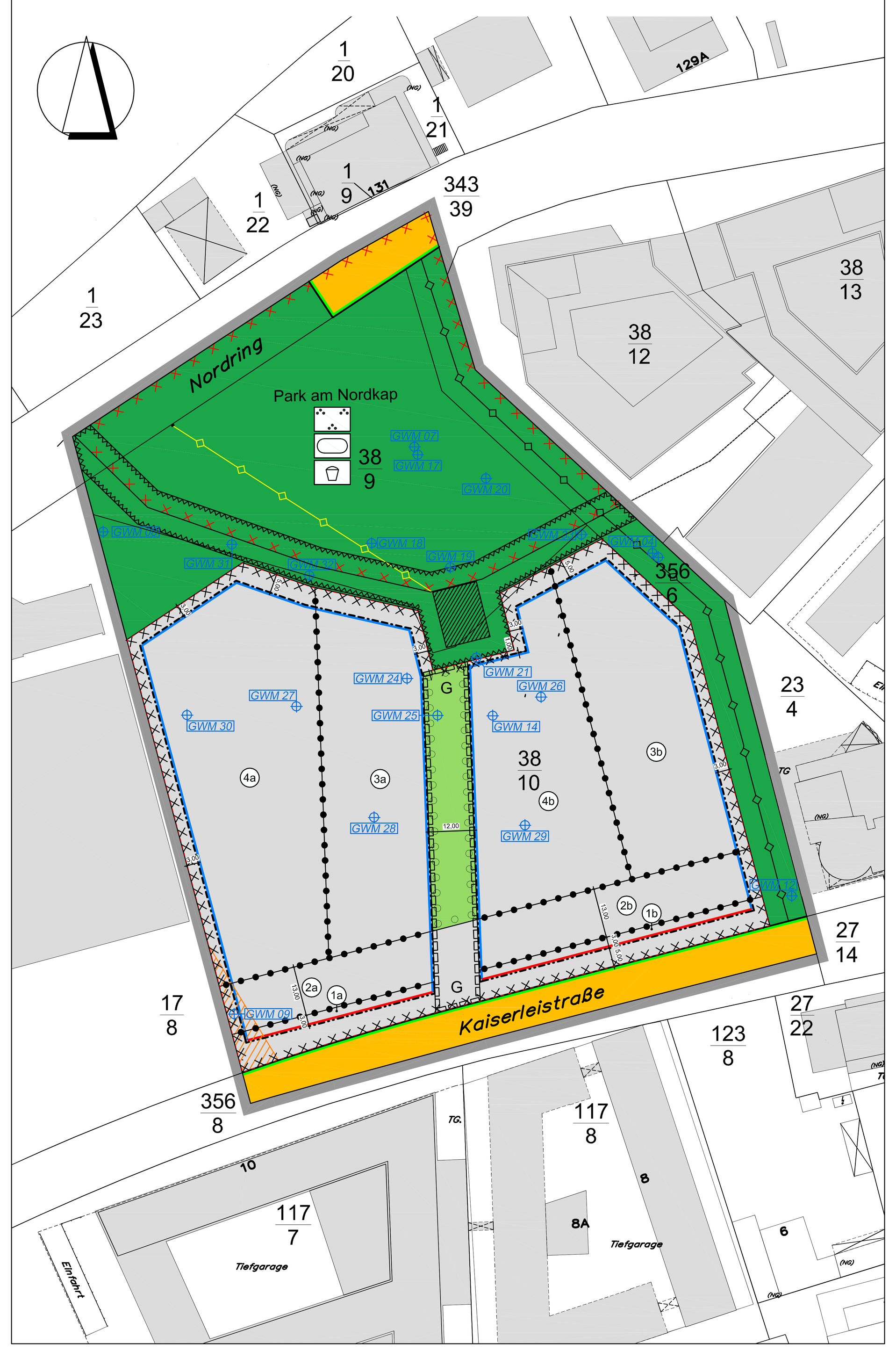
ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



PLANZEICHENERKLÄRUNG

A BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

Art der baulichen Nutzung *(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO)*

(4a) eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe), mit Kennzeichnung Teilbereich

Maß der baulichen Nutzung *(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18-20 BauNVO)*

OK Höhe baulicher Anlagen [m] als Höchstmaß (hier: Oberkante)

GR Zulässige Grundfläche [m^2] als Höchstmaß

GF Zulässige Geschossfläche [m^2] als Höchstmaß

Baulinien, Baugrenzen, Bauweise *(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)*

Baulinie

Baugrenze

a abweichende Bauweise

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen *(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)*

Öffentliche Grünfläche "Park", mit den Zweckbestimmungen:

Parkanlage
Sportplatz
Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Grünfuge) *(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)*

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für unterirdische Gemeinschaftsanlagen (Tiefgarage) *(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB)*

G Mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche *(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)*

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, hier: Schutzbereich der Grundwassersanierungsanlage "Funnel & Gate" *(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)*

Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, hier: Vernässungsgefährdeter Bereich *(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)*

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, hier: Gebiet mit festgestellten Bodenkontaminationen (Sanierung gemäß Sicherungskonzept) *(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)*

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans *(§ 9 Abs. 7 BauGB)*

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes *(§ 16 Abs. 5 BauNVO)*

B NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

GWM 26 Kennzeichnung vorhandene Grundwassermessstellen, mit Angabe der Messstellen-Nummer

Kennzeichnung vorhandenes Gate-Bauwerk "Funnel & Gate"

100m - Baubeschränkungszone (BAB 661) zur Herstellung des Einvernehmens mit der Straßenbaubehörde bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen

C BESTANDSANGABEN

27/22 Flurstücksnummer (Zahl als Beispiel, hier 27/22)

Flurstücksgrenze

Gebäudebestand, mit Hausnummer (Zahl als Beispiel, hier 129A)

8,00 Hinweis zur Maßangabe (Zahl als Beispiel in Meter)

Hauptversorgungsleitung, unterirdisch, hier: Stromkabel, genauer Trassenverlauf räumlich unbestimmt

Hauptabwasserleitung, unterirdisch (im Abschnitt Bornheimer Weg)

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung		Maß der baulichen Nutzung			Bauweise
Teilbereich Nr.		Oberkante OK	Grundfläche GR	Geschossfläche GF	
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)			(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1a /1b	eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) (§ 8 BauNVO)	25,50 m	10.000 m^2	74.000 m^2	abweichend (a)
2a / 2b		29,00 m			
3a / 3b		55,00 m			
4a / 4b		80,00 m			

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO)

1.1 Für die Art der baulichen Nutzung wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet GEe nach § 8 BauNVO festgesetzt. Das festgesetzte GEe wird in die Teilbereiche 1a, 1b, 2a, 2b, 3a, 3b, 4a und 4b untergliedert.

1.2 Allgemein zulässige Nutzungen (§ 8 Abs. 2 BauNVO)

- Gewerbebetriebe aller Art, jedoch Einzelhandel ausschließlich im Rahmen der regionalplanerischen Zulassung;
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, jedoch ausschließlich innerhalb der Teilbereiche 1b, 2b, 3b und 4b (§ 1 Abs. 4 BauNVO);
- Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie;
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude;
- Anlagen für sportliche Zwecke.

