

Auslage Nr.2
Zur Mag.-Vorl. Nr.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 648 – ENTWURF –
„KLINIKUM OFFENBACH“

Stand 02.03.2026

Offenbach
am Main

OF

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und Nr. 5 BauGB i. V. m. §§ 1 - 11 BauNVO), Nutzungsschablone (§ 1 (2), § 16 (2), § 22 BauNVO)

Plangebietsteil	Gebietsausweisung	GRZ	GFZ
Gemeinbedarfsfläche	Gemeinbedarfsfläche „Krankenhaus“	0,6	3,0
WA	Allgemeines Wohngebiet	0,4	1,2
MU	Urbanes Gebiet	0,6	3,6

Zeichenerklärung:

WA = Allgemeines Wohngebiet; MU = Urbanes Gebiet
GRZ = Grundflächenzahl; GFZ = Geschossflächenzahl

- 1.1 Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- 1.2 Die Gemeinbedarfsfläche „Krankenhaus“ nach § 9 (1) Nr. 5 BauGB dient der Unterbringung eines Krankenhauses sowie klinikaffiner Nutzungen und Versorgungseinrichtungen.

Zulässig sind:

- 1) Krankenhausbetriebe, Ärztehäuser und sonstige medizinische Einrichtungen sowie Einrichtungen für freie Berufe des Gesundheitswesens (z.B. Ärzte, Fachärzte, Dialyse, Psychiater, Heilpraktiker, Physiotherapeuten)
- 2) Gebäude für die stationäre Unterbringung von Patienten ("Bettenhaus")
- 3) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Versorgungs- und Bereitschaftseinrichtungen, die der Gesundheitsversorgung dienen (z.B. Zahntechnik, Sanitätshaus, Labor, Apotheken, Herstellung von Medikamenten, Arztbüros, Krankenhausverwaltung, Technische Infrastruktur für Ver- und Entsorgung, Rettungswache, Materialwirtschaft, Logistik)
- 4) Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen, die den vorgenannten Einrichtungen dienen (z.B. Reinigungsdienst, Wäscherei, Gärtnerei, Gebäudeservice, Landeplatz für Rettungshubschrauber)
- 5) Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung der Patienten, Besucher und Mitarbeiter des Krankenhauses dienen (z.B. Geschenke, Kiosk, Blumen, Bücher / Zeitschriften, Café, Restaurant)
- 6) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche, sportliche und wissenschaftliche Zwecke sowie Ausbildungseinrichtungen, die in funktionalem Zusammenhang mit dem Krankenhaus stehen (z.B. Kapelle, Patientenbibliothek, Krankenpflegeschule, Schwimm-/Sporthalle)
- 7) Beherbergungsbetriebe, die in funktionalem Zusammenhang mit dem Krankenhaus stehen (z.B. Beherbergungsbetriebe für Angehörige)
- 8) Wohnungen für Bedienstete des Krankenhauses sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal (z.B. Personalwohnheim)

9) Stellplätze, Garagen und sonstige Parkierungsbauwerke, die in funktionalem Zusammenhang mit dem Krankenhaus stehen

1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO sind

1.3.1 Wohngebäude (§ 4 (2) Nr. 1 BauNVO), die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 (2) Nr. 2 BauNVO) und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke (§ 4 (2) Nr. 3 BauNVO) allgemein zulässig.

1.3.2 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Anlagen für sportliche Zwecke (§ 4 (2) Nr. 3 BauNVO) nicht zulässig.

1.3.3 Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden (§ 4 (3) Nr. 1 und 2 BauNVO), wenn sie in funktionalem Zusammenhang mit dem Krankenhaus stehen.

1.3.4 Die gemäß § 1 (6) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 (3) Nr. 3-5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.4 Im Urbanen Gebiet nach § 6a BauNVO sind

1.4.1 Wohngebäude (§ 6a (2) Nr. 1 BauNVO, siehe Einschränkung unter I 1.4.2), Geschäfts- und Bürogebäude (§ 6a (2) Nr. 2 BauNVO), Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 6a (2) Nr. 3 BauNVO), sonstige Gewerbebetriebe (§ 6a (2) Nr. 4 BauNVO) und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 6a (2) Nr. 5 BauNVO) allgemein zulässig.

1.4.2 Eine Wohnnutzung ist gemäß § 1 (4) und (7) BauNVO nur oberhalb des ersten Obergeschosses zulässig.

1.4.3 Die gemäß § 1 (6) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen nach § 6a (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) werden gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

2.2 In der Gemeinbedarfsfläche Krankenhaus darf gemäß § 19 (4) BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) für Stellplätze, Zufahrten, Hof- und Platzflächen sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

2.3 Im Allgemeinen Wohngebiet darf gemäß § 19 (4) BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) für Stellplätze, Zufahrten, Hof- und Platzflächen sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

2.4 Im Urbanen Gebiet darf gemäß § 19 (4) BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) für Zufahrten, Hof- und Platzflächen sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

- 2.5 Die maximale Gebäudehöhe (max. H) wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt. Als Gebäudehöhe gilt die Oberkante des letzten raumabschließenden Bauteils, unabhängig von der baulichen Funktion oder der Nutzung, bezogen auf Meter über Normalnull (müNN).
- 2.6 Untergeordnete Gebäudeteile und technische Aufbauten wie Aufzugsüberfahrten, Dachaustritte, Technikräume und Antennenanlagen auf Gebäuden dürfen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche Krankenhaus und innerhalb des Urbanen Gebiets die festgesetzten Gebäudehöhen auf bis zu 50 % der jeweiligen Dachfläche um bis zu 3,50 m überschreiten.
- 2.7 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen für untergeordnete Gebäudeteile und technische Aufbauten auf bis zu 10 % der jeweiligen Dachfläche um bis zu 2,00 m zulässig.
- 2.8 Solaranlagen dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen bei flachgeneigten Dächern bis 10° auf der gesamten Dachfläche um bis zu 2,00 m überschreiten.

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

Für das Allgemeine Wohngebiet wird die offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

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

- 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen in den einzelnen Plangebietsteilen werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.
- 4.2 Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche Krankenhaus darf die westliche Baugrenze des bestehenden Parkhauses durch ein vortretendes Nottreppenhaus um bis zu 2,00 m überschritten werden.

5 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen für die Gemeinbedarfsfläche Krankenhaus (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB)

- 5.1 Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche Krankenhaus dürfen abweichend von § 6 Abs. 5 Hessischer Bauordnung (HBO) die Abstandsflächen auf eine Tiefe von 0,2 H, mindestens jedoch 3,0 m, reduziert werden.
- 5.2 Die Abstandsflächen nach Ziffer 5.1 gelten innerhalb der Gemeinbedarfsfläche Krankenhaus für alle oberirdischen Außenwände von Gebäuden, nicht jedoch für folgende Außenwände:

- Außenwände mit Fenstern von Räumen, die der stationären Unterbringung von Patienten dienen,

- Außenwände mit Fenstern von Aufenthaltsräumen von Wohnungen für Bedienstete des Krankenhauses sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal,

- Außenwände von Gebäuden gegenüber von Außenwänden mit Fenstern von Aufenthaltsräumen von Wohnungen für Bedienstete des Krankenhauses sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal.

Vor diesen Außenwänden sind die Abstandsflächen mit einer Tiefe gemäß der Hessischen Bauordnung (HBO) in der jeweils gültigen Fassung (derzeit 0,4 H), jedoch mindestens 3,0 m freizuhalten.

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

- 6.1 Garagen und Carports sind in der Gemeinbedarfsfläche Krankenhaus ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 6.2 Oberirdische KFZ-Stellplätze, Garagen und Carports sind im Urbanen Gebiet nicht zulässig.

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

- 7.1 Anlagen für die Kleintierhaltung sind im Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.
- 7.2 Innerhalb der Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Pergola“ im Bereich der privaten Verkehrsfläche ist gemäß zeichnerischer Festsetzung ein Pfeiler-/ Säulengang (Pergola) bis zu einer maximalen Höhe von 110,50 mÜNN zulässig.
- 7.3 Trafostationen sind in der straßenbegleitenden Vorgartenzone entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen bis zu einer Tiefe von 3,0 m nicht zulässig.

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

Die privaten und öffentlichen Verkehrsflächen werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

9 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- 9.1 Die privaten und öffentlichen Grünflächen werden gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- 9.2 Innerhalb der privaten Grünfläche sind untergeordnete bauliche Anlagen, die im Einklang mit der Zweckbestimmung stehen, auf maximal 10 % der Fläche zulässig.

10 Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich von Schäden durch Starkregen getroffen werden (§ 9 (1) Nr. 16 c) BauGB)

Auf Gebäuden und Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO mit Dachneigungen von 0° - 5° sind die Dächer zu mindestens 80 % der Dachfläche als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser mit einem Wasserspeichervolumen von mindestens 50 l Wasser pro m² Dachfläche auszubilden. Eine Kombination mit Anlagen zur Energieerzeugung oder -einsparung ist zulässig.

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

- 11.1 Die Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich (z.B. LED-Leuchten) auszuführen. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Es dürfen nur voll abgeschirmte Leuchten/selbstleuchtende Werbeanlagen eingesetzt werden. Die Leuchten sind so auszurichten, dass das Licht nur von oben nach unten gerichtet ist. Eine Abstrahlung nach oben über die Horizontale hinaus ist nicht zulässig (Upward Light Ratio URL 0 %). Die Oberflächentemperatur der Leuchten/selbstleuchtenden Werbeanlagen darf 60°C nicht überschreiten. Es dürfen nur Leuchtmittel mit

max. 2700 Kelvin (warmweiß), einem UV-freien Lichtspektrum und einem geringen Blauanteil mit max. 15%-Anteil von Wellenlängen unter 500 nm verwendet werden.

Die Lichtstärke darf die folgenden Leuchtdichten (cd/m²) nicht überschreiten:

für kleinflächige Werbeanlagen < 10 m² sind maximal 100 cd/m² zulässig

für großflächige Werbeanlagen > 10 m² sind maximal 5 cd/m² zulässig

In Wohngebieten gilt:

für kleinflächige Werbeanlagen < 10 m² sind maximal 50 cd/m² zulässig

- 11.2 Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut sind oder als Wege-, Platz- oder Terrassenfläche genutzt werden, mit einer mindestens 80 cm dicken Substratschicht zu überdecken und zu begrünen. Für die Pflanzung von Sträuchern auf Tiefgaragen ist das Pflanzsubstrat lokal auf mindestens 1,00 m Schichtdicke zu erhöhen.
- 11.3 Gebäude und Nebenanlagen mit Dachneigungen von 0° - 15° sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets zu mindestens 80 % der Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Die Substrathöhe muss mindestens 12 cm betragen. Eine Kombination mit Anlagen zur Energieerzeugung oder -einsparung ist zulässig. Die Dachbegrünung ist zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 11.4 Gebäude und Nebenanlagen mit Dachneigungen von 0° - 15° sind innerhalb des Urbanen Gebiets sowie innerhalb der Gemeinbedarfsfläche Krankenhaus zu mindestens 50 % der Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Die Substrathöhe muss mindestens 12 cm betragen. Eine Kombination mit Anlagen zur Energieerzeugung oder -einsparung ist zulässig. Die Dachbegrünung ist zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 11.5 Wege, Feuerwehzufahrten und oberirdische Stellplatz- und Abstellplatzflächen sind in wasser-durchlässiger Ausführung (mittlerer Abflussbeiwert ≤ 0,4) herzustellen (z.B. als Pflaster mit offenen Fugen, Rasengitter oder Schotterrasen).
- 11.6 In der Gemeinbedarfsfläche Krankenhaus ist die vorhandene Fassadenbegrünung des bestehenden Parkhauses zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 11.7 In der Gemeinbedarfsfläche Krankenhaus ist die Fassade des geplanten Parkhauses durch standortgerechte Rankgewächse zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Als Richtwert gilt 1 Pflanze je lfm Fassadenlänge.
- 11.8 Die Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentlichen Kanäle hat auf maximal 10 l/s*ha, bezogen auf die Gesamtgrundstücksgröße, gedrosselt zu erfolgen. Insoweit sind ggf. entsprechend Rückhaltungen auf dem Grundstück vorzunehmen. Die Gesamteinleitmengen sind möglichst entsprechend der Grundstücksfrontmeter an die anliegenden Straßen in die dortigen Kanäle zu verteilen. Die Berechnung des notwendigen Rückhaltevolumens ist auf Basis der 30-jährigen Regenspenden vorzunehmen.
- 11.9 Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „F1“ sind gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil die bestehenden Sträucher und Bäume zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 11.10 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „F2“ ist als gärtnerische Fläche anzulegen. In der Fläche sind mindestens 25 hochstämmige, mittelkronige Laubbäume (Stammumfang mindestens 18 – 20 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang spätestens in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Der Abstand zwischen den gepflanzten Bäumen muss mindestens 5,0 m betragen.

