Gesetzliche Grundlage ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.08.1997die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntgabe vom 23.1.1990 sowie die Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20.12.1993 in Verbindung mit der Veränderung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.1.1977.

ZEICHENERKLÄRUNG

FLÄCHEN FÜR GEMEINBEDARF
(§ 9Abs.1 Nr.5 BauGB)

Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- hier: Vereinsheim Sportverein -

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §16 BauNVO)

0,20 Grundflächenzahl
II Geschoßflächenzahl
(bei der Vollgeschossen - als Höchstmaß -

FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN
(§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB)

Sport- und Tennisplatz

GRÜNFLÄCHEN
(§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Private Grünflächen - Zweckbestimmung Obstwiese -

Private Grünflächen - Zweckbestimmung Obstgarten -

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §16 BauNVO)

0,05 Grundflächenzahl

Private Grünflächen - Zweckbestimmung Garten -

FLÄCHEN FÜR DIE FORST- UND LANDWIRTSCHAFT
(§9 Abs.1 Nr.18a und 18b BauGB)

Fläche für die Landwirtschaft

Fläche für den Weinbau

Fläche für die Forstwirtschaft

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- hier: vegetative Böschungssicherung -

ERHALT UND PFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
(§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

zu erhaltende/zu pflanzende Bäume und Sträucher

zu erhaltende Einzelbäume

zu erhaltende Kleinstrukturen
- hier: Gebüsche und Bäume -

VERKEHRSFLÄCHEN
(§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche
- hier: Fahrbahn und Gehweg

Straßen- und Wegrain

Feldweg

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§9 Abs.1 Nr.7a BauGB)

Mindestabstand für Zäune an Hauptverkehrungswegen
(§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Grenze des Landschaftsschutzgebietes
- Landkreis Offenbach" gem. Verordnung vom 13.3.2000

Freistellung mit Schutzzone

Bauverbotszone gem. § 23 Abs. 1 Hess. Straßengesetz
(20 bzw. 15 m vom befestigten Fahrbahnrand)

Regionalsparkweg, geplanter Verlauf

GEOMETRISCHE RICHTIGKEIT

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke dem Nachweis des Liegenschaftskatasters entsprechen.

Offenbach/Main, den 24.04.1996
Der Landrat des Landkreises Offenbach-Katasteramt
i.A.

6. Fläche für den Weinbau
Bauliche Anlagen sind im baurechtlich genehmigten Umfang zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Flächen für den Gemeinbedarf - Zweckbestimmung Vereinsheim Sportverein -**

1.1 Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Fugenpflaster mit mind. 3cm breiten Fugen, Rasengittersteine, Schotterrasen oder wassergebundene Decke) zu befestigen (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB).

1.2 Stellplätze sind durch Gehölzpflanzungen (Bäume und Sträucher) gemäß Artenverwendungsliste einzugrünen,
alle 4 Stellplätze ist ein Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB).

1.3 Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist - abgesehen von den erforderlichen Stellplätzen und Zufahrten - gärtnerisch
dabei ist - unter Anrechnung der festgesetzten zu erhaltenden bzw. zu pflanzenden Bäume und Sträucher - mind. die Hälfte der zu begrünenden Flächen mit Gehölzen gemäß Artenverwendungsliste zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten,
ein Baum entspricht 10 qm, ein Strauch 1,5 qm.
(§9 Abs.1 Nr.20 U.V.m. §9 Abs.1 Nr.25 und b BauGB)

1.4 Mindestens ein Viertel der Außenwandfläche baulicher Anlagen, aber alle Außenwandflächen, die auf einer Fläche von mehr als 30 qm fensterlos sind, sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen,
dazu sind am Fuß der zu begrünenden Wände Pflanzungen mit einem seitlichen Pflanzabstand von max. 80 cm durchzuführen (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB).

1.5 Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen ist über ein getrenntes Leitungsnetz in Zisternen auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten und als Brauchwasser (z.B. Grauwasser) zu nutzen (z.B. Toilettenspülung, Bewässerung der Grünflächen bzw. des angrenzenden Sportplatzes) zu nutzen,
das Fassungsvermögen der Zisternen muß mindestens 500 lqm horizontal projizierte Dachfläche betragen (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB).

2. **Flächen für Sport- und Spielanlagen**

2.1 Die Flächen für Sport- und Spielanlagen sind nur in wasserdurchlässiger Bauweise als Rasenspielfelder oder mit Tennisbelag zulässig (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB).

