



Der Gemeinderat der Stadt Offenbach hat am ... die Aufstellung des Bebauungsplanes ... im Offenbacher Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beratung über die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB an der Bauleitplanung wurde am ... im Offenbacher Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bau- und Verkehrsausschuss hat am ... die Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Über die eingegangenen Anregungen wurde in der ... beschlossene. Die Benachrichtigung der Personen, die Anregungen vorgebracht haben, erfolgte mit Schreiben vom ...

Der Gemeinderat hat am ... gemäß § 4 Abs. 3 BauGB die 2. Offenlegung des Bebauungsplanes bzw. Einholung der behördlichen Stellungnahmen beschlossen.

Dieser Bebauungsplan, einschl. Umweltbericht und Begründung, wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung am ... gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Inhalt des Bebauungsplanes „Im Seegarten“ stimmt in allen Teilen mit dem Bebauungsplan überein, der am ... vom Gemeinderat beschlossen wurde.

Der Beschluss des Bebauungsplanes „Im Seegarten“ wurde gemäß § 10 BauGB am ... im Offenbacher Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit der Begründung und dem Umweltbericht während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

Entwurfsverfasser: Ingenieurbüro L.O.P.

Gepflichtet von: Gemeinderat UH

Gezeichnet von: Axel Wassyf

Worms, 02.09.2010

1. Art der baulichen Nutzung
- 1.2. Gemischte Bauflächen
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- 3.4. Baulinie
- 3.5. Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Dachneigung	Bauweise
Anzahl der Wohnungen je Gebäude	

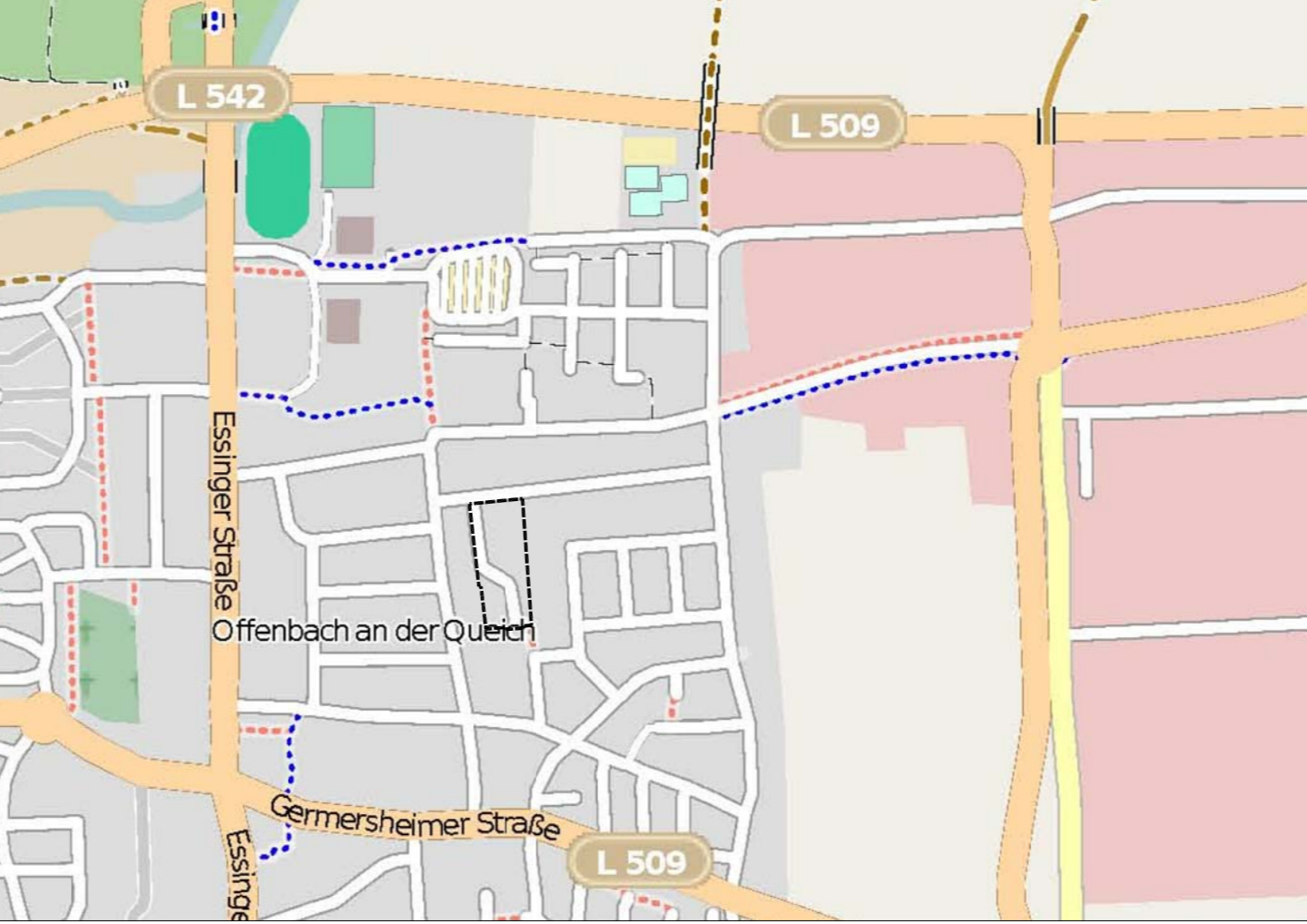
6. Verkehrsflächen
- 6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Mischverkehrsfläche)
- Öffentliche Parkfläche
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Hier: Trafostation
9. Grünflächen
- Private Grünflächen
- Öffentliche Grünflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen: Bäume
15. Sonstige Planzeichen
- 15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (bei Kennzeichnung "CP": nur Carports zulässig)
- 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Abriss / Rückbau
- Hauptflächstrichtung

