A)/m ²	46 dB(A)/m ²
TF 06 (Industriegebiet GI 1)	60 dB(A)/m ²	44 dB(A)/m ²
TF 07 (Industriegebiet GI 2)	63 dB(A)/m ²	44 dB(A)/m ²
TF 08 (Industriegebiet GI 1)	65 dB(A)/m ²	52 dB(A)/m ²
TF 09 (Industriegebiet GI 1)	60 dB(A)/m ²	44 dB(A)/m ²
TF 10 (Industriegebiet GI 1)	68 dB(A)/m ²	50 dB(A)/m ²
TF 11 (Industriegebiet GI 1)	65 dB(A)/m ²	48 dB(A)/m ²
TF 12 (Industriegebiet GI 3)	63 dB(A)/m ²	50 dB(A)/m ²
TF 13 (Industriegebiet GI 3)	65 dB(A)/m ²	50 dB(A)/m ²
TF 14 (Industriegebiet GI 12)	65 dB(A)/m ²	47 dB(A)/m ²
TF 15 (Industriegebiet GI 11)	65 dB(A)/m ²	47 dB(A)/m ²
TF 16 (Industriegebiet GI 10)	65 dB(A)/m ²	47 dB(A)/m ²
TF 17 (Industriegebiet GI 9)	67 dB(A)/m ²	54 dB(A)/m ²
TF 18 (Industriegebiet GI 9)	65 dB(A)/m ²	50 dB(A)/m ²
TF 19 (Industriegebiet GI 8)	67 dB(A)/m ²	52 dB(A)/m ²
TF 20 (Industriegebiet GI 4)	62 dB(A)/m ²	47 dB(A)/m ²
TF 21 (Industriegebiet GI 4)	57 dB(A)/m ²	45 dB(A)/m ²
TF 22 (Gewerbegebiet GE 1)	57 dB(A)/m ²	43 dB(A)/m ²

19.2 Für den Richtungssektor 53 ° bis 175 ° sind die Emissionskontingente L_{EK} nachts um 3 dB ($L_{EK,zus}$) zu erhöhen. Der Bezugspunkt des Richtungssektors (Strahlmittelpunkt) ist der Planzeichnung zu entnehmen.

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

20.1 Die anzupflanzenden Bäume sowie die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

20.2 Die endgültigen Baumstandorte sollen so gewählt werden, wie es durch die zukünftigen Einfahrten zu den Grundstücken und Gebäuden, die Verkehrsregelung, notwendige Funktionsflächen (z.B. Feuerwehrbewegungs- und Feuerwehraufstellflächen) und die bestehenden und geplanten Leitungen möglich sein wird, wobei die Grundzüge der durch die Planeinträge vorgegebenen Alleen und Grünstrukturen erhalten bleiben sollen.

20.3 Die Baumscheiben bei Einzelbäumen sind mindestens 2,0 x 2,0 m groß herzustellen und offen zu halten. Bei durchgängigen Baumstreifen ist eine Mindestbreite von 2,0 m dauerhaft vorzusehen. Bei allen Baumpflanzungen in Straßen und Platzbereichen sind zudem im Bereich der Tragschichten Baumquartiere mit überbaubaren Substraten in der Größe von mindestens 12,0 m³ Volumen herzustellen.

20.4 Sämtliche Baumpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

20.5 Die innerhalb des Industriegebietes GI 1 festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist flächendeckend mit Gehölzen zu bepflanzen. Dabei sind je 100 m² Fläche 1 Baum I. Wuchsordnung (WO) gemäß Liste VI1.1 und je 600 m² Fläche 3 Bäume II. WO gemäß Liste VI1.2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die übrigen Flächen sind mit Sträuchern der Liste VI1.3 zu bepflanzen. Bei mindestens 50 % der Bäume und Sträucher sind einheimische Arten zu wählen.

20.6 In den Baugebieten ist je 200 m² nicht durch bauliche Hauptanlagen überbauter Grundstücksfläche mindestens 1 Baum I. WO gemäß Liste VI1.1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens 50 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Extensivwiese (siehe Festsetzung I13) anzulegen und zu unterhalten. Mindestens 25 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Sträuchern der Liste VI1.3 zu bepflanzen.

20.7 Innerhalb der Industriegebiete GI 1 und GI 3 sind in den Freiräumen zwischen den Gebäuden reihige Baumpflanzungen (max. Abstand 12,0 m) mit unterschiedlichen groß- und mittelkronigen Laubbaumarten gemäß Liste VI1.1 und VI1.2 vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten.