2.2 Oberflächenaufluß von den Sport- und Spielanlagen sowie der Abfluß von Drainagen ist über ein gemeinsames Leitungsnetz in Zisternen abzuleiten und zur Bewässerung der Sport- und Spielanlagen zu nutzen; das Fassungsvermögen der Zisternen muß mindestens 150 lqm zu bewässernde Vegetationsfläche betragen (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB).

3. **Private Grünflächen**

3.1 Vorhandene Obstbaumbestände sind zu erhalten. Ihr Restand soll durch fachgerechte Pflege dauerhaft gewährleistet werden.
(§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

3.2 Vorhandene Nadelgehölze sind zu entfernen. Bei
Neupflanzungen sind, unter Berücksichtigung der Grenzabstände des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes, vorzugsweise Arten der Artenverwendungsliste einzupflanzen. Das Aufpflanzen bodennahen von Nadelgehölzen ist unzulässig.
(§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

3.3 Das Belagen von Stellplätzen, Wegen und sonstigen Flächen mit wasserundurchlässigen Materialien wie mit Pflaster, Rasengittersteinen, Schotter oder ähnlichen Materialien ist außerhalb der jeweils zulässigen Grundflächen von Gartenbauten bzw. Gerätehütten unzulässig (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB).

3.4 Die Unterbringung von Hunden in Abseserhalt des Hundehalters und die Errichtung von Zwingern ist unzulässig (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB).

3.5 Kleintierhaltung und Wiederzucht sind in Anlehnung an die "Richtlinien zur Förderung einer extensiven Landschaftspf." HMLWLFN, 20. Juli 1985, mit einem Viehbesatz von höchstens 1,4 Großvieh-Einheiten pro Hektar zulässig. Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand ist vor Verbiß zu schützen. (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB).

Bei der Berechnung der Großvieheinheiten (GV) gelten die 4,5 qm e.g. Richtlinie:
Pferde über zwei Jahre 1,00 GV
Rinder von zwei bis zu drei Jahren 0,70 GV
Pferde von zwei bis 6 Monaten 0,50 GV
Rinder unter zwei Jahren 0,35 GV
Ziegen und Lungvieh unter 6 Monaten 0,10 GV
Schafe 0,05 GV
Schafe (30-50 kg) 0,08 GV
Mutterschafe über 50 kg 0,10 GV
Zuchtsauen 0,33 GV
Mastschweine 0,20 GV
Ferkel (unter 6 Monaten) 0,02 GV
Kaninchen (Zuchtweibchen) von über 1 Jahr 0,12 GV

3.6 Für die Haltung von Bienen und Wabenvölk dürfen die für Lauben, Stallungen, Gerätehütten oder ähnliche bauliche Anlagen festgesetzten zulässigen Größen überschritten werden, sollen die bauliche Anlage ausschließlich Zwecken der Imkerei bzw. der Bewirtung im Einklang mit den Zielen der o.g. Richtlinie dient (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB).

3a. **Private Grünflächen - Zweckbestimmung Obstwiese -**

3.7 Pro Obstwiesenparzelle ist max. eine Gerätehütte mit max. 15 cbm umbauten Raum und einer max. Höhe von 2 m zulässig (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; § 16 (2) BauNVO).

3.8 Eine Nutzung und Pflege der Grundstücksfläche ist nur mit genügfähig geschlossener Vegetationsdecke (Einsaat) zulässig (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB).

3.9 Auf der Grundstücksfläche sind Obstbaumbestände oder Wahlhaltbäume in folgender Anzahl vorzugsweise gemäß Artenverwendungsliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume richtet sich nach der Grundstücksfläche und dem zu erwartenden Kronendurchmesser der ausgewachsenen Bäume. Vorhandene Obstbaumbestände werden angerechnet.
(§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
pro angefangene 100 qm Grundstücksfläche ein Hochstamm Obstbaum
(Kronendurchmesser = 6 m, Pflanze, Zwetsche, Mirabelle, Quitte u.ä.); oder
pro angefangene 150 qm Grundstücksfläche ein mittelhoher Obstbaum
(Kronendurchmesser 5 - 10 m, Apfel, oder
pro angefangene 200 qm Grundstücksfläche ein großhoher Obstbaum
(Kronendurchmesser > 10 m, Birne, Süßkirsche, Walnuß)

3.10 Das Errichten von Zäunen und sonstigen Einfriedungen (z.B. Hecken) ist unzulässig. Ausgenommen sind Holzzäune im Falle einer Beweidung. Zäune zur Einfriedung von Bienenständen sowie freiwachsende Hecken und Gehölzsche entlang öffentlicher Wegerandstr. (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB).

