1. Art der baulichen Nutzung

1.2. Gemischte Bauflächen

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.4. Baulinie

3.5. Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Dachneigung	Bauweise
Anzahl der Wohnungen je Gebäude	

6. Verkehrsflächen

6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen

6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Mischverkehrsfläche)

P Öffentliche Parkfläche

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Hier: Trafostation

9. Grünflächen

Private Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen: Bäume

15. Sonstige Planzeichen

15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (bei Kennzeichnung "CP": nur Carports gem. textl. Festsetzung zulässig)

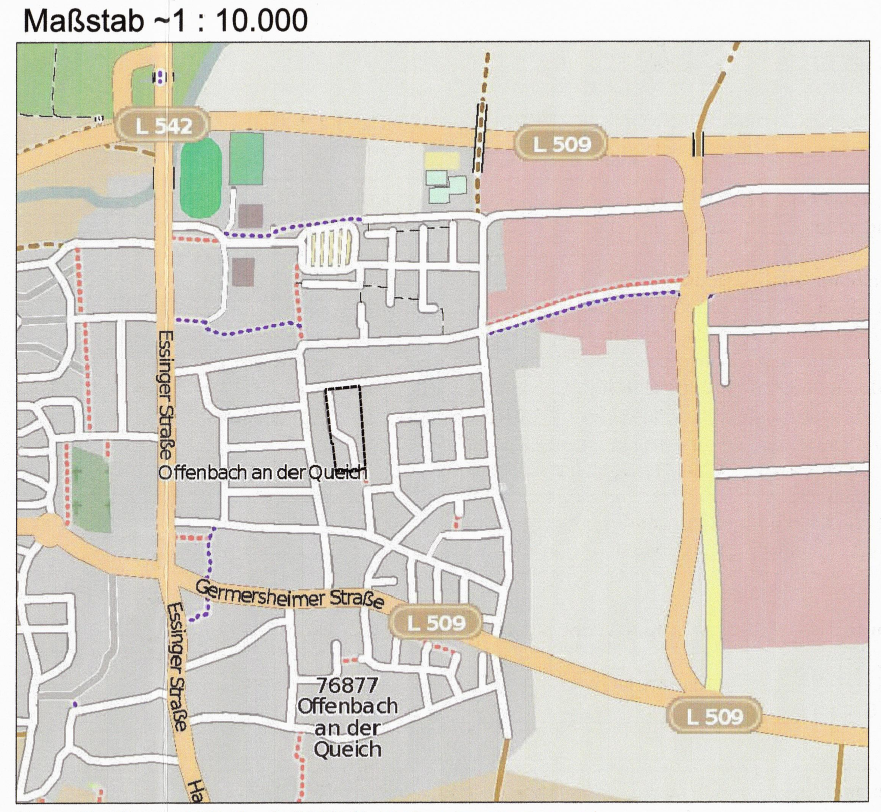
15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Abriss / Rückbau

Hauptfirstrichtung

Übersichtsplan Offenbach an der Queich
Maßstab ~1 : 10.000



(c) OpenStreetMap (und) Mitwirkende, CC-BY-SA, http://www.openstreetmap.org/

A Planungsrechtliche Festsetzungen

A1 *Art der baulichen Nutzung*
(BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 1 und BauNVO)
Die Ausnahmen nach BauNVO § 6 (3) sind nicht zulässig.

A2 *Maß der baulichen Nutzung*
(BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. BauNVO § 16 Abs. 2+4)
Das Maß der baulichen Nutzung kann der jeweiligen Nutzungsschablone in der Planzeichnung entnommen werden.
Für den nördlichen Bereich des MI-Gebietes wird die abweichende Bauweise (a) mit einer zulässigen Baukörperlänge von mehr als 50 m innerhalb der zeichnerisch dargestellten Baugrenzen festgesetzt.

A3 *Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen*
(BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. BauNVO § 21a)
Soweit nicht durch Planzeichen geregelt, zulässig auf den Baugrundstücken. Garagen und Carports sind mit einem Mindestabstand zur Straßenbegrenzung von 5,00 m zu errichten (soweit in der Planzeichnung nicht anders angegeben).
Als rückwärtige Begrenzung wird die hintere Baugrenze (von der Erschließungsstraße aus gesehen) bzw. deren geradlinige Verlängerung festgesetzt. Mehrere Garagen auf einem Grundstück sind nur in direktem baulichen Zusammenhang zu erstellen.
Auf den in der Plandarstellung mit dem Kürzel „CP" gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen sind nur Carports (mit Satteldach überdeckte, an den Seiten offene Unterstellplätze) zulässig.

