

BEBAUUNGSPLAN NR. 130

DER STADT OFFENBACH AM MAIN

Zustimmung zum Entwurf durch Beschluß vom 13. 6. 1979

DER MAGISTRAT

Krupp
Oberbürgermeister

Noll
Stadtbaurat

Billigung des Entwurfs und Anordnung der öffentlichen Auslegung gem. § 2a Abs. 6 BBauG durch Beschluß vom 5. 7. 1979

DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG

Ludwig
Stadtvorstandsvorsteher

Nach Veröffentlichung in der Offenbach-Post am 27. 7. 1979 öffentlich ausgelegt vom 6. 8. 1979 bis zum 5. 9. 1979

für das Gebiet in der Gemarkung Bieber zwischen der Westgrenze der Dietesheimer Straße, der Westgrenze des Mühlheimer Weges, der Verbindungslinie zwischen der Nordostecke des Flurstücks Nr. 43 (Flur 4) und der Nordwestecke des Flurstücks Nr. 18 (Flur 5), der Südwestgrenze der Wegeparzelle Nr. 17 (Flur 5), der Verbindungslinie zwischen der Nordostecke des Flurstücks Nr. 30 (Flur 5) und der Nordwestecke des Flurstücks Nr. 128 (Flur 5), der Ostgrenze des Bieberbaches, der Verbindungslinie zwischen der Südostecke des Flurstücks Nr. 127 (Flur 5) und dem gegenüberliegenden Knickpunkt der Ostgrenze des Bieberbaches, den Südgrenzen der Flurstücke Nr. 127 (Flur 5), Nr. 20/2 (Flur 6), Nr. 15 (Flur 6) und Nr. 13/4 (Flur 6) und der Verbindungslinie zwischen der Südwestecke des Flurstücks Nr. 13/4 (Flur 6) und der Südostecke des Flurstücks Nr. 809 (Flur 3)

Maßstab 1:1000 Gemarkung Bieber Flur 3, 5 u. 6

Für die Bearbeitung:

Stadt Vermessungsamt
Kais
Vermessungsoberrat

Offenbach a. M. den 1. 6. 1979

Stadtplanungsamt
Brode
Stadt Tiefbauamt

Gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen am 13. 12. 1979

DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG

Ludwig
Stadtvorstandsvorsteher

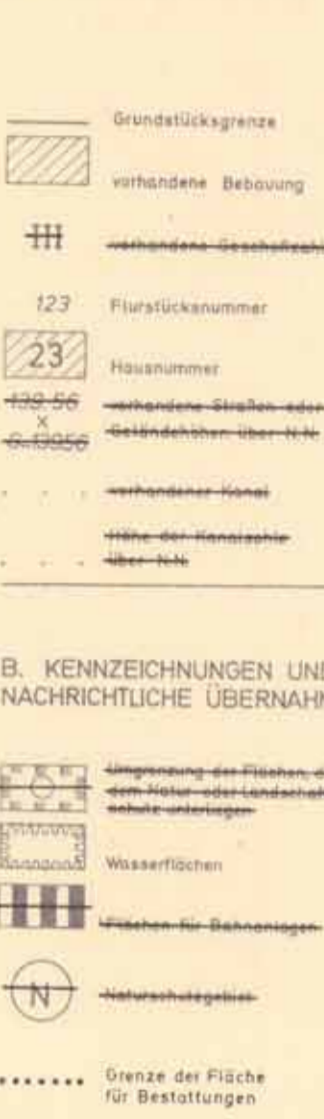
Genehmigt
mit Vg. vom 18. April 1980
A. S. V/3-61 d. 2/01
Darmstadt, den 18. April 1980
Der Regierungspräsident
W. K.

