Zeichnerische Festsetzung

Legende

A) Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, § 1 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

- Allgemeine Wohngebiete
- ① - ⑪ Plangebietsteile gem. Nutzungsschablone

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
- Baulinie

Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Versorgungsfläche
- Elektrizität
- HZ Heizzentrale

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- F+R Fuß- und Radweg
- P Öffentliche Stellplätze
- Verkehrsbegleitender Grünstreifen mit öffentlichen Stellplätzen
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- Parkanlage
- Kinderspielplatz
- Ball- und Kinderspielplatz

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen
(§ 9 Abs.1 Nr. 20,25 BauGB sowie § 9 Abs. 1a BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Anpflanzen von Bäumen
- Anpflanzen von Bäume (Anzahl) Genaue Lage vor Ort bestimmen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Flächen zum Anpflanzen von Hecken, die dauerhaft mit einer Mindesthöhe von 2 m zu erhalten sind; die Unterbrechung für notwendige Grundstückszufahrten ist zulässig

Sonstige Planzeichen
(§9 Abs. 1 Nr. 4, 21, 22 und 24 und Abs. 6, 7 BauGB und § 5 Abs. 2 Nr. 6 Abs. 4 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

ST	Stellplätze	TG	Tiefgarage
CP	Carports	GST	Gemeinschaftsstellplätze
N	Nebenanlagen	GCP	Gemeinschaftscarports

- ⓐ - ⓒ Zuordnung der Gemeinschaftsstellplätze/ -carports
- G1 - G5 Gehrechte (gem. Textfestsetzung Nr. A 4) (Für Eigentümer und Mieter der angrenzenden Grundstücke)
- Hauptfirstrichtung
- Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hier: Fläche für Lärmschutzwall und –wand; Höhe = 7,00 m
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Schallisophone mit Abgrenzung Lärmpegelbereich gem. Textfestsetzung Nr. 6.1

B) Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

C) Bestandsangaben

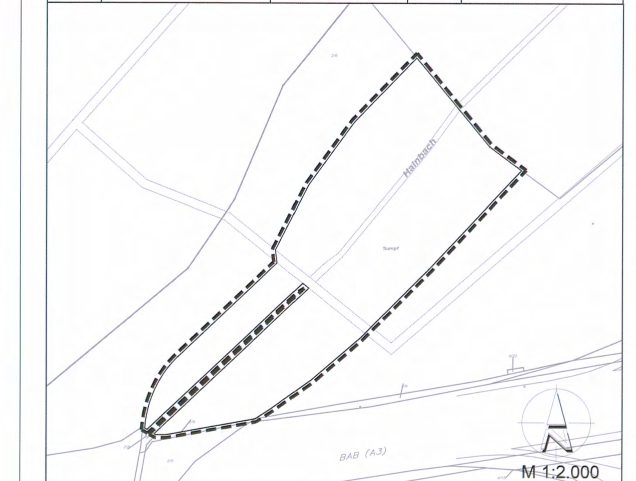
- 298 Flurstücksnummer (Zahl als Beispiel)
- Flurstücksgrenze
- Gebäudebestand
- 401 Hausnummer (Zahl als Beispiel)
- Fl 1 Flurnummer (Zahl als Beispiel)
- Flurgrenze
- Gemeindegrenze
- Ferngasleitung

Nachrichtliche Übernahmen

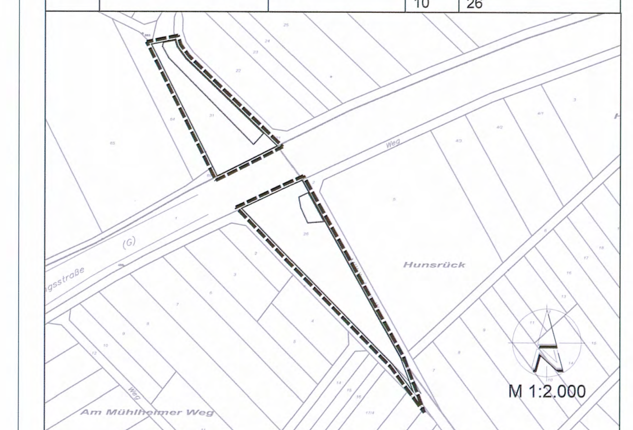
- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 618 A, der durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 618 B geändert wird
- Geplante Flurstücksgrenze

Flächen zum Ausgleich als Neuausweisung

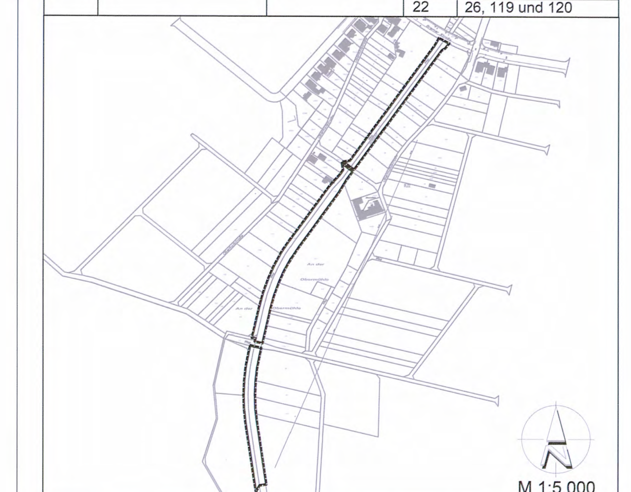
Fläche	Name	Gemarkung	Flur	Flurstück
1	Hainbachaue	Offenbach	34	2/6



