



### ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- W Wohnbauflächen
- WS Kleindensiedlungsgebiete
- WR Reine Wohngebiete
- WA Allgemeine Wohngebiete
- WB Besondere Wohngebiete
- MB Gemischte Bauflächen
- MD Dorfgebiete
- MI Mischgebiete
- MK Kerngebiete
- G Gewerbliche Bauflächen
- GE Gewerbegebiete
- GI Industriegebiete
- S Sonderbauflächen
- SO Sondergebiete

Maß der baulichen Nutzung

- Geschossflächenzahl (0.7)
- Baumstanzahl (3.0)
- Grundflächenzahl (0.4)
- Zahl der Vollgeschosse
- als Höchstmaß (III)
- als Mindest- und Höchstmaß (III-V)
- zwingend (V)
- Höhe baulicher Anlagen
- als Höchstmaß (TH 12.4 m über Gehweg, FH 53.5 m über NN, OK 124.5 m über NN)
- als Mindest- und Höchstmaß (OK 116.0 m bis 124.5 m über NN, zwingend OK 124.5 m über NN)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- O Offene Bauweise
- Ein- und Doppelhäuser zulässig
- nur Doppelhäuser zulässig
- nur Hausgruppen zulässig
- Ein- und Doppelhäuser zulässig
- geschlossene Bauweise
- Bauweise
- Baugrenze
- Hauptfrischtrichtung
- Walldach
- Zeldach

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen u. privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Öffentliche Verwaltungen
- Schule
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Post
- Schutzbauwerk
- Feuerwehr
- Flächen für Sport- und Spielanlagen
- Sportanlagen
- Spielanlagen

Regelung für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

- Umgrenzung von Erhaltungsblöcken, wenn im Bebauungsplan bezeichnet
- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Einzelbauten (unabhängige Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- überirdisch
- unterirdisch

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Anpflanzen
- Bäume
- Sträucher
- Sonstige Bepflanzungen
- Hecken
- Erhaltung
- Bäume
- Sträucher
- Sonstige Bepflanzungen
- Hecken
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - schmale Flächen
- Bäume
- Sträucher
- Sonstige Bepflanzungen
- Hecken
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- schmale Flächen
- Bäume
- Sträucher
- Sonstige Bepflanzungen
- Hecken
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- Schutzgebiete und Schutzobjekte:
- Naturschutzgebiet
- Nationalpark
- Naturpark
- Naturdenkmal
- Geschützter Landschaftsbestandteil
- Flächennutzungsplanung für landschaftsplanerische Festsetzungen
- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für Wald
- Erholungswald

Verkehrflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Öffentliche Parkfläche
- Fußgängerbereich
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Fuß- und Radweg
- Fußweg
- Radweg
- Landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschließ anderer Flächen an die Verkehrsflächen
- Ein- und Ausfahrt
- Einfahrtbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- Zweckbestimmung:
- Elektrizität
- Gas
- Fernwärme
- Wasser
- Abwasser
- Abfall
- Ablagerung
- Grünflächen
- Öffentliche Grünflächen
- Öffentliche Grünflächen (V - Verkehrsgrün)
- Private Grünflächen
- Private Grünflächen
- Zweckbestimmung:
- Parkanlage
- Badeplatz, Freibad
- Friedhof
- Abgrabung
- Sportplatz
- Spielplatz
- Gehölzstreifen
- Gehölzbestände
- Kleinerzucht
- Weide - Wiese
- Dauerkleingärten
- Eigentümergeärten
- Anzahl der max. zulässigen Gartenlauben in den Flächen für Dauerkleingärten und Eigentümergeärten pro Teilbereich
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen
- Flächen für Aufschüttungen
- Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Zweckbestimmung:
- St Stellplätze
- GSt Gemeinschaftsstellplätze
- Ga Garagen
- GGA Gemeinschaftsgaragen
- TGA Tiefgaragen
- Spielplatz
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungszwecke von Flächen, die durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Im Bebauungsplan sind die Maßnahmen innerhalb der Flächen näher zu bestimmen.
- Umgrenzung der Gebiete, in denen bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen
- Im Bebauungsplan sind die Maßnahmen innerhalb der Gebiete näher zu bestimmen.
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenen Schutzflächen
- Im Bebauungsplan sind die Maßnahmen innerhalb der Flächen näher zu bestimmen.
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Bödenverbesserung sowie zur Herstellung des Strukturrumpfes örtlich und räumlich
- Aufschüttung
- Abgrabung
- Stützmauer
- Gehweg
- Höhefestsetzung
- Umgrenzung der Flächen, bei denen besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind
- Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- Abgrenzung unterschiedlicher Geschosshöhen
- unverändliche künftige Grundstücksgrenze
- Bestandsangaben
- Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- vorhandene Bebauung
- Hausnummer

Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§9 (1) BauGB)

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen wird durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplans bestimmt.

