Zeichnerische Festsetzungen

Legende

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

GE — Gewerbegebiet (§ 8 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)

GR — zulässige Grundfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 19 BauNVO)

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

FH max — maximale Firsthöhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

TH max — maximale Traufhöhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Fläche für den Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Umgrenzung der Fläche für den Gemeinbedarf (Friedhofsgebäude)

Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)

Baugrenze

Überbaubare Fläche zum Zweck des Gemeinbedarfs

Überbaubare Fläche im Gewerbegebiet

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

VF — öffentliche Parkfläche

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Parkanlage

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Anpflanzung von Bäumen

Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

NG — Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St — Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung (§ 9 Abs. 7 i. V. m. §34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)

GP 1 Rechtswert Hochwert — Koordinaten zur Bestimmung des räumlichen Geltungsbereichs

Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Festsetzungen Zur Zahl der Vollgeschosse bzw. zur Höhe baulicher Nutzung

Sonstige Darstellungen

Gebäude in Planung

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Gewerbegebiet GE
(§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO)

Allgemein zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
- Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Verkaufsstätten und Geschäftsgebäude, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Die oben genannten allgemein zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unter der Voraussetzung zulässig, dass von ihnen nicht wesentliche Störungen ausgehen.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:

- eigenständige Verkaufsstätten und Geschäftsgebäude,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

1.2 Fläche für den Gemeinbedarf „Friedhofsgebäude"
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Friedhofsgebäude" dient der Unterbringung von baulichen und sonstigen Anlagen des Friedhofs.

Zulässig sind bauliche und sonstige Anlagen des Friedhofs.

Dies umfasst insbesondere:

- Trauerhalle, Andachtsräume, Bauten und Räume für religiöse Zwecke,
- Gebäude und Räume für die Verwaltung, Bewirtschaftung und Versorgung des Friedhofs,
- Gebäude und Räume für die Vorbereitung von Bestattungen, wie Krematorien, Einbalsamierungsräume, Waschräume und Aufbahrungsräume,
- Gebäude und Räume für die Trauerbegleitung,
- Gebäude und Räume für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Sozialräume,
- Gebäude und Räume für Läden sowie für Schank- und Speisewirtschaften, die im funktionalen Zusammenhang mit dem Friedhof stehen und der Gesamtheit der Friedhofsgebäude gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

2. Zulässige Grundfläche

2.1 Zulässige Grundfläche im Gewerbegebiet
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Im Gewerbegebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 90 von Hundert überschritten werden.

2.2 Zulässige Grundfläche in der Fläche für den Gemeinbedarf „Friedhofsgebäude"
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 u. 4 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

In der Fläche für den Gemeinbedarf „Friedhofsgebäude" sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 30 von Hundert überschritten werden.

3. Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

Der untere Maßbezugspunkt der maximalen Firsthöhe FH max und der maximalen Traufhöhe TH max ist die durchschnittliche Höhenlage der Fahrbahnoberfläche des innerhalb des Geltungsbereichs liegenden öffentlichen Parkplatzes.

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

4.1 Stellplätze

In den als Gewerbegebiet GE festgesetzten Flächen sind Stellplätze sowohl innerhalb der überbaubaren als auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In den als Fläche für den Gemeinbedarf „Friedhofsgebäude" festgesetzten Flächen sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Fläche für Nebenanlagen „St" zulässig.

4.2 Garagen und Carports

In den als Gewerbegebiet GE festgesetzten Flächen sind Garagen und Carports sowohl innerhalb der überbaubaren als auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und Carports haben einen Mindestabstand von 5,00 m zu den straßenseitigen Grundstücksgrenzen zur Ulmenstraße sowie zur öffentlichen Parkfläche einzuhalten.

In den als Fläche für den Gemeinbedarf „Friedhofsgebäude" festgesetzten Flächen sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Flächen für Nebenanlagen „St" zulässig.

5. Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

In den als Fläche für den Gemeinbedarf „Friedhofsgebäude" festgesetzten Flächen sind Nebenanlagen im Sinne von Nebengebäuden, wie z. B. Geräte- und Lagerschuppen und Ver- und Entsorgungsbauten, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Flächen für Nebenanlagen „NG" zulässig.

In den als Fläche für den Gemeinbedarf „Friedhofsgebäude" festgesetzten Flächen sind Nebenanlagen im Sinne von befestigten Zufahrten, Wegen, Vorplätzen und ähnlichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In den als Fläche für den Gemeinbedarf „Friedhofsgebäude" festgesetzten Flächen sind Nebenanlagen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, wie z. B. Zisternen, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 14 BauGB)

Oberflächenbefestigung

Stellplatzflächen und ihre Zufahrten sind wasserdurchlässig herzustellen.

7. Nutzung erneuerbarer Energien
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen für den Einsatz von Solarenergie und/ oder anderer erneuerbarer Energien zu treffen.

8. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

8.1 Grundstücksbepflanzung

Die nicht überbauten oder als Stellplätze, Zufahrten, Wege oder Betriebsflächen genutzten Flächen der Grundstücke sind zu begrünen.

8.2 Anpflanzung von Bäumen

An den in der Planzeichnung dargestellten 13 Standorten sind Bäume als festgesetzte Ausgleichsmaßnahme im Satzungsbereich anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Dabei und bei der Anpflanzung weiterer Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte Arten zu wählen. Für die Pflanzung sollen vorzugsweise folgende Arten vorgesehen werden:

- Carpinus betulus (Hainbuche),
- Quercus robur (Stieleiche),
- Tilia cordata (Winterlinde),
- Pinus sylvestris (Waldkiefer).

Mindestpflanzqualitäten sind: Hochstamm, 3xverpflanzt, Stammumfang 20/25 cm.

8.3 Erhaltung von Bäumen

Die festgesetzten zu erhaltenden Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Verlust durch standortgerechte Arten gemäß Nr. 8.2 zu ersetzen.

B. Wasserrechtliche Satzung

(§ 42 Abs. 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) i. V. m. mit § 9 Abs. 4 BauGB)

Das von den baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung abfließende Niederschlagswasser der abflusswirksamen Dachflächen ist in Zisternen einzuleiten und als Brauchwasser zur Gartenbewässerung zu verwenden. Das Fassungsvermögen der Anlagen muss mindestens 20 l/m² projizierter Dachfläche betragen. Die Zisternen sind wasserundurchlässig herzustellen. Der Überlauf ist an den Straßenkanal anzuschließen oder nach Möglichkeit auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.

C. Hinweise

9. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe erfolgen in drei verschiedenen Bereichen:

1. innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung durch 13 Baumpflanzungen,
2. auf dem weiteren Friedhofsgelände durch 21 Baumpflanzungen,
3. auf einer weiteren externen Fläche im Bürgel-Rumpenheimer Mainbogen durch Umwandlung einer Ackerfläche zu Grünland.

Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung

Die Pflanzung von 13 standortgerechten Laub- und Nadelbäumen im Geltungsbereich der Satzung wird in Nr. 8.2 sowie durch die Planzeichnung festgesetzt.

Ausgleichsmaßnahme auf dem weiteren Friedhofsgelände (s. Beikarte 1)

Als zweitgenannte Maßnahme zur Kompensation des Eingriffs werden auf dem weiteren Friedhofsgelände 21 Laubbäume gepflanzt. Die Anpflanzung außerhalb des Geltungsbereichs wird als Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB auf der dafür bereitgestellten städtischen Fläche des Neuen Friedhofs, Gemarkung Bürgel, Flur 14, Flurstück 42/17 vorgenommen. Diese Pflanzungen erfolgen als Baumhain in einem festgelegten Bereich, in dem „Baumbestattungen" geplant sind. Für die Pflanzung sind folgende Arten vorzusehen:

- Carpinus betulus (Hainbuche),
- Quercus robur (Stieleiche),
- Tilia cordata (Winterlinde),

Mindestpflanzqualitäten sind: Hochstamm, 3xverpflanzt, Stammumfang 20/25 cm.

Ausgleichsmaßnahme auf einer externen Fläche im Mainbogen (s. Beikarte 2)

Als drittgenannte Maßnahme zur Kompensation der Eingriffe wird der Satzung eine ehemalige Ackerfläche im Mainbogen zugerechnet, die bereits zur dauerhaften Grünlandnutzung umgewandelt worden ist und für eine Eingriffskompensation bereit steht. Die Zurechnung dieser Ausgleichsmaßnahme wird als Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB auf der dafür bereitgestellten städtischen Fläche Gemarkung Bürgel, Flur 2, Flurstück 1/1 vorgenommen. Für die Kompensation der Eingriffe wird der nördliche Teil dieses Grundstückes mit einer Fläche von 1.300 m² aktiviert. Die Fläche ist zur Funktionssicherung in Abstimmung mit der uNB dauerhaft zu pflegen.

Durch die drei Ausgleichsmaßnahmen wird der geplante Eingriff gemäß der Kompensationsverordnung Hessen vollständig ausgeglichen. Um einen weiteren Verlust von Bäumen zu vermeiden, finden während der Bauarbeiten die DIN-Vorschriften zum Baumschutz Anwendung.

Näheres ist Kapitel 14. der Begründung zu dieser Satzung zu entnehmen.

10. Artenschutz

Der Eingriff in den Baumbestand sollte außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten der Vögel, d. h. vor dem 01. März oder nach dem 30. September erfolgen, um die mögliche Tötung von Individuen zu vermeiden.

Der Abriss von Gebäuden sollte im Fall einer tatsächlichen Nutzung als Fledermausquartier in der Zeit zwischen dem 01. Dezember und dem 28. Februar erfolgen, um die mögliche Tötung von Individuen zu vermeiden. Falls die Maßnahme nicht in diesem Zeitraum durchgeführt werden kann, sollte vor dem Abriss des Gebäudes durch eine fachkundige Person der Aufenthalt von Fledermäusen überprüft werden.

Sollten sich in abzureißenden Gebäuden tatsächlich Fledermausquartiere finden, so sollte ihr Verlust durch eine fledermausfreundliche Ausgestaltung der Fassaden ausgeglichen werden, indem Spaltenquartiere z.B. hinter Dachüberständen oder hinter Fenstersimsen angelegt werden.

11. Bodendenkmäler

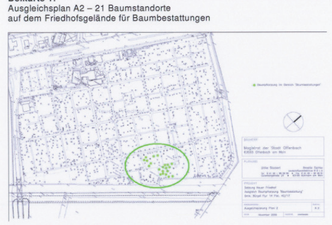
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach §16 HDSchG erforderlich werden.

Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten zu benachrichtigen, da im Bereich der Satzung mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist

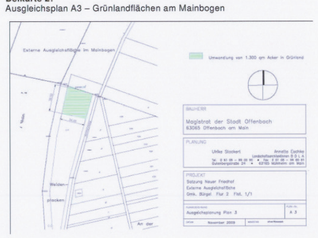
12. Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Bei allen Baumaßnahmen, 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, Abt. Arbeitschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.1 zu informieren.

Beikarte 1:
Ausgleichsplan A2 – 21 Baumstandorte
auf dem Friedhofsgelände für Baumbestattungen



Beikarte 2:
Ausgleichsplan A3 – Grünlandflächen am Mainbogen



Satzung der Stadt Offenbach

über die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteilen in der Gemarkung Bürgel, Bereich des Neuen Friedhofs an der Mühlheimer Straße

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der jeweils gültigen Fassung hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Offenbach am Main in der Sitzung am 18.03.2010 die nachstehende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung im Maßstab 1:500 umfasst die Fläche, die in der nebenstehenden Planzeichnung mit dem Planzeichen *„Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung"* umgrenzt ist

§ 2 Regelungsinhalt

1. Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches wird dem baulichen Innenbereich gemäß § 34 BauGB zugeordnet.
2. Im Geltungsbereich der Satzung gelten die nebenstehenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit dem Tage der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Offenbach am Main,

Der Magistrat der Stadt Offenbach a. M.
Dezernat I

H. Schneider
Oberbürgermeister

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 15.04.2010 Vermessungsamt Vermessungsdirektor	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Die Stadtverordnetenversammlung hat am 03.09.2009 die Aufstellung der Satzung gemäß §34 Abs.4 Nr.3 BauGB beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss ist in der Offenbach-Post von 07.10.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden. Offenbach a. M., den 15.04.2010 Der Magistrat Dezernat I Oberbürgermeister
Für den städtebaulichen Entwurf Offenbach a. M., den 29.04.2010 Stadtplanung und Baumanagement Leiter Bauverwaltung	BILLIGUNG Die Stadtverordnetenversammlung hat am 05.11.2009 den Entwurf der Satzung mit Begründung zum Zwecke der Beteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 und Satz 2 BauGB gebilligt. Offenbach a. M., den 15.04.2010 Der Magistrat Dezernat I Oberbürgermeister
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN Der gebilligte Entwurf der Satzung mit der Begründung sowie weitere umweltbezogene Informationen haben nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Offenbach-Post am 11.11.2009 in der Zeit vom 19.11.2009 bis einschließlich 18.12.2009 öffentlich ausgelegen. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.11.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert worden. Offenbach a. M., den 15.04.2010 Vermessungsamt Vermessungsdirektor	ERNEUTE ÖFFENTLICHE BETEILIGUNG Die von den Änderungen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom 20.01.2010 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zur Stellungnahme zu den geänderten bzw. ergänzten Unterlagen aufgefordert worden. Offenbach a. M., den 15.04.2010 Vermessungsamt Vermessungsdirektor
STELLUNGNAHMEN Die Stadtverordnetenversammlung hat die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegebenen Stellungnahmen am 18.03.2010 geprüft. Offenbach a. M., den 15.04.2010 Der Magistrat Dezernat I Oberbürgermeister	SATZUNGSBESCHLUSS Die Stadtverordnetenversammlung hat am 18.03.2010 die Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen und die Begründung gebilligt. Offenbach a. M., den 15.04.2010 Der Magistrat Dezernat I Oberbürgermeister
AUSFERTIGUNG Die Satzung wird hiermit ausgefertigt. Offenbach a. M., den 15.04.2010 Der Magistrat Dezernat I Oberbürgermeister	INKRAFTTRETEN Der Beschluss der Satzung sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, sind am 16.05.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden. Offenbach a. M., den 17.05.2010 Vermessungsamt Vermessungsdirektor

Stadt Offenbach am Main

SATZUNG

gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

DER STADT OFFENBACH AM MAIN

„Bereich des neuen Friedhofs an der Mühlheimer Straße"

Für den Bereich der Friedhofsgebäude im westlichen Teil des Neuen Friedhofs entlang der Mühlheimer Straße und der Ulmenstraße

Maßstab: 1:500 — Stand: 22.02.2010