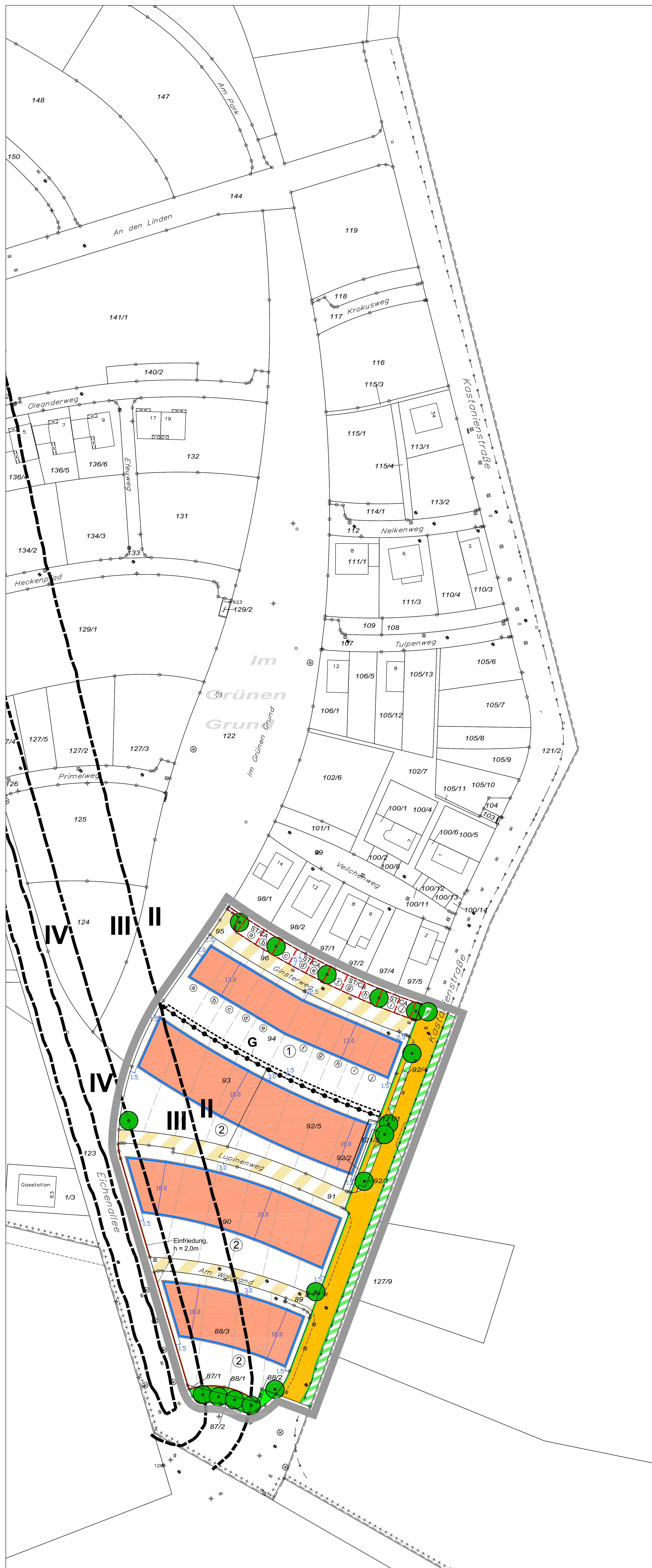


# Stadt Offenbach

## Bebauungsplan Nr. 618 C/2, 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 618 A "Waldheim-Süd, südlicher Teil"



### Planzeichenerklärung

**Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)

Überbaubare Fläche im allgemeinen Wohngebiet

Plangebietsteile

**Überbaubare Grundstücksfläche:**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze

**Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsberuhigter Bereich

Verkehrsbegleitender Grünstreifen mit öffentlichen Stellplätzen

Straßenbegrenzungslinie

**Grünflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche

Anpflanzung:  
Bäume (Standorte abzustimmen gem. Textfestsetzung Nr. A 7.2)