20.8 Bei flach geneigten (bis 15°) Dachflächen sind insgesamt mindestens 60 % zumindest extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratauflage beträgt 10 cm. Eine Kombination von Gründach mit Photovoltaikanlagen ist zulässig. Die Dachbegrünung ist zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

20.9 Außenwände mit fensterlosen Fassadenflächen > 60 m² und ab einer Höhe von mindestens 6,0 m sind mit Ausnahme von transparenten Flächen (z.B. Glas) oder Flächen zur Gewinnung von Energie (z.B. Photovoltaikanlagen) dauerhaft jeweils mit einem Flächenanteil von mindestens 70 % zu begrünen. Dabei ist je angefangene 2,0 m Wandlänge mind. eine Rank- bzw. Kletterpflanze nach Liste VI1.4 vorzusehen. Je Pflanze ist eine offene Bodenfläche von mind. 0,5 m² vorzusehen, wenn nicht ein durchgängiger Pflanzstreifen von mind. 0,5 m Breite geplant ist. Alternativ zur Fassadenbegrünung ist auch eine von der Fassade abgesetzte, mind. 5,0 m hohe, reihig angeordnete Begrünung mit Bäumen und Sträuchern zulässig.

- 20.10 Von den festgesetzten Dach- und Fassadenbegrünungen kann ausnahmsweise befreit werden, wenn im Rahmen des Bauantrages nachgewiesen werden kann, dass eine solche Begrünung aufgrund der Einhaltung anderer Vorschriften (z.B. Hygiene- oder sonstige Sicherheitsvorschriften) nicht möglich ist. In diesem Fall wird durch eine Bilanzierung nach Kompensationsverordnung eine entsprechende Kompensation erforderlich.
- 20.11 Für die Gehölzpflanzungen gelten folgende Festlegungen und stellen Mindestgrößen dar:
Großkronige Bäume I. WO (Wuchsordnung): 4 x vmDB (verpflanzt mit Drahtballen), STU (Stammumfang) 20/25
Mittelkronige Bäume II. WO: 4 x vmDB, STU 20/25
Kleinsträucher: 3 x vmB (verpflanzt mit Ballen), 100/120
- 20.12 Bei Strauchpflanzungen sind Pflanzabstände von höchstens 1,2 m vorzusehen.

21 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB)

- 21.1 Standsichere und vitale Laubbäume ab einem Stammumfang (in 1,0 m Höhe gemessen) von 60 cm sind zu erhalten.
- 21.2 Sofern zulässige bauliche Maßnahmen dem entgegenstehen, sind die Laubbäume an geeignete Standorte umzupflanzen. Sofern eine Umpflanzung aufgrund von Baumalter, Baumgröße oder Baumart nicht möglich ist, ist eine entsprechende Ersatzpflanzung durchzuführen (siehe Festsetzung I20.9).

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen (gemäß § 91 (1) Nr. 3 HBO)

- 1.1 Abweichend von den Regelungen der Satzung der Stadt Offenbach am Main über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (Stellplatzsatzung) wird folgender Stellplatzschlüssel für die Industriegebiete GI 5, GI 6, GI 7, GI 8, GI 9, GI 10, GI 11 und GI 12 festgesetzt:

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Einstellplätze (EP)
2.	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen (einschl. medizinische Praxen, Physiotherapiepraxen, Massagepraxen)	
2.1	Allgemein	1 je 170 qm Nutzfläche, mindestens 2 je Nutzungseinheit
4.	Ausstellungs- und Veranstaltungshäuser, Stätten der Zusammenkunft	
4.1	Museen, Galerien, Ausstellungs- und Präsentationsräume	1 je 660 qm Nutzfläche, mindestens 3 je Nutzungseinheit
4.2	Theater, Konzerthäuser, Varietés, Mehrzweckhallen, Lichtspieltheater, Multiplexkinos, Vortragssäle, Bürgerhäuser, Vereinshäuser etc.	1 je 70 qm Nutzfläche, mindestens 3 je Nutzungseinheit
6.	Gaststätten, Vergnügungststätten, Beherbergungsbetriebe	
6.1	Schank- und Speisewirtschaften (wie z. B. Gaststätten, Cafés, Bistros, Imbissstuben, sonstige Lokale) jeweils mit reiner Innen- oder Außengastronomie	1 je 85 qm Nutzfläche, mindestens 2
6.2	Einrichtungen nach Nr. 6.1 mit zusätzlicher Außenbewirtung	Die zusätzliche Außennutzfläche bleibt unberücksichtigt.
9.	Sonstige gewerbliche Einrichtungen	
9.1	Handwerks- und Gewerbebetriebe	1 je 185 qm Nutzfläche, mindestens 2
9.2	Industriebetriebe	1 je 340 qm Nutzfläche, mindestens 2

- 1.2 Die notwendigen Stellplätze der Industriegebiete GI 5, GI 6, GI 7, GI 8, GI 9, GI 10, GI 11 und GI 12, mit Ausnahme von Stellplätzen für Personen mit einer Behinderung, sind innerhalb des Industriegebietes GI 11 herzustellen. Die Zuordnung zu dem jeweiligen Vorhaben ist öffentlich-rechtlich zu sichern.
- 1.3 Im Übrigen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Offenbach am Main in der jeweils gültigen Fassung.

