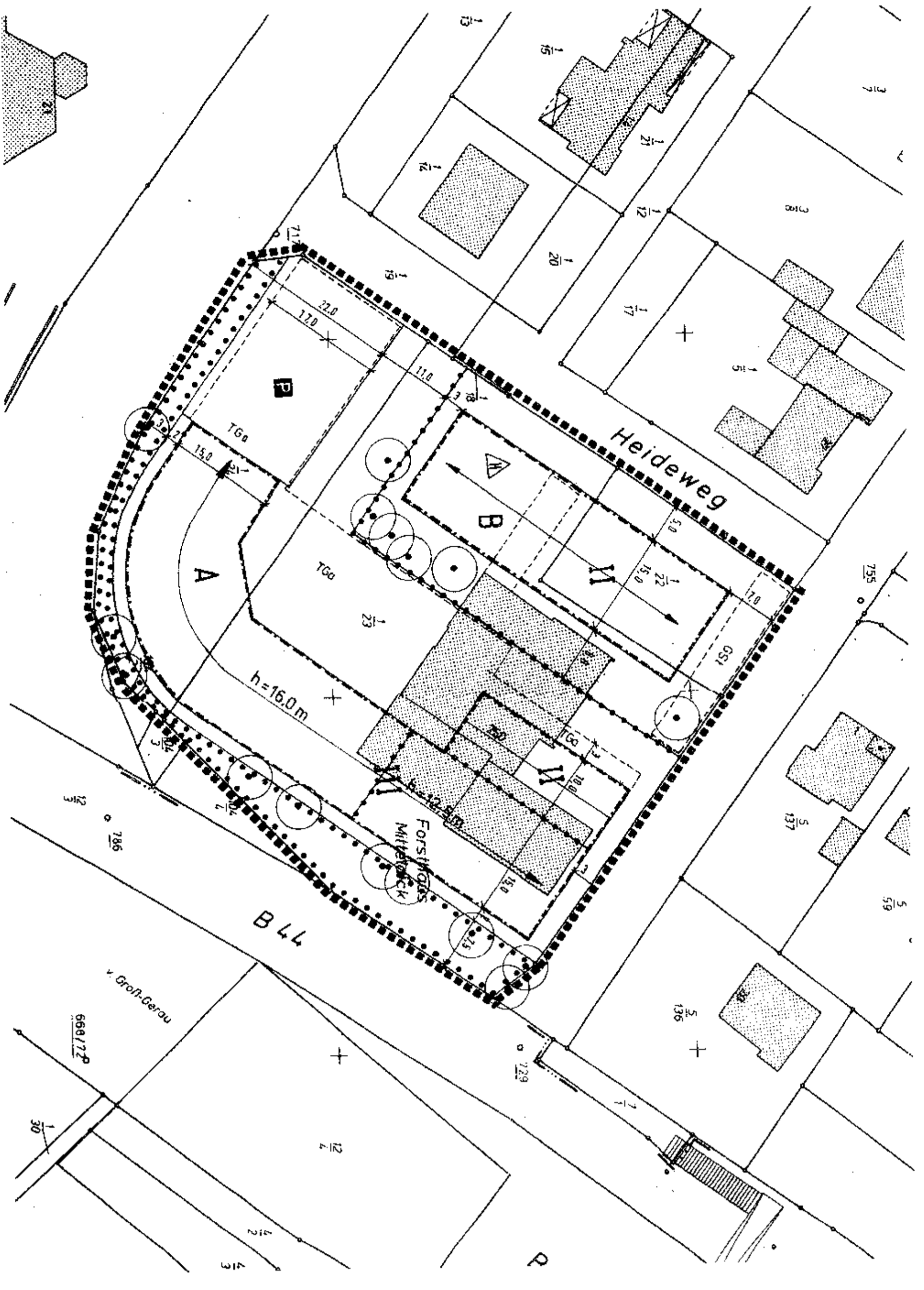


Z.B. Plan Z4, rechtskatholische Festsatzung April 2000, Bauverwaltung



Teilbereich	Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung GRZ	Maß der baulichen Nutzung GFZ	Bauweise
A	MI	0,5	1,0	--
B	MI	0,35	0,7	△

