Planzeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 und § 16 der BauNVO)

- Überbaubare Fläche im allgemeinen Wohngebiet
- Überbaubare Fläche im Mischgebiet
- ① - ⑥ Plangebietsteile
- I Zahl der Vollgeschosse
- FH Firsthöhe als Höchstmaß
- bmin = 8m Mindestbreite von Baugrundstücken, z. B. 8 m

Überbaubare Grundstücksfläche:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- Baugrenze
- Baulinie

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

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsberuhigter Bereich
- F + R Fuß- und Radweg
- P Öffentliche Stellplätze
- Verkehrsbegleitender Grünstreifen mit öffentlichen Stellplätzen
- Straßenbegrenzungslinie
- Fußgängerbereich
- Von Ein und Ausfahrten freizuhaltender Bereich

Flächen für Versorgungsanlagen:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

- Zulässig sind Anlagen für Elektrizität und Abfall
- Anlagen für Elektrizität
- DC Anlagen für Abfall (Depotcontainer)

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

- Öffentliche Grünflächen
- Private Grünflächen
- Grünanlage
- Spielplatz
- Dauerkleingärten

Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, sowie Anpflanzungen:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen von Einzelbäumen
- Erhalt von Einzelbäumen
- Flächen zum Anpflanzen von Hecken, die dauerhaft mit einer Mindesthöhe von 2 m zu erhalten sind; die Unterbrechung für notwendige Grundstückszufahrten ist zulässig

Sonstige Planzeichen:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 21 und 24, Abs. 7)

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze
- N Nebenanlagen
- St Stellplätze
- GSt Gemeinschaftsstellplätze
- 1 St Ein Stellplatz pro Baugrundstück
- Ga Garagen
- Tga Tiefgaragen
- Cp Carports
- ⓐ Zuordnung der Gemeinschaftsstellplätze
- FD Flachdach
- Mit Gehrechten zu belastende Flächen
- Fläche für Lärmschutzwall und –wand; Höhe = 7,00 m
- Schutzwand
- Lw Lärmschutzwand
- Sw Sichtschutzwand
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Bereich für Pergolen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Stellung der baulichen Anlagen:

- Hauptfirstrichtung

Bestandsangaben:

- Gemeindegrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 123 Flurstücksnummer
- 22 Hausnummer
- Vorhandene Bebauung
- Hochspannungsfreileitung, 110 kV
- Ferngasleitung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 bis 2 und 6 BauGB)

1.1 Nutzungsschablone
(§ 1 Abs. 2, § 16 Abs. 2 BauNVO)

Plangebietsteile	Baugebiete	GRZ	GFZ	Zahl der Vollgeschosse	Höhe der baulichen Anlagen: Gebäude mit Satteldach OK[1] Außenwand[2]	Gebäude mit Satteldach FH[1]	Gebäude mit Pultdach oder flachgeneigten Dächern FH[1]	Bauweise	max. Anzahl der WE
①	WA	0,4	(0,8)	(II)	6,5 m	11,0 m	10,5 m	ED	2 WE bzw. 3 WE ab 450 m² Grundstücksfläche
②	WA	0,4	(0,8)	(II)	6,5 m	11,0 m	10,5 m	a, H	1 WE bzw. 2 WE ab 300 m² Grundstücksfläche
③	WA	0,4	(0,8)	(II)	6,5 m	11,0 m	10,5 m	g	1 WE bzw. 2 WE ab 300 m² Grundstücksfläche
④	WA	0,4	(1,0)	II - III			10,5 m		
⑤	WA	0,4	(0,9)	(III)			13,0 m		
⑥	MI	0,6	(1,2)	II - III			12,5 m		

Zeichenerklärung:

- WA = Allgemeines Wohngebiet; MI = Mischgebiet
- GRZ = Grundflächenzahl; GFZ = Geschoßflächenzahl
- (II) = Zahl der Vollgeschosse, zwingend; II - III = Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß
- OK = Oberkante, als Höchstmaß; FH = Firsthöhe, als Höchstmaß
- ED = Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig; H = Nur Hausgruppen zulässig
- a = Abweichende Bauweise; g = Geschlossene Bauweise

1) Bezugspunkt für die Höhenangabe OK und FH ist die im Mittel gemessene Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche.

2) Bei Gebäuden mit Satteldächern ist die OK Außenwand die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut oder der obere Abschluß der Außenwand (z.B. Dachaufkantungen oder massive Brüstungen von Dachterrassen).

