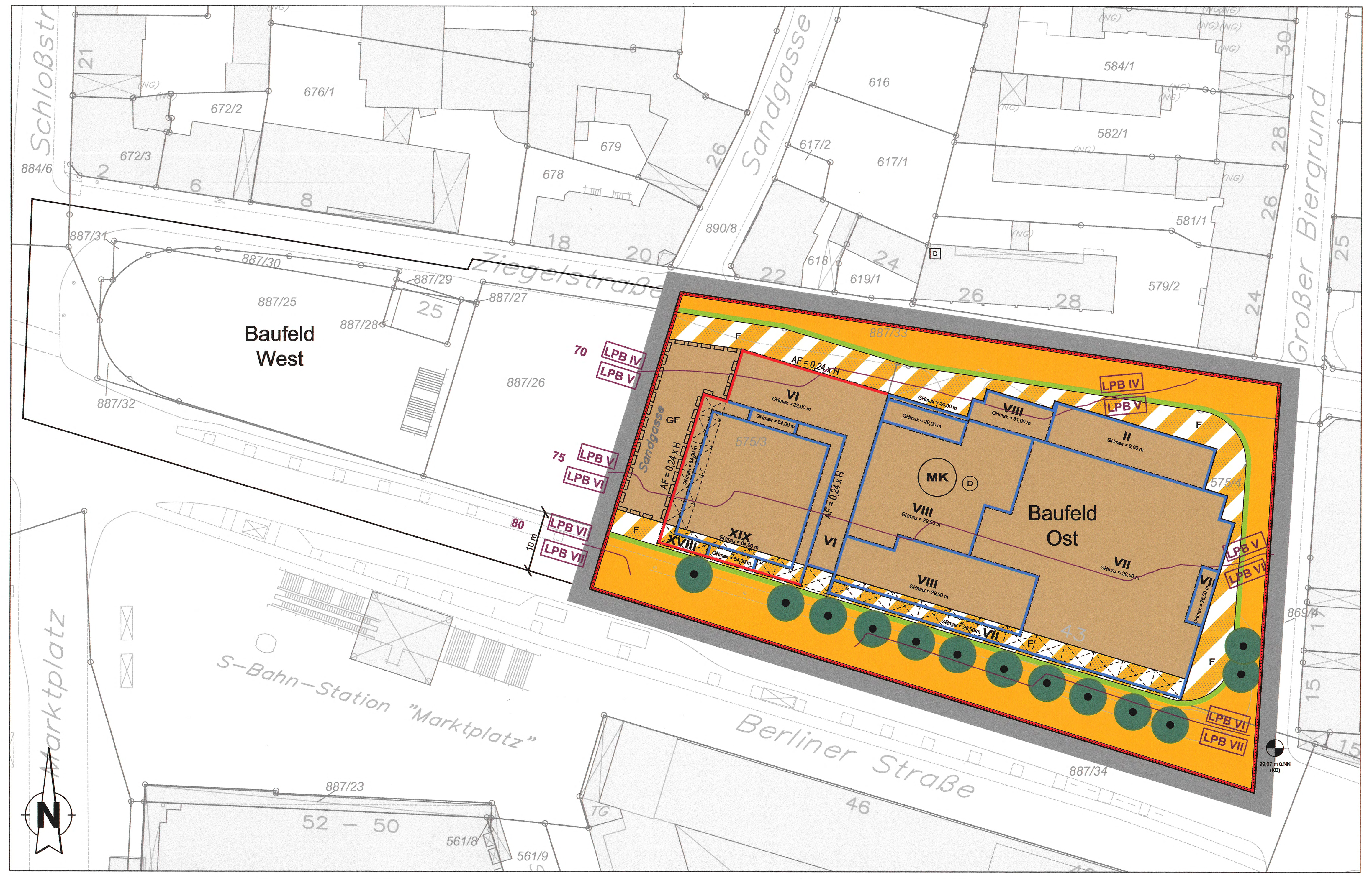
Zeichnerische Festsetzung



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

MK — Kerngebiet (§ 7 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis Abs. 9 BauNVO)

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

VI — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO) (Zahl als Beispiel)

GHmax = 23,70 m — Maximale Gebäudehöhe (Oberkante Attika) (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 16 Abs. 3 BauNVO) (Zahl als Beispiel)

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

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)

Baulinie (§ 23 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)

