GEMEINDE OFFENBACH AN DER QUEICH BEBAUUNGSPLAN "HAUPTSTRASSE / KIRCHPFAD" MIT 8. TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "SÜDLICH DER LANDAUER STRASSE" UND AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES "LANDAUER STRASSE"

Füllschema der Nutzungsschablone

Gebiets-art	max. Gebäude-höhe
Grund-flächen-zahl	Geschoss-flächen-zahl
Bau-weise	Dachform Dach-neigung

A1

MI	GHmax= 8,70m
0.4	(0.8)
E/D o	SD/WD/PD 20-45°

A2

MI	GHmax= 10,50m
0.4	(0.8)
E/D o	SD/WD 20-45°

B

Mi	GHmax= 11,0m
1.0	(2.0)
g	gD 35-45°

C1

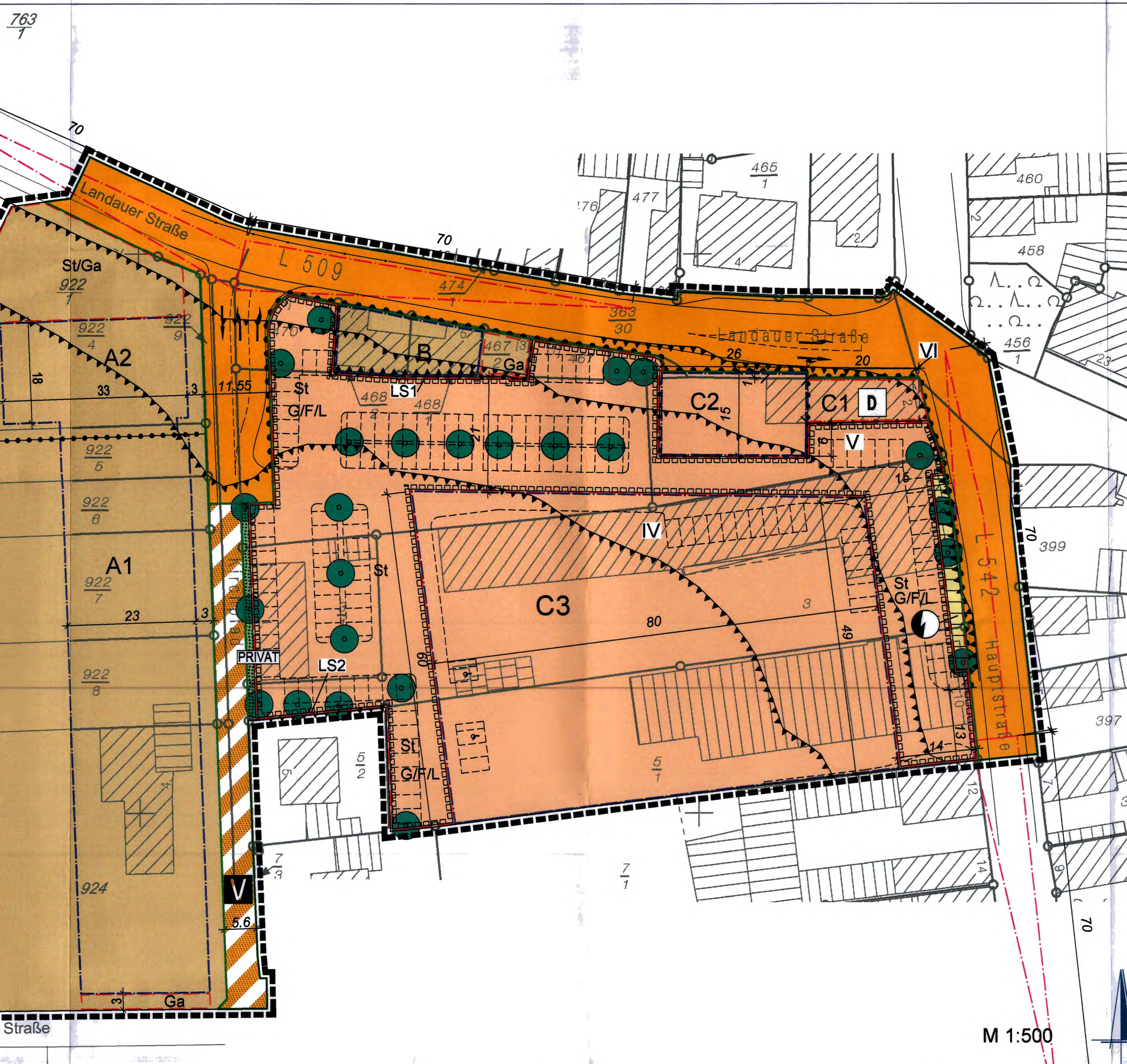
SO Einkaufs- und Geschäftszentrum Ortsmitte	GHmax= 11,0m
1.0	(2.0)
g	gD 35-45°

C2

SO Einkaufs- und Geschäftszentrum Ortsmitte	GHmax= 8,0m
1.0	(2.0)
g	gD/FD bis 45°

