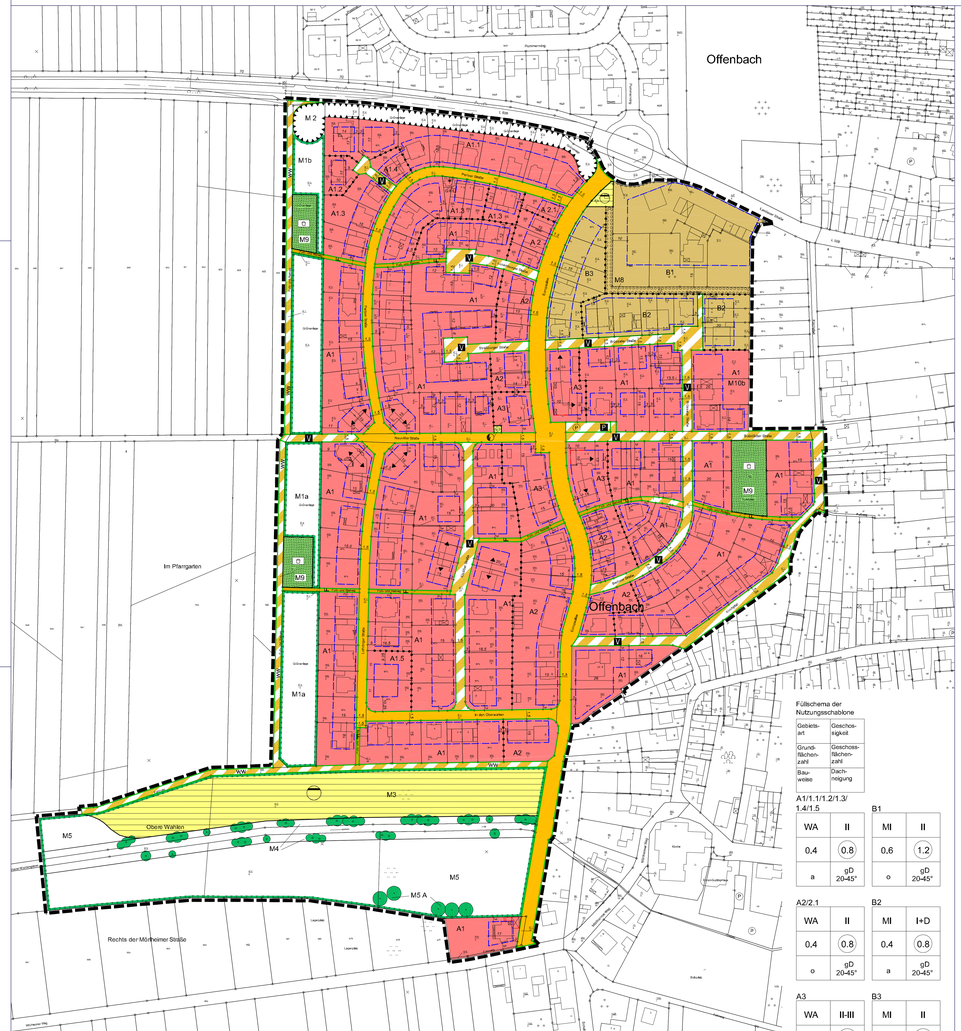
GEMEINDE OFFENBACH A. D. QUEICH

BEBAUUNGSPLAN "SÜDLICH DER LANDAUER STRASSE, 9. ÄNDERUNG"

M 1:1000



LEGENDE

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

MI — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

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

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

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

II — Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) (§§ 16 Abs.2, 20 BauNVO) -Beispiel-

I-II — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze (§§ 16 Abs.4, 20 BauNVO) -Beispiel-

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

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

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

Baugrenze mit Darstellung der überbaubaren Fläche (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

Baulinie mit Darstellung der überbaubaren Fläche (§ 23 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Haupt-Gebäudestellung verbindlich