1.2 Nutzungseinschränkungen
(§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

1.2.1 In den Plangebietsteilen ① bis ⑤ (allgemeine Wohngebiete) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

1.2.2 In dem Plangebietsteil ⑥ (Mischgebiet) sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

1.3 Grund- und Geschoßfläche
(§ 21a Abs. 2 und Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)

1.3.1 Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO sind die Flächenanteile an den außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen hinzuzurechnen.

1.3.2 Bei der Ermittlung der Geschoßfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.

1.4 Abweichende Bauweise
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Im Plangebietsteil ② dürfen die Hausgruppen eine Länge von 50 m überschreiten.

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)

1.5.1 Baugrenzen dürfen an einer Gebäudeseite ausnahmsweise durch vortretende Wintergärten, Balkone, Loggien, Terrassen, Veranden, Außentreppen und regenerative Energieversorgungssysteme um bis zu 3 m überschritten werden.

1.5.2 Baulinien dürfen an einer Gebäudeseite ausnahmsweise durch vor- und zurücktretende Wintergärten, Balkone, Loggien, Terrassen, Veranden, Außentreppen und regenerative Energieversorgungssysteme um bis zu 3 m über- bzw. unterschritten werden.

1.5.3 Bei einer Einzelhausbebauung im Plangebietsteil ① dürfen Baulinien zur Verwirklichung rechteckiger Gebäudegrundrisse ausnahmsweise über- bzw. unterschritten werden.

2 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

2.1 Nebenanlagen
(§ 14 Abs. 1 BauNVO)

2.1.1 Auf Baugrundstücken mit den durch Zeichnung festgesetzten Flächen (N) sind Nebenanlagen nur innerhalb dieser Flächen und den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Nebenanlagen auf den durch Zeichnung festgesetzten Flächen dürfen eine Grundfläche von 12 m² und einen umbauten Raum von 30 m³ nicht überschreiten.

2.1.2 Auf den übrigen Baugrundstücken dürfen Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eine Grundfläche von 7 m² und einen umbauten Raum von 18 m³ nicht überschreiten.

2.2 Stellplätze und Garagen
(§ 12 Abs. 4 BauNVO)

2.2.1 Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den durch Zeichnung festgesetzten Flächen (GST), (ST), (CP) und (GA) zulässig.

2.2.2 Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den durch Zeichnung festgesetzten Flächen (CP) und (GA) zulässig.

2.2.3 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den durch Zeichnung festgesetzten Flächen (GA) zulässig.

3 Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.1 Bodenbefestigung

Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind wasserdurchlässig herzustellen.

3.2 Regenwassersammelanlagen

Das von den baulichen Anlagen abfließende Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den Grundstücken in geeignete Rückhalteanlagen, Zisternen oder Gartenteiche zu leiten und als Brauchwasser (z.B. Gartenbewässerung) zu verwenden. Das Fassungsvermögen der Anlagen muß mindestens 20 l/m² projizierter Dachfläche betragen. Die Anlagen sind wasserundurchlässig herzustellen und durch Überlauf an den Straßenkanal anzuschließen.

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

Bei Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden, mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Arbeitszimmern, sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen, gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau), einzuhalten. Die Lärmpegelbereiche sind der nachstehenden Darstellung zu entnehmen.

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

5.1 Grundstücksfreiflächen in den Baugebieten

5.1.1 Je angefangene 200 m² nicht bebauter Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum oder heimischer Laubbaum dritter Ordnung (Beispiele siehe Vorschlagsliste III) zu pflanzen und zu erhalten. Der vorhandene Baumbestand wird angerechnet.

5.1.2 Ab einer nicht bebauten Grundstücksfläche von mehr als 1.200 m² sind auch heimische Laubbäume zweiter Ordnung (Beispiele siehe Vorschlagsliste II) zulässig.

5.2 Begrünung der Tiefgaragenüberdeckung

Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut oder mit Stellplätzen überstanden sind, zu mindestens 70 % zu begrünen. Die Mindestschichtdecke (Substrat- und Dränschicht) beträgt 80 cm.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 81 Abs. 1 Nr.1 HBO)

1.1 Fassadengestaltung

Bei Doppelhäusern, Hausgruppen und im Plangebietsteil ③ sind nur verputzte Wandflächen zulässig. Abweichende Fassaden sind ausnahmsweise zulässig, wenn die einheitliche Fassadengestaltung des Doppelhauses, der Hausgruppe bzw. der Häuser im Plangebietsteil ③ durch Baulast gesichert ist.