C3

SO Einkaufs- und Geschäftszentrum Ortsmitte	GHmax= siehe textl. Festsetz.
GR siehe textl. Festsetz.	GF siehe textl. Festsetz.
a	0-20°



LEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

SO — sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) Zweckbestimmung: Einkaufs- und Geschäftszentrum Ortsmitte

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

GR — Grundfläche (§§ 16 Abs.2, 19 BauNVO), siehe textliche Festsetzungen

GF — Geschossfläche (§§ 16 Abs.2, 20 BauNVO), siehe textliche Festsetzungen

0,4 — Grundflächenzahl (§§ 16 Abs.2, 19 BauNVO) -Beispiel-

(0,8) — Geschoßflächenzahl (§§ 16 Abs.2, 20 BauNVO) -Beispiel-

Ghmax= — Gebäudehöhe als Höchstmaß

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE FLÄCHEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

o — offene Bauweise (§ 22 Abs.2 BauNVO)

g — geschlossene Bauweise (§ 22 Abs.3 BauNVO)

a — abweichende Bauweise (§22 Abs. 4 BauNVO)

E/D — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs.2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs.1 und 3 BauNVO)

Baulinie (§ 23 Abs.1 und 2 BauNVO)

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

St — Stellplätze

Ga — Garagen

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

Straßenverkehrsflächen mit Gehwegen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

V — Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALL- UND ABWASSERBESEITIGUNG, EINSCHLIESSLICH DER RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER, SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.12 UND 14 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung: Trafoanlage

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

PRIVAT — private Grünfläche

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

G/F/L — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, Zugunsten der Versorgungsträger

FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 Abs.1 Nr.24 UND ABS. 4 BauGB)

IV — maßgeblicher Lärmpegelbereich (Beispiel) nach DIN 4109 erforderliche Schallschutzmaßnahmen -siehe Textliche Festsetzungen

LS1/LS2 — bauliche Vorkehrungen zum Schallschutz -siehe Textliche Festsetzungen

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

zu pflanzender Baum

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ (§ 9 Abs.6, §172 Abs.1 BauGB)

D — Einzelanlage (Kulturdenkmal), das dem Denkmalschutz unterliegt (§9 Abs. 6 BauGB)

SONSTIGES

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§1 Abs. 4, §16 Abs. 5 BauNVO)

20-45° — Dachneigung (§ 88 Abs.1 Nr.1 LBauO) -Beispiel-

gD — geneigtes Dach

SD — Satteldach

WD — Walmdach

PD — Pultdach

INFORMATIVE KENNZEICHNUNGEN

Sichtdreieck, Schenkellängen 70m

geplante Parkplatzeinteilung

geplante Strassenführung

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Gemeinde Offenbach a.d. Queich hat in seiner Sitzung am 11.09.2007 beschlossen, den Bebauungsplan gem. § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB aufzustellen und diesen Beschluss am 22.11.2007 öffentlich bekannt gemacht.

2. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 4 ABS. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 13 Abs.2 Nr. 3 BauGB i.V. mit § 4 Abs.2 BauGB vom 13.07.2009 bis zum 13.08.2009, vom 08.03.2010 bis zum 08.04.2010 und vom 20.05.2010 bis zum 17.06.2010.

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES PLANENTWURFES:

Der Planentwurf lag gemäß § 13 Abs.1Nr. 2 BauGB i.V. mit §3 Abs. 2 BauGB (für die 3. Offenlage gem. § 4a Abs. 3, Satz 3 BauGB) nach Bekanntmachung vom 02.07.2009, 25.02.2010 und 13.05.2010.

4. BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN

Über die von der öffentlichen Auslegung und in der Beteiligung der Behörden eingegangenen Stellungnahmen hat der Gemeinderat nach vorangegangener Prüfung gem. § 1 Abs. 7 i.V. mit § 13 BauGB in seiner Sitzung am 10.09.2010, 04.05.2010 und am 29.06.2010 beschlossen.

5. SATZUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANS

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 29.06.2010 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

6. AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan, bestehend aus: Planzeichnung, bauplanungsrechtlichen Festsetzungen , bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Satzung, stimmt mit seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein.
Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Er tritt am Tag seiner Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt:
Ort: Offenbach an der Queich Datum: 6. JUL. 2010

Ortsgemeinde Offenbach an der Queich

Axel Wassyl
(Bürgermeister/~~in~~)

7. BEKANNTMACHUNG DES BESCHLUSSES DES BEBAUUNGSPLANES

Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am 8. JUL. 2010

Ortsgemeinde Offenbach an der Queich

Axel Wassyl
(Bürgermeister/~~in~~)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A) Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB i.V.m. §§ 1 - 23 BauNVO

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

1.1 Mischgebiet

Die Baufelder A1, A2 und B werden als „Mischgebiet" gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten, im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind auch Vergnügungsstätten, im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile nicht zulässig.

1.2 Sondergebiet

Die Baufelder C1, C2 und C3 werden als Sonstiges Sondergebiet (SO) „Einkaufs- und Geschäftszentrum Ortsmitte" gemäß § 11 und § 1 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Das SO "Einkaufs- und Geschäftszentrum Ortsmitte" dient der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs sowie mit ergänzenden Handelsnutzungen, Büros und Dienstleistungen innerhalb der zentralen Ortslage der Gemeinde Offenbach an der Queich.