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

Straßenverkehrsflächen mit Gehwegen

Flächen für Fußgänger/Radfahrer

V — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

V — Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

P — Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

WW — Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR VORSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALL- UND ABWASSERBESEITIGUNG, ERNEUERBAREN ENERGIEN ODER ZUR ROEHRLEITUNG UND VORSORGUNG VON NEUGEBIETS-KLAGEWASSER, SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 UND 14 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung: Abwasser / Regenrückhaltebecken

Zweckbestimmung: Trafostelle

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Spielplatz

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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

FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VON BÖSWÜCKEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES

Lärmschutzwand

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

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

zu pflanzender Baum

zu pflanzender Strauch

zu erhaltender Baum

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

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Ga — hier: Garagen

GFL, FL, FWL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr 21 BauGB)

INFORMATIVE PLANKENNZEICHNUNGEN

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Maßnahmen gemäß Landespflegerischem Planungsbeitrag -Beispiel- (siehe Text. Festsetzungen)

verfüllter Grüntlichweg "Offenbach-3"

MI — Ansichtsnr.v=50 km/h nach RASt.

Fülschema der Nutzungsschablone

Gebietsart	Geschossigkeit
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachneigung

A1/1.1/1.2/1.3/1.4/1.5

WA	II	MI	II
0,4	0,8	0,6	1,2
a	gD 20-45°	o	gD 20-45°

B1

A2/2.1

WA	II	MI	I+D
0,4	0,8	0,4	0,8
o	gD 20-45°	a	gD 20-45°

B2

A3

WA	II-III	MI	II
0,4	1,2	0,4	0,8
a	gD 20-45°	o	gD 20-45°

B3

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- **Art der baulichen Nutzung**

Für die Teilgebiete **A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A2, A2.1** und **A3** gilt:
WA = Allgemeines Wohngebiet
Zulässig sind:
Wohngebäude,
die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschafte sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind:
Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

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

Für das Gebiet **A3** gilt: Insgesamt sind mindestens 60% der zulässigen Geschoßfläche für Wohnungen zu verwenden;

Für die Teilgebiete **B1, B2** und **B3** gilt:
MI = Mischgebiet
Zulässig sind:
Wohngebäude,
Geschäfte und Bürogebäude,
Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,

Ausnahmsweise zulässig sind in den Teilgebieten B2 und B3:
sonstige Gewerbebetriebe

Weiterhin sind nur in dem **Teilbereich B1** zulässig:
Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
sonstige Gewerbebetriebe,
Tankstellen.

Unzulässig sind:
Gartenbaubetriebe.
Vergnügungsstätten sind generell unzulässig.

- **Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschoßflächenzahl (GFZ) sind gemäß § 17 BauNVO als Rahmenwerte festgesetzt.
Als maximale Grundflächenzahl einschließlich der Überschreitungsgrenzen gemäß § 19 (4) BauNVO darf für alle Gebiete eine GRZ von 0,6 nicht überschritten werden

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

Im Teilgebiet **A1.5** sind zwei Vollgeschosse im aufrechten Mauerwerk zulässig.

- **Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen**

Als **Bezugspunkt** für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird gem. § 11 BauNVO die Straßenoberfläche der dem Baugrundstück nächstgelegenen erbaubaren öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.
Als Bezugsebene wird die Höhe des Straßenbelags in der Straßenmitte (= Straßenachse) gemessen in Mitte der Frontseite des Grundstücks (senkrecht zur Straßenachse) bestimmt.

Definition Wandhöhe
Die max. Wandhöhe (WH$_{max}$) je Einzelgebäude wird definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen dem Baugesamt und der Schnittlinie der Gebäudeaussenwand mit der oberen oder als nach Bedarf von Gebäudeteilen überragbare Sukzessionsfläche ("gelenkte Sukzession") anzubringen und zu unterhalten (s. dazu auch Hinweise in den Anlerkenten). Mindestens auf etwa ½ der Flächen sind in Abstimmung mit den technischen Erfordernissen der Anlage und Unterhaltung der Gebäude (s.unten) bowie Feldgehölze, Einzelbäume und Bepflanzungen (auch Strauchpflanzungen) anzubringen.
In Bereich **M1a** sind naturnahe, begrünte Mulden zur Versickerung nicht verunreinigter Regenwasserabflüsse anzulegen. Notwendige Sicherungsmaßnahmen insbesondere Erosionsschutz sind naturnah (Steinschüttungen, Vegetation) vorzunehmen, die Böschungen sind mit wechselnden Neigungen, in der Regel zwischen 1:2 und 1:10 anzulegen und so auszuformen, daß gelelende Übergänge ohne geometrische „Regelprofile" entstehen.