B Bauordnungsrechtliche Vorschriften

(LBauO)

B1 *Dächer*
Zulässig sind nur Satteldächer, soweit in der Nutzungsschablone Dachneigungen zeichnerisch festgesetzt sind. Dachneigungen bei Garagen und Nebengebäuden mind. 30°. Für Dachaufbauten sind auch geringere Dachneigungen als die in der Nutzungsschablone festgesetzten Neigungen zulässig.
Im nördlichen Bereich des MI-Gebietes sind Flachdächer und geneigte Dächer zulässig.
Dachfarbe: rot bis rotbraun
Die Dächer sind mit einem Dachüberstand (0,30 - 0,70 m) an der Traufe zu decken (Ausnahme: Balkonüberdachungen bis 1,5 m und Eingangsbereiche bis 1,0 m).
Dachaufbauten sind in Form von Dachgauben (nur Schlepp- oder Satteldachgauben) zulässig. Sie müssen von den Giebelfronten mind. 2,00 m Abstand halten und mind. 80 cm von der Traufe zurückliegen.
Im Bereich der Mischgebiete darf ihre Breite max. 1,30 m betragen (Abstand der Dachgauben untereinander mind. 1,30 m). Für den nördlichen Bereich des MI-Gebietes gelten keine Maximalbreiten und/oder Mindestabstände für Dachgauben.
Die Außenflächen der Dachaufbauten sind mit Holz zu verschalen oder zu verputzen.
Dacheinschnitte sind im Bereich der Mischgebiete nicht zulässig.

B2 *Nebengebäude und Garagen*
Die Nebengebäude und Garagen sind in Form und Material an die Hauptgebäude anzupassen.
Dachfarbe: rot bis rotbraun
Nebeneinanderliegende Garagen sind in ihrer straßenseitigen Ansicht in Höhe und Dachform einander anzugleichen. In der Regel sind für die Dachneigung 30° und für die Traufhöhe 2,50 m bindend. Abweichungen hiervon sind nur bei Einverständnis aller Eigentümer einer Doppelgarage oder einer Garagengruppe im Rahmen dieser Satzung zulässig.

B3 *Traufhöhe*
Die Traufhöhe (Schnittpunkt Außenkante Wand, Oberkante Dachhaut) darf im Bereich der Mischgebiete bei eingeschossigen Gebäuden max. 4,50 m, bei zweigeschossigen Gebäuden max. 6,50 m betragen.
Für den nördlichen Bereich des MI-Gebietes werden eine Traufhöhe von max. 10,00 m und eine Firsthöhe von max. 12,50 m festgesetzt.
Bezugspunkt ist die angrenzende Straßenhöhe, von der aus die Erschließung erfolgt (gemessen in Gebäudemitte).

B4 *Doppelhäuser und Reihenhäuser*
Doppelhäuser und Hausgruppen müssen aus gestalterischen Gründen gruppenweise in Bezug auf Dachneigung, Geschoßzahl und Traufgesims einheitlich ausgeführt werden. Für das Traufgesims wird eine offene Regenrinne mit einem Dachüberstand von 0,50 m vorgeschrieben.
Abweichungen hiervon im Rahmen dieser Satzung sind nur bei Einverständnis aller Eigentümer eines Doppelhauses oder einer Hausgruppe zulässig.

B5 *Fassade*
Außenwandverkleidungen aus Fliesen, Kunststoff, Metall o.ä. sind nicht zulässig. Für die Außenwände sind helle erdgebundene Farben mit nicht glänzender Oberfläche vorgeschrieben.
Fenster, mit Ausnahme von untergeordneten Fenstern, sind überwiegend nur hochformatig zulässig. Eine Addition mehrerer Fenster ist zulässig.

B6 *Einfriedungen*
Im Vorgartenbereich der Mischgebiete zwischen Straßen und Baugrenze sind Einfriedigungen unzulässig.
An den übrigen Grenzen sind nur Hecken oder Sträucher zulässig, in die ein Maschendrahtzaun (max. 1,0 m hoch) eingezogen werden kann.
Für den nördlichen Bereich des MI-Gebietes sind transparente Einfriedungen (Stabgitterzaun oder gleichwertig) bis zu einer Höhe von 2,25 m zulässig. Soweit Einfriedungen mit dem Verlauf der Erschließungsstraße notwendig sind und eine Höhe von 1,25 m überschreiten, sind diese mit einem Abstand von mind. 1,0 m zur Straßenkante zu errichten und durch geeignete Pflanzmaßnahmen vollständig einzugrünen.

