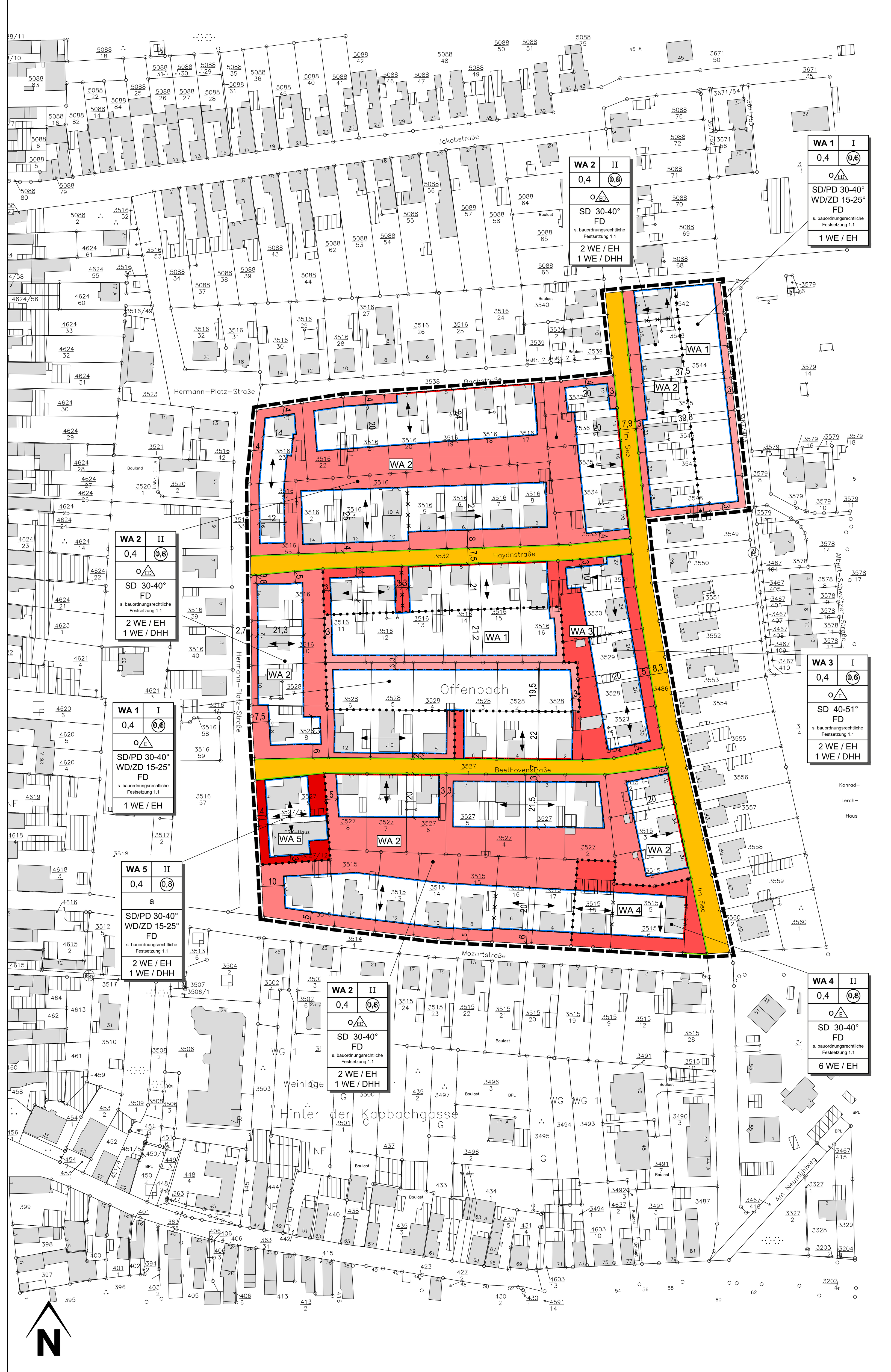
Gemeinde Offenbach

Bebauungsplan "Südlich der Jakobstraße"



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.02.2021 (GVBl. S. 66).

Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (**GemO**) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728).

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 (1) BauGB)

1.0 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) s. Textliche Festsetzungen 1.0

2.0 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB)

0,4 — Grundflächenzahl (§ 19 (2) BauNVO)

0,6 — Geschoßflächenzahl (§ 19 (2) BauNVO)

II — Zahl der zulässigen Vollgeschosse (§ 20 (1) BauNVO)

3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) 2 BauGB)

o — offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

a — abweichende Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

E — nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

ED — Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

Baulinie (§ 23 (2) BauNVO)

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

4.0 Zahl der zulässigen Wohneinheiten in Wohngebäuden
(§ 9 (1) 6 BauGB)

WE — maximale Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

5.0 Verkehrsflächen
(§ 9 (1) 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

6.0 Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (5) BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauNVO)

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (1) LBauO)

SD / ZD / WD / PD FD — Dachform und Dachneigung
SD = Satteldach / WD = Walmdach
ZD = Zeltdach / PD = Pultdach
FD = Retentions-Fachdach (s. bauordnungsrechtliche Festsetzung 1.1)

Hauptfirstrichtung
Längsachse des Gebäudes nicht mehr als +/- 20° Abweichung

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachform und Dachneigung	
Anzahl zulässiger Wohneinheiten	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. v. § 4 BauNVO

Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig sind:
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet wird durch die Grundflächenzahl **GRZ**, die Geschossflächenzahl **GFZ** und die Zahl der Vollgeschosse **V** entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung des Bebauungsplans als Höchstmaß bestimmt.

Im Bereich WA4 darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 durch die Flächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Zubehöranlagen bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Im WA1, WA2, WA3 und WA4 gilt die offene Bauweise. Im WA1 und WA4 sind nur Einzelhäuser, im WA2 und WA3 nur Einzel- bzw. Doppelhäuser zulässig.

3.2 Im WA5 gilt die abweichende Bauweise: einseitiger seitlicher Grenzanbau an die nördliche Grundstücksgrenze.

3.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Eintrag in der Planzeichnung über Baulinien und Baugrenzen definiert. Zur Herstellung von Terrassen und Balkonen dürfen ausnahmsweise die Baugrenzen insgesamt auf nicht mehr als der Hälfte der jeweiligen Außenwand um bis zu 1,50 m überschritten werden.

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

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Hiervon ausgenommen sind die Vorzonen (Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und (seitlich fortgesetzter) Baugrenze/ Baulinie) der Baugrundstücke unmittelbar angrenzend an die Erschließungsflächen. Hier sind hochbauliche Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen gemäß § 12 BauNVO unzulässig. Bei Eckgrundstücken erstrecken sich die Vorzonenbereiche auf zwei Grundstücksgrenzen.

Garagen müssen einen Mindestabstand von 6,00 m und Carports (überdachte Stellplätze, die nach allen Seiten offen sind ohne eigene Seitenwände. Ausgenommen von dieser Regelung ist die Hauswand) vor den Garagen einen Mindestabstand von 1,00 m zur Straße einhalten. Die Abstandsmaße beziehen sich auf die Gehweghinterkante der Erschließungsstraße.

5. Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Je Baugrundstück ist die Zulässigkeit der Ein- und Ausfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche folgendermaßen geregelt:

- bei Grundstücken unmittelbar entlang der Erschließungsstraße beträgt die Breite der Ein-/ Ausfahrt maximal 6,00 m,
- bei (Hammer) Grundstücken mittelbar in 2. Reihe entlang der Erschließungsstraße beträgt die Breite der Ein-/ Ausfahrt maximal 3,00 m.

6. Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden beträgt

- im Bereich WA1 je Einzelhaus 1 Wohneinheit,
- in den Bereichen WA2, WA3 und WA5 je Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte 1 Wohneinheit,
- im Bereich WA4 je Einzelhaus 6 Wohneinheiten.

