

# GEMEINDE OFFENBACH AN DER QUEICH

## Bebauungsplan „Wohnen an der Neumühle“ und örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 20.05.2021

## Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss		am
Billigung des Vorentwurfs sowie Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit		am
Ortsübliche Bekanntmachung frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit		am
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit		vom bis
Einholung von Stellungnahmen der Behörden und sonstiger TöBs		bis
Billigung des Entwurfs sowie Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit		am
Ortsübliche Bekanntmachung Offenlage		am
Öffentliche Auslegung		vom bis
Einholung von Stellungnahmen der Behörden und sonstiger TöBs		bis
Satzungsbeschluss		am
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gemäß § 10 (3) BauGB	am

## Satzung

### über die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnen an der Neumühle“

Der Gemeinderat der Gemeinde Offenbach an der Queich hat am ..... aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) - jeweils in der am Tag des Offenlagebeschlusses rechtskräftigen Fassungen - den Bebauungsplan „Wohnen an der Neumühle“ als Satzung beschlossen.

#### § 1

##### Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnen an der Neumühle“ ist der Lageplan des zeichnerischen Teils in der Fassung vom .....maßgebend.

#### § 2

##### Bestandteile und Anlagen der Satzung

###### Bestandteile der Satzung

A	Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom .....
B	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom .....
C	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom .....

###### Anlagen

D	Hinweise	in der Fassung vom .....
E	Begründung	in der Fassung vom .....
F	Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB	in der Fassung vom .....

###### Weitere gesonderte Anlagen

Umweltbericht als separater Bestandteil der Begründung	in der Fassung vom .....
Schalltechnisches Gutachten	in der Fassung vom .....
Verkehrstechnische Untersuchung	in der Fassung vom .....

#### § 3

##### Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den aufgrund von § 88 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

#### § 4

##### Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Wohnen an der Neumühle“ mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Offenbach an der Queich, den

.....

Axel Wassyl  
Ortsbürgermeister

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Offenbach an der Queich, den

.....

Axel Wassyl  
Ortsbürgermeister

## Teil A

Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans (siehe separate Planzeichnung)

## Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen

### Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

**Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den am Tag des Offenlagebeschlusses rechtskräftigen Fassungen.**

**In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:**

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

**Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO**

**Allgemein zulässige Nutzungen:**

- Wohngebäude,
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

**Ausnahme können zugelassen werden:**

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

**Unzulässige Nutzungen:**

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse, die Bezugshöhe sowie durch die Gebäudehöhe (GH) gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil. Festgesetzt werden die Maximalwerte.

**Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)** ist im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf mit Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie mit Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Mit Tiefgaragen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, darf die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

**Die Zahl der Vollgeschosse** wird durch Planeinschrieb im zeichnerischen Teil festgesetzt.

**Die Bezugshöhe** zur Ermittlung der Gebäudehöhen ist die Oberkante der angrenzenden Erschließungsfläche (Straße, Gehweg oder Privatweg), gemessen an der vorderen Grundstücksgrenze in Grundstücksmitte. Bei Eckgrundstücken ist der höhere Bezugspunkt maßgeblich.

**Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH)** wird durch Planeinschrieb im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem obersten Wandabschluss bzw. der Oberkante Flachdachattika. Bei Flachdachterassen ist die Oberkante Brüstung maßgebend.

**Mit technischen Dachaufbauten** (z.B. Erschließungskerne, Aufzugsüberfahrten, etc.) dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen bis zu 1,50 m überschritten werden.

### 3 **Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Die überbaubaren Flächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

**Baugrenzen** gelten für oberirdische Gebäudeteile und dürfen durch untergeordnete Vorbauten bis 4,00 m Breite um 2,50 m überschritten werden.

**Es gilt die offene Bauweise** im gesamten Plangebiet.

**Die Errichtung von Doppelhaushälften und Reihenhäusern** (Einzelgebäude einer Hausgruppe) ist nur zulässig, wenn der Grenzsanbau der zweiten Doppelhaushälfte / jedes weiteren Reihenhauses gesichert ist.

**Terrassen** sind bis zu einer Größe von 15 qm auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 4 **Garagen / Carports, Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9(1) Nrn. 4 und 11 BauGB)**

Carports im Sinne dieser Festsetzung sind auf Stützenkonstruktionen überdachte KFZ - Stellplätze ohne Außenwände, vertikale Verkleidungen oder Beplankungen. Sobald eine der seitlichen Teilflächen des überdachten KFZ - Stellplatzes geschlossen, verkleidet oder beplankt ist, handelt es sich im Sinne dieser Festsetzung um eine Garage.

**Garagen / Carports** sind innerhalb und außerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig. Mit ihrer Zufahrtsseite müssen Garagen / Carports zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mind. 2,00 m einhalten. Die Mindestabstände gelten nur für die aufgehenden Bauteile (Wände, Stützen, Verkleidungen, Beplankungen, etc.). Der Mindestabstand gilt nicht für Dachüberstände.

**Tiefgaragen** unterhalb der Geländeoberfläche (i.S.d. § 19(4) BauNVO) sind innerhalb und außerhalb überbaubarer Flächen zulässig.

**KFZ-Stellplätze** sind innerhalb und außerhalb überbaubarer Flächen zulässig.

**Nebenanlagen** für Müll, Fahrräder, Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sowie die zur Erschließung erforderlichen Wege, Einfriedungen, Anlagen zur Versickerung und Spielplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**Sonst. Nebenanlagen** gem. § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

### 5 **Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr.10)**

Innerhalb der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, ist unzulässig:

- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen (hierzu zählen auch befestigte Wege, Stützen etc.),
- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.

Ausnahmsweise zulässig sind innerhalb dieser Fläche auskragende Gebäudeteile die nicht mit dem Erdreich verbunden sind (z.B. Balkone).