1.2 Dachgestaltung

1.2.1 Die Gesamtbreite der Dachaufbauten und –einschnitte darf maximal 50% der Trauflänge betragen.

1.2.2 Die Höhe der Dachaufbauten und -einschnitte darf maximal 50% der Ortganghöhe betragen.

1.3 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

1.3.1 Bei Doppelhäusern, Hausgruppen und im Plangebietsteil ③ sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° zulässig. Folgende abweichende Dachformen und Dachneigungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn die einheitliche Dachform und Dachneigung des Doppelhauses, der Hausgruppe bzw. der Häuser im Plangebietsteil ③ durch Baulast gesichert ist:

- Satteldächer von 22° bis 35°
- Pultdächer von 5° bis 15°
- Flachgeneigte Dächer bis 7°

1.3.2 In den Plangebietsteilen ④, ⑤ und ⑥ sind nur flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 7° zulässig.

1.3.3 Die Dächer der Doppelhäuser, Hausgruppen und der Häuser im Plangebietsteil ③ sind mit roten, rotbraunen oder braunen Ziegeln einzudecken. Abweichende Dacheindeckungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn die einheitliche Dacheindeckung des Doppelhauses, der Hausgruppe bzw. der Häuser im Plangebietsteil ③ durch Baulast gesichert ist.

2 Gestaltung der Einfriedungen und Anlagen zum Sichtschutz
(§ 87 Abs. 1 Nr.3 HBO)

2.1 Einfriedungen

2.1.1 In den Plangebietsteilen ② und ③ ist die Einfriedung der Vorgärten nicht zulässig.

2.1.2 In den übrigen Bereichen sind Einfriedungen als Laubhecken bzw. begrünte Abgrenzungen aus Holz-, Stein- oder Metall zulässig.

2.1.3 Die Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig. Die Sockelhöhe darf 20 cm nicht überschreiten.

2.1.4 An den seitlichen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen als Sichtschutz aus Holz oder Stein bis zu einer Höhe von 2,0 m und einer Länge von 3,0 m, gemessen ab rückwärtiger Gebäudekante, zulässig.

2.2 Anlagen zum Sichtschutz

2.2.1 Die Zufahrtsrampen der Tiefgaragen und die Abstellplätze für Abfalltonnen sind mit einem Sichtschutz aus Laubhecken zu versehen.

2.2.2 Die übrigen Sichtschutzanlagen sind mit Laubgehölzen oder Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen.

C Hinweise und Empfehlungen

1. Hinweise

1.1 Grundwasserstände
Im Baugebiet sind hohe Grundwasserstände möglich. Grundwasserflurabstände zwischen 2 m und 2,5 m wurden im Juni 2001 gemessen. Aufgrund langjähriger Messungen an benachbarten Grundwasserpegeln ist ein Anstiegen des Grundwasserstandes bis zu rund 1 m möglich.

1.2 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in der Zone III A des Trinkwasserschutzgebietes der Brunnen für die Stadt Mühlheim am Main.

2. Empfohlene Begrünungen

2.1 Dachbegrünung

Im Baugebiet wird die dauerhafte, extensive Begrünung der flachgeneigten Dachflächen (Neigungswinkel bis 15°) empfohlen. Die Dicke der Substratschicht sollte mindestens 8 cm betragen.

2.2 Fassadenbegrünung

Im Baugebiet wird die Begrünung der Außenwandflächen empfohlen. Als Richtwert gilt: Eine Kletterpflanze je 5 m Wandlänge.

2.3 Öffentlicher Grünzug

Für die Gestaltung des öffentlichen Grünzuges werden folgende Empfehlungen abgegeben:

2.3.1 1 Baum pro 200 m² Grünfläche, davon 10 % Bäume erster Ordnung (Beispiele siehe Vorschlagsliste I) und 90 % Bäume zweiter Ordnung (Beispiele siehe Vorschlagsliste II).