**Sonstige Planzeichen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 21 und 24 sowie Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung von Nebenanlagen und Stellplätzen

**ST** Stellplätze

**CA** Carports

Zuordnung der Stellplätze Garagen und Carports

Gehrechte (gem. Textfestsetzung Nr. A 4) für Eigentümer und Mieter der Reihenhäuser "Ginsterweg"

Schallschutzbereich gem. Textfestsetzung Nr. A 6

Einfriedung, h = 2,0 m; Einfriedung als Lärmschutzwand

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

geplante Grundstücksaufteilung

**Bestandsangaben**

Gemeindengrenze

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Hausnummer

Vorhandene Bebauung

Ferngasleitung

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

**1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und höchstzulässige Anzahl von Wohneinheiten in Wohngebäuden**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 bis 2a und 6 BauGB)

Plangebietsteile	Baugruben	GRZ	GFZ	Zahl der Wohneinheiten	Max. Höhe der baulichen Anlagen (m)			max. Anzahl der WE pro Wohngebäude	
					mit Stützen	mit Mauerwerk	mit Stahlbeton		
①	WA	0,4	0,8	①	6,5	11,0	10,5	a	2
②	WA	0,4	0,8	①	6,5	11,0	10,5	o	2

**1.1 Nutzungsschablone**  
(§ 1 Abs. 2, § 16 Abs. 2, § 17 Abs. 1 und 2 BauNVO)

WA = Allgemeines Wohngebiet  
GRZ = Grundflächenzahl  
OK = Oberkante, als Höchstmaß  
OK = nur Hausgruppen zulässig  
△ = nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig  
WE = Wohneinheiten

GFZ = Geschossflächenzahl  
① = Zahl der Vollgeschosse, (zweifelh.)  
FH = Firsthöhe, als Höchstmaß  
o = offene Bauweise  
a = abweichende Bauweise

- 1) Bezugspunkt für die Höhen FH und OK und alle anderen Höhenangaben der Festsetzungen** ist die im Mittel gemessene Höhe der Oberkante der nächstgelegenen Verkehrsfläche in deren Endausbauzustand.
- 2) Bei Gebäuden mit Satteldächern und Flachdächern** ist die OK Außenwand die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaube oder der obere Abschluss der Außenwand (z.B. Dachaufkantung oder massive Brüstungen von Dachterrassen).
- 1.2 Nutzungseinschränkungen** (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)  
In allen Plangebietsteilen (allgemeine Wohngebiete) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- 1.3 Höhe baulicher Anlagen** (§ 16 Abs. 2 BauNVO)  
Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist eine einheitliche Höhe der baulichen Anlagen durch zeitliche, gemeinsame Bauantragstellung und Genehmigung des Doppelhauses bzw. der Hausgruppe oder durch Eintragung einer Baualast auf den betroffenen Grundstücken zu sichern.
- 1.4 Grund- und Geschossfläche** (§ 21a Abs. 2 und Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)  
Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO sind die Flächenanteile an den außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsflächen für Stellplätze, Carports sowie die Flächenanteile an außerhalb der überbauten Grundstücksfläche liegenden privaten Carports und Garagen hinzuzurechnen.
- 1.5 Abweichende Bauweise** (§ 22 Abs. 4 BauNVO)  
Im Plangebietsteil 1 darf in Abweichung von der offenen Bauweise durch bauliche Anlagen innerhalb der überbauten Grundstücksflächen ohne Abstandsflächen an Grundstücksgrenzen angebaut werden. Die Regelungen der Hessischen Bauordnung zu erforderlichen Abstandsflächen gegenüber den jeweils sonstigen Grundstücksgrenzen sowie die sonstigen baurechtlichen Vorschriften bleiben davon unberührt.
- 1.6 Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)
- 1.6.1** Baugrenzen dürfen an einer Gebäudesseite ausnahmsweise durch vortretende Wintergärten, Balkone, Loggien, Veranden, Außenterrassen, regenerative Energiesysteme, Carports und Garagen um bis zu 3 m überschritten werden.
- 1.6.2** Baugrenzen dürfen an einer Gebäudesseite durch vortretende Terrassen um bis zu 3 m überschritten werden.
- 1.6.3** Auf den überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebietsteil 2 sind die Hauptgebäude so zu errichten, dass mindestens eine Gebäudeecke des Hauptgebäudes auf der nördlichen Baugrenze zu liegen kommt.
- 2 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 2.1 Nebenanlagen** (§ 14 Abs. 1 BauNVO)  
In allen Plangebietsteilen sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie eine Grundfläche von 7 m<sup>2</sup> und einen umbauten Raum von 18 m<sup>3</sup> nicht überschreiten sowie als Bestandteil der Einfriedung bis maximal 1,5 m Tiefe, gemessen von der Grundstücksgrenze, errichtet werden.
- 2.2 Stellplätze und Garagen** (§ 12 Abs. 4 BauNVO)
- 2.2.1** Im Plangebietsteil 1 sind Stellplätze/Carports nur innerhalb der mit ST/CA festgesetzten Flächen zulässig. Garagen sind unzulässig. Der Stellplatznachweis erfolgt über zugeordnete Stellplätze (ST) bzw. Carports (CA).
- 2.2.2** Im Plangebietsteil 2 sind zulässig:
- Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen sowie bei Sicherstellung von öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich zwischen der hinteren (nördlichen) Grundstücksgrenze und der vorderen (südlichen) Baugrenze
  - 1 Stellplatz pro Wohnhaus im Vorgartenbereich