1.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 8 Abs. 3 BauNVO):

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind;
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;
- Sonstige Vergnügungsstätten, die nicht unter 1.5 fallen.

1.4 Nicht zulässige Nutzungen (§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)

- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe;
- Tankstellen;
- Bordelle und bordellartige Betriebe.

1.5 Nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind folgende Nutzungen (§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO)

- Anlagen für kirchliche Zwecke;
- Vergnügungsstätten, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten, der Veranstaltung anderer Spiele oder der gewerbsmäßigen Aufstellung von Unterhaltungsspielen mit oder 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.

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

2.1 Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)

2.2 Innerhalb des GEe-Gebiets wird eine maximal zulässige Grundfläche (GR) von 10.000 m^2 festgesetzt.

2.3 Die Grundfläche GR darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Fahrradabstellflächen, Zufahrten und Wegen / Plätzen zur Erschließung der Hauptanlage, Feuerwehrzufahrten und -aufstellflächen, Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO, bis zu einer Grundfläche von 14.500 m^2 überschritten werden.

2.4 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO kann abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO, die zulässige GR durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GR = 15.500 m^2 überschritten werden.

2.5 Geschossfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 i. V. m. § 21a BauNVO)

Innerhalb des GEe-Gebiets wird eine maximal zulässige Geschossfläche (GF) von 74.000 m^2 festgesetzt.

2.6 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

2.6.1 Die Höhe des Bezugspunkts (untere Bezugsebene) wird festgesetzt auf 98,50 Meter über Normalhöhennull (m ü NHN). Die Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe OK) ist definiert als der Abstand zwischen dem Bezugspunkt (untere Bezugsebene gemäß Festsetzung I 15) und der Oberkante des letzten raumabschließenden Bauteils, unabhängig von dessen baulicher Funktion oder der Nutzung, für die Teilbereiche

1a / 1b	OK = 25,50 m	3a / 3b	OK = 55,00 m
2a / 2b	OK = 29,00 m	4a / 4b	OK = 80,00 m

2.6.2 Innerhalb der Teilbereiche 1a, 1b, 2a und 2b darf die Höhe baulicher Anlagen (OK) durch die erforderliche konstruktive Aufbauhöhe zur Herstellung einer intensiven Dachbegrünung einschließlich einer Attika um bis zu 1,00 m überschritten werden.

Innerhalb der Teilbereiche 2a und 2b darf die Höhe baulicher Anlagen (OK) zudem durch notwendige Treppenhäuser, Aufzugsschächte sowie untergeordnete technische Aufbauten auf bis zu 10% der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses um bis zu 3,00 m und durch Geländer um bis zu 1,20 m überschritten werden; untergeordnete technische Aufbauten und Geländer müssen einen allseitigen Abstand zur darunterliegenden Gebäudeaußenwand aufweisen, der mindestens der Bauhöhe des Bauteils entspricht; dies gilt nicht für notwendige Treppenhäuser.

2.6.3 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch die notwendige Anlagentechnik für die Fassadenreinigung sowie - auf einer Grundfläche von max. 2.600 m^2 - von Kleinwindkraftanlagen überschritten werden. Ausgenommen von dieser Regelung sind die Teilbereiche 1a und 1b.

3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt: Abweichend von der sonst geltenden offenen Bauweise sind Gebäudelängen bis 115 m zulässig.

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

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß Planeintrag (zeichnerische Festsetzungen) durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

4.2 Das Vortreten vor die Baulinie und die Baugrenze durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist zulässig.

4.3 Das Vortreten vor die Baulinie durch eine Überdachung von bis zu 5,00 m auf einer Länge von max. 6,00 m ist zulässig. Das Zurücktreten von der Baulinie ist im Bereich des Erdgeschosses und 1. Obergeschosses um bis zu 3,50 m zulässig.

4.4 Die Baugrenzen dürfen zwischen den Plangebietsteilen 3a und 4b („Grünfuge") oberhalb des Erdgeschosses durch ein eingeschossiges Verbindungsbauteil (z. B. Brücke) überschritten werden, soweit dieses Verbindungsbauteil eine Breite von durchschnittlich maximal 5,00 m nicht überschreitet.

Ausnahmsweise dürfen die Baugrenzen zwischen 3a und 4b („Grünfuge") oberhalb des 3. Obergeschosses durch maximal zwei eingeschossige oder ein zweigeschossiges Verbindungsbauteil (z.B. Brücke) überschritten werden, soweit diese(s) eine Breite von durchschnittlich maximal 5,00 m nicht überschreitet, vollflächig begrünt und die „Grünfuge" in ihrer Funktion nicht negativ beeinträchtigt wird.

5 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

5.1 Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Einstellplätze) sind nur in das Hauptgebäude integriert oder in Tiefgaragen zulässig.

5.2 Stellplätze für (Sonder-) Fahrräder (Abstellplätze) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5.3 Tiefgaragen sind nur in der dafür zeichnerisch festgesetzten Fläche zulässig.

5.4 Abweichend von der geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Offenbach am Main wird folgender Stellplatzschlüssel festgesetzt; im Übrigen ist die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Stadt Offenbach am Main anzuwenden:

