

Anlage Nr. 2
Zur Mag.-Vorl. Nr.

Amt für Planen und Bauen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 655 – VORENTWURF – „ENERGIEWERK DIETZENBACHER STRAßE“

Stand 22.04.2024

Offenbach
am Main

OF

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)

1.1 Sonstiges Sondergebiet SO „Energiewerk“

1.1.1 Das SO „Energiewerk“ dient vorwiegend der Unterbringung von Anlagen zur Abfallentsorgung und von Energieanlagen.

1.1.2 Zulässig sind Anlagen zur Abfallentsorgung und zur Erzeugung, Speicherung, Versorgung und Umwandlung von Energie sowie diesen Hauptnutzungen direkt oder indirekt dienende bauliche Anlagen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 ff. BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)

2.1.1 Die Grundflächenzahl wird auf 0,9 festgesetzt.

2.1.2 Eine Überschreitung der GRZ durch Stellplätze, Flächen für die Niederschlagswasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung, Aufschüttungen, Abgrabungen sowie Einfriedungen bis zu einer GRZ von 1,0 ist zulässig

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

2.2.1 Die Oberkante baulicher Anlagen in Metern über Normalhöhennull (NHN) als Höchstmaß wird im östlichen Teil des Baugebiets auf 172 m ü. NHN und im westlichen Teil des Baugebiets auf 162 m ü. NHN festgesetzt.

2.2.2 Der obere Bezugspunkt für die Berechnung der Höhe ist der obere Abschluss der baulichen Anlage.

2.2.3 Die maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen darf durch Schornsteine um maximal 70 m überschritten werden.

3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

3.1 Baugrenzen (§ 23 (1) BauNVO)

3.1.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

3.2 Nebenanlagen, Stellplätze sowie Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 (5) BauNVO i. V. m. § 9 (1) Nr. 4 und Nr. 14 BauGB)

3.2.1 Stellplätze, Flächen für die Niederschlagswasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung, Aufschüttungen, Abgrabungen sowie Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

4.1 Die öffentliche Straßenverkehrsfläche wird im zeichnerischen Teil festgesetzt.

4.2 Der Ein- / Ausfahrtsbereich wird im zeichnerischen Teil festgesetzt.

5 Fläche für Wald (§ 9 (1) Nr. 18b BauGB)

5.1 Die Fläche für Wald wird im zeichnerischen Teil festgesetzt.

6 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

6.1 Waldrandumbau

6.1.1 *Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

6.2 Versickerung und Sammlung von Niederschlagswasser

6.2.1 Das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser von Dachflächen, Verkehrsflächen und sonstigen befestigten, nicht überdachten Grundstücksflächen ist, sofern es nicht gesammelt und verwertet wird und weder wasserrechtliche noch wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen, zu versickern oder gedrosselt abzuleiten.

6.3 Minderungsmaßnahmen

6.3.1 Minimierung Vogelschlag

Glasflächen- und -fassaden mit einer Größe von mehr als 3 m² sind mit geeigneten, für Vögel sichtbaren Oberflächen auszuführen. Hierzu zählen u. a. reflexionsarme Gläser, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, für Vögel sichtbare Folien oder feste, vorgelagerte Konstruktionen wie z. B. Rankgitterbegrünungen oder Rahmenkonstruktionen.

Bei allen Glasflächen ist reflexionsarmes Glas (Glas mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %) zu verwenden.

6.3.2 Insekten- und vogelfreundliche Außenbeleuchtung

Es sind nur insektenschonende, voll abgeschirmte Leuchten zulässig, die kein Licht oberhalb der Horizontalen abstrahlen (Upward Light Ratio (ULR) = 0 %). Dabei ist nur der gewünschte Bereich zielgerichtet zu beleuchten.

Es sind nur Lichtquellen zulässig, die einen geringen UV- und Blaulichtanteil aufweisen. Die Farbtemperatur darf maximal 2.500 Kelvin betragen (warmweiße LED-Leuchtmittel, sogenannte bernsteinfarbene Amber-LEDs oder Natriumdampflampen).