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

#### 6.1 **Schutz des Oberbodens**

Durch das Abschieben des Oberbodens zu Beginn der Erdarbeiten, eine fachgerechte Zwischenlagerung und Wiederverwendung auf den angelegten Freiflächen ist der Verlust von belebtem Oberboden zu verringern.

**6.2 Leuchtmittel**

Als Leuchtmittel bei der Straßenbeleuchtung sind insektenschonende staubdichte Leuchtmittel (z.B. Natriumdampfniederdrucklampen, LED ...) zu verwenden.

**6.3 Dachdeckungen und Dachinstallationen**

Dachdeckungen und Dachinstallationen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nur mit einer wasserrechtliche Erlaubnis zulässig.

**6.4 Artenschutzfachliche Maßnahmen****6.4.1 Externe Ausgleichsmaßnahmen (i.V.m. § 9 (1a))**

Folgende artenschutzfachlichen Maßnahmen sind außerhalb des Geltungsbereichs umzusetzen:

--wird ggfls. ergänzt--

**6.4.2 Planinterne Maßnahmen**

--wird ergänzt--

**7 Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24)**

--wird ggfls. ergänzt--

**8 Flächen mit Pflanzgeboten / Pflanzbindungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a) und b) BauGB)****8.1 Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken**

Je angefangenen 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist je Baugrundstücken ein regionaltypischer Obsthochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu sichern. Für die Pflanzung sind Gehölze mit einem Stammumfang 16-18, gemessen in 1 m Höhe, 2 x verpflanzt ohne Ballen, Hochstamm zu verwenden (Artenverwendungsliste Kap. 8.4). Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

**8.2 Extensive Dachbegrünung**

Flachdächer oder flachgeneigte Dachflächen bis 10° Dachneigung von Hauptgebäuden sowie freistehenden Garagen sind dauerhaft extensiv mit einer Substrathöhe von mindestens 10 cm zu begrünen, sofern die Flachdachnutzung (Dachterrassen) einer Dachbegrünung nicht entgegenstehen. Das Substrat sollte nicht mehr als 20 Gewichtsprozent organische Bestandteile und keinen Torf enthalten. Für die Ansaat sind die Arten aus der nachfolgenden Liste (Pflanzliste für extensive Dachbegrünung) zu verwenden. Die Einsaat soll lückig erfolgen, so dass die spontane Ansiedelung von Wildkräutern möglich ist.

**8.3 Dachbegrünung von Tiefgaragen**

Tiefgaragendächer, die nicht überbaut bzw. nicht als Zuwegungen, Zufahrten, Nebenanlagen, Terrassen, etc. genutzt werden, sind mit einer Erdaufschüttung zu versehen und als Vegetationsflächen anzulegen.

Für die Erdaufschüttung über der Drainschicht werden folgende Höhen festgesetzt:

- für Rasen, Stauden, Bodendecker mindestens 40 cm
- für Sträucher mindestens 60 cm.

**8.4 Artenverwendungsliste und Pflanzqualität zur Grundstücksbegrünung****Bäume und Sträucher**

Bäume:	Spitzahorn	Acer platanoides
	Bergahorn	Acer pseudoplatanus
	<b>Schwarz-Erle <sup>1)</sup></b>	<b>Alnus glutinosa</b>

	<b>Hänge-Birke <sup>1)</sup></b>	<b>Betula pendula</b>
	<b>Hainbuche <sup>1)</sup></b>	<b>Carpinus betulus</b>
	Rotbuche	Fagus sylvatica
	Faulbaum <sup>1)</sup>	Frangula alnus
	<b>Gewöhnliche Esche</b>	<b>Fraxinus excelsior</b>
	<b>Zitterpappel</b>	<b>Populus tremula</b>
	<b>Vogel-Kirsche <sup>1)</sup></b>	<b>Prunus avium</b>
	Gewöhnliche Traubenkirsche <sup>1)</sup>	Prunus padus
	<b>Traubeneiche</b>	<b>Quercus petraea</b>
	<b>Stieleiche</b>	<b>Quercus robur</b>
	Echte Mehlbeere <sup>1)</sup>	Sorbus aria
	Vogelbeere <sup>1)</sup>	Sorbus aucuparia
	Sommerlinde	Tilia platyphyllos
	Berg-Ulme	Ulmus glabra
	<b>regionaltypische Obsthochstämme in Sorten</b>	
Äpfel:	Berlepsch, Bittenfelder, Bohnapfel, Brettacher, Carpentin Renette, Gehrers Rambour, Hauxapfel, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Maunzenapfel, Rheinischer Krummstiel, Rheinischer Winterrambour, Roter Boskoop, Rote Sternrenette, Weißer Matapfel, Winter-Prinzenapfel, Winterstettiner-Sorten, Wollenschläger, Schwarzschildernder Kohlapfel	
Birnen:	Bayerische Weinbirne, Gelbmöstler, Gellerts Butterbirne, Grüne Jagdbirne, Gute Grüne, Kirchensaller Mostbirne, Mollebusch, Oberösterreichische Weinbirne, Palmischbirne, Paulsbirne, Schweizer Wasserbirne, Sommer-Eierbirne, Sparbirne, Veldenzer, Weilersche Mostbirne, Würgelesbirne	
Sträucher:	<b>Roter Hartriegel</b>	<b>Cornus sanguinea</b>
	<b>Haselnuss</b>	<b>Corylus avellana</b>
	Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
	<b>Schlehe</b>	<b>Prunus spinosa</b>
	<b>Echte Hunds-Rose</b>	<b>Rosa canina</b>
	Salweide	Salix capraea
	Grau-Weide	Salix cinerea
	Bruch-Weide	Salix fragilis
	<b>Fahl-Weide</b>	<b>Salix rubens</b>
	Korb-Weide	Salix viminalis
	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
	Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
	Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

