# Gemeinde Offenbach a. d. Queich

## Bebauungsplan
## „Südlich der Landauer Straße, 11. Änderung“

Verfahren nach § 13 a BauGB i.V. mit § 13 BauGB

## Textliche Festsetzungen

Fassung für die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Entwurf | Stand: 03.02.2021

BBP

STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG

Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbB

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Telefon 0631 / 36158 - 0
Telefax 0631 / 36158 -24
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Erstellt im Auftrag der

**Gemeinde Offenbach a. d. Queich**

durch

BBP

**STADTPLANUNG**
**LANDSCHAFTSPLANUNG**

Freie Stadtplaner PartGmbB

Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Kaiserslautern, Februar 2021

## VORBEMERKUNG

Im Rahmen der 11. Änderung erfolgt ausschließlich eine Änderung bezüglich der Geschossigkeit sowie der zulässigen Wandhöhe in dem planzeichnerisch dargestellten Bereich. Ferner wird für diesen Bereich ein Ausschluss von Steingärten/Schottergärten vorgenommen.

Alle sonstigen planerischen und textlichen Festsetzungen im Änderungsbereich bleiben unverändert. Aufgrund der Tatsache, dass durch die Änderung des Maßes der baulichen Nutzung jedoch die weitere Gebietskategorie „A4“ geschaffen wurde, wurden die hiervon betroffenen textlichen Festsetzungen redaktionell angepasst und die betroffenen Passagen ergänzend abgedruckt.

Zum besseren Nachvollziehbarkeit der getroffenen Änderungen werden die Änderungen nachfolgend farblich hervorgehoben.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes textlich festgesetzt:

- **Art der baulichen Nutzung**

  Für das Teilgebiet ~~**A1**~~ **A4** gilt:

  **WA = Allgemeines Wohngebiet**

  Zulässig sind:
  - Wohngebäude,
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

  Ausnahmsweise zulässig sind:
  - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

  Unzulässig sind:
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - Anlagen für Verwaltungen.
  - Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

  Für das Teilgebiet **B2** gilt:

  **MI = Mischgebiet**

  Zulässig sind:
  - Wohngebäude,
  - Geschäfts- und Bürogebäude,
  - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,

  Ausnahmsweise zulässig sind:
  - sonstige Gewerbebetriebe

  Unzulässig sind:
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige Gewerbebetriebe,

- Tankstellen.
- Gartenbaubetriebe.
- Vergnügungsstätten sind generell unzulässig.

## ■ Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschoßflächenzahl (GFZ) sind gemäß § 17 BauNVO als Höchstgrenzen festgesetzt.

Als maximale Grundflächenzahl einschließlich der Überschreitung gemäß §19 (4) BauNVO darf für alle Gebiete eine GRZ von 0,6 nicht überschritten werden.

In den Teilgebieten ~~**A1 bis A 1.4**~~ **A4 und B2** sind zwei Vollgeschosse zulässig~~, wobei das zweite im Dachraum liegen muß~~.

## ■ Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen

Als **Bezugspunkt** für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird gem. § 18 BauNVO die Straßenoberfläche der dem Baugrundstück nächstgelegenen anbaufähigen öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

Als Straßenoberfläche wird die Höhe des Straßenbelags in der Straßenmitte (= Straßenachse) gemessen in Mitte der Frontseite des Grundstücks (senkrecht zur Straßenachse) bestimmt.

Definition Wandhöhe

Die max. Wandhöhe ($WH_{max}$) je Einzelgebäude wird definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Schnittlinie der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut, zu messen je Einzelgebäude an der von der Straße aus gesehen höchstgelegenen Gebäudekante oder -ecke, die dem Hauptbaukörper zuzurechnen ist.

Es gelten folgende maximale Wandhöhen:

~~**A1**~~ **A4** und **B2** **$Wh_{max}$ = ~~4,50 m~~ 6,20 m**

Es gelten folgende maximale Firsthöhen:

~~**A1**~~ **A4** und **B2** **Fhmax = 8,70m**

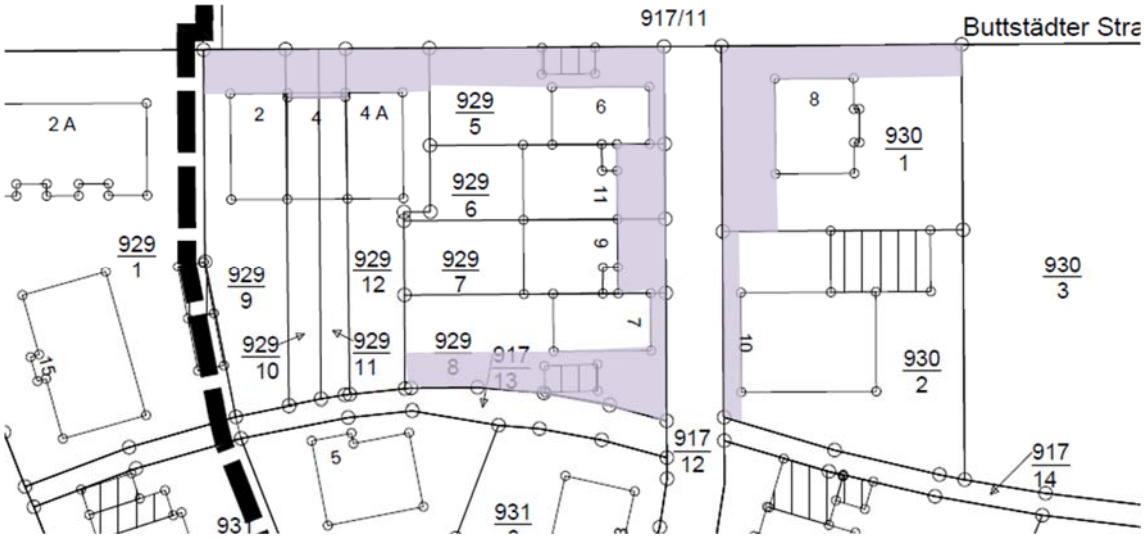
## ■ Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen

Für die Bereiche ~~**A1**~~ **A4** und **B2** eine **abweichende Bauweise** festgelegt, die wie die offene Bauweise definiert wird, jedoch mit einer gekappten Längenbegrenzung auf maximal 30 m.

## ■ Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

### M 11 - Gestaltung der Vorgartenzone

**Vorgartenzone**n (d.h. die Fläche zwischen dem Hauptgebäude und der Straßenbegrenzungslinie einer öffentlichen Erschließungsstraße und (seitlich fortgesetzter) Baugrenze) sind wasseraufnahmefähig zu belassen bzw. herzustellen, zu begrünen und zu bepflanzen. Flächenversiegelungen sowie die flächige Gestaltung und Belegung mit Schotter, Split, Kies o.ä. Steinmaterial sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind die Hauszugänge und -zufahrten sowie die planungsrechtlich zulässigen Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen, Zuwegungen zu Garagen sowie Maßnahmen, um einen Spritzwasserschutz direkt an Hauswänden zu errichten.




Erläuternde Skizze zur Maßnahme „M11 - Gestaltung der Vorgartenzone“; in lila gehalten die Vorgartenzonen im Bereich der Brüsseler Straße

### AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und bauplanungsrechtlichen Festsetzungen sowie der Begründung stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderats überein.

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Ausgefertigt:

Offenbach / Queich den .....

.....

Axel Wassyl
(Ortsbürgermeister)