Nicht zulässig sind flächige Fassadenbeleuchtungen, nicht abgeschirmte offene Wandleuchten, Sky-Beamer, sowie Bodenstrahler zur Anstrahlung von Gehölzen oder Vegetationsbeständen.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Einfriedungen (§ 91 (1) Nr. 3 HBO)

- 1.1 Einfriedungen sind lediglich in Form von Hecken und sonstigen Strauchpflanzungen sowie Maschendraht- oder Stabgitterzäunen bis zu einer maximalen Höhe von 3 m gemessen ab Geländeoberfläche zulässig. Einfriedungen aus Blech, Kunststoff, Bretterzäunen, Gabionen und Beton sowie die Bespannung oder Verkleidung der Einfriedungen mit Sichtschutzfolie, Sichtschutzstreifen aus Kunststoff oder Zaunblenden sind nicht zulässig.

III NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 **Bauverbots- und Baubeschränkungszone der Bundesautobahn 3 (§ 9 (6) BauGB i. V. m. § 9 (1) und (2) FStrG)**

- 1.1 Die Bauverbots- und Baubeschränkungszone entlang der Bundesautobahn 3 (A3) gemäß Bundesfernstraßengesetz (FernStrG) werden nachrichtlich übernommen.
- 1.2 Gemäß § 9 (1) Nr. 1 FStrG dürfen bei Bundesautobahnen Hochbauten jeder Art längs der Bundesfernstraßen in einer Entfernung von bis zu 40 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden (Bauverbotszone).
- 1.3 Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Obersten Landesstraßenbaubehörde, an Bundesfernstraßen, soweit dem Bund die Verwaltung einer Bundesfernstraße zusteht, der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen (Baubeschränkungszone).

2 **Bauverbots- und, Baubeschränkungszone der Landesstraße 3001 (§ 9 (6) BauGB i. V. m. § 23 (1) und (2) HStrG)**

- 2.1 Die Bauverbots- und Baubeschränkungszone entlang der Landesstraße 3001 (L3001) gemäß Hessisches Straßengesetz (HStrG) werden nachrichtlich übernommen.
- 2.2 Gemäß § 23 (1) Nr. 1 HStrG dürfen Hochbauten jeder Art längs der Landesstraßen in einer Entfernung von bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden (Bauverbotszone).
- 2.3 Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen (Baubeschränkungszone).

3 **Landschaftsschutzgebiet**

- 3.1 Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Stadt Offenbach am Main“. Die entsprechende Verordnung und die geltenden Verbote sind einzuhalten.

IV HINWEISE

1 Rechtsvorschriften

Die diesem Bebauungsplan zugrundeliegenden Rechtsvorschriften (Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen) können bei der plangebenden Stadt Offenbach am Main, Vermessungsamt, Stadthaus, Berliner Straße 60, 63065 Offenbach am Main zu den allgemeinen Öffnungszeiten der Stadtverwaltung eingesehen werden.

2 Örtliches Satzungsrecht

Es wird darauf hingewiesen, dass verschiedene örtliche Satzungen zu beachten sind. Für die Nutzung von Grundstücken sind dies insbesondere die Stellplatzsatzung und die Satzung zum Schutz der Grünbestände.

3 Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche nicht sonderfähig sein sollte (z. B. wegen Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

4 Artenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden gemäß § 44 BNatSchG geschützte Artenvorkommen (Fledermäuse, Vögel, Zauneidechsen, Hirschkäfer) nachgewiesen. Zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange sind vor größeren Baumaßnahmen oder Rodungsmaßnahmen, die mit den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG kollidieren können, Überprüfungen der Bestandssituation durch einen erfahrenen Sachverständigen durchzuführen. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

5 Leitungen

Innerhalb des Geltungsbereichs verlaufen unterirdische Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen. Die Leitungsverläufe zu den wichtigsten Leitungen der Medien Gas und Wasser sind im zeichnerischen Teil als Hinweis aufgenommen. Die entsprechenden Schutzabstände sind einzuhalten.

V VORSCHLAGSLISTE

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.