12 Geh- und Fahrrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

- 12.1 Auf den Flächen „R1“ und „R2“ ist gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil jeweils ein Geh- und Fahrrecht (Fahrrad) zugunsten der Allgemeinheit, welches im Grundbuch durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit für die Stadt Offenbach am Main und die Allgemeinheit zu sichern ist, einzutragen. Die konkrete Wegeführung kann von der Darstellung im zeichnerischen Teil geringfügig abweichen.
- 12.2 Im Falle einer Überbauung im Bereich der Fläche „R1“ ist eine lichte Durchgangshöhe von mindestens 3,00 m sicherzustellen.

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

Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen so zu treffen, dass der Einsatz erneuerbarer Energien, wie insbesondere die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Dach- sowie Wandflächen auch in Kombination mit einer extensiven (Retentions-)Dachbegrünung, ermöglicht wird.

14 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- 14.1 Zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen sind die vom Parkhaus ausgehenden Geräuschimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten so zu begrenzen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Offene Parkebenen sind mit hoch schallabsorbierenden Decken oder gleichwertigen Maßnahmen auszuführen.

Öffnungen der Außenfassaden sind auf folgende Werte zu begrenzen:

- Nordfassade: 85 % Öffnungsanteil
- Südfassade: 40 % Öffnungsanteil
- West- und Ostfassade: Jeweils 0 % Öffnungsanteil

Im Rahmen der Genehmigung ist eine schalltechnische Prognose nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik vorzulegen. Zu den hier genannten Maßnahmen sind abweichende Maßnahmenkombinationen zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Umfeld unter Berücksichtigung der Vorbelastung eingehalten werden.

- 14.2 In Teilen des südlichen Urbanen Gebiets (MU) sind öffnenbare Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2018) unzulässig. Die hiervon betroffenen Bereiche im Erdgeschoss (3 m über Grund), im 1. Obergeschoss (6 m über Grund), im 2. Obergeschoss (9 m über Grund), im 3. Obergeschoss (12 m über Grund) und im 4. Obergeschoss (15 m über Grund) sind dem Eintrag im zeichnerischen Teil zu entnehmen. Festverglasungen und nicht-öffnbare Fensterelemente sind uneingeschränkt zulässig. Ausnahmen hierzu können zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Urbane Gebiete auch unter Berücksichtigung der Erweiterung des Parkhauses und ggf. weiterer relevanter Vorbelastungen eingehalten werden. Dieser Nachweis kann im Rahmen des Baugenehmigungs- oder Kenntnissgabeverfahrens erbracht werden.

- 14.3 In der als Gemeinbedarfsfläche Krankenhaus festgesetzten Fläche müssen die Außenbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen die gemäß DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2018) je nach Raumart und Außenlärmpegel erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ aufweisen.

Für die als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Bereiche gilt dies gleichsam für Bereiche, die Außenlärmpegeln nach DIN 4109-2 – Schallschutz im Hochbau (Ausgabe Januar 2018) von über 62 dB(A) ausgesetzt sind und für das Urbane Gebiet (MU) ab einer Überschreitung von 67 dB(A). Das notwendige Schalldämm-Maß ist in Abhängigkeit von der Raumart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die Außenlärmpegel auf Grundlage der Lärmeinwirkungen am Tag sind in den nachfolgenden Abbildungen 1 bis 7 und auf Grundlage der Lärmeinwirkungen in der Nacht in den nachfolgenden Abbildungen 8 bis 14 dargestellt. Für Schlafräume und vergleichbare Räume ist vom höheren der beiden dargestellten Außenlärmpegel auszugehen, bei sonstigen Aufenthaltsräumen können die Außenlärmpegel für den Tag verwendet werden.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere maßgebende Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen, als dies im Bebauungsplan angenommen wurde, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden.