### Dachbegrünung

Moos-Sedum-Extensivbegrünung, Schichthöhe

Moose:	Echtes Goldmoos	Campothecium sericeum
	Hirnzahnmoos	Ceratodon pupureus
	Krückenkegelmoos	Brachytecium rutabulum
	Mauermoos	Tortula moralis
	Silberbirnmoos	Bryum argenteum
Sedum:	Felsen-Fetthenne	Sedum reflexum
	Milder Mauerpfeffer	Sedum sexangulare
	Weißer Fetthenne	Sedum-album-Sorten

Extensivbegrünung auf trockenen Standorten (Süd) ohne Wasseranstau

Gräser:	Zittergras	Briza media
	Aufrechte Trespe	Bromus erectus

	Ausläufertreibender Rotschwingel	<i>Festuca rubra rubra</i>
	Blauschopfgras	<i>Koeleria glauca</i>
	Dachtrespe	<i>Bromus tectorum</i>
	Platthalmrispe	<i>Poa compressa</i>
	Schafschwingel	<i>Festuca ovina (pallens, glauca)</i>
Kräuter:	Blutwurz	<i>Potentilla erecta</i>
	Echtes Labkraut	<i>Galium verum</i>
	Färberkamille	<i>Anthemis tinctoria</i>
	Gemeine Braunnelle	<i>Prunella vulgaris</i>
	Grasnelke	<i>Armeria maritima</i>
	Kleines Habichtskraut	<i>Hieracium pilosella</i>
	Kleiner Wiesenknopf	<i>Sanguisorba minor</i>
	Orangerotes Habichtskraut	<i>Hieracium auranthiacum</i>
	Skabiosen-Flockenblume	<i>Centaurea scabiosa</i>
	Schafgarbe	<i>Achillea millefolium</i>
	Seifenkraut	<i>Saponaria officinalis</i>
	Tagnelke	<i>Silene nutans</i>
	Wiesenmargerite	<i>Leucanthemum vulgare</i>
Sedum:	Fetthenne	<i>Sedum album</i>
	Fetthenne	<i>Sedum rupestre (reflexum)</i>
	Fetthenne	<i>Sedum sexangulare</i>
	Mauerpfeffer	<i>Sedum acre</i>

## 9 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Auf den Grundstücksflächen innerhalb eines Abstands von 1,50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche sind unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randsteine, Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden.

## Teil C - Ortliche Bauvorschriften

### Rechtsgrundlage

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (RLP)

**Die Rechtsgrundlage gilt jeweils in der am Tag des Offenlagebeschlusses rechtskräftigen Fassung.**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### 1 Dächer

Die zulässigen **Dachformen und Dachneigungen** sind durch Planeinschrieb im zeichnerischen Teil festgesetzt. Dächer mit einer Dachneigungen bis einschließlich 5° sind als Flachdächer anzusehen. Für Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig wie für das Hauptgebäude.

Bei **Doppelhaushälften und Hausgruppen** ist dieselbe Dachform, Dachneigung, Firstrichtung und straßenseitigen Wandhöhe zu sichern.

**Sonnenkollektoren und Photovoltaik Elemente** haben bei Flachdächern zu Außenfassaden mindestens im selben Maß Abstand zu halten, wie sie die Höhe des oberen Fassadenabschlusses (Flachdachattika) überschreiten (s. Abb.: Dachaufbauten auf Flachdächern).

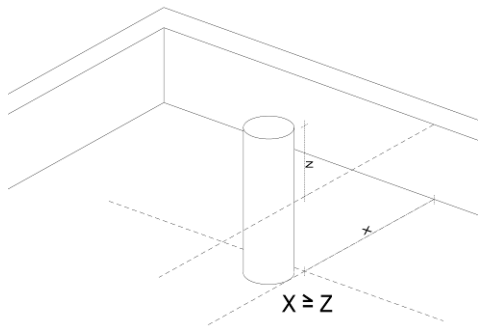


Abb.: Beispielskizze Mindestabstand der Dachaufbauten auf Flachdächern zu Außenfassaden

#### 2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

**Dachaufbauten im Sinne dieser Vorschrift** sind Dachgauben, Gegengiebel und Dacheinschnitte. Mit Gegengiebeln wird die Hauptdachtraufe unterbrochen im Unterschied zur durchlaufenden Hauptdachtraufe bei Dachgauben. Dachaufbauten sind auf geneigten Dächern ab 25° Dachneigung zulässig.

- **Die Länge einzelner Dachaufbauten** darf max. ein Drittel der zugehörigen Dachlänge betragen. Die Länge aller Dachaufbauten zusammen darf max. die Hälfte der zugehörigen Dachlänge betragen.
- **Der Abstand zwischen einzelnen Dachaufbauten** sowie deren Abstand zu Gebäudeaußenkanten muss jeweils mind. 1.25m betragen.
- **Zwischen der Oberkante von Dachaufbauten** und dem First des Hauptdachs ist ein Abstand von mind. 1.50m, gemessen parallel zur Dachschräge, einzuhalten.

Dachaufbauten auf Flachdächern haben zu Außenfassaden mindestens im selben Maß Abstand zu halten, wie sie die Höhe des oberen Fassadenabschlusses (Flachdachattika) überschreiten ( $X \geq Z$ ; s. Beispielskizze Mindestabstand der Dachaufbauten auf Flachdächern zu Außenfassaden).

#### 3 Dachmaterialien und Fassadengestaltung

**Ziegel-Dachdeckungen** sind matt in den Farben Rot, Braun, Grau und Schwarz zulässig.

**Fassadenfarben** mit einer Buntheit > 40 nach dem RAL Design System sind unzulässig.

#### **4 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze**

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze auf dem Privatgrundstück richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Offenbach an der Queich vom 29.06.2017.