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

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fußweg

Straßenbegrenzungslinie

Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Erhaltung von Bäumen

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

AF = 0,33 x H — Vom Bauordungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen (Zahl als Beispiel)

Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

GF — Mit Geh- und Fahrradfahrrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

F — Fußweg; private Fläche mit öffentlichem Gehrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Arkade

Altlastenverdachtsfläche (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

Baufeld West — Bezeichnung des Baufeldes (Name als Beispiel)

99,07 m ü.NN (KD) — Höhenbezugspunkt (Kanaldeckel) (Zahl in m über NN)

Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

LPB V / 75 / LPB VI — Grenze zwischen Lärmpegelbereichen mit maßgeblichem Außenlärmpegel in La / [dB(A)]

Bestandsangaben

Gebäude Bestand

26 — Hausnummer (Zahl als Beispiel)

Flurstücksgrenze

678 — Flurstücksnummer (Zahl als Beispiel)

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 12 BauGB)
Kerngebiet MK (§ 7 BauNVO i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB)

Allgemein zulässig sind:
- Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO ausschließlich im Erdgeschoss,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 i.V.m. § 7 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO erst ab dem 2. Obergeschoss.

Nicht zulässig bzw. nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind:
- Vergnügungsstätten nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 und Tankstellen nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Einrichtungen, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Inhalt ausgerichtet sind,
- Werbeanlagen (außer an der Stätte der Leistung). Siehe hierzu auch II „Bauordnungsrechtliche Festsetzungen“ Nr. 3.

Im festgesetzten Kerngebiet nach § 7 BauNVO sind gemäß § 12 Abs. 3 a i.v.m. § 9 Abs. 2 BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2 Nutzungsbeschränkungen (§ 1 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
Die Andienung ist nur im Tagzeitraum (7.00 - 22.00 Uhr) zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)
Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GHmax) wird durch Eintrag in die Planzeichnung bezogen auf den Höhenbezugspunkt von 99,07 m ü. NN festgesetzt.

Als zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt des Gebäudeteils (Oberkante Attika).

Maximal vier Treppenhäuser und technische Anlagen wie Antennen, Solaranlagen, sowie Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten sowie Absturzsicherungen dürfen die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe um bis zu 3,50 m überschreiten.

4 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

4.1 Baulinien und Baugrenzen
Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen um bis zu 20 cm ist zur Umsetzung eines besseren Energiestandards für die Anbringung von Wärmedämmung zulässig.Eine Unterschreitung der festgesetzten Baulinien ist durch Gebäuderücksprünge bis zu einer Tiefe von max. 1,00 m zulässig.

4.2 Arkaden
Die durch Eintrag in die Planzeichnung festgesetzten Arkaden müssen eine lichte Höhe von mindestens 3,50 m aufweisen.

5 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)
An den mit AF gekennzeichneten Baulinien & Baugrenzen wird das von§ 6 Abs. 5 HBO abweichende Maß der Tiefe der Abstandsfläche durch Eintrag in die Planzeichnung festgesetzt.

6 Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan wird neben dem Wohn- und Geschäftshochhaus ein Parkhaus errichtet. Außerhalb dessen sind oberirdische Stellplätze und Garagen nicht zulässig.

7 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen in Form von (überdachten) Fahrradabstellanlagen und Platzmöblierung bis zu einer Höhe von 2,50 m (bezogen auf den Höhenbezugspunkt) zulässig.

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

8.1 Artenschutzmaßnahmen
Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind folgende Vorkehrungen zu beachten:

Vermeidungsmaßnahmen
Rodungen von oder größere Schnittmaßnahmen an Bäumen sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. / 29. Februar zulässig, sofern nicht eine akute Gefahr für die Verkehrssicherung vorliegt.

Bauarbeiten in den Frühjahr- und Sommermonaten (März bis September) dürfen nicht in der Dunkelheit (Lärmentwicklung und Kunstlichteinsatz) durchgeführt werden.

Maßnahmen zur Reduzierung des Vogelschlagrisikos
Bei der Wahl der Materialien im Rahmen der Fassadengestaltung ist auf Grundlage des aktuellen wissenschaftlichen Kenntnisstands fachlich zu bewerten, ob das Risiko für die Kollision von Vögeln und Fledermäusen an den Glasflächen über das unvermeidbare Maß hinausgeht. Hierzu ist ein von einer Person mit ornithologischer und fledermauskundiger Fachkenntnis erstelltes Konzept mit einer Einschätzung der Gefährdungslage für diese Tiergruppen geschützter Arten sowie mit Maßnahmenempfehlungen vorzulegen, mittels derer dieses Risiko gesenkt werden kann.