2 Werbeanlagen (gemäß § 91 (1) Nrn. 1 und 7 HBO)

- 2.1 Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind hinsichtlich Art, Größe, Gestaltung (Material und Farbwahl), Anbringung und Beleuchtung aufeinander abzustimmen, soweit sie gleichzeitig einsehbar sind.
- 2.2 Werbeanlagen sind mit Ausnahme der Festsetzungen II2.8 und II2.9 nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- 2.3 Ausleger, die in eine öffentliche Verkehrsfläche hineinragen, sind in einer Mindesthöhe von 2,50 m über der öffentlichen Verkehrsfläche anzubringen. Die Tiefe der Ausleger darf inklusive Befestigungsvorrichtung maximal 1,50 m betragen. Die Ansichtsfläche darf maximal 4,00 m² betragen.
- 2.4 An jeder Gebäudefassade, die einer öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt ist, sind je Betrieb maximal drei Werbeanlagen zulässig.
- 2.5 In den Industriegebieten GI 1, GI 2, GI 3 und GI 4 ist entlang einer öffentlichen Verkehrsfläche je 50,0 m Grundstückslänge das Aufstellen von höchstens zwei freistehenden Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Höhe von 7,00 m und einer maximalen Ansichtsfläche von je 10 m² zulässig.
- 2.6 Zusätzlich ist in den Industriegebieten GI 1, GI 2, GI 3 und GI 4 entlang einer öffentlichen Verkehrsfläche alle 50,0 m Grundstückslänge das Aufstellen von maximal drei Fahnenmasten innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Höhe von max. 7,00 m und einer maximalen Ansichtsfläche von je 10 m² zulässig.
- 2.7 In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sowie in den Industriegebieten GI 5, GI 6, GI 7, GI 8, GI 9, GI 10, GI 11 und GI 12 sind freistehende Werbeanlagen einschließlich Fahnenmasten unzulässig.
- 2.8 In einem Radius von 300 m untereinander sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen der Gewerbe- und Industriegebiete je zwei Werbeanlagen zum Zwecke der Fremdwerbung zulässig.
- 2.9 In einem Radius von 300 m untereinander sind zusätzlich innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen, der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ je zwei Werbeanlagen zum Zwecke der Fremdwerbung zulässig. Innerhalb der übrigen öffentlichen Grünflächen sind Werbeanlagen zum Zwecke der Fremdwerbung unzulässig.
- 2.10 Die Überdeckung durch Werbeanlagen ist bis maximal 20 % der jeweiligen Fassadenfläche zulässig.
- 2.11 In den Industriegebieten GI 1, GI 2, GI 3 und GI 4 sind Werbeanlagen an den Hauptgebäuden im Bereich des Erdgeschosses und des 1. Obergeschosses mit einer maximalen Höhe von 2,0 m und einer Länge von insgesamt maximal 2/3 der Fassadenlänge zulässig.
- 2.12 In den Industriegebieten GI 1, GI 2, GI 3 und GI 4 sind Werbeanlagen für Betriebe, die mindestens 60 % der Gesamtgeschossfläche einnehmen, im Bereich der Attika bis zur maximal zulässigen Höhe der Gebäudeoberkante mit einer maximalen Höhe von 4,0 m und einer Länge von insgesamt maximal 1/4 der Fassadenlänge zulässig.
- 2.13 In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sowie in den Industriegebieten GI 5, GI 6, GI 7, GI 8, GI 9, GI 10, GI 11 und GI 12 sind Werbeanlagen an den Hauptgebäuden im Bereich des Erdgeschosses und des 1. Obergeschosses mit einer maximalen Höhe von 1,50 m und einer Länge von insgesamt maximal 2/3 der Fassadenlänge zulässig.

- 2.14 In dem Gewerbegebiet GE 1 sowie in den Industriegebieten GI 5, GI 7, GI 8, GI 9, GI 10, GI 11 und GI 12 sind Werbeanlagen für Betriebe, die mindestens 60 % der Gesamtgeschossfläche einnehmen, im Bereich der Attika bis zur maximal zulässigen Höhe der Gebäudeoberkante, mit einer maximalen Höhe von 2,0 m und einer Länge von insgesamt maximal 1/3 der Fassadenlänge zulässig. Denkmalgeschützte Gebäude sind davon ausgenommen.
- 2.15 Werbeanlagen mit schnell wechselndem und / oder bewegtem Licht sowie mit unverdeckten Leuchtmitteln sind nicht zulässig.

