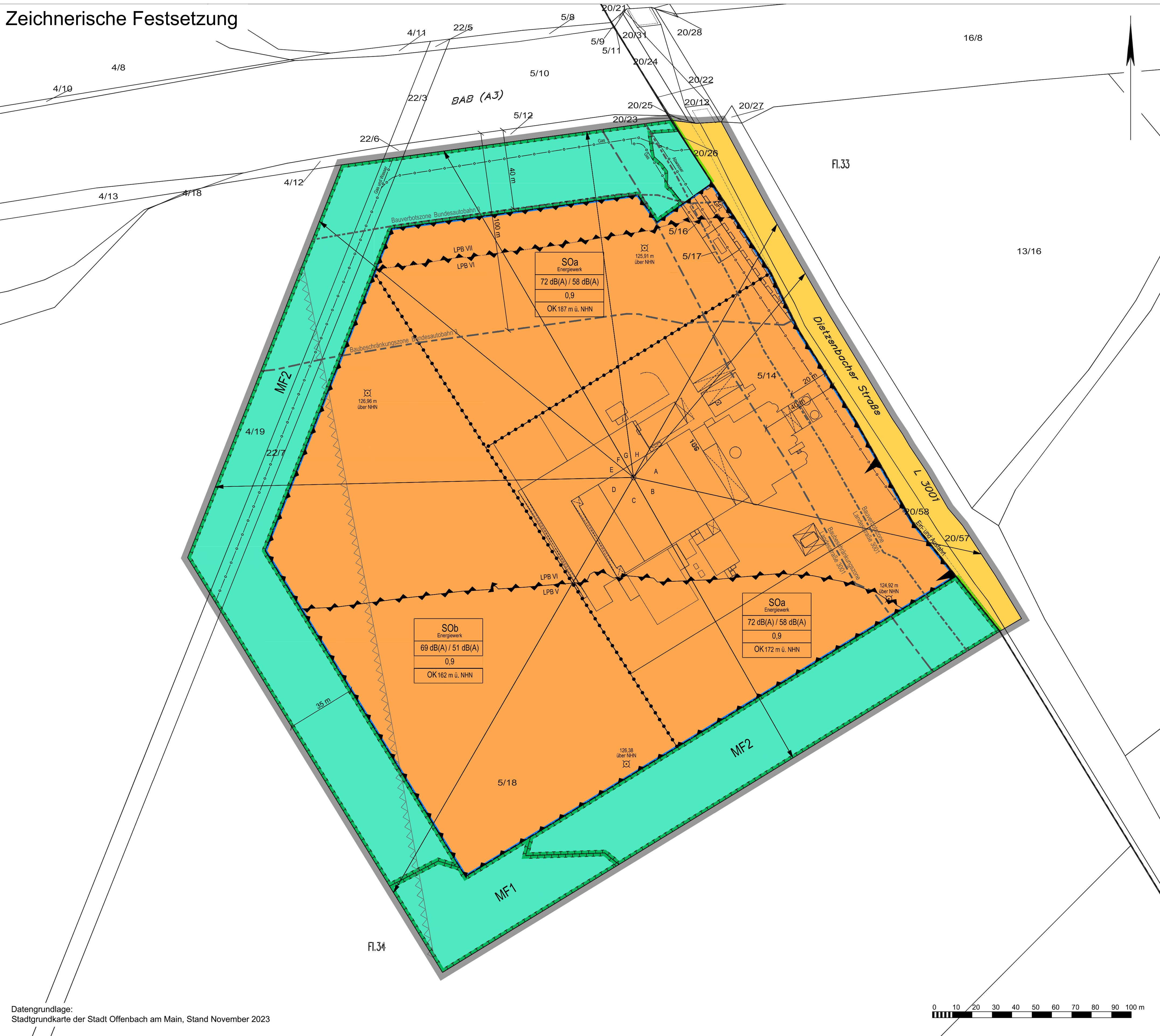


Zeichnerische Festsetzung



Datengrundlage:  
Stadtgrundkarte der Stadt Offenbach am Main, Stand November 2023

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)

|     |                                                                  |
|-----|------------------------------------------------------------------|
| SOa | Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung "Energiewerk", z. B. SOa |
|-----|------------------------------------------------------------------|

