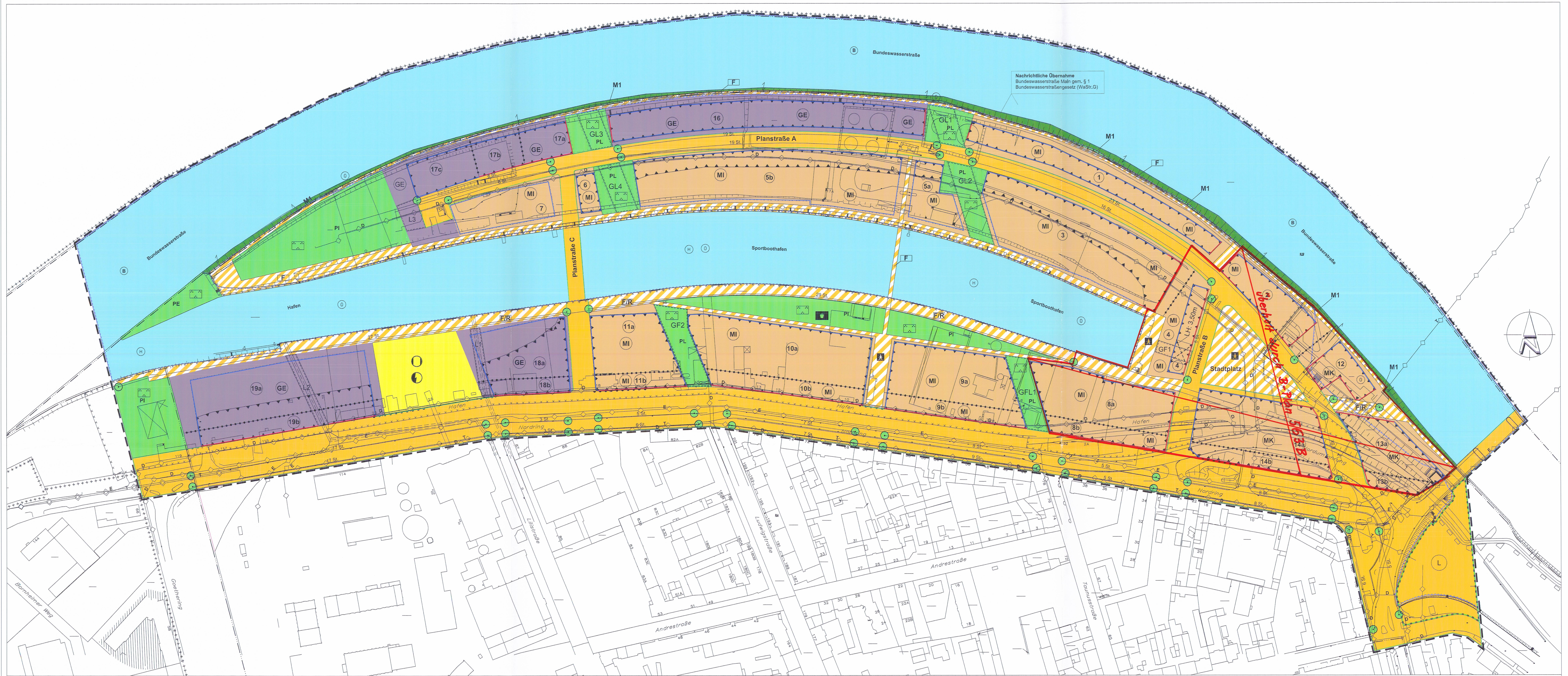
Mainviertel Offenbach
Bebauungsplan Nr. 563A - Hafen Offenbach, Mainviertel



Zeichenerklärung

MI Mischgebiet (MI)
MK Kerngebiet (MK)
GE Gewerbegebiet (GE)
Baugrenze
Baulinie
Fläche für Straßenverkehr
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung
Bereiche ohne Ein-und Ausfahrt