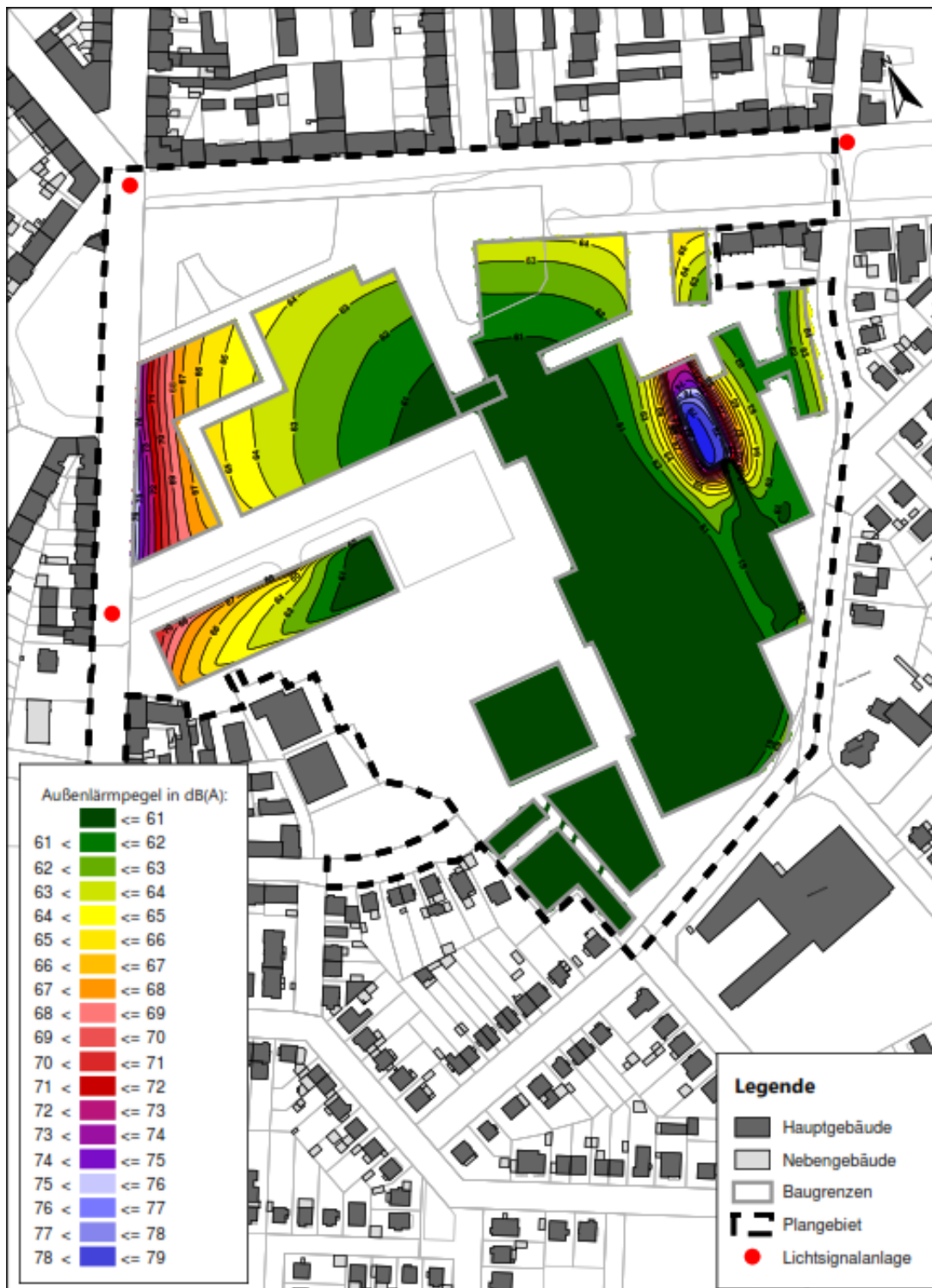


Abbildung 1: Außenlärmpegel DIN 4109 – 2: 2018-01; Tag; Erdgeschoss, 3 m

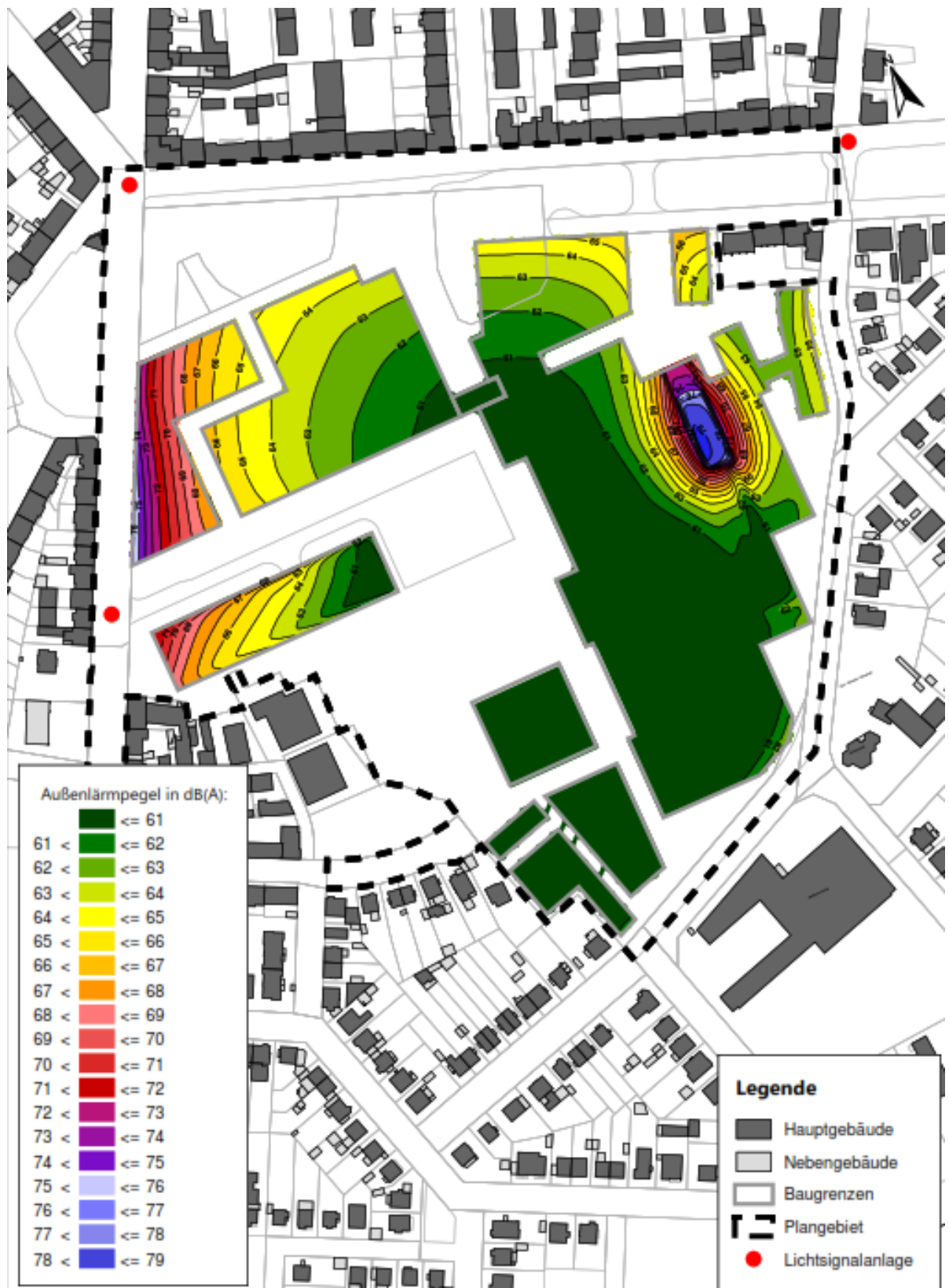


Abbildung 2: Außenlärmpegel DIN 4109 – 2: 2018-01; Tag; 1. Obergeschoss, 6 m

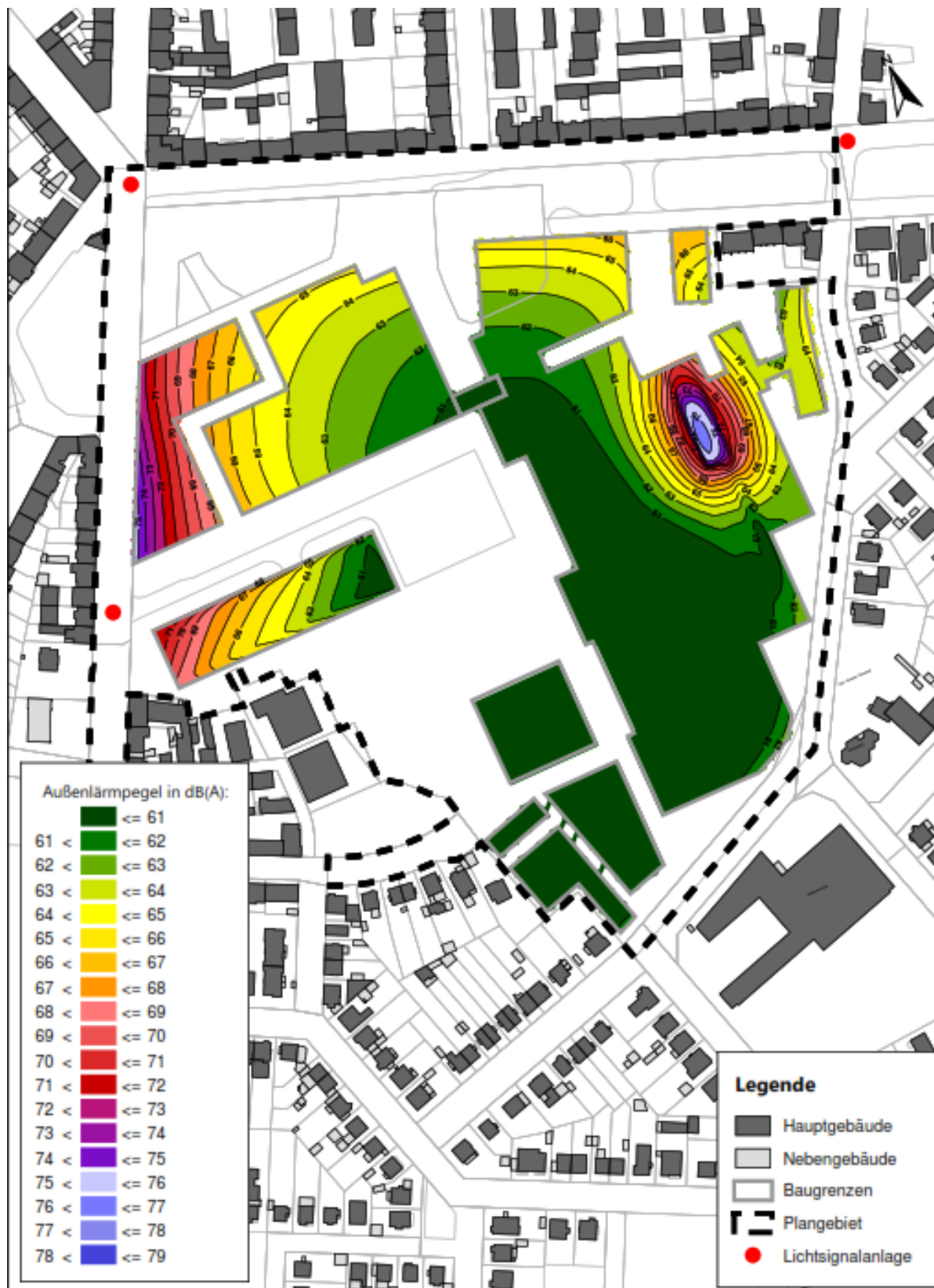


Abbildung 3: Außenlärmpegel DIN 4109 – 2: 2018-01; Tag; 2. Obergeschoss, 9 m

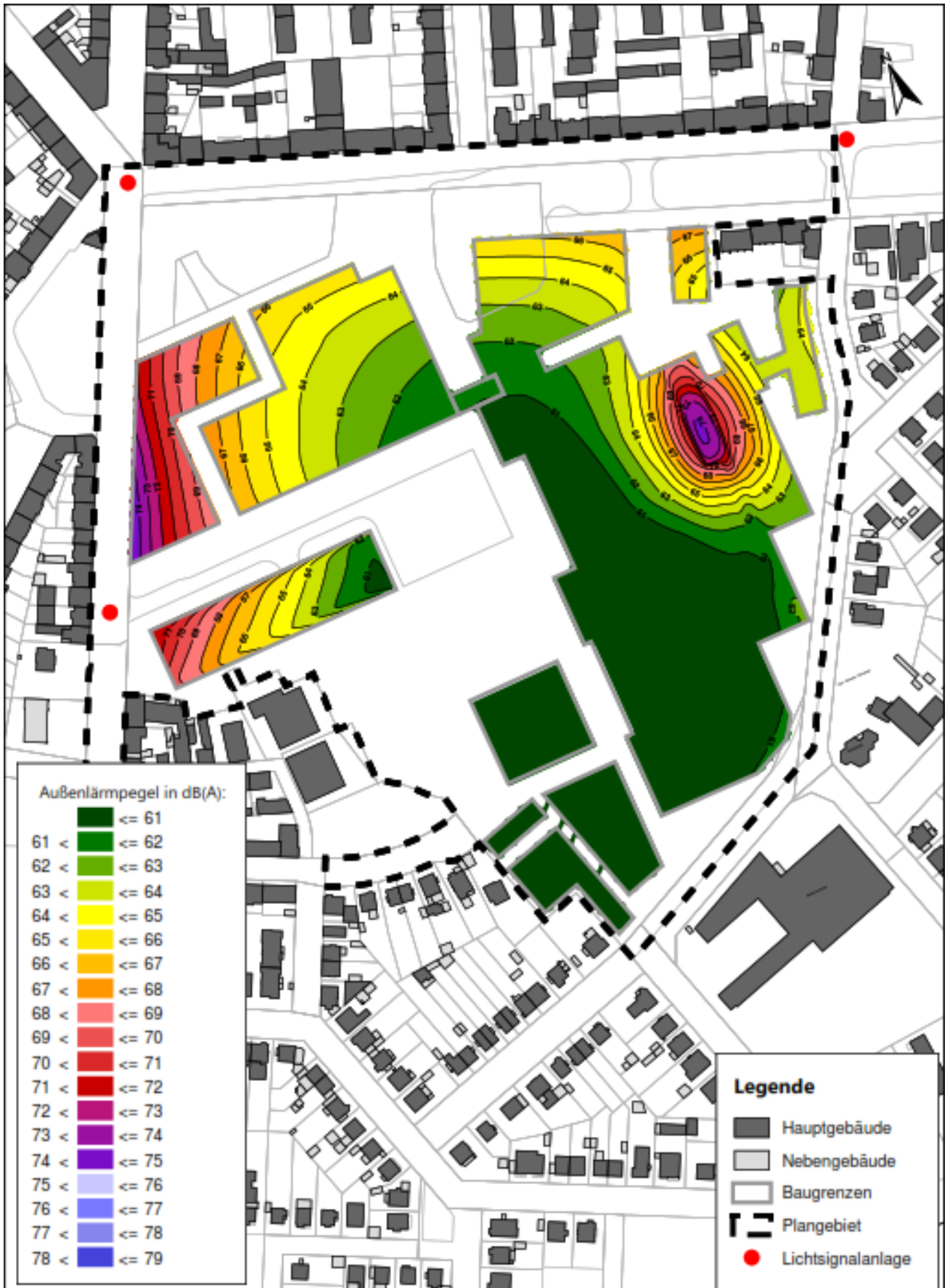


Abbildung 4: Außenlärmpegel DIN 4109 – 2: 2018-01; Tag; 3. Obergeschoss, 12 m

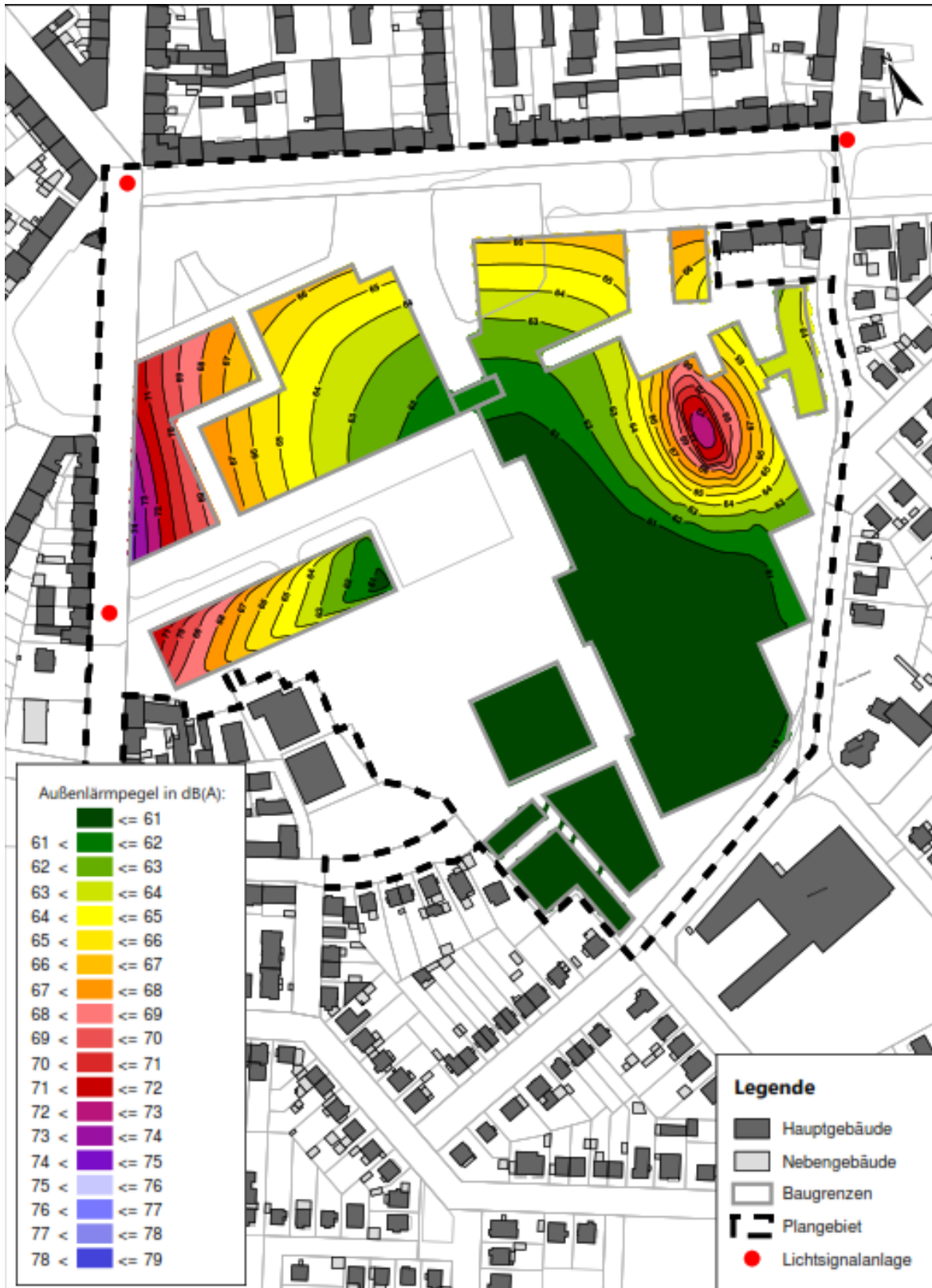


Abbildung 5: Außenlärmpegel DIN 4109 – 2: 2018-01; Tag; 4. Obergeschoss, 15 m

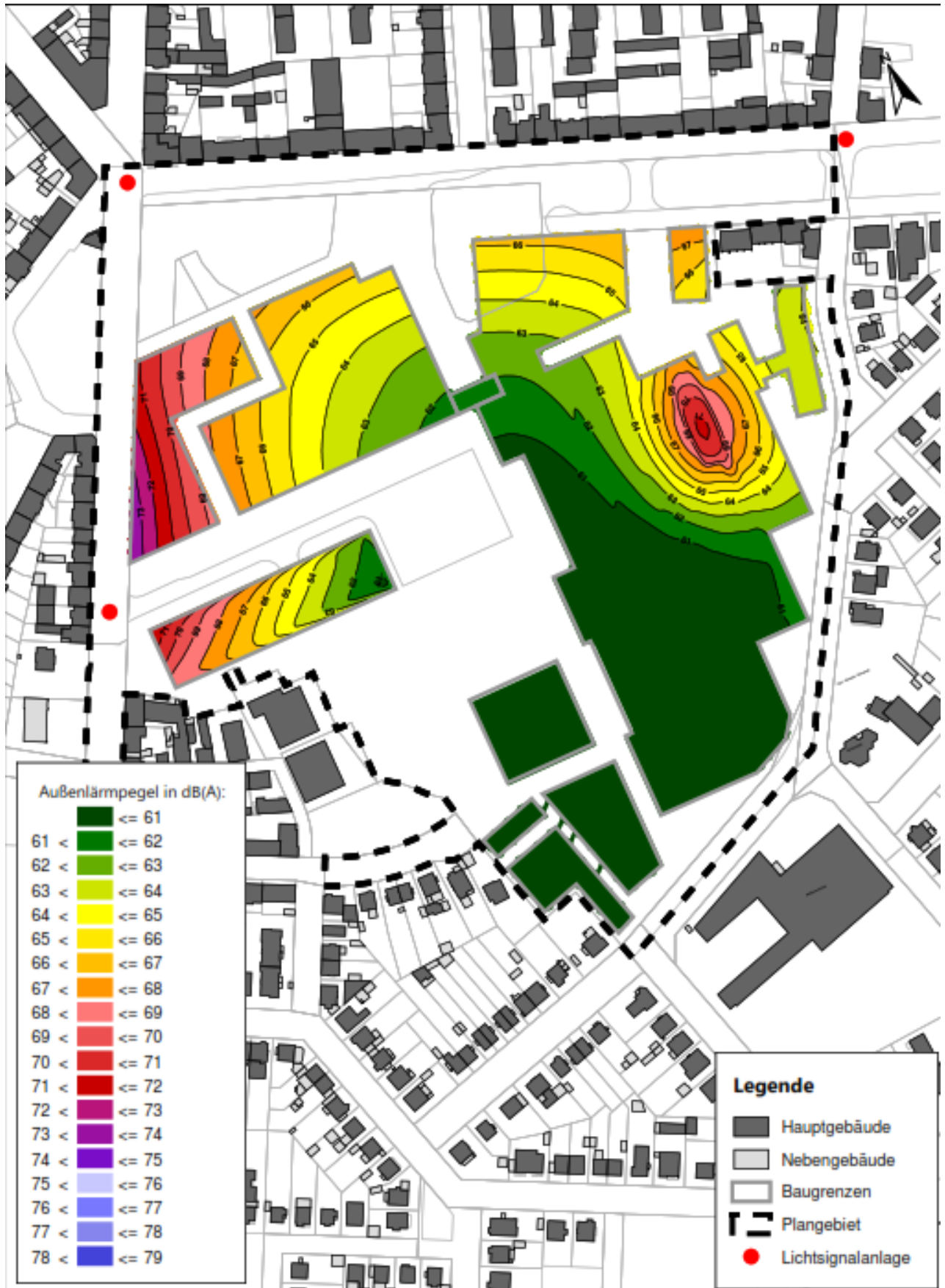


Abbildung 6: Außenlärmpegel DIN 4109 – 2: 2018-01; Tag; 5. Obergeschoss, 18 m