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
MI Mischgebiet (§ 9 BauNVO)
 Zulässig sind:
 1. Wohngebäude
 2. Geschäfte und Büroparkhäuser
 3. Einzelhandelsbetriebe, Service- und Servicebetriebe
 4. Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 Nicht zulässig sind:
 1. Gewerbetriebe
 2. Tierställe
 3. Vergnügungsanlagen
 4. Anlagen für öffentliche Zwecke
 5. alle Ausnahmen nach § 9 Abs. 3 BauNVO

PLANZEICHENERKLÄRUNGEN UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEIL A: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
 Festsetzungsbeschluss für Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
0,5 Grundflächenzahl GRZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

0,7 Geschosflächenzahl GFZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
 Im Teilgebiet B haben Stützpläne und Garagen in Vollgeschossen innerhalb der überbauten Grundstücksfläche gemäß § 71a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bei der Ermittlung der Geschosflächen - GFZ - unberücksichtigt.
 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

II als Höchstgrenze
 Bauweise überbauten Grundstücksfläche Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)

Stellung der baulichen Anlagen
 Die Stellung der baulichen Anlagen wird als zulässige Hauptfestsetzung festgelegt. Die baulichen Anlagen müssen die Anforderungen an die Aussehen sowie die Aussehen der baulichen Anlagen erfüllen. Die baulichen Anlagen müssen die Anforderungen an die Aussehen sowie die Aussehen der baulichen Anlagen erfüllen.

Höhegrenze der baulichen Anlagen
 Die Höhegrenze der baulichen Anlagen wird als zulässige Hauptfestsetzung festgelegt. Die baulichen Anlagen müssen die Anforderungen an die Aussehen sowie die Aussehen der baulichen Anlagen erfüllen.

MI Mischgebiet (§ 9 BauNVO)
 Zulässig sind:
 1. Wohngebäude
 2. Geschäfte und Büroparkhäuser
 3. Einzelhandelsbetriebe, Service- und Servicebetriebe
 4. Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 Nicht zulässig sind:
 1. Gewerbetriebe
 2. Tierställe
 3. Vergnügungsanlagen
 4. Anlagen für öffentliche Zwecke
 5. alle Ausnahmen nach § 9 Abs. 3 BauNVO

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Sonstige Planzeichen
 Unterbrechung von Flächen für Anlagenanlagen, Stützpläne, Garagen und Terrassen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)
 Gemeindefestbesitz
 Trümpfen

Stützpläne und Garagen im Teilgebiet A
 Stützpläne sind nur innerhalb der überbauten Grundstücksfläche und auf den durch Planzeichen für diesen Zweck festgesetzten Flächen zulässig. Garagen sind nur auf den überbauten Grundstücksflächen zulässig.
Stützpläne und Garagen im Teilgebiet B
 Stützpläne sind nur innerhalb der überbauten Grundstücksfläche und auf den durch Planzeichen für diesen Zweck festgesetzten Flächen zulässig. Garagen sind nur innerhalb der überbauten Grundstücksflächen zulässig. Zusätzlich ist je Grundstück ein Stellplatz im Vorgartenbereich zulässig.

Anpassung des Maßes der Nutzung innerhalb des Grundstücks (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
Bauweiseplan (§ 9 Abs. 1 BauGB)
Grenzen des zulässigen Gebäudefußbereiches des Bauweiseplans (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Vorkehrungen zum Gebirge vor architektonischer Umwallung an Außenbauwerken (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 IV mit VO-Richtlinie Nr. 2719 und DIN 4709 Stahlblech im Hochbau)
 Für Außenmauern, Dächer, oberste Decken und Fenster sowie schalldämmende Umlaufungen und die Mindestabstände entsprechend den festgesetzten Lampenabständen einzuhalten.
 Für das Teilgebiet A wird Lampenabstände II bis VI festgesetzt.
 Für das Teilgebiet B wird Lampenabstände II bis IV festgesetzt.
 Entsprechend dem festgesetzten Lampenabständen sind die Mindestabstände für nach DIN 4709, je nach Ausrichtung der Außenmauern, festzusetzen.
 S. hierzu Teil 1.8.9 der Begründung.

Auflagen von Bäumen und Sträuchern, Bindung für die Begrünungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 Allgemeine Planzeichen für die Begrünungen

1. Begrünung
 Für alle nicht überbauten Grundstücksflächen wird folgende Begrünung festgesetzt:
 1. Die Anzahl der Gehölze des in Teilbereich A festgesetzten Gehölzreichtums wird auf die Mindestbegrünung angesetzt.
 2. Die Anzahl der Gehölze des in Teilbereich A festgesetzten Gehölzreichtums wird auf die Mindestbegrünung angesetzt.
 3. Die Anzahl der Gehölze des in Teilbereich A festgesetzten Gehölzreichtums wird auf die Mindestbegrünung angesetzt.