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i. V. m. Bindungen für die Erhaltung und für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB)

7.1 Vermeidung und Verminderung von Niederschlagswasser

Befestigte Oberflächen sind als wasserdurchlässige Beläge wie versickerungsfähiges Pflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen o. ä. mit einem Rasenfugenanteil von mindestens 30 % auszubilden. Die Tragschicht ist ebenfalls wasserdurchlässig herzustellen. Das Anlegen von Kies-, Stein- und Schottergärten insbesondere in Kombination mit darunterliegenden wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Folien ist ebenfalls nicht zulässig.

7.2 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist ab einem abflusswirksamen Befestigungsgrad von 40% dezentral auf den Grundstücken zu versickern oder zu sammeln und einer Speichereinheit zuzuführen. Als Speichereinheit bzw. Rückhalteanlagen kommen in Frage:

- Versmen angerechnet werden kann,
- Retentiickerungs- und Rückhaltemulden,
- Zisternen, wobei das Volumen einer Brauchwasserzisterne nicht auf das Retentionsvoluonsgründächer mit einer Anstauhöhe von mindestens 60 mm.

Ein zeitverzögerter, auf maximal 1 l/s gedrosselter Notüberlauf an den Regenwasserkanal ist ausnahmsweise zulässig, sofern ein ausreichendes Rückhaltevolumen beim folgenden Regenereignis wieder zur Verfügung steht.
Weitere Vorgaben zur naturnahen Niederschlagsentwässerung werden im jeweiligen Entwässerungsantrag parallel zum Baugenehmigungsverfahren geregelt. Hierzu die **Hinweise 2** zu den planungsrechtlichen Festsetzungen.

7.3 Baumpflanzungen

Je angefangene 500 m² ist ein standortgerechter Baum (Hochstamm mind. STU 14/ 16) nachzuweisen, gemäß Pflanzliste. Bei Neubauten, aber auch bei baurechtlich genehmigungsbedürftigen Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen hat die Pflanzung spätestens im auf die Bezugsfertigkeit der Bebauung nachfolgenden Jahr zu erfolgen und ist dauerhaft zu erhalten.

Ausnahmevorbehalt: Im WA4 ist je angefangene 650 m² ein standortgerechter Baum nachzuweisen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind im:

	Dachform	Dachneigung
WA1	Satteldach/Pultdach	30° bis 40°
	Walmdach/Zeltdach	15° bis 25°
WA2	Satteldach	30° bis 45°
WA3	Satteldach	40° bis 51°
WA4	Satteldach/Pultdach	30° bis 40°
WA5	Satteldach/Pultdach	30° bis 40°
	Walmdach/Zeltdach	15° bis 25°

Anbauten an bestehende Wohnhäuser sowie eine Bebauung in zweiter Reihe sind auch mit begrünten Dächern mit einer Dachneigung von 3° bis 15° und einer Anstauhöhe bis zu 60 mm (Retentionsdach) zulässig.

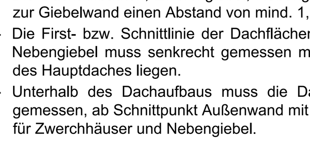
Dächer von Garagen und Nebenanlagen, die vom Hauptgebäude abgerückt sind, sind auch als extensiv begrüntes Flachdach zulässig.

Der maximale Dachüberstand darf an der Traufe: 0,50 m inkl. Dachrinne und am Ortgang 0,30 m nicht überschreiten.

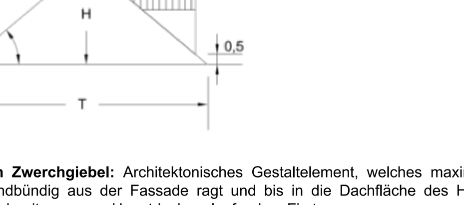
1.2 Dachaufbauten und Zwerchgiebel/ Nebengiebel

Dachaufbauten sind als giebelständige Gauben, Schleppgauben, Rundgauben oder Flachgauben zulässig. Die zulässige Dachneigung ist unabhängig von der des Hauptdaches. Auf einer Dachfläche dürfen nur Aufbauten vom gleichen Typ errichtet werden. Dabei sind folgende Maße einzuhalten:

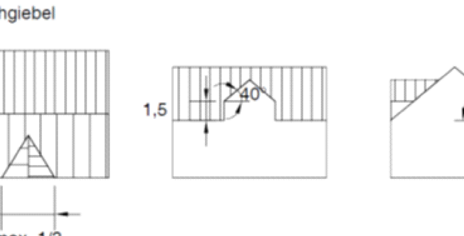
- Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf max. 50 % je Dachlänge betragen, gemessen vom Schnittpunkt mit der Außenwand. Je Dachseite ist ein Zwerchgiebel bis zu einer Breite von 1/3 der Dachlänge zulässig.
- Je Gebäude ist ein Nebengiebel bis zu einer Breite von 1/2 der Dachlänge zulässig.
- Die Dachaufbauten, Zwerchgiebel, Nebengiebel und liegenden Dachfenster müssen zur Giebelwand einen Abstand von mind. 1,50 m haben.
- Die First- bzw. Schnittlinie der Dachflächen der Dachaufbauten, Zwerchhäuser und Nebengiebel muss senkrecht gemessen mind. 0,75 m unter der Firstlinie unterhalb des Hauptdaches liegen.
- Unterhalb des Dachaufbaus muss die Dachfläche mindestens 50 cm senkrecht gemessen, ab Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut, durchlaufen. Dies gilt nicht für Zwerchhäuser und Nebengiebel.



Definition Zwerchgiebel: Architektonisches Gestaltelement, welches maximal 1,50 m außenwandbündig aus der Fassade ragt und bis in die Dachfläche des Hauptdaches reicht. Dach mit quer zum Hauptdach verlaufendem First.



Definition Nebengiebel: funktional erforderliche Erweiterung des Hauptgrundrisses, der im rechten Winkel aus der Hauptfassade ragt.



1.3 Hauptfirstrichtung

Sofern Hauptfirstrichtungen in der Planzeichnung eingetragen sind, sind diese maßgebend. Nebenfirste sind im rechten Winkel hierzu zulässig.
Abweichungen von nicht mehr als +/- 20° sind zulässig.

1.4 Farbe und Material von Fassaden

Mindestens 75 % der jeweiligen Außenwandfläche sind als helle Außenwandverkleidung oder helle Putzfassade (Farbnuancen bis NCS S 0510/ alle Farbfamilien) NCS Natural Colour System: siehe NCS Navigator: http://46.16.232.131/freemium.html Zugriff am 04.11.2020; herzustellen.
Unzulässig sind Leucht- und Signalfarben.

1.5 Solarenergie

Photovoltaikanlagen und solarthermische Anlagen sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- bei Gebäuden mit geneigtem Dach in gleicher Neigung wie die Dachfläche, Ausführung als Aufständerung ist unzulässig,
- bei Gebäuden mit Flachdach als Aufständerung.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke
(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Vorzonen (Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und (seitlich fortgesetzter) Baugrenze) dürfen durch Zufahrten, Zugänge und Stellplätze maximal 50 % versiegelt werden.

Bei Hammergrundstücken gibt es keine Vorzone.

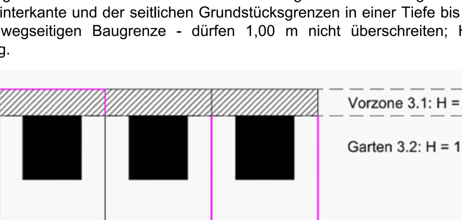
Die restliche Vorgartenfläche ist zu begrünen. Begrünung bedeutet, dass mindestens 75% dieser Flächen mit Pflanzen (Stauden, Sträucher, Bäume) belegt sind. Eine Mindestbegrünung mit Rasen ist ebenfalls zulässig.

Sollte allein durch die Ausnutzung der maximal zulässigen Einfahrtsbreite von 6,00 m ein höherer Versiegelungsgrad erreicht werden, so ist diese Überschreitung zulässig. Darüber hinaus ist dann keine weitere Versiegelung/ Befestigung in der Vorzone zulässig.

Als Versiegelung zählen Pflaster-, Rasenpflaster- und wassergebundene Flächen. Hierzu die textliche Festsetzung **7.1** der planungsrechtlichen Festsetzungen.