B7 *Pflanzgebote*
Der Pflanzenbestand ist möglichst zu erhalten. Die Pflanzgebote, soweit nicht durch Artenbindung geregelt, sind durch das Anpflanzen heimischer, standortgerechter Arten - bei Bäumen vorzugsweise Obstbäume (Hochstämme) - zu erfüllen. Geringfügige Abweichungen, bedingt durch Einfahrten und Leitungstrassen, sind zulässig.
Zusätzlich zu den durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen im Vorgartenbereich ist auf jedem Grundstück ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

B8 *Flächenversiegelung*
Zur Verringerung der Flächenversiegelung sind die Bereiche für den ruhenden Verkehr, sowie die Hofflächen wasserdurchlässig zu befestigen oder die anfallenden Wasser sind auf den angrenzenden Grundstücksflächen zu versickern. Die Versickerung der Dachflächengewässer auf dem Grundstück ist zulässig, soweit nachbarliche Belange nicht entgegenstehen.

B9 *Ausnahmen*
Falls nachbarliche und öffentliche Interessen nicht beeinträchtigt werden und gestalterische Gründe nicht entgegenstehen, können Ausnahmen nachfolgenden Umfangs zugelassen werden:

zu B2:
Der Mindestabstand der Garagen und Carports kann 3,00 m betragen, wenn ein zweiter Stellplatz nachgewiesen wird.

C HINWEISE

Ordnungswidrigkeiten
(Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz - GemO - § 24 Abs. 5)
Verstöße gegen diese Satzung können gemäß § 24 Abs. 5 Gemeindeordnung als Ordnungswidrigkeiten geahndet werden. Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einem Gebot oder Verbot der Satzung oder einer auf Grund einer solchen Satzung ergangenen vollziehbaren Anordnung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu fünftausend Euro (5.000 €) geahndet werden. Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten ist die Kommunalverwaltung.

Bepflanzung und Einfriedung
Bei der Bepflanzung und Einfriedung der Baugrundstücke ist das Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG) zu beachten.

Archäologische Funde
Gemäß Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DSchPflG -), sind archäologische Funde unverzüglich zu melden. Die Fundstelle ist bis zum Ablauf einer Woche in unverändertem Zustand zu halten. Alle Nachforschungen bedürfen der Genehmigung. Erd- und Bauarbeiten sind 14 Tage vor Beginn anzukündigen. Verstöße werden gemäß § 33 des o.g. Gesetzes mit Geldstrafen geahndet.

Wassergefährdende Stoffe
Falls wassergefährdende Stoffe (Heizöl, Dieselkraftstoff, Benzin, Düngemittel, Chemikalien usw.) gelagert werden sollen, ist dies gem. § 20 Landeswassergesetz - LWG - der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Versorgung mit elektrischer Energie
Das Baugebiet wird hoch- und niederspannungsseitig mittels Erdkabelleitungen mit elektrischer Energie versorgt.

Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser
Es besteht lediglich für anfallendes Schmutzwasser ein Benutzungszwang der öffentlichen Abwasseranlagen. Gemäß § 2 Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz - LWG - ist der Anfall von Abwasser, soweit möglich, zu vermeiden. Im festgesetzten Baugebiet ist anfallendes Niederschlagswasser oberflächlich zur Versickerung zu bringen. Hierzu zählen auch Mulden bis 20 cm Tiefe. Darüber hinaus wird, ungeachtet einer eventuell notwendigen wasserrechtlichen Erlaubnis oder Bewilligung (WHG § 8 ff.), empfohlen, anfallendes Dachflächenwasser auf dem jeweiligen Grundstück wieder zu nutzen.
Für Versickerungsanlagen und Ableitung in öffentliche Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig, welche durch einen nach § 110 Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz - LWG - eingetragenen Fachingenieur bei der Oberen Wasserbehörde zu beantragen ist. Gleiches gilt für zu entwässernde Flächen mit einer Größe von ≥ 300 m².

Niederschlagswassernutzung / Brauchwassernutzung
Für die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser sind folgende Punkte zu beachten:
- Es darf keine Verbindung zum Trinkwassernetz hergestellt werden
- Alle Brauchwasserleitungen und -entnahmestellen sind mit dem Hinweis „Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen

Bauwerksgründung und Abdichtung
Gegebenenfalls vorgesehene Unterkellerung und Bauwerke unter Geländeoberkante sind den örtlichen Verhältnissen entsprechend wasserdicht auszubilden. Abdichtungen sind jeweils bis über die Geländeoberkante zu führen. Für die Bauwerksabdichtung wird eine WU-Betonbodenplatte mit einer weißen Wanne empfohlen bzw. auf die DIN 18 195 verwiesen.

Stand und Regeln der Technik
Alle Bauarbeiten und die Errichtung von Bauwerken sowie die Arbeiten an Ver- und Entsorgungsleitungen haben nach dem aktuellen Stand der Technik und den aktuellen Regeln der Technik zu erfolgen. Die entsprechend zuständigen Behörden und Träger sind, unbeachtlich gegebenenfalls notwendiger Genehmigungsverfahren, vor Beginn der Baumaßnahmen zu informieren.