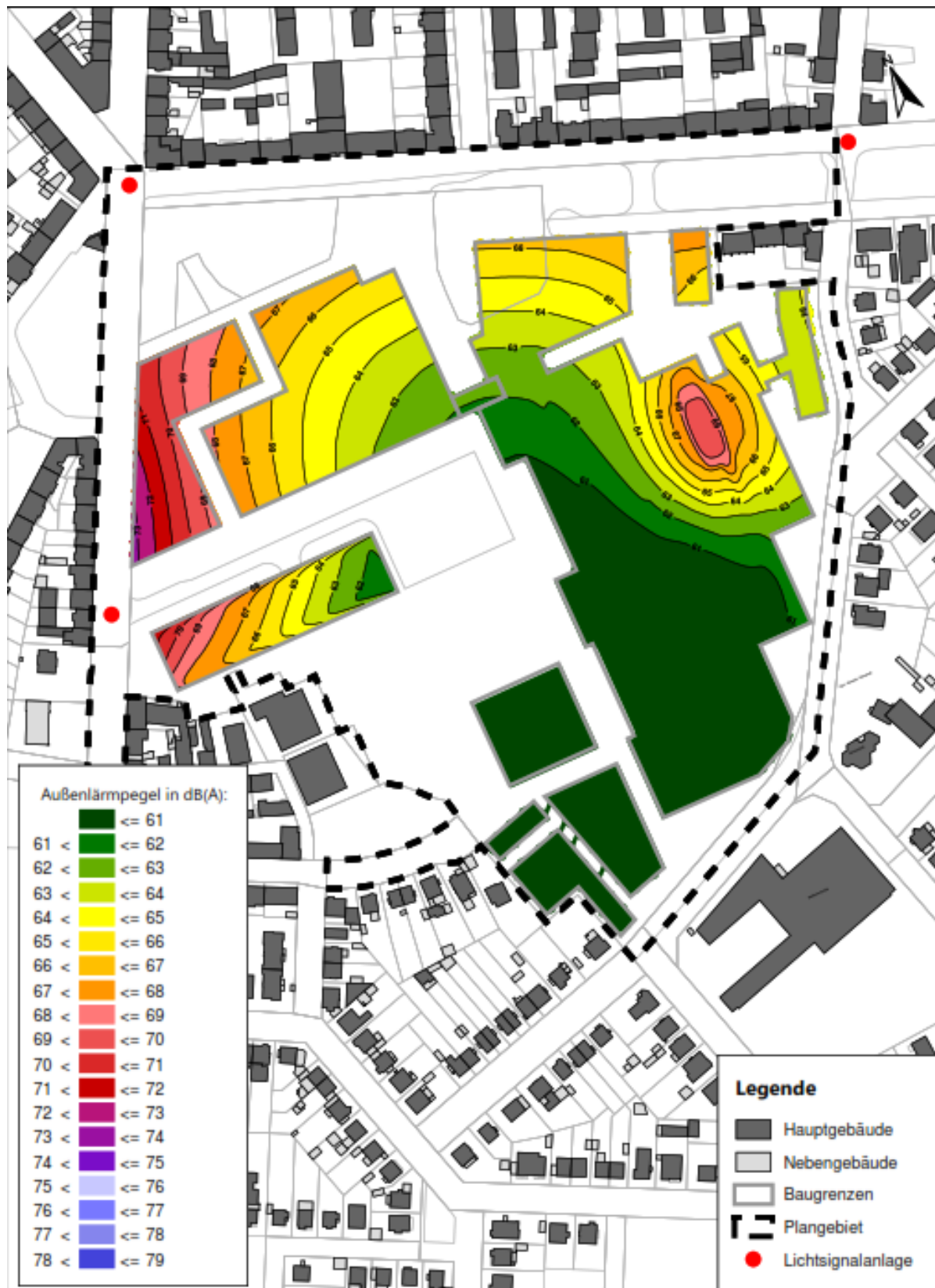


Abbildung 7: Außenlärmpegel DIN 4109 – 2: 2018-01; Tag; 6. Obergeschoss, 21 m

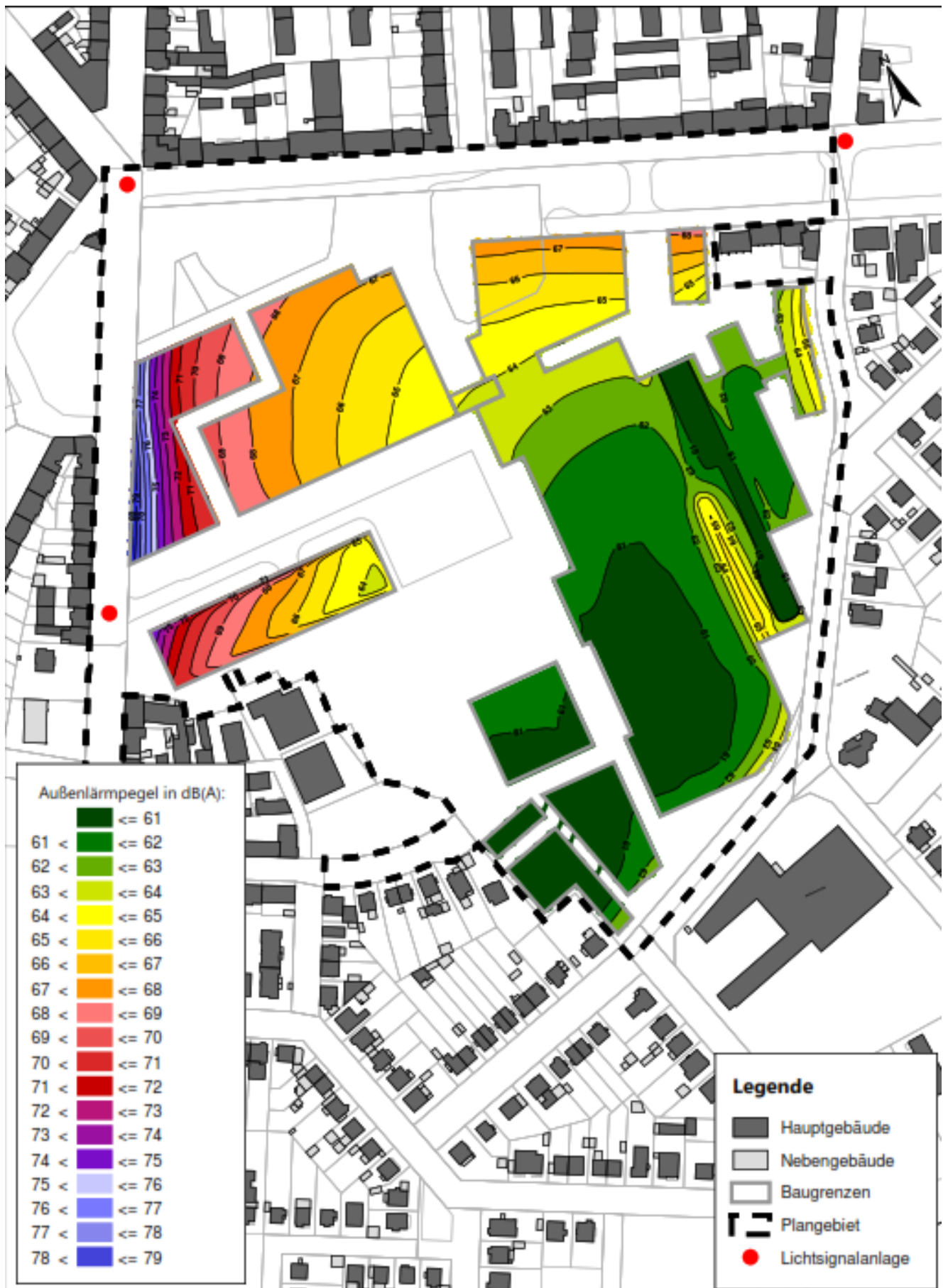


Abbildung 8: Außenlärmpegel DIN 4109 – 2: 2018-01; Nacht; Erdgeschoss, 3 m

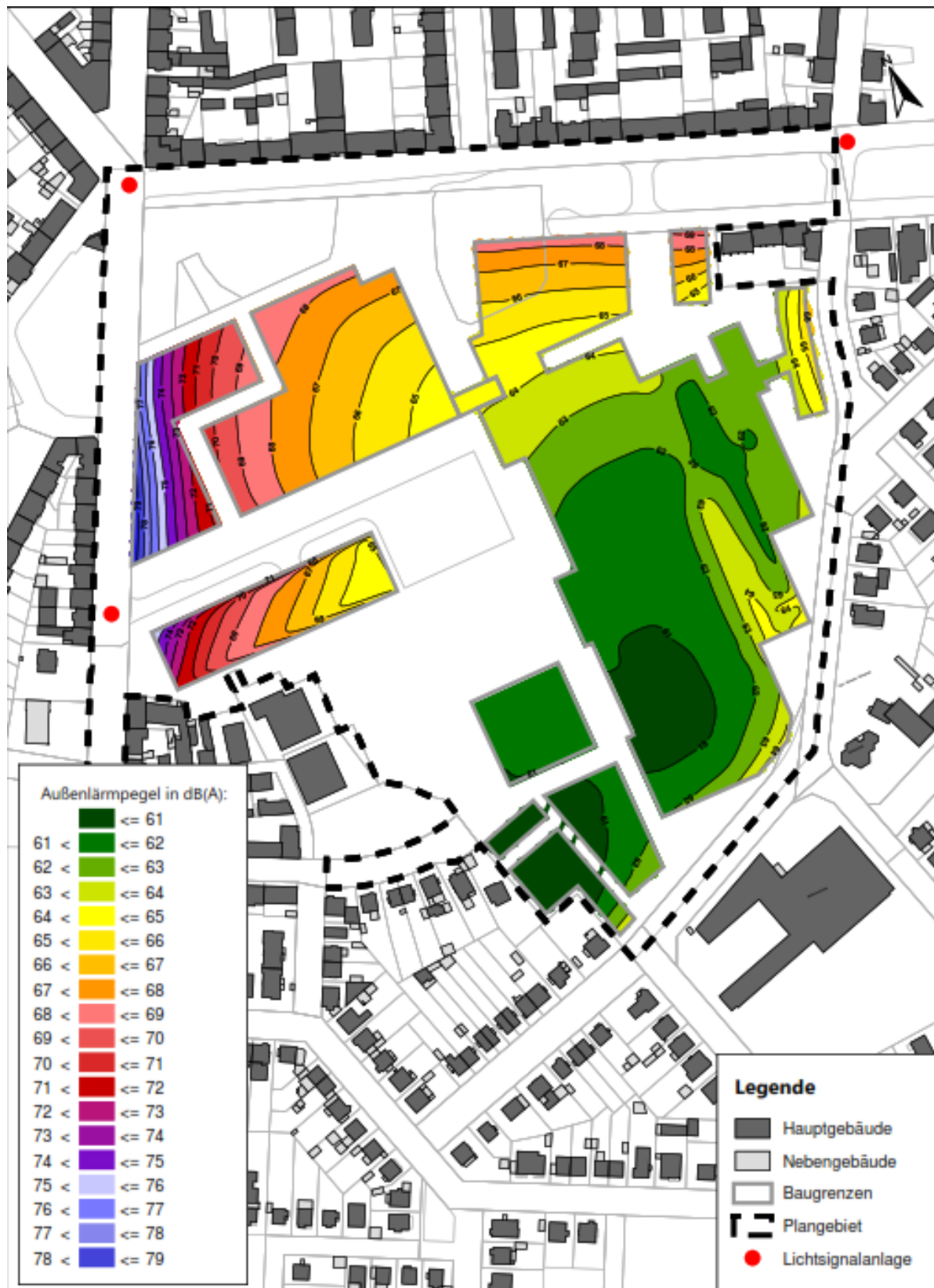


Abbildung 9: Außenlärmpegel DIN 4109 – 2: 2018-01; Nacht; 1. Obergeschoss, 6 m

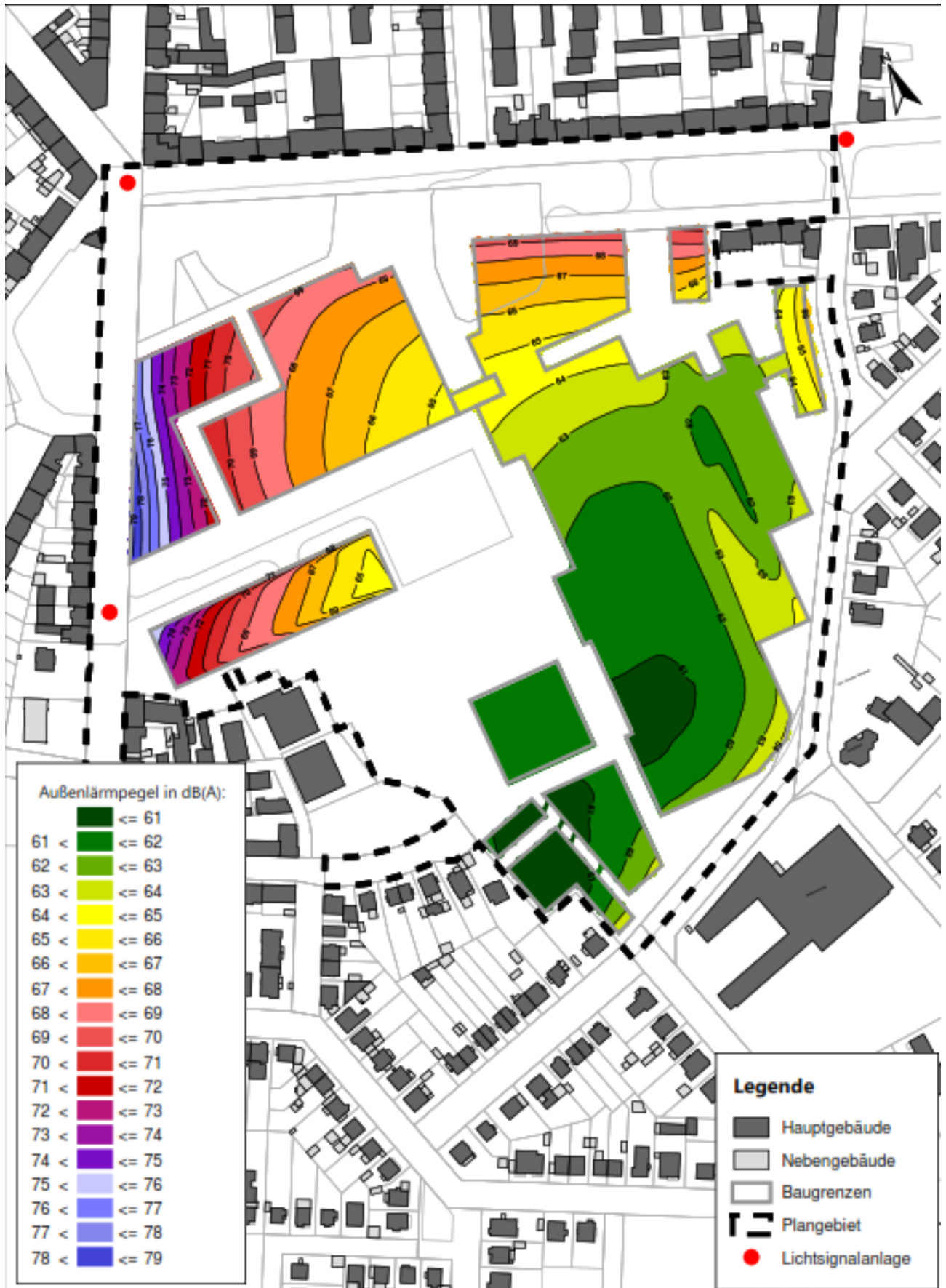


Abbildung 10: Außenlärmpegel DIN 4109 – 2: 2018-01; Nacht; 2. Obergeschoss, 9 m



Abbildung 11: Außenlärmpegel DIN 4109 – 2: 2018-01; Nacht; 3. Obergeschoss, 12 m

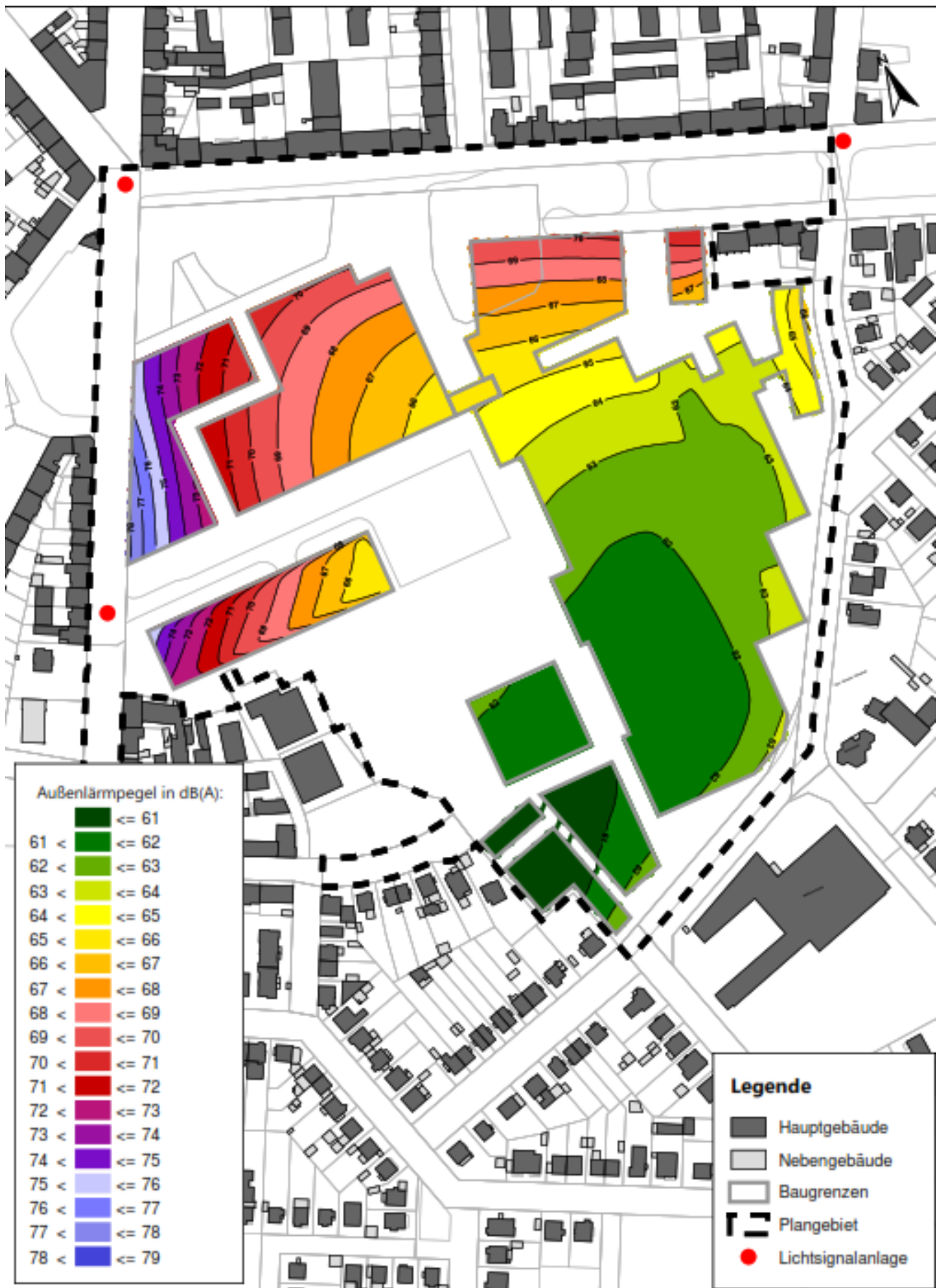


Abbildung 12: Außenlärmpegel DIN 4109 – 2: 2018-01; Nacht; 4. Obergeschoss, 15 m