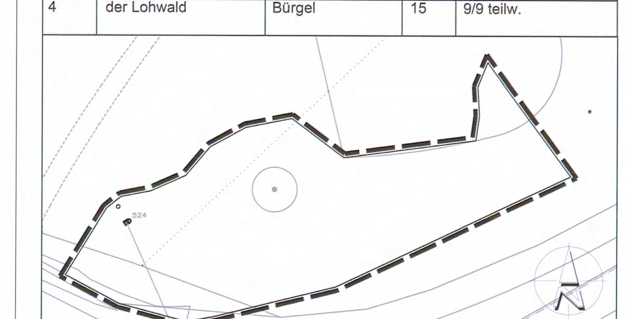
Fläche	Name	Gemarkung	Flur	Flurstück
2	Am Mühlheimer Weg	Bieber	8	31
			10	26



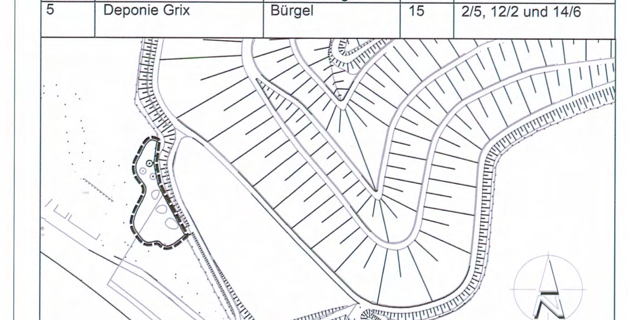
Fläche	Name	Gemarkung	Flur	Flurstück
3	An der Obermühle	Bieber	21	10 und 11
			22	26, 119 und 120



Fläche	Name	Gemarkung	Flur	Flurstück
4	der Lohwald	Bürgel	15	9/9 teilw.



Fläche	Name	Gemarkung	Flur	Flurstück
5	Deponie Grix	Bürgel	15	2/5, 12/2 und 14/6



Fläche	Name	Gemarkung	Flur	Flurstück
6	Mainuferradweg	Offenbach	3	542/1, 688/2 und 687/7 teilw.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Nutzungsschablone (§ 1 Abs. 2, § 16 Abs. 2, § 17 Abs. 1 und 2, § 22 BauNVO)

Plangebietsteile	Baugebiete	GRZ	GFZ	Zahl der Vollgeschosse	Max. Höhe der baulichen Anlagen (m): Gebäude mit Satteldach OK² Außenwand¹	Gebäude mit Satteldach FH¹	Gebäude mit Flachdach OK² Außenwand¹	Gebäude mit sonst. Dachformen FH¹	Bauweise	max. Anzahl der WE pro Gebäude
1	WA	0,4	0,8	II (E) (II) (D)	6,5	9,5	9,5	10,5	ED o	2
2	WA	0,4	0,8	(II)	6,5	11,0	10,5	10,5	ED o	2
3	WA	0,4	0,8	(II)	6,5	11,0	10,5	10,5	H o	1 WE bzw. 2 WE ab 300 m² Grundstücksfläche
4	WA	0,4	0,9	II-III	-	-	10,5	-	E o	-
5	WA	0,4	0,9	(III)	-	-	13,0	-	E o	-
6	WA	0,4	0,9	II-III	6,5	11,0	10,5	10,5	o	-
7	WA	0,4	0,8	(II)	6,5	11,0	10,5	10,5	a	1 WE bzw. 2 WE ab 300 m² Grundstücksfläche
8	WA	0,4	0,8	(II)	6,5	11,0	10,5	10,5	H o	1 WE bzw. 2 WE ab 300 m² Grundstücksfläche
9	WA	0,4	0,8	(II)	6,5	11,0	10,5	10,5	H o	1 WE bzw. 2 WE ab 300 m² Grundstücksfläche
10	WA	0,4	0,9	II-III	-	-	10,5	-	E o	-
11	WA	0,4	0,9	II-III	-	-	13,0	-	E o	-

Zeichenerklärung

WA	= Allgemeines Wohngebiet		WE	=	Wohneinheiten
GRZ	= Grundflächenzahl		OK	=	Oberkante, als Höchstmaß
GFZ	= Geschossflächenzahl		FH	=	Firsthöhe, als Höchstmaß
II	= Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß		E	=	nur Einzelhäuser zulässig
(II)	= Zahl der Vollgeschosse, zwingend		H	=	nur Hausgruppen zulässig
II-III	= Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß		ED	=	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
(E)	= bei Einzelhäusern		o	=	offene Bauweise
(D)	= bei Doppelhäusern		a	=	Abweichende Bauweise (siehe Festsetzung A 1.5)

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⁾ Die OK Außenwand ist die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Außenwand (z.B. Dachaufkantungen oder massive Brüstungen von Dachterrassen).

