Gemeinde Offenbach
Bebauungsplan "West II", 2. Änderung

Schriftliche Festsetzungen

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB/BauNVO)

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind zulässig.

1.2 Garagen und Nebengebäude
Soweit nicht durch Planzeichen geregelt, zulässig auf den Baugrundstücken. Straßenabstand bei Garagen mind. 5,00 m. Als rückwärtige Begrenzung wird die hintere Baugrenze (von der Erschließungsstraße aus gesehen) bzw. deren gradlinige Verlängerung festgesetzt.

1.3 Stellplätze
Stellplätze sind im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den Baugrundstücken - außer auf den in der Planzeichnung dargestellten Sichtfeldern und den Pflanzflächen - zulässig.

1.4 Aufschüttungen, Abgrabungen
Die öffentlichen Wege und Strassen werden bis zu 1,2 m über Gelände angelegt. Es ergeben sich daraus seitliche Böschungen in der Breite bis 2,0 m. Diese Böschungen sind ebenso wie der Lärmschutzwall auf den privaten Grundstücken zu dulden.

2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (LBauO)

2.1 Dächer
Als Dachform werden für alle baulichen Anlagen Satteldächer und gegenseitig versetzte Pultdächer festgesetzt. Bei eingeschossigen, freistehenden Gebäuden können auch Walmdächer zugelassen werden.

Dachfarbe:	rot bis rotbraun	
Dachneigung:	eingeschossig:	35° - 45°
	zweigeschossig:	28° - 35°
	bei Walmdächern	28° - 45°

Dachüberstand: 0 - 0,50 m Ortgang
0,30 - 1,00 m an der Traufe

Bei Anlage eines Balkones auf der Giebelseite kann der Dachüberstand auf 30 cm über Balkonbreite vergrößert werden.

2.2 Nebengebäude und Garagen

Für Garagen und Nebengebäude sind alle Dachformen zugelassen.
Bei Sattel- und Walmdächern ist das Material der Dachdeckung an das des Hauptgebäudes anzugleichen.

Dachfarbe: rot bis rotbraun
Traufhöhe: 2,50 m.

2.3 Traufhöhe

Die Traufhöhe (Bezugspunkt: Schnittpunkt Außenkante Wand, Oberkante Dachhaut Sparren) darf bei eingeschossigen Gebäuden max. 4,50 m, bei zweigeschossigen Gebäuden max. 6,80 m betragen.
Bezugspunkt ist die angrenzende Straßenhöhe, von der aus die Erschließung erfolgt (gemessen in Gebäudemitte).

2.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis zu einem Drittel der Dachlänge zulässig. Als Dachgauben sind nur Schlepp, Walm- oder -Satteldachgauben zulässig. Je Dachseite sind entweder nur Dachaufbauten oder Dacheinschnitte möglich. Der Giebelabstand von Gauben oder Dacheinschnitten muß mindestens 1,5 m betragen.

2.5 Doppelhäuser und Hausgruppen

Doppelhäuser und Hausgruppen müssen aus gestalterischen Gründen gruppenweise in Bezug auf Dachneigung, Geschoßzahl und Traufgesims einheitlich ausgeführt werden.

2.6 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.

2.7 Einfriedigungen:

Im Vorgartenbereich zwischen Straße und Baugrenze sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.
Höhere Einfriedigungen sind nur in der Form von Hecken und Sträuchern zulässig.
An den übrigen Grenzen sind nur Hecken oder Sträucher zulässig, in die ein Maschendrahtzaun (max. 1,0 m hoch) eingezogen werden kann.

2.8 Pflanzgebote

Die Pflanzgebote, soweit nicht durch Artenbindung geregelt, sind durch das Anpflanzen bodenständiger Arten - vorzugsweise Obstbäume (Hochstämme) - zu erfüllen. Geringfügige Abweichungen, bedingt durch Einfahrten und Leitungstrassen, sind zulässig.
Die als Ortsrandbepflanzung gekennzeichneten Flächen sind mit dem im Plan (Gestaltungsrichtlinien für Ortsrandbepflanzung) aufgeführten Gehölzarten zu bepflanzen. Dabei sind je Grundstück mindestens zwei hochstämmige Bäume (vorzugsweise Obstbäume) zu pflanzen.

2.9 Flächenversiegelung

Zur Verringerung der Flächenversiegelung sind die Bereiche für den ruhenden Verkehr, sowie die Hofflächen wasserdurchlässig zu befestigen.

2.10 Lärmschutzmaßnahmen

Bei den Bauflächen mit besonderen Vorkehrungen gegen den Verkehrslärm sind im Bereich I die zur Landauer Straße gewandten Hausseiten dem Lärmpegelbereich III und die Seitenwände dem Lärmpegelbereich II (nach DIN 4109) zuzuordnen. Im Bereich II ist bei Nutzung des Dachgeschosses für Wohn- und Arbeitsräume nur das Dachgeschoß entsprechend dem Lärmpegelbereich III auszubauen.

3.0 Ausnahmen

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

zu 1.2:
An Wohnwegen kann der Mindestabstand der Garagen 3,0 m betragen, wenn ein zweiter Stellplatz nachgewiesen wird.
zu 2.10:
Neben den vorgeschriebenen Vorkehrungen gegen Lärm sollten zusätzlich die Wohn- und Ruheräume schallschützende Zwangsentlüftungen enthalten.

Offenbach, den - 9. NOV. 1992

(Seefeldt)
[redacted] Bürgermeister