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

- 3.1 Im Bereich der privaten Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ sowie in den Industriegebieten GI 5, GI 6, GI 7, GI 8, GI 9, GI 10, GI 11 und GI 12 sind Grundstückseinfriedungen nicht zulässig.
- 3.2 In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sowie in den Industriegebieten GI 1, GI 2, GI 3 und GI 4 sind ausschließlich offene Grundstückseinfriedungen mit einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig.

4 Müllabstellplätze (gemäß § 91 (1) Nr. 3 HBO)

- 4.1 Offene Standflächen für Abfallbehältnisse sind nicht zulässig.

III WASSERWIRTSCHAFTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Jahreswasserbilanz (gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 37 (4) HWG)

- 1.1 Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Techniken (z.B. Dachbegrünung, Retentionsdach, abgedichtete Retentionsmulden- und Rigolen, Retentions-Zisternen) so zu bewirtschaften, dass in der Jahreswasserbilanz nachgewiesen werden kann, dass maximal 45 % der Niederschläge zum Abfluss kommen.
- 1.2 Die Jahreswasserbilanz ist grundstücksbezogen bis zum Abschluss des Baugenehmigungsverfahrens der Stadt Offenbach am Main nachzuweisen.
- 1.3 Im Bereich der privaten Grundstücke ist das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und mindestens 50 % der sonstigen befestigten Flächen (ohne Behandlungsbedarf) in Speichern/Zisternen aufzufangen und zu nutzen. Zulässig ist hier auch die Ausstattung der Dächer mit Retentionsschichten mit Anstaubewässerung intensiver Dachbegrünung anstelle oder in Ergänzung von Zisternen.
- 1.4 Die Bewässerung von Grünflächen auf den Grundstücken und Fassadenbegrünungen hat in erster Linie durch die Nutzung von Regenwasser zu erfolgen.
- 1.5 Ausnahmen können für Grundstücke mit bestehenden denkmalgeschützten Gebäuden ausgesprochen werden, wenn in einem entsprechenden Antrag nachgewiesen werden kann, dass keine ausreichenden Maßnahmen aufgrund von Regulatorien bezüglich des Denkmalschutzes untergebracht werden können.

2 Einleitbeschränkung (gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 37 (4) HWG)

- 2.1 Das Niederschlagswasser aus dem Überlauf der Bewirtschaftung ist gedrosselt in das öffentliche Entwässerungssystem einzuleiten.
- 2.2 Für die Ableitung des anfallenden Regenwassers gilt, dass sowohl für die angeschlossenen Grundstücke als auch für die öffentlichen Verkehrsflächen max. 40 l/(s*ha), bezogen auf die Grundstücksfläche, zum Abfluss kommen dürfen.
- 2.3 Für Baugrundstücke und Flächen mit direkter Einleitung in den Kuhmühlgraben wird die Einleitbeschränkung durch die Obere Wasserbehörde festgelegt.
- 2.4 Entsprechende Rückhalteräume mit Drosseleinrichtungen sind bis zum Abschluss des Baugenehmigungsverfahrens der Stadt Offenbach am Main nach den einschlägigen Bemessungs- und Dimensionierungsvorgaben jeweils verbindlich nachzuweisen. Die geplanten Rückhalteanlagen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu bemessen, zu planen und zu betreiben.
- 2.5 Für Grundstücke mit bestehenden denkmalgeschützten Gebäuden kann, wenn in einem entsprechenden Antrag nachgewiesen werden kann, dass keine ausreichenden Rückhalte- und Bewirtschaftungsmaßnahmen untergebracht werden können, eine maximale Einleitbeschränkung von 130 l/(s*ha) zugelassen werden.

3 Reduzierung der stofflichen Belastung (gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 37 (4) HWG)

- 3.1 Für das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist bei Einleitung in das öffentliche Kanalnetz oder Gewässer der Stadt Offenbach am Main nachzuweisen, dass entsprechend

den Regeln der Technik nur eine geringfügige Belastung bzw. kein Behandlungsbedarf der Drosselabflüsse vorliegt.

- 3.2 Behandlungsbedürftige Niederschlagsabflüsse sind vor Einleitung in das öffentliche Kanalnetz oder Gewässer durch geeignete Techniken wie Filtration oder Sedimentation zu behandeln.
- 3.3 Die entsprechende Wasserqualität ist für jedes private Grundstück bis zum Abschluss des Baugenehmigungsverfahrens der Stadt Offenbach am Main verbindlich nachzuweisen.

4 Überflutungsvorsorge (gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 37 (4) HWG)

- 4.1 Für Baugrundstücke ist ein Überflutungsnachweis für das 100-jährliche Regenereignis $T_n=100a$ zu führen.