Herstellung von Nistangeboten für gebäudebrütende Vogelarten
An den Gebäudefassaden oder im Dachbereich sind wartungsfreie künstliche Nisthilfen für Gebäudebrüter von außen anzubringen oder in die Fassade zu integrieren (Einbauelemente). Es sind Nisthilfen-Modelle zu wählen, die für Mauersegler und Sperling geeignet sind. Je angefangene 20 m Fassadenlänge ist mind. eine künstliche Nisthilfe vorzusehen. Die Nistelemente sind sach- und fachgerecht anzubringen.

Herstellung von Fledermausquartieren
An den Außenfassaden der Gebäude oder im Dachbereich ist je angefangene 20 m Fassadenlänge mind. ein künstliches Fledermausquartier zu installieren. Die Kästen sind sach- und fachgerecht anzubringen. Die Nistkästen für Gebäudebrüter und die Quartierskästen für Fledermäuse sind jeweils bevorzugt in Gruppen (Gruppen für die Gebäudebrüter und Gruppen für Fledermäuse) an der Fassade anzubringen.Die gewählten Modelle und deren Anbringungsorte sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Minimierung der Lichtverschmutzung
Lampen der Außenbeleuchtung sind in ihrer Lichtstärke auf 2500 Kelvin zu begrenzen. Es ist warmweißes Licht mit geringem Blauanteil zu verwenden, sowie eine gezielte Beleuchtung unter Vermeidung von Streulicht einzusetzen. Bodenstrahler sind zu vermeiden ebenso wie eine Außenbeleuchtung des Hochhauses in den oberen Etagen.

8.2 Rückhaltung von Niederschlagswasser
Die Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentlichen Kanäle hat auf max. 10 Liter/Sekunde*Hektar, bezogen auf das Vorhabengebiet, gedrosselt zu erfolgen. Insoweit sind entsprechend Rückhaltungen auf dem Grundstück vorzunehmen. Die Gesamteinleitmengen sind möglichst entsprechend der Grundstücksfrontmeter an die anliegenden Straßen (ausgeschlossen der Berliner Straße) in die dortigen Kanäle zu verteilen. Das Gelände ist nicht über die Berliner Straße an das öffentliche Entwässerungsnetz anzuschließen, sondern über Großer Biergrund oder Ziegelstraße. Etwaige noch vorhandene Anschlüsse aus dem Altbestand in der Berliner Straße sind zurückzubauen.

Eine Entwässerung von Vordächern auf öffentlichen Grund ist ausgeschlossen.

9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die im zeichnerischen Teil mit „GF“ bezeichnete Fläche wird durch die zeichnerische Festsetzung mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Geh- und Fahrradfahrrecht öffentlich-rechtlich belastet. Auf der Platzfläche zwischen Berliner Straße und Ziegelstraße ist ein mindestens 5,00 m breiter Streifen frei von Außengastronomie, Werbeanlagen und baulichen Anlagen z.B. Platzmöblierung zu halten. Die Rechte können im Grundbuch durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit für die Stadt Offenbach am Main sowie durch Eintragung einer Baulast zusätzlich gesichert werden.

Die im zeichnerischen Teil mit „F“ bezeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit öffentlich-rechtlich zu belasten. Die Rechte sind im Grundbuch durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit für die Stadt Offenbach am Main und durch Eintragung einer Baulast zu sichern.

Regelmäßig genutzte Türen müssen zurückgesetzt angeordnet werden und dürfen nicht in den öffentlich nutzbaren Gehwegbereich aufschlagen, v.a. wenn die Fassade auch als Orientierungslinie für Blinde und Sehbehinderte dient.

10 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Objektbezogene (passive) Schallschutzmaßnahmen
Außenwohnbereiche (Loggien) von Wohnungen sind als geschlossene (zu öffnende) Wintergärten auszuführen (Schalldämm-Maß im betriebsfertig eingebauten Zustand $R_W \geq 15$ dB).

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall die Tag-Beurteilungspegel 65 dB(A) nicht übersteigen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude).

Unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung können die Tag-Beurteilungspegel fassaden-weise für ausgewählte Geschosslagen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan entnommen werden (Bericht Nr. 20-2951, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, 64297 Darmstadt).

