

Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen

Teil A: Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

- WA 1 Allgemeines Wohngebiet WA 1**
- Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:
- Wohngebäude
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind folgende Nutzungen unzulässig:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
 - Anlagen für sportliche Zwecke
 - Alle nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- WA 2 Allgemeines Wohngebiet WA 2**
- Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:
- Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind folgende Nutzungen unzulässig:
- Anlagen für sportliche Zwecke
 - alle nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

z. B. 0,4 **Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)**

z. B. 1,0 **Geschoßflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)**

Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen (§ 20 Abs. 3 BauNVO)

Die Geschossflächen von Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände, die nicht Vollgeschosse i. S. des § 2 Abs. 3 HBO sind, ist bei Gebäuden mit Flachdach oder Pultdach bei der Ermittlung der zulässigen Geschossflächenzahl gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO auf die maximal zulässige Geschossfläche anzurechnen.

Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

z. B. III als Höchstgrenze

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Erschließungssseitige Bezugshöhe

Die erschließungssseitige Bezugshöhe für alle Grundstücke im Plangebiet beträgt 121,50 m ü. NN.

Höhenlage der Erdgeschoßfußbodenoberkante

Die Höhenlage der Erdgeschoßfußbodenoberkante wird mit maximal 0,80 m über der Höhenlage der erschließungssseitigen Bezugshöhe festgesetzt.

Höhenlage der Dachtraufe

Die Höhenlage der Dachtraufe wird als maximale Traufhöhe bzw. maximale Oberkante Attika festgesetzt. Die Oberkante der Traufe bzw. der Attika ist der Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachfläche.

Drempe (Kniestock) und erhöhte Erdgeschosse sind in der ermittelten Höhenlage der Dachtraufe enthalten. Sie dürfen der festgesetzten maximalen Höhe der Traufe nicht hinzugerechnet werden.

Die Höhenlage der Dachtraufe wird als Höchstgrenze, gemessen von der Höhenlage der erschließungssseitigen Bezugshöhe in den Baugebieten wie folgt festgesetzt:

Gebiet	bei maximal II Geschossen	bei maximal III Geschossen
WA 1	7,00 m	11,00 m
WA 2	7,00 m	10,00 m

Höhe baulicher Anlagen - Technische Aufbauten (§ 18 BauNVO)

Im WA 1 darf die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen durch technische Aufbauten um maximal 2 m auf höchstens 10 % der Dachfläche überschritten werden. Dabei müssen die technischen Aufbauten mindestens 3 m gegenüber den Gebäudeaußenkanten zurückgesetzt sein. Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien sind auf maximal 1/3 der Dachfläche zulässig.

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

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m § 22 BauNVO)

- Offene Bauweise
- Offene Bauweise - nur Doppelhäuser zulässig
- Geschlossene Bauweise

Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen wird als zulässige Hauptdachstrichung festgesetzt. Ausnahmsweise kann für untergeordnete Bauteile eine andere Firstrichtung zugelassen werden.

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m § 23 BauNVO)

- Baugrenze (§ 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO)
- Baulinie (§ 23 Abs. 1 u. 2 BauNVO)

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Fläche für den Gemeinbedarf - Zweckbestimmung: Kindergarten

Sonstige Planzeichen

Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

Flächen für Stellplätze

Flächen für Garagen

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und unterschiedlichen Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Maßangaben in Metern

Teil B: Landschaftsplanerische Festsetzungen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Wasserdurchlässige Oberfläche

Alle Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Oberflächenbelägen auszuführen, soweit andere gesetzliche Regelungen nicht entgegenstehen und sie nicht durch Tiefgaragen unterbaut sind.

Dachbegrünung

Im Wohngebiet WA 1 sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15 Grad Dachneigung ab 20 m² zusammenhängender Dachfläche extensiv zu begrünen. Die Gesamtschichthöhe der extensiven Dachbegrünung soll mindestens 10 cm betragen. Davon ausgenommen sind technische Aufbauten bis maximal 10 % der Dachfläche und Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien bis maximal 1/3 der Dachfläche.