	Verkehrsquelle	Zahl der Einstellplätze (EP)	Zahl der Abstellplätze (AP)
1.	Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter		
1.1	Wohnen; als „Wohneinheit" gelten auch Einzelzimmernutzungen (z.B. Wohngemeinschaftszimmer)	1 je Wohneinheit	2 je Wohneinheit
2.	Büro- und Verwaltungsräume; Praxisräume (einschl. medizinische Praxen, Physiotherapiepraxen, Massagepraxen)		
2.1	Allgemein	1 je 120 qm Nutzungsfläche, mindestens 2 je Nutzungseinheit	1 je 60 qm Nutzungsfläche, mindestens 2
2.2	Nutzungen mit erheblichem Besucheraufkommen (Schalterräume, zentrale Verwaltungseinrichtungen u. dgl.)	1 je 70 qm Nutzungsfläche, mindestens 3 je Nutzungseinheit	1 je 50 qm Nutzungsfläche, mindestens 3
2.3	Praxisräume	1 je 120 qm Nutzungsfläche, mindestens 2 je Nutzungseinheit	1 je 60 qm Nutzungsfläche, mindestens 2
	Verkehrsquelle	Zahl der Einstellplätze (EP)	Zahl der Abstellplätze (AP)
3.	Verkaufsstätten (einschl. Multimedia-Verleih, Sonnenstudios, Kosmetikstudios, Friseursalons, Reisebüro)		
3.1	Verkaufsstätten unterhalb der Großflächigkeit (einschließlich Kioske, Imbissstände)	1 je 60 qm Nutzungsfläche, mindestens 1 je Nutzungseinheit	1 je 50 qm Nutzungsfläche, mindestens 2
3.2	großflächige Verkaufsstätten, Einkaufszentren	1 je 50 qm Nutzungsfläche, mindestens 2 je Nutzungseinheit	1 je 100 qm Nutzungsfläche
3.3	Verkaufsstätten mit Wettannahme	1 je 20 qm Nutzungsfläche, mindestens 2	1 je 10 qm Nutzungsfläche, mindestens 2
4.	Ausstellungs- und Veranstaltungshäuser, Stätten der Zusammenkunft		
4.1	Museen, Galerien, Ausstellungs- und Präsentationsräume	1 je 460 qm Nutzungsfläche, mindestens 3	1 je 200 qm Nutzungsfläche, mindestens 5
4.2	Theater, Konzerthäuser, Varietés, Mehrzweckhallen, Lichtspieltheater, Multiplexkinos, Vortragssäle, Bürgerhäuser, Vereinshäuser etc.	1 je 50 qm Nutzungsfläche, mindestens 3	1 je 50 qm Nutzungsfläche, mindestens 2
5.	Sport- und Spielstätten		
5.1	Sportplätze, Sportstadien, Freibäder, Freiluftbäder; sonstige Sport- und Spielstätten und Erholungsanlagen im Freien	1 je 400 qm Sport-/ Spiel-/ Erholungsfläche, mindestens 3	1 je 250 qm Sport-/ Spiel-/ Erholungsfläche, mindestens 5
5.2	Turnhallen, Sporthallen, Fitnessstudios, Tanz-, Ballett-, Sportschulen; Hallen-/Saunabäder (sonstige) Sport- und Spielstätten in Räumen	1 je 80 qm Sport-/ Spiel-/ Erholungsfläche, mindestens 3	1 je 50 qm Sport-/ Spiel-/ Erholungsfläche, mindestens 3
5.3	Tennis-, Squash-, Badminton-, Volleyballplätze (in- und outdoor); Minigolf; Bowling-/ Kegelbahnen	1 je Spielfeld / Minigolfanlage / Bahn	2 je Spielfeld / Minigolfanlage / Bahn, mindestens 2
5.4	Bootshäuser und Bootsliegeplätze	1 je 6 Bootsliegeplätze	1 je 4 Bootsliegeplätze
5.5	Ziffern 5.1 bis 5.4, wenn Zuschauerplätze vorgesehen sind	zusätzlich 1 je 20 Plätze für Zuschauer *innen	zusätzlich 1 je 10 Plätze für Zuschauer *innen
6.	Gaststätten, Vergnügungsstätten, Beherbergungsbetriebe		
6.1	Schank- und Speisewirtschaften (wie z.B. Gaststätten, Cafés, Bistros, Imbissstuben, sonstige Lokale) jeweils mit reiner Innen- oder Außengastronomie	1 je 60 qm Nutzungsfläche, mindestens 2	1 je 20 qm Nutzungsfläche, mindestens 2
6.2	Nutzungen nach Nr. 6.1 mit Wettannahme, mit Darbietung / Übertragung von Sportereignissen und/oder mit Anzeige von Informationen über Wettquoten	1 je 20 qm Nutzungsfläche, mindestens 2	1 je 10 qm Nutzungsfläche, mindestens 2
6.3	Shishabars, Musikbars	1 je 60 qm Nutzungsfläche, mindestens 2	1 je 20 qm Nutzungsfläche mindestens 2
6.4	Einrichtungen nach Nr. 6.1 und 6.3 mit zusätzlicher Außenbewirtung	die zusätzliche Außennutzungsfläche bleibt unberücksichtigt	zusätzlich 1 je 40 qm Nutzungsfläche
6.5	Tanzlokale, Diskotheken	1 je 8 qm Nutzungsfläche, mindestens 3	1 je 10 qm Nutzungsfläche
6.6	Stätten mit Spiel- und/oder Unterhaltungsgeräten (Kicker, Flipper, Billard, Paintball etc.), sonstige nach vorstehender Nr. I 1.3 zulässige Vergnügungsstätten	1 je 5 qm Nutzungsfläche, mindestens 3	1 je 10 qm Nutzungsfläche
6.8	Hotels, Pensionen, Kurheime, sonstige Beherbergungsbetriebe	1 je 6 Gästezimmer	1 je 4 Gästezimmer, mindestens 2
6.9	Jugendherbergen	1 je 30 Betten	1 je 10 Betten, mindestens 2
7.	Krankenhäuser und ähnliche Einrichtungen		
	Krankenhäuser, Privatkliniken, Sanatorien, Kuranstalten; vergleichbare Anlagen für gesundheitliche Zwecke mit längerfristigem Aufenthalt	1 je 8 Betten/Plätze, mindestens 3	1 je 25 Betten/Plätze, mindestens 3
8.	Lehreinrichtungen, Einrichtungen für Kinder und Jugendliche		
8.1	Kindergärten, Kindertagesstätten	1 je 200 qm Nutzungsfläche, mindestens 2	1 je 40 qm Nutzungsfläche, mindestens 3
8.2	Grundschulen	1 je 200 qm Nutzungsfläche, mindestens 2	1 je 40 qm Nutzungsfläche, mindestens 3
8.3	sonstige allgemeinbildende Schulen, berufsbildende Schulen	1 je 200 qm Nutzungsfläche, mindestens 2	1 je 20 qm Nutzungsfläche, mindestens 5
8.4	Sonderschulen	1 je 200 qm Nutzungsfläche, mindestens 2	1 je 20 qm Nutzungsfläche, mindestens 5
8.5	Fachhochschulen, Hochschulen	1 je 200 qm Nutzungsfläche, mindestens 2	1 je 20 qm Nutzungsfläche, mindestens 5
8.6	Jugendfreizeiteinrichtungen	1 je 200 qm Nutzungsfläche, mindestens 2	1 je 20 qm Nutzungsfläche, mindestens 5
9.	Sonstige gewerbliche Einrichtungen		
9.1	Handwerks- und Gewerbebetriebe	1 je 130 qm Nutzungsfläche, mindestens 2	1 je 70 qm Nutzungsfläche, mindestens 2
9.7	automatische Kfz- Waschanlagen	3 je Waschanlage	2
9.8	Kfz-Wasch- und Pflegeplätze	2 je Waschanlage	2
9.9	Kfz-Werkstätten	1 je 80 qm Nutzungsfläche, mindestens 2	2

6 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen außerhalb der Hauptgebäude sind auf das erforderliche Minimum zu reduzieren und ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der öffentlichen Grünfläche zulässig.

Der Versorgung des Gebiets dienende Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 2 BauNVO sind in das Hauptgebäude zu integrieren.

7 Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die Fläche betrifft die Schutzzone der Grundwassersanierungsanlage „Funnel & Gate" und ist von Bebauung freizuhalten. Eine Bepflanzung mit tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern ist unzulässig. Die Überfahrung der Schutzzone mit schwerem Gerät oder das Ablagern von Material und Gütern ist unzulässig.

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

Die Straßenverkehrsflächen werden gemäß Planeintrag (zeichnerische Festsetzung) festgesetzt.

9 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentliche Grünfläche wird mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage, Sportplatz, Spielplatz" festgesetzt.

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

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

10.1.1 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche („Grünfuge") ist ein Mindestanteil von 51% dauerhaft zu begrünen. Befestigte Oberflächenbeläge, z.B. zur Herstellung von Wegen und Plätzen, sind auf max. 49% der Gesamtfläche zulässig.