Freiflächenplan
Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Bauvorhaben ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan (mind. Maßstab 1:200) beizufügen. In diesem sind insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen wie Zufahrten, Stellplätze etc. und die Art der Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art der Bepflanzung und weitere freiflächenbezogene Festsetzungen (z. B. Höhenveränderungen, Lage, Größe und Gestaltung von Versickerungsmulden und weitere Veränderungen in der Freifläche) entsprechend der Vorgabe des Bebauungsplans darzustellen. Der Freiflächenplan ist von einem Diplom-Ingenieur Landespflege oder einer vergleichbar qualifizierten Person zu erstellen und zu unterzeichnen.

Pflanzenliste für einheimische, standortgerechte Pflanzungen:
Die Pflanzenliste nachfolgende Pflanzenliste ist beispielhaft und kann durch weitere einheimische und standortgerechte Gehölze ergänzt werden.

Bäume I. Ordnung

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume II. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche; Weißbuche; Hagbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche

Gehölze

Amelanchier ovalis	Gemeine, Echte Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus colurna	Haselnuß
Lonicera caprifolium	Jelängerjelieber
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Zaunrose
Rubus fruticosus	Echte Brombeere; Wilde Brombeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Flieder

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke **Baunutzungsverordnung - BauNVO**) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)
vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 27. Oktober 2009 (GVBl. S. 358), Rechtsstand: 28. Dezember 2009

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387), zuletzt geändert durch Landesverordnung zur Änderung der Anlagen 1 und 2 zu § 25 Abs. 2 des Landesnaturschutzgesetzes vom 22. Juni 2010, Rechtsstand: 10. Juli 2010

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG -)
vom 22. Januar 2004 (GVBl. S. 53), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Oktober 2009 (GVBl. S. 358)

Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DSchPflG -)
vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159, BS 224-2), zuletzt geändert durch Artikel 35 des Gesetzes vom 15. September 2009 (GVBl. S. 333)

Gemeindeordnung (GemO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. April 2009 (GVBl. S. 162)

Gemeinde
Offenbach an der Queich

M 1 : 500

BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS GEBIET "Im Seegarten" 2. Änderung

Entwurfsverfasser:
Ingenieurbüro L.O.P.
Geplant: UH
Gezeichnet: UH
Worms, 26.04.2011
U.B.I.-D. Mitglied, Freiberuflich Beratender Ingenieur, 6021
LANDSCHAFTS- & OBJEKT-PLANUNG lop
Dipl. Ing. (FH) Uwe Hock, Huxelstraße 9c, 67550 Worms, Tel. 06241 / 93991-0, Fax. -18

LOP-CAD

Der Gemeinderat der Stadt Offenbach hat am 16.09.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.09.2010 im Offenbacher Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beschluss zur Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB an der Bauleitplanung wurde am 25.11.2010 im Offenbacher Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit textlichen Festsetzungen und Begründung hat in der Zeit vom 06.12.2010 bis einschließlich 06.01.2011 öffentlich ausgelegen.
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 16.11.2010.

Über die eingegangen Anregungen wurde in der Gemeinderatssitzung am 22.02.2011 beschlossen.
Die Benachrichtigung der Personen, die Anregungen vorgebracht haben, erfolgte mit Schreiben vom 18.04.2011.

Dieser Bebauungsplan, einschl. Begründung, wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 24.03.2011 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

AUSFERTIGUNG:
Der Inhalt des Bebauungsplanes „Im Seegraben, 2. Änderung" stimmt in allen Teilen mit dem Bebauungsplan überein, der am 24.03.2011 vom Gemeinderat Offenbach beschlossen wurde. Die Ordnungsmäßigkeit des für die Aufstellung maßgeblichen Verfahrens wird bestätigt.
Offenbach, den 06. Mai 2011
Bürgermeister
Axel Wassyl

Der Beschluss des Bebauungsplanes „Im Seegarten, 2. Änderung" wurde gemäß § 10 BauGB am 12.05.11 im Offenbacher Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht. Der Änderungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.
Offenbach, den 12. Mai 2011
Bürgermeister
Axel Wassyl
BEKANNTMACHUNG/INKRAFTSETZUNG

Z:\225_BPlan_Offenbach\Planung\Satzung\Endgültige Planfassung\225_BPlan-Offenbach_2011-04.dwg [BPlan_1-500]

Urheberrecht gem. § 2 UrhG und Copyright by L.O.P., Dipl. Ing. (FH) U. Hock, Huxelstraße 9c, 67550 Worms. Tel. +49 6241/93991-0