Mindestqualität der anzupflanzenden Bäume und Sträucher in den Baugebieten

Für Begrünungsmaßnahmen im Geltungsbereich sind einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden. Es gelten folgende Mindestqualitäten:

Bäume: Hochstamm 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mind. 16/18
Sträucher: Höhe 60-100 cm, 2 x verpflanzt

Die Beachtung der Pflanzlisten wird empfohlen (siehe Teil G: Hinweise).

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Allgemeines Pflanzgebot für die Baugebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Für alle im Bebauungsplan nicht gesondert festgesetzten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind folgende Mindestbepflanzungen festgesetzt. Die Mindestqualitäten sind zu beachten.

Anteil der gärtnerisch zu begründenden Freifläche an der nicht überbaubaren Grundstücksfläche	
20 %	Anpflanzen von Bäumen je 100 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche 1 Baum

Vorhandene und nach Realisierung der Maßnahme erhaltene Bäume, sowie die mit Planzeichen festgesetzten zu pflanzenden Bäume werden auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet. Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzusehen.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB)

Die auf der Fläche bestehenden Gärten sind zu erhalten. Bei Abgang von Bäumen sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzusehen. Bereiche, die derzeit nicht als Gärten genutzt werden, sind gärtnerisch zu begrünen. Es gelten die allgemeinen Pflanzgebote für Baugebiete.

Die auf der Fläche bestehenden Gärten sind zu erhalten. Bei Abgang von Bäumen sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzusehen. Bereiche, die derzeit nicht als Gärten genutzt werden, sind gärtnerisch zu begrünen. Es gelten die allgemeinen Pflanzgebote für Baugebiete.

Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die mit Planzeichen festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten.

Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Entlang der mit Planzeichen festgesetzten Strecke sind 5 Bäume zu pflanzen. Die Mindestqualitäten sind zu beachten.

Teil C: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Festsetzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Mülltonnen und Abfallbehälter

Mülltonnen und Abfallbehälter sind in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen bzw. als Gruppenanlagen im Freien durch Einhausung der Sicht zu entschleiern. Einhausungen von Mülltonnen und Abfallbehältern sind durch rankende, kletternde oder selbstklimmende Pflanzen mit einer Pflanze je 2 lfm der Sicht und der Sonneneinstrahlung zu entziehen.

Dachform und Dachneigung

Satteldach; Dachneigung: 30 - 40°

Flachdach/ Pultdach; Dachneigung bis 25°

Dachgauben/Dacheinschnitte

Dachgauben dürfen 2/3 der Traufhöhe nicht überschreiten. Dacheinschnitte dürfen 1/2 der Traufhöhe nicht überschreiten.

Der Abstand zwischen Hauptdachfirst und der Oberkante der Gaube muss mindestens 1,00 m betragen.

Dachgauben müssen von der Außenwand des darunter liegenden Vollgeschosses um mindestens 0,50 m zurückgesetzt werden.

Drempe
Drempe sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

Die Drempelhöhe (Kniestock) bemisst sich von der Oberkante Fertigfußboden der letzten Geschossdecke bis zur Schnittkante der aufgehenden Außenwand mit der Dachfläche.

Einfriedungen

An der mit Planzeichen festgesetzten Grundstücksgrenze ist eine geschlossene Einfriedung (z.B. Holz oder Mauerwerk) mit einer maximalen Höhe von 2,00 m zu errichten.

Teil D: Kennzeichnungen

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Alltagsverdachtsflächen

Grundstück mit festgestellter Alltagsverdachtsfläche

Teil E: Nachrichtliche Übernahme anderer Vorschriften (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Bauhöhenbeschränkung

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des Anflugsektors des Flughafens Frankfurt am Main und unterliegt einer Bauhöhenbeschränkung gemäß § 12 Abs. 3 Nr. 2a) und b) Luftverkehrsgesetz

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet ist Bestandteil der Zone III B der Wasserschutzgebiete für die Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadtwerke Neu-Isenburg vom 20.04.1989 und der Stadtwerke Frankfurt. Die Richtlinien zum Schutz der genannten Wasserschutzzonen sind einzuhalten.

Teil F: Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

Grundstücksgrenzen, Flurstücksnummern, vorhandene Gebäude

Teil G: Hinweise

Beleuchtung

Im WA 1 sollen zur Beleuchtung Natriumdampf Lampen oder Leuchtmittel, mit vergleichbarer insektenschützender Wirkung verwendet werden.

Pflanzlisten

Pflanzliste 1 - mittelkronige Einzelbäume

Tilia cordata (Winterlinde)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Populus tremula (Espe)
Prunus avium (Vogelkirsche)

Pflanzliste 2 - kleinkronige Bäume

Sorbus aria (Mehlbere)
Sorbus torminalis (Eisbeere)
Salix caprea (Salweide)
Cornus mas (Kornelkirsche)

Pflanzliste 3 - Sträucher
Corylus avellana (Haselnuss)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Cornus sanguinea (Hartriege)
Crataegus monogyna (Weißdorn)

Verfahrensvermerke

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke sowie die Gebäude mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters mit dem Stand vom übereinstimmen.

Amt für Bodenmanagement Heppenheim, Offenbach, den

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 20.08.2008 eingeleitet.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.08.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wurde außerdem bekannt gemacht:

- dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll,

- wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziel und Zwecke und die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit in der Zeit von 01. September 2008 bis einschließlich 12. September 2008 zur Planung äußern kann.

Neu-Isenburg, den.....

.....
Bürgermeister Quilling

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 05. November 2008 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13. November 2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung in der Zeit vom 21. November 2008 bis einschließlich 22. Dezember 2008 öffentlich ausgelegen. Im gleichen Zeitraum wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Neu-Isenburg, den.....

.....
Bürgermeister Quilling

Nach Beschlussfassung über die fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat die Stadtverordnetenversammlung am den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Neu-Isenburg, den.....

.....
Bürgermeister Quilling

Mit der Bekanntmachung vom tritt der Bebauungsplan in Kraft und kann gemäß § 10 BauGB und § 5 Abs. 4 HGO in Verbindung mit § 7 der Hauptsatzung der Stadt Neu-Isenburg ständig ab eingesehen werden.

Ort und Zeit, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann, wurden am

öffentlich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist somit rechtsverbindlich.

Neu-Isenburg, den.....

.....
Bürgermeister Quilling

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).