#### **5 Gestaltung der nicht überbauten Flächen**

Die nicht überbauten Flächen sind, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten, Wege oder Stellplätze benötigt werden, als begrünte Vegetationsfläche anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Nicht zulässig sind außerhalb der überbaubaren Flächen Kies- und Schotterflächen als Mittel der gärtnerischen Gestaltung. Befestigte Freiflächen, wie Stellplätze, Zufahrten oder Wege, sind – soweit keine Gefahr des Eintrags wassergefährdender Stoffe besteht und es aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht anders geboten ist – mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. offenfugige Pflasterbeläge, offenfugige Betonsteinplatten, Rasenpflaster, Rasengittersteine o.ä.) herzustellen.

Die maximal zulässige Böschungsneigung entlang der Grundstücksgrenzen beträgt 45°. Böschungen sind zu begrünen und gegen Erosion zu sichern. Stützmauern zur Außenraumgestaltung und Terrassierung des Grundstücks dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Größere Höhen sind durch einen horizontalen Versatz von mindestens 1,00 m zu terrassieren. Die Vorschriften zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken gelten nicht bei der Sicherung des Geländes zur Herstellung der öffentlichen Erschließung.

#### **6 Werbeanlagen und Warenautomaten**

**Werbeanlagen** sind nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade sowie an der Grundstücks-Einfriedung an der Stätte der Leistung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0,50 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1,00 qm pro Gebäude nicht überschreiten.

Das Anbringen von **Warenautomaten** in Vorgärten, an Einfriedungen und an Hauswänden ist untersagt.

#### **7 Einfriedungen**

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,00 m über Oberkante der an die Grundstücksgrenze angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Dies gilt ebenso für Einfriedungen entlang seitlicher Grundstücksgrenzen in einem Grundstücksabschnitt von 3,00 m Tiefe ab vorderer Grundstücksgrenze.

#### **8 Außenantennen**

Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenantenne auf dem Dach zulässig.

#### **9 Abfallbehälterstandplätze**

Abfallbehälterstandplätze sind, sofern diese von den öffentlichen Straßen und Wegen aus sichtbar sind, mit einem Sichtschutz zu versehen oder einzugrünen.

## Teil D - Hinweise

### 1 **Belange des Denkmalschutzes**

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Konchen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

### 2 **Altlasten**

Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen, Materialien oder lokale Verunreinigungen sind die zuständigen Behörden (Amt für Wasser- und Bodenschutz und Gesundheitsamt) unverzüglich zu benachrichtigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden.

### 3 **Normen**

Sofern im Rahmen der textlichen Festsetzungen Bezug auf DIN-Normen (z.B. DIN 4109 und 45691) genommen wird, können diese während der allgemeinen Öffnungszeiten bei der Verbandsgemeindeverwaltung, Konrad-Lerch-Ring 6, 76877 Offenbach / Queich eingesehen werden.

### 4 **Dachbegrünung und Solaranlagen**

Aus der Kombination von Dachbegrünung und solarenergetischer Nutzung können sich gegenseitige Synergieeffekte wie etwa die Senkung von Temperaturspitzen und damit ein höherer Energieertrag von Photovoltaikmodulen ergeben. Beide Komponenten müssen jedoch hinsichtlich Bauunterhaltung und Pflege aufeinander abgestimmt sein.

Bei der Installation von Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung auf der Dachfläche empfiehlt sich eine „schwimmende“ Ausführung ohne Durchdringung der Dachhaut. Entsprechende Unterkonstruktionen (zum Beispiel spezielle Drainageplatten) erlauben die zusätzliche Nutzung der Begrünungssubstrate als Auflast zur Sicherung der Solaranlage gegen Sogkräfte.

Die Solarmodule sind nach Möglichkeit in aufgeständerter Form mit ausreichendem Neigungswinkel und vertikalem Abstand zur Begrünung auszuführen. Es ist sicherzustellen, dass die Anforderungen an eine dauerhafte Begrünung und Unterhaltungspflege erfüllt sind. Flache Installationen sind zu vermeiden oder mit ausreichendem Abstand zur Bodenfläche auszuführen, sodass auch hier eine Begrünung darunter möglich bleibt und die klimatische Funktion nicht unzulässig eingeschränkt wird.

## Teil E - Begründung

### 1 Planerfordernis / städtebauliches Konzept

Die Gemeinde Offenbach an der Queich verzeichnete in den letzten Jahren einen stetigen Bevölkerungszuwachs und benötigt daher dringend Wohnraum. Die Nachfrage nach Wohnraum konnte bisher am Markt nicht gedeckt werden, daraus folgt ein Mangel an Wohnraum. Um dem entgegenzuwirken will die Gemeinde in der Neumühle nördlich des Kernorts Offenbach eine derzeit teilweise bebaute Fläche (Tanzlokal Datscha) als Bauland entwickeln. Für das Plangebiet ist eine Machbarkeitsstudie erarbeitet worden, auf dessen Basis der künftige Bebauungsplan entwickelt werden soll. Die Machbarkeitsstudie sieht eine Erschließung über die bestehende Straße Neumühle mittels einer Ringerschließung vor. Aufgrund der Geometrie des Plangebiets wird der östliche Bereich über eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit für PKW's erschlossen. In Hinblick auf den umgebenden Bestand soll entlang der Kreisstraße die Doppelhausbebauung mit Satteldach fortgesetzt werden. Im Kern des Gebiets entsteht ein Platzbereich, der durch Mehrfamilienhäuser gefasst wird. Für diese Mehrfamilienhäuser sind drei Vollgeschosse sowie ein Staffelgeschoss vorgesehen. In direkter Nachbarschaft zu bestehenden Gebäuden werden Doppelhäuser entstehen, die aus klimatischen Gründen mit begrünten Flachdächern ausgebildet werden sollen. Zudem soll innerhalb des Plangebiets an zentraler Stelle ein Spielplatz errichtet werden.