Emissionskontingentierung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (4) S. 1 Nr. 2 BauNVO)

|                     |                                                                                                                                      |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 72 dB(A) / 58 dB(A) | Emissionskontingent $L_{EK,tag} / L_{EK,nachts}$ , z. B. 72 dB(A) / 58 dB(A)                                                         |
| ○                   | Referenzpunkt für Richtungssektoren mit den Koordinaten (ETRS89 / UTM32):<br>Rechtswert (X): 32483414,00<br>Hochwert (Y): 5545895,00 |
| ↖ ↗ ↘ ↙             | Richtungssektor für Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ , z. B. A                                                                         |

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

|                 |                                                                                                                  |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| OK 187 m ü. NHN | Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull (NHN), z. B. 187 m ü. NHN (§ 18 BauNVO) |
| 0,9             | Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)                                                                             |

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

|   |           |
|---|-----------|
| — | Baugrenze |
|---|-----------|

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

|   |                                   |
|---|-----------------------------------|
| ■ | öffentliche Straßenverkehrsfläche |
| — | Straßenbegrenzungslinie           |
| ↔ | Ein- / Ausfahrtsbereich           |

Flächen für Wald (§ 9 (1) Nr. 18b BauGB)

|   |                 |
|---|-----------------|
| ■ | Fläche für Wald |
|---|-----------------|

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

|     |                                                                                          |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------|
| MF1 | Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft |
| MF1 | Bezeichnung: z. B. MF1 (Maßnahmenfläche 1)                                               |

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

|   |                                                                                                                    |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| — | Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- / Entsorger zu belastende Fläche (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB) |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

|       |                                     |
|-------|-------------------------------------|
| LPB V | Lärmpegelbereich (LPB), z. B. LPB V |
|-------|-------------------------------------|

Sonstige Pflanzleichen

|      |                                                                                                                        |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| —    | äußerer Rand der befestigten Fahrbahn                                                                                  |
| —    | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)                                              |
| —    | Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes (Oberkante baulicher Anlagen) (§ 16 (5) BauNVO) |
| 20 m | Vermaßung in Metern, z. B. 20 m                                                                                        |

II Nachrichtliche Übernahmen

|   |                                                                         |
|---|-------------------------------------------------------------------------|
| — | Bauverbotszone (§ 9 (1) Nr. 1 FStG, § 23 (1) Nr. 1 HStRG)               |
| — | Baubeschränkungszone (§ 9 (2) Nr. 1 FStG, § 23 (2) Nr. 1 HStRG)         |
| — | Bauhöhenbeschränkung im Bauschutzbereich (§ 12 (3) S. 1 Nr. 2 b LuftVG) |

III Hinweise

|   |                                                                                         |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| — | unterirdische Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen mit Art der Leitung, z. B. Gas |
| — | bestehende Geländehöhe, z. B. 125,91 m über NHN                                         |

IV Bestandsangaben Kataster

|        |                            |
|--------|----------------------------|
| —      | Flurgrenze                 |
| —      | Flurstücksgrenze           |
| 20/58  | Flurstücksnummer           |
| □      | Bestandsgebäude            |
| 108    | Hausnummer Bestandsgebäude |
| L 3001 | Straßenname                |

Erläuterung der Nutzungsschablone

| Art der baulichen Nutzung         |
|-----------------------------------|
| Emissionskontingent tags / nachts |
| Grundflächenzahl                  |
| Oberkante baulicher Anlagen       |

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)

- 1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO „Energiewerk“)
- 1.1.1 Das SO „Energiewerk“ dient vorwiegend der Unterbringung von Anlagen zur Abfallentsorgung und von Energieanlagen
- 1.1.2 Zulässig sind Anlagen zur Abfallentsorgung und zur Erzeugung, Speicherung, Versorgung und Umwandlung von Energie sowie diesen Hauptnutzungen dienende bauliche Anlagen.
- 1.1.3 Das SO „Energiewerk“ besteht aus den Teilflächen SOa und SOb.

2 Emissionskontingentierung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (4) S. 1 Nr. 2 BauNVO)

Innerhalb der nachfolgend aufgeführten Teilflächen des SO „Energiewerk“ sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  gemäß DIN 45691 (Geräuschkontingentierung - Ausgabe Dezember 2006) die Emissionskontingente  $L_{EK}$  um die folgenden Zusatzkontingente  $L_{EK,zus}$  erhöht werden:

| Teilfläche | Lärmpegel $L_{eq}$ dB(A) | Lärmschutz $L_{eq}$ dB(A) |
|------------|--------------------------|---------------------------|
| SOa        | 72                       | 58                        |
| SOB        | 69                       | 51                        |