Es sind mind. 10 kleinkronige standortgerechte, anteilig gebietsheimische Laubbaum-Hochstämme 3. Ordnung (Pflanzenliste II, Teil V, Nr. 2) zu pflanzen. Baumanpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Zur dauerhaften Begrünung ist die durchwurzelbare Substratschicht der Vegetationsflächen in einer Mächtigkeit von mindestens 80 cm herzustellen, im Bereich von Baumanpflanzungen mindestens 120 cm. Je Baumstandort sind mindestens 16 m^3 durchwurzelbares Baumsubstrat herzustellen.

10.1.2 Die zeichnerisch festgesetzte öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage, Sportplatz, Spielplatz" ist zu mind. 51% als Rasen- und Wiesenfläche anzulegen, davon sind mind. 50% der Fläche als arten- und blütenreiche, zweischürige Wiese anzulegen. Hierbei ist bevorzugt gebietseigenes, insektenfreundliches Saatgut für krautige Arten, Gräser, Stauden usw. zu verwenden, das insbesondere für Insekten ein Nahrungsangebot bieten muss.

Zudem sind innerhalb der Fläche aus der Pflanzenliste in Teil V folgende Gehölze anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten, Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen; bei der Anpflanzung sind bevorzugt insektenfreundliche Arten zu wählen, mindestens 50% der Gehölze sind aus gebietsheimischem / gebietseigenem Pflanzgut vorzunehmen, weitere 50% sind als standortgerechte Gehölze umzusetzen:

- 6 Bäume 1. Ordnung (Pflanzenliste I, Teil V, Nr. 1),
- 30 Bäume 2. Ordnung (Pflanzenliste II, Teil V Nr. 2),
- 800 m^2 Gehölzfläche aus Sträuchern (Pflanzenliste IV, Teil V Nr. 4).

Wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen als Wege, Plätze sowie Spiel- und Sportflächen sind auf max. 49% der festgesetzten öffentlichen Grünfläche zulässig. Als wasserdurchlässig im Sinne dieser Festsetzung gelten alle Oberflächenbefestigungen mit einem mittleren Abflussbeiwert von max. 0,8 gemäß geltenden technischen Regelwerken.

Auf eine wasserdurchlässige Befestigung kann verzichtet werden, wenn das anfallende Niederschlagswasser anderweitig der Versickerung / Verdunstung zugeführt oder zur weiteren Bewirtschaftung in dafür geeignete Behältnisse (z. B. Zisterne) eingeleitet wird. Dies gilt nur, soweit eine Gefährdung der Schutzgüter Boden und Grundwasser ausgeschlossen werden kann.

10.1.3 Das Anpflanzen von Bäumen und tiefwurzelnden Gehölzen innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind" (Schutzzone der Grundwassersanierungsanlage „Funnel & Gate") ist unzulässig.

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

Vorhandene Gehölze, die nach der geltenden Grünschutzsatzung der Stadt Offenbach als geschützte Grünbestände gelten, sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

10.3 Oberflächenbefestigungen

Wege, Zufahrten, Plätze und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind wasserdurchlässig auszuführen, sofern keine gesundheitlichen oder wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen (z. B. durch Altlast / Bodenverunreinigung). Als wasserdurchlässig im Sinne dieser Festsetzung gelten alle Oberflächenbefestigungen mit einem mittleren Abflussbeiwert von max. 0,8 gemäß geltenden technischen Regelwerken.

Auf eine wasserdurchlässige Befestigung kann verzichtet werden, wenn das anfallende Niederschlagswasser anderweitig der Versickerung / Verdunstung zugeführt oder zur weiteren Bewirtschaftung in dafür geeignete Behältnisse (z. B. Zisterne) eingeleitet wird. Dies gilt nur, soweit eine Gefährdung der Schutzgüter Boden und Grundwasser ausgeschlossen werden kann.

Regelungen zur Herstellung der Barrierefreiheit sind hiervon ausgenommen.

10.4 Dachbegrünung

Die Dachflächen der Gebäude - mit Ausnahme von Dachterrassen, Dachaufbauten und Dachluken - sind wie folgt dauerhaft als Intensivbegrünung mit einer durchmischten Vegetationsstruktur aus Gräsern, Stauden, Kräutern und standortgerechten, anteilig gebietsheimischen Gehölzen (z. B. Bäume 3. Ordnung gem. Pflanzenliste II oder III, Teil V Nr. 2 oder Nr. 3 oder Sträuchern gem. Pflanzenliste IV, Teil V Nr. 4) auszuführen innerhalb der Teilbereiche:

- 1a,1b, 2a und 2b auf einer Fläche von mindestens 1.200 m^2,
- 3a und 4a auf einer Fläche von mindestens 300 m^2,
- 3b und 4b auf einer Fläche von mindestens 220 m^2.

Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Mächtigkeit der Substratschicht muss mindestens 20 cm betragen, bei Gehölzanpflanzungen auch mehr.

10.5 Tiefgaragenbegrünung

Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind, soweit sie nicht überbaut sind (z.B. mit Wegen, Zufahrten und sonstigen zulässigen Befestigungen), zu begrünen. Die Mächtigkeit der durchwurzelbaren Substratschicht muss mindestens 80 cm betragen, im Bereich von Baumanpflanzungen mindestens 120 cm. Baumstandorte sind jeweils mit mindestens 16 m^3 durchwurzelbarem Baumsubstrat herzustellen.

10.6 Regenfallrohre

Die Verwendung von Regenfallrohren aus unbehandeltem Titan-Zink, Kupfer oder Aluminium ist unzulässig.

10.7 Maßnahmen zum Artenschutz

10.7.1 Vermeidungsmaßnahmen

V0: Ökologische Baubegleitung (ÖBB):

Vor Aufnahme von Bautätigkeiten für Abrissarbeiten der befestigten Oberflächen oder Abschieben des Oberbodens sowie bei Rodungs- und Fällarbeiten von Gehölzen ist eine ökologische Baubegleitung einzusetzen.

V1: Baumfällungen und Rodungen von Gehölzen, Abschieben des Oberbodens:

Baumfällungen, Rodungen von Gehölzen und das Abschieben des Oberbodens dürfen nur in der Zeit von 01.10. eines Jahres bis zum 28./29.02. des Folgejahres durchgeführt werden. Nur in ausreichend begründeten Ausnahmefällen kann von diesen Zeiten abgewichen werden, wenn eine ÖBB oder Umweltbaubegleitung die auszuführenden Maßnahmen zuvor begutachtet, die Naturschutzbehörde informiert ist und die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes ausgeschlossen werden können (§ 44 Abs. 1 BNatSchG, u.a. Tötung, Verletzung von besonders geschützten Tieren).

10.7.2 Minderungsmaßnahmen

M1: Minimierung Vogelschlag:

Glasflächen- und -fassaden mit einer Größe von mehr als 3 m^2, die ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko für Vögel aufweisen, sind mit geeigneten, für Vögel sichtbaren Oberflächen auszuführen.