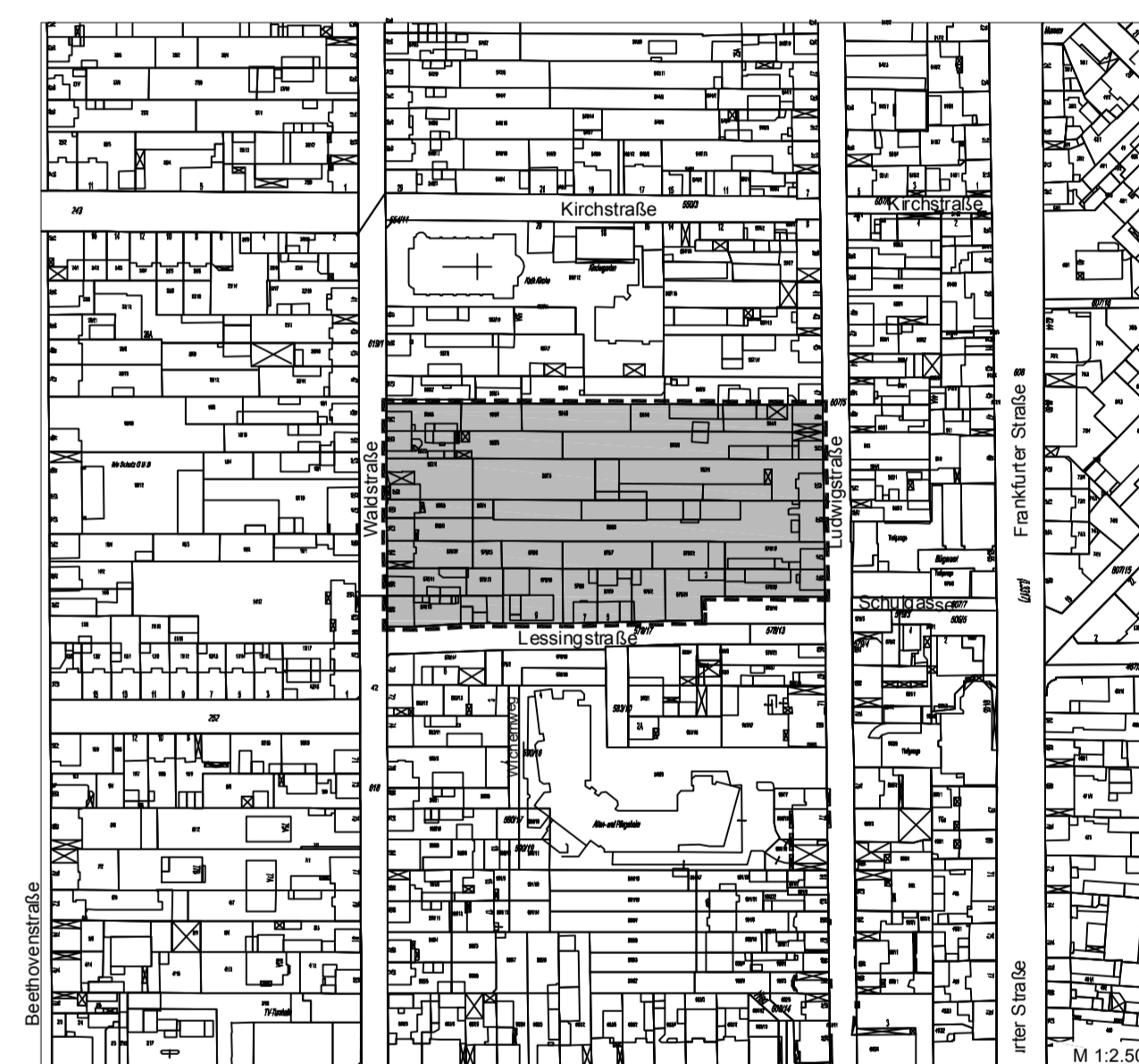
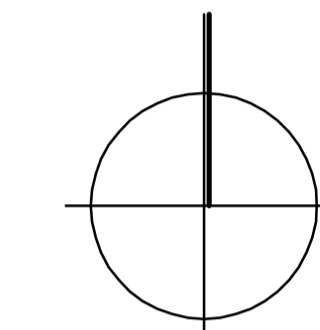
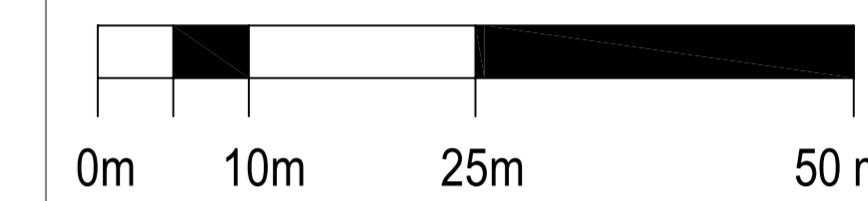
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenerverordnung 1990 - PlanVZ 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58 BGBl. III S. 213-1-6)

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 18.06.2002 (GVBl. I, S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. I, S. 662)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.04.2008 (BGBl. I, S. 686)

Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HeNatG) in der Fassung vom 04.12.2006 (GVBl. I, S. 619)

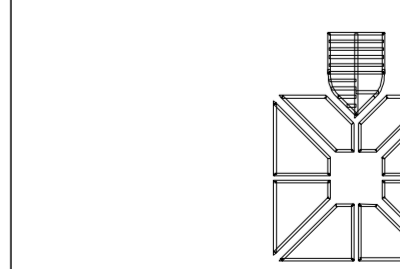
Maßstab 1 : 500



Stadt Neu-Isenburg Kreis Offenbach

BEBAUUNGSPLAN-NR. 43 "OLYMPIABLOCK"

Fassung	Datum
Entwurf	Sept. 2008
Satzung	Febr. 2009



Magistrat der Stadt Neu-Isenburg - Fachbereich Stadtplanung -

Rathaus, Hugenottenallee 53
63263 Neu-Isenburg