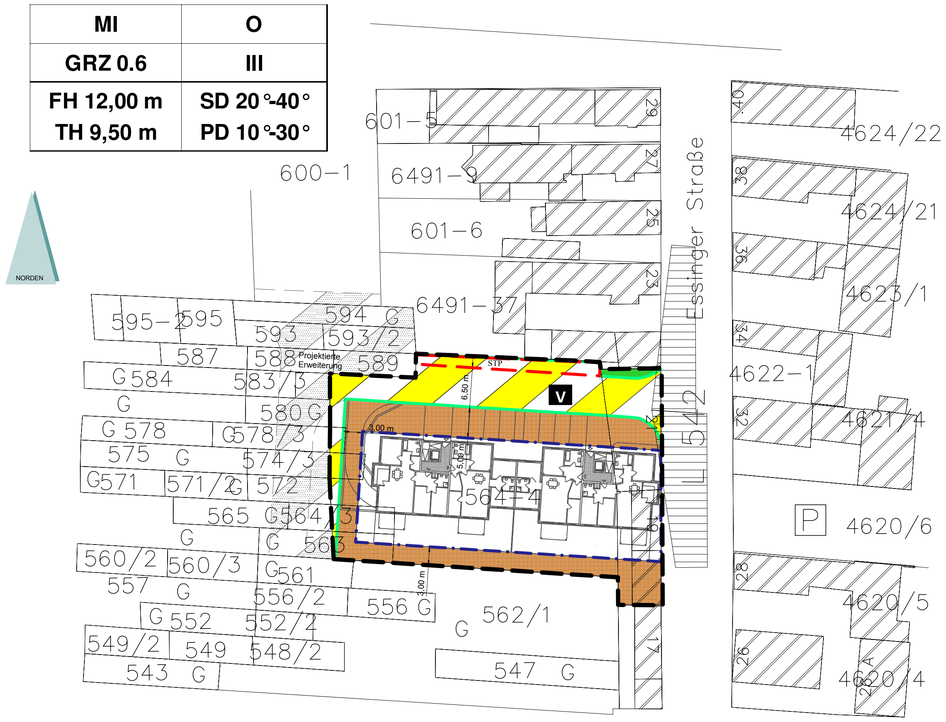
OG Offenbach a.d. Queich - Bebauungsplan - "Essinger Strasse 21"

MI	O
GRZ 0.6	III
FH 12,00 m TH 9,50 m	SD 20°-40° PD 10°-30°



I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB sowie §§ 6 BauNVO)

Allgemein zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO
1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude

Zulässig sind die unter § 6 Abs. 2 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO genannten Anlagen.

Die im Mischgebiet gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind unzulässig und können auch nicht gemäß § 31 Abs. 1 BauGB für zulässig erklärt werden.
Die im Mischgebiet gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind unzulässig und können auch nicht gemäß § 31 Abs. 1 BauGB für zulässig erklärt werden.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB sowie §16 Abs. 2 und §18 Abs.1 BauNVO)

Vollgeschosse
Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO wird die Zahl der Vollgeschosse im gesamten Bebauungsplangebiet mit drei Vollgeschossen festgesetzt.

Grundflächenzahl
Im gesamten Bebauungsplangebiet wird die Grundflächenzahl gemäß § 17 BauNVO auf eine Obergrenze von GRZ = 0,6 festgesetzt.
§ 19 Abs. 4 BauNVO ist anzuwenden. Sind die unter § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 genannten Anlagen mit Dachbegrünung versehen, so sind diese bei der Ermittlung nicht mitzurechnen.

Höhe der baulichen Anlagen
Die Gebäudehöhe wird im gesamten Gebiet gemäß Planeinschrieb festgesetzt.
Bezugshöhe ist die Höhe, die in der Mitte der gesamten am Grundstück anliegenden Straßenbegrenzungslinie an der Oberkante des fertigen Straßenniveaus gemessen wird.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

offene Bauweise
Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

Baugrenze
Die im Plan festgesetzten Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden. Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen gemäß § 8 Abs. 5 LBauO bis zu 1,5 m ist ausnahmsweise zulässig.

4. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Verkehrsfläche ist als verkehrsberuhigter Bereich in niveaugleichem Ausbau auszubilden.
Parallel zur Straßenbegrenzungslinie kann eine Fläche in einer Tiefe bis zu 0,30 m der privaten Grundstücke zur Herstellung von Erschließungsanlagen in Anspruch genommen werden (Rückenstützen etc.).

5. Nebenanlagen

Nebenanlagen sind auf den Grundstücken zulässig.

II.Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1. Dächer

Dachform und Dachneigung
Als Dachform sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 40° oder Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 10 ° und 30° zulässig.
Die Dächer sind in den Farben rot bis rotbraun auszubilden.
Gebäudeteile von zweigeschossigen Gebäuden dürfen auch eingeschossig mit Flachdach ausgebildet sein, wenn die Fläche des Gebäudeteils 1/3 der Gesamtfläche des Wohngebäudes nicht überschreitet. Eine Nutzung des Flachdaches als Dachterrasse ist zulässig.

Dacheinschnitte
Dacheinschnitte dürfen eine Breite von 3,50 m nicht überschreiten und müssen einen Abstand zum Grat der Dachfläche von mindestens 1,0 m einhalten.

2. Gestaltung der Stellplätze und unbebauter Grundstücksflächen
Der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze (Vorgarten), sofern nicht als Stellplatzfläche oder Zugang genutzt, ist einzugrünen. Die Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen benutzt werden (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO).

3. Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung
Die maximale Höhe der Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin wird auf 1,00 m, gemessen ab OK angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche festgesetzt. Zu privaten Nachbargrundstücken hin darf die Höhe der Einfriedung maximal 2,00 m betragen. Lebende Einfriedungen (z.B. Hecken) bleiben von der Festsetzung unberührt. Die Abstände des Nachbarrechtes sind einzuhalten.

4. Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Mülltonnenstandplätze
Abstellplätze für Mülltonnen sind durch begrünte bauliche Maßnahmen oder dichte Bepflanzung vor unmittelbarer Einsicht und Sonneneinstrahlung zu schützen.

Abstandsregelungen (§9 Abs. 4 BauGB)
Eine Unterschreitung der in § 8 LBauO vorgeschriebenen Abstände ist unzulässig.

HINWEISE

- Es wird auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde nach § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO verwiesen.
- Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3 abzuschieben und zu sichern.
  Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV.
- Gemäß § 17 Denkmalschutz- und -pflegegesetz sind archäologische Funde der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege in Speyer zu melden.
- Im Einzelfall können weitere Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 sind zu beachten.
  Die geplante Tiefgarage ist so auszuführen, dass sie den statischen Anforderungen entspricht (Auftrieb etc.). Die Tiefgarage ist nachweislich wasserdicht auszuführen. Zur Vermeidung von Bauschäden sind die im Erdbereich liegenden Gebäudeteile ausreichend gegen anfallendes Oberflächenwasser und drückendes Grundwasser abzudichten.
- Lagerplätze und Zugänge innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sollten zur Minderung der Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt nicht voll versiegelt werden.
- Zufahrten und Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Materialien herzustellen.
- Das anfallende Oberflächenwasser ist in einem Rückhaltebecken oder in einer Zisterne mit einem Volumen von 3 m³ je 100 m² abflusswirksamer Fläche mit gedrosseltem Abfluss von 1,00 l/sec. zu speichern. Ein Überlauf kann an die Ortskanalisation (Trennsystem) angeschlossen werden. Das Rückhaltebecken bzw. die Zisterne sind so herzustellen, dass ein Leerlaufen sichergestellt ist und bei nachfolgenden Regenereignissen ausreichend freier Speicherplatz zur Verfügung steht.
- Das Plangebiet wird hoch- oder niederspannungsseitig mittels Frei- oder Erdkabelleitungen mit elektrischer Energie versorgt.
  Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern ist zu den Kabeltrassen ein Abstand von 2,50 m einzuhalten, damit einseitig Beschädigungen der Kabel durch Wurzeldruck und Bodenaustrocknung und andererseits Beeinträchtigung der Bepflanzung bei erforderlichen Tiefbauarbeiten vermieden werden. Sollte dieser Abstand bei der Anpflanzung unterschritten werden, so sind technische Schutzmaßnahmen in gegenseitigem Einvernehmen –spätestens im Rahmen der Pflanzarbeiten– notwendig.
- Gemäß den Vorgaben der einschlägigen Vorschriften zum „barrierefreien Bauen" sollen die oberen Geschosse möglichst barrierefrei erreichbar sein.