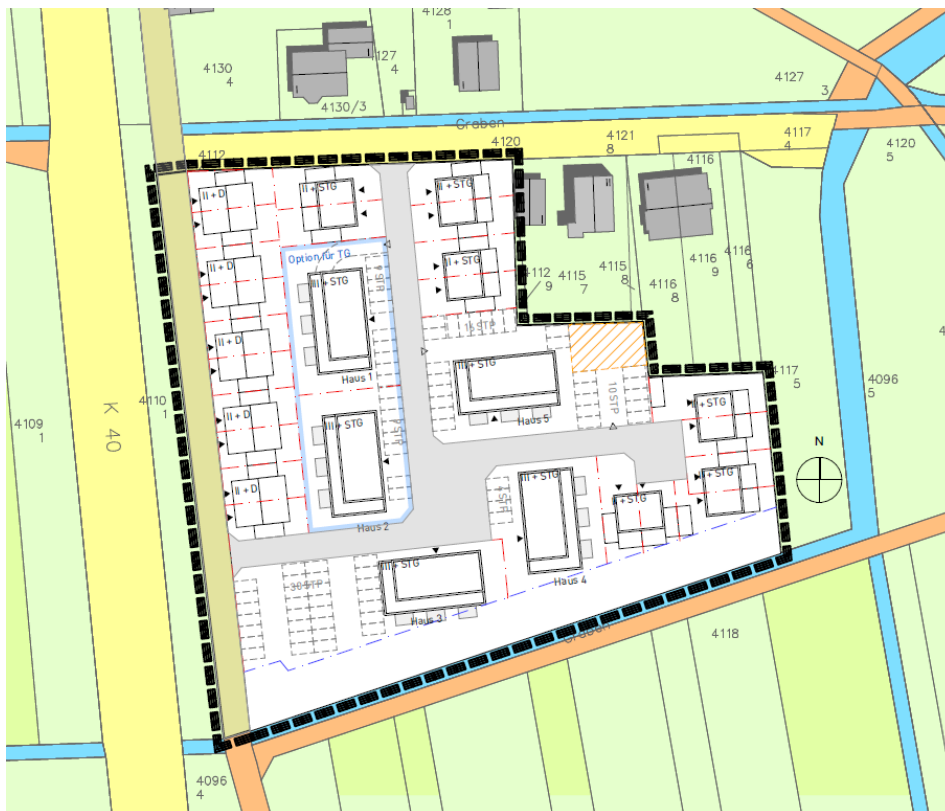


Abb. Lageplan (Entwurfsstand 09.04.2021, Hausgemacht Architekten, Landau)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnen an der Neumühle“ mit örtlichen Bauvorschriften verfolgt die Gemeinde das Ziel, die Wohnfunktion zu stärken, sowie ein zukunftsfähiges Plangebiet zu entwickeln. Die für die Errichtung des Wohngebiets vorgesehenen Flächen befinden sich am Rand der Neumühle. Zur Umsetzung der entwickelten Planung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

## 2 **Verfahrensart**

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Dies bedeutet, dass eine Umweltprüfung gemäß § 2(4) BauGB mit Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt werden muss und die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3(1) und § 4(1) durchzuführen ist.

## 3 **Abgrenzung des Plangebiets / örtliche Gegebenheiten**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnen an der Neumühle“ mit einer Gesamtfläche von ca. 11.505 m<sup>2</sup> ist dem anschließend angeführten Lageplan zu entnehmen (Darstellung ohne Maßstab) und umfasst die Flurstücke Nr.4112/4, 4112/5, 4112/6, 4112/8 4115/4, 4115/9 und 4116/2 vollständig sowie die Flurstücke Nr. 3483/44 (Straße) teilweise.

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand der Splittersiedlung, entlang der Straße Neumühle, die parallel zu K 40 verläuft. Nördlich grenzt das Plangebiet an bestehende Wohnbebauung an. Südlich und östlich des Plangebiets befindet sich die freie Landschaft. Das Plangebiet selbst wird derzeit zu großen Teilen durch das Tanzlokal Datscha mit geschotterter Parkfläche im Süden genutzt. Der östliche Bereich unterliegt aktuell keiner baulichen Nutzung. Nach Norden steigt das Gebiet leicht an.

## 4 **Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)**

Der Flächennutzungsplan weist in dem Bereich bereits eine Wohnbaufläche sowie eine gemischte Baufläche aus. Da die Planung nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist der Flächennutzungsplan Parallelverfahren zu ändern.

## 5 **Bestehendes Baurecht**

Für das Plangebiet liegt zum Teil innerhalb des Bebauungsplans „Neumühle“, rechtskräftig seit 23.12.2003. Für den übrigen Bereich liegt derzeit kein bestehender Bebauungsplan vor und ist nach § 35 BauGB zu beurteilen.

## 6 **Umweltprüfung / Umweltbericht, Grünordnungsplan und Artenschutz**

--wird ergänzt--

## 7 **Erschließung**

### 7.1 **Verkehrerschließung**

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehende Straße, welche nach Süden ausgebaut werden muss. Im weiteren Verlauf der Planung wird eine Anbindung der bestehenden Straße an die K 40 mittels eines Kreisverkehrs geprüft.

### 7.2 **Ver- und Entsorgung**

#### **Niederschlagsentwässerung**

--wird ergänzt--

#### **Schmutzwasserentsorgung**

Aufgrund der Entwässerung im modifizierten Trennsystem wird das Schmutzwasser getrennt vom Regenwasser abgeleitet mit Anschluss an die bestehenden, öffentlichen Schmutzwasserkanäle.