3b. **Private Grünflächen - Zweckbestimmung Obstgarten -**

3.11 Gartenlauben, Stallungen, Gerätehütten oder ähnliche bauliche Anlagen sind im Rahmen einer Grundflächenzahl von 0,03 zulässig, sie dürfen jedoch einschließlich überdeckten Freisitz 30 cbm umbauten Raum nicht überschreiten, die max. zulässige Höhe der Gartenlauben, Stallungen, Gerätehütten oder ähnlichen baulichen Anlagen liegt bei 2,80m. Pro Gartenparzelle ist nur eine der genannten baulichen Anlagen zulässig (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; § 16 (2) BauNVO).

3.12 Auf der Grundstücksfläche und Obstbaumbestände oder Wahlhaltbäume in folgender Anzahl vorzugsweise gemäß Artenverwendungsliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume richtet sich nach der Grundstücksfläche und dem zu erwartenden Kronendurchmesser der ausgewachsenen Bäume. Vorhandene Obstbaumbestände werden angerechnet.
pro angefangene 100 qm Grundstücksfläche ein Hochstamm Obstbaum
(Kronendurchmesser = 6 m, Pflanze, Zwetsche, Mirabelle, Quitte u.ä.); oder
pro angefangene 300 qm Grundstücksfläche ein mittelhoher Obstbaum
(Kronendurchmesser 5 - 10 m, Apfel, oder
pro angefangene 400 qm Grundstücksfläche ein großhoher Obstbaum
(Kronendurchmesser > 10 m, Birne, Süßkirsche, Walnuß)
(§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

3.13 Bei der Errichtung von Zäunen ist das Einbauen von Sockelmauern und Stellfeldern unzulässig (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB).

3.14 In den im Plan dargestellten Bereichen entlang der Hauptverkehrsgänge ist für das Errichten von Zäunen ein Mindestabstand von 1 m gemessen ab Grenze der Wegeparzelle einzuhalten. Laufen und Innehalb dieses 1m-Streifens unzulässig (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB).

3.15 Eine Nutzung und Pflege der Grundstücksfläche als reichohlige flaserfläche ist unzulässig zulässig ist eine gärtnerische Nutzung (nicht gewerblicher Anbau von Gemüse, Obst, Beeren und Weinreben)
(§9 Abs.1 Nr.20 BauGB).

3c. **Private Grünflächen - Zweckbestimmung Garten -**

3.16 Gartenlauben, Stallungen, Gerätehütten oder ähnliche bauliche Anlagen sind zulässig; sie dürfen jedoch einschließlich überdachtem Freisitz 30 cbm umbauten Raum nicht überschreiten, die max. zulässige Höhe der Gartenlauben, Stallungen, Gerätehütten oder ähnlichen baulichen Anlagen liegt bei 2,80m. Pro Gartenparzelle ist max. eine der genannten baulichen Anlagen zulässig (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; § 16 (2) BauNVO).

3.17 Bei der Errichtung von Zäunen ist das Einbauen von Sockelmauern und Stellfeldern unzulässig (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB).

4. **Erhalt und Pflanzung von Bäumen und Sträuchern**

4.1 Entlang der im Plan dargestellten Fläche für die Forstwirtschaft ist randlich ein mind. 5 m breiter Waldmantel aus freien ganz Verwendungsliste zu erhalten bzw. anzulegen. Durch regelmäßige Pflegemaßnahmen im Turnus von 3 Jahren ist die ungestörte Stufigkeit des Waldrandes zu gewährleisten (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB).

5. **Verkehrsflächen**

5.1 Die im Plan dargestellten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Feldwege/Fuß- und Radwege - sind als Graswege zu erhalten. Versiegelte Flächen sind unter Verwendung von Rasenfugensteinen oder wassergebundener Decke rückzubauen. Der Unterbau ist in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Davon ausgenommen ist der Feldweg entlang der K 173 und die Verbindungsweg der Gölzenhainer Straße, als Ihrer Teil einer übergeordneten Fuß- und Radwegverbindung sind
(§9 Abs.1 Nr.11 U.Nr.15 BauGB; §9 Abs.1 Nr.20 BauGB).