Hinweis ohne Festsetzungscharakter:
Hinsichtlich der Auswahl der Pflanzen sollen für den westlichen Bereich, daß heißt für den an den Wirtschaftsweg angrenzenden Bereich, nieder bow. schwach wachsende Arten gepflanzt werden, um eine Schattenwirkung auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu minimieren.

M 4 - Sicherung und Entwicklung eines Uferrandstreifens
An den gekennzeichneten Stellen sind übergeldelende Gehölze gemäß beiliegende Artenliste neu zu pflanzen. Die übrigen Flächen sind durch abschnittsweise Mahd in mehrjährigen Abständen von Gehölzsaaulen zu entfernen.
Innerhalb des Streifens sollte durch abschnittsweise, ausbuchtende Uferabflachungen der stäare Verlauf des Gießens aufgelockert werden.

Bei Deicken unter nicht ausgebauten Dachräumen und bei Knechtöden sind die Anforderungen durch Dach und Decke gemeinsam zu erfüllen. Die Anforderungen gelten als erfüllt, wenn das Schallдämm-Maß der Decke allein um nicht mehr als 10 dB hinter dem geforderten Gesamtschalldämm-Maß zurückbleibt. Dabei ist bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen und Rollladenkästen ist deren Schalldämm-Maß und die zugehörige Bezugsfläche bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes zu berücksichtigen, d.h. im konkreten Fall auf dä Fensterfläche anzurechnen. Bei Anwendung der Tabelle 10 der DIN 4109 muß entweder die für die Außenwand genannte Anforderung von der Außenwand mit Lüftungseinrichtung und Rollladenkasten, oder es muß die für das Fenster genannte Anforderung vom Fenster mit Lüftungseinrichtung oder Rollladenkasten eingehalten werden.

- **Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen in Verbindung mit Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

M 3 - Anlage und Begrünung eines Rückhaltepolders
Aufschüttungen für die Anlage von Dämmen und gleidenden Erdmodellierungen sind nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen zu einer Höhe von 131,50m ü.NN zulässig. Sie sind durch Gras- / Kräuteinsaaten und/oder Gehölzpflanzungen zu begrünen.
Notwendige Sicherungsmaßnahmen, insbesondere Erosionsschutz sind naturnah (Steinschüttungen, Vegetation) vorzunehmen, die Böschungen sind mit wechselnden Neigungen, in der Regel zwischen 1:2 und 1:10 anzulegen und so auszuformen, daß gelelende Übergänge ohne geometrische „Regelprofile" entstehen.
In den gekennzeichneten Bereichen sind Bäume und Sträucher als kleine Feldgehölze, Einzelbäume und Bepflanzungen, Arten in Anpassung an das kleinräumig differenzierte Standortgefüge gem. Anhang.
Die übrigen Flächen sind als extensives Grünland (einmal jährliche Mahd) und /oder durch Mahd nach Bedarf und in Abstimmung mit den technischen Erfordernissen überwiegend gehölzfrie zu halten. Weitere Gehölzpflanzungen sind als Einzelbäume und kleine Gehölzinseln zulässig, soweit sie den ofenen Charakter nicht beeinträchtigen.

- **Verkehrsflächen**

Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich im Sinne des § 42 Abs.4a StVO gemäß Eintrag in die Planzeichnung.
M 10 - Pflanzmaßnahmen im Bereich der Straßen
Entlang der Hauptverkehrsstraße (M 10a) sind zwei/reihig Baumreihen mit im Mittel einem hochstämmigen Laubbaum pro 15m Straßenlänge in mind. 4xv Qualität zu pflanzen.
Entlang der Nebenerschließung (M 10b) sind ebenfalls hochstämmige Laubbäume i mind. 4xv Qualität zu pflanzen, diese aber in gruppenweiser Verdichtung und alternierend, im Mittel etwa 1 Baum pro 15 bis 20m Straßenlänge.