- 3 Landschaft und Naturschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 3.1 Bodenbefestigung**  
Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen in allen Plangebietsteilen sowie private Verkehrsflächen sind wasserundurchlässig herzustellen.
- 3.2 Regenwassermelanganlagen**  
Das von den baulichen Anlagen abfließende Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den Grundstücken in geeignete Rückhalteanlagen, Zisternen oder Gartenteiche zu leiten und als Brauchwasser (z.B. Gartenbewässerung) zu verwenden. Das Fassungsvermögen der Anlagen muss mindestens 20 l/m<sup>2</sup> projizierter Dachfläche betragen. Die Anlagen sind wasserundurchlässig herzustellen und durch Überlauf an den Straßenseitenkanal anzuschließen.
- 4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
Die im zeichnerischen Teil festgesetzte und mit G bezeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der in der Planzeichnung bezeichneten Personen zu belasten und im Grundbuch durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit für die Genannten zu sichern.
- 5 Einsatz erneuerbarer Energien** (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)  
Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen so zu treffen, dass der Einsatz erneuerbarer Energien, wie insbesondere Solarenergie, ermöglicht werden kann.
- 6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
Zum Schutz vor Außenlärm sind Außenbauteile von Aufenthaltsräumen so auszuführen, dass sie die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, aufweisen:
- | Lärmpegelbereich | erforderliches Schalldämm-Maß R <sub>w</sub> in dB |
|------------------|--|
| I                | 30   |
| II               | 30   |
| III              | 35   |
| IV               | 40   |
| V                | 45   |
| VI               | 50   |
| VII              | 50   |
- 1) An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgetreten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag leistet, werden keine Anforderungen gestellt.  
2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.  
Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8 (Hrsg. DIN Deutsches Institut für Normung e.V., zu beziehen bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin).
- Das erforderliche Schalldämm-Maß ist in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu korrigieren.
- In Schlafräumen und in sonstigen schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchender Energiequelle ist für ausreichende Belüftung zu sorgen.
- Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewanderten Gebäudeteilen – geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.
- 7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 7.1 Grundstücksflächen in den Baugebieten**  
Je angefangene 200 m<sup>2</sup> nicht bebauter Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum oder heimischer Laubbaum dritter Ordnung (Beispiele s. Vorschlagsliste III. Ordnung) zu pflanzen und zu erhalten. Der vorhandene Baumbestand wird angerechnet. Die genauen Standorte sind vor Ort unter Berücksichtigung des Standortes anderer baulicher Nutzungen bzw. sonstigen baulichen Anforderungen abzustimmen.
- 7.2 Straßengleittende Bäume**  
Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind in der entsprechenden Anzahl zu pflanzen und zu erhalten. Dabei ist - neben dem Hinweis unter Nr. C 1.7 - zu berücksichtigen:
- Die genauen Standorte sind vor Ort unter Berücksichtigung von Einfahrten, dem Verlauf von Leitungen, dem Standort anderer baulicher Nutzungen bzw. sonstigen baulichen Anforderungen abzustimmen.
  - Für Leitungen gilt: Die lichte Breite zwischen Aussenkante Stamm und Aussenkante Leitung muss mindestens 1,0 m betragen; bis zu einem lichten Abstand von 2,5 m zwischen Stammmitte und Leitungsmitte ist ein geeigneter Wurdschutz für die Leitungen im Bereich öffentlicher Flächen einzubringen.
- B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen** (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