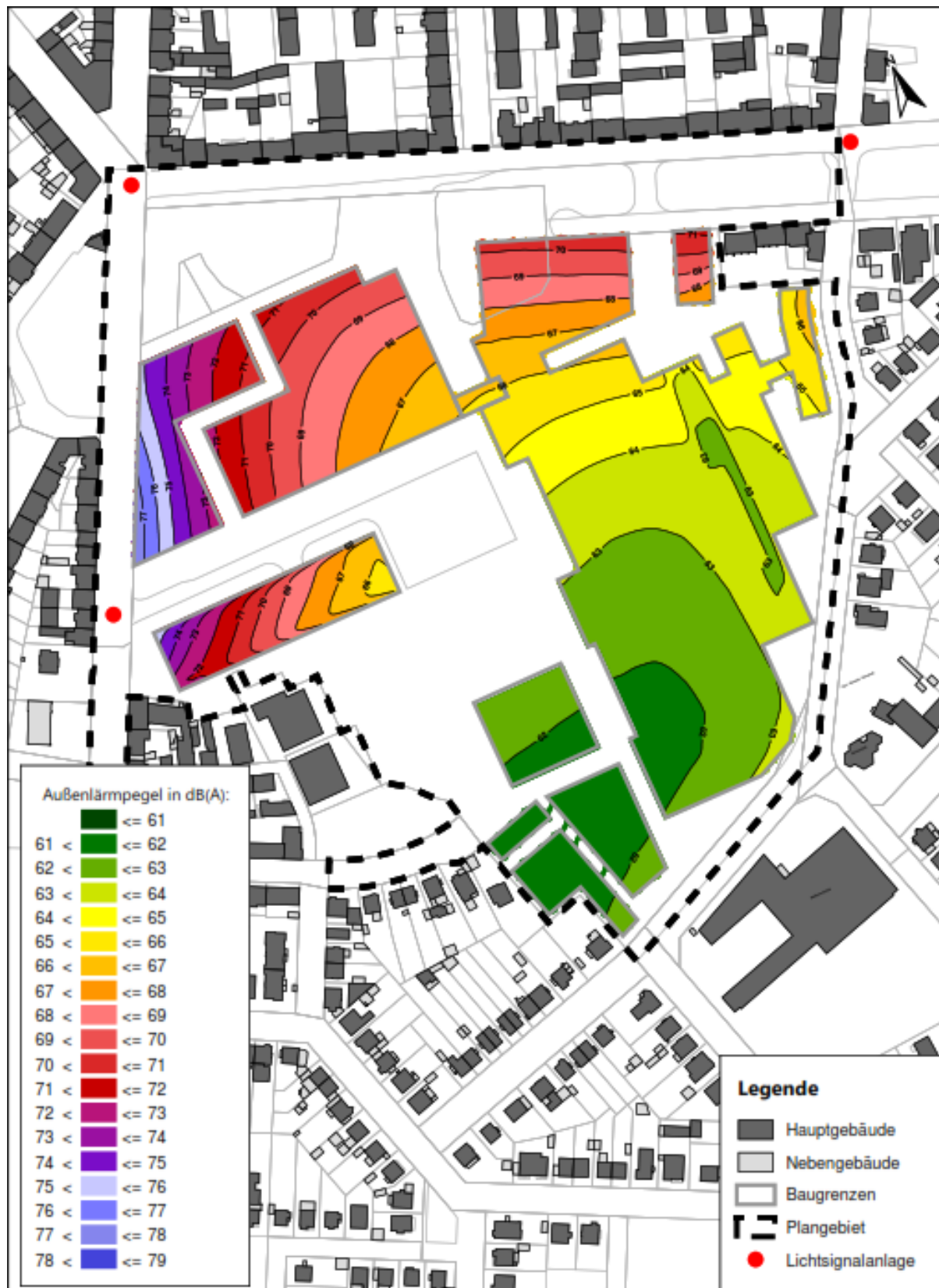


Abbildung 13: Außenlärmpegel DIN 4109 – 2: 2018-01; Nacht; 5. Obergeschoss, 18 m

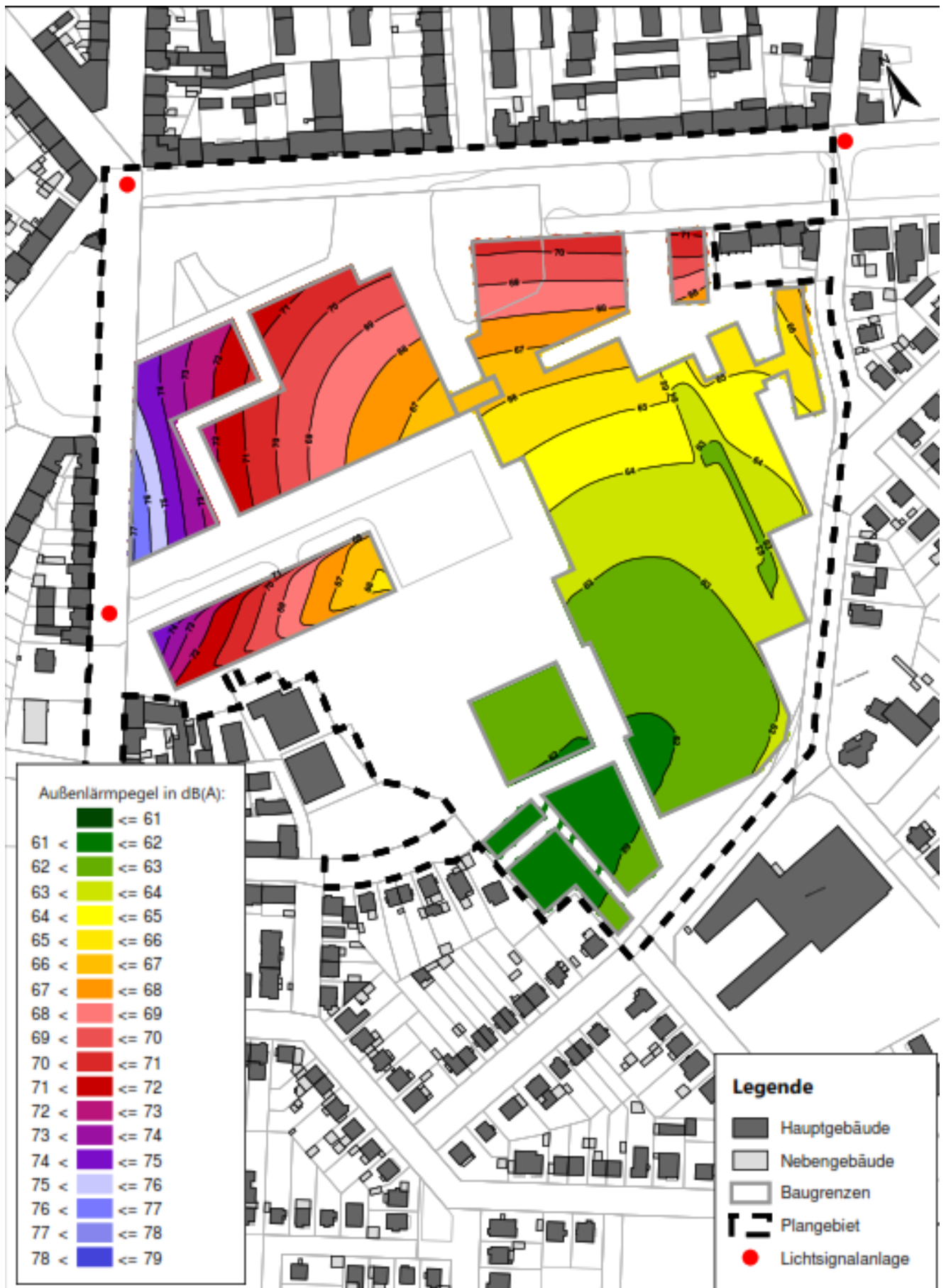


Abbildung 14: Außenlärmpegel DIN 4109 – 2: 2018-01; Nacht; 6. Obergeschoss, 21 m

- 14.4 Schlafräume (auch Kinderzimmer) sind bautechnisch so auszustatten, dass sowohl die Schall-dämmforderungen gemäß der textlichen Festsetzung unter vorstehender Ziffer I 14.3 erfüllt werden als auch ein Mindestluftwechsel erreicht wird.

Alternativ können für diese Schlafräume geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen) getroffen werden, die sicherstellen, dass ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

- 14.5 Zum Schutz vor dem Verkehrslärm sind an Fassaden direkt entlang der Sprendlinger Landstraße mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z.B. Balkone, Loggien, Terrassen) von Wohnungen, die nicht über mindestens einen baulich verbundenen Außenwohnbereich an einer lärmabgewandten Seite (Beurteilungspegel des Verkehrslärms 64 dB(A) oder geringer) verfügen, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig. Durch die Schutzmaßnahmen ist sicherzustellen, dass im Außenwohnbereich ein Beurteilungspegel des Verkehrslärms am Tag von 64 dB(A) oder weniger erreicht wird.

Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen in den oben genannten Bereichen entlang der Sprendlinger Landstraße ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.