- **Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung Spielplatz**
M 9
Die Spielplätze sind auch durch Bäume und Sträucher zu begrünen und naturnah zu gestalten. Notwendige Bodenversiegelung ist soweit wie möglich durch wasserdurchlässige Beläge, wassergebundene Decken oder großfugige Pflasterzug auszuführen.

- **Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

M 1 - Ortsrandeingrünung und Anlage von Versickerungsmulden entlang des westlichen Siedlungsrandes
Entlang der Grenze zu den östlich anschließenden Baugrundstücken ist ein 5m breiter Gehölzstreifen wie im Eintrag und zuzuordnen. Es sind Bäume und Sträucher gem. Artenliste A in einer Dichte von im Mittel 1 Pflanze pro 2qm in mind. 2xv Qualität zu pflanzen. Je 15m Länge des Gehölzstreifens (aber in großzügeiner unregelmäßiger Anordnung) ist darüber hinaus mind. ein großkroniger Laubbaum gem. der genannten Artenliste in mind. 3xv Qualität zu pflanzen.
Die übrigen Flächen sind im Bereich **M1a** überwiegend (d.h. zu mindestens 50%) ist extensives Grünland und aber als nach Bedarf von Gehölzaufwuchs freigehalten Sukzessionsfläche ("gelenkte Sukzession") anzubauen und zu unterhalten (s. dazu auch Hinweise in den Anerkenten). Mindestens auf etwa ½ der Flächen sind in Abstimmung mit den technischen Erfordernissen der Anlage und Unterhaltung der Gebäude (s.unten) bowie Feldgehölze, Einzelbäume und Bepflanzungen (auch Strauchpflanzungen) anzubringen.
In Bereich **M1b** sind naturnahe, begrünte Mulden zur Versickerung nicht verunreinigter Regenwasserabflüsse anzulegen. Notwendige Sicherungsmaßnahmen insbesondere Erosionsschutz sind naturnah (Steinschüttungen, Vegetation) vorzunehmen, die Böschungen sind mit wechselnden Neigungen, in der Regel zwischen 1:2 und 1:10 anzulegen und so auszuformen, daß gelelende Übergänge ohne geometrische „Regelprofile" entstehen."

Hinweis ohne Festsetzungscharakter:
Hinsichtlich der Auswahl der Pflanzen sollen für den westlichen Bereich, daß heißt für den an den Wirtschaftsweg angrenzenden Bereich, niedrig bow. schwach wachsende Arten gepflanzt werden, um eine Schattenwirkung auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu minimieren.

M 4 - Sicherung und Entwicklung eines Uferrandstreifens
An den gekennzeichneten Stellen sind übergeldelende Gehölze gemäß beiliegende Artenliste neu zu pflanzen. Die übrigen Flächen sind durch abschnittsweise Mahd in mehrjährigen Abständen von Gehölzsaaulen zu entfernen.
Innerhalb des Streifens sollte durch abschnittsweise, ausbuchtende Uferabflachungen der stäare Verlauf des Gießens aufgelockert werden.

M 5 - Extensivierung von Grünland
Pflege bow. Bewirtschaftung durch 1 mal jährliche Mahd oder extensive Beweidung in Anlehnung an die Vorgaben des Förderprogramms "Umweltschonende Landbewirtschaftung (FUL) Grünlandvariante2.
Die Bestimmten M 4) ist von Beweidung und Grünlandbewirtschaftung auszunehmen.