- 1.1 Dachgestaltung**
- 1.1.1** Die Gesamtbreite der Dachaufbauten und -einschnitte darf maximal 50% der Traufhöhe betragen.
- 1.1.2** Die Höhe der Dachaufbauten und -einschnitte darf maximal 50% der Ortsganghöhe betragen.
- 1.2 Dachform, Dachneigung, Dachendeckung, Fassadengestaltung**
- 1.2.1** In allen Plangebietsteilen sind Flachdächer bis max. 7° Neigung und Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° zulässig. Folgende abweichende Dachformen und Dachneigungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn die einheitliche Dachform und Dachneigung des Doppelhauses bzw. der Hausgruppe durch Baualast gesichert ist:
- Satteldächer von 22° bis 35°
  - Putzdächer von 5° bis 15°
- 1.2.2** In allen Plangebietsteilen sind einheitliche
- Dachformen,
  - Dachneigungen bei gleicher Firststrichtung,
  - Dachendeckungen und
  - Fassadengestaltungen (Material)
- durch zeitliche, gemeinsame Bauantragstellung und Genehmigung des Doppelhauses bzw. der Hausgruppe oder durch Eintragung einer Baualast auf den betroffenen Grundstücken zu sichern.
- 2 Gestaltung der Einfriedungen und Anlagen zum Sichtschutz**  
(§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
- 2.1 Einfriedungen**
- a) In der Planzeichnung mit "Einf.", h = 2,00 m gekennzeichnete Bereiche:
- Einfriedungen sind mit einer Höhe von 2,0 m als geschlossene und dichte, mit Pflanzen begrünzte Abgrenzungen aus Holz, Stein oder Metall als Lärmschutz zu errichten.
- b) Sonstiger Bereich (ohne besondere Kennzeichnung in der Planzeichnung)
- Einfriedungen sind nur als Laubhecken bzw. mit Pflanzen begrünzte Abgrenzungen aus Holz, Stein oder Metall zulässig.
  - Die Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,2 m zulässig. Die Sockelhöhe darf 0,2 m nicht überschreiten.
  - An den seitlichen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen als Sichtschutze bis zu einer Höhe von 2,0 m und bis zu einer Länge von 3,0 m, gemessen ab rückwärtiger Gebäudekante, zulässig.
- C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**
- 1 Hinweise**
- 1.1 Grundwasserstände**  
Im Baugrund sind hohe Grundwasserstände möglich. Grundwasserflurabstände zwischen 2 m und 2,5 m wurden im Juni 2001 gemessen. Aufgrund langjähriger Messungen an benachbarten Grundwasserpegeln ist ein Ansteigen des Grundwasserflurabstandes bis zu rund 1 m möglich.
- 1.2 Wasserschutzgebiet**  
Der Geltungsbereich liegt in der Zone IIIa der Trinkwassergewinnungsanlage der Stadt Mühlheim (StAnz. 48/1985 S. 2182). Die entsprechenden Verbote sind zu beachten.
- 1.3 Artenschutz (BNatSchG)**  
Es gelten die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Gemäß artenschutzrechtlichem Fachbeitrag sind Ausnahmegenehmigungen gem. § 42 Abs. 5 BNatSchG für die Zaun- und die Mauerdecke zum Fang und zur Umsiedlung der Individuen zu beantragen und die Maßnahmen durchzuführen. Vor der Umsiedlung der lokalen Populationen der beiden streng geschützten Eidechsenarten wird in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde eine fachlich fundierte Konzeption mit geeigneten dauerhaften Ersatzflächen erstellt.
- 1.4 Nutzung erneuerbarer Energien**  
Bei der technischen Gebäudeplanung und der Bauausführung wird aus ökologischen und ökonomischen Gründen für haustechnische Systeme und Komponenten grundsätzlich ein über die jeweils gültigen Regelwerke, z. B. Energieeinsparverordnung und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz hinausgehender Einsatz von erneuerbaren Energien und sonstigen Techniken zur rationellen Energienutzung und -einsparung empfohlen.
- 1.5 Richtungsstrecke**  
In einem Bereich zwischen Ginsterweg und Tulpenweg dürfen zur Sicherstellung von öffentlichen Telekommunikationsdienstleistungen und Vermeidung von Störungen von Richtfunkstrecken Kräne und Masten, die zur Durchführung von Bauvorhaben im Bebauungsplan-gebiet aufgestellt werden, eine Höhe von 25 m nicht überschreiten.