Hierzu zählen u. a. reflexionsarme Gläser, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, für Vögel sichtbare Folien oder feste, vorgelagerte Konstruktionen wie z. B. Rankgitterbegrünungen oder Rahmenkonstruktionen. Bei allen Glasflächen ist reflexionsarmes Glas (mit einem möglichst geringen Außenreflexionsgrad) zu verwenden.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein mit der Stadt zuvor abgestimmtes artenschutzfachliches Konzept vorzulegen.

M2: Insekten- und vogelfreundliche Außenbeleuchtung:

Es sind nur insektenschonende, voll abgeschirmte Leuchten zulässig, die kein Licht oberhalb der Horizontalen abstrahlen (Upward Light Ratio (ULR) = 0 %). Dabei ist nur der gewünschte Bereich zielgerichtet zu beleuchten. Die Gebäude- und Freiflächenbeleuchtung, insbesondere in Richtung und innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Park) ist auf das zwingend erforderliche Mindestmaß bzw. die betriebliche Notwendigkeit zu beschränken.

Es sind nur Lichtquellen zulässig, die einen geringen UV- und Blaulichtanteil aufweisen. Die Farbtemperatur darf maximal 2.500 Kelvin betragen (warmweise LED-Leuchtmittel, sogenannte bernsteinfarbene Amber-LEDs oder Natriumdampflampen).

Flächige Fassadenbeleuchtungen, nicht abgeschirmte offene Wandleuchten, Sky-Beamer, sowie Bodenstrahler zur Anstrahlung von Gehölzen oder Vegetationsbeständen sind unzulässig.

M3: Nisthilfen an Neubauten:

Es sind bauseitig an allen Gebäuden Einbau-Nistkästen für Mauersegler, je 1 Kasten pro 20 m Fassadenlänge, konstruktiv in die Fassaden zu integrieren, dauerhaft funktionstüchtig zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Die Quartiere können in Gruppen installiert werden. Die Positionierung ist mit einem Artenschutzfachmann und der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

11 Flächen mit Geh- und Fahrrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

11.1 Die mit einem Gehrecht (Planeinschrieb „G") zeichnerisch festgesetzte Fläche ist zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

11.2 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche wird zugunsten des Betreibers der Sanierungsanlage Funnel & Gate (derzeit HIM GmbH, Bereich Altlastensanierung HIM ASG) oder dessen Unterbevollmächtigte zu Wartungs- und Instandhaltungszwecken ein Geh- und Fahrrecht eingeräumt; das Geh- und Fahrrecht ist innerhalb einer frei zu verortenden, befestigten Wegefläche mit einer Mindestbreite von 2,50 m mit Anschluss an eine öffentliche Verkehrsfläche zu sichern.

12 Maßnahmen zum Einsatz erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien vorzusehen.

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

Zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen durch Außenlärm sind beim Neubau oder maßgeblichen baulichen Veränderungen, für die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Personen dienen, technische Vorkehrungen vorzusehen, mit denen gewährleistet werden kann, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109-1:2018-01 eingehalten werden. Für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind die in der nachfolgenden Abbildung dargestellten Lärmpegelbereiche gemäß der DIN 4109-1: 2018-01 zugrunde zu legen.

Die Umfassungsbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Personen dienen, müssen erforderliche bewertete resultierende Bauschalldämm-Maße (erf. $R'_{w,ges}$) aufweisen, die gemäß DIN 4109-1:2018-01 abhängig von der Raumart für den betreffenden Lärmpegelbereich erforderlich sind.

Das über den Lärmpegelbereich festgesetzte erforderliche bewertete resultierende Bauschalldämm-Maß (erf. $R'_{w,ges}$) der Fassade muss in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_{AL} nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (33) korrigiert werden.

Von den Festsetzungen kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Einzelfall nach § 31 Abs. 1 BauGB abgewichen werden, wenn sich aus fassadengenauen Berechnungen geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben. Von den festgesetzten Schallschutzmaßnahmen kann nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise auch dann abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt der Erstellung der bautechnischen Nachweise neue technische Regeln für den Schallschutz im Hochbau als Technische Baubestimmungen eingeführt worden sind und diese Technischen Baubestimmungen beachtet werden müssen.

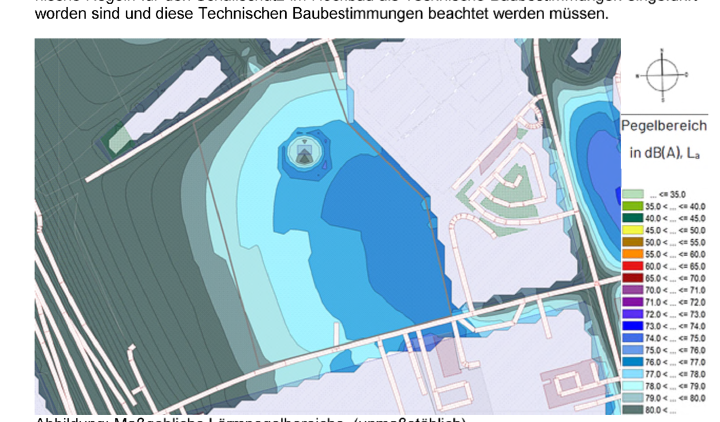


Abbildung: Maßgebliche Lärmpegelbereiche (unmaßstäblich)

14 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Der im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans festgesetzten Gewerbegebietsfläche und sonstigen festgesetzten Flächen mit einem Ausgleichsbedarf von 382.479 Biotopwertpunkten wird ein entsprechender Anteil in Höhe von 82.302 Biotopwertpunkten an der Ausgleichsmaßnahme „Auengewässer Weidenplacken" auf den städtischen Flächen in der Gemarkung Bürgel, Flur 2, bestehend aus den Flurstücken Nr. 1/1 und Nr. 1/5 zugeordnet. 82.302 Biotopwertpunkte der Maßnahme sind dem Geltungsbereich des plangegenständlichen Bebauungsplans Nr. 652B zugeordnet.

15 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Zur Bestimmung der Höhenlage ist der Bezugspunkt mit einer Höhe von 98,50 m über NHN definiert.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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

Es sind ausschließlich flach geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel von bis zu 10 Grad zulässig.

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

2.1 Einfriedungen zu öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sind unzulässig. Sonstige Einfriedungen sind ausschließlich als lebende Hecken sowie Strauchpflanzungen oder mindestens einseitig begrünte, offene Metallzäune gemäß Pflanzliste IV in Teil V, Nr. 4 bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig. Geschlossene Ansichtsflächen (z. B. durch in Metallzäune eingebundene flächige Einlassungen oder Folien) sind unzulässig.

2.2 Bei allen baulichen Einfriedungen ist ein 10 cm hoher Bodenabstand zum anstehenden Gelände einzuhalten.

2.3 Die vorstehenden Festsetzungen gelten nicht für notwendige Einfriedungen des Funnel &-Gate-Bauwerks.

3 Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

3.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind - mit Ausnahme zulässiger Wege, Zufahrten und sonstiger befestigter Grundstücksfreiflächen - zu begrünen. Hierbei sind auf mindestens 50% der Vegetationsflächen standortgerechte, anteilig gebietsheimische, insektenfreundliche Arten zu verwenden.