#### **Wasserversorgung**

Die Versorgung erfolgt im Anschluss an die bestehenden Netze.

#### **Stromversorgung**

Die Versorgung erfolgt im Anschluss an die bestehenden Netze.

**Gasversorgung**

--wird ergänzt--

**Telekommunikation**

Die Versorgung erfolgt im Anschluss an die bestehenden Netze.

**8 Verkehrsbelastung / Leistungsfähigkeit Verkehrswege und –knoten**

Zur Bewertung der Leistungsfähigkeit des Straßennetzes und als Berechnungsgrundlage für den Verkehrslärm ist eine verkehrstechnische Untersuchung erarbeitet worden (Koehler & Leutwein, Karlsruhe, 2021). Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

--wird ergänzt--

**9 Immissionsschutz**

--wird ergänzt--

**10 Erfordernisse des Klimaschutzes**

Dem Klimaschutz wird im Gebiet Rechnung getragen, indem durch die Festsetzungen kompakte Gebäude ermöglicht werden. Die Gebäude- und Firstrichtungen im Plangebiet sind zwar nicht alle genau nach Süden ausgerichtet, wohl aber lässt der Bebauungsplan die Südausrichtung mit nur geringer Abweichung, die immer noch eine effiziente Nutzung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien ermöglicht, zu. Die Planung sichert einen angemessenen Grünflächenanteil, so dass negative Auswirkungen auf das Mikroklima vermieden werden können.

Das Planungskonzept ermöglicht durch zusammenhängende und klar definierte Quartiere die funktionale und wirtschaftliche Umsetzbarkeit gemeinschaftlicher Energieversorgungskonzepte. Die zu begrünenden Flach- oder flach geneigten Dächer können durch Wasserspeicherung und Verdunstung sowie durch ihre Luft reinigende Wirkung das Mikroklima positiv beeinflussen.

**11 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen****11.1 Art der baulichen Nutzung**

Gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil wird im Plangebiet das allgemeine Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 (5,6) BauNVO ausgewiesen.

Im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO sind in Anwendung des § 1(5) BauNVO Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da diese Nutzungen hinsichtlich des Verkehrsaufkommens, der Verkehrssicherheit und der Gebietsruhe ein erhebliches Störpotenzial zur Wohnnutzung bedeuten würden. Auf den zur Verfügung stehenden Flächen und Grundstückszuschnitten entspräche die Ansiedlung von Gartenbaubetrieben nicht den Entwicklungszielen der Gemeinde. Allgemein zulässig sind somit Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Außerdem sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zulässig.

**11.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im zeichnerischen Teil durch die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ, die die maximal zulässige Gebäudehöhen (GH) sowie die Anzahl der jeweils zulässigen Vollgeschosse festgesetzt.

Die GRZ entspricht der geplanten Bauweise, den vorgesehenen Grundstücksgrößen sowie der geplanten Verkehrs-, Erschließungs- und Freiflächenstruktur. Es handelt sich dabei um einen

in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgegebenen Maximalwert, dessen Ausnutzung durch die festgesetzten überbaubaren Flächen begrenzt werden kann. Weil die Bebaubarkeit mit Doppelhausbebauung (Lärmschutzbebauung) entlang der Kreisstraße ermöglicht werden soll, wird GRZ von 0,4 gemäß § 17 BauNVO geringfügig überschritten. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind gemäß § 19(4) BauNVO die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen aber bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Im Bebauungsplan können jedoch davon abweichende Bestimmungen getroffen werden. Vor diesem Hintergrund darf mit Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie mit Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Damit wird die Kappungsgrenze von 0,8 aus § 19 Abs. 4 Satz 2 Bau NVO nicht überschritten, aber die grundsätzlich zulässige GRZ II wird maßvoll angehoben. Dies dient dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Mit Tiefgaragen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, darf die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden. Die Erhöhung ist erforderlich, weil der Bebauungsplan mit seinen örtlichen Bauvorschriften auch die Anzahl nachzuweisender Stellplätze pro Wohneinheit auf 2,0 erhöht. Tiefgaragen können den Eingriff in den Boden durch ihr intensiv begrüntes Dach teilweise ausgleichen und tragen durch die im Straßenbild nicht mehr sichtbaren Autos zu einer geringeren Oberflächenversiegelung, einer besseren Grün- und Freiflächenstruktur und einem besseren Mikroklima (Verdunstungskälte, Feinstaubbindung) bei. Deshalb ist eine Inanspruchnahme der Grundstücksflächen durch Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 1,0 vertretbar.

Wird eine GFZ nicht festgesetzt, gelten die jeweiligen Obergrenzen gemäß § 17(1) BauNVO. Gemäß Baunutzungsverordnung BauNVO beträgt der maximale Dichtewerte für allgemeine Wohngebiete eine GFZ von 1,2.

Über die Höhenfestsetzungen und den Bezugspunkt wird die Umsetzung der städtebaulichen Konzeption ermöglicht und die Einpassung der geplanten Bebauung in den umgebenden Gebäudebestand und die Landschaft gesichert.

Zugunsten vielfältiger Bauoptionen und einem geordneten Siedlungsbild wird bei Gebäuden mit Flachdach das Überschreiten der tatsächlich realisierten Gebäudehöhe mit Dachaufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Erschließungskerne, Oberlichter, etc.). Die Überschreitung wird aber auf maximal 1,50 m begrenzt.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird per Planeinschrieb begrenzt. Werden z.B. III festgesetzt, ist bei einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von beispielsweise 14,0 m die Errichtung von vier Geschossen möglich, das oberste darf aber kein Vollgeschoss sein. Ein oberstes Nicht-Vollgeschoss (NVG) darf höchstens 75% der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses aufweisen. Durch den resultierenden Rücksprung (dieser muss nicht umlaufend an allen Fassadenseiten sein) werden die Fassaden horizontal gegliedert und die städtebauliche Dichte begrenzt.