Die nachfolgenden Festsetzungen zum Schutz vor Umgebungslärm-einwirkungen gelten für den aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Lastfall:
- freie Schallausbreitung nachts,
- Immissionshöhe 1. OG.

Maßgebliche Außenlärmpegel / Lärmpegelbereiche
Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", und DIN 4109-2:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", auszubilden. Grundlage hierzu sind die im Plan dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel L_a bzw. Lärmpegelbereiche, die gemäß Tab. 7 der DIN 4109-1:2018-01 einander wie folgt zugeordnet sind:

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegel-bereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a / [dB(A)]
1	I	bis 55
2	II	56 bis 60
3	III	61 bis 65
4	IV	66 bis 70
5	V	71 bis 75
6	VI	76 bis 80
7	VII	> 80ª

a: für maßgebliche Außenlärmpegel L_a > 80 dB(A) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden.

Unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung können die maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche tags und nachts fassadenweise für ausgewählte Geschosslagen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan entnommen werden (Bericht Nr. 20-2951, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, 64297 Darmstadt).

Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

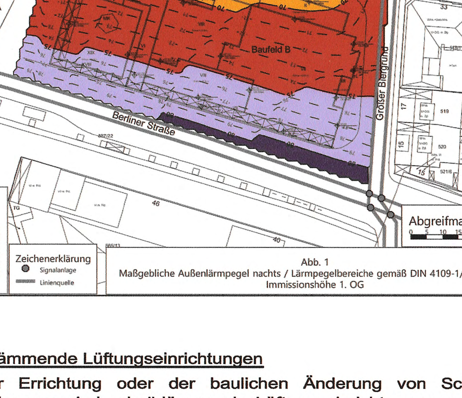


Abb. 1
Maßgebliche Außenlärmpegel nachts / Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1/-2:2018-01
Immissionshöhe 1. OG

Schalldämmende Lüftungseinrichtungen
Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Schlaf- und Kinderzimmern sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Auf dezentrale schallgedämmte Lüftungseinrichtungen kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts geringere Außenlärmpegel als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude).

Unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung können die Nacht-Beurteilungspegel fassadenweise für ausgewählte Geschosslagen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan entnommen werden (Schalltechnische Untersuchung, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt).

Haustechnische Außenanlagen
Im Sinne von § 15 Abs. 2 HBO ist bei der Errichtung und beim Betrieb von Luftwärmepumpen, Klimaanlagen, Lüftungsgeräten, Mini-Blockheizkraft-werken und vergleichbaren Anlagen über die geltenden Normen und Verordnungen hinaus (z. B. TA Lärm) auch der "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" zubeachten:
https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf

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

Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen
Alle Dachflächen sind mit einer extensiven Dachbegrünung (Höhe der Substratschicht mind. 10 cm) anzulegen. Soweit technisch möglich, ist eine Regenrückhaltung sicherzustellen.

Die zusätzliche Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen ist uneingeschränkt zulässig.

Ausnahmen von dieser Festsetzung sind nur zulässig für die Nutzung für errassen, als Parkhaus (Stellplätze inklusive ihrer Erschließung) und Kita-Außenspielbereiche gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan sowie für die Errichtung von Regenwassernutzungsanlagen. Die Regenwassernutzung gemäß dem aktuellen Stand der Technik wird empfohlen.

Die Fassaden des Parkhauses sind entsprechend der Regelung im Durchführungsvertrag in Teilen zu begrünen.

12 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Die im zeichnerischen Teil zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Sie sind während der Baumaßnahmen durch geeignete Schutzmaßnahmen zu schützen. Beschädigte Gehölze sind fachgerecht zu behandeln. Abgängige Gehölze sind durch Arten ähnlicher Wuchsordnung und -größe zu ersetzen. Dabei sind Arten zu verwenden, die mit den Standortbedingungen (Hitze, Trockenheit, Emissionen) verträglich sind.

Nach Möglichkeit sind heimische Baumarten zu verwenden, die die erforderlichen Eigenschaften aufweisen. Für neuangepflanzte Bäume ist eine Anwuchspflege zu leisten.

Erforderliche Schutzmaßnahmen für die zu erhaltenden Bäume sind nach DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - und der ZTV Baumpflege (Ausgabe 2017) durchzuführen.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB UND § 91 HBO

1 Dächer
Es sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5° zulässig.

2 Fassadengestaltung
Glänzende, selbstleuchtende und reflektierende Verkleidungen sowie die Verwendung von Signalfarben sind nicht zulässig.