3. Gestaltung der Einfriedungen
(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

3.1 Einfriedungen an der Straßen- bzw. Gehwegseite - entlang der jeweiligen Gehweghinterkante und der seitlichen Grundstücksgrenzen in einer Tiefe bis zur straßen- bzw. gehwegseitigen Baugrenze - dürfen 1,00 m nicht überschreiten; Hecken sind unzulässig.



3.2 Auf den von der Straßen- bzw. Gehwegseite abgewandten Grundstücksgrenzen sind ab der straßen- bzw. wegseitigen Baugrenze Einfriedungen nur als Zäune mit einem Anteil der Öffnungen von mindestens 50 % der Zaunfläche oder Hecken aus einheimischen Gehölzen jeweils bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Eine Einfriedung mit Drahtgeflecht ist nur zulässig in Verbindung mit Heckengehölzen oder Kletterpflanzen. Geschlossene Einfriedungen wie Mauern, Holzwände, Stabgitterzäune mit durchgezogenen Plastikbändern u. ä. sind unzulässig.

Unterer Höhenbezugspunkt ist die Höhe der Gehweghinterkante der erschließenden Straße bzw. des angrenzenden Gehweges in Grundstücksmitte. Bei Eckgrundstücken ist der jeweils tieferliegende Bezugspunkt maßgebend.

Die Verwendung von Stacheldraht wird ausgeschlossen.

HINWEISE:

1. Artenschutzrechtliche Hinweise für in der Abriss-/ Baugenehmigung erforderliche Nebenbestimmungen

1.1 Entfernung des Vegetationsbestandes außerhalb der Brutzeit - Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme

Zum Schutz der Nester brütender Vogelarten ist die Beseitigung der Gehölze nur außerhalb der Brutzeit (Anfang Oktober bis Ende Februar) zulässig, es sei denn, es wird vorab eine Besatzfreiheit festgestellt.

1.2 Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen - Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme

Vor Beginn von Abriss-, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen ist durch einen Fachgutachter eine Überprüfung auf potentielle Quartiere von gebäudebewohnenden Fledermäusen sowie auf potentielle Lebensstätten von gebäudebewohnenden Vögeln vorzunehmen. Bei Verdacht müssen Ein- oder Ausflugkontrollen zu den artenspezifischen Zeiten und je nach Quartierspotential vorgenommen werden. Bei einer Betroffenheit sind gegebenenfalls Ausgleichsmaßnahmen zu treffen.

2. Maßnahmen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung

2.1 Die Regenwasserkanäle im Plangebiet sind an der Grenze ihrer Belastbarkeit. Daher darf nur das Niederschlagswasser auf Grundstücken mit einem abflusswirksamen Befestigungsgrad bis zu 40 % über den Regenwasserkanal entwässert werden. Bei Überschreitung des abflusswirksamen Befestigungsgrades von 40 % sind als Rückhaltevolumen 4 m³/ 100 m² zusätzlich versiegelte Fläche vorzusehen. Wasser aus Drainagen darf grundsätzlich nicht in den Kanal eingeleitet werden.

2.2 Unverschmutztes Oberflächenwasser sollte in Zisternen zurückgehalten und als Brauchwasser verwendet werden. Es ist eine Genehmigung über die Verbandsgemeindewerke erforderlich.

2.3 Die Versickerung in Schächten o. ä. ist nicht zulässig.

2.4 Zur Rückhaltung anfallenden Niederschlagswassers werden begrünte Dächer mit Retentionsfunktion empfohlen.

3. Klimaschutz und Klimaangepasstes Bauen

Das am 01.11.2020 in Kraft getretene Gebäudeenergiegesetz (GEG) enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden (Neubauten und Bestandsgebäude) und den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden. Der Bebauungsplan enthält keine darüber hinaus gehenden Anforderungen an Neubauten und Bestandsgebäude.