In den gemäß der folgenden Tabelle aufgeführten Richtungssektoren A bis I, ausgehend vom im zeichnerischen Teil festgesetzten Referenzpunkt dürfen nach DIN 45691 (Geräuschkontingentierung - Ausgabe Dezember 2006) die Emissionskontingente  $L_{EK}$  um die folgenden Zusatzkontingente  $L_{EK,zus}$  erhöht werden:

| Richtungssektor | Winkel in Grad von Nord = 0° im Uhrzeigersinn (Anfangswinkel - Endwinkel) | Zusatzkontingent      |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| A               | 40° - 102°                                                                | „A“                   |
| B               | 102° - 150°                                                               | 1 dB(A) / 0 dB(A)     |
| C               | 150° - 210°                                                               | „A“                   |
| D               | 210° - 269°                                                               | kein Zusatzkontingent |
| E               | 269° - 309°                                                               | „A“                   |
| F               | 309° - 330°                                                               | 12 dB(A) / 12 dB(A)   |
| G               | 330° - 352°                                                               | 1 dB(A) / 1 dB(A)     |
| H               | 352° - 30°                                                                | 4 dB(A) / 4 dB(A)     |
| I               | 30° - 40°                                                                 | 3 dB(A) / 3 dB(A)     |

„Nach DIN 45691 ist die Emissionskontingentierung für diesen Richtungssektor nicht anzuwenden.“  
Die Prüfung der Schallausbreitung im Rahmen der Vorhabenzulassung erfolgt nach DIN 45691 (Geräuschkontingentierung - Ausgabe Dezember 2006).

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

- 3.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)
- 3.1.1 Die Oberkante baulicher Anlagen in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN) als Höchstmaß wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- 3.1.2 Der obere Bezugspunkt für die Berechnung der Höhe ist der obere Abschluss der baulichen Anlage.
- 3.1.3 Die maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK) darf durch Schornsteine, technische Aufbauten und untergeordnete Anlagenteile
  - im Bereich mit einer OK 187 m ü. NHN um maximal 55 m und
  - in den Bereichen mit einer OK 172 m ü. NHN oder einer OK 162 m ü. NHN um maximal 70 müberschritten werden.
- 3.2 Grundflächenzahl (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)
- 3.2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,9 festgesetzt.
- 3.2.2 Eine Überschreitung der GRZ durch Stellplätze und ihre Zufahrten, Flächen für die Niederschlagswasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung, Aufschüttungen, Abgrabungen sowie Einfriedungen bis zu einer GRZ von 1,0 ist zulässig.

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

- 4.1 Baugrenzen (§ 23 (1) BauNVO)  
Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

5 Vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB)

- 5.1 Im SO „Energiewerk“ beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 0,2 H, mindestens aber 3 m.
  - 5.2 Bei Wänden ohne Öffnungen genügt als Tiefe der Abstandsflächen
    - 1,50 m, wenn die Wände mindestens feuerhemmend sind und einschließlich ihrer Verkleidungen aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen,
    - 3 m, wenn die Wände mindestens feuerhemmend sind oder wenn sie einschließlich ihrer Verkleidungen aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen.
- Das gilt nicht für Abstandsflächen gegenüber Nachbargrenzen.
- 5.3 Bei Schornsteinen, technischen Aufbauten und untergeordneten Anlagenteilen beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 0,1 H.

6 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- 6.1 Die öffentliche Straßenverkehrsfläche wird im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- 6.2 Ein- und Ausfahrten sind nur innerhalb des im zeichnerischen Teil festgesetzten Ein- / Ausfahrtbereichs zulässig.

7 Fläche für Wald (§ 9 (1) Nr. 18b BauGB)

- 7.1 Die Fläche für Wald wird im zeichnerischen Teil festgesetzt.

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

- 8.1 Maßnahmenflächen „MF1“ und „MF2“ - Waldrandumbau  
Innerhalb der Maßnahmenflächen „MF1“ und „MF2“ sind durch gezieltes Auskappen und Neupflanzungen stufte und pufferartige Waldränder zu schaffen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Neupflanzung von Gehölzen sind gebietseigene Bäume lt. Ordnung (Pflanzqualitätskriterien: 100-125 cm Höhe) und gebietseigene Stäucher (Pflanzqualitätskriterien: 60-100 cm Höhe) gemäß Vorschlagsliste zu verwenden.
- 8.2 Maßnahmenflächen „MF2“ - Vorgesehene Ausgleichsmaßnahme für Zaunleichen (CEF-Maßnahme)  
Zusätzlich zur Festsetzung Nr. 8.1 sind innerhalb der Maßnahmenflächen „MF2“ insgesamt acht Totholzhaufen in gleichmäßigen Abständen und mit einer jeweiligen Mindestgröße von 3 m<sup>3</sup> als vorgesehene Ausgleichsmaßnahme für Zaunleichen anzulegen.