Gemäß § 12 BBauG in Verbindung mit § 6 der Hauptsatzung bekanntgemacht in der Offenbach-Post am 15. 5. 1980

Rechtsverbindlich mit Datum vom 15. 5. 1980

ZEICHENERKLÄRUNG

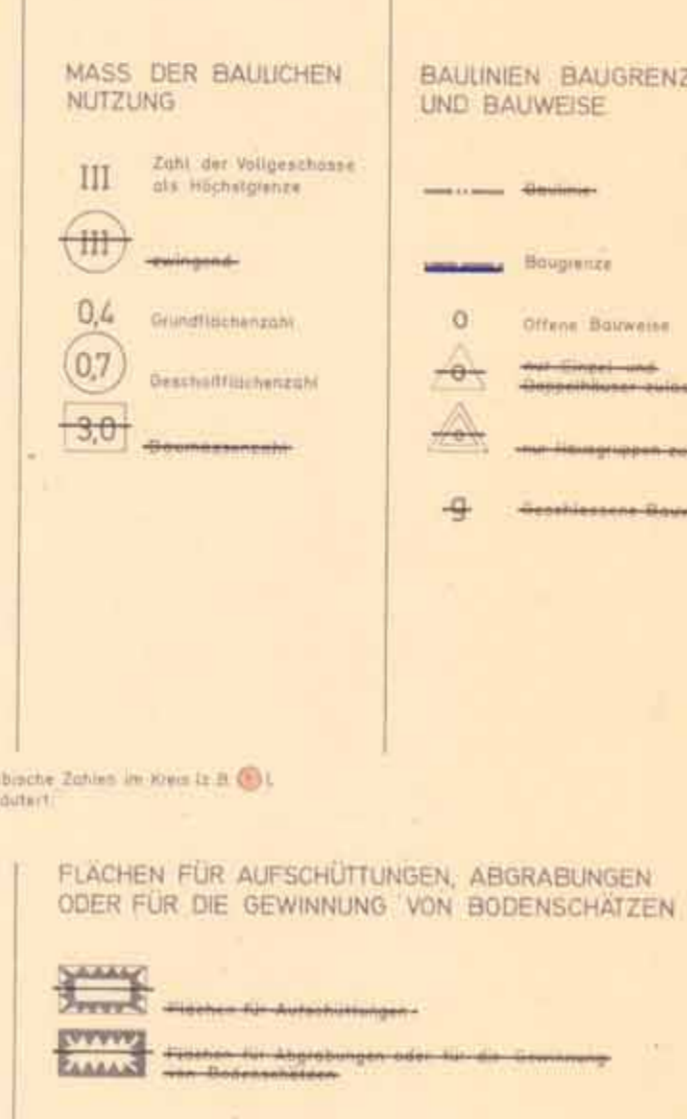
A. FÜR PLANUNTERLAGEN



C. PFLANZZEICHEN GEMÄSS VERORDNUNG VOM 18. 1. 1955



MASS DER BAULICHEN NUTZUNG



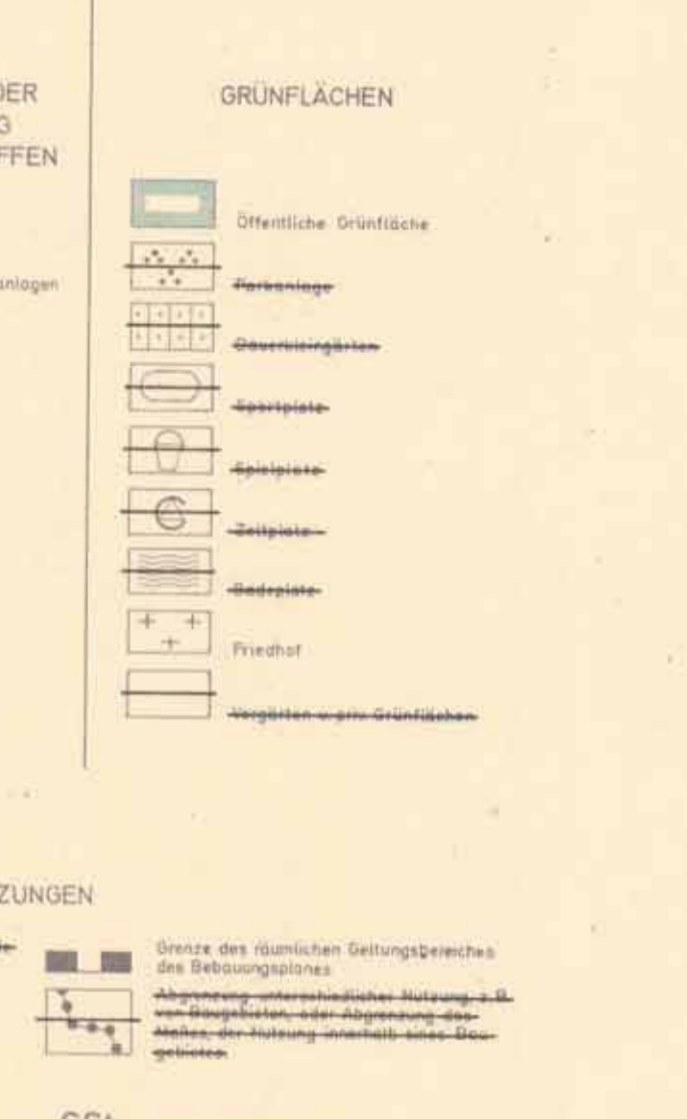
BAULINIEN BAUGRENZEN UND BAUWEISE



BAULICHE ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF



VERKEHRSPFLÄCHEN



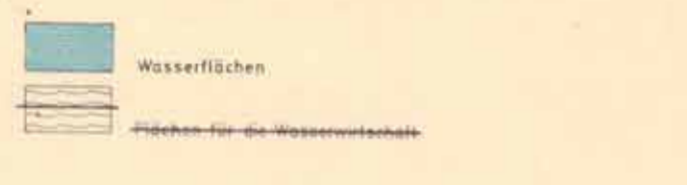
FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN ODER FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER ODER FESTEN ABFALLSTOFFEN



B. KENNZEICHNUNGEN UND NÄHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



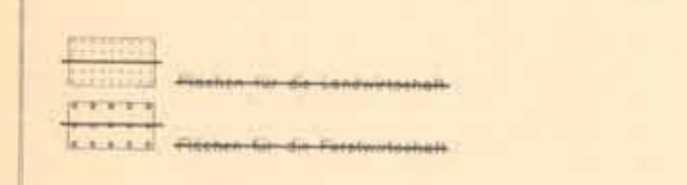
WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT



FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABRÄUMUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN



FLÄCHEN FÜR LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT



SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN



GRÜNFLÄCHEN

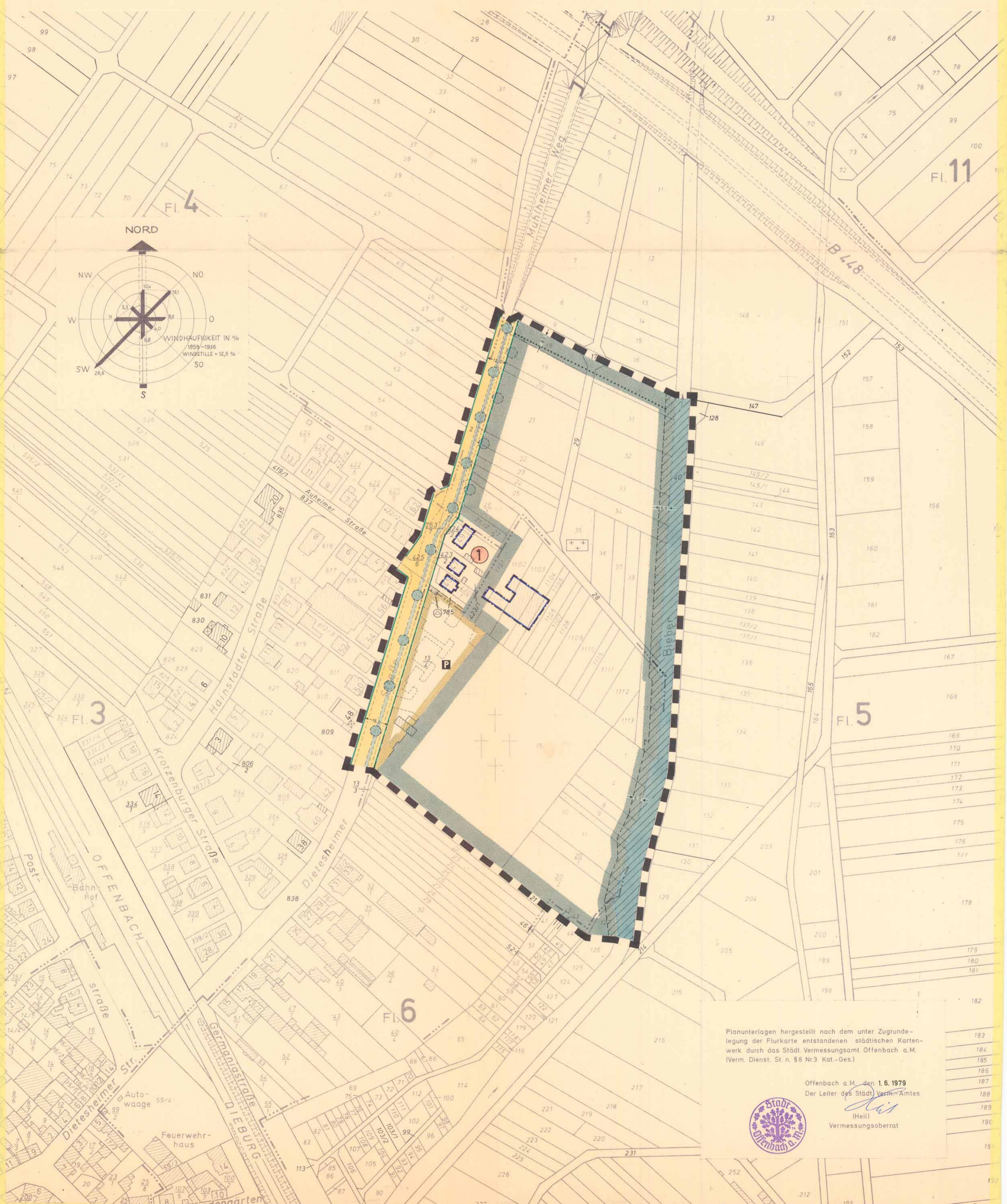


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG DER MIT ARAB. ZAHLEN GEKENNZEICHNETEN PLANGEBIETSTEILEN

Plangebietsteil	Baugruppe	Bauweise	Zahl der Vollgeschosse als Höhegrenze	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
1	WA	o	II	0,4	0,8

HINWEISE



Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstandenen städtischen Kartenwerk durch das Stadt Vermessungsamt Offenbach a.M. (Verm. Dienst. St. n. 58 Nr. 3 Kat.-Ges.)

Offenbach a. M. den 1. 6. 1979
Der Leiter des Stadt Verm.-Amtes
Kais
(Heil)
Vermessungsoberrat



Abgesandt

25. Okt. 1979

Dezernat VI
Städt. Vermessungsamt

Vorlage an den Magistrat Nr. _____

Betreff
Bebauungsplan "Friedhofserweiterung
in Bieber"

hier

Beschluß als Satzung-----

Die Stadtverordnetenversammlung wolle
beschließen:

1. Der Bebauungsplan der Stadt Offenbach am Main mit Datum vom 1.6.1979 für das Gebiet in der Gemarkung Bieber zwischen der Westgrenze der Dietesheimer Straße, der Westgrenze des Mühlheimer Weges, der Verbindungslinie zwischen der Nordostecke des Flurstücks Nr. 43 (Flur 4) und der Nordwestecke des Flurstücks Nr. 18 (Flur 5), der Südwestgrenze der Wegeparzelle Nr. 17 (Flur 5), der Verbindungslinie zwischen der Nordostecke des Flurstücks Nr. 30 (Flur 5) und der Nordwestecke des Flurstücks Nr. 128 (Flur 5), der Ostgrenze des Bieberbaches, der Verbindungslinie zwischen der Südostecke des Flurstücks Nr. 127 (Flur 5) und dem gegenüberliegenden Knickpunkt der Ostgrenze des Bieberbaches, den Südgrenzen der Flurstücke Nr. 127 (Flur 5), Nr. 20/2 (Flur 6), Nr. 15 (Flur 6) und Nr. 13/4 (Flur 6) und der Verbindungslinie zwischen der Südwestecke des Flurstücks Nr. 13/4 (Flur 6) und der Südostecke des Flurstücks Nr. 809 (Flur 3) wird gemäß § 10 Bundesbaugesetz in Verbindung mit den § 5 und 51 Hess.Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.
2. Die in der Begründung zum Beschluß zu 1. zitierte 'sachliche Begründung zum Planentwurf' soll auch als Begründung zum Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BBauG gelten.

Begründung:

Zu 1.:

Der Bebauungsplanentwurf der Stadt Offenbach am Main vom 1.6.1979 nebst Begründung wurde am 5.7.1979 von der Stadtverordnetenversammlung mit folgender sachlichen Begründung gebilligt:

"1. Allgemeines

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Bieber zwischen Dietesheimer Straße und Bieberbach.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 8.6.1978 beschlossen, für das Gebiet zwischen Dietesheimer Straße, B 448, Bieberbach und Südwestgrenze des Friedhofs einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Bürger sind in der Zeit vom 15.3. bis 23.4.1979 an der Bauleitplanung gemäß § 2 a Abs. 2 BBauG beteiligt worden. Der Planvorentwurf und weiteres Informationsmaterial wurden im Stadtteil Bieber und im Stadtplanungsamt ausgestellt. Während dieser Zeit bestand für die Bürger die Möglichkeit, sich Ziel und Zweck der Planung darlegen zu lassen und Anregungen vorzubringen. Abschließende öffentliche Darlegungen und Anhörungen fanden außerdem am 2.4. und 23.4.1979 in der Geschwister-Scholl-Schule statt.

In dieser Versammlung wurden in erster Linie die vorangegangenen Planungen (z.B. Friedhofsfläche im Lohwaldgebiet) kritisiert. So bestand weitgehend die Auffassung, daß während der Flurbereinigung die jetzigen Planungsabsichten hätten in Erwägung gezogen werden müssen. Von den betroffenen Bürgern wurde außerdem vorgeschlagen, die Friedhofserweiterungsflächen östlich des Bieberbaches bzw. südlich des bestehenden Friedhofs festzusetzen.

Diesen Anregungen kann nicht gefolgt werden, da die Fläche östlich des Bieberbaches Landschaftsschutzgebiet ist und für das Klima des Stadtteils Bieber hinsichtlich der Feuchtigkeit und des Kaltluftzuges von hoher Bedeutung ist bzw. da die sich nach Süden an den bestehenden Friedhof anschließende Fläche mit Rücksicht auf die zu erwartende S-Bahn für eine Wohnbebauung freigehalten werden soll.

Die gemäß § 2 Abs. 5 BBauG zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange sind in der Zeit vom 30.1. bis 13.3.1979 gehört worden.