4. Grundwasser

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

5. Geothermische Nutzung

Hinsichtlich dem möglichen Bau und Betrieb geothermischer Erdwärmesondenanlagen erfolgt ein Hinweis auf die interaktive Karte der Internetseite des Landesamtes für Geologie und Bergbau in Mainz, zur wasserwirtschaftlichen und hydrogeologischen Standortbeurteilung (abrufbar unter
https://www.lgb-rlp.de/karten-und-produkte/online-karten/
online-karten-geothermie/online-karte-standortbewertung-erdwaerme.html).

6. Altstandort

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass der Altstandort „Ehem. Transportunternehmen/ Neubau Senioren-Pflegezentrum, Offenbach, Breslauer Str. 2" mit der Reg-Nr. 337 07 061 - 5003 / 000 - 00 an das Plangebiet im Nordosten angrenzt. Gemäß aktuellem Erfassungsstand des Bodeninformationssystems/ Bodenkataster des Landes Rheinland-Pfalz sind die Abgrenzungen unsicher. Dementsprechend kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Altstandort über die Planungsgrenzen hinausgeht und auch Flächen im Plangebiet betroffen sind. Die Fläche wurde bereits orientierend erkundet und es ist eine erste Gefahrenabschätzung durchgeführt worden. Der Altstandort ist im Bodeninformationssystem/ Bodenkataster des Landes Rheinland-Pfalz als altlastverdächtig erfasst worden.

Auf der Fläche des Altstandorts bestand eine Teilnutzung, welche im Bodenkataster als „Ehem. Betriebstankstelle, ehem. Transportunternehmen/Neubau Senioren-Pflege-zentrum, Offenbach, Breslauer Str.2" mit der Reg-Nr. 337 07 061 - 5003 / 000 - 01 erfasst ist. Diese ist im Bodenschutzkataster als dekontaminierter Altstandort erfasst. Restkontaminationen sind nicht ausgeschlossen.

Sollten im Grenzbereich des Geltungsbereiches organoleptische Auffälligkeiten (z.B. bei Tiefbauarbeiten) auftreten, ist ein/e qualifizierte/r Bodenschutzgutachter/in hinzuzuziehen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans könne sich neben den oben genannten bodenschutzrelevanten Flächen weitere, nicht bekannte und daher nicht erfasste Bodenbelastungen/ schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte/ Verdachtsflächen und/ oder Altablagerungen befinden.
Sollten sich später Hinweise auf abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigungen (Verdachtsflächen), Bodenverdichtungen oder -erosionen (schädliche Bodenveränderungen) ergeben, so ist umgehend die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.
Zum Umgang mit bodenschutzrelevanten Flächen bei der der Bauleitplanung wird ergänzend auf das Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen RLP (05.02.2002) verwiesen: Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren.

7. Landesarchäologie

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich bislang keine archäologische Fundstelle resp. Grabungsschutzgebiet verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, prähistorischen Denkmale bekannt.

Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist daher grundsätzlich an die Übernahme folgender Punkte gebunden:

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl.,1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2014 (GVBl., S.245) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

2. Absatz 1 entbindet Bauträger/ Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit die Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/ Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

8. Bepflanzung

Es wird Fassadenbegrünung als Beitrag zum klimaangepassten Bauen empfohlen.

Zur Sicherung der Artenvielfalt wird die Verwendung bienenfreundlicher Pflanzen und von Vogelnährgehölzen. Listen hierzu gibt es im Internet, bei Naturschutzverbänden oder im Pflanzenhandel.

9. Satzung über die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze

Es gilt die Satzung der Ortsgemeinde Offenbach an der Queich über die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO vom 29.06.2017

10. Vorschriftennachweis

Die den Planunterlagen zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und DIN-Vorschriften) können bei der Verbandsgemeinde Offenbach eingesehen werden.

PFLANZENLISTE

Bei Pflanzmaßnahmen sollten Pflanzen aus den folgenden Artenlisten verwendet werden.
Die Auflistungen sind nicht abschließend und können mit standortgerechten Arten und Sorten ergänzt werden. Die Verwendung von Sorten mit kleinerem Wuchs als die Ursprungsart, empfiehlt sich vor allem in kleineren Gärten.
Grundlage der Empfehlung ist die Schrift **„Klimawandeltolerante Pflanzen - Empfehlungen und Pflanzenlisten"** gefördert durch das Kompetenzzentrum für Klimawandelfolgen Rheinland-Pfalz.
Es wird ergänzend auf die GALK-Liste hingewiesen.