3 Hinweisschilder und Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen müssen sich hinsichtlich Gestaltung und Material in die Fassadengestaltung einfügen. Die Werbeanlagen sind ausschließlich innerhalb der zweigeschossigen Sockelzone zulässig.

Farblich variierende oder blinkende Werbeanlagen (z.B. Lauflichter, Lichtwerbeanlagen mit bewegtem Licht) sowie Beachwings und Kundenstopper sind unzulässig.

Ausstecktransparente als Werbeanlagen sind nur zulässig, wenn sie ein Lichtraumprofil von mindestens 2,5 m über Gehweg und eine maximale Breite von 1,00 m (inkl. Befestigungsvorrichtung) aufweisen.

Werbung, die flächig auf Schaufenster aufgebracht wird, ist ausschließlich im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Die flächig aufgebrachte Werbung darf höchstens 25 % der gesamten Schaufensterfläche bedecken.

4 Anzahl der Stellplätze
Für Verkaufsstätten werden die nachzuweisenden Stellplätze wie folgt festgesetzt:

Für Verkaufsstätten unterhalb der Großflächigkeit gilt:1 Stellplatz je 85 m² Nutzfläche, mindestens 1 Stellplatz je Nutzungseinheit, Anteil an Besucherstellplätzen 89%.

Für großflächige Verkaufsstätten, Einkaufszentren gilt: 1 Stellplatz je 70 m² Nutzfläche, mindestens 2 Stellplätze je Nutzungseinheit, Anteil an Besucherstellplätzen 87%.

5 Windschutz
Zur Abmilderung der Windböigkeiten und Erhöhung des Aufenthaltskomforts sind an den Gebäuden Windschutzbauten z.B. Arkaden und Vordächer vorzusehen.

III WASSERRECHTLICHE SATZUNG GEM. § 37 ABS. 4 HWG

Gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBl. I 2010 S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 04.09.2020 (GVBl. S. 573) sind von den baulichen Anlagen abfließende Niederschlagswasser der abflusswirksamen Dachflächen aufzufangen und zu sammeln.

Regenwassernutzung
Die Regenwassernutzung gemäß dem aktuellen Stand der Technik nach DIN 1989 und DIN EN 16941-1:2018 wird empfohlen. Der Einsatz auch für andere Anwendungen wie z.B. WC-Spülung, Waschmaschine etc. wird empfohlen.

IV NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEM. § 9 ABS. 6 UND 6A BAUGB

1 Kulturdenkmäler (§ 2 i.V.m. § 20 HDSchG)
Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs mit möglichen vorhandenen Bodendenkmälern sowie in unmittelbarer Nachbarschaft zum Einzelkulturdenkmal Sandgasse 26 ist die Erfordernis für die Durchführung eines Genehmigungsverfahrens nach § 18 Abs. 1 und 2 HDSchG (Umgebungsschutz) zu prüfen.

2 Risikogebiet des Mains im Sinne des § 78b Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes
Im Rahmen der Aufstellung eines Hochwasserrisikomanagementplans fürden Main wurden gem. § 74 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) auf der Grundlage aktueller digitaler Geländemodellierungen Gefahrenkarten für den Main erstellt. Die entsprechende Hochwassergefahrenkarte kann auf der Internetseite des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) abgerufen werden. In den Gefahrenkarten sind verschiedene Hochwasserszenarien abgebildet. Nach der Gefahrenkarte ist davon auszugehen, dass das Plangebiet bei einem Extremhochwasser oder im Falle des Versagens der Hochwasserschutzeinrichtungen, z.B. einem Dammbruch, überschwemmt werden kann.

Der nordwestliche Bereich des Plangebiets liegt außerdem in der HQ100 Überflutungsfläche und das gesamte Gebiet in der HQextrem Überflutungsfläche (mit Ausnahme der höher liegenden Fußwege zum oberen Eingang des Gebäudes). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt somit im überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

Bei Sanierung und Neubau von Objekten sind Vorkehrungen gegen Überschwemmungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Menschen und Sachwerten ausreichenden Schutz zu gewähren und den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern.

V HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1 Örtliches Satzungsrecht
Es wird darauf hingewiesen, dass verschiedene örtliche Satzungen zu beachten sind. Für die Nutzung von Grundstücken sind dies insbesondere die Stellplatzsatzung (Siehe hierzu auch II Nr. 4) und die Satzung zum Schutz der Grünbestände.

2 Denkmalschutz (§ 21 HDSchG)
Im Bereich des Plangebiets und dessen unmittelbarem Umfeld befinden sich Bodendenkmäler (Vorgängerbebauung des mittelalterlich-neuzeitlichen Stadtkerns). Im Vorfeld des Abrisses ist ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG durch einen sachverständigen Archäologen durchzuführen.

Die Untersuchung fungiert als Grundlage für die Entscheidung über die Zerstörung des Bodendenkmals und einer Entscheidung über deren Kompensation. Durch das Vorhaben wird die Zerstörung der im Plangebiet vorhandenen Bodendenkmäler erfolgen. Im Rahmen dessen ist als Verringerungs- und Kompensationsmaßnahme eine fachgerechte Ausgrabung, einschließlich der Bergung von Funden und der Dokumentation der Befunde vorzunehmen.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste bekannt werden, so ist dies Hessen Archäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

3 Altlasten
In der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), in der Altstandorte, Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und Grundwasserschadensfälle erfasst werden, liegen folgende Eintragungen für das Planungsgebiet vor:
- Altis-Nummer: 413.000.010-003.153, Art der Fläche: „Altstandort“, Status: „Adresse/Lage überprüft (validiert),
- Altis-Nummer: 413.000.010-001.843, Art der Fläche: „Altstandort“, Status: „Fläche nicht bewertet“,
- Altis-Nummer: 413.000.010-003.522, Art der Fläche: „Altstandort“, Status: „Adresse/Lage überprüft (validiert)“ sowie
- Altis-Nummer: 413.000.010-001.842, Art der Fläche: „Altstandort“, Status: „Adresse/Lage überprüft (validiert)“.

Hierzu gibt es zurzeit keine laufenden Verfahren.

Das Plangebiet wird grundsätzlich als eine Altlastenverdachtsfläche eingestuft und entsprechend gekennzeichnet. In das spätere Bauvorhaben ist das Regierungspräsidium Darmstadt einzubinden. Mit diesem ist bezüglich des Bodenaushubs bei den vorhandenen Freiflächen das Verfahren zu klären (z.B. hinsichtlich einer fachgutachterlichen Begleitung zur abfalltechnischen Einstufung).

Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrunds festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.1 zu informieren.

4 Lärmschutzbereich des Flughafens Frankfurt Main
Das Plangebiet liegt innerhalb der Tag-Schutzzone 2 und außerhalb der Nachtschutzzone gemäß der Lärmschutzbereichsverordnung des Flughafens Frankfurt Main.

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

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des im Regionalen Flächennutzungsplan vom 17.10.2011 (StAnz 2011, 1311) ausgewiesenen, den Verkehrsflughafen Frankfurt Main umgebenden Siedlungsbeschränkungsgebiet.

5 Kampfmittel
Das Plangebiet befindet sich in einem bekannten Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Der Kampfmittelräumdienst beim Regierungspräsidium Darmstadt bittet bei der Beauftragung des Dienstleisters auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hinzuweisen. Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger-Koordinaten eingemessen werden. Der Kampfmittelräumdienst bittet zudem nach Abschluss der Arbeiten um Übersendung des Lageplans und der KMIS-R-Datei. Das Datenmodul KMIS-R kann kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes bezogen werden:
http://www.rp-darmstadt.hessen.de
(Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst).

6 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 und weiteren Techniken zur rationellen Energienutzung und -einsparung sowie sonstigen umwelt- und ressourcenschonenden Techniken empfohlen.

Bei Neubauten wird als energetische Zielgröße der Standard KfW 55 (BEG EG 55) empfohlen, staatliche Förderung ist möglich. Außerdem wird im Zusammenhang mit Bauvorhaben generell empfohlen, die (kostenlose) Energieberatung (des Amtes für Umwelt, Energie und Klimaschutz) wahrzunehmen.

Weiterhin wird auf die Möglichkeit des Anschlusses an das Fernwärmenetz hingewiesen.

Die Nutzung von erneuerbaren Energien z.B. Photovoltaikanlage ist zu berücksichtigen.

Ein Energiekonzept ist bei Einreichung des Bauantrages vorzulegen und mit dem Amt für Umwelt, Energie und Klimaschutz abzustimmen.