Fußgängerbereich
F Fußweg
F/R Fuß- und Radweg
Fläche für Ver- und Entsorgung
Fernwärme
Elektrizität
Hauptversorgungsleitungen
E EON 110 kV Leitung
D Deutsche Telekom
T WSV Datenkabel
H Wasserfläche (Hafenbereich)
B Wasserfläche(Bundeswasserstraße mit Böschungsbereich)
öffentl. Grünfläche

Parkanlage
PI Parkanlage intensiv
PE Parkanlage extensiv
PL Parkanlage Landschaftsfenster
Spielanlage
M1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
8 St. Anpflanzung von Bäumen
L Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (hier: Landschaftsschutzgebiet)
Ü 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)
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL)
Geh- und Leitungsrecht (GL)
Geh- und Fahrrecht (GF)
Leitungsrecht (L)
Wasserentnahmeleitungen
EVO-Heizkraftwerk
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
Nachrichtliche Übernahme Heilquellenzone C (Wasserschutzgebiet ID 413-001)
Umgriff Geltungsbereich

Bestandsangaben

Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
123 Flurstücksnummer
12 Hausnummer
Vorhandene Bebauung

Textliche Festsetzungen

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

1.3 Gewerbegebiet (GE) - § 8 i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2, Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

Betriebe und Anlagen sind auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel Lr der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs das dem Betriebsgrundstück zugeordnete Immissionskontingent LIK an dem jeweiligen Immissionsort nicht überschreitet, d.h.
Lr ≤ LIK.

Lr: Beurteilungspegel am Immissionsort aufgrund der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs entsprechend den Vorschriften der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung.

LIK: Das zulässige Immissionskontingent ergibt sich aus den Emissionskontingenten LEK der Teilflächen des Betriebsgrundstücks unter Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung DL im Vollraum für jede Teilfläche und die anschließende Summation der Immissionskontingente LIK der verschiedenen Teilflächen am Immissionsort, hinsichtlich der für die Berechnung anzuwendenden Formeln und Rahmenbedingungen wird auf die Abschnitte 4.5 und 5 nach DIN 45691 vom Dezember 2006 verwiesen.

Für die Ermittlung des zulässigen Immissionskontingents LIK sind die Immissionsorte außerhalb der Flächen, für die LEK festgesetzt werden, maßgeblich. Für schutzwürdige Nutzungen innerhalb der Flächen, für die LEK festgesetzt werden, gelten die Anforderungen der TA Lärm. Die Einhaltung der oben festgesetzten Werte ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen. Betriebe und Anlagen sind nach § 31 BauGB ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel Lr der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten am Tag (6.00 - 22.00 Uhr) und in der Nacht (22.00 - 6.00 Uhr) mindestens um 15 dB unterschreitet.
Es ist nach § 31 BauGB ausnahmsweise zulässig, die Geräuschkontingente eines Grundstücks oder Teile davon einem anderen Grundstück zur Verfügung zu stellen, soweit sichergestellt ist, dass die sich aus den im Bebauungsplan festgesetzten IFSP ergebenden insgesamt maximal zulässigen Immissionswerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

1.3.3 Allgemein zulässig sind ausschließlich (§ 8 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):
1. Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und
3. Anlagen für sportliche Zwecke.

1.3.4 Ausnahmsweise zulässig sind ausschließlich (§ 8 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):
1. unter Beachtung der Festsetzungen unter Ziffer 1.3.5 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke und
3. Vergnügungsstätten nach Maßgabe der Festsetzungen unter Ziffer 1.3.6.

1.3.5 Die unter Ziffer 1.3.4 ausnahmsweise zulässige Nutzung Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ist in den Plangebietsteilen 18 und 19 (GE) in einem durchgängigen Bereich von jeweils 20 m Tiefe gemessen von der angrenzenden östlichen beziehungsweise westlichen Begrenzung der Versorgungsfläche "Kohlelager" gemäß Planzeichnung nicht zulässig.

1.3.6 Vergnügungsstätten sind nur ohne Verkaufs- oder Vorführ- oder Gesellschaftsräume oder 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.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 17 und 19 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 Nutzungeschablone aufgeführten absoluten Höhen als deren Oberkante (OK) als Mindestmaß (min.) und als Höchstmaß (max.) über der vorgelagerten Erschließungsfläche 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 die Plangebietsteile 1,2 (MI), 16 und 17a-c (GE) 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.

