

Verbandsgemeindeverwaltung 6746 Offenbach am Main	
2. Okt. 1969	
Anlagen	Abteilung 4

BEGRÜNDUNG

1.0 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Bereich von Offenbach. Die Größe beträgt ca. 0,55 ha.

Es wird wie folgt begrenzt:

- im Süden durch die Obergasse
- im Westen
und Norden durch die Neugasse
- im Osten durch die Grundstücke Lgb-Nr. 84/1, 134/1, 133
und 133/2 und 133/3.

2.0 Bestand

Das Plangebiet beinhaltet die Bebauung an der Obergasse und Neugasse.

Die Bebauung ist in Haus-Hof-Bauweise mit Wohngebäuden an der Straße und Nebengebäude im rückwärtigen Grundstücksteil errichtet worden. Die ehemals landwirtschaftlich genutzten Nebengebäude dienen heute teilweise dem Wohnen, teilweise werden diese als Abstellräume extensiv genutzt.

Auf dem Grundstück Lgb.-Nr. 139/1 befindet sich eine Grünanlage mit Spielplatz, Platzanlage mit Brunnen und Ruhezonen. Dieser Bereich ist zum größten Teil von den rückwärtigen Scheunenreihen umgeben.

Das Gebäude Obergasse 34 wird als Vereinsgebäude und Wohnhaus genutzt. Es befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Dieses Gebäude ist weiterhin als ortsbildprägend im Rahmen der Dorferneuerungsplanung eingestuft worden. Zusammen mit der gegenüberliegenden Kirche, die unter Denkmalschutz steht, und dem kirchlichen Gemeindezentrum besteht hier ein schützenswertes Ensemble.

3.0 Anlaß der Planung

Nach weitgehender Aufgabe der landwirtschaftlichen Existenz besteht bei den Beteiligten der Wunsch, die vorhandenen Wohngebäude zu erweitern. Als Erweiterungsmöglichkeit bieten sich nur die im schlechten Zustand befindlichen Nebengebäude an. Weiterhin plant die Gemeinde die Fortsetzung des durch die Grünanlage führenden Fußweges im Bereich des verbauten Grundstücks Lgb.-Nr. 80.

4.0 Übergeordnete Planungen

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Offenbach als gemischte Baufläche ausgewiesen worden.

5.0 Planung

Entsprechend dem Wunsch der Anlieger und um weiteren Fehlentwicklungen vorzubeugen, wird die mögliche Wohnnutzung der bestehenden Bebauung an der Neugasse bis zu einer Tiefe von ca. 17 bzw. 27 m zugelassen (an der Obergasse bis 54 m). Diese Ausdehnung der überbaubaren Flächen für Wohnen ist nur bei Abriss der landwirtschaftlichen Nebengebäude möglich. Es soll jedoch die bisherige typische Bauweise (einseitige Grenzbebauung des Vordergebäudes giebelständig zur Straße und geschlossene Bebauung der hinteren Nebengebäude) auch künftig in ähnlicher Form zur Wahrung des Ortsbildes beibehalten werden. Es wird daher im Plan eine entsprechende Bauweise (halboffen vorn, geschlossen im hinteren Bereich) festgesetzt. Hiermit ergeben sich für die künftig erweiterte Wohnnutzung folgende Vorteile:

- Verbesserung der Wohnqualität durch Schaffung ruhiger straßenabgewandter Wohnzonen.
- Unterbringung von Garagen auf dem Hofgrundstück.
- Revitalisierung der Gebäudenutzung durch höhere Wohnnutzung und damit Schaffung von neuen Investitionsanreizen im alten Ortskern.

Durch die geplante Weiterführung des Fußweges über das Grundstück Lgb.-Nr. 80 wird die Fußwegverbindung zwischen Ober- und Neugasse hergestellt. Weiterhin sind auf dem Grundstück Lgb.-Nr. 80 öffentliche Parkplätze vorgesehen.

Auch bezüglich des Ortsbildes zur Grünanlage mit Spiel- und Ruhezonen ist eine gestalterische Verbesserung der vorhandenen Scheunenbebauung wünschenswert. Hierbei ist auch der Einbau von Fenstern zur Grünanlage zulässig.

Durch Festsetzungen in Bezug auf die Gebäudegestaltung wird zudem erreicht, daß die ortstypische Bauweise auch in Zukunft bei Neubau- Umbau- oder Erweiterungsmaßnahmen verwirklicht wird.

6.0 Kosten

Erschließungskosten entstehen der Gemeinde durch diesen Bebauungsplan nur im Bereich der Wegergänzung auf Grundstück Nr. 80 in der Höhe von ca. 5000,-- DM.

7.0 Planstatistik und Plandurchführung

Größe des Plangebietes insgesamt	0,55 ha = 100,0 %
Grünflächen, öffentlich	0,16 ha = 29,1 %
Gartenflächen, privat	0,06 ha = 10,9 %
Baufläche für öffentliche Einrichtungen	0,03 ha = 5,5 %
Bauflächen privat	0,30 ha = 54,1 %

Zur Durchführung der Planung sind keine weiteren Maßnahmen wie Umlageung oder sonstige Rechtsverfahren notwendig.

Offenbach, den - 2. Okt. 1989


Bürgermeister



23. JAN. 1990


Kegler
Architekt