1.2 Nutzungseinschränkungen (§ 1 Abs. 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 zeitgleiche, gemeinsame Bauantragsstellung und Genehmigung des Doppelhauses bzw. der Hausgruppe oder durch Eintragung einer Baulast auf den betroffenen Grundstücken zu sichern.

1.4 Grund- und Geschossfläche (§ 19 Abs. 2 ff. i.V.m. § 21a Abs. 2 BauNVO)

1.4.1 Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO sind die Flächenanteile an den außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen für Stellplätze und Carports (GCP/GST) hinzuzurechnen.

1.4.2 In den Plangebietsteilen 4 und 10 ist je Gebäude eine maximale Grundfläche von 400 m² zulässig.

1.5 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Im Plangebietsteil 7 darf bei Hausgruppen in Abweichung von der offenen Bauweise durch bauliche Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ohne Abstandsflächen an Grundstücksgrenzen gebaut werden. Die Regelungen der Hessischen Bauordnung zu erforderlichen Abstandsflächen gegenüber den jeweils sonstigen Grundstücksgrenzen sowie die sonstigen bauordnungsrechtlichen Vorschriften bleiben davon unberührt.

1.6 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Baugrenzen dürfen an einer Gebäudeseite durch vortretende Terrassen, Balkone, Loggien und Veranden sowie ausnahmsweise durch vortretende Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Außentreppen und Anlagen für regenerative Energiesysteme um bis zu 3 m überschritten werden.

2 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

2.1 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

2.1.1 Auf Baugrundstücken mit festgesetzten Flächen (N) in der Planzeichnung ist pro Wohngebäude eine Nebenanlage für Abstellzwecke innerhalb dieser Flächen, den überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Sie darf eine Grundfläche von 7 m² und einen umbauten Raum von 18 m³ nicht überschreiten. In den durch Zeichnung festgesetzten Flächen (N) darf die Nebenanlage die erforderlichen Abstandsflächen gemäß Hessischer Bauordnung in beliebigem Umfang unterschreiten.

2.1.2 In allen sonstigen Plangebietsteilen sind Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie eine Grundfläche von 7 m² und einen umbauten Raum von 18 m³ nicht überschreiten.

2.1.3 Abstellplätze für Abfalltonnen sind in der notwendigen Größe unter Beachtung der Festsetzungen A 8.1.2 und B 2.2 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.2 Stellplätze, Garagen und Abstellplätze (§ 12 Abs. 4 BauNVO)

2.2.1 In den Plangebietsteilen 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 10 und 11 sind Stellplätze, Carports und Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.2.2 In den Plangebietsteilen 1, 2, 3, 6, 8, 10 und 11 sind Stellplätze, Carports und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in den seitlichen Abstandsflächen eines Gebäudes zulässig. In den Plangebietsteilen 1, 2 und 3 darf der Stellplatz, der Carport oder die Garage zur Erschließung des Einzel-, Doppel- oder Reihenhauses auch in Verlängerung der seitlichen Abstandsfläche um bis zu 3 m in Richtung der rückwärtigen Grundstücksgrenze verschoben werden.

2.2.3 In den Plangebietsteilen 1, 2 und 3 ist ein Stellplatz pro Einzelhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenhaus außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich der Vorgartenzone zulässig.

2.2.4 Im Plangebietsteil 1 sind Carports und Garagen entlang von Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen zulässig, wenn die Zufahrt eine Länge von 5 m aufweist.

2.2.5 Im Plangebietsteil 8 ist ein Stellplatz oder ein Carport pro Einzelhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenhaus außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich der Vorgartenzone zulässig.

2.2.6 Im Plangebietsteil 10 sind Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich der Vorgartenzone möglich, wenn die Vorgartenzone insgesamt zu mindestens der Hälfte grüngestalterisch angelegt und unterhalten wird. Zudem können Stellplätze auf der durch Zeichnung festgesetzten Fläche (TG) auch in einer Tiefgarage untergebracht werden.

2.2.7 In allen Plangebietsteilen mit durch Zeichnung festgesetzten Flächen CP/ST (Plangebietsteil 4, 5, 6, 7, 9 und 11) und GST/GCP (Plangebietsteil 3) sind Stellplätze und Carports auch in diesem Bereich zulässig.

2.2.8 Abstellplätze für Fahrräder sind in erforderlichem Umfang unter Beachtung der Festsetzung A 8.1.2 sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3 Öffentliche Grünflächen, wie Spielplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die in der Planzeichnung mit Index 1 bezeichneten Bereiche in der öffentlichen Grünfläche sind als Kinderspielplätze auszuführen. Der mit Index 2 gekennzeichnete Bereich am nordwestlichen Rand des Geltungsbereichs ist als Ball- und Kinderspielplatz zu gestalten.

4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 sowie § 9 Abs. 1a BauGB)

4.1 Bodenbefestigung

Abstellplätze, Stellplätze, Zufahrten zu Stellplätzen, Carports und Garagen sowie private Verkehrsflächen sind wasserdurchlässig und begrünbar herzustellen.