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

- 15.1 Es ist entsprechend den in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzgeboten für Einzelbäume je ein hochstämmiger, mittelkroniger Laubbaum (Stammumfang mindestens 18 – 20 cm) zu pflanzen, zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Bezeichnung „Grüne Mitte“ sind fünf Bäume gemäß Anpflanzungsgebot im zeichnerischen Teil als hochstämmige, großkronige, heimische Laubbäume zu pflanzen (Stammumfang mindestens 30 – 35 cm), zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.
- 15.2 Es ist gemäß Anpflanzungsgebot (Symbol zur Anpflanzung von Bäumen mit „k“) im zeichnerischen Teil je ein hochstämmiger, kleinkroniger Laubbaum (Stammumfang mindestens 16 – 18 cm) zu pflanzen, zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.
- 15.3 Auf den privaten Grundstücken sind pro angefangener 400 m² der unbebauten Grundstücksfläche je ein hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang mindestens 18 – 20 cm) sowie drei Sträucher (100-150 cm) zu pflanzen, zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Die gemäß Festsetzung I 15.1 zu pflanzenden Bäume sowie gemäß Festsetzung I 16.1 zum Erhalt festgesetzten Bäume sind hierbei anzurechnen.
- 15.4 Das Volumen von Baumscheiben für Baumpflanzungen muss mindestens 12 m³ bei einer Mindestdiefe von 1,5 m betragen. Sie sind in offenen Baumquartieren (Mindestmaß der Öffnung 8 m²) anzulegen. Ausgenommen sind Baumpflanzungen auf Tiefgaragen.
- 15.5 Für alle festgesetzten Baumstandorte gilt, dass Abweichungen von den eingetragenen Standorten bis zu 5,0 m in begründeten Fällen (z.B. wegen Grundstückszufahrten, Straßenbeleuchtung, Gebäudezugängen etc.) zulässig sind, wobei der Abstand zwischen den gepflanzten Bäumen mindestens 5,0 m betragen muss.
- 15.6 Für alle Baum- und Strauchpflanzungen gilt, dass diese bei Verlust in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen sind.

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

- 16.1 Die gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil zum Erhalt festgesetzten Bestandsbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gemäß Grünschutzsatzung, aber mindestens durch einen vergleichbaren Laubbaum (Stammumfang mindestens 18 – 20 cm), zu ersetzen. Im Wurzelbereich (Kronendurchmesser) darf keine Bodenauffüllung vorgenommen werden.
- 16.2 Auf der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“ sind Bestandsbäume dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch einen vergleichbaren Laubbaum (Stammumfang mindestens 18 – 20 cm) zu ersetzen. Im Wurzelbereich (Kronendurchmesser) darf keine Bodenauffüllung vorgenommen werden.

17 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)

Der im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans festgesetzten Gemeinbedarfsfläche „Krankenhaus“, der Fläche des Urbanen Gebiets, der Wohngebietsfläche und sonstigen festgesetzten Flächen mit einem Ausgleichsbedarf von 173.234 Biotopwertpunkten wird ein entsprechender Anteil in Höhe von 159.634 Biotopwertpunkten an der Ausgleichsmaßnahme „Mainbogen-Weidenpläcken“ auf Flächen in der Gemarkung Bürgel, Flur 2, bestehend aus den Flurstücken Nrn. 1/1, 1/2, 1/3 und 1/5 zugeordnet. 159.634 Biotopwertpunkte der Maßnahme sind dem Geltungsbereich des plangegegenständlichen Bebauungsplans Nr. 648 zugeordnet.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 91 Hessische Bauordnung (HBO)

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

- 1.1 In der Gemeinbedarfsfläche Krankenhaus sowie im Urbanen Gebiet sind nur Flach- und flachgeneigte Dächer bis 15° Dachneigung zulässig.
- 1.2 Das Anbringen von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solarkollektoren und Photovoltaikmodule) auch in Verbindung mit Dachbegrünung ist zulässig. Die Anlagen sind in die Gesamtgestaltung des Gebäudes zu integrieren.
- 1.3 Reflektierende Materialien sind zur Oberflächengestaltung der Gebäude (Dach und Fassade) nicht zulässig.

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

- 2.1 Einfriedungen sind im Allgemeinen Wohngebiet ausschließlich in offener Gestaltung (z.B. Drahtzaun) bis zu 1,50 m Höhe zulässig. Einfriedungen aus Blech, Kunststoff, Glasbausteinen und Stacheldraht sind ausgeschlossen.
- 2.2 Einfriedungen sind in der Gemeinbedarfsfläche Krankenhaus und im Urbanen Gebiet nicht zulässig. Ausnahmsweise sind in begründeten Fällen (z.B. Gefahrenabwehr, Schutz der Patienten) offene Einfriedungen bis zu 1,50 m Höhe (z.B. Drahtzaun) zulässig. Zur Einfriedung der Freifläche der Psychiatrie sind ausnahmsweise offene Einfriedungen bis zu 3,00 m Höhe (z.B. Drahtzaun) in Verbindung mit einer Heckenhinterpflanzung zulässig.

3 Mülltonnenstellplätze (§ 91 Abs.1 Nr. 3 HBO)

- 3.1 Mülleinhausungen sind, sofern diese nicht in Gebäude integriert werden, zu mindestens 50 % der Außenwandflächen zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Entsorgungscontainer innerhalb des Tief- und Wirtschaftshofes des Klinikums.
- 3.2 Mülltonnenstellplätze sind in der Vorgartenzone entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen bis zu einer Tiefe von 3,0 m nicht zulässig.

4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs.1 Nr. 5 HBO)

- 4.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 4.2 Die Vorgartenzonen entlang der Beethoven-, Brink- und Lortzingstraße sind zu mindestens 50% mit Bodenanschluss zu begrünen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

5 Werbeanlagen (§ 91 Abs.1 Nr. 7 HBO)

- 5.1 Werbeanlagen sind in allen Plangebietsteilen hinsichtlich Art, Größe, Gestaltung, Farb- und Materialwahl, Anbringung und Beleuchtung untereinander abzustimmen. Bei Werbeanlagen am Gebäude ist zusätzlich die Farbwahl auf die Gebäudefassade abzustimmen.
- 5.2 In allen Plangebietsteilen sind ausschließlich Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig.
- 5.3 Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie akustisch unterstützte Werbeanlagen sind in allen Plangebietsteilen nicht zulässig.
- 5.4 In der Gemeinbedarfsfläche Krankenhaus sind freistehende Werbeanlagen und Hinweisschilder mit jeweils einer maximalen Höhe von 5,0 m und jeweils einer maximalen Breite von 2,0 m zulässig. Diese müssen zu allen Verkehrsflächen und zur öffentlichen Grünfläche einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten. Werbeanlagen an Gebäuden sind nur in Form von flächenbündigen Schriftzügen und Firmenlogos zulässig.
- 5.5 Im Urbanen Gebiet sind freistehende Werbeanlagen und Hinweisschilder mit jeweils einer maximalen Höhe von 5,0 m und jeweils einer maximalen Breite von 2,0 m zulässig. Diese müssen zur öffentlichen Verkehrs- und Grünfläche einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten. Werbeanlagen an Gebäuden sind nur in Form von flächenbündigen Schriftzügen und Firmenlogos zulässig. Die Gesamtwerbefläche darf 0,80 m Höhe und in der horizontalen Ausdehnung 3/5 der Straßenfassade der jeweiligen Gewerbeeinheit nicht überschreiten. Pro gewerblicher Nutzungseinheit sind maximal zwei Werbeanlagen am Gebäude zulässig.
- 5.6 Im Allgemeinen Wohngebiet sind freistehende Werbeanlagen nicht zulässig. Werbeanlagen an Gebäuden sind nur in Form von flächenbündigen Schriftzügen und Firmenlogos zulässig. Sie sind zwischen Oberkante von Öffnungen des Erdgeschosses und Unterkante von Öffnungen des 1. Obergeschosses anzubringen. Die Gesamtwerbefläche darf 0,80 m Höhe und in der horizontalen Ausdehnung 3/5 der Straßenfassade der jeweiligen Gewerbeeinheit im Erdgeschoss nicht überschreiten. Pro gewerblicher Nutzungseinheit sind maximal zwei Werbeanlagen am Gebäude zulässig.

III HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1 Rechtsvorschriften

Die diesem Bebauungsplan zugrundeliegenden Rechtsvorschriften (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 Niederschlagswassersatzung und die Satzung zum Schutz der Grünbestände.

3 Denkmalschutz (§§ 18 und 21 HDSchG)

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind 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.

Genehmigungspflichtige Maßnahmen nach § 18 HDSchG:

Die als Grünfläche festgesetzten Bereiche entlang des Starkenburgrings liegen in der nach § 2 Abs. 3 HDSchG geschützten Gesamtanlage I, Anlagenring. Alle Eingriffe in diesem Bereich stehen nach § 18 HDSchG unter dem Genehmigungsvorbehalt durch die Untere Denkmalschutzbehörde.

Mitteilungspflicht von Bodendenkmälern nach § 21 HDSchG:

Auch wenn im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine konkreten Erkenntnisse zu Bodendenkmälern vorliegen, können bei Bauarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessen-ARCHÄOLOGIE, Außenstelle Darmstadt und der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zur Klärung des weiteren Vorgehens zu schützen.

4 Tag-Schutzzone II Flughafen Frankfurt Main / Anlagenschutzbereich Flughafen Frankfurt

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

5 Bauschutzbereich Flughafen Frankfurt

Das Plangebiet liegt innerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereiches des Flughafens Frankfurt gemäß § 12 LuftVG. Für Baukörper, deren höchster Punkt eine Höhe von 100,00 m (Höhe bezogen auf die Startbahnbezugspunkte der Lande-/Startflächen von 100 müNN) überschreitet, besteht Vorlagepflicht über die Luftfahrtbehörde gemäß § 12 LuftVG.

6 Artenschutzfachliche Vermeidungsmaßnahmen

- 6.1 Bäume und Sträucher dürfen entsprechend der Vorgabe des BNatSchG nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden. Aufgrund des (möglichen) Vorkommens von Fledermausquartieren erweitert sich dieser Zeitraum im vorliegenden Fall auf die Zeit von 1. März bis zum 15. Oktober.
- 6.2 Der Abriss von Gebäuden und Gebäudeteilen darf nur in der Zeit vom 15. Oktober bis zum 30. November erfolgen. Alternativ ist ein Abriss im Winter (bis zum 28./29. Februar) möglich, wenn in der Zeit vom 15. Oktober bis zum 30. November das Gebäude soweit zurückgebaut wurde, dass keine Winterquartiermöglichkeiten mehr vorhanden sind.
- 6.3 Da auch bei einer Räumung außerhalb der Fortpflanzungs- und Winterruhezeiten mit einer Nutzung von Baumhöhlen und Spalten an Gebäuden durch Einzeltiere zu rechnen ist, sind im Rahmen einer Baufeldinspektion potenzielle Tagesquartiere (z.B. Baumhöhlen) vor Eingriffsbeginn auf Besatz zu prüfen. Sollten bei der Kontrolle einzelne übertragende Fledermäuse vorgefunden werden, können diese, sofern es aus fachlicher Sicht vertretbar ist (insbesondere hinsichtlich Jahreszeit und Witterung), durch eine Fachperson geborgen und in Ersatzquartiere umgesetzt werden. Sofern ein Umsetzen in ein Ersatzquartier nicht möglich ist, muss die Kontrolle zu einem späteren Termin wiederholt werden. Die Nutzung der Strukturen zwischen Kontrollzeitpunkt und Abriss-/Rodungsbeginn ist zu unterbinden, indem die Strukturen verschlossen oder auf andere Weise so gestaltet werden, dass sie nicht mehr als Fledermausquartier nutzbar sind. Sollten bei der Kontrolle wider Erwarten Fledermäuse im Winterschlaf vorgefunden werden, so dürfen diese nicht gestört werden. In einem solchen Fall ist die zuständige Naturschutzbehörde zu informieren, um das weitere Vorgehen abzustimmen.
- 6.4 Der obere Stammteil des Baumes mit Nachweis des Schwarzen-Mulm-Pflanzenkäfers (vgl. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung: Linde, Baum Nr. 5 der Untersuchung auf Baumhöhlen-bewohnende Käfer) ist unter Erhaltung der einmorschenden Kappstellen dauerhaft im Plangebiet zu lagern und als Habitat des Schwarzen-Mulm-Pflanzenkäfers zu markieren. Durch diese Maßnahme ist sichergestellt, dass zumindest ein Teil vorhandener Entwicklungsstadien seine Metamorphose beenden kann, und ausschlüpfende Käfer der ausbreitungsstarken Art so Populationen des Umfeldes zur Verfügung stehen können (mit denen angesichts vorhandener Laubbäume mit zu erwartenden Höhlungen ausgegangen werden kann).