Aus Sicht der Klimaanpassung sind folgende Aspekte zu beachten:

1. Minimierung der versiegelten Fläche (Gebäude und Freiflächen) zur Minderung der Aufheizung sowie Erhalt von Versickerungsfläche
2. Bau notwendiger befestigter Flächen, wie z. B. Wege und Stellplätze, mit versickerungsfähigem Baumaterial oder in offener Bauweise, auch zur Reduzierung des Aufheizpotenzials des Untergrundes
3. Umsetzung von Dach- und Fassadenbegrünung
4. Anpflanzung von klimawandelangepasster Vegetation insbesondere zur Beschattung befestigter Bodenflächen und des Gebäudes und zur Kühlung der Umgebungsluft
5. Hitze- und Sonnenschutz am Gebäude, wie z. B. Sonnensegel für Außenflächen oder Markisen an den Fenstern

7 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.

8 Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten
Bei der Errichtung und beim Betrieb von Luftwärmepumpen, Klimaanlagen, Lüftungsgeräten, Mini-Blockheizkraftwerken und vergleichbaren Anlagen ist über die geltenden Normen und Verordnungen hinaus auch der "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" zu beachten.

9 Bedingungen, Auflagen und Hinweise der Deutschen Bahn AG
Aufgrund der umfangreichen/komplexen Planungen innerhalb des Geltungsbereiches, die auch Bahnanlagen betreffen, sind sowohl eigentumsrechtliche wie auch baurechtliche Sachverhalte mit der Deutsche Bahn AG abzustimmen und vertraglich zu regeln.

Rechte der Deutsche Bahn AG an fremden Grundstücken
Auf den Flurstücken Berliner Straße und 887/10 (neu 887/25) lastet eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit „Tunnel- und S-Bahnrecht" zugunsten der DB Netz AG. Veränderungen und Maßnahmen an dinglich gesicherten Betriebsanlagen der Deutsche Bahn AG dürfen nicht ohne Genehmigung des Dienstbarkeitsberechtigten der Deutsche Bahn AG erfolgen.

Abstimmung bei Baumaßnahmen
Alle Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke/im Einflussbereich von Bahnanlagen müssen mit der DB Station & Service AG und der DB Netz AG abgestimmt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass ein privates Bauvorhaben nur genehmigt werden kann, wenn es neben den Vorschriften des allgemeinen (Landes-)Baurechts auch sonstige öffentliche Vorschriften (z.B. solche des Eisenbahnrechts) einhält und die öffentliche Sicherheit - eben auch die des Eisenbahnverkehrs - nicht gefährdet wird.

Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind der DB Station & Service AG und der DB Netz AG auf jeden Fall zur Stellungnahme vorzulegen. Eine endgültige Zustimmung zum Vorhaben kann erst nach Vorlage von detaillierten Plänen, die auch die der Art der Gründung, den Abstand zur Tunnelröhre etc. darstellen sowie eines Bodengutachtens gegeben werden. Die DB behält sich weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Bahnanlagen
Aufgrund der unmittelbaren Nähe des Bauvorhabens zum S-Bahntunnel mit der Station „Offenbach Marktplatz“ sind Sicherheitsabstände zu Bauwerken (Abdichtung, Spritzbetonschicht, Grundwasserdüker o.ä. gelten als Teil des Bauwerkes) von mindestens 1,50 m in jede Richtung einzuhalten.

Es dürfen weder seitliche Verschiebungen, Verdrehungen noch Beschädigungen an Abdichtungen und Fugenkonstruktionen des S-Bahnbauwerkes eintreten. Mögliche Setzungen bzw. Hebungen des S-Bahnbauwerkes durch die Baumaßnahme sind auszuschließen. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen sind stets zu gewährleisten.

Beweissicherungsverfahren
Durch die Ausführung der Baumaßnahmen werden vorhandene Anlagen der DB Netz AG und der DB Station & Service AG tangiert. Zur Sicherung der Bahnanlagen muss ein Beweissicherungsverfahren durchgeführt werden. Diese Unterlagen werden Bestandteil des Baudurchführungs-vertrages. Alle hieraus entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Antragstellers bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Es ist zu prüfen ob die Integrität des S-Bahn- Tunnels gesichert ist. Zur Kontrolle der Auswirkung ist eine messtechnische Überwachung des Tunnels und der Situation durchzuführen, um die Bewegungen in Längs-, Quer- und Vertikalrichtung zu erfassen. Das Messprogram ist durch einen vom EBA zugelassenen Sachverständigen zu erstellen. Dazu gehört auch ein Alarm- und Handlungsplan.