4.2 Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Gebäuden und Nebengebäuden bis 10° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Substratschicht muss 8 cm betragen. Bei der Errichtung von Dachterrassen oder Solaranlagen auf Dachflächen kann von einer Dachbegrünung abgesehen werden.

4.3 Regenwassersammelanlagen

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/m² projizierter Dachfläche betragen. Die Anlagen sind wasserundurchlässig herzustellen und durch Überlauf an den Straßenkanal anzuschließen.

4.4 Gestaltung Lärmschutzwall

Der Lärmschutzwall soll die Eignung als Ersatzhabitat für die Zauneidechse, Neuntöter, Klappergrasmücke und Goldammer aufweisen. Die Gestaltung und Umsetzung der Maßnahme erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten und mit „G" bezeichneten und durchnummerierten Flächen sind als Gehrecht zugunsten des in der Planzeichnung bezeichneten Personenkreises sowohl im Baulastenverzeichnis durch Eintragung einer Baulast als auch im Grundbuch durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit zugunsten der jeweiligen Eigentümer zu sichern.

6 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.

7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Passiver Schallschutz

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", Ausgabe November 1989, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß R'w,res des Außenbauteils in dB: Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
II	30	30
III	35	30
IV	40	35

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)

Für Schlafräume und Kinderzimmer gelten um 5 dB erhöhte erforderliche resultierende Schalldämmmaße als für Aufenthaltsräume in Wohnungen.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu korrigieren.

In Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden und in schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchender Energiequelle ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8.1 Grundstücksfreiflächen in den Baugebieten

8.1.1 Je angefangene 200 m² nicht bebauter Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum (Hochstämme) oder heimischer Laubbaum dritter Ordnung (Beispiele s. Vorschlagsliste III. Ordnung) zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die genauen Standorte sind vor Ort unter Berücksichtigung des Standortes anderer baulicher Nutzungen bzw. sonstigen baulichen Anforderungen abzustimmen.

8.1.2 In allen Plangebietsteilen ist die Vorgartenzone zu mindestens einem Drittel pro Einzelhaus, Doppelhaushälfte und Hausgruppe flächenhaft zu begrünen und zu unterhalten.

8.2 Straßenbegleitende Bäume

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind in der entsprechenden Anzahl zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Dabei ist – neben dem Hinweis unter C Nr. 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, z.B. von Stellplätzen, 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 Wurzelschutz für die Leitungen im Bereich öffentlicher Flächen einzubringen.

8.3 Begrünung der Tiefgaragenüberdeckung

Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut oder mit Stellplätzen überstanden sind, zu mindestens 70% zu begrünen. Die Mindestschichtdecke (Substrat- und Dränschicht) beträgt 80 cm.

9 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB außerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1a BauGB)

9.1 CEF-Maßnahme: Zauneidechsen

Aufgrund artenschutzrechtlicher Vorschriften ist es erforderlich, die Lokalpopulation der Zauneidechsen umzusiedeln, um das Eintreten der Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 Nr.1-3 BNatSchG (Verletzen, Töten, erhebliches Stören, Beschädigen von Fortpflanzungsstätten) zu vermeiden. Hierfür sind Teilflächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans in der Gemarkung Bürgel, Flur 15, Flurstück 2/5, 12/2 und 14/6 sowie Teile der südlichen Flanke des Lärmschutzwalls (im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 618 A) gemäß den Vorgaben aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (siehe Begründung Punkt IV, 8.1) herzustellen und dauerhaft als Zauneidechsenhabitat funktionsfähig zu erhalten. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Mit der Bautätigkeit und vorbereitenden Maßnahmen darf erst nach der Umsiedlung begonnen werden.

Flächen, auf denen nach Abstimmung und mit Genehmigung des Umweltamtes Zaun- und ggf. Mauereidechsen zur Umsiedlung auf externe Flächen gefangen worden sind oder werden, sind nach Abschluss des Fanges und Freigabe durch das Umweltamt umgehend so zu gestalten, dass eine Wiederbesiedlung durch die genannten Arten nach Möglichkeit auszuschließen ist.

9.2 CEF-Maßnahme Neuntöter, Klappergrasmücke und Goldammer

Aufgrund artenschutzrechtlicher Vorschriften ist es erforderlich, die Verluste der Habitate als Fortpflanzungsstätte von Neuntöter, Klappergrasmücke und Goldammer durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren, um das Eintreten der Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 Nr.1-3 BNatSchG (Verletzen, Töten, erhebliches Stören, Beschädigung von Fortpflanzungsstätten) zu vermeiden. Hierzu sind Teile der südlichen Flanke des Lärmschutzwalls (im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 618 A) und die Ausgleichsfläche 4 "Der Lohwald" gemäß den Vorgaben aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (siehe Begründung Punkt IV, 8.1) als CEF-Maßnahmen vor Eingriff in das bestehende Habitat herzustellen und dauerhaft als für die genannten Arten geeignetes Habitat funktionsfähig zu erhalten. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