3.2 Der flächige Einbau von Steinen, Schotter-, Splitt-, Mineralstoff- oder Kiesflächen bzw. losen Material- und Steinschüttungen, bei denen Pflanzen nicht oder nur in untergeordneten Anteilen vorkommen (sog. „Schotter- oder Kiesgärten") sowie Steingabionen ist unzulässig.

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

4.1 Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig.

4.2 Werbeanlagen an Gebäuden sind hinsichtlich Art, Größe, Gestaltung, Materialwahl, Anbringung und Beleuchtung aufeinander abzustimmen, soweit sie gleichzeitig einsehbar sind.

4.3 Werbeanlagen an Gebäuden sind nur im Bereich des EG und 1.OG bis maximal 20% der jeweiligen Fassadenlänge beider Geschosse zulässig.

4.4 Werbeanlagen sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn sie sich dem Hauptgebäude unterordnen. Die absolute Höhe freistehender Werbeanlagen darf 15,0 m ab Geländeoberkante nicht überschreiten.

4.5 Werbeanlagen (freistehend oder an Gebäuden) dürfen mit ihrer Oberkante die max. zulässige Oberkante (OK) baulicher Anlagen nicht überschreiten.

4.6 Bewegliche Werbeanlagen oder Werbeanlagen mit wechselndem, farbigem, bewegtem, blinkendem, grellem oder laufendem Licht sind nicht zulässig. Spannbänder sind unzulässig. Für Anstrahlungen bzw. selbststrahlende Werbeanlagen, die größer als 10 m^2 sind, darf die Leuchtdichte nicht mehr als 5 cd/m^2 betragen, für Flächen kleiner 10 m^2 darf die Leuchtdichte 100 cd/m^2 nicht überschreiten.

4.7 An jeder Gebäudefassade, die an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzt, sind je Betrieb maximal zwei Werbeanlagen zulässig.

An jeder Gebäudefassade, die an eine öffentliche Grünfläche angrenzt, ist je Betrieb maximal eine Werbeanlagen zulässig.

4.8 Zusätzlich sind Werbeanlagen für Betriebe, die mindestens 60 % der Gesamtgeschossfläche eines Gebäudeteils einnehmen, im Bereich der Attika bis zur maximal zulässigen Höhe der Gebäudeoberkante mit einer maximalen Höhe von 5,0 m und einer Länge von insgesamt maximal 1/4 der Fassadenlänge zulässig.

III KENNZEICHNUNGEN

1 Altlasten (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

1.1 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche liegen z. T. lokal belastete Auffüllungen, Altlasten sowie schädliche Bodenverunreinigungen vor, die teilweise die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für die relevanten Wirkungspfade überschreiten. Die betroffene Fläche ist in der Planzeichnung als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind", gekennzeichnet.

1.2 Die Schutzzone für die Grundwassersanierungsanlage „Funnel & Gate" ist in der Planzeichnung durch Planeintrag gekennzeichnet. Die Schutzzone darf weder überbaut noch mit tief wurzelnden Pflanzen überprägt noch mit schwerem Gerät überfahren werden, das Aufbringen von Geotextil ist unzulässig. Maßnahmen, die die Anlage beschädigen oder deren Funktion nachteilig beeinträchtigen oder die Zugänglichkeit einschränken könnten sind unzulässig, wenn nicht vor der Ausführung einer Maßnahme die schriftliche Zustimmung des Anlagenbetreibers (HIM-ASG) und des RP Darmstadt (Dez. 41.5 Bodenschutz, Frankfurt) eingeholt wurde.

1.3 Die Grundwassermessstellen sind zu erhalten und es ist ein dauerhaft befahrbarer Zugang zu den Grundwassermessstellen zu gewährleisten. Der Erhalt bzw. das Versetzen von bestehenden Grundwassermessstellen ist im Einzelfall zu prüfen und mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV - Umwelt Frankfurt, Dezernat IV/F 41.5 - Bodenschutz abzustimmen.

2 Hohe bzw. schwankende Grundwasserstände (§ 9 Abs. 5 BauGB)

2.1 Das Plangebiet liegt im Einflussbereich von Hochwasser des Mains. Es liegen Grundwasserkarten zur Hessischen Mainebene des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) mit Grundwassergleichenplänen vor. Entsprechend den vorliegenden Grundwasserdaten ist mit Grundwasser bereits in geringen Tiefen zu rechnen, wobei ein Zusammenhang mit längeren Niederschlagsereignissen und Mainhochwasser vorliegt.

2.2 Bei Baumaßnahmen mit Unterkellerung sind daher Grundwasserhaltungsmaßnahmen und ein auf die Grundwasserbeanspruchung ausgelegtes Abdichtungssystem für die Unterkellerung (z.B. WU-Beton) erforderlich. Grundwasserhaltungen sind mit dem zuständigen Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV - Umwelt Frankfurt, Dezernat IV/F 41.5 - Bodenschutz vorab abzustimmen.

2.3 Die örtlich anstehenden Baugrund- und Grundwasserverhältnisse sind mit einem vorhabenbezogenen Baugrundgutachten zu überprüfen. In diesem sind dann für den Standort Empfehlungen zur Grundwasserhaltung, Gebäudeabdichtung und zur Baugrube projektbezogen zu erarbeiten.

2.4 Die Zuständigkeit für die Erteilung der erforderlichen Erlaubnisse für das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (z. B. Pfahlgründung, Tiefgaragen und Keller) sowie für die Versickerung liegt beim zuständigen Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV - Umwelt Frankfurt, Dezernat IV/F 41.5 - Bodenschutz.

2.5 Alle zusätzlichen Aufwendungen, die aufgrund der hohen bzw. schwankenden Grundwasserstände entstehen, sind entschädigungslos hinzunehmen. Wer in ein Gebiet mit hohen Grundwasserständen hineinbaut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässungen trifft, kann bei auftretenden Vernässungen oder daraus resultierenden Schäden keine Entschädigung verlangen.

IV HINWEISE

1 Rechtsvorschriften

Die diesem Bebauungsplan zugrundeliegenden Rechtsvorschriften (z. B. Gesetze, Verordnungen oder 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 soweit keine anderslautenden Regelungen im vorliegenden Bebauungsplan getroffen wurden.

3 Denkmalschutz (§ 21 HDSchG)

3.1 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler, wie z. B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind nach § 21 Abs. 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 Abs. 3 HDSchG).

3.2 Paläontologische Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler in Form von Fossilien entdeckt, ist dies nach § 21 HDSchG unverzüglich der Abteilung hessenARCHÄOLOGIE des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen zu melden. Der Beginn der Aushubarbeiten ist der Denkmalfachbehörde im Vorfeld anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung der Denkmalfachbehörde zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). Es wird darauf hingewiesen, dass ein Zuwiderhandeln gem. § 28 HDSchG mit einem Bußgeld belegt wird.

3.3 Archäologische Bodendenkmäler

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets befinden sich Bodendenkmäler nach § 2 Abs. 2 HDSchG. Veränderungen bzw. Zerstörungen bedürfen der Genehmigung nach § 18 Abs. 1 HDSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Offenbach. Im Rahmen des denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahrens wird Art und Umfang der Auflagen zur Genehmigung festgelegt.