2. Erhaltung und Entwicklung von Gehölzreihen
 Die vorhandenen und gekennzeichneten Gehölzreihen sind langjährig zu erhalten und zu entwickeln.
3. Teilgebieten
 Flächen von Teilgebieten, die nicht überbaut sind, sind mit einer Entsicht von mindestens d = 0,80 m zu bedecken und zu begrünen.
Mindestqualität der anzupflanzenden Bäume in allen Bauweisen, Verkehrs- und Grünflächen
 Auf die festgesetzten Bäume werden nur Größen angesetzt, die 3 mal verpflanzt eine Mindestgröße von 300 cm und einen Mindeststammumfang von 10 cm aufweisen. Die Bäume müssen eine entsprechende Durchbildung der Stammspitzen erlangt haben und Sträucher werden auf die Anzahl der anzupflanzenden Bäume und Sträucher angesetzt.
Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 Der vorhandene und mit Planzeichen festgesetzte Baumbestand ist zu erhalten und zu entwickeln.
 Als Pflanzfläche sind zu mindestens 70 % ihrer Gesamtlänge extensiv zu begrünen.

TEIL C: BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
 Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

Teilgebiet	Dachform	Frischtichtung	Dachneigung
A	Flachdach	--	--
B	Satteldach	traufständig	30° - 45°

Dachformen, Dachgestaltung und Dachneigung
 Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen (in Grad aller Teilung) sind für die Teilgebiete A und B festzusetzen.
 Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen (in Grad aller Teilung) sind für die Teilgebiete A und B festzusetzen.

TEIL D: WACHSRECHTLICHE ÜBERNAHMEN
 1. Die festgesetzte Frischichtung bezieht sich auf die Gebäudeabdichtung zur ersten-empfangenden Ebene des Regenwassers.
 2. Dachschichten und Dampfschichten dürfen 1/2 der Tragstärke der Nutzungseinheit haben. Die Dampfschichten müssen einen Widerstandswert von mindestens 0,50 m betragen. Dachschichten müssen von der Dachschicht bis zur ersten-empfangenden Ebene des Regenwassers mindestens 0,50 m betragen.
 3. Dampfschicht darf nur bei einer Höhe von 0,80 m zulässig sein.
Bänne von Teilgebieten
 Räumlichkeiten von Teilgebieten sind vollständig einzunehmen.
TEIL E: SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER
 Grundrissgrenzen, Flurnummern
 Vorhandene Gebäude