16. Planungs- und Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 16.1. Anpflanzen: Bäume

(c) OpenStreetMap (map) Mitwirkende, CC-BY-SA, <http://www.openstreetmap.org/>



Übersichtsplan Offenbach an der Queich
Maßstab ~ 1 : 10.000

A Planungsrechtliche Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung
(BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 1 und BauNVO)
Die Ausnahmen nach BauNVO § 6 (3) sind nicht zulässig.

A2 Maß der baulichen Nutzung
(BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. BauNVO § 16 Abs. 2+4)
Das Maß der baulichen Nutzung kann der jeweiligen Nutzungsschablone in der Planzeichnung entnommen werden.

A3 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
(BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. BauNVO § 21a)
Soweit nicht durch Planzeichen geregelt, zulässig auf den Baugrundstücken. Garagen und Carports sind mit einem Mindestabstand zur Straßenbegrenzung von 5,00 m zu errichten (soweit in der Planzeichnung nicht anders angegeben).

B Bauordnungsrechtliche Vorschriften

B1 Dächer
Zulässig sind, soweit in der Nutzungsschablone zeichnerisch festgesetzt, nur Satteldächer. Dachneigungen bei Garagen und Nebengebäuden mind. 30°.

B2 Nebengebäude und Garagen
Die Nebengebäude und Garagen sind in Form und Material an die Hauptgebäude anzupassen.

B3 Traufhöhe
Die Traufhöhe (Schnittpunkt Außenkante Wand, Oberkante Dachhaut) darf im Bereich der Mischgebiete bei eingeschossigen Gebäuden max. 4,50 m, bei zweigeschossigen Gebäuden max. 6,50 m betragen.

B4 Doppelhäuser und Reihenhäuser
Doppelhäuser und Hausgruppen müssen aus gestalterischen Gründen gruppenweise in Bezug auf Dachneigung, Geschosshöhe und Traufgesims einheitlich ausgeführt werden.

B5 Fassade
Außenwandverkleidungen aus Fliesen, Kunststoff, Metall o.ä. sind nicht zulässig.

B6 Einfriedungen
Im Vorgartenbereich der Mischgebiete zwischen Straßen und Baugrenze sind Einfriedungen unzulässig.

B7 Pflanzgebote
Der Pflanzenbestand ist möglichst zu erhalten.