Innerhalb der Gebiete SO "Einkaufs- und Geschäftszentrum Ortsmitte" sind ausschließlich die nachfolgenden Nutzungen zulässig:

a) Großflächiger Einzelhandel in Form eines Lebensmittel-Vollsortimenters zulässig. Neben dem Lebensmittel-Vollsortiment (incl. Fleisch- und Backwaren) sind folgende Randsortimente bis zu einer Größe von zusammen max. 10 % der zulässigen Verkaufsfläche zulässig:

- Drogerieartikel / Körperhygiene
- Tiernahrung
- Geschenkartikel
- Farben
- Eisenwaren (Kleinteile)
- Spielwaren
- Zeitschriften / Schreibwaren
- Gardinen
- Lederwaren
- Wasch-/Putzmittel
- Glas / Porzellan / Keramik
- Elektrokleingeräte
- Klebstoffe
- Kleinwerkzeug
- Blumen / Samen / Dünger / Blumenpflege
- Heimtextilien / Bekleidung
- Strumpf- / Modewaren

Die Verkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben einschließlich ergänzender Verkaufsbereiche (z.B. Backshop) darf im Baufeld C3 die Größe von 1.999 m² nicht überschreiten.

b) Geschäfts- und Büronutzungen, Banken und sonstige Dienstleistungen.

c) Den genannten Nutzungen zugeordnete Zuwegungen, Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen einschließlich der unabhängig vom Gebäude errichteten Werbeanlagen wie Werbepylone, Werbestelen oder Fahnen sowie Nebenanlagen, die der Versorgung und Entsorgung des Gebietes dienen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff BauNVO)

Unterer Bezugspunkt für sämtliche getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO die Straßenoberfläche der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (Höhe der Fertigdecke der nächstgelegenen anbaufähigen Straße, zu messen in der Mitte der Frontseite des Grundstücks auf der Straßenbegrenzungslinie, im Rechten Winkel zur Gebäudefront).

Die festgesetzte max. Gebäudehöhe (GH_{max}) wird in allen Baufeldern definiert als das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion (bei Flachdächern und flach geneigten Dächern inklusive Attika und Dachaufbauten, z.B. Photovoltaik).

2.1 Mischgebiet

Für die Baufelder A1, A2 und B gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen sowie Gebäudehöhen. Abweichend von diesen Festsetzungen reduziert sich die zulässige Gebäudehöhe bei reinen Pultdächern um jeweils 3 m.

Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräumen und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl nicht mitzurechnen.

2.2 Sondergebiet

Die Größe der Grundfläche baulicher Anlagen wird im Sondergebiet "Einkaufs- und Geschäftszentrum Ortsmitte" (Baufelder C1, C2 und C3) gleichgesetzt mit dem Flächeninhalt der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Überschreitungen durch Stellplätze und Nebenanlagen sind im Rahmen der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

Die Bruttogeschossfläche wird im Baufeld C3 auf max. 2.750 m² begrenzt. (Zur Festsetzung der Verkaufsfläche vgl. A.1.2)

Die Gebäudehöhe wird mit max. 9,50 m festgesetzt. Diese max. Gebäudehöhe darf bei nach Abschnitt B.2 zulässigen Werbeanlagen um bis zu 1,00 m überschritten werden. Ausnahmsweise kann für Sonderbauwerke und -bauteile, die für zulässige Anlagen erforderlich sind, aufgrund deren Zweckbestimmung (z.B. Abgas- und Abluftanlagen) sowie für Bauwerke aufgrund besonderer betrieblichen Anforderungen eine Überschreitung der Höchstwerte zugelassen werden (§ 31 Abs.1 BauGB).

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

Für das Baufeld C3 wird die Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind damit wie folgt:

- Gebäudelängen wie in der geschlossenen Bauweise über 50 m,
- An die südliche Grundstücksgrenze muss angebaut werden.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 14 BauNVO)

4.1 Flächen für Nebenanlagen „St"

Neben den überbaubaren Grundstücksflächen sind nicht überdachte Stellplätze und sonstige Nebenanlagen einschließlich der unabhängig vom Gebäude errichteten Werbeanlagen wie Werbepylone, Werbestelen oder Fahnen nur innerhalb der in der Planzeichnung als Flächen für Nebenanlagen „St" gekennzeichneten Bereiche zulässig.

Im Bereich A1 sind nicht überdachte Stellplätze darüber hinaus auch auf der Fläche zwischen Kirchpfad und überbaubarer Grundstücksfläche zulässig, jedoch nur max. 1 Stellplatz pro Grundstück und dies nur unmittelbar neben der Zufahrt zu Gebäude / Garage.

Im dem an die Hauptstraße angrenzenden Bereich ist innerhalb der Fläche „St" auch eine Überbauung der Stellplätze durch Pergolen / pergola-artige Konstruktionen mit einer Höhe von maximal 5,0m zulässig.