- **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

M 2 - Begrünung des Lärmschutzwalls
Die dem Wohngebiet zugewandte Seite erhält standortgerechte Baum- und Strauchpflanzungen (ggf. auch Bodendecker und Kletterpflanzen), bevorzugt nach den beiliegenden Artenlisten, vollständig zu begrünen.
Hinweis ohne Festsetzungscharakter: Es handelt sich hierbei um eine öffentlich durchuführende Maßnahme

M 5A - Erhaltung der bestehenden Pappeln und Weiden, sofern insbesondere aus Gründen der Sicherheit eine Entfernung erfolgen sollte, sind die Stämme als Totholzhorst auf dem Grundstück zu belassen. Die abgängige Anzahl an Bäumen ist durch Weiden zu ersetzen.

M 8 - Eingrünung der gewerblich genutzten Flächen - öffentliche Fläche -
Auf der so festgesetzten Fläche ist an mind. 5m breiter Gehölzstreifen neu anzulegen und zu unterhalten. Es sind Bäume und Sträucher gem. Artenliste A in einer Dichte von im Mittel 1 Pflanze pro 2qm in mind. 2xv Qualität zu pflanzen.

P 1 - Allgemeine Begrünung der Grundstücke
Pro 400 qm Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum gem. Artenliste in mind. 3xv Qualität oder ein Hochstamm Obelbaum neu zu pflanzen und zu unterhalten.

Hinweise ohne Festsetzungscharakter:
Die Umgestaltung des Wahlengräbens im Bereich der landespflegerischen Ausgleichsflächen bedarf eines gesonderten wasserrechtlichen Verfahrens.

Gründorderliche Maßnahmen sind in einem Zeitraum von 2 Jahren nach Fertigstellung der einzelnen privaten und öffentlichen Bau- und Erschließungsmaßnahme durchzuführen.

- **Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den Bauflächen**

Alle festgesetzten (Flächen und Maßnahmen) nach § 9 BauGB, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu mindern, auszugleichen oder zu ersetzen, werden gemäß § 9 Ba Abs. 1 Satz 4 BNatSchG der Gesamtheit der Grundstückeflächen, auf denen Eingriffe aufgrund sonstiger Festsetzungen zu erwarten sind, für Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- **Äussere Gestaltung baulicher Anlagen**

Dachgestaltung
Für Garagen sind Flachdächer sowie geneigte Dächer von 20°-45° zulässig.
Hinweis ohne Festsetzungscharakter: Bei einer Ausführung als Flachdach wird eine Dachbegrünung empfohlen. Flach- und flachgeneigte Dächer sollten bis zu einer Neigung von 39° begrünt werden. Eine Begrünung von Dächern mit einer Neigung von 39-45° ist denkbar.
Bei aneinandergebauten Garagen, Doppelhäusern und Hausgruppen müssen Dachform und Dachneigung gleich sein.

Bei Dachaufbauten und Zwerchgiebeln ist eine geringere Dachneigung als beim Hauptdach mit einer Neigung von 20 bis 45 Grad zulässig.

- **Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

Flächen für Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Hinweis ohne Festsetzungscharakter: Das im Gebiet anfallende Dachwasser soll soweit als möglich in Zisternen, Teichen o.ä. gesammelt und einer Wiederverwendung als Brauchwasser zugeführt werden.

- **Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung**

Innerhalb des Gebietes A2 und innerhalb der Flächen, die mit Reihen- oder Doppelhäusern bebaut werden, sind Einfriedungen im Terrassenbereich mit einer Höhe von max. 2m und einer Länge von max. 5m zulässig.

Die Einfriedung des Teilgebietes A1.5 in geschlossener, massiver Bauweise ist nur bis zu einer Höhe von maximal 0,70m zulässig.

- **Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Abfallbehälter und Lagerplätze sind, soweit sie vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbar sind, mit einem Sichtschutz zu umgeben.
Hinweis ohne Festsetzungscharakter: Es wird empfohlen, den Sichtschutz zu begrünen.