9.3 Naturschutzfachlicher Ausgleich

Die Eingriffe des Bebauungsplans mit einem Ausgleichsbedarf von insgesamt 1.083.429 Biotopwertpunkten sind durch Maßnahmen des Bebauungsplanes sowie auf den von der Stadt Offenbach bereitgestellten Flächen auszugleichen.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden gem. § 1a Abs. 3 BauGB folgenden städtischen Flächen zugeordnet:

Fläche	Name	Gemarkung	Flur	Flurstück
1	**Hainbachaue**	**Offenbach**	**34**	**2/6**
Entwicklungsziele: naturnaher Bachlauf; Erlensumpfwald mit Moorbirke, Ufersegge-rieden und Quellfluren; in den Randbereichen (wechsel-)feuchter Eichen-Hainbuchenwald mit Stieleiche, Moorbirke, Esche, Hainbuche, Bergahorn, Wildkirsche und Winterlinde mit Alt- und Totholz sowie einer standorttypischen Strauch- und Krautschicht				
Maßnahmen: Naturnahe Gestaltung des Hainbachs durch Aufweitungen und Brechen der Uferböschungen, Vernässung der angrenzenden Waldbestände durch geeignete Maßnahmen (Drosseleinrichtungen vor den Durchlassrohren, Anwallungen an den Grabeneinläufen), Bekämpfung invasiver Neophyten wie Riesenbärenklau, Indisches Springkraut und Späte Traubenkirsche über einen Zeitraum von mindestens sechs Jahren durch jährlich wiederkehrende Maßnahmen (ab dem siebten Jahr bei Bedarf)				
Biotopwertpunkte: 218.638				
2	**Am Mühlheimer Weg**	**Bieber**	**8**	**31**
			10	**26**
Entwicklungsziel: Magerrasen				
Maßnahmen: Aufbringen einer Sandschicht, Einarbeitung und Ansaat eines Magerrasens mit zertifiziertem, gebietseigenem Saatgut, jährliche Mahd mit Abfuhr des Mähgutes				
Biotopwertpunkte: 47.950				
3	**An der Obermühle**	**Bieber**	**21**	**10 und 11**
			22	**26, 119 und 120**
Entwicklungsziel: Naturnahes Fließgewässer				
Maßnahmen: Entfernung der Sohl- und Uferbefestigung der Bieber, naturnahe Gestaltung des nordwestlichen Ufers durch Aufweitungen u.ä., Förderung der Eigenentwicklung des südwestlichen Ufers durch Sedimenteinträge, Entnahme nicht standortheimischer Bäume (Hybridpappeln), Ansaat der Uferböschungen mit Feuchtstaudenfluren				
Biotopwertpunkte: 274.288				
4	**Der Lohwald**	**Bürgel**	**15**	**9/9 teilw.**
Entwicklungsziel: Magerrasen mit Habitatfunktion für den Neuntöter				
Maßnahmen: Entfernung der Bäume unter 20 cm BHD (ohne Rodung der Wurzelteller), bodennaher Abschnitt des Gehölzaufwuchses und Entsorgung, zweimaliges Ringeln von Robinien und Fällung nach Absterben, in den ersten drei Jahren jährlich zweimalige Mahd im Juni und im September/Oktober sowie ab dem vierten Jahr einmalige Mahd im September unter Abfuhr des Schnittguts, jährliches Ziehen von Robinienschösslingen im Sommer				
Biotopwertpunkte: 51.958				
5	**Deponie Grix**	**Bürgel**	**15**	**2/5, 12/2 und 14/6**
Entwicklungsziel: Magerrasen mit Habitatfunktion für Zauneidechsen				
Maßnahmen: Aufbringen einer Sandschicht, Einarbeitung, Auftrag von drei flachen Sandlinsen á 60 m², Einfassung mit Lesesteinhaufen und Totholz, Ansaat eines Magerrasens				
Biotopwertpunkte: 24.416				
6	**Mainuferradweg**	**Offenbach**	**3**	**542/1, 688/2 und 687/7 teilw.**
Entwicklungsziel: Anlage und Entwicklung einer in Form von Schotterrasen dauerhaft begrünten und versickerungsfähigen Fläche auf zuvor versiegeltem Grund (Fläche 1); Bepflanzung und Begrünung aus Ufergehölzen, Wiesenpflanzen und Hochstauden der Frisch- und Feuchtestandorte auf zuvor versiegeltem Grund (Fläche 2).				
Maßnahmen: Entsiegelung von Stellplatzflächen und Begrünung				
Biotopwertpunkte: 123.145				

Die Maßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde herzustellen und zu pflegen. Die Funktionsfähigkeit im Hinblick auf das Entwicklungsziel ist dauerhaft zu sichern. Die dafür erforderlichen Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sind durchzuführen.

Das Ausgleichsdefizit von 350.000 Biotopwertpunkten ist anteilig über den bereits erfolgten Ausgleich „Fischlaichgewässer Hafen 2" auf dem Grundstück Nordring 129, Gemarkung Offenbach, Flur 5, Flurstück 17/1 teilw. durch Abbuchung der Biotopwertpunkte aus dem Ökokonto der OPG zu erbringen. Ein entsprechender Antrag auf Abbuchung der Biotopwertpunkte ist spätestens drei Monate nach Beschluss des Bebauungsplans bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

1.1 Dachgestaltung

1.1.1 Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten und -einschnitte darf maximal 50% der jeweiligen Trauflänge betragen.

