

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 654 – VORENTWURF –
„VERBINDUNGSSTRAÙE ZWISCHEN
MÜHLHEIMER STRAÙE UND B448“**

Stand 09.10.2024

Fassung zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange nach
§ 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Die öffentliche Straßenverkehrsfläche wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

2 Versorgungsflächen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

2.1 Die Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Wasser und Telekommunikation wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

2.2 Zulässig sind Gebäude und bauliche Anlagen zur Wasserversorgung, zur Speicherung von Wasser und zur Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen sowie diesen Nutzungen dienende bauliche Anlagen.

3 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die öffentliche Grünfläche wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

4 Fläche für Wald (§ 9 (1) Nr. 18b BauGB)

Die Fläche für Wald wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

5 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nrn. 20 und 25 BauGB)

Waldrandumbau

[wird im weiteren Verfahren ergänzt]

II HINWEISE

1 Örtliches Satzungsrecht

Es wird darauf hingewiesen, dass verschiedene örtliche Satzungen zu beachten sind. Für die Nutzung von Grundstücken sind dies insbesondere die Stellplatzsatzung, die Niederschlagswassersatzung und die Satzung zum Schutz der Grünbestände.

2 Rechtsvorschriften

Die diesem Bebauungsplan zugrundeliegenden Rechtsvorschriften (u. a. Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen) können bei der plangebenden Stadt Offenbach am Main, Vermessungsamt, Stadthaus, Berliner Straße 60, 63065 Offenbach am Main zu den allgemeinen Öffnungszeiten der Stadtverwaltung eingesehen werden.

3 Artenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden gemäß § 44 BNatSchG geschützte Artenvorkommen (Fledermäuse, Vögel) nachgewiesen. Zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange sind vor größeren Baumaßnahmen oder Rodungsmaßnahmen, die mit den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG kollidieren können, Überprüfungen der Bestandssituation durch einen erfahrenen Sachverständigen durchzuführen. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten.

Baumfällungen und Rodungen von Gehölzen sowie das Abschieben des Oberbodens dürfen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden. Nur in ausreichend begründeten Ausnahmefällen kann von diesen Zeiten abgewichen werden, wenn eine ökologische Baubegleitung oder Umweltbaubegleitung (UBB) die auszuführenden Maßnahmen begutachtet, die Naturschutzbehörde informiert ist und die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes ausgeschlossen werden können.

4 Landschaftsschutzgebiet

Teile des Geltungsbereichs liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Stadt Offenbach am Main“. Die entsprechende Verordnung und die geltenden Verbote sind einzuhalten.

5 Leitungen

Innerhalb des Geltungsbereichs verlaufen unterirdische Hauptversorgungsleitungen.

6 Kampfmittel

Das Plangebiet befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn geplanter Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei ist das

Datenmodul KMIS-R zu verwenden. Nach Abschluss der Arbeiten sind die Daten an den Kampfmittelräumdienst zu senden.

7 Vorsorgender Bodenschutz

Baustelleneinrichtungen sind vornehmlich auf bereits versiegelten und zur Versiegelung vorgesehenen Flächen zu errichten. Baustelleneinrichtungen sind vollständig rückzubauen und die Böden sind fachgerecht wiederherzustellen.

Mit Oberboden und Bodenmaterial ist bei der Um- und Zwischenlagerung fachgerecht umzugehen. Der Eintrag umweltschädlicher Stoffe in den Boden ist zu vermeiden.