Die Anregung des Regierungspräsidenten in Darmstadt, die im Geltungsbereich liegende Wohnbebauung als Allgemeines Wohngebiet festzusetzen, ist berücksichtigt worden. Ansonsten sind keine Bedenken eingegangen.

Der vorliegende Planentwurf sieht für einen Teil des Geltungsbereichs eine Festsetzung als öffentliche Grünfläche (Friedhof) vor, während der wirksame Flächennutzungsplan für diesen Bereich landwirtschaftliche Fläche darstellt.

Nach § 8 BBauG ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Wenn zwingende Gründe es erfordern, kann jedoch gemäß § 4 a Abs. 3 BBauG ein Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist.

Zwingende Gründe liegen hier vor, da das vorhandene Friedhofsgelände in Kürze keine Bestattungen mehr zulässt.

2. Planinhalt

2.1 Öffentliche Grünfläche (Friedhof)

Der bestehende Friedhof und eine sich nach Norden anschließende Fläche wird als öffentliche Grünfläche (Friedhof) festgesetzt.

Die Friedhofserweiterung ist notwendig, da in Kürze auf dem vorhandenen Friedhofsgelände keine Erdbestattungen mehr möglich sind.

Das Bodengutachten des Hessischen Landesamtes für Bodenforschung gab keine Bedenken gegen die vorgesehene Friedhofserweiterung.

2.2 Baugebiet

Die Grundstücke Dietesheimer Straße 45, 47 und 49 werden als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Es ist offene Bauweise innerhalb der sich am Gebäudebestand orientierenden Baugrenzen zulässig.

2.3 Öffentliche Verkehrsflächen

Die vorhandene Dietesheimer Straße und deren Verlängerung nach Norden, der Mühlheimer Weg, werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Zur Beseitigung des Knickpunktes der Dietesheimer Straße im Bereich des Flurstücks Nr. 425/2 ist eine geringfügige Beschneidung dieser Parzelle notwendig.

Die Flächen für das Parken werden im Südwesten des Geltungsbereiches festgesetzt.

2.4 Versorgungsfläche

Zur Versorgung des Plangebietes (Trauerhalle) und zur Sicherstellung der Energie des angrenzenden Baugebietes ist die Errichtung einer Transformatorenstation erforderlich.

Die Versorgungsfläche ist südlich des Grundstücks Dietesheimer Straße 45 vorgesehen.

2.5 Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern

Zum Schutz der vorhandenen Bachlandschaft ist der Bieberbach und ein sich nach Westen anschließender 6 m breiter Streifen als Erhaltungsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG festgesetzt.

3. Finanzielle Auswirkungen:

Für Bodenerwerb und Aufwuchsschädigung kommen auf die Stadt Kosten in Höhe von ca. 320 000.-- DM zu bzw. im Falle des Tausches muß die Stadt Gelände im Wert von ca. 320 000.-- DM bereitstellen.

An Straßenausbaukosten fallen ca. 37 000.-- DM an."

Der Planentwurf war vom 6.8.1979 bis 5.9.1979 einschl. öffentlich ausgelegt, nachdem Ort und Zeit am 27.7.1979 ortsüblich in der Offenbach-Post bekanntgemacht worden waren.

Während der öffentlichen Auslegung wurden vom Amt für Landwirtschaft und Landentwicklung Usingen sowie vom Wasserverband zur Unterhaltung der Bieber Anregungen eingereicht.

Über diese Anregungen ist entschieden (siehe Antrag Nr. _____ vom _____).

Da die vorgebrachten Anregungen nicht zu einer Änderung des Planinhaltes geführt haben, steht einem Beschluß über den Plan als Satzung nichts im Wege.

Zu 2.:

Gemäß § 9 Abs. 8 BBauG ist dem Bebauungsplan eine Begründung beizufügen. Durch den Beschluß zu 2. wird dieser gesetzlichen Auflage nachgekommen.

Offenbach am Main, den 25.10.1979

Dezernat VI


Stadtbaurat