### **11.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt. Durch die Anordnung der Baufenster wird eine sinnvolle Bebauung innerhalb des Plangebiets gewährleistet. Zusätzlich wird hierdurch eine maßvolle Ausnutzung der Flächen sichergestellt. Durch die Zulassung von untergeordneten Vorbauten (Zugängen, Balkonen, Terrassen, etc.) innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche wird eine Aufwertung der Wohnqualität durch die verbesserte Nutzung des Gartens erzielt. Um dabei einer unkontrollierbaren Versiegelung des Gartenbereichs entgegenzutreten, wird die maximale Größe der untergeordneten Bauteilen begrenzt.

In der offenen Bauweise gemäß § 22(3) BauNVO werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Gebäudelänge darf höchstens 50 m betragen. Diese Bauweise stellt eine mit dem Bestand verträgliche Erweiterung der städtebaulichen Struktur sicher.

Die im zeichnerischen Teil dargestellten Grundstücksgrenzen weisen nur auf das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept hin, haben aber keinen Festsetzungscharakter. Für ein Mindestmaß an Flexibilität bei der Grundstücksaufteilung - auch nach Inkrafttreten des Bebauungsplans - werden deshalb über die derzeit geplanten Grundstücksgrenzen hinweggehende überbaubare Flächen festgesetzt.

In der offenen Bauweise ist im Hinblick auf die Wahlmöglichkeit zwischen Einzel-, Doppelhaus bzw. Reihenhaus dafür Sorge zu tragen, dass an die Grundstücksgrenze einer errichteten Doppelhaushälfte / eines Reihenhauses auch nur eine zweite Hälfte / weiteres Reihenhaus angebaut werden kann - und kein Einzelhaus mit entsprechendem Grenzabstand.

Zugunsten der Sicherung eines angemessenen Grünflächenanteils auf den Grundstücken sind Terrassen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Größe von 15 qm zulässig.

#### **11.4 Garagen, Carports, Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Garagen und Carports sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Um verkehrsgefährdende Sichtbehinderungen zu vermeiden, die durch Stellplatzüberdachungen entstehen können, welche direkt auf der vorderen Grundstücksgrenze errichtet werden, ist zur Grundstücksgrenze, über die die Zufahrt erfolgt, mit Garagen / Carports von 2,00 m einzuhalten. Der einzuhaltende Mindestabstand gilt nur für die aufgehenden Bauteile (Wände, Stützen, Verkleidungen, Beplankungen, etc.). Der Mindestabstand gilt nicht für Dachüberstände. Auf diese Weise entsteht auch die Möglichkeit, vor Garagen ein weiteres Kfz abstellen zu können.

Tiefgaragen i.S.d. § 1(1) GarVO sind Garagen, deren Fußboden im Mittel mehr als 1,30 m unter der Geländeoberfläche liegt. Um zu verhindern, dass die Tiefgaragen auf eine Weise oberirdisch in Erscheinung treten, die das Siedlungsbild stören könnte, sind nur Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche (i.S.d. § 19(4) BauNVO) auch außerhalb überbaubarer Flächen zulässig.

KFZ- Stellplätze sind ebenfalls innerhalb und außerhalb überbaubarer Flächen zulässig, um den geforderten Stellplatznachweis auf den Baugrundstücken zu ermöglichen.

Nebenanlagen für Müll, Fahrräder, Anlagen zur Versickerung, Spielplätze sowie die zur Erschließung erforderlichen Wege und Einfriedungen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.2 BauNVO (BHKW) sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

#### **11.5 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Die Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, dienen der Sicherung des Gewässerrandstreifens.

#### **11.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

Die Festsetzungen zum Bodenschutz, sowie den weiteren Maßnahmen tragen dazu bei, die Auswirkungen der Eingriffe in die Schutzgüter zu vermindern und sichern den umweltrechtlichen Ausgleich sowie die erarbeitete artenschutzrechtliche Schutzkonzeption.

#### **11.7 Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24)**

Die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen sichern die Umsetzung der notwendigen Schutzkonzeption.

**11.8 Flächen mit Pflanzgeboten / Pflanzbindungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a) und b) BauGB)**

Die grünordnerischen Festsetzungen sichern eine standortgerechte Gebietseingrünung in angemessenem Umfang.

**11.9 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen**

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen und Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Straßenbeleuchtung sind folgende Maßnahmen auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken zulässig: Die Einbringung des zur Befestigung der Abgrenzungssteine öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Hinterbetons, die Anlage der zur Herstellung öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sowie die Anordnung der Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament)

**12 Örtliche Bauvorschriften****12.1 Dachform und Dachneigung**

Die im jeweiligen Teilbereich zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind im zeichnerischen sowie im textlichen Teil festgesetzt und sichern die Umsetzung der im städtebaulichen Konzept erarbeiteten baugestalterischen Absichten.

Doppelhaushälften/Reihenhäuser sind aus städtebaulich-gestalterischen Gründen mit derselben Dachform, Dachneigung, Firstrichtung und straßenseitigen Wandhöhe auszuführen; mit dieser Festsetzung wird in Kauf genommen, dass durch die Errichtung der ersten Doppelhaushälfte Vorgaben für die zweite Hälfte gemacht werden.

Für Dächer von Garagen / Carports sind auch Abweichungen von den im jeweiligen Teilbereich festgesetzten Dachformen und Dachneigungen zulässig. Ein Abschleppen (=Fortführen) des Hauptdaches über Garagen ist zulässig.

Sonnenkollektoren und Photovoltaik Elemente sind aus Gründen der Nachhaltigkeit ausdrücklich zugelassen.