Planzeichen gem. PlanzV90

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ 0.6 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 17 BauNVO)

TH 9,50 m Traufhöhe als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)

FH 12,00 m Firsthöhe als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

SD 20°-40° Satteldach mit zulässiger Dachneigung
PD 10°-30° Pultdach mit zulässiger Dachneigung

Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

O offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 22 BauNVO)

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Straßenbegrenzungslinie

V — Verkehrsberuhigter Bereich

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für Stellplätze

12,50 — Maßangabe in Meter

von sichtbehindernder Pflanzung über 80 cm Höhe freizuhaltendes Sichtdreieck

Nutzungsschablone

1	2
3	4
5	6

1= Gebietsart
2= Bauweise
3= Grundflächenzahl
4= Geschossigkeit
5= Traufhöhe / Firsthöhe
6= Dachform /Dachneigung

VERFAHRENSVERMERKE

1.	Aufstellungsbeschluss § 2 Abs.1 BauGB	04.07.2013
2.	Öffentl. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB	12.12.2013
3.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Ziffer 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom Die Frist zur Stellungnahme endete am	18.12.2013 03.02.2014
4.	Die Offenlage gemäß § 13 Abs.2 Ziffer 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB) erfolgte in der Zeit vom 02.01.2014 bis 03.02.2014 Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 19.12.2014 im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Offenbach.	
5.	Abwägung der Anregungen und Hinweise im Gemeinderat	12.03.2014
6.	Mitteilung über die Beschlussfassung zu den Anregungen	20.03.2014
7.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	12.03.2013
8.	Ausfertigung des Bebauungsplanes	.....

Offenbach, ...
.....
Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus: Planteil mit textlichen Festsetzungen, Begründung, stimmt in allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Rates überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und im Amtsblatt der Verbandsgemeinde veröffentlicht.

Offenbach, ...
.....
Bürgermeister

Bekanntmachung des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB
Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB am ..... im Amtsblatt Nr. ..... mit dem Hinweis darauf bekanntgemacht worden, wo der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Inkrafttreten des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB .....

Offenbach, ...
.....
Bürgermeister

Gesetzesgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v.21.06.2013, 20.09.2013 bez. 20.12.2013
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S.1548)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl.I S. 3154) m.W.v. Stand 15.08.2013
5. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.03.2014 (GVBl. S. 47)
6. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl. 2005, S. 387), Anlagen 1 und 2 zu § 25 Abs. 2 neu gefasst durch Verordnung vom 22.06.2010 (GVBl. S. 106), diese Verordnung wird unter der BS Nummer 791-1/1 nachgewiesen.
7. Gemeindeordnung (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. 153), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 85, 86b, 88, 91 und 92 geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.12.2013 (GVBl. S. 538)
8. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – LWG -) in der Fassung vom 22. Januar 2004 (GVBl. S. 53), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23.11.2011 (GVBl. S. 402, BS 75-50)
9. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und Pflegegesetz – DSchPflG -) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159, BS 224-2), letzte berücksichtigte Änderung: § 25a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. S. 301)
10. Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198, geändert durch Gesetz vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209)
11. Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 01. August 1977 (GVBl. 273), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.03.2013 (GVBl. S. 35)

Offenbach a.d. Queich Bebauungsplan "Essinger Strasse 21"

M. 1:500

butsch + faber landschafts- und ortsplanung
dipl.-ing. stadtplanerin angela m.butsch
dipl.-ing. landschaftsarchitektin marga faber
wilhelm-leuschner-straße 22
55237 flonheim
telefon 06734 / 449 telefax 6489
eMail butsch-faber.flonheim@t-online.de
carl-spitzweg-straße 2a
67240 bobenheim - roxheim
telefon 06239 / 4674 telefax 4773
eMail butsch-faber.bob-rox@t-online.de

erstellt	bearbeitet
09/13	09/13
geändert	**gezeichnet**
11/13 03/14	09/13
gesehen	