1.1.2 Die Höhe der Dachaufbauten und -einschnitte darf maximal 50% der Ortganghöhe betragen.

1.2 Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung, Fassadengestaltung

1.2.1 Bei Doppelhäusern in den Plangebietsteilen 1 und 2 und bei Hausgruppen im Plangebietsteil 3, 6, 7, 8 und 9 sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

- Satteldächer von 22° bis 35°
- Pultdächer von 5° bis 15°
- Flachdächer bis 7°

1.2.2 Im Plangebiet 4, 5, 10 und 11 sind nur Flachdächer bis maximal 7° Neigung zulässig.

1.2.3 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind einheitliche

- Dachformen,
- Dachneigungen bei gleicher Firstrichtung,
- Dacheindeckungen und
- Fassadengestaltungen (Material)

durch zeitgleiche, gemeinsame Bauantragsstellung und Genehmigung des Doppelhauses bzw. der Hausgruppe oder durch Eintragung einer Baulast auf den betroffenen Grundstücken zu sichern.

2 Gestaltung der Einfriedungen und Anlagen zum Sichtschutz (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.1 Einfriedungen

2.1.1 In den Plangebietsteilen 3, 7, 8 und 10 ist die Einfriedung der Vorgärten nicht zulässig.

2.1.2 In den übrigen Bereichen sind Einfriedungen nur als Laubhecken bzw. mit Pflanzen begrünte Abgrenzungen aus Holz, Stein oder Metall zulässig.

2.1.3 Die Einfriedungen sind bis zu einer Höhe (inkl. Sockel) von max. 1,2 m zulässig. An Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Flächen können Einfriedungen eine Höhe von max. 1,5 m aufweisen. Die Sockelhöhe darf unabhängig von der max. zulässigen Gesamthöhe 0,2 m nicht überschreiten.

2.1.4 An den seitlichen Grundstücksgrenzen zwischen Doppelhaushälften und Reihenhäusern sind Einfriedungen als Sichtschutz bis zu einer Höhe von 2,0 m und bis zu einer Länge von 3,0 m, gemessen ab rückwärtiger Gebäudekante, zulässig.

2.2 Anlagen zum Sichtschutz

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

C. Kennzeichnung

1 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind; hier: hohe Grundwasserstände (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich ist mit hohen Grundwasserflurabständen zwischen 0 und 3 m zu rechnen, die bei einer künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind. Es wird darauf hingewiesen, dass im gesamten Geltungsbereich mit Nutzungseinschränkungen oder zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässungen) zu rechnen ist. Daher wird empfohlen, auf Keller und sonstige Geschossebenen unterhalb der Geländeoberfläche zu verzichten bzw. solche Gebäudeteile mittels geeigneter baulicher Vorkehrungen technisch so auszuführen, dass ein ausreichender Schutz vor Vernässung durch Grundwasser gewährleistet wird (z.B. Ausführung von Kellern als druckwasserhaltende Wanne bei Anschneiden des Grundwasserhorizontes).

Zusätzliche Aufwendungen für solcherlei Maßnahmen sind entschädigungslos hinzunehmen. Wer in einem vernässungsgefährdeten Gebiet bauliche Anlagen ohne entsprechende Schutzvorkehrungen errichtet, kann bei auftretenden Schäden keine Entschädigungsansprüche geltend machen.

D. Hinweise und Empfehlungen

1 Hinweise

1.1 Örtliches Satzungsrecht

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

1.2 Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt in der Zone III A des Trinkwasserschutzgebietes der Brunnen für die Stadt Mühlheim am Main (StAnz. 48/1985 S. 2182). Die entsprechenden Verbote sind zu beachten (z. B. die Nutzung von Erdwärme ist nicht zulässig).

1.3 Artenschutz (BNatSchG)

Es gelten die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Gemäß artenschutzrechtlichem Fachbeitrag sind Ausnahmegenehmigungen gem. § 45 Abs. 7 Nr. 5 BNatSchG für die Zauneidechse zum Fang und zur Umsiedlung der Individuen zu beantragen und die Maßnahmen durchzuführen.

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 Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der Hessen Archäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

1.6 Bodenverbesserung

Die altlastentechnische Untersuchung hat keine Hinweise auf das Vorhandensein von Schadstoffen im Geltungsbereich ergeben. Es sind überwiegend Auffüllungen mit inerten Fremdbestandteilen (v.a. Beton- und Ziegelbruch) vorhanden. Für künftige Freiflächenbereiche, in denen solche Auffüllungen im Untergrund verbleiben, kann als Bodenverbesserungsmaßnahme eine ausreichend mächtige Schicht (mind. 0,35 m bis ca. 1 m, in Abhängigkeit von der aufgetragenen Bodenart, maßgeblich ist die ausreichende Durchwurzelbarkeit für die jeweils geplante Vegetation) an nachweislich unbelasteten Boden aufgebracht oder alternativ ein Bodenaustausch in den oberen Dezimetern vorgenommen werden.