IV KENNZEICHNUNGEN

1 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB)

1.1 Vernässungsgefährdetes Gebiet

Das Plangebiet liegt in einem vernässungsgefährdeten Gebiet. Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind bei Neubauten im gesamten Plangebiet bauliche Vorkehrungen vorzusehen, die eine wasserdichte Ausbildung von Boden und Außenwänden von Kellergeschossen gewährleisten. Auf die Erlaubnispflicht für Grundwasserhaltungen sowie für die Errichtung von Gebäudeteilen im Grundwasser wird hingewiesen.

2 Altlasten (gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB)

Große Teile des Plangebietes sind im Sinne des Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetzes (HAltBodSchG) als „Altlast – in der Sanierung (Sicherung)“ aufgrund schädlicher Bodenveränderungen erfasst. Das Plangebiet weist ein breites Schadstoffinventar an organischen und anorganischen Stoffen auf. Für diese Flächen gilt der auf der Grundlage von § 13 BBodSchG und § 5 Abs. 6 BBodSchV erstellte integrale Rahmensanierungsplan, der vom Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, mit Datum vom 05.09.2022 genehmigt wurde. Mit dem Rahmensanierungsplan wird ein grundsätzlicher Handlungsrahmen vorgegeben. Sobald detaillierte Planungsunterlagen für die jeweiligen Teilbereiche vorliegen, sind auf der Grundlage des integralen Rahmensanierungsplans und in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Teilsanierungspläne zu erstellen. In diesen sind die konkreten Maßnahmen für den jeweiligen Teilbereich zu beschreiben.

Auf unversiegelten Flächen innerhalb des Plangebietes ist die Einhaltung der Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung für den Wirkungspfad Boden – Mensch für die jeweilige Nutzungskategorie sicherzustellen. Eingriffe in den Boden sind erst zulässig, wenn der Teilsanierungsbescheid für den jeweiligen Bereich rechtskräftig ist. Es wird darauf hingewiesen, dass Baumaßnahmen als „sonstige Veränderungen“ auf dem Grundstück gemäß § 11 Abs. 2 HAltBodSchG der Zustimmung der Boden-schutzbehörde bedürfen.

V HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1 Rechtsvorschriften

Die in den Festsetzungen in Bezug genommenen technischen Regelwerke (Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen) können bei der plangebenden Stadt Offenbach am Main, Vermessungsamt, Stadthaus, Berliner Straße 60, 63065 Offenbach am Main zu den allgemeinen Öffnungszeiten der Stadtverwaltung eingesehen werden.

2 Örtliches Satzungsrecht

Es wird darauf hingewiesen, dass verschiedene örtliche Satzungen zu beachten sind. Für die Nutzung von Grundstücken sind dies insbesondere die Stellplatzsatzung, die Satzung zum Schutz der Grünbestände und die Satzung über den dezentralen und nachhaltigen Umgang mit Niederschlagswasser in der Stadt Offenbach am Main (Niederschlagswassersatzung – NiWaS).

3 Denkmalschutz (gemäß § 21 HDSchG)

Im Bereich des Plangebietes bzw. dessen unmittelbaren Umfeld befinden sich Bodendenkmäler (Bürgerl 018: neuzeitlicher Mühlenstandort Kuhmühle; Offenbach 033: römische Siedlungsstelle; Flakstellung 2. Weltkrieg). Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 (2) HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.

Eine Dokumentation ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, aufgrund der bestehenden Geländeaufschüttungen und der Kontaminationen in den Böden nicht möglich. Archäologische Funde sind im Rahmen der Bauausführung zu erfassen und zu dokumentieren.