6. **Flächen für den Weinbau**

6.1 Bauliche Anlagen sind im baurechtlich genehmigten Umfang zulässig.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 87 HBO)

1. **Flächen für den Gemeinbedarf - Zweckbestimmung Vereinsheim Sportverein -**

1.1 Einfriedungen sind nur zulässig in Form von:
- Holzlattenzäunen Hecken, Gehölzgruppen oder -reihen gem. Artenverwendungsliste
- durchsichtigen, maximal 1,0m hohen Zäunen, die in einen Gehölzsaum gem. Artenverwendungsliste zu integrieren bzw. zu bepflanzen sind.

2. **Flächen für Sport- und Spielanlagen**

2.1 Einfriedungen sind nur zulässig in Form von:
- Holzlattenzäunen Hecken, Gehölzgruppen oder -reihen gem. Artenverwendungsliste
- durchsichtigen, maximal 1,8 m hohen Zäunen, die in einen Gehölzsaum gem. Artenverwendungsliste zu integrieren bzw. zu bepflanzen sind.
- als Ballfangzaun im Bereich der Tore bis zu einer Höhe von 4 m

3. **Private Grünflächen**

3.1 Einfriedungen bei Obstgärten und Gärten sind unter Beachtung der entsprechenden bepflanzungsrechtlichen Festsetzungen nur zulässig in Form von:
- heckenähnlichen Hecken, Gehölzgruppen oder -reihen gem. Artenverwendungsliste
- durchsichtigen, maximal 1,0 m hohen Zäunen mit einer Mindestmaschenweite von 6 x 6 cm

3.2 Einfriedungen bei Obstwiesen sind unter Beachtung der entsprechenden bepflanzungsrechtlichen Festsetzungen nur zulässig in Form von:
- Stahlrohrzäunen in einer Höhe von max. 1,2 m
- Holzzäunen in einer Höhe von max. 1,2 m in 1-2 reihiger waagrechter Lattung
- Maschendrahtzäunen in einer Höhe von max. 1,2 m mit einer Maschenweite von mind. 15 cm

sowie entlang von öffentlichen Wegerandstr in Form von:
- heckenähnlichen Hecken und Gebüschen

3.3 Gartenlauben, Stallungen, Gerätehütten oder ähnliche bauliche Anlagen sind in Holzbauweise auszuführen, Nass Stein, Beton- und Ziegelbausteinen sind nur für Fundamente, Sockel und Fußböden bis maximal 1m Höhe über dem Boden zulässig. Dächer sind als Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächern, sofern mit Holz verkleidet zulässig.

3.4 Die Fassaden sind, soweit sie massiv erstellt, entsprechend der nachfolgenden RAL-Farbtöne in einem das Landschaftsbild nicht negativ beeinflußenden Farbton zu gestalten.
(z.B. grün-beige, rotbraun, ziegelrot, RAL 6005 grün, RAL 6006 oliv, RAL 6007 flaschengrün, RAL 6008 braun, RAL 6009 tannengrün, RAL 6010 grasgrün, RAL 6011 reseda grün, RAL 6012 schwarzgrün, RAL 6013 schilfgrün, RAL 6014 gelboliv, RAL 6015 schwarzoliv, RAL 6016 türkisgrün, RAL 6017 maigrün, RAL 6018 gelbgrün, RAL 6019 weißgrün, RAL 6020 chromoxidgrün, RAL 6021 blassgrün, RAL 6022 braunoliv, RAL 6023 gelbgrün, RAL 6024 verkehrsgrün, RAL 6025 farngrün, RAL 6026 opalgrün, RAL 6027 lichtgrün, RAL 6028 kiefergrün, RAL 6029 minzgrün, RAL 6030 grün, RAL 6031 grün, RAL 6032 signalgrün, RAL 6033 minzgrün, RAL 6034 pastellgrün, RAL 6035 perlgrün, RAL 6036 perlopalgrün, RAL 6037 reingrün, RAL 6038 leuchtgrün, RAL 6039 weißgrün, RAL 6040 grün, RAL 6041 grün, RAL 6042 grün, RAL 6043 grün, RAL 6044 grün, RAL 6045 grün, RAL 6046 grün, RAL 6047 grün, RAL 6048 grün, RAL 6049 grün, RAL 6050 grün, RAL 6051 grün, RAL 6052 grün, RAL