Die Kontrollmessung sind in einem Bereich durchzuführen, der mindestens einen Block außerhalb des Baufeldes (in beide Richtungen) umfass und bis 2 Jahre nach Fertigstellung fortzuführen ist bzw. keine Bewegungen mehr festzustellen sind. Die Bewegungen dürfen keinen Einfluss auf sie Dichtigkeit bzw. Konstruktion des Bauwerks haben und sind auf einen Maximalwert von 2 cm (+/-) absolut begrenzt.

Die Abstimmung und Freigabe erfolgt mit dem Bahnhofsmanagement der DB Station & Service AG als Betreiber der Station sowie mit der DB Netz AG.

Vorsorglich wird drauf hingewiesen, dass Setzungen, auch im Millimeterbereich, im Bereich er Gleisanlagen unzulässig sind. Durch die Maßnahmen entstehende Gleislagefehler sind auf Kosten des Verursachers maschinell zu beseitigen.

Haftungspflicht des Vorhabenträgers
Für Schäden, die der Deutsche Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Vorhabenträger / Bauherr verschuldensunabhängig für alle Schäden am Tunnelbauwerk / S-Bahn-Station sowie aller betrieblichen Ausfälle und damit verbundene Aufwendung jedweder Art. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf DB-Gelände ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

Immissionen
Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen.

Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

VI VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

Der Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 650B ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Er ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Er besteht aus:
1. Vorhabenplan
2. Erschließungsplan

PLANUNTERLAGEN

hergestellt gemäß PlanZV vom 18.12.1990 auf der Grundlage der Stadtgrundkarte, Stand: 01.10.2021 die beim Vermessungsamt Offenbach a. M. geführt wird.

Offenbach a. M., den 23.09.2022
Der Magistrat
Vermessungsamt
Vermessungsdirektorin

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 22.06.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 650 beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschlussist in der Offenbach-Post vom 24.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Offenbach a. M., den 26. SEP. 2022
Der Magistrat
Dezernat I
Oberbürgermeister

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN

Am 25.10.2017 wurde ein Scoping-Termin durchgeführt, zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB wurde am 10.08.2018 eine Bürgerversammlung durchgeführt, zudem wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 23.07.2018 bis zum 22.08.2018 gemäß Bekanntmachung in der Offenbacher-Post vom 13.07.2018 durchgeführt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.07.2018 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 20.12.2018 bis zum 01.02.2019 gemäß Bekanntmachung in der Offenbacher Post vom 12.12.2018 durchgeführt worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.12.2018 gemäß §4 Abs. 2 BauGB unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert worden.

Eine erneute formelle Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist in der Zeit vom 05.04.2022 bis zum 12.05.2022 gemäß Bekanntmachung in der Offenbacher-Post vom 29.03.2022 durchgeführt worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29.03.2022 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert worden.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlunghat am 15.09.2022 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Offenbach a. M., den 26.09.2022
Der Magistrat
Dezernat I
Oberbürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung, zusammenfassender Erklärung und den zugehörigen DIN-Normen (4109-01, 4109-02, 18920, 1889, EN 16941, 18040-2, 18040-2-R, 18915, 19731, 18005-1, 1986-100, 5034, EN 1627-1630, 19630, 4023, EN ISO 14688-1, 4021, EN ISO 22475-1, 4094-2 und ISO 9613-2) während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, sind am 06.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Offenbach a. M., den 21.10.2022
Der Magistrat
Vermessungsamt
Vermessungsdirektorin

AUSFERTIGUNG

Die Bebauungsplansatzung wird hiermit ausgefertigt.

Offenbach a. M., den 26. SEP. 2022
Der Magistrat
Dezernat I
Oberbürgermeister

Offenbach am Main OF

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 650 B

DER STADT OFFENBACH AM MAIN

„Wohn- und Geschäftshochhaus Berliner Straße 43"

Für den Bereich zwischen Berliner Straße, Ziegelstraße und Großer Biergrund

Gemarkung: Offenbach	Flur: 2
Amt 60 Stadtplanung, Verkehrs-und Baumanagement	Amt 62 Vermessungsamt
Maßstab: 1:500	Stand: 19.08.2022