2.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 (1) Nr.1 BauGB)

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG UND DIE BAUWEISE DER MIT ARAB. ZAHLEN KENNZEICHNETEN PLANGEBIETSTEILEN

Planungsgebiet	Baugruppe	Bauweise	Zahl der Vollgeschosse	Zul. Grundflächenzahl	Zul. Geschossflächenzahl	Anzahl der Wohneinheiten
1	MK	g	3	1,0	4,5	-
2	MK	g	3	1,0	7,5	-

2.1 KERNGEBIET (§7 BauNVO)

Allgemein zulässig sind gemäß §7 (2) BauNVO in Verbindung mit §1 (5) BauNVO:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsbetriebe,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsräte,
- sonstige Wohnungen in den Obergeschossen

Nicht zulässig sind gemäß §1 (5) BauNVO sowie §1 (6) BauNVO

- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sowie sonstige Tankstellen

3.0 HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN (§9 (2) BauGB)

Die Oberkante des Fußbodens auf der Eingangsseite ist auf max. zulässig 0,40m über Oberkante der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Bezugsfläche ist die Straßenhöhe vor Haus Berliner Straße 116 mit 99,00m ü. NN.

4.0 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 (1) Nr.2 BauGB)

Zum Schutz vor einer Aufhebung der Hochhausabstände sind bei dem 18- und dem 15-geschossigen Gebäude nur Fassaden mit geringer Wärmespeicherkapazität als vorgehängte, hinterlüftete Fassaden - d.h. konstruktiv vom Bauwerk getrennt - zulässig.

Zum Schutz vor unnatürlichen Lichtverhältnissen durch Reflexionen sind bei dem 16- und dem 18-geschossigen Gebäude nur nicht reflektierende Fassaden zulässig.

5.0 STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§9 (1) Nr.4 und Nr.22 BauGB)

5.1 GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE

Garagen, Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen sind gemäß §12 (1) BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.0 GEBIETE, IN DENEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN BESTIMTE LUFTVERUNREINIGENDE STOFFE NICHT VERWENDET WERDEN DÜRFEN (§9 (1) Nr.23 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans dürfen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen keine festen und fossilen Brennstoffe zum Heizen verwendet werden.

7.0 BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN (§9 (1) Nr.25 BauGB)

7.1 BAUMPFLANZUNGEN

Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten (Straßenbäume) sind - unter Freihaltung der Grundstückszufahrten - Laubbäume gemäß nachfolgender Artenliste zu pflanzen.

Artenliste:

- Platanus acerifolia Platane
- Tilia americana "Nova" Linde

7.2 DACHBEGRIENUNG

Innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis auf notwendige Belüchtungsöffnungen mit einer extensiven Dachbegrünung anzulegen.

7.3 FASSADENBEGRIENUNG

Gebäudefassaden mit wenig Fensteröffnungen bzw. Fassaden mit mehr als 30qm geschlossener, zusammenhängender Fläche sind mit ausdauernden Kletterpflanzen bis zum 4. Obergeschoss zu bepflanzen.

Folgende Arten werden empfohlen:

- Clematis spec. Waldrebe
- Hedera helix Efeu
- Hydrangea Kletterhortensie
- Lonicera spec. Gelblat
- Parthenocissus tricuspidata Wilder Wein
- Vitis "Veitchii"

7.4 BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN

Der vorhandene und mit Planzeichen dargestellte Baumbestand ist langfristig zu sichern und zu unterhalten und darf durch Baumaßnahmen nicht geschädigt werden. Die DIN 18 920 ist entsprechend einzuhalten.

8.0 HINWEISE (§9 (6) BauGB)

8.1 GRUNDWASSERSCHUTZ HEILQUELLENSCHUTZGEBIET ZONE C

Der gesamte Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt im Heilquellenschutzgebiet Zone C der Kaiser-Friedrich-Quelle AG, Offenbach am Main.

Die in der vorgemerkten Schutzzone verbotenen Handlungen und Nutzungen sind in §3 der "Verordnung zum Schutz der staatlichen anerkannten Heilquelle der Fa. Kaiser-Friedrich-Quelle AG" vom 18.04.1978 aufgeführt.

## BEBAUUNGSPLAN NR. 581 der Stadt Offenbach am Main

PLANUNTERLAGEN

Hergestellt nach dem vom Zugrundeliegenden Flurkataster entnommenen historischen Kartenwerk durch die Vermessungs- und Katasterämter in Offenbach am Main, den 1. 9. 1992, S. 8 Abs. 1 Nr. 3-Kat. Ges.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 27. 9. 1990 die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 581 beschlossen.

TRAGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 1. 10. 1990 bis zum 13. 10. 1990 zur Äußerung aufgefordert worden.

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Vorstange Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 2. 10. 1990 bis zum 13. 10. 1990 durchgeführt worden.

RECHNERN UND ANREGUNGEN ZUM PLANENTWURF

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 1 Abs. 3 BauGB) ist in der Zeit vom 2. 10. 1990 bis zum 13. 10. 1990 durchgeführt worden.

IN-KRAFT-TRETTEN

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 1 Abs. 3 BauGB) ist in der Zeit vom 2. 10. 1990 bis zum 13. 10. 1990 durchgeführt worden.

SÄTZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 28. 9. 1990 den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 BauGB beschlossen.

VERLEGHUNG VON RECHTSVERHÄLTNISSEN

Das Anzeigeverfahren nach § 1 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.

AUFHEBUNG

Die Bebauungsplanung wird hiermit aufgehoben.

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

Im Auftrag