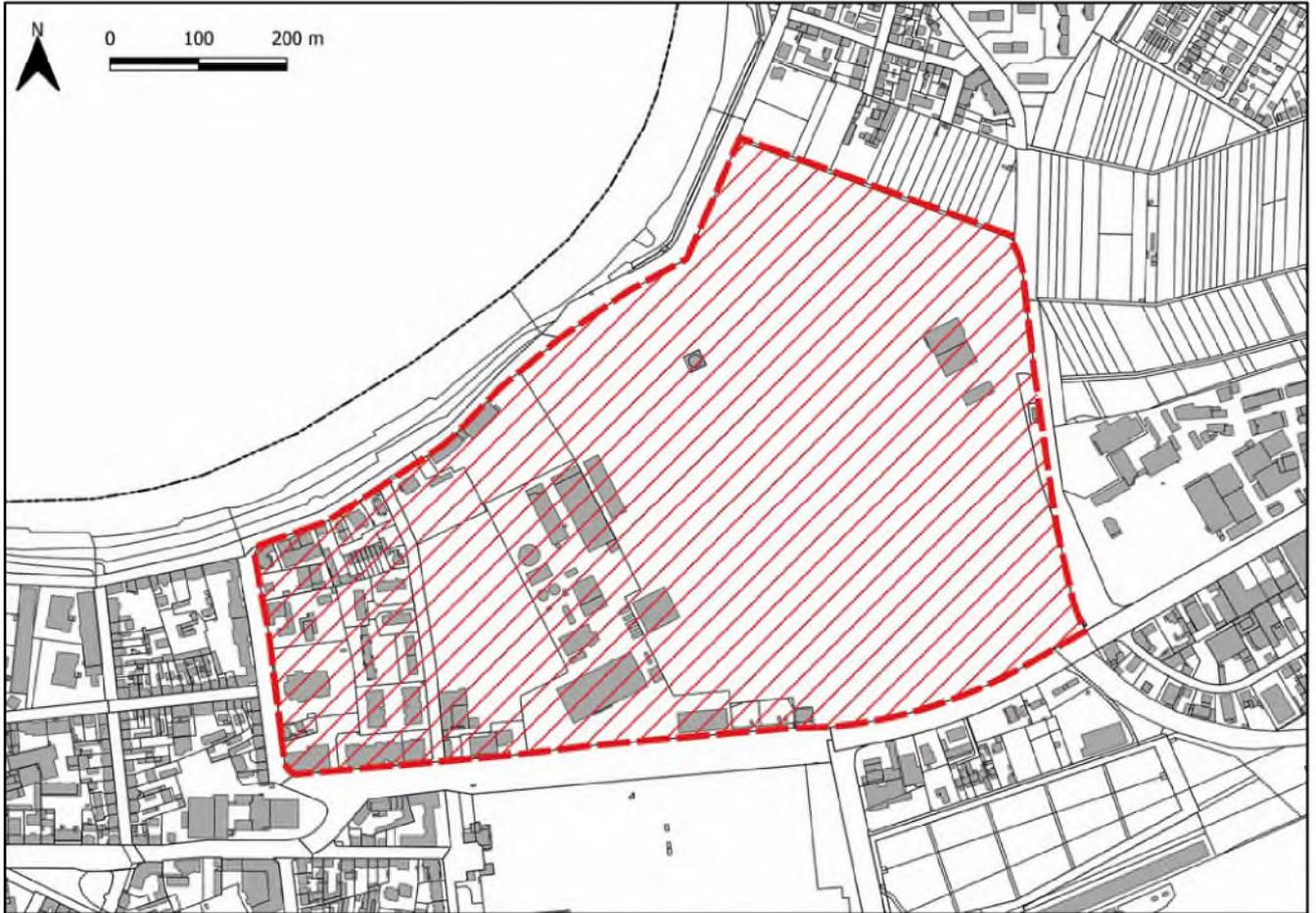
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden, sind diese nach § 21 (1) HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 (3) HDSchG).

4 Grundwasser

Bei Wasserhaltungsmaßnahmen muss lokal mit dem Anfall von belastetem Wasser gerechnet werden. Für den überwiegenden Teil des Plangebietes (siehe nachfolgende Abbildung) wurde deshalb ein Grundwassernutzungsverbot verfügt. Die Allgemeinverfügung wurde öffentlich bekannt gemacht in der Offenbach-Post vom 31.01.2023. Im Geltungsbereich des Grundwassernutzungsverbotes ist jede Grundwasserförderung und -nutzung untersagt. Hierzu gehören insbesondere das Entnehmen, das Zutagefördern, das Zutageleiten und das Ableiten von Grundwasser sowie das Aufstauen, das Absenken und das Umleiten von Grundwasser durch Anlagen, die hierzu bestimmt oder hierfür geeignet sind und das Errichten von Bohrungen, Brunnen und das Einbringen von Erdwärmesonden.

Hiervon ausgenommen sind Grundwasserförderungen, die durch die Untere Wasserbehörde nach der Bekanntmachung genehmigt worden sind, sowie alle Entnahmen, die im Zusammenhang mit einem bodenschutzrechtlichen Verfahren des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dez. IV / F 41.1 stehen. Diese Grundwasserentnahmen wurden mit dem Sanierungsbescheid vom 27.05.1997 sowie den zugehörigen Ergänzungs- und Änderungsbescheiden genehmigt.

Es kann beim Amt für Umwelt, Energie und Klimaschutz der Stadt Offenbach am Main eine Ausnahme von diesem Verbot beantragt werden, wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Ausnahme erfordern oder das Verbot im Einzelfall zu einer unbeabsichtigten Härte führt und das Gemeinwohl sowie die Belange des Gewässerschutzes der Ausnahme nicht entgegenstehen. Die Ausnahme kann mit Nebenbestimmungen versehen werden.



5 Grauwasser

Es wird empfohlen, einen Teil des anfallenden Grauwassers (Handwaschbecken, Dusche, usw.) in einer Zisterne zu speichern und als Brauchwasser zu verwenden.

6 Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5,0 m durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5,0 m (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wegen Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

7 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.