4.2 Flächen für Nebenanlagen „Ga"

Neben den überbaubaren Grundstücksflächen sind über die in 4.1 genannten Anlagen hinaus zusätzlich Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der in der Planzeichnung als Flächen für Nebenanlagen „Ga" gekennzeichneten Bereiche zulässig.

Auf den mit **„St/Ga"** gekennzeichneten Flächen ist sowohl die Anlage von Stellplätzen als auch die Anlage von Garagen zulässig.

4.3 Nebenanlagen, die der Versorgung und Entsorgung des Gebietes dienen

Nebenanlagen, die der Versorgung und Entsorgung des Gebietes dienen, sind allgemein zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen ausgewiesen sind.

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

Auf der in der Planzeichnung mit „G/F/L" gekennzeichneten Fläche wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

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

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen sind Trafoanlagen und sonstige der Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität dienenden Anlagen sowie auch eine Überbauung dieser Anlagen durch Pergolen / pergola-artige Konstruktionen mit einer Höhe von maximal 5,0m zulässig.

Die festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen (Trafoanlage) ist an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten mit großkronigen Laubbäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte sind fachgerecht hinsichtlich Größe und Substrat herzurichten. Von den genauen Standorten kann im Zuge der Ausführung der Trafoanlagen und Leitungen abgewichen werden.

7. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Lärmschutzmaßnahme LS1

An den Südfassaden der zulässigen Gebäude im Mischgebiet B (LS1) sind Fenster von Aufenthaltsräumen nur zulässig, wenn die Geräuscheinwirkungen durch bauliche Maßnahmen vor diesen Fenstern wie z.B. Balkonverglasungen, Anbau von Loggien oder Wintergärten im belüfteten Zustand um mindestens 5 dB(A) gemindert werden.

7.2 Lärmschutzmaßnahme LS2

Auf der festgesetzten Fläche LS2 ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 2m bezogen auf die Grundhöhe des angrenzenden Parkplatzes und einer Schalldämmung von mindestens 20 dB(A) zu errichten.

7.3 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 Tabelle aufgeführten Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

Tabelle 8 der DIN 4109: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Spalte	1	2	3	4	5
			Raumarten		
Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel"	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume [1]) und ähnliches
		dB(A)	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	[2])	50	45
7	VII	> 80	[2])	[2])	50

[1]) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
[2]) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Tabelle 9 der DIN 4109: Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß nach Tabelle 8 in Abhängigkeit vom Verhältnis $S_{(W+F)}/S_{(G)}$

Spalte/Zeile	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	$S_{(W+F)}/S_{(G)}$	2,5	2,0	1,6	1,3	1,0	0,8	0,6	0,5	0,4
2	Korrektur	+5	+4	+3	+2	+1	0	-1	-2	-3

$S_{(W+F)}$: Gesamtfläche des Außenbauteils eines Aufenthaltsraumes in m²
$S_{(G)}$: Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in m²

Die Tabellen sind ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", November 1989, Tabellen 8 und 9 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

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 benutzt 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 – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

Die Lage der Fassaden mit Festsetzungen zu Lärmpegelbereichen ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

***Hinweis ohne Festsetzungscharakter**: In der Tabelle werden die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen angegeben. Die Anforderungen beziehen sich auf die gesamte Außenfläche der Fassade. Bei üblicher Bauweise und üblichen Wohnraummaßen (Raumhöhen ca. 2,5m, Raumtiefen ca. 4,5m und Fensterflächenanteil bis 40%) wird das erforderliche resultierende Schalldämmmaß der gesamten Außenfläche erreicht, wenn im Lärmpegelbereich 3 die Fenster ein Schalldämmmaß von 30 dB(A) (Schallschutzklasse 2) aufweisen.*

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

8.1 Pflanzung von Bäumen auf privaten Grundstücken

In den Mischgebieten A1 und A2 ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum-Hochstamm zu pflanzen. Die Bäume sind spätestens im Jahr der Bezugsfertigkeit der Gebäude zu pflanzen.

In dem Sondergebiet „Einkaufs- und Geschäftszentrum Ortsmitte" (Baufelder C1, C2 und C3) sind die zugehörigen Stellplatzflächen an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten mit großkronigen Laubbäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte sind fachgerecht hinsichtlich Größe und Substrat herzurichten. Von den genauen Standorten kann im Zuge der Ausführung der Zufahrten, Stellplatzflächen und Leitungen abgewichen werden.

9. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers oder von Fußwegen erforderliche Böschungen, Stützmauern oder unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) sind auch, soweit sie außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen liegen, auf den Baugrundstücken zulässig.

***Hinweis ohne Festsetzungscharakter**: Die getroffene Festsetzung berechtigt den zuständigen Straßenbaulastträger unmittelbar noch nicht dazu, erforderliche Böschungen, Stützmauern oder unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) auf den betroffenen Privatgrundstücken herzustellen und zu unterhalten, solange die aus dem Eigentum fließende entsprechende Rechtsmacht des Grundstückseigentümers noch nicht auf ihn übergegangen ist. Hierfür besteht u.a. die Möglichkeit der Belastung des Grundstücks mit einem Recht (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).*

10. Wasserrechtliche Festsetzungen: Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 51 Abs. 4 LWG)

Auf der Grundlage des Generalentwässerungsplans und der hierauf erteilten Einleiteerlaubnis für das Niederschlagswasser in der Gemeinde Offenbach darf in dem beplanten Gebiet von max. 70% der Grundstücksfläche (Versiegelungsgrad) Niederschlagswasser ungedrosselt in den Regenwasserkanal eingeleitet werden.