- 8.3 Wasserdurchlässige Befestigungen
- 8.3.1 Wege, Zufahrten und sonstige befestigte private Grundstücksflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Als wasserdurchlässig im Sinn dieser Festsetzung werden alle Oberflächeneinfestigungen mit einem mittleren Abflussbeiwert von max. 0,5 gemäß technischer Regelwerke angesehen. Dies gilt nur, soweit keine Gefährdung der Schutzgüter Boden und Grundwasser zu erwarten ist. Regelungen zur Barrierefreiheit sind hiervon ausnahmsweise ausgenommen.
- 8.3.2 Auf eine wasserdurchlässige Befestigung kann verzichtet werden, wenn die Versickerung in den angrenzenden Flächen gewährleistet werden kann.
- 8.4 Vermeidungsmaßnahmen
- 8.4.1 Vermeidung von Vogelschlag  
Glasflächen und -fassaden mit einer Größe von mehr als 3 m<sup>2</sup> sind mit geeigneten, für Vögel sichtbaren Oberflächen auszuführen. Hierzu zählen u. a. reflexionsarme Glasflächen, 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 (Glas mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %) zu verwenden.
- 8.4.2 Umweltfreundliche 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. Es sind nur Lichtquellen zulässig, die einen geringen und vorwiegend bläulichen Lichtspektrum aufweisen. Die Farbtemperatur darf maximal 2.500 Kelvin betragen (warmweiße LED-Leuchtmittel, sogenannte bernsteinfarbene Amber-LEDs oder Naturlumampfen).

Die maximale Oberflächentemperatur der Leuchten darf 60°C nicht überschreiten. Nicht zulässig sind flächige Fassadenbeleuchtungen, nicht abgeschirmte offene Wandleuchten, Sky-Beamer, sowie Bodenstrahler zur Anstrahlung von Gehölzen oder Vegetationsbeständen.

9 Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

- 9.1 Die im zeichnerischen Teil als „GFL“ festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- / Entsorger zu belasten.
- 9.2 Diese Flächen dürfen nicht überbaut oder mit großkronigen Bäumen überpflanzt werden.

10 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- 10.1 Die erforderlichen Schalllärm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße in den Bauvorschriften gemäß der DIN 4109-1:2018-01 (Gleichung (6)) und der DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen.
- 10.2 Der zur Berechnung des gesamten bewerteten Bau-Schalllärm-Maßes  $R_{eq,ges}$  der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach Gleichung (6) der DIN 4109-1:2018-01 erforderliche maßgebliche Außenlärmpegel  $L_{p, dB(A)}$  ist in der Planzeichnung durch Darstellung der Lärmpegelbereiche abgebildet.
- 10.3 Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn in den Bauvorschriften anhand einer schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen wird, dass im Einzelfall der maßgebliche Außenlärmpegel  $L_{p, dB(A)}$  unter Berücksichtigung vorhandener Gebäudekörper tatsächlich niedriger ist als in der Planzeichnung festgesetzt. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und der DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden.
- 10.4 Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel gemäß Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-01

| Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_{p, dB(A)}$ |
|------------------|--------------------------------------------|
| V                | 75                                         |
| VI               | 80                                         |
| VII              | >80*                                       |

a) Für maßgebliche Außenlärmpegel  $L_{p, dB(A)}$  sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Werbeanlagen (§ 9 (1) Nr. 1 HStG)

- 1.1 Werbeanlagen dürfen eine maximale Leuchtdichte von 50 cd/m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- 1.2 Werbeanlagen mit schnell wechselndem und / oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

2 Einfriedungen (§ 9 (1) Nr. 3 HStG)

- 2.1 Einfriedungen sind lediglich innerhalb des SO „Energiewerk“ in Form von Hecken und sonstigen Strauchpflanzungen sowie Maschenzaun- oder Stabgitterzäunen bis zu einer maximalen Höhe von 3 m gemessen ab Geländeoberfläche zulässig. Die Bepflanzung oder Verkleidung der Einfriedungen ist nicht zulässig.

III WASSERWIRTSCHAFTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Sammlung und Versickerung von Niederschlagswasser im SO „Energiewerk“ (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 37 (4) HStG)

- 1.1 Das innerhalb des SO „Energiewerk“ anfallende Niederschlagswasser ist vollständig innerhalb des SO „Energiewerk“ zu bewirtschaften.

IV NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 Bauverbots- und Baubeschränkungszonen der Bundesautobahn 3 (§ 9 (6) BauGB i. V. m. § 9 (1) und (2) FStG)

- 1.1 Die Bauverbots- und Baubeschränkungszonen entlang der Bundesautobahn 3 gemäß Bundesfernstraßengesetz (FStG) werden nachrichtlich übernommen.
- 1.2 Gemäß § 9 (1) Nr. 1 FStG dürfen bei Bundesautobahnen Hochbauten jeder Art längs der Bundesfernstraßen in einer Entfernung von bis zu 40 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden (Bauverbotszone).
- 1.3 Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Obersten Landesstraßenbaubehörde, an Bundesfernstraßen, soweit dem Bund die Verwaltung einer Bundesfernstraße zusteht, der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen (Baubeschränkungszone).

2 Bauverbots- und Baubeschränkungszonen der Landesstraße 3001 (§ 9 (6) BauGB i. V. m. § 23 (1) und (2) HStG)

- 2.1 Die Bauverbots- und Baubeschränkungszonen entlang der Landesstraße 3001 (Dietzenbacher Straße) gemäß Hessisches Straßengesetz (HStG) werden nachrichtlich übernommen.
- 2.2 Gemäß § 23 (1) Nr. 1 HStG dürfen Hochbauten jeder Art längs der Landesstraßen in einer Entfernung von bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden (Bauverbotszone).
- 2.3 Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen (Baubeschränkungszone).

3 Bauhöhenbeschränkung im Bauschutzbereich (§ 9 (6) BauGB i. V. m. § 12 (3) S. 1 Nr. 2 b LuftVG)

- 3.1 Der Bauschutzbereich mit Bauhöhenbeschränkung (Anflugsektor im Umkreis von 10 Kilometer bis 15 Kilometer Halbmesser um den Startbahnbezugspunkt 1 des Flughafens Frankfurt am Main) wird nachrichtlich übernommen.
- 3.2 Bei Bauwerken innerhalb der Anflugsektoren im Umkreis von 10 Kilometer bis 15 Kilometer Halbmesser um den Startbahnbezugspunkt 1 der Start- und Landeflächen des Flughafens Frankfurt am Main, die die Höhe von 100 m bezogen auf den Startbahnbezugspunkt 1 von 100 m über Normalnull (NN) überschreiten, ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörde erforderlich.

4 Landschaftsschutzgebiet

- 4.1 Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Stadt Offenbach am Main“. Die entsprechende Verordnung und die geltenden Verbote sind einzuhalten.

5 Bodendenkmal

- 5.1 Im Plangebiet befindet sich ein Hortfund bzw. Bodendenkmal (Offenbach 018: bronzezeitliche Hortfunde). Im gesamten Geltungsbereich ist mit weiteren Funden zu rechnen.

V HINWEISE

1 Rechtsvorschriften

Die diesem Bebauungsplan zugrundeliegenden Rechtsvorschriften (Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen) können bei der plangebundenen 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 und die Satzung zum Schutz der Grünbestände.

3 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 bodenunabhängige Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräumaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunderkundungen auf den Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von 5 Metern (ab OK IIWK) erforderlich, auf denen bodenunabhängige Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche nicht sonderfähig sein sollte (z. B. wegen Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräumaßnahmen vor bodenunabhängigen Bauarbeiten erforderlich.

4 Artenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) geschützte Artenvorkommen (Fleckenmaße, Vögel, Zaunleichen, Hirschkäfer) nachgewiesen. Zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange sind vor größeren Baumaßnahmen oder Rodungsmaßnahmen, die mit den Verbotstatbeständen des § 44 BnatSchG kollidieren können, Überprüfungen der Bestandssituation durch einen erfahrenen Sachverständigen durchzuführen. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten. In der Zeit von 22 Uhr bis 6 Uhr sind beleuchtete oder lichtmimetische Werbeanlagen und Wegweiser abzuschalten und weitere Beleuchtung auf ein Mindestmaß zu beschränken. Künstliche Quartiere für Vögel sind nur in Bereichen mit geringem Schlagrisiko anzubringen.