**12.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Eine Beschränkung hinsichtlich der Proportionen und Anordnung der Dachaufbauten erfolgt, um eine ruhige Dachlandschaft zu erhalten. Sie sind daher auch nur bei Dachneigungen über 25 Grad zulässig, da sie auf flachgeneigten Dächern mit langgezogenen Seitenflächen unverhältnismäßig auffällig in Erscheinung treten. Die örtlichen Bauvorschriften sichern somit einerseits die gestalterische Unterordnung und Rhythmisierung der Dachaufbauten auf dem Hauptdach und gewährleisten andererseits ausreichenden Spielraum für eine individuelle Umsetzung. Um dieses Ziel zu erreichen, wird ein Mindestabstand der Dachaufbauten / Dacheinschnitte zum Ortgang und zum Gebäudefirst festgesetzt. Diese Festsetzungen sind im Übergangsbereich zur vorhandenen Wohnbebauung und für ein ausgewogenes Siedlungsbild erforderlich. Für den Übergangsbereich in den Landschaftsraum trägt die Festsetzung Sorge, dass sich die Gebäude in Ihrer Höhenentwicklung sowie der Wahrnehmbarkeit der Dachflächen zurücknehmen.

**12.3 Dachmaterialien und Fassadengestaltung**

Aus baugestalterischen Gründen und zugunsten eines harmonischen Siedlungsbildes sind Dacheindeckungen nur in den vorgegebenen Farbtönen zulässig. Fassadenfarben mit einer Buntheit > 40 nach dem RAL Design System sind unzulässig.

**12.4 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze**

In Offenbach an der Queich gilt die Stellplatzsatzung in der Bekanntmachung am 29.06.2017. In der Satzung wird bestimmt, dass bauliche und sonstige Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, nur errichtet werden dürfen, wenn Stellplätze oder Garagen

und Abstellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt werden. Eine gesonderte Festsetzung der Zahl der nachzuweisenden Stellplätze wird nicht vorgenommen. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Offenbach gilt innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans. Grundsätzlich sind die notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen, auf dem die Anlage liegt. Stellplätze können aber auch auf einem in zumutbarer Entfernung liegenden Grundstück hergestellt werden. Ihre Zuordnung zu dem Vorhaben öffentlich-rechtlich zu sichern und in Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

### **12.5 Gestaltung der nicht überbauten Flächen**

Als Beitrag zur Durchgrünung des Plangebietes und Schaffung einer attraktiven Freifläche im Geltungsbereich des Vorhabens sind die nicht überbauten Flächen, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten und Wege benötigt werden, zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Nicht zulässig sind außerhalb der überbaubaren Flächen Kies- und Schotterflächen als Mittel der gärtnerischen Gestaltung. Konstruktiv bedingte Kies- und Schotterstreifen (z.B. Kiesrandstreifen entlang der Hauswand) sind davon ausgeschlossen. Zugunsten der Grundwasserneubildung sind befestigte Freiflächen, wie Zufahrten oder Wege – soweit keine Gefahr des Eintrags wassergefährdender Stoffe besteht und es aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht anders geboten ist – mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen.

Entsprechend der baugestalterischen Absichten für das Plangebiet beträgt die maximal zulässige Böschungsneigung entlang der Grundstücksgrenzen 45°. Böschungen sind zu begrünen und gegen Erosion zu sichern. Stützmauern zur Außenraumgestaltung und Terrassierung des Grundstücks sind in Naturstein auszuführen und dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Größere Höhen sind durch einen horizontalen Versatz von mindestens 1,00 m zu terrassieren. Die Vorschriften zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken gelten nicht bei der Sicherung des Geländes zur Herstellung der öffentlichen Erschließung.

### **12.6 Werbeanlagen und Fassadenfarben**

Werbeanlagen und Fassadenfarben können die gestalterische Wirkung eines Baugebiets beeinflussen. Zur Begrenzung solcher Einflüsse sind Werbeanlagen aus städtebaulich-gestalterischen Gründen nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade sowie an der Grundstückseinfriedung an der Stätte der Leistung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0,50 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1,00 qm pro Gebäude nicht überschreiten. Das Anbringen von Automaten ist unzulässig.

### **12.7 Einfriedungen**

Zugunsten des Siedlungsbildes dürfen Einfriedungen eine Höhe von 1,00 m über Oberkante der an die Grundstücksgrenze angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Dies gilt ebenso für Einfriedungen entlang seitlicher Grundstücksgrenzen in einem Grundstücksabschnitt von 3,00 m Tiefe ab vorderer Grundstücksgrenze.

### **12.8 Außenantennen**

Um die gestalterische Wirkung von Außenantennen zu begrenzen, werden diese reglementiert. Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenantenne auf dem Dach zulässig. Doppelhaushälften sind hierbei als einzelnes Gebäude zu betrachten, sodass bei einem Doppelhaus zwei Außenantennen möglich sind.

### **12.9 Abfallbehälterstandplätze**

Zur Sicherung einer einheitlichen Gestaltung entlang öffentlich zugänglicher Straßen und Wege werden Begrünungen von Abfallbehälterstandplätzen oder das Anbringen eines Sichtschutzes vorgeschrieben.

## **Teil F - Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB**

Gemäß § 10 (4) BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### **1 Planerfordernis**

...nach Satzungsbeschluss zu ergänzen...

### **2 Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan**

...nach Satzungsbeschluss zu ergänzen...

### **3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan**

...nach Satzungsbeschluss zu ergänzen...

#### **3.1 Beteiligung der Öffentlichkeit**

...nach Satzungsbeschluss zu ergänzen...

#### **3.2 Behördenbeteiligung**

...nach Satzungsbeschluss zu ergänzen...

### **4 Begründung der Planwahl nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

...nach Satzungsbeschluss zu ergänzen...