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 gesamtem 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)

Auf der Maßnahmenfläche M1 ist der vorhandene einheimische und standortgerechte Ufergehölzbestand dauerhaft zu erhalten. Nicht einheimische und nicht standortgerechte Gehölze sind sukzessive zu beseitigen. Insgesamt ist ein gehölzbestandener Flächenanteil von mind. 75 % zu entwickeln. Neuanpflanzungen sind mit einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen gemäß Ziffer A und B der Vorschlagliste Pflanzen vorzunehmen. Gehölzfreie Bereiche sind extensiv zu pflegen (max. 2 Schnitte/Jahr). Während der Baumaßnahmen ist der Bereich nach DIN 18920 vor schädigenden Einflüssen zu schützen.*

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

7.1 Die im zeichnerischen Teil mit "GFL" bezeichnete und mit 1 nummerierte Fläche ist gemäß Planeinschrieb mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht zugunsten der Stadt Offenbach zu belasten und im Grundbuch durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit für die Stadt Offenbach zu sichern sowie zur Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen mit Leitungsrechten im erforderlichen Maß zugunsten der jeweiligen Versorgungsträger öffentlich-rechtlich/ privatrechtlich zu belasten. Die Zugänglichkeit für Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten ist dabei Teil des Leitungsrechtes.

7.2 Die im zeichnerischen Teil mit "GF" bezeichneten und mit 1 bis 2 nummerierten Flächen sind gemäß Planeinschrieb mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Fahrrecht zugunsten der Stadt Offenbach zu belasten und im Grundbuch durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit für die Stadt Offenbach zu sichern.

7.3 Die im zeichnerischen Teil mit "GL" bezeichneten und mit 1 bis 4 nummerierten Flächen sind gemäß Planeinschrieb mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie zur Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen mit Leitungsrechten im erforderlichen Maß zugunsten der jeweiligen Versorgungsträger öffentlich-rechtlich/ privatrechtlich zu belasten. Die Zugänglichkeit für Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten ist dabei Teil des Leitungsrechtes.

7.4 Die im zeichnerischen Teil mit "L" bezeichneten und mit 1 bis 3 nummerierten Flächen sind gemäß Planeinschrieb mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, welches im Grundbuch durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit für die Stadt Offenbach zu sichern ist, sowie zur Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen mit Leitungsrechten im erforderlichen Maß zugunsten der jeweiligen Versorgungsträger öffentlich-rechtlich/ privatrechtlich zu belasten. Die Zugänglichkeit für Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten ist dabei Teil des Leitungsrechtes.

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:
- 1, 2 (MI) und 13a (MK) - alle Geschosse -,
- 5a (MI) - alle Geschosse bis zu einer Tiefe von 30 m und 6 (MI) - alle Geschosse bis zu einer Tiefe von 23 m jeweils gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie der Planstraße A -
- 16, 17a-c (GE) - 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 konkrete 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 45 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 her belüftet werden können und die Fenster an den Fassaden in Richtung der in der Inselkarte gekennzeichneten Baugrenzen/Baulinien nicht öffenbar 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 2 Lärmpegelbereiche und erforderliches Gesamtschalldämm-Maß

Lärmpegelbereich nach DIN 4109 vom November 1989, Tab. 8	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. $R'_{w,res}$ 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, 9b, 10b, 11b (MI) - alle Geschosse-,
- 13b, 14b (MK) - alle Geschosse-,
- 18b, 19b (GE) - 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 konkrete 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 öffenbar 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 3 Lärmpegelbereiche und erforderliches Gesamtschalldämm-Maß