Weitere Hinweise ohne Festsetzungscharakter:

- *Im Rahmen der Umsetzung von Maßnahmen und die Bauarbeiten gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetz rechtzeitig mit dem **Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, Amt Speyer**, rechtzeitig abzustimmen.*

- *Für den rechtzeitigen **Ausbau des Femmeldenetzes** sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plaibereich der Niederlassung Kaiserslautern, Beximäßno Zugangsnetze 65 in 67403 Neustadt/W., Chemnitzer Straße 2, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.*

- *Themenbereich Lärm:*
Durch Prüfnegnis einer Eignungsprüfstelle sind für die Fenster jeweils um 2 dB höhere Werte, für Balkontüren um 5 dB höhere Werte nachzuweisen (Vorhaltemaß gemäß DN 4109).
Für Decken von Aufenthaltsräumen, die zugleich den oberen Gebäudeabschluß bilden, sowie für Dächer und Dachteilen von ausgebauten Dachräumen, gelten die Anforderungen an die Luftschalldämmung für Außenbauteile entsprechend Tabelle 8, DIN 4109.
Bauliche Maßnahmen zu Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm sind nur dann voll wirksam, wenn Fenster und Türen bei Lärmeinwirkung geschlossen bleiben und die geforderte Luftschalldämmung durch zusätzliche Lüftungseinrichtungen oder Rollladenkästen nicht verringert wird. Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes sind die Flächen und Eigenschaften der Lüftungseinrichtungen und gesammelten Rollladenkästen, zur vorgesehenen Lüftung vorgesehener Einrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen.
Weiterhin wird die DIN 4109 auf die Erforderlichkeit eines ausreichenden Luftwechsels aus Gründen der Hygiene der Begrenzung der Luftfeuchte und ggf. der Zuführung von Verbrennungsluft hin. Die entsprechenden bauaufsichtlichen Vorschriften 2.B. die Feuerverordnung sind zu beachten.
VDI 2719 empfiehlt den Einbau schallgedämpfter Lüfter in mindestens einem Schlafraum pro Wohnung. Derartige Lüfter sollten gemäß DIN 1946 ein Fördervolumen von 20 cbm pro Stunde und Person aufweisen.
*Für die Bereiche **A.1.1** und **A.1.4** wird gemäß Lärmgutachten empfohlen, daß im Rahmen der Grundrißgestaltung auf der zur Landauer Straße ausgewandten Gebäudeseite nur Wohnbereiche (Wohnzimmer, Küche etc.) errichtet werden.*
Die Grundrißgestaltung ist so vorzunehmen, daß die Fenster der Aufenthaltsräume auf der der Landauer Straße zugewandten Seite verzichtet werden. Ist dies nicht möglich, sind ggf. schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

- *Themenbereich Verkehr:*
Der westlich des Baugebietes verlaufende und direkt in die L 509 einmündende Wirtschaftsweg ist auf einer Länge von mindestens 30m zu befestigen.
Die Einmündungsfläche an den Wirtschaftsweges müssen den Richtlinien entsprechend. Außerdem ist an der Einmündung des Wirtschaftsweges in die L 509 das erforderliche Sichtdreieck ab einer Höhe von 80 cm freizuhalten. Gegebenenfalls ist der vorgesehene Lärmschutzwall entsprechend zu kürzen.
Der neue Wirtschaftsweg ist im Abschnitt von der Landauer Straße bis zum Pfarrgarteweg (Flur 9, Parzelle 1) als Sackgasse auszuführen.
Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, daß der e.g. Wirtschaftsweg nicht als Zufahrt zum Baugebiet genutzt wird. Die Kosten hierfür dürfen nicht zu Lasten des Bauträgers der L 509 gehen.
Die Einmündung des Wirtschaftsweges in die L 509 ist mit einem 12 m Radius auszugestalten, damit landwirtschaftliche 20 m Fahrzeuge ein- und ausfahren können. Die Ausführung ist mit der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Dienststelle Kaiserslautern, zu gegebener Zeit abzustimmen.

- *Themenbereich Ver- und Entsorgung:*
Im Rahmen der Durchführung des künftigen Wohngebietes ist die Anpflanzung von Bäume auch in den Erschließungsstraßen beabsichtigt. Diesbezüglich wird seitens der Pfalzwerke darum gebeten, die Standorte der Gehölze so in der Örtlichkeit festzulegen, daß sie einen Abstand von jeweils mind 2,0m zu der zum Pflanzzeitpunkt im öffentlichen Verkehrsraum vorhandenen 0,4 kV, 20-kV und Straßenbeleuchtungskabelleitungen aufweisen werden. Sollte der beiliegende Mindestabstand nicht eingehalten werden können, müssen vom Verursacher zum Schutz der Versorgungsleitungen vor zu nahe an den Leitungen heranwachsenden Wurzelwerk entsprechende Sicherheitsvorkehrungen getroffen werden.