2.3.2 Mindestens 20 % des Grünzuges soll extensiv, z. B. als Wildblumenwiese, angelegt werden.

2.4 Listen für Anpflanzungen

Vorschlagsliste I. Ordnung (Großbäume 20-40 m Höhe)

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus carnea	Rotblühende Kastanie
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Quercus petrea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platophyllus	Sommerlinde

Vorschlagsliste II. Ordnung (Mittelgroße Bäume 12 -20 m Höhe)

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides „Emerald Queen“	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Carpinus betulus „Fastigiata“	Säulenhainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Juglans regia	Walnuss
Pyrus calleryana spec.	Stadtbirne in Sorten
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Pyrus calleryana spec.	Stadtbirne in Sorten
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata „Greenspire“	Stadtlinde
Tilia x euchlora	Stadtlinde
Ulmus hollandica „Lobel“	Schmalkronige Stadtulme

Vorschlagsliste III. Ordnung (Kleinbäume bis 12 m Höhe)

Acer campestre „Elsrijk“	Feldahorn
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Crataegus laevigata „Paul's Scarlet“	Rot-Dorn
Crataegus monogyna „Stricta“	Säulen-Weißdorn
Fraxinus excelsior „nana“	GewöhnlicheEsche
Malus sylvestris	Holzapfel
Morus alba	Weiße Maulbeere
Prunus domestica	Zwetschge
Prunus cerasifera „nigra“	Blutpflaume
Pyrus communis „Beech Hill“	Birne
Sorbus aucuparia „Fastigiata“	Säuleneberesche
Sorbus intermedia „Brouwers“	Schwedische Mehlbeere

PLANUNTERLAGEN
hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstandenen städtischen Kartenwerk durch das Vermessungsamt Offenbach a. M. (Vermessungsstelle nach § 15 Abs. 1 Nr. 3 HVG).
Offenbach a. M., den 21.07.2003
Vermessungsamt
gez. Bockwoldt S
Vermessungsdirektor

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 20.05.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluß ist durch Abdruck in der Offenbach-Post vom 26.05.2000 bekanntgemacht worden.
Offenbach a. M., den 21.07.2003
Der Magistrat
Dezernat I
gez. Grandke S
Oberbürgermeister

Für den städtebaulichen Entwurf
Offenbach a. M., den 21.07.2003
Bau- und Planungsamt
gez. Schöllkopf S
Amtsleiterin

BILLIGUNG
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 14.11.2002 den Entwurf des Bebauungsplanes nebst Begründung zum Zwecke der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gebilligt.
Offenbach a. M., den 21.07.2003
Der Magistrat
Dezernat I
gez. Grandke S
Oberbürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 17.07.2003 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.
Offenbach a. M., den 21.07.2003
Der Magistrat
Dezernat I
gez. Grandke S
Oberbürgermeister

AUSFERTIGUNG
Die Bebauungsplansatzung wird hiermit ausgefertigt.
Offenbach a. M., den 21.07.2003
Der Magistrat
Dezernat I
gez. Grandke S
Oberbürgermeister

TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.01.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Offenbach a. M., den 21.07.2003
Bau- und Planungsamt
gez. Schöllkopf S
Amtsleiterin

BÜRGERBETEILIGUNG
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 04.02.2002 bis zum 06.03.2002 durchgeführt worden.
Offenbach a. M., den 21.07.2003
Bau- und Planungsamt
gez. Schöllkopf S
Amtsleiterin

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Offenbach-Post am 20.12.2002 in der Zeit vom 06.01.2003 bis einschließlich 05.02.2003 öffentlich ausgelegen.
Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.12.2002 über die Auslegung informiert worden.
Offenbach a. M., den 21.07.2003
Vermessungsamt
gez. Bockwoldt S
Vermessungsdirektor

BEDENKEN UND ANREGUNGEN
Die Stadtverordnetenversammlung hat über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie über die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 17.07.2003 entschieden.
Offenbach a. M., den 21.07.2003
Der Magistrat
Dezernat I
gez. Grandke S
Oberbürgermeister

INKRAFTTRETEN
Der Beschluß des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, sind am 09.08.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Offenbach a. M., den 11.08.2003
Vermessungsamt
gez. Bockwoldt S
Vermessungsdirektor

Stadt Offenbach am Main OF

BEBAUUNGSPLAN NR. 618 A

DER STADT OFFENBACH AM MAIN

„Waldheim-Süd; südlicher Teil“

Für den südlichen Teil des Bereiches zwischen der Bahnstrecke von Offenbach nach Hanau, der Kastanienallee, der Kirschenallee, des Eibenweges und der Ulmenstraße.

Maßstab: 1:500 Stand: 18.06.2003