8 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Teilbereiche des Plangebietes befinden sich in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten des Mains, welches beim Versagen eines Deiches überschwemmt werden können. Bei Sanierung und Neubau von Objekten sind daher bautechnische Maßnahmen vorzusehen, durch die der Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen verhindert wird. Weiterhin wird empfohlen, zusätzliche Vorsorgemaßnahmen beim Bau, bei der Erweiterung und der Sanierung zu realisieren, um das Schadensausmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten.

Die entsprechende Hochwassergefahrenkarte kann auf der Internetseite <http://www.hlnug.de> Themen → Wasser → Hochwasser → Hochwasserrisikomanagementpläne → Main → HW-Gefahrenkarten → HWGK_Main_G-15.pdf eingesehen werden.

Gemäß § 78c Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten verboten. Die zuständige Behörde kann auf Antrag Ausnahmen von dem Verbot zulassen, wenn keine anderen weniger wassergefährdenden Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen und die Heizölverbraucheranlage hochwassersicher errichtet wird.

9 Überflutungsvorsorge

Zur Überflutungsvorsorge bei Hochwasser und Starkregenereignissen werden bei der Planung und Ausführung der Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans objektschützende Maßnahmen auf privater Ebene empfohlen.

10 Tag-Schutzzone II Flughafen Frankfurt Main

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Tag-Schutzzone 2 gemäß Lärmschutzbereichsverordnung für den Verkehrsflughafen Frankfurt am Main, bekanntgemacht am 13.10.2011 auf Grundlage des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG), neugefasst durch Bekanntmachung am 31.10.2007. Gemäß Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) bestehen bei bestimmten baulichen Nutzungen Bauverbote mit besonderen Genehmigungsausnahmevorbehalten.

11 110-kV-Hochspannungskabel

Im nördlichen, östlichen und südlichen Bereich des Plangebietes verläuft ein unterirdisches 110-kV-Hochspannungskabel der Westnetz GmbH. Vor Beginn von Bauarbeiten in der Nähe des 110-kV-Kabels sind durch die ausführenden Baufirmen Planunterlagen über die Lage des 110-kV-Kabels anzufordern.

12 Fernmeldekabel

Innerhalb des Plangebietes befindet sich wahrscheinlich ein Fernmeldekabel der Avacon Netz GmbH. Der genaue Verlauf ist nicht hinreichend bekannt, wird jedoch zwischen dem Main und der Mainstraße

vermutet. Vor Beginn von Bauarbeiten in der Nähe des vermuteten Verlaufs ist durch die ausführenden Baufirmen die genaue Lage zu erkunden.

13 Beleuchtungsanlagen

Innerhalb des Plangebietes dürfen Beleuchtungsanlagen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern.

14 Geruch

Für geruchsrelevante Unternehmen gem. Anlage 7 TA Luft ist die Gesamt-Zusatzbelastung hinsichtlich Geruch für den geplanten Betrieb zu ermitteln. Gesamt-Zusatzbelastungen gem. Anhang 7 TA Luft bis 2 % auf den nächsten Beurteilungsflächen gelten dabei als irrelevant. Sofern die irrelevante Zusatzbelastung von 2 % in den nächsten Beurteilungsgebieten überschritten wird, ist auch die Vorbelastung durch die bereits vorhandenen Betriebe in der Umgebung zu betrachten. Als Gesamtbelastung darf dann der Wert von 15 % immissionsseitige Wahrnehmungshäufigkeiten auf den nächstgelegenen Beurteilungsflächen nicht überschritten werden.

Ggfs. höhere Gesamt-Belastungen als 15% können im Einzelfall in Abhängigkeit von der Nutzung der zu beurteilenden Flächen zugelassen werden.

15 Klimaschutz

Die Material- und Farbauswahl der Gebäude und Oberflächen innerhalb des Plangebietes soll unter den Gesichtspunkten der minimalen Aufheizung getroffen werden. Es wird empfohlen, Fassaden grundsätzlich zur Verringerung der sommerlichen Aufheizung in heller Farbe auszugestalten (Albedo-Effekt).

VI PFLANZLISTE

Vorschlagsliste für Gehölzpflanzungen innerhalb des Plangebietes:

1.1 Bäume I. Wuchsordnung (WO)

Acer platanoides (Spitzahorn*), *Fraxinus excelsior* (Gewöhnliche Esche*), *Liriodendron tulipifera* (Tulpenbaum), *Quercus cerris* (Zerreiche), *Quercus frainetto* (Ungarische Eiche), *Quercus robur* (Stieleiche*), *Quercus rubra* (Amerikanische Eiche), *Quercus petraea* (Traubeneiche*), *Robinia pseudoacacia* (Gewöhnliche Robinie), *Tilia cordata* (Winter-Linde*), *Tilia tomentosa* „Brabant“ (Silber-Linde), *Tilia x europaea* „Pallida“ (Kaiser-Linde).