5 Leitungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans verlaufen unterirdische Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen. Die Leitungsverläufe zu den wichtigsten Leitungen der Medien Gas und Wasser sind im zeichnerischen Teil als Hinweis aufgenommen. Die entsprechenden Schutzabstände sind einzuhalten.

6 Bodendenkmal

Aufgrund der vorliegenden Bodendenkmäler (Offenbach 018: bronzezeitliche Hortfunde) ist eine baubegleitende archäologische Betrachtung erforderlich. Bodengriffe im Denkmalsbereich bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Die Bestimmungen der §§ 20 und 27 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) sind einzuhalten.

7 Werbeanlagen entlang der Bundesautobahn 3

Die Errichtung von Werbeanlagen entlang der Bundesautobahn 3 ist nach § 9 (1) und (6) FStG oder § 9 (2) i. V. m. (3) FStG zu beurteilen und bedarf, auch bei temporärer Errichtung im Zuge von Bauarbeiten, der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes. Bei der Errichtung von Werbeanlagen ist darauf zu achten, dass die Verkehrssicherheit auf der Bundesautobahn nicht beeinträchtigt wird. Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf §§ 33 und 46 Straßenverkehrs-Ordnung (StVO) wird verwiesen.

VI PFLANZLISTE

Vorschlagsliste für Gehölzpflanzungen im Plangebiet:

Bäume lt. Ordnung

Gesichert forstlich zertifiziertes Pflanzgut aus dem Vorkommensgebiet 4: Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben

| Deutscher Name      | Lateinischer Name   |
|---------------------|---------------------|
| Eibe                | Thuja occidentalis  |
| Waldkiefer          | Pinus sylvestris    |
| Feld-Ahorn          | Acer campestre      |
| Gemeiner Schneeball | Betula pendula      |
| Hainbuche           | Crataegus laevigata |
| Vogelbeere          | Sorbus aucuparia    |
| Vogelkirsche        | Prunus avium        |
| Feld-Silene         | Ulmus minor         |

Sträucher

Gesichert forstlich zertifiziertes Pflanzgut aus dem Vorkommensgebiet 4: Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben

| Deutscher Name          | Lateinischer Name   |
|-------------------------|---------------------|
| Roter Hirtengal         | Cornus sanguinea    |
| Hassel                  | Corylus avellana    |
| Eingriffeliger Weißdorn | Crataegus monogyna  |
| Zweigspitziger Weißdorn | Crataegus laevigata |
| Faulbaum                | Fraxinus alba       |
| Liguster                | Ligustrum vulgare   |
| Rote Hockenkirsche      | Lonicera xylosteum  |
| Schlehe                 | Prunus spinosa      |
| Hunds-Rose              | Rosa canina         |
| Schwarzer Holunder      | Sambucus nigra      |
| Wasser-Schneeball       | Viburnum opulus     |

PLANUNTERLAGEN

hergestellt gemäß PlanZV vom 18.12.1990 auf der Grundlage der Stadtgrundkarte, Stand: 08.11.2023  
Die beim Vermessungsamt Offenbach a. M. geführt wird.

Offenbach a. M., den .....  
Der Magistrat  
Vermessungsamt

Magistratsdirektor

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 13.06.2024 bis zum 15.07.2024 gemäß Bekanntmachung in der Offenbach-Post vom 03.06.2024 durchgeführt worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.06.2024 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert worden.

Die formelle Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist in der Zeit vom 31.03.2025 bis zum 05.05.2025 gemäß Bekanntmachung in der Offenbach-Post vom 31.03.2025 durchgeführt worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 31.03.2025 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert worden.

INKRAFTTRETEN

Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und den zugehörigen DIN-Normen während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Offenbach a. M., den .....  
Der Magistrat  
Vermessungsamt

Magistratsdirektor

AUSFERTIGUNG

Die Bebauungsplanzeichnung wird hiermit ausfertigt.

Offenbach a. M., den .....  
Der Magistrat  
Vermessungsamt

Magistratsdirektor

Ausgabe Teil 1 zur Mag.- Vorl. Nr. ....

Offenbach am Main

BEBAUUNGSPLAN NR. 655

DER STADT OFFENBACH AM MAIN

„Energiewerk Dietzenbacher Straße“

Für die Erweiterung des Energiewerks an der Dietzenbacher Straße (L 3001)

Gemarkung: Offenbach

Flur: 33, 34

Art 60 Amt für Planen und Bauen

Art 62 Vermessungsamt