1.7 Bodenschutz

Sollten im Rahmen von Bodeneingriffen im Zusammenhang zukünftiger Baumaßnahmen Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt werden, die eine Beeinträchtigung der baulichen Nutzung ergeben könnten, so hat der Träger der Bauleitplanung die Art, das Ausmaß sowie das Gefährdungspotenzial aufzuklären sowie etwaige Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen festzulegen und umzusetzen bzw. für die Umsetzung zu sorgen. Dabei ist der nachfolgende Erlass zu beachten: "Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Genehmigungsverfahren" (Staatsanzeiger, 19/2002 S.1753).

1.8 Kampfmittel

Das Plangebiet befindet sich in einem bekannten 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 der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Der Kampfmittelräumdienst beim Regierungspräsidium Darmstadt bittet bei der Beauftragung des Dienstleisters auf die Verwendung des Datenmoduls KIMS-R hinzuweisen. Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger-Koordinaten eingemessen werden.

Der Kampfmittelräumdienst bittet zudem nach Abschluss der Arbeiten um Übersendung des Lageplans und der KIMS-R-Datei. Das Datenmodul KIMS-R kann kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes bezogen werden: http://www.rp-darmstadt.hessen.de

1.9 Baumpflanzungen an vorhandenen Gashochdruckleitungen

Baumpflanzungen im Bereich des Sonnenpfads bzw. des am östlichen Rand des Geltungsbereichs verlaufenden Fuß- und Radweges sind nur außerhalb des Schutzstreifens der Gashochdruckleitung (3 m beiderseits der Rohrachse) zulässig. Alle mit Eingriff in den Boden verbundenen Arbeiten in diesem Bereich sind vorab dem Leitungsträger Gas Union GmbH anzuzeigen.

Der Schutzstreifen ist von jeglichen Eingriffen, die betriebserschwerende sowie leitungsgefährdende Einwirkungen darstellen, freizuhalten. Das Befahren des unbefestigten Schutzstreifens mit schweren Baufahrzeugen ist ohne vorherige Sicherung (z.B. mit Baggermatratzen) nicht gestattet. Im Bereich des Schutzstreifens besteht ein absolutes Bauverbot. Eine Veränderung der Oberflächenbefestigung im Schutzstreifen ist mit dem Träger abzustimmen. Der Schutzstreifen muss zu jeder Zeit zugänglich sein und ist grundsätzlich freizuhalten. Die zugehörigen Einrichtungen der Gasleitung (Schilderpfähle, Riechrohrkappen etc.) sind zu beachten und ggf. zu sichern.

1.10 Bauzeitenbeschränkung

Erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen), die auf das unbedingt erforderliche Maß zu begrenzen sind, sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. innerhalb der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Die Zeitvorgabe gilt sowohl für das Roden von Gehölzen als auch für die Räumung bzw. das Abschieben von Offenlandflächen. Davon kann ggf. abgewichen werden, sofern durch vorherige Kontrollen bzw. biologische Baubegleitung bestätigt wird, dass im Räumungsbereich keine Individuen oder Nester geschützter Arten anwesend sind. Auf die Vorgaben des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG wird ergänzend hingewiesen.

1.11 Zeitraum und Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring, i. V. § 4c BauGB)

Die Realisierung der Kompensationsmaßnahmen muss zwei Jahre nach Eintritt der Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgt sein.

Die Kompensationsmaßnahmen sind nach Herstellung abzunehmen. Der Erfolg der Maßnahmen ist erstmalig im Jahr nach der Fertigstellung und erneut im dritten und fünften Jahr nach der Fertigstellung der Maßnahmen vor Ort zu überprüfen und gegenüber dem Umweltamt zu dokumentieren. Die Ergebnisse sind dem Umweltamt vorzulegen. Gegebenenfalls sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um das Erreichen der Entwicklungsziele zu gewährleisten.

Im Zuge der Anlage von CEF-Maßnahmen ist ein Monitoring (Untersuchung Eidechsen und Vögel) als Nachweis der Wirksamkeit der Maßnahmen jährlich nach der Ausführung durchzuführen. Dabei sind sowohl eine Kontrolle des Erfolges als auch ggf. noch weitere Maßnahmen zur Bestandssicherung notwendig. Dazu erfolgt jeweils eine Berichterstattung an die Untere Naturschutzbehörde. Im Rahmen der Bauarbeiten wird eine „ökologische Baubegleitung" die Ausführung der Bauarbeiten überwachen, die Ergebnisse werden der Unteren Naturschutzbehörde in schriftlicher Form mitgeteilt.

2 Empfehlungen

Grundrissorientierung von Wohnnutzungen

Mit den im Bebauungsplan gem. Nr. 7 festgesetzten verbindlichen passiven Schallschutzmaßnahmen wird in den von Verkehrslärmeinwirkungen betroffenen Bereichen des Geltungsbereichs sichergestellt, dass in geplanten lärmempfindlichen Räumen bei geschlossenen Fenstern verträgliche Innenpegel eingehalten werden.

Darüber hinaus wird empfohlen, lärmempfindliche Räume (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) und Freibereiche (Freisitz, Balkon) an bahnstrecken- und straßenabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen.