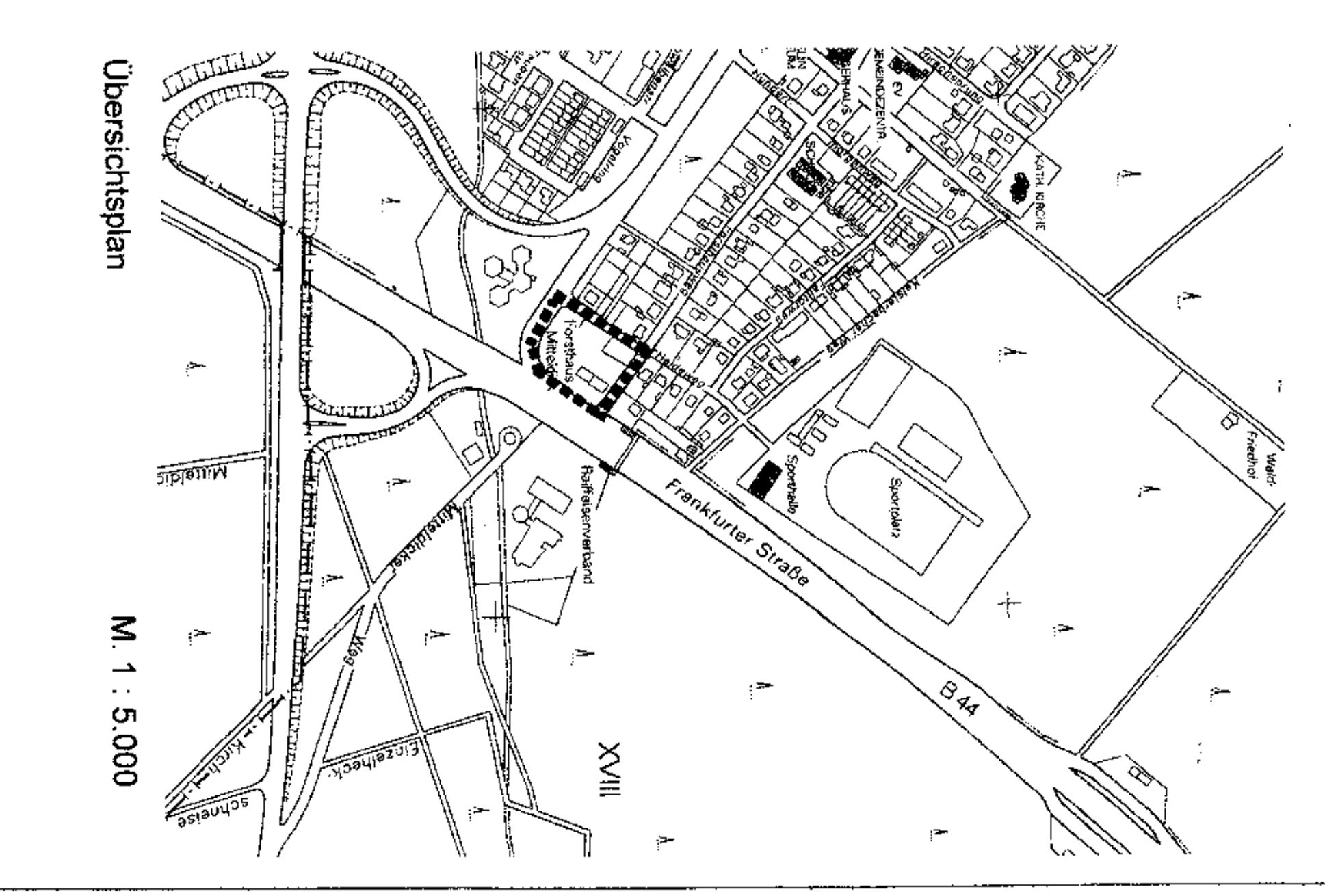
RECHTSGRUNDLAGEN
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1987 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16.1.1998 (BGBl. I S. 137),
 BauNVO (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsförderungs- und Wohnbauförderungsgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 469),
 Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28.12.1993 (GVBl. I S. 655) zuletzt geändert am 17.12.1998 (GVBl. I S. 522, 527),
 Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

VERFAHREN
 Es wird beschieden, daß die Grenzen und Bestimmungen der Flurstücke sowie die Gebäude mit dem Maßstab des Lageplans der Flurstückskarte des Katasters Offenbach am Main, Offenbach, den 16.05.2000

Die Aufteilung des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluß der Stadtordnungsversammlung vom 25.2.2000 genehmigt.
 Der Aufstellungsbescheid wurde am 16.3.2000 öffentlich bekannt gemacht.
 Neufassung: den 27.6.2000
 (Bürgermeister Gilling)

Gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wurde von der Unternehmung und Erörterung nach § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen. Die Stadtordnungsversammlung hat die Aufteilung des Bebauungsplans genehmigt und seine öffentliche Aufteilung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 01 und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.3.2000 öffentlich bekannt gemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der Begründung in der Zeit vom 27.12.2000 bis einschließlich 27.1.2001 öffentlich ausliegen. Die Begründung der baulichen Anlagen, öffentliche Beurteilung und Nachbargemächten gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, IV mit § 4 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde durchgeführt.
 Neufassung: den 27.6.2000
 (Bürgermeister Gilling)

Nach Berücksichtigung der öffentlichen Auslegung und der öffentlichen Beurteilung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB und § 5 Abs. 4 HGO in der Begründung mit § 7 der Hauptplanung der Stadt Neufassung standig ab 01.02.2001, wo der Bebauungsplan genehmigt werden kann, wurden am 27.6.2000 öffentlich bekannt gemacht.
 Der Bebauungsplan ist somit rechtsverbindlich.
 Neufassung: den 27.6.2000
 (Bürgermeister Gilling)



Stadt Neufassung
 Kreis Offenbach

BEBAUUNGSPLAN NR. Z4
MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

"MITTELDICK"
(ORTSTEIL ZEPPELHEIM)

M 1:500
 April 2000

Stadtplannungsamt -
 Magistrat der Stadt Neufassung