PLANUNTERLAGEN	AUFSTELLUNGS- UND BILDERUNGSBELEGENDE
hergestellt gemäß PlanV 90 auf der Grundlage der Bauleitungspläne, Stand: 19/01/2013, dabei Verrechnungsgemäß Offenbach a. M. gemäß Art. 2 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	Die Stadtverordnetenversammlung hat am 20.02.2012 die Aufhebung des Bebauungsplanes 018 C/2 im verbindlichen Verfahren gemäß § 16 BauGB beschlossen. Dieser Aufhebungsbeschluss ist in der Offenbach-Post vom 02.10.2012 in der Zahl 11/10.2012 bis einschließlich 12.11.2012 öffentlich ausgelegt.
Offenbach a. M., den Der Magistrat Vermessungsamt	Offenbach a. M., den Der Magistrat Vermessungsamt
Für den städtebaulichen Entwurf	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND BETEILIGUNG DER BÜRGER
Offenbach a. M., den Der Magistrat Amt für Stadtplanung, Verkehr- und Baumanagement	Die von der Planung beauftragten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.10.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die Auslegung informiert und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Beteiligungnahme bis zum 12.11.2012 aufgefordert worden.
Lfd. Bauverfahren	Offenbach a. M., den Der Magistrat Vermessungsamt
EINGESCHRÄNKTE ERNEUTE BETEILIGUNG DER BETROFFENEN ÖFFENTLICHKEIT	STELLUNGNAHMEN
Der geplante Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 618 C/2 wurde aufgrund der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 3 BauGB geändert.	Die Stadtverordnetenversammlung hat die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Bürgerbeteiligung abgeordneten Stellungnahmen am 07.02.2013 geprüft.
Offenbach a. M., den Der Magistrat Dezernat I	Offenbach a. M., den Der Magistrat Dezernat I
Offenbach a. M., den Der Magistrat Dezernat I	Offenbach a. M., den Der Magistrat Dezernat I
SATZUNGSBESCHLUSS	AUSFERTIGUNG
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 07.02.2013 den Bebauungsplan gemäß § 16 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung genehmigt.	Die Bebauungsplanung ist hermit ausgefertigt.
Offenbach a. M., den Der Magistrat Dezernat I	Offenbach a. M., den Der Magistrat Dezernat I
Offenbach a. M., den Der Magistrat Dezernat I	Offenbach a. M., den Der Magistrat Dezernat I
INKRAFTTRETEN	
Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann, sind am 07.02.2013 bekannt gemacht worden.	
Offenbach a. M., den Der Magistrat Dezernat I	
Offenbach a. M., den Der Magistrat Dezernat I	