Werden mehr als 70% der Grundstücksfläche bebaut und befestigt (versiegelt), hat durch geeignete technische Vorkehrungen eine Niederschlagswasserbewirtschaftung zu erfolgen (Verwertung und / oder Versickerung auf dem Grundstück, andere technische Maßnahmen wie z.B. Rückhaltekanal, Zisterne).

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO RLP.

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO RLP)

1.1 Dachform und -neigung

Die zulässigen Dachformen und –neigungen sind der Planzeichnung zu entnehmen. Diese Festsetzungen beziehen sich auf Haupt- und Nebengebäude.

Bei Nebengebäuden sind auch flacher geneigte Dächer und Flachdächer sind zulässig, soweit sie als begrünte Dächer ausgeführt werden.

Satteldächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben.

Doppelhäuser, Hausgruppen und aneinandergebaute Garagen sind zwingend mit einer einheitlichen Dachneigung von 35° auszuführen. Bei gleichzeitiger Erstellung kann unter Beibehaltung der Einheitlichkeit innerhalb der im Gebiet zulässigen Dachneigungen von dieser Festsetzung abgewichen werden.

1.2 Materialien im Dachbereich

Die geneigten Dächer in den Baufeldern A1, A2, B, und C1 sind, sofern es sich nicht um begrünte Dächer handelt, mit kleinteiligen Materialien, Ziegeln oder Materialien, die in ihrem Erscheinungsbild Ziegeln gleichkommen, einzudecken. Die Farbe der Dacheindeckung muss rot- bis rotbraune Töne bzw. anthrazitfarbene Töne aufweisen.

Glänzende oder stark reflektierende Materialien sind als Dacheindeckung unzulässig.

Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind im Dachbereich uneingeschränkt zulässig.

1.3 Zwerchhäuser, Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Für die Baufelder A1, A2, B, C1 und C2 gelten folgende Festsetzungen:

Die Breite von Zwerchhäusern darf insgesamt 1/3 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten, einzeln jedoch max. 4,0 m betragen.

Die Firsthöhe von Zwerchhäusern und Dachaufbauten darf die Firsthöhe des Hauptdaches nicht überschreiten.

Bei untergeordneten Bauteilen wie Gauben oder Zwerchhäusern können von den Festsetzungen der Planzeichnung abweichende Dachneigungen zugelassen werden.

Die Breite von Dachgauben und Zwerchgiebeln darf einzeln nicht mehr als 3,00 m betragen. Mehrere Gauben auf einer Dachfläche sind in gleicher Höhe anzuordnen.

Dacheinschnitte dürfen in der Breite 4,0 m, max. jedoch ein Drittel der zugehörigen Traufenlänge nicht überschreiten.

In der Summe darf die Breite sämtlicher Dachaufbauten und -einschnitte max. zwei Drittel der zugehörigen Trauflänge einnehmen.

Der Abstand von Dachaufbauten, Zwerchhäusern, Dachflächenfenstern und Dacheinschnitten zu Ortgang, Graten und Kehlen muss mindestens 1,25 m betragen.

1.4 Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung sind glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben nicht zulässig.

***Hinweis ohne Festsetzungscharakter:** Gemäß dem Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (ATV-DVWK) ist Niederschlagswasser, zwecks Versickerung oder Einleitung in ein oberirdisches Gewässer, das von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Flächen, die größer als 50 qm sind, abfließt, ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.*

2. Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO RLP)

Das Anbringen von Werbeanlagen oberhalb der Oberkante der Dachkonstruktion bzw. Attika ist unzulässig. Hiervon ausgenommen sind innerhalb des Baufelds C3 maximal zwei Werbeanlagen mit einer maximalen Breite von 4,00 m sowie einer maximalen Höhe von 10,50 m.

Die Höhe selbständiger Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden errichtet werden, darf die maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) nicht überschreiten. Hiervon ausgenommen sind Fahnen mit einer maximalen Höhe von 10 m.

Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind nicht zulässig. Der Betrieb von selbst leuchtenden Werbeanlagen wird auf die Zeit zwischen 06.00 Uhr und 22.00 Uhr beschränkt.

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

Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden, landschaftsgärtnerisch oder als Zier- bzw. Nutzgarten anzulegen. Für die Pflanzung von Gehölzen sind einheimische und standortgerechte Arten zu verwenden.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche verwendet werden.

Zur Befestigung von Stellplätzen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen, etc.) zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

Die in den Sichtwinkel der Ausfahrten in die klassifizierten Straßen fallenden Bereiche sind von jeglicher Bebauung sowie jeder Sichtbehinderung (Bewuchs, Einfriedung) über 0,8 m Höhe, gemessen von der Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

4. Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO RLP wird festgesetzt, dass in den Mischgebieten je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze (Stellplätze, Carports oder Garagen) auf den Baugrundstücken herzustellen sind.