- *Der Zweckverband für Wasserversorgung WALDSHEIMER GRUPPE wird darauf hin, daß beider Planung von Baumpflanzungen im öffentlichen Verkehrsraum das Arbeitsblatt GW 125 zugrunde zu legen ist.*

Ausfertigung:

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, Begründung und Satzung 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 am Tag seiner Bekanntmachung in Kraft.

Offenbach a.d. Queich, den.....

Axel Wassyl
(Ortsbürgermeister)

Erstellt im Auftrag der Gemeinde Offenbach a.d. Queich

durch
Bachtler + Böhme + Partner
Kaiserslautern

ANLAGE

PFLANZLISTEN

A. Baum- und Strauchpflanzungen auf mittleren (nicht vernässenden) Standorten

Bäume
Acer campestre ..... Feldahorn
Acer pseudoplatanus ..... Bergahorn
Aesculus hippocastanum ..... Roßkastanie
Carpinus betulus ..... Hainbuche
Prunus avium ..... Vogelkirsche
Quercus petraea ..... Traubeneiche
Quercus robur ..... Stieleiche
Sorbus domestica ..... Speierling
Tilia cordata ..... Winterlinde
Ulmus minor ..... Feldulme

Sträucher
Berberis vulgaris ..... Berberitze
Cornus sanguinea ..... Hartriegel
Corylus avellana ..... Hasel
Crataegus monogyna ..... Eingriffliger Weißdorn
Ligustrum vulgare ..... Liguster
Lonicera xylosteum ..... Heckenkirsche
Prunus spinosa ..... Schlehe
Rosa canina ..... Hundsrose
Viburnum lantana ..... Wolliger Schneeball
sowie hochstämmige Obst- (Kirschen, Äpfel, Birnen, Zwetschgen) und Walnußbäume, bevorzugt traditionelle ortstypische Sorten.

B. Baum- und Strauchpflanzungen in der Talmulde außerhalb überschwemmter Bereiche bzw. auf nur kurzzeitig flach überschwemmten und nicht vernässenden Flächen

Bäume
Fraxinus excelsior ..... Esche
Quercus robur ..... Stieleiche
Ulmus minor ..... Feldulme
Ulmus laevis ..... Flatterulme
Acer pseudoplatanus ..... Bergahorn
Acer platanoides ..... Spitzahorn
Carpinus betulus ..... Hainbuche
Prunus avium ..... Vogelkirsche
Malus silvestris ..... Wildapfel
Prunus cerasifera ..... Wildkirsche

Sträucher
Cornus sanguinea ..... Hartriegel
Corylus avellana ..... Hasel
Crataegus monogyna ..... Eingriffliger Weißdorn
Ligustrum vulgare ..... Liguster
Lonicera xylosteum ..... Heckenkirsche
Prunus padus ..... Traubenkirsche
Rosa canina ..... Hundsrose
Sambucus nigra ..... Schwarzer Holunder
Viburnum opulus ..... Wasserschneeball

C. Baum- und Strauchpflanzungen in regelmäßig überflutten und stärker vernässten Bereichen insbesondere entlang des Grabens

Bäume
Acer campestre ..... Feldahorn
Acer platanoides ..... Spitzahorn
Acer pseudoplatanus ..... Schwarzerle
Carpinus betulus ..... Hainbuche
Fraxinus excelsior ..... Esche
Quercus robur ..... Stieleiche
Salix alba fäbowiese
Salix fragilis ..... Bruchweide
Ulmus laevis ..... Flatterulme

Sträucher
Clematis vitalba ..... Waldrebe
Cornus mas ..... Kornelkirsche
Cornus sanguinea ..... Hartriegel
Euonymus europaeus ..... Pfaffenhütchen
Prunus padus ..... Traubenkirsche
Salix viminalis ..... Korbweide
Viburnum opulus ..... Wasserschneeball