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

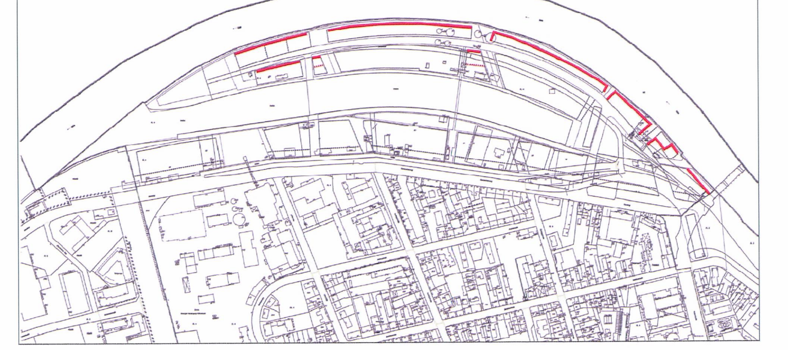
9 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN ODER BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

10 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB)

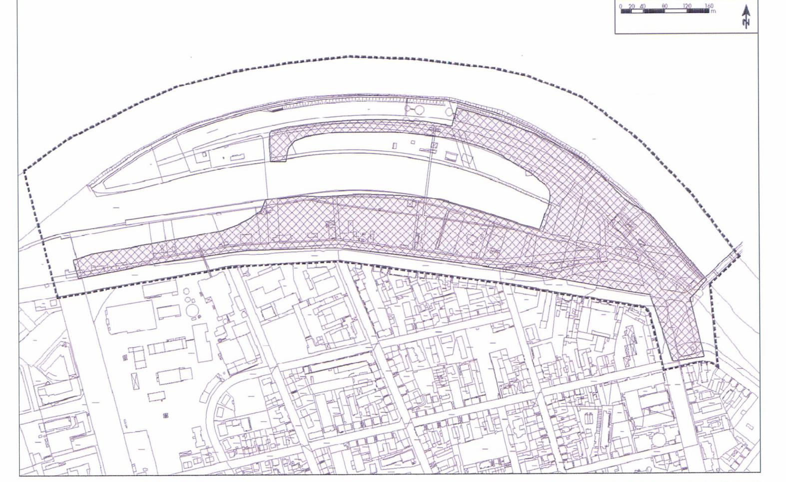
11 SONSTIGE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 2 BauGB)

12 HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / VORSCHLAGSLISTE PFLANZEN

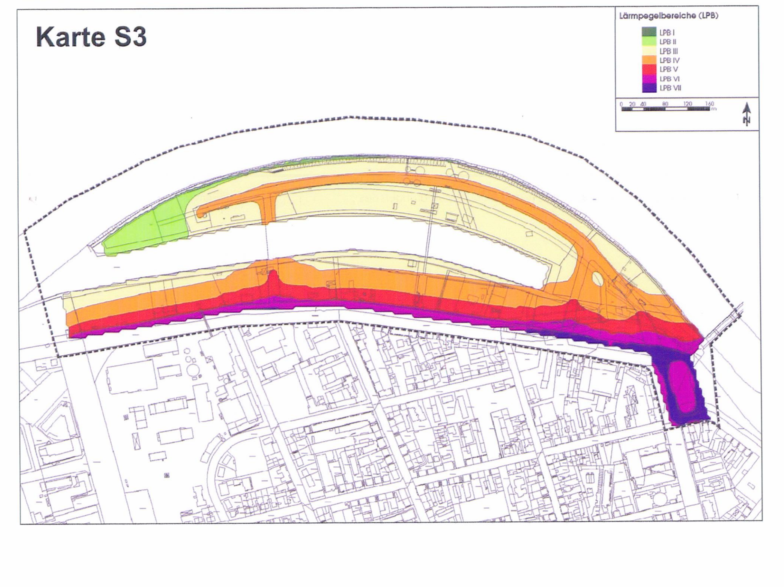
Karte S1



Karte S2



Karte S3



BEBAUUNGSPLAN NR. 563A
DER STADT OFFENBACH AM MAIN
Hafen Offenbach, Mainviertel

Für das Gebiet des Offenbacher Hafens und der Hafeninsel zwischen Goethering, Carl-Ulrich-Brücke und der angrenzenden Bebauung des Nordrings

Maßstab: 1:1.000

Stand: 16.01.2008