7 Vogelschlagvermeidung

Zur Vermeidung von Vogelschlag sollen Glasflächen und -fassaden mit einer Größe von mehr als 3 m² mit geeigneten, für Vögel sichtbaren Oberflächen ausgeführt werden. Hierzu zählen u.a. reflexionsarme Gläser mit einem Reflexionsgrad von höchstens 15 %, Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste, vorgelagerte Konstruktionen wie z.B. Rankgitterbegrünungen oder Rahmenkonstruktionen. Übereckverglasungen sollen vermieden werden.

8 Artenschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen

Für alle abzureißenden Gebäude gilt, dass als Ausgleich für deren Abriss pro Gebäude mindestens 3 Fledermausflachkästen an anderen Gebäuden zu installieren sind. Vor dem Abbruch der drei kartierten Gebäudequartiere sind diese detailliert auf Habitatstrukturen für die Zwergfledermaus zu untersuchen und es ist der Ausgleichsbedarf an Fledermauskästen festzulegen. Die Fledermauskästen sind vor Abbruchbeginn bzw. bei Abbruch im Winter bis spätestens Ende Februar (vor der folgenden Aktivitätsphase der Fledermäuse) im oder nahe des Plangebiets zu installieren. Potentielle Quartierbäume mit Höhlen sind vor der Rodung bezüglich des Habitatpotentials der vorhandenen Höhlen genauer zu untersuchen. Sind Höhlen vorhanden, die aufgrund ihrer Tiefe als Quartiere genutzt werden können, so sind vor der Rodung bzw. bis spätestens

Ende Februar (vor der nächsten Aktivitätsphase der Fledermäuse) Ersatzquartiere (2 Fledermauskästen pro Höhle) im oder nahe des Plangebiets zu installieren. Für die Brutstätte am Gebäude SPZ sind vor Abbruchbeginn bzw. bei Abbruch im Winter bis spätestens Ende März 2 artspezifische Nisthilfen in mindestens 6 m Höhe an Gebäuden im oder nahe des Plangebiets zu installieren. Damit gewährleistet ist, dass die Kästen langfristig funktionsfähig bleiben, sind Kästen aus Holzbeton zu verwenden. Bei der Anbringung sind die Herstellerangaben zu beachten.

9 Erhalt und Pflege von Fledermauskästen

Die Fledermauskästen (7 Stück), die als Ausgleichsmaßnahme im Rahmen einer Abbruchmaßnahme (Abbruchgenehmigung (63) 154/7/A - 01653-18) an Bäumen angebracht wurden, sind dauerhaft zu erhalten und bei Beschädigung zu ersetzen.

10 Baum- und Strauchpflanzungen

Bei Baumpflanzungen ist auf optimale Standort- und Wachstumsvoraussetzungen zu achten. Es wird empfohlen, einen Teil des Niederschlagswassers der Dachflächen über eine Rohrversickerung den Baumstandorten zuzuführen. Die Anpflanzungen müssen spätestens 1 Jahr nach Bau fertigstellung (Schlussabnahme) erfolgen.

11 Lärmschutz

Die Andienzeit im Wirtschaftshof des Klinikums ist auf den Tageszeitraum von 6-22 Uhr beschränkt.

12 Baumschutzmaßnahmen

Es sind Baumschutzmaßnahmen nach den Vorschriften der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ durchzuführen. Die zum Erhalt festgesetzten Bestandsbäume sind bei Eingriffen in den Wurzelbereich (Kronendurchmesser + 1,50 m) zu schützen. Insbesondere ist zu beachten: Bei Eingriffen in den Wurzelraum ist die fachgerechte Erstellung eines Wurzelvorhangs in Handarbeit erforderlich. Der Abstand zum Stammfuß des Baums muss mindestens 2,5 m betragen. Bei einem Eingriff in den Wurzelraum ist ein fachgerechter Kronenrückschnitt vorzunehmen. In Bereichen, in denen die Bauarbeiten bis unmittelbar an den Wurzel- und / oder Kronenbereich der Bäume heranreichen, sind vor Beginn der Bauarbeiten einzelfallbezogene Baumschutzmaßnahmen in Abstimmung mit einer Fachperson festzulegen.

13 Schutz vor Hitzebelastung

Als energiesparende Maßnahmen gegen sich aufheizende Gebäude und Freianlagen wird temporäre Verschattung von Räumen (z.B. Rollläden) und Freianlagen (z.B. Sonnensegel) sowie eine Fassadengestaltung mit hoher Reflexion des Sonnenlichts (helle Fassadenfarben) empfohlen.

14 Altlasten

Im gesamten Geltungsbereich ist mit Geländemodellierungen durch Verfüllungen zu rechnen. Die zum Abtrag kommenden Auffüllmaterialien und die darunter natürlich anstehenden Feinsande entsprechen nach dem vorliegenden Kenntnisstand den Einbauklassen Z 0 bis >Z 2 ge-

mäß der LAGA M 20. Es wird darauf hingewiesen, dass die getroffenen Einstufungen der untersuchten Materialien teilweise unter Grundlage von Einzelparameteruntersuchungen erfolgt sind. Des Weiteren gelten seit dem 01.08.2023 die Materialklassen der Ersatzbaustoffverordnung für die Herstellung und Verwertung von mineralischen Ersatzbaustoffen (MEB). Die Anforderungen der LAGA sind damit abgelöst. Bei der späteren Ausführung von Erdbaumaßnahmen sind demzufolge weitere abfalltechnische Untersuchungen erforderlich. Bei einer deponietechnischen Entsorgung der Ausbaumaterialien wird zusätzlich noch deren Einstufung gemäß Deponieverordnung notwendig. Im Zuge der Bauarbeiten ausgehobenes, verunreinigtes Bodenmaterial ist zu separieren und so zu lagern, dass davon keine Gefährdung für den Boden, das Grundwasser und die Allgemeinheit ausgeht. Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat IV/F 41.5 zu informieren.

15 Bodenschutz

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlagen finden sich in § 1a BauGB. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Ober- und Unterboden durchzuführen. Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Oberboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt erforderlich ist. Das Befahren oder Zerstören von Oberboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig. Sofern eine Befahrung unvermeidlich sein sollte, so ist der Oberboden vorab flächig abzuschieben und fachgerecht zwischenzulagern (z.B. in Bodenmieten von max. 2 m Höhe). Zur Schonung des Bodengefüges vor schädlichen Verdichtungen sind geeignete Maßnahmen zu treffen wie z.B. die Verwendung von Fahrzeugen mit großflächiger Lastverteilung oder das Anlegen einer bodenschonenden Baustraße. Anfallender Bodenaushub ist entweder auf befestigtem Boden (Asphalt) oder mit Hilfe einer Planunterlage auf unbefestigtem Boden zu lagern, so dass sowohl eine leichte Wiederaufnahme des Haufwerks möglich ist als auch der Untergrund und das Grundwasser vor Kontaminationen geschützt sind. Zwischengelagertes Bodenmaterial ist arbeitstäglich durch geeignete Vorkehrungen (z.B. Folienabdeckung) vor Auswaschung durch Niederschlag und Verwehung zu sichern. Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Oberboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich sauberes Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Materialien, die in Mengen von mehr als 500 m³ auf oder in den Boden eingebracht werden, müssen vorab auf die in Anlage 1 Tabelle 1 und 2 BBodSchV aufgeführten Stoffe analytisch untersucht werden. Soweit Mengen von mehr als 600 m³ geplant sind, ist die Verwendung mit den entsprechenden Unbedenklichkeitsnachweisen mindestens zwei Wochen vor Beginn der Auf- oder Einbringungsmaßnahmen bei der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Offenbach anzuzeigen. Vor Wiederauftrag des Oberbodens sind Unterbodenverdichtungen gemäß DIN 18915 bis in eine Tiefe von mindestens 30 cm zu lockern, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind. Im Kronentraufbereich von Bäumen ist eine Lockerung erst nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten. Auf unversiegelten Flächen innerhalb des Plangebietes ist die Einhaltung der Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung für den Wirkungspfad Boden – Mensch für die jeweilige Nutzungskategorie sicherzustellen. Ist eine Wiederverwertung im Baugebiet selbst oder auf landwirtschaftlichen Flächen nicht möglich, ist überschüssiger Aushub fachgerecht zu entsorgen.

16 Kampfmittel

Das Plangebiet befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. 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 Metern 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 zu einer Tiefe von 5 Metern (ab GOKIIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

17 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 (z.B. Photovoltaikanlagen) und weiteren Techniken zur rationellen Energienutzung und -einsparung sowie sonstigen umwelt- und ressourcenschonenden Techniken empfohlen.

18 Grundwasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist hoch anstehendes Grundwasser zu erwarten. Dies ist für die Bebauung der Flächen zu berücksichtigen, etwa durch angepasste Bauweisen und besondere Maßnahmen zur Abdichtung. Änderungen der Grundwasserfließrichtungen und der Grundwasserflurabstände durch Querschnittseinengungen im Grundwasserleiter sind zu vermeiden.

19 Leitungsschutzmaßnahmen

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Bauwerke wie Einzäunungen und Mauern sind so zu gründen, dass sie die Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind.

20 Begrünung der Stützpfiler der Pergola

Es wird empfohlen, dass die Stützpfiler der Pergola nördlich der „Grünen Mitte“ durch standortgerechte Rankgewächse begrünt werden. Die Bepflanzungen sollen gepflegt, dauerhaft erhalten und bei Abgang ersetzt werden.

21 Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer und Fallrohre

Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer und Fallrohre aus diesen Materialien sollen im Plangebiet nur ausgeführt werden, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu erwarten ist.

22 Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz

Die Errichtung und Aufstellung von baulichen Anlagen bedürfen der Baugenehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde Offenbach am Main. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Feuerwehr Offenbach nur noch in Teilbereichen (Gebäudeklasse 5, Sonderbauten, Abweichungen) als fachkundige Stelle mit eingebunden. Hierbei berücksichtigt die Feuerwehr Offenbach die brandschutztechnischen Anforderungen an Grundstücke, mit den darauf zu errichtenden baulichen Anlagen.

23 Lichtstärke und Leuchtdichten von Werbeanlagen

Die Leuchtdichten müssen in der Zeit von 21:00 Uhr bis 23:00 Uhr um mindestens 50% reduziert werden. Zwischen 23:00 Uhr und 6:00 Uhr in den Nachtstunden ist eine vollständige Abschaltung durchzuführen.

24 Empfehlungen für Baumpflanzungen

Vorschlagsliste 1. Ordnung (Großkronige Bäume 20-40 m Höhe)

Quercus robur	Stieleiche
Acer platanoides	Bergahorn
Tilia cordata	Winter-Linde

Vorschlagsliste 2. Ordnung (Mittelkronige Bäume 12-20 m Höhe)

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides „Emerald Queen“	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Carpinus betulus „Fastigiata“	Säulenhainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Prunus serrulata (in Sorten)	Zierkirschen
Pyrus calleryana spec.	Stadtbirne in Sorten
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata „Greenspire“	Stadtlinde
Tilia x euchlora	Stadtlinde
Ulmus hollandica „Lobel“	Schmalkronige Stadtulme

Vorschlagsliste 3. Ordnung (Kleinkronige Bäume, 7 - 12 m Höhe)

Fagus sylvatica	
(in den Sorten 'Purpurea Pendula' oder 'Dawyck')	Rotbuche
Carpinus betulus	
(in den Sorten 'Fastigiata Monument' oder 'Lucas')	Hainbuche
Quercus robur	
(in den Sorten 'Fastigiata' oder 'Fastigiata Koster')	Stieleiche
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus oxyacantha	Zweigriffeliger Weißdorn
Sorbus aucuparia	Vogelbeere