1.2 Bäume II. Wuchsordnung (WO)

Acer campestre „Elsrijk“ (Feldahorn*), *Acer platanoides* „Olmstedt“ (Spitz-Ahorn*), *Alnus x spät-hii* (Pupurerle), *Carpinus betulus* (Hainbuche*), *Carpinus betulus* „Fastigiata“ (Säulenhainbuche*), *Fraxinus ornus* (Blumenesche), *Fraxinus pennsylvanica* „Summit“ (Rotesche), *Liquidambar styraciflua* (Amberbaum), *Ostrya carpinifolia* (Hopfenbuche), *Quercus robur* „Fastigiata“ (Säuleneiche), *Prunus avium* (Vogelkirsche*), *Sophora japonica* (Japanischer Schnurbaum), *Sorbus aria* (Mehlbeere*), *Sorbus intermedia* (Schwedische Mehlbeere), *Tilia cordata* „Greenspire“ (Stadtlinde*), *Tilia platyphyllos* Örebro (Sommer-Linde), *Ulmus x hollandica* „Lobel“ (Regal-Ulme), *Zelkova serrata* (Japanische Zelkove).

1.3 Sträucher

Corylus avellana (Strauchhasel*), *Cornus mas* (Kornelkirsche*), *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel*), *Crataegus monogyna* (Eingrifflicher Weißdorn*), *Hydrangea paniculata* (Rispen-Hortensie), *Prunus spinosa* (Schlehndorn*), *Rosa canina* (Gemeine Heckenrose*), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder*), *Amelanchier ovalis* (Echte Felsenbirne*), *Berberis vulgaris* (Berberitze*), *Deutzia gracilis* (Maiblumenstrauch), *Euonymus alatus* (Korkspindel), *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), *Kerria japonica* „Pleniflora“ (Ranunkelstrauch), *Potentilla fruticosa* „Goldfinger“ (Fingerstrauch), *Rosa arvensis* (Feld-Rose*).

1.4 Rankgewächse und Klettergewächse

Actinidia arguta (Wilde Kiwi), *Akebia quinata* (Akebie), *Clematis montana* (Anemone-Waldrebe), *Wisteria sinensis* (Blauregen), *Hedera helix* (Efeu), *Celastrus orbiculatus* (Baumwürger), *Lonicera caprifolium* (Jelängerjelier), *Lonicera periclymenum* (Waldgeißblatt), *Lonicera henryi* (Immergrünes Geißblatt), *Parthenocissus quinquefolius* (Selbstkletternder Wein), *Hydrangea petiolaris* (Kletterhortensie), *Aristolochia macrophylla* (Pfeifenwinde), *Vitis vinifera* (Weinrebe), *Fallopia aubertii* (Schlingknöterich), *Rosa-Hybriden* (Kletterrosen), *Campsis radicans* (Trompetenblume), *Clematis vitalba* (Waldrebe), *Humulus lupulus* (Hopfen), *Parthenocissus tricuspidata* „Veitchii“ (Wilder Wein).

1.5 Gebietseigene Gehölze

Acer campestre (Feldahorn), *Acer platanoides* (Spitzahorn), *Alnus glutinosa* (Schwarzerle), *Berberis vulgaris* (Gemeiner Sauerdorn), *Betula pendula* (Birke), *Betula pubescens* (Moorbirke), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Castanea sativa* (Esskastanie), *Cornus sanguinea*, (Roter Hartriegel), *Corylus avellana* (Hasel), *Crataegus monogyna/laevigata* (Ein- und Zweigriffeliger Weißdorn), *Cytisus scoparius* (Besenginster), *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), *Fagus sylvatica* (Rotbuche), *Frangula excelsior* (Faulbaum), *Fraxinus excelsior* (Esche), *Ligustrum vulgare* (Liguster), *Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche), *Populus tremula* (Zitterpappel), *Prunus avium* (Vogelkirsche), *Prunus padus* (Traubenkirsche), *Prunus spinosa* (Schwarzdorn), *Quercus petraea* (Traubeneiche), *Quercus robur* (Stieleiche), *Rhamnus cathartica* (Kreuzdorn), *Rosa canina* (Hundsrose), *Salix alba* (Silberweide), *Salix caprea* (Salweide), *Salix cinerea* (Grauweide), *Salix fragilis* (Bruchweide), *Salix purpurea* (Purpurweide), *Salix viminalis* (Korbweide), *Salix x rubens* (Hohe Weide), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holdunder), *Sambucus racemosa* (Traubenholunder), *Tilia cordata* (Winterlinde), *Tilia platyphyllos* (Sommerlinde), *Ulmus glabra*

(Bergulme), Ulmus minor (Feldulme), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball), Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball).