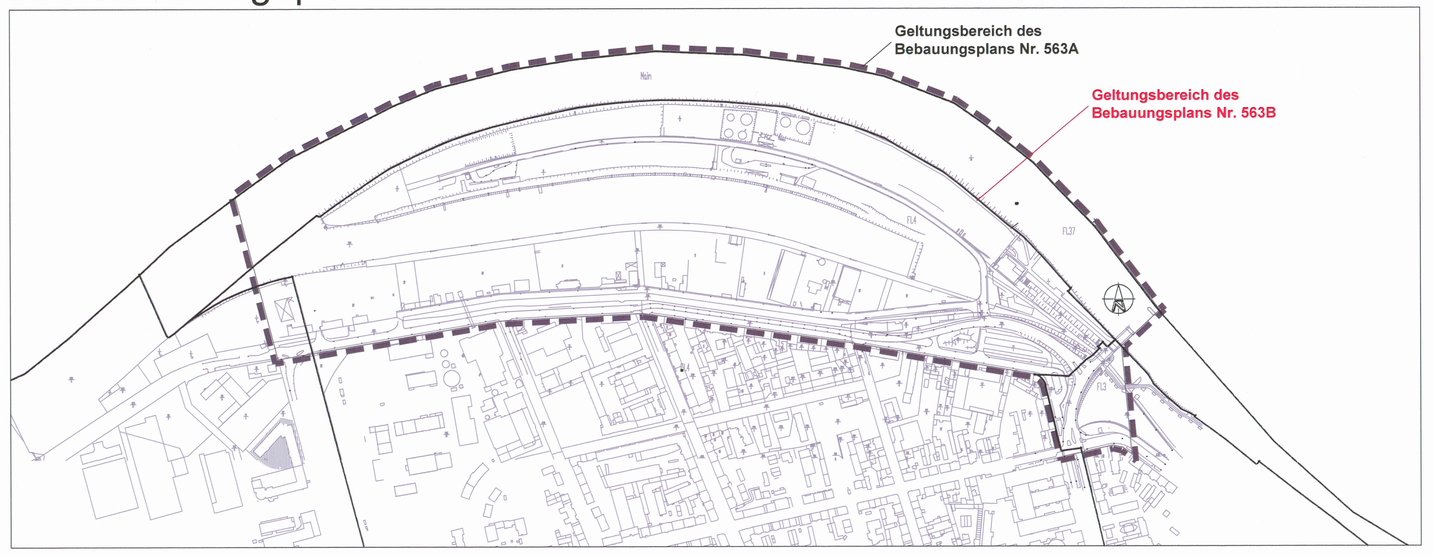
Mainviertel Offenbach

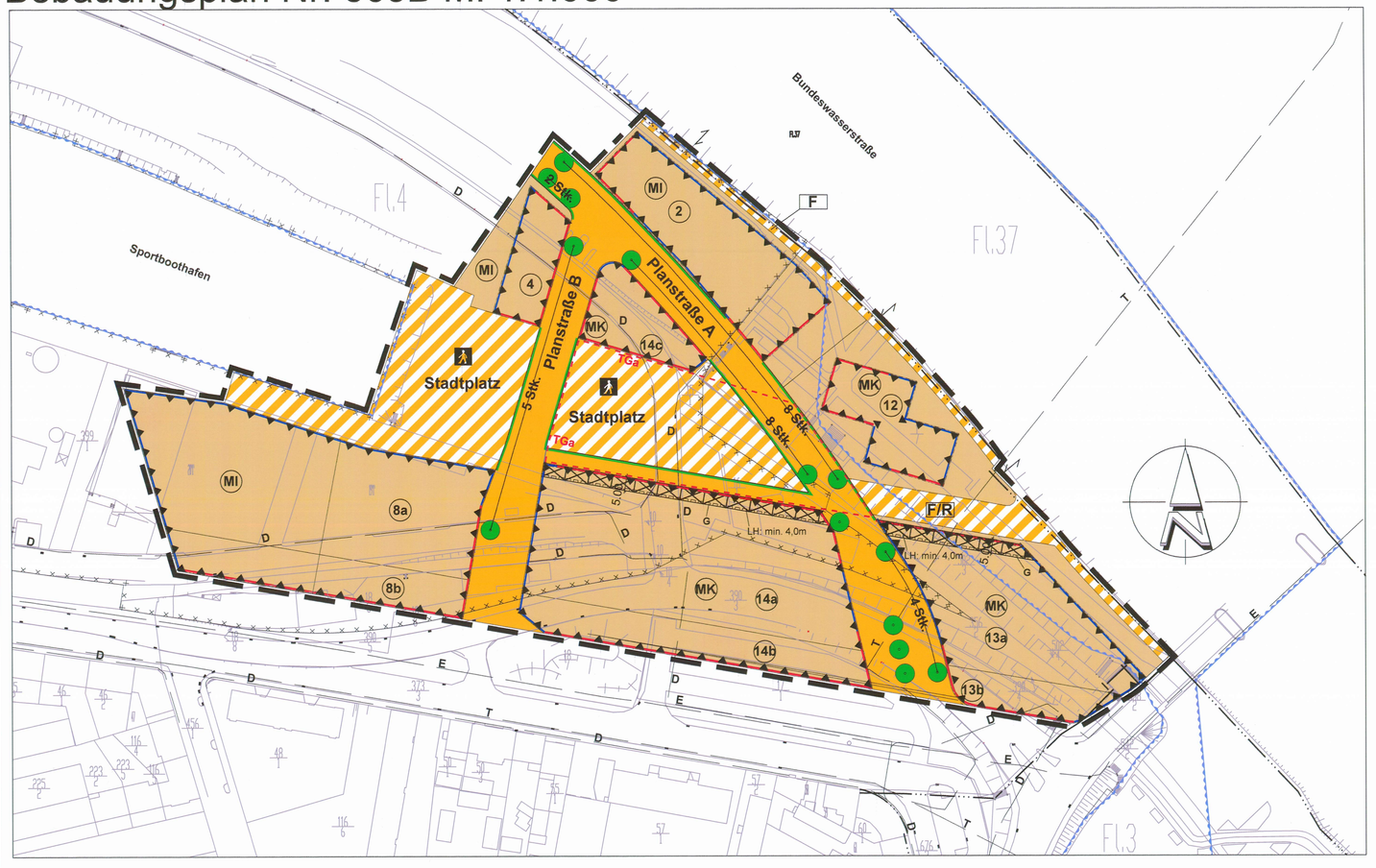
Bebauungsplan Nr. 563B

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 563A "Hafen Offenbach, Mainviertel"

Übersichts-Lageplan M. 1:4.000



Bebauungsplan Nr. 563B M. 1:1.000



Zeichenerklärung

- MI — Mischgebiet (MI)
- MK — Kerngebiet (MK)
- Baugrenze
- Baulinie
- Fläche für Straßenverkehr
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung
- A — Fußgängerbereich
- F — Fußweg
- F/R — Fuß- und Radweg
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- Hauptversorgungsleitungen
- D — Deutsche Telekom
- T — WSV Datenkabel
- 8 Stk. — Anpflanzung von Bäumen
- Überschwemmungsgebiet (nachrichtliche Übernahme gem. § 32 WHG und § 69 HWG)
- Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Untersuchungsraum gemäß Gutachten)
- TGa — Tiefgarage
- G — Gehrecht
- Arkadenzone der Gebäude (LH min. = Lichte Höhe als Mindestmaß)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr. 24 BauGB; näheres siehe textliche Festsetzungen Nr. 8
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- 123 — Flurstücksnummer
- Vorhandene Bebauung

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Nutzungsschablone (§ 1 Abs. 2, § 16 Abs. 2, § 22 BauNVO)

Plangebietsteil	Baugebiet	GRZ		BGF maximal in m²	Höhe der baulichen Anlage in m über Oberkante*		Zul. Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise
		I	II		maximal	mindestens		
2	MI	0,6	0,8	10.656	35,0	30,0	VI	a3
4	MI	0,6	0,8	3.480	20,0		VI	a1
8a	MI	0,6	0,8	17.158	35,0		V	a1
8b	MI				20,0	18,0		
12	MK	0,8	1,0	12.600	35,0	30,0	V	a1
13a	MK	0,6	0,8	12.480	18,0		V	a1
13b	MK	0,6	0,8			18,0	V	
14a	MK	1,0	1,0	22.440	18,0		V	a1
14b	MK	1,0	1,0			18,0	V	
14c	MK	1,0	1,0	8.000	30,0		VI	a1

Zeichenerklärung:

MI = Mischgebiet — MK = Kerngebiet — GE = Gewerbegebiet
GRZ = Grundflächenzahl — I = für Hauptnutzungen — II = für Stellplätze, Carports, Garagen und ihre Zufahrten

BGF = Bruttogeschossfläche
a1, a2 = Abweichende Bauweise, siehe Textfestsetzung 4.1 = 4.3
* Bezugspunkte der Höhe: siehe Textfestsetzung 3.1 – 3.3

1.1 Mischgebiet (MI) - § 6 i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

1.1.1 Das Baugebiet MI mit allen Plangebietsteilen 2, 4 und 8 (a, b) gemäß Planzeichnung wird als Mischgebiet festgesetzt. Es dient der Unterbringung von Wohnen und von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Nachfolgende Festsetzungen unter 1.1 gelten für alle Plangebietsteile 2, 4 und 8 (a, b) sofern nachfolgend nichts anderes festgesetzt ist.

1.1.2 Allgemein zulässig sind ausschließlich (§ 6 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):
1. Wohngebäude nach Maßgabe der Festsetzungen unter 8.1 bis 8.3 und 11,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ohne Verkaufs- oder Vorführ- oder Geschäftsräume oder ohne sonstige Stätten, deren teilweiser, überwiegender oder ausschließlicher Geschäftszweck der Verkauf oder die Darstellung von Artikeln oder Handlungen mit sexuellem Charakter ist.

1.1.3 Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Kerngebiet (MK) - § 7 i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO

1.2.1 Das Baugebiet MK mit allen Plangebietsteilen 12 – 14 (a, b, c) gemäß Planzeichnung wird als Kerngebiet festgesetzt. Es dient vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben, von zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Nachfolgende Festsetzungen unter 1.2 gelten für alle Plangebietsteile 12 – 14 (a, b, c) sofern nachfolgend nichts anderes festgesetzt ist.

1.2.2 Allgemein zulässig sind ausschließlich (§ 7 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):
1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten nach Maßgabe der Festsetzung unter 1.2.3,
3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach Maßgabe der Festsetzungen unter Ziffer 1.2.4 und 1.2.5,
6. sonstige Wohnungen und Wohngebäude nach Maßgabe der Festsetzungen unter Ziffer 1.2.4 und 1.2.5.

1.2.3 Vergnügungsstätten sind nur ohne Verkaufs- oder Vorführ- oder Geschäftsräume oder ohne sonstige Stätten, deren teilweiser, überwiegender oder ausschließlicher Geschäftszweck der Verkauf oder die Darstellung von Artikeln oder Handlungen mit sexuellem Charakter ist, zulässig. Ausgeschlossen sind auch solche Nutzungen, bei denen minderjährigen Personen der Zutritt gemäß Jugendschutzgesetz uneingeschränkt nicht gestattet ist.

1.2.4 Wohnungen sind ausschließlich oberhalb des Erdgeschosses von Gebäuden zulässig, wobei als Erdgeschoss jeweils das 1. Vollgeschoss oberhalb der Straßenoberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße gilt.

1.2.5 Im Plangebietsteil 12 (MK) sind die unter Ziffer 1.2.2 Nr. 5 und Nr. 6 genannten Wohnnutzungen in allen Geschossen nicht zulässig.

1.2.6 Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nur im Plangebietsteil 14 a und 14 b und dort nur im Erdgeschoss zulässig.

1.2.7 Die nach § 7 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 17 und19 BauNVO)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß der in der Planzeichnung für die einzelnen Plangebietsteile in der Nutzungsschablone aufgeführten Grundflächenzahl (GRZ) unter Beachtung der nachfolgenden Regelung unter Ziffer 2.2 festgesetzt.

2.2 In allen Plangebietsteilen ist durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, insbesondere Tiefgaragen, eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zulässig.

3 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO) UND ANZAHL DER ZULÄSSIGEN VOLLGESCHOSSE

3.1 Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß der in der Planzeichnung für die einzelnen Baugebiete bzw. Plangebietsteile in der Nutzungsschablone aufgeführten absoluten Höhen als deren Oberkante (OK) als Mindestmaß (min.) und als Höchstmaß (max.) über der vorgelagerten Fläche für Straßenverkehr festgesetzt.

3.2 Oberkante im Sinne dieser Festsetzungen ist dabei der höchstgelegene Punkt der baulichen Anlage unabhängig von der baulichen Funktion oder der Nutzung.

3.3 Die in den Baugebieten bzw. Plangebietsteilen jeweils zulässige maximale Höhe für bauliche Anlagen als deren Oberkante darf für Dachaufbauten und untergeordnete technische Nebenanlagen wie Treppenhäuser und Aufzüge auf bis zu 10 % der Grundfläche der baulichen Anlage überschritten werden, höchstens jedoch um bis zu 3,0 m.

3.4 Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse schließt die jeweiligen Erdgeschosse ein. Staffelgeschosse sind darüber hinaus zulässig.

3.5 Für Vollgeschosse und Staffelgeschosse gelten die Begriffsbestimmungen der Hessischen Bauordnung.

4 BAUWEISE / ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

4.1 Für den gesamten Geltungsbereich wird unter Beachtung der nachfolgenden Regelung unter Ziffer 4.2 grundsätzlich wie in der Planzeichnung für die einzelnen Baugebiete bzw. Plangebietsteile in der Nutzungsschablone aufgeführt eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise (a1) festgesetzt, wobei Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

4.2 Für den Plangebietsteil 2 (MI) wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise (a2) festgesetzt, wobei Gebäudelängen über 50 m zulässig sind und abweichend von den landesrechtlichen Vorschriften der Abstand zwischen Gebäuden maximal 12 m betragen darf.

4.3 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen bzw. Baulinien bestimmt.

4.4 Gemäß Planeintrag sind auf der Nordseite der Gebäude in den Plangebietsteilen 14a (MK) und 13a (MK) Arkaden in einer Breite von 5,0 m mit einer lichten Höhe von mindestens 4,0 m zulässig.

5 NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1 Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.2 Tiefgaragen und Parkgeschosse unter der Geländeoberfläche sind in allen Plangebietsteilen auf der gesamten Fläche der Baugrundstücke ohne Anwendung der Regelung unter Ziffer 4.3 nach Maßgabe der Festsetzungen unter Ziffer 2.2 und Ziffer 9.5 zulässig.

6 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR- UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Hinweis:
Hier nicht erforderlich; ausschließlicher Regelungsinhalt des seit 25.02.2008 rechtskräftigen Bebauungsplans 563 A "Hafen Offenbach". Der Gliederungspunkt wird - ohne Regelungsinhalt hier - zur Aufrechterhaltung der Festsetzungs-Systematik auch in der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans beibehalten.

7 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

7.1 Die im zeichnerischen Teil mit "G" bezeichnete Fläche ist gemäß Planeinschrieb im Bereich der Arkade in den Plangebietsteilen 13a (MK) und 14a (MK) mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, welches im Grundbuch durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit für die Stadt Offenbach zu sichern ist, öffentlich-rechtlich / privatrechtlich zu belasten.

Hinweis:
Das bislang im Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung festgesetzte Geh- und Fahrrecht "GF1" im bisherigen Plangebietsteil MI 4 entfällt aufgrund öffentlicher Widmung dieser Flächen durch Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußgängerbereich".

8 DIE FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGEN GEFAHREN SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Gewerbelärm
Für Wohnnutzungen innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Plangebietsteile 2, 4 (MI) und 13a, 14c (MK) - alle Geschosse - ist eine Grundrissorientierung in der Art vorzusehen, dass sich an allen Fassaden in Richtung der in der Karte S1 entsprechend gekennzeichneten Baugrenzen/Baulinien, keine Fenster von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 befinden. Hiervon kann nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn
1. durch ein schalltechnisches Gutachten nachgewiesen wird, dass vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen durch korrekte bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen Beurteilungspegel von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht eingehalten werden

oder
2. die Wohnungen so organisiert werden, dass diese Aufenthaltsräume durch Fenster an Fassaden in Richtung der in der Karte S 1 nicht gekennzeichneten Baugrenzen/Baulinien hergestellt werden können und die Fenster an den Fassaden in Richtung der in der Inselkarte gekennzeichneten Baugrenzen/Baulinien nicht offenbar sind und ausschließlich der Belichtung dienen.

8.2 Fluglärm/Gesamtlärm
Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen von Wohnungen oder vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen sind die Außenbauteile dieser Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen des Lärmpegelbereichs IV nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 auszubilden (siehe Tabelle). Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Tabelle 1 Lärmpegelbereiche und erforderliches Gesamtschalldämm-Maß

Lärmpegelbereich nach DIN 4109 vom November 1989, Tab. 8	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. $R'_{w,ges}$ in dB) nach DIN 4109 vom November 1989, Tab. 8 Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches
[-]	[dB]
IV	40

Außerdem sind in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen von Wohnungen nach der DIN 4109 (Schlaf- und Kinderzimmer) schallgedämmte Lüfter oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen.

8.3 Straßenverkehrslärm
Für Wohnnutzungen innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Plangebietsteile 8b (MI), 13b (MK) und 14b (MK) - alle Geschosse - ist eine Grundrissorientierung in der Art vorzusehen, dass sich an allen Fassaden in Richtung der Nordumfahrung keine Fenster von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 befinden. Hiervon kann nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn
1. durch ein schalltechnisches Gutachten nachgewiesen wird, dass vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen durch korrekte bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen Beurteilungspegel von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht eingehalten werden

oder:
2. die Wohnungen so organisiert werden, dass die Aufenthaltsräume nicht nur Fenster an den Fassaden in Richtung der Nordumfahrung haben und die Fenster an den Fassaden in Richtung der Nordumfahrung nicht offenbar sind und ausschließlich der Belichtung dienen.

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen innerhalb der in der Karte S 2 schraffiert dargestellten Flächen sind die Außenbauteile der Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen der in der Karte S3 dargestellten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 auszubilden (siehe Tabelle) soweit diese Anforderungen höher liegen als die Anforderungen nach Festsetzung 8.2. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Tabelle 2 Lärmpegelbereiche und erforderliches Gesamtschalldämm-Maß

Lärmpegelbereich nach DIN 4109 vom November 1989, Tab. 8	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. $R'_{w,ges}$ in dB) nach DIN 4109 vom November 1989, Tab. 8	
	Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
[-]	[dB]	[dB]
II	35	30
IV	40	35
V	45	40
VI	50	45

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden. Die Anforderungen der Festsetzung nach 8.2. sind jedoch einzuhalten.

9 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN ODER BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

9.1 Begrünung im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen
Die in der Planzeichnung eingetragenen Baumreihen und Bäume sind anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten." Es sind für die Oberstellung von Verkehrsflächen geeignete Bäume gemäß Ziffer C der Vorschlagliste Pflanzen zu verwenden. Bei Baumreihen oder -gruppen ist eine einheitliche Artenverwendung zu berücksichtigen. Je Baum ist eine Baumscheibe von mindestens 4 m² unversiegelt zu halten und ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m³ vorzusehen. Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigungen durch Kraftfahrzeuge zu schützen. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm (mind. 3 x v-Qualität) aufweisen. Es sind Hochstämme mit durchgehendem Leittrieb zu verwenden. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Die Pflanzstandorte sind entsprechend den Erfordernissen der Verkehrssicherheit sowie bzgl. Ver- und Entsorgungseinrichtungen festzulegen.
[* Die hier anzupflanzende Anzahl an Bäumen ersetzt die im gleichen Abschnitt des Geltungsbereich des Bebauungsplans 563A im Bereich der Planstraße A anteilig]

9.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Stadtplatz"
Auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Stadtplatz" sind mindestens 18 Bäume gemäß Ziffer B und C der Vorschlagliste Pflanzen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 20 - 25 cm (mind. 4 x v-Qualität) aufweisen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

9.3 Begrünung der Grundstücke
Innerhalb der gesamten Plangebietsteile müssen die jeweiligen Baugrundstücke im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO den nachfolgend definierten Mindestgrünanteil aufweisen:

Grünflächenanteil am Gesamtgrundstück	MI	MK
30 %	2	12
25 %	8	13
20 %	4	-

Mindestens 1/3 der definierten Mindestgrünfläche ist mit Gehölzen zu bepflanzen. Es sind bei an den Mainuferbereich angrenzenden Grundstücken zu mindestens 75 % und ansonsten zu mindestens 50 % einheimische und standortgerechte Laubgehölze gemäß Ziffer A der Vorschlagliste Pflanzen zu verwenden.
Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist in den in der Tabelle unter Nr. 9.3 aufgeführten Plangebietsteilen mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 – 18 cm (mind. 3 x v-Qualität) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Bereits vorhandene Bäume und Pflanzungen werden hierbei angerechnet.
Die Grundstücksfreiflächen zwischen Mainuferweg und der Gebäudevorderkante bzw. deren seitliche Fluchten sind mit Ausnahme der notwendigen Zugänge als Wiesenfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Grundstücksfreiflächen entlang von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind auf 5 m Tiefe mit Ausnahme der notwendigen Zugänge gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten und dürfen nicht als hauswirtschaftliche Flächen, als Arbeits-, Lager- oder Stellplatzflächen oder auf sonstige Weise genutzt werden.

9.4 Tiefgaragenbegrünung
Flächen von Tiefgaragen, soweit sie nicht überbaut oder mit Stellplätzen überstanden sind, sind mit einer Vegetationsstragschicht von
- mind. 40 cm in den Plangebietsteilen 2 (MI) und 12 bis 14 (MK),
- mind. 80 cm in allen übrigen Plangebietsteilen

zu überdecken und zu begrünen.

10 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB)

10.1 In allen Plangebietsteilen sind nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis maximal 10° Dachneigung zulässig.

10.2 Parabolantennen, z.B. zum Empfang von Satellitensignalen, sind aus städtebaulich-gestalterischen Gründen in allen Plangebietsteilen unzulässig.

10.3 Als Einfriedungen von Grundstücken sind nur Laubhecken bis zu einer Höhe von 120 cm zulässig.

10.4 Die Zufahrtsrampen zu Tiefgaragen und die Abstellplätze für die Abfalltonnen sind mit einem Sichtschutz aus Laubhecken zu begrünen.

11 SONSTIGE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 2 BauGB)

Die in den Plangebietsteilen 4 (MI) und 14c (MK) gemäß Planzeichnung allgemein zulässigen Wohnnutzungen gem. Nr. 1. der Festsetzung Nr. 1.1.2 sind erst zulässig nachdem in den jeweils gegenüberliegenden Plangebietsteilen 1* und 2 (MI) gemäß Planzeichnung Gebäude oder bauliche Anlagen gemäß der hierfür maßgeblichen Festsetzungen errichtet sind, so dass sichergestellt ist, dass an den Fassaden mit Fenstern von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 die Beurteilungspegel die Werte von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht nicht überschreiten. Der bebauungsplankonforme Bestand der Gebäude im den Plangebietsteil 2 (MI) ist zukätzlich dauerhaft öffentlich-rechtlich oder privat-rechtlich zu sichern.
[* Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 563A "Hafen Offenbach, Mainviertel"]

12 HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / VORSCHLAGSLISTE PFLANZEN

Hinweise

Denkmalschutz (§ 20 HessDSchG)
Bei Erdarbeiten können 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 zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Heilquellenschutzgebiet
Das Plangebiet befindet sich in der Heilquellenschutzzone C der staatlich anerkannten Heilquelle der Firma Kaiser Friedrich Quelle (StAnz. 20/1978 S.942 ff.). Gemäß der oben genannten Verordnung sind Eingriffe in den Boden über 70 m Tiefe verboten.

Bauvorhaben im Überschwemmungsgebiet (§ 31b WHG)
Bauvorhaben innerhalb des nachrichtlich übernommenen und in der Planzeichnung dargestellten Überschwemmungsgebiet des Mains unterliegen der Genehmigungsbestimmungen des § 31b Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz. Sie sind fernet so zu errichten, dass bei dem Bemessungshochwasser das der Feststellung des Überschwemmungsgebietes zu Grunde gelegt wurde, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Artenschutz (BNatSchG)
Es gelten die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Anzeige von Luftfahrthindernissen
Ab einer Bauhöhe von 60 m über Grund bis 100 m über Grund sind vier Wochen vor Baubeginn dem Luftwaffenamt Köln und dem Amt für Flugsicherung der Bundeswehr in Frankfurt/M. unter Angabe der Registriernummer ale endgültigen Daten wie Art des Hindernisses, Standort mit geografischen Koordinaten in WGS 84, Höhe über Grund, Gesamthöhe über NN und ggf. Art der Kennzeichnung und Datum des geplanten Fertigstellung zwecks Veröffentlichung als Luftfahrthindernis anzuzeigen.

Empfehlungen
Dachbegrünung
Es wird empfohlen alle Flachdächer oder flach geneigten Dächer extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Substratschicht beträgt 8 cm.

Nutzung erneuerbarer Energien
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 sonstigen Techniken zur rationellen Energienutzung und -einsparung empfohlen.

Pflanzenlisten

Vorschlagliste A - Einheimische und standortgerechte Gehölze

Feld-Ahorn	- Acer campestre
Berg-Ahorn	- Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	- Acer platanoides
Schwarz-Erle	- Alnus glutinosa
Hänge-Birke	- Betula pendula
Hainbuche	- Carpinus betulus
Kornelkirsche	- Cornus mas
Roter Hartriegel	- Cornus sanguinea
Hasel	- Corylus avellana
Pfaffenhütchen	- Euonymus europaea
Rot-Buche	- Fagus silvatica
Gemeine Esche	- Fraxinus excelsior
Liguster	- Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	- Lonicera xylosteum
Zitter-Pappel	- Populus tremula
Süß-Kirsche	- Prunus avium
Trauben-Kirsche	- Prunus padus
Hunds-Rose	- Rosa canina
Hecken-Rose	- Rosa corymbifera
Trauben-Eiche	- Quercus petraea
Stiel-Eiche	- Quercus robur
Silber-Weide	- Salix alba
Sal-Weide	- Salix caprea
Schwarzer Holunder	- Sambucus nigra
Mehlbeere	- Sorbus aria
Eberesche	- Sorbus aucuparia
Winter-Linde	- Tilia cordata
Sommer-Linde	- Tilia platyphyllos
Feld-Ulme	- Ulmus carpinifolia
Gewöhnl. Schneeball	- Viburnum opulus

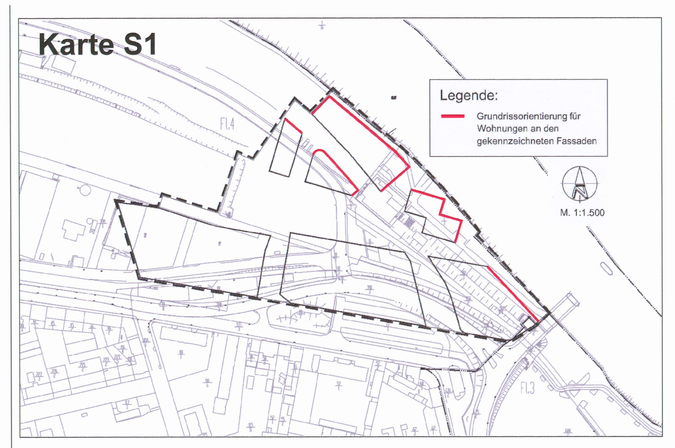
Vorschlagliste B - Einheimische und standortgerechte Bäume

Berg-Ahorn	- Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	- Acer platanoides
Schwarz-Erle	- Alnus glutinosa
Hänge-Birke	- Betula pendula
Hainbuche	- Carpinus betulus
Gemeine Esche	- Fraxinus excelsior
Zitter-Pappel	- Populus tremula
Süß-Kirsche	- Prunus avium
Trauben-Eiche	- Quercus petraea
Stiel-Eiche	- Quercus robur
Mehlbeere	- Sorbus aria
Eberesche	- Sorbus aucuparia
Winter-Linde	- Tilia cordata
Sommer-Linde	- Tilia platyphyllos
Feld-Ulme	- Ulmus carpinifolia

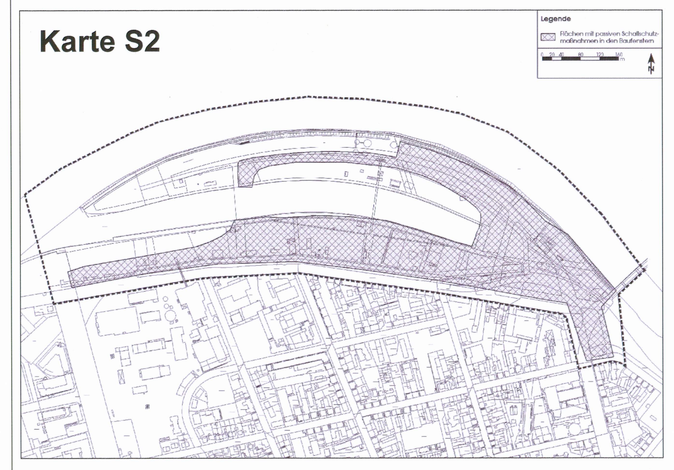
Vorschlagliste C - Für die Überstellung von Verkehrsflächen geeignete Bäume

Großkronige Bäume	
Spitz-Ahorn	- Acer platanoides (I.S.)
Hainbuche	- Carpinus betulus (I.S.)
Baumhasel	- Corylus columa
Esche	- Fraxinus excelsior (I.S.)
Platane	- Platanus x acerifolia
Stiel-Eiche	- Quercus robur (I.S.)
Winter-Linde	- Tilia cordata (I.S.)
Schwedische Mehlbeere	- Sorbus intermedia (I.S.)
Robinie	- Robinia pseudoacacia (I.S.)
Kleinkronige Bäume	
Feld-Ahorn	- Acer campestre (I.S.)
Rotdorn	- Crataegus laevigata ‚Paul's Scarlet'
Vogel-Kirsche	- Prunus avium
Mehlbeere	- Sorbus aria

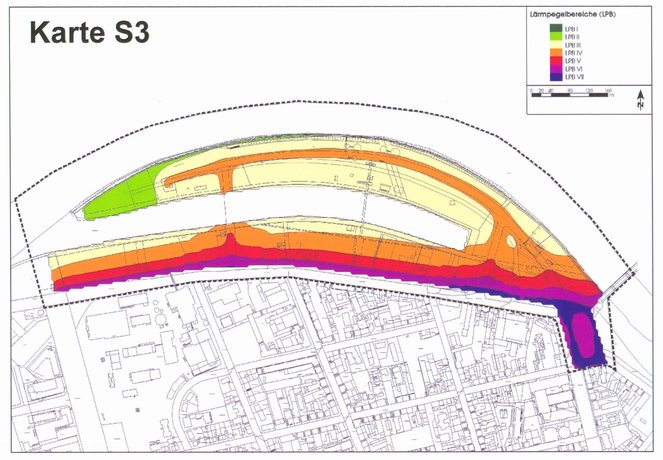
Karte S1



Karte S2



Karte S3



PLANUNTERLAGEN
hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte erstellenden städtischen Kartenwerk durch das Vermessungsamt Offenbach a. M.
(Vermessungsstelle nach § 15 Abs. 1 Nr. 3 HVG).

Offenbach a. M., den 17.03.09
Vermessungsamt
Vermessungsdirektor

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 19.06.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss ist in der Offenbach-Post vom 25.07.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Offenbach a. M., den 17.03.09
Der Magistrat
Dezernat I
Oberbürgermeister

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 01.08.2008 bis zum 29.08.2008 durchgeführt worden.

Offenbach a. M., den 17.03.09
Stadtplanung und Baumanagement
Ltd. Baudirektorin

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.07.2008 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert worden.

Offenbach a. M., den 17.03.09
Stadtplanung und Baumanagement
LBD Baudirektorin

Für den städtebaulichen Entwurf

Offenbach a. M., den 17.03.09
Stadtplanung und Baumanagement
Ltd. Baudirektorin

BILLIGUNG
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 06.11.2008 den Entwurf des Bebauungsplanes nebst Begründung mit Umweltbericht zum Zwecke der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Offenbach a. M., den 17.03.09
Der Magistrat
Dezernat I
Oberbürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
Der gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes, die Begründung mit Umweltbericht, die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sowie weitere umweltbezogene Informationen haben nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Offenbach-Post am 13.11.2008 in der Zeit vom 21.11.2008 bis einschließlich 22.12.2008 öffentlich ausgelegen.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.11.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Offenbach a. M., den 17.03.09
Vermessungsamt
V