Für die sonstigen Gebiete und sonstige Nutzungen sind die erforderlichen Stellplätze nach der Satzung der Ortsgemeinde Offenbach vom 03.07.2000 über die Festlegung der notwendigen Stellplätze nach § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO RLP nachzuweisen und herzustellen.

Abweichend von der Satzung der Ortsgemeinde Offenbach vom 03.07.2000 wird festgesetzt, dass für großflächigen Einzelhandel im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans der Mittelwert der Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen zu Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge vom 24.07.2000 nachzuweisen und herzustellen sind.

C) Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter

1. Ordnungswidrigkeiten

- Verstöße gegen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.
- Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO RLP handelt, wer den Festsetzungen der nach § 88 LBauO RLP i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

2. Niederschlagswasser / Oberflächenwasser

- Gemäß den Regelungen des Landeswassergesetzes Rheinland-Pfalz (LWG RLP) ist das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser, soweit möglich, durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück rückzuhalten. Dies fällt in den Zuständigkeitsbereich des Bauherren.

  Aufgrund der zentralen Ortslage waren im Geltungsbereich des Bebauungsplans historisch Nutzungen mit einer hohen Nutzungsdichte zu verzeichnen. Aus diesem Grund stellt sich das Areal heute aufgrund der Vornutzungen fast vollständig versiegelt dar. Dies hat in der Vergangenheit gelegentlich zu Überlastungen der vorhandenen Kanalisation geführt.

  Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zum Thema Niederschlagswasser. Neben der Ausführung der Pkw-Stellplätze mit versickerungsfähigen Materialien wird insbesondere die Gesamtversiegelung beschränkt, bis zu der das anfallende Niederschlagswasser ungedrosselt eingeleitet werden kann
- Eine Verwendung des anfallenden Regenwassers zu Brauchwasserzwecken (z.B. die Anlage von Regenwasserzisternen oder Gartenteichen) sowie auch die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für Ein- und Zufahrten, Hofflächen, Wegen, etc. wird empfohlen.

3. Denkmalschutz

- Bei der Vergabe der Erdarbeiten hat der Bauträger bzw. Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, das Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologische Denkmalpflege zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
- Der Bauträger bzw. Bauherr hat die ausführenden Baufirmen eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes von 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, S. 159 ff) hinzuweisen.
- Die ersten beiden Spiegelstriche entbinden den Bauträger bzw. Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.
- Treten bei Erdarbeiten archäologische Funde zutage, so sind diese zu sichern und unverzüglich das Landesamt für Denkmalpflege zu informieren.

  Der Denkmalpflege ist ein angemessener Zeitraum einzuräumen, um Grabungen entsprechend den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung durchführen zu können.
- Die vorgenannten Spiegelstriche sind zudem in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

4. Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen

- Anfallender unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen und soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst unterzubringen. Ist dies nicht möglich, ist der Erdaushub auf eine Deponie zu bringen.
- Verwertbare Bauabfälle sind wiederzuverwenden.

5. Grüngestaltung und Grenzabstände

- Zur Befestigung von Einfahrten, Stellplätzen und Hofflächen werden Rasengittersteine oder Ökopflaster empfohlen.
- Eine Begrünung von flachgeneigten Dächern und Flachdächern ist ausdrücklich erwünscht und wird empfohlen.
- Die nach den §§ 44 bis 47 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz erforderlichen Grenzabstände bei Anpflanzungen sind einzuhalten. Insbesondere folgende Grenzabstände sind zu beachten:

Bäume:		*Sträucher:*	
- sehr stark wachsende Bäume:	*4,0 m*	*- stark wachsende Sträucher*	*1,0 m*
- stark wachsende Bäume	*2,0 m*	*- schwach wachsende Sträucher*	*0,5 m*
- kleinkronige Bäume	*1,5 m*	*Hecken:*	
- Walnußsämlinge	*4,0 m*	*- Hecken über 1,5 m Höhe*	*0,75 m*
- Kernobst stark wachsend	*2,0 m*	*- Hecken bis 1,5 m Höhe*	*0,50 m*
- Kernobst schwach wachsen	*1,5 m*	*- Hecken bis 1,0 m Höhe*	*0,25 m*

- Zum Nachweis der geplanten Grundstücksbegrünungsmaßnahmen ist mit dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