3 Empfohlene Begrünungen

3.1 Fassadenbegrünung

Im Geltungsbereich wird die Begrünung der Außenwandflächen der Gebäude empfohlen. Als Richtwert gilt: Eine Kletterpflanze je 5 m Wandlänge.

3.2 Liste für Anpflanzungen

Vorschlagsliste I. Ordnung (Großbäume 20-40 m Höhe)

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus carnea	Rotblühende Kastanie
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Quercus petrea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platophyllus	Sommerlinde

Vorschlagsliste II. Ordnung (Mittelgroße Bäume 12 - 20 m Höhe)

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides "Emerald Queen"	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Carpinus betulus "Fastigiata"	Säulenhainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Juglans regia	Walnuss
Pyrus calleryana spec.	Stadtbirne in Sorten
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata "Greenspire"	Stadtlinde
Tilia x euchlora	Stadtlinde
Ulmus hollandica "Lobel"	Schmalkronige Stadtulme

Vorschlagsliste III. Ordnung (Kleinbäume bis 12 m Höhe)

Acer campestre "Elsrijk"	Feldahorn
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Crataegus laevigata "Paul's Scarlet"	Rotdorn
Crataegus monogyna "Stricta"	Säulen-Weißdorn
Fraxinus excelsior "nana"	Kugel-Esche
Malus sylvestris	Holzapfel
Morus alba	Weiße Maulbeere
Prunus domestica	Zwetschge
Prunus cerasifera "nigra"	Blutpflaume
Pyrus communis "Beech Hill"	Birne
Sorbus aucuparia "Fastigiata"	Säuleneberesche
Sorbus intermedia "Brouwers"	Schwedische Mehlbeere

Vorschlagsliste einheimische Laubhecken

Heister:	
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Wildapfel	Malus sylvestris
Wildbirne	Pyrus pyraster
Sträucher:	
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Hundsrose	Rosa canina
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Gewöhnliche Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Weißdorn	Crataegus monogyna oder C. laevigata
Salweide	Salix caprea

Verfahrensvermerke

PLANUNTERLAGEN

hergestellt gemäß PlanZV vom 18.12.1990 auf der Grundlage der Stadtgrundkarte, Stand: 19.11.2015, die beim Vermessungsamt Offenbach a. M. geführt wird.

Offenbach a. M., den 1.3.2016
Der Magistrat
Vermessungsamt
(Unterschrift, Siegel)
Vermessungsdirektorin

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 24.07.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 618B beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss ist in der Offenbach-Post vom 04.08.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Offenbach a. M., den 02.03.2016
Der Magistrat
Dezernat I
(Unterschrift, Siegel)
Oberbürgermeister

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 01.07.2015 bis zum 31.07.2015 gemäß Bekanntmachung in der Offenbach-Post vom 19.06.2015 durchgeführt worden. Zusätzlich fand im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung am 09.07.2015 eine öffentliche Bürgerversammlung statt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.06.2015 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert worden.

Die formelle Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist in der Zeit vom 20.10.2015 bis zum 19.11.2015 gemäß Bekanntmachung in der Offenbach-Post vom 12.10.2015 durchgeführt worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.10.2015 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert worden.

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND BETEILIGUNG DER BETROFFENEN BEHÖRDEN

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 618B wurde aufgrund der Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB geändert.

Die Öffentlichkeit ist durch ortsübliche Bekanntmachung in der Offenbach-Post am 21.12.2015 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB über die Änderungen des geänderten Entwurfs des Bebauungsplanes 618B informiert und gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 und Satz 3 BauGB zur Stellungnahme zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen bis zum 20.01.2016 aufgefordert worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.12.2015 gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB über die Änderungen des geänderten Entwurfs des Bebauungsplanes 618B informiert und gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 und Satz 3 BauGB zur Stellungnahme zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen bis zum 20.01.2016 aufgefordert worden.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 25.02.2016 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Offenbach a. M., den 02.03.2016
Der Magistrat
Dezernat I
(Unterschrift, Siegel)
Oberbürgermeister

AUSFERTIGUNG

Die Bebauungsplansatzung wird hiermit ausgefertigt.

Offenbach a. M., den 02.03.2016
Der Magistrat
Dezernat I
(Unterschrift, Siegel)
Oberbürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung inklusive Umweltbericht, zusammenfassender Erklärung und der zugehörigen DIN-Norm 4109 während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, sind am 9.3.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Offenbach a. M., den 9.3.2016
Der Magistrat
Vermessungsamt
(Unterschrift, Siegel)
Vermessungsdirektorin

Offenbach am Main **OF**

BEBAUUNGSPLAN NR. 618 B

DER STADT OFFENBACH AM MAIN

„Waldheim-Süd; nördlicher Teil"

Für den Bereich zwischen der Bahnstrecke von Offenbach nach Hanau, der Gemarkungsgrenze zur Stadt Mühlheim, Am Park, Dahlienweg und der Ulmenstraße.

Gemarkung:	Bürgel	Flur:	14
Amt 60 Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement		Amt 62 Vermessungsamt	
Maßstab: 1:500		Stand: 29.01.2016	