Bei Funden ist ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich, Art und Umfang des Gutachtens sind mit der Außenstelle Darmstadt der hessenARCHÄOLOGIE des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen im Vorfeld abzustimmen.

4 Vorsorgender Bodenschutz (§ 1a Abs. 2 BauGB)

4.1 Baustelleneinrichtungen und -zufahrten sind vorzugsweise auf bereits versiegelten und zur Versiegelung vorgesehenen Flächen zu errichten. Baustelleneinrichtungen im Bereich unbebaubarer Freiflächen sind vollständig rückzubauen und die Böden sind fachgerecht in ihrer Bodenfunktion herzustellen.

Das Befahren empfindlicher Böden sollte ausschließlich bei trockener Witterung erfolgen. Erfolgte Verdichtungen im Unterboden sind nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens sachgemäß aufzulockern. Zwischengelagerter Oberboden ist fachgerecht für den Wiedereinbau in Mieten aufzubringen.

4.2 Mit unbelastetem Oberboden und Bodenmaterial ist bei der Um- und Zwischenlagerung fachgerecht umzugehen.

4.3 Der Eintrag umweltschädlicher Stoffe in den Boden ist zu vermeiden.

4.4 Sämtliche Erd- und Aushubarbeiten sind von einer bodenkundlichen Baubegleitung nach DIN 19639 zu überwachen und zu dokumentieren.

5 Nachsorgender Bodenschutz

5.1 Das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV - Umwelt Frankfurt, Dezernat IV/F 41.5 - Bodenschutz, ist als zuständige Obere Bodenschutzbehörde vor Beginn von Baumaßnahmen mit Eingriff in den Boden einzubinden.

5.2 Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Werden bei der weiteren Planung Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen gewonnen, sind diese dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV - Umwelt Frankfurt, Dezernat IV/F 41.5 - Bodenschutz unverzüglich mitzuteilen.

6 Kampfmittel

Das Plangebiet befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist bereits erfolgt.

7 Grundwasser

Noch während der Planung ist in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt und dem Betreiber der Funnel & Gate-Anlage eine Wasserhaltungsmaßnahme erforderlich. Bei Wasserhaltungsmaßnahmen muss lokal mit dem Anfall von schadstoffbelastetem Grundwasser bis hin zu Teerölvorkommen in Phase gerechnet werden.

8 Wasserrechtliche Belange

Der Bebauungsplan ersetzt weder die wasserrechtliche Planfeststellung noch die Plangenehmigung.

9 Hochwasserschutz und Überflutungsschutz

9.1 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 vom 17.10.2011 (StAnz 2011, 1311) ausgewiesenen „Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz".

Gemäß § 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Bei den Anforderungen an die Bauweise sind die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe eines möglichen durch Hochwasser zu befürchtenden Schadens angemessen zu berücksichtigen und abzuwägen.

9.2 Überflutungsschutz

Im Zuge der Baugenehmigungsverfahren ist ein Überflutungsnachweis zu führen. Als Bemessungsgrundlage ist dazu ein 100-jähriges Regenereignis von 15 Minuten Dauer ($r_{15, 100}$), zugrunde zu legen, wobei zusätzlich ein 20% Zuschlag zu berücksichtigen ist.

10 Löschwasser

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs sind mindestens 1600 Liter Löschwasser pro Minute über einen Zeitraum von 2 h im Rahmen des Grundschutzes bereitzustellen.

11 Artenschutzfachliche Hinweise

H1: Nisthilfen:

Im Plangebiet können Nisthilfen für die Ansiedlung heimischer Vogelarten angebracht werden. Geeignet sind Höhlen- sowie Nischenbrüterkästen.

Als Stützungsmaßnahme für den allgemeinen Verlust von Lebensräumen können Brutmöglichkeiten für Nischen-/ Halbhöhlenbrüter in den Fassaden integriert oder auch als Außenmontage angebracht werden.

Als Stützungsmaßnahme für den allgemeinen Verlust von Einzel- und sogenannter Männchenquartiere für Fledermausarten können Fledermauskästen in die Fassade integriert werden.

H2: Hinweise an die Baufirmen:

Die ausführenden Baufirmen sind über das mögliche Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten im Baufeld im Vorfeld der Bautätigkeiten zu informieren und für Hinweise auf deren Versteckplätze zu sensibilisieren. Es ist darauf hinzuwirken, dass Funde geschützter Tierarten unverzüglich der zuständigen Naturschutzbehörde gemeldet werden, um das weitere Vorgehen abzustimmen und eventuell erforderliche Rettungsumsiedlungen fachgerecht vornehmen zu können.

12 Tag-Schutzzone 2 Flughafen Frankfurt am Main

Der Geltungsbereich 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 FluLärmG bestehen bei bestimmten baulichen Nutzungen Bauverbote mit besonderen Genehmigungsausnahmevorbehalten.

13 Siedlungsbeschränkungsbereich

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 vom 17.10.2011 (StAnz 2011, 1311) ausgewiesenen und den Verkehrsflughafen Frankfurt am Main umgebenden Siedlungsbeschränkungsbereich.

14 Baubeschränkungszone

Innerhalb der im Planteil zum Bebauungsplan durch Planzeichen gekennzeichneten 100 m–Anbaubeschränkungszone zur Autobahn 661 bedarf im Sinne des § 9 Abs. 2 Fernstraßengesetz die Errichtung, erhebliche Änderung oder Nutzungsänderung von Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) sowie Werbeanlagen der Zustimmung / Genehmigung des Fernstraßen - Bundesamtes. Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Auf § 33 StVO wird verwiesen.

V PFLANZLISTE

Für Bepflanzungsmaßnahmen wird die Verwendung folgender Arten vorgeschlagen:

- Pflanzqualitäten Bäume 1. Ordnung: Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt m. B., Stammumfang mind. 18-20 cm
- Pflanzqualitäten Bäume 2. Ordnung: Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt m. B., Stammumfang mind. 16-18 cm
- Pflanzqualitäten Bäume 3. Ordnung: Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt m. B., Stammumfang mind. 14-16 cm
- Pflanzqualitäten Sträucher: mind. 2 x verpflanzt, 4 Triebe, Höhe mind. 40 - 60 cm
- Pflanzqualitäten Kletterpflanzen: mind. 0,5 m^2 Pflanzscheibe, 0,5 m Tiefe durchwurzelbarer Raum und 1 m^3 durchwurzelbarer Raum

Gehölze zur besonderen Unterstützung der Hummel-, Bienen- und Insektenweide (sehr gutes Nektar- und/oder Pollenangebot) sind in den Pflanzlisten mit [1)] gekennzeichnet. Gehölze, die eine geringe Trockentoleranz (z. B. im Hinblick Klimawandel) aufweisen, sind mit [2)] gekennzeichnet. Gebietsheimische Arten sind mit dem Index (h) gekennzeichnet.

Das hessische Nachbarrecht in der jeweils gültigen Fassung ist bei der Auswahl und Anordnung der Gehölze zu beachten. Auf die Beachtung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) wird hingewiesen.