6. Schutz von Kabeltrassen und Leitungen

- Bei Pflanzmaßnahmen ist darauf zu achten, dass bei Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken die erforderlichen Abstände zu Kabeltrassen und Leitungen zu berücksichtigen sind. Die entsprechenden Vorschriften zum Schutz von unterirdischen Leitungen sind zu beachten. Können diese nicht eingehalten werden, sind vom Träger des Vorhabens Maßnahmen zum Schutz der Leitungen vorzusehen.
- Eine Kostentragung für Änderungen / Sicherungen, die durch die Bauleitplanung bedingt sind, werden nach bestehenden Verträgen bzw. gesetzlichen Bestimmungen geregelt.
- Die Ver- und Entsorgungsträger frühzeitig über den Beginn der Erd- und Bauarbeiten zu unterrichten sind.
- Kabel Deutschland weist darauf hin, dass sich im Plangebiet Telekommunikationsanlagen befinden, die bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Es wird um frühzeitige Beauftragung der Durchführung von Umverlegungsmaßnahmen gebeten.
- Im Plangebiet befinden sich Erdgasleitungen der Thüga GmbH, die bei Umbau- und Abrissarbeiten zwingend vom Netz abgetrennt werden müssen. Weiterhin wird auf die geltenden Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatts GW 125 sowie der DIN 1988 verwiesen, nach denen bei Baumpflanzungen ohne weitere Schutzmaßnahmen ein seitlicher Mindestabstand von 2,50m zu den bestehenden Leitungen einzuhalten ist. Können diese Abstände nicht eingehalten werden, sind in Rücksprache mit der Thüga weitergehende Maßnahmen zu treffen.
- Im Plangebiet befinden sich Leitungen der Pfalzwerke AG. Es wird auf die Vorgaben im „Merkblatt für Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" verwiesen, nach denen bei Baumpflanzungen ein Mindestabstand von 2,50m zu den bestehenden Leitungen einzuhalten ist. Können diese Abstände nicht eingehalten werden, sind in Rücksprache mit den Pfalzwerken weitergehende Maßnahmen zu treffen.
- Im Plangebiet befinden sich Leitungen der Deutschen Telekom AG, an denen Beschädigungen vermieden werden sollten. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Bauausführenden frühzeitig mit der Telekom in Verbindung setzen..

7. Altlasten

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes konnten keine Altablagerungen bzw. Verdachtsflächen festgestellt werden, nichtsdestotrotz können sich Altablagerungen, Altstandorte bzw. Verdachtsflächen im betreffenden Bereich befinden.

  Sollten sich diesbezüglich Kenntnisse ergeben, bittet die SGD Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Neustadt / Weinstraße um Mitteilung.

8. Verkehrliche Belange

- Die Detailpläne der neuen / auszubauenden Anbindung an die L 509 und L 542 sind rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Landesbetrieb Mobilität Speyer abzustimmen.
- Die Ausfahrt aus dem Marktgelände in die L 542 (Hauptstraße) darf nur als Rechtsabbieger erfolgen.
- Die Kosten der Verkehrlichen Maßnahme Umgestaltungen L 509 (Landauer Straße) einschließlich Rechtsabbiegespur an der Einmündung des Kirchpfads sowie die neue Zufahrt zur L 42 (Hauptstraße) einschließlich aller Folgekosten (Markierung, Beschilderung, etc.) gehen zu Lasten des Veranlassers.
- Die verkehrsgerechte Anbindung ist vor Inbetriebnahme des Markts fertig zu stellen.
- Sollten sich die Einmündungen als Unfallauffälligkeitsstelle entwickeln oder es verkehrlich notwendig werden, behält sich der LBM weitere Nachbesserungen zu Lasten des Verursachers vor.
- Es ist sicherzustellen, dass durch die Anlieferung keine Beeinträchtigungen des Verkehrs auf der L 542 entstehen können, z.B. durch Rangieren der Lkws oder rückwärts Ausfahren.
- Das Lichtraumprofil der klassifizierten Straßen ist von Werbeanlagen, Bepflanzungen und ähnlichem freizuhalten; die Wirkung von Verkehrszeichen und –einrichtungen darf durch sie nicht beeinträchtigt werden.
- Den klassifizierten Straßen darf kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden.

9. Sonstige Hinweise

- Vor der Realisierung geplanter Maßnahmen und um die damit verbundenen notwendigen Baumassnahmen der Ver- und Entsorgungsträger untereinander abzustimmen zu können, hat der Bauträger bzw. Bauherr die zuständigen Ver- und Entsorgungsträger (u.a. Pfalzwerke AG, Thüga AG- Erdgas Rheinpfalz, Deutsche Telekom AG, etc.) rechtzeitig zu informieren.

D) Pflanzenlisten

Die hier aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl der wichtigsten Arten. Die Liste ist nicht abschließend.

Entscheidend für eine standortgerechte und ökologische Pflanzenauswahl ist die Verwendung von möglichst einheimischen Gehölzen. Für Gartenflächen können durchaus auch Ziergehölze verwendet werden. Hierbei sollte darauf geachtet werden, dass möglichst robuste und einfach blühende Arten und Sorten gepflanzt werden. Qualifizierte Baumschulen bieten hierzu Beratung an.

Angegeben sind weiter die Pflanzqualitäten gemäß den Gütebestimmungen des Bund deutscher Baumschulen (BdB). Die grünordnerisch festgesetzten Pflanzungen sind mit der angegebenen Mindestqualität oder höher durchzuführen. Für Flächenpflanzungen wird die Pflanzdichte angegeben. In der Regel ist bei Gehölzpflanzungen ein Raster von 1,5 x 1,5 m einzuhalten bzw. 1 Strauch auf 2 qm zu rechnen.

Auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (§§ 44 bis 47) ist zu achten (siehe hierzu auch Abschnitt *C - Hinweise und Empfehlungen*).

1. Bäume

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 10 bis 12 cm, mit Ballen

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus silvestris	Wildapfel
Pyrus pyraster	Wildbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

2. Sträucher

Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, Höhe 125 bis 150 cm, ohne Ballen

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonimus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa spinosissima	Bibernellrose
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

3. Obstbäume

Aufgeführt sind bekannte alte Sorten. In Baumschulen sowie über Obst- und Gartenbauvereine, die auch beraten, sind in der Regel noch weitere regionalspezifische Obstsorten zu erhalten.

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 10 bis 12 cm, ohne Ballen

Apfelsorten:	Brettacher
	Gravensteiner
	Roter Boskopp
	Schöner aus Nordhausen
	Schafsnase
	Zabergäurenette
Birnensorten:	Alexander Lukas
	Pastorenbirne
	Frankelbacher Mostbirne

4. Klettergehölze

Je nach Art benötigen die Klettergehölze Kletter- und Rankhilfen, diese sollten bei der Ausführungsplanung bereits mit eingeplant werden.

Pflanzqualität: Solitär, 4 x verpflanzt, im Container, Höhe 200 bis 250 cm

Nord- und Ostseite:	Hedera helix	Efeu
	Polygonum aubertii	Knöterich
	Hydrangea peticlaris	Kletterhortensie
Süd-, West- und Ostseite:	Parthenocissus tricuspidata „Veitchii"	Wilder Wein
	Polygonum aubertii	Knöterich
	Clematis vitalbaGemeine	Waldrebe
	Clematis in Sorten	Blütenreiche Clematisarten
	Lonicera caprifolia	Jelängerjelieber
	Lonicera henryii	Immergrüner Jelängerjelieber
	Vitis vinifera	Echter Wein
	Kletterrosen in Sorten	

5. Arten zur Dachbegrünung

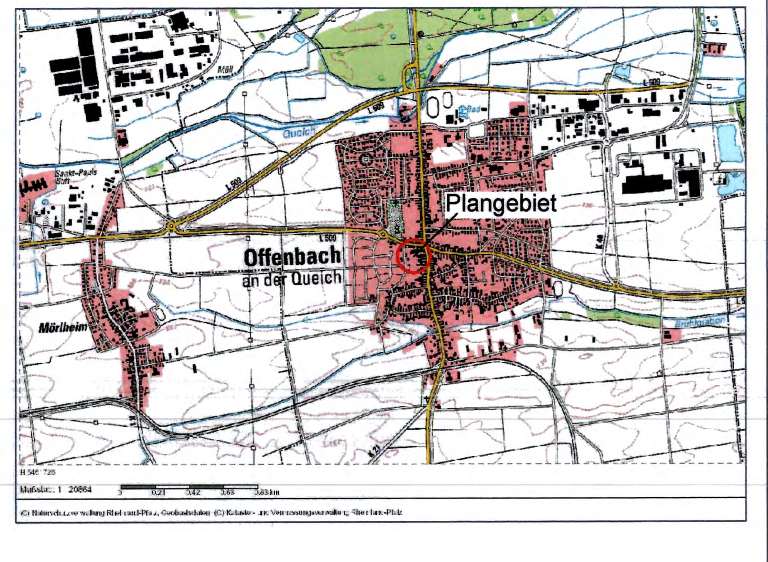
Dost	Oreganum vulgare
Mauerpfeffer	Sedum spec.
Sand-Thymian	Thymus serpyllum
Königskerze	Verbascum spec.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes (InV-WobauLG) vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.I,S.58) sowie die Anlage zur PlanzV 90
4. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. August 2009 (BGBl. I S. 2723)
5. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 27.Oktober 2009 (GVBl. S. 358)
6. Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.04.2009 (GVBl. S. 162)
7. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 28.September 2005 (GVBl.2005, S. 387)
8. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. September 2009, (GVBl. S. 333)
9. Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung vom 22. Januar 2004 (GVBl. S. 54), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Oktober 2009 (GVBl. S. 358)
10. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94)

Die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Textfestsetzungen im gesonderten Beiheft sind Bestandteil des Bebauungsplans, die Begründung liegt bei.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



GEMEINDE OFFENBACH

BEBAUUNGSPLAN "HAUPTSTRASSE / KIRCHPFAD"

MIT 8. TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "SÜDLICH DER LANDAUER STRASSE" UND AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES "LANDAUER STRASSE"

M 1 : 500

STADTPLANUNG ▪ LANDSCHAFTSPLANUNG
DIPL. ING. REINHARD BACHTLER
DIPL. ING. FRANK BÖHME SRL
DIPL. ING. HEINER JAKOBS SRL
ROLAND KETTERING STADTPLANER

BRUCHSTRASSE 5
67655 KAISERSLAUTERN
TELEFON (0631) 36158-0
TELEFAX (0631) 36158-22
EMAIL buero@bbp-kl.de
www.bbp-kl.de

BACHTLER BÖHME + PARTNER