B8 Flächenversiegelung
Zur Verringerung der Flächenversiegelung sind die Bereiche für den ruhenden Verkehr, sowie die Hofflächen wasserundurchlässig zu befestigen.

B9 Ausnahmen
Falls nachbarliche und öffentliche Interessen nicht beeinträchtigt werden und gestalterische Gründe nicht entgegenstehen, können Ausnahmen nachfolgenden Umfangs zugelassen werden:

zu B2:
Der Mindestabstand der Garagen und Carports kann 3,00 m betragen, wenn ein zweiter Stellplatz nachgewiesen wird.

RECHTSGRUNDLAGEN

- 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. 2595)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke **BauNutzungsverordnung - BauNVO** vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)**
vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 27. Oktober 2009 (GVBl. S. 358), Rechtsstand: 28. Dezember 2009
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG)**
vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387), zuletzt geändert durch Landesverordnung zur Änderung der Anlagen 1 und 2 zu § 25 Abs. 2 des Landesnaturschutzgesetzes vom 22. Juni 2010, Rechtsstand: 10. Juli 2010
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG -)**
vom 22. Januar 2004 (GVBl. S. 53), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Oktober 2009 (GVBl. S. 358)
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DSchPMG -)**
vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159, BS 224-2), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 15. September 2009 (GVBl. S. 333)
- Gemeindeordnung (GemO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. April 2009 (GVBl. S. 162)

C Archäologische Funde

Ordnungswidrigkeiten
(Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz - GemO - § 24 Abs. 5)
Verstöße gegen diese Satzung können gemäß § 24 Abs. 5 Gemeindeordnung als Ordnungswidrigkeiten geahndet werden.

Wassergefährdende Stoffe
Es besteht lediglich für anfallendes Schmutzwasser ein Benutzungszwang der öffentlichen Abwasseranlagen.

Freiflächenplan
Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Bauvorhaben ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenentwicklungsplan (mind. Maßstab 1:200) beizufügen.

Pflanzenliste für einheimische, standortgerechte Pflanzungen:
Die Pflanzenliste nachfolgende Pflanzenliste ist beispielhaft und kann durch weitere einheimische und standortgerechte Gehölze ergänzt werden.

Bäume I. Ordnung

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume II. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche; Weißbuche; Hagbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche

Gehölze

Amanchier ovalis	Gemeine, Echte Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriege
Corylus colurna	Haselnuß
Lonicera caprifolium	Jelängerjellaber
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Zaunrose
Rubus fruticosus	Echte Brombeere; Wilde Brombeere
Syringa vulgaris	Schwarzer Holunder
Syringa filifera	Flieder

Stand und Regeln der Technik
Alle Bauarbeiten und die Errichtung von Bauwerken sowie die Arbeiten an Ver- und Entsorgungsleitungen haben nach dem aktuellen Stand der Technik und den aktuellen Regeln der Technik zu erfolgen.

Freiflächenplan
Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Bauvorhaben ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenentwicklungsplan (mind. Maßstab 1:200) beizufügen.

Die Pflanzenliste nachfolgende Pflanzenliste ist beispielhaft und kann durch weitere einheimische und standortgerechte Gehölze ergänzt werden.

Bäume I. Ordnung

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume II. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche; Weißbuche; Hagbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche

Gehölze

Amanchier ovalis	Gemeine, Echte Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriege
Corylus colurna	Haselnuß
Lonicera caprifolium	Jelängerjellaber
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Zaunrose
Rubus fruticosus	Echte Brombeere; Wilde Brombeere
Syringa vulgaris	Schwarzer Holunder
Syringa filifera	Flieder

Gemeinde Offenbach an der Queich



M 1 : 500

BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS GEBIET "Im Seegarten" 2. Änderung

Entwurfsverfasser: Ingenieurbüro L.O.P.
Gepflichtet von: Gemeinderat UH
Gezeichnet von: Axel Wassyf
Worms, 02.09.2010

LANDSCHAFTS- u. top OBJEKT-PLANUNG

Dipl.-Ing. (FH) Uwe Heck, Weihenhermer Hauptstr. 23, 67551 Worms, Tel. 06241/83891-0, Fax: -18