Aufgrund der Bodenkontaminationen ist bei der Neupflanzung von Gehölzen sowohl die Durchwurzelungstiefe der Gehölze sowie auch die Vermeidung essbarer, fruchttragender Pflanzen zu berücksichtigen.

1 Pflanzenliste I - Bäume 1. Ordnung (Großbäume)

Acer platanoides [1)]	Spitzahorn (h)
Aesculus hippocastanum [1)]	Rosskastanie
Betula pendula	Sand-Birke
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche (h)
Quercus frainetto [1)]	Ungarische Eiche
Quercus robur [2)]	Stieleiche / Säuleneiche (h)
Quercus petraea [1)]	Traubeneiche (h)
Salix alba [1) 2)]	Silber-Weide (h)
Tilia spec. [1)]	Linde
Ulmus glabra, Ulmus laevis	Berg-Ulme, Flatter-Ulme (h)

2 Pflanzenliste II - Bäume 2. und 3. Ordnung (Mittelgroße und Kleinbäume)

Acer campestre [1)] und Sorten	Feldahorn (h)
Acer platanoides [1)]	Spitzahorn (h)
Amelanchier arborea [1)]	Baum-Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus [1)] in Sorten	Hartriegel (h)
Crataegus x lavallei „Carrierei" [1)]	Apfeldorn
Fraxinus ornus [1)]	Blumenesche
Malus in Sorten [1)]	Zieräpfel/Wildapfel
Prunus avium [1) 2)]	Vogelkirsche
Prunus cerasifera	Kirschpflaume
Prunus mahaleb [1)]	Felsenkirsche / Weichselkirsche
Prunus spinosa [1)]	Schlehe (h)
Pyrus communis [1)]	Kultur-Birne
Pyrus pyraster [1)]	Holzbirne
Robinia pseudoacacia [1)]	Robinie
Sorbus aria [1)]	Mehlbeere
Sorbus aucuparia [1) 2)]	Eberesche (h)
Sorbus domestica [1)]	Speierling
Sorbus intermedia [1)]	Schwedische Mehlbeere
Styphnolobium japonicum [1)]	Schnurbaum
Tilia cordata „Greenspire" [1)]	Amerikanische Winterlinde (Stadtlinde) (h)

3 Pflanzenliste III - Schmalkronige Bäume

Acer plat. "Columnare" Typ 1, 2, 3	Säulenförmiger Spitzahorn
Acer pseudoplatanus „Erectum" [2)]	Schmaler Bergahorn
Carpinus betulus "Frans Fontane"	Säulen-Hainbuche
Liriodendron tulipifera "Fastigata" [2)]	Säulenförmiger Tulpenbaum
Quercus robur „Fastigiata"	Säuleneiche
Ulmus x hollandica "Lobel" [2)]	Schmalkronige Stadtulme

4 Pflanzenliste IV - Sträucher

Amelanchier lamarckii [1)]	Felsenbirne
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze (h)
Cornus mas [1) 2)]	Kornelkirsche
Cornus sanguinea [1)]	Roter Hartriegel (h)
Corylus avellana	Hasel (h)
Crataegus spec. [1) 2)]	Weißdorn-Arten
Euonymus europaea [1) 2)]	Pfaffenhütchen (nicht bei Spielflächen) (h)
Ligustrum vulgare [1)]	Liguster (nicht bei Spielflächen) (h)
Lonicera xylosteum [1)]	Heckenkirsche (nicht bei Spielflächen) (h)
Potentilla fruticosa	Fingerstrauch
Prunus mahaleb [1)]	Felsenkirsche / Weichselkirsche
Prunus spinosa [1)]	Schlehe (h)
Ribes alpinium [1)]	Alpen-Johannisbeere
Ribes rubrum [1)]	Rote Johannisbeere
Rosa arvensis	Feldrose, Ackerrose
Rosa canina [1)]	Hundsrose (h)
Sambucus nigra [1)]	Holunder (h)
Salix caprea [1)]	Salweide (h)

5 Pflanzliste V - Kletterpflanzen

Clematis vitalba [1)]	Gewohnliche Waldrebe	(Rankpflanze)
Fallopia aubertii [1)]	Schlingknöterich	(Schlinger)
Hedera helix [1)]	Efeu	(Selbstklimmer)
Hydrangea petiolaris [1)]	Kletterhortensie	(Selbstklimmer)
Lonicera periclymenum	Wildes Geißblatt	(Schlinger)
Parthenocissus quinquefolia [1)]	Wilder Wein	(Selbstklimmer)
Wisteria sinensis [1)]	Blauregen, Glyzenie	(starker Schlinger)

PLANUNTERLAGEN

hergestellt gemäß PlanZV vom 18.12.1990 auf der Grundlage der Stadtgrundkarte, Stand: August 2024, die beim Vermessungsamt Offenbach a. M. geführt wird.

Offenbach a. M., den
Der Magistrat
Vermessungsamt

Magistratsoberrat

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 19.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 652 „Kaiserlei Nordost" beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss ist in der Offenbach-Post am 21.10.2019 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 am Bebauungsplan Nr. 652 „Kaiserlei Nordost" ist in der Zeit vom 17.05.2021 bis zum 18.06.2021 gemäß Bekanntmachung in der Offenbach-Post vom 18.06.2021 durchgeführt worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.05.2021 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert worden.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 14.12.2023 beschlossen, das Bebauungsplanverfahren Nr. 652 für den Teilbereich B „Kaiserlei Nordost; östlicher Teil" fortan in einem eigenständigen Verfahren als Teilbereichsbebauungsplan Nr. 652B weiterzuführen.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 05.12.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 652B „Kaiserlei Nordost; östlicher Teil" zum Zweck der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Die formelle Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am Bebauungsplan Nr. 652B „Kaiserlei Nordost; östlicher Teil" ist in der Zeit vom 06.01.2025 bis zum 07.02.2025 gemäß Bekanntmachung in der Offenbach-Post vom 20.12.2024 durchgeführt worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.12.2024 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert worden.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat am __________ den Bebauungsplan Nr. 652B „Kaiserlei Nordost; östlicher Teil" 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 und den zugehörigen DIN-Normen 4109-1, 4109-2 sowie 18920 während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, sind am ______________ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Offenbach a. M., den
Der Magistrat
Vermessungsamt

Magistratsoberrat

AUSFERTIGUNG

Die Bebauungsplansatzung für den Bebauungsplan Nr. 652 B „Kaiserlei Nordost; östlicher Teil" wird hiermit ausgefertigt.

Offenbach a. M., den
Der Magistrat
Dezernat I

Oberbürgermeister

Auslage - Teil 1
Zur Mag.-Vorl. Nr.

BEBAUUNGSPLAN NR. 652B

DER STADT OFFENBACH AM MAIN

„Kaiserlei Nordost; östlicher Teil"

Für das Gewerbegebiet zwischen Nordring, östlicher Flurstücksgrenze 356/6, Kaiserleistraße und östlicher Flurstücksgrenze 17/8

Gemarkung: Offenbach	Flur: 5
Amt 60 Amt für Planen und Bauen	Amt 62 Vermessungsamt
Maßstab: 1:1000	Stand: 28.04.2025