D. Sonstige Pflanzungen

Kletterpflanzen zur Begrünung von Wänden und Steilwall
Clematis vitalba ..... Waldrebe
Fallopia aubertii ..... Knöterich
Hedera helix ..... Efeu
Parthenocissus spec. ..... Wilder Wein
Rosa spec. ..... Kletterrose
Rubus fruticosus ..... Brombeere

Anlage von Grünland
Aussaat von standortangepaßten Gras / Kräutmischungen, meist mittlerer Standorte (in-Anlehnung an Glattaltvarietäten), auf Teilfläche ist auch eine Entwicklung ohne Einsaat über natürlichen Samenentrag und Mahd denkbar.
Standortangepaßte Regelsaatgutmischungen sollten in erster Linie dort zum Einsatz kommen wo z.B. eine rasche Begrünung als Erosionsschutz oder aufgrund vergleichbarer Anforderungen notwendig wird.

Anlage von Säumen, Sukzessionsflächen und Unterstreifen
In alter Regel natürliche Entwicklung (Sukzession) auf der Basis des natürlichen Samenvorrates bow. Eintrags ohne weitere Einsaat.
In Einzelfällen kann zur Förderung bestimmter Artengemeinschaften Einsaat, eher in Ausnahmen auch Pflanzung sinnvoll sein. Dies ist auch als Starthilfe in Form von Initialpflanzungen (z.B. Röhrichtinseln entlang der Gräben) und ohne flächendeckende Ausdehnung

Erstellt im Auftrag der Gemeinde Offenbach a.d. Queich

durch
Bachtler + Böhme + Partner
Kaiserslautern

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNG (§2(1) BauGB)

DER BESCHLUSS DES GEMEINDERATES ZUR ÄNDERUNG DIESES BEBAUUNGSPLANES GEM. §13a BauGB WURDE AM 16.09.2010 GEFASST.

DIE BEKANNTMACHUNG WURDE GEM. §13 Abs. 2 Satz 2 i.V. MIT § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB AM 09.12.2010 IN DER ZEIT VOM 13.12.2010 BIS ZUM 13.01.2011 ÖFFENTLICH AUS.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§13 Abs.2 Ziffer 2 BauGB)

DAS VERFAHREN ZUR BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE WURDE GEM. §13 Abs.2 Ziffer 2 BauGB AM 09.12.2010 EINGELEITET.
DIE FRIST FÜR DIE ABGABE DER STELLUNGNAHMEN ENDETE AM 13.01.2011

ES WURDEN BEDENKEN UND ANREGUNGEN ZUR ÄNDERUNG VORGEBRACHT. DIESE WURDEN AM 02.02.2011 IM RAT BEHANDELT.

DIE MITTEILUNG ÜBER DIE BESCHLUSSFASSUNG ERFOLGTE MIT SCHREIBEN VOM 16.03.2011 .....

SATZUNGSBESCHLUSS (§10 Abs. 1 BauGB)

DER GEMEINDERAT HAT NACH §10 Abs. 1 BauGB AM 02.02.2011 DEN BEBAUUNGSPLAN, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEM TEXT ALS SATZUNG UND DIE BEGRÜNDUNG ZU DEM PLAN BESCHLOSSEN.

HIERMIT WIRD DER BEBAUUNGSPLAN AUSGEFERTIGT.

Offenbach, den .....

ORTSBÜRGERMEISTER

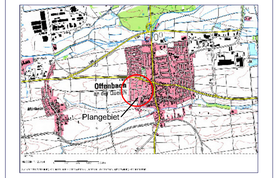
ÖFFENTLICH BEKANNTGEMACHT UND INKRAFTTRETEN

am.....

Offenbach, den .....

ORTSBÜRGERMEISTER

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



RECHTSGRUNDLAGEN

1. 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)
2. Verordnung über die baulliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes (BVl-Wrdnus,EG) 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. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)
5. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163)
6. Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214)
7. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1