Bäume und Sträucher sollten folgende Pflanzqualitäten haben:
Bäume: Hochstamm mind. Stu 14-16
Sträucher: mind. 2 x verpflanzt mit Ballen oder Strauch 60-100

Ausführung:
Für die Ausführung der Pflanzung empfiehlt es sich gemäß der DIN 18916 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten" vorzugehen. Die Einhaltung der Grenzabstände (Nachbarrecht), ist insbesondere unter Beachtung der Pflanzengrößen, unbedingt zu beachten.

Bäume (Stadtbäume)

Französischer Ahorn	Acer monspessulanum
Hainbuche	Carpinus betulus
Edelkastanie	Castanea sativa
Baumhasel	Corylus colurna
Blumenesche	Fraxinus ornus
Echte Walnuss	Juglans regia
Wollapfel	Malus tschonoskii
Europäische Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia
Ahornblättrige Platane	Platanus acerifolia
Zerreiche	Quercus cerris
Ungarische Eiche	Quercus frainetto
Winterlinde	Tilia cordata

Obstbäume:
Alle gängigen Arten und Sorten nach Wahl.

Ziersträucher:

Felsenbirne	Amelanchier
Schmetterlingsstrauch	Buddleia davidii
Deutzie	Deutzia
Hibiscus	Hibiscus
Hortensie	Hydrangaea
Kolkwitzie	Kolkwitzia amabilis
Falscher Jasmin	Philadelphus
Strauchrose	Rosa div. spec.
Spiere	Spiraea
Flieder	Syringa

Klettergehölze:

Clematis	Clematis in Sorten
Efeu	Hedera helix
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Heckenkirsche	Lonicera in Sorten
Kletterrose	Rosa in Sorten

Stauden / Ansaaten / Dachbegrünung:
Es werden die gängigen und geprüften Staudenmischpflanzungen empfohlen.
Es wird die Verwendung trockenheitsresistender Stauden und Gehölze empfohlen.
Es wird die Verwendung arten- und kräuterreicher Saatgut-Mischungen empfohlen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss Gemeinderat	30.01.2019
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	07.01.2021
Entwurfsbilligung und Beschluss öffentliche Auslegung	11.04.2019/ 02.12.2020
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	07.01.2021
Öffentliche Auslegung	15.01.2021 bis einschließlich 15.02.2021
Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange	15.01.2021 Frist 15.02.2021
Behandlung der Anregungen -Satzungsbeschluss	08.07.2021
Bekanntmachung und in Kraft getreten	…..…. 2021

AUSFERTIGUNG

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

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Er tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Offenbach, den …………….

(Axel Wassyl)
Ortsbürgermeister

Projekt: **Bebauungsplan "Südlich der Jakobstraße"**	*Projektnummer:* **18-168**
Planinhalt: Satzungsfassung	*Dateiname:* 18-168_Bplan-Satzung_2021-05-25.dwg; *Layoutname:* M1000 (TF)
Stand: 25.05.2021	*Gezeichnet* K. Schlosser
Datengrundlage: Gemeinde Offenbach, 26.07.2018	*Geprüft* B. Busch
Auftraggeber / Gemeinde: **Gemeinde Offenbach**, Konrad-Lerch-Ring 6, 76877 Offenbach an der Queich, Tel: 0 63 48 / 98 60 — *Planungsbüro:* stadtconcept, sc stadtconcept GmbH, **Dipl. Ing. Brigitte Busch**, Regierungsbaumeisterin; B-PLAN STÄDTEBAU DR. CHRISTINE HALFMANN; Charles-de-Gaulle-Straße 17, 76829 Landau, Tel: 06341-9676 254 Fax: 06341-9676 255, Email: busch@stadtconcept.com	*Plotdatum:* 21.07.2021; *Format:* 1,57 x 0,74 = 1,17 m²; *Maßstab:* 1:1000; *Nord:*