Bebauungsplan 1/17
"Sport-, Bildungs- und Freizeitcampus Lettkaut Sprendlingen"

DREIEICH

Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.September 2017 (BGBl. I S. 3434)
Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. S. 629), zuletzt geändert am 28. Mai 2018 (GVBl. S. 184, 188)
Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198)
Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21. Juni 2018 (GVBl. S. 291)
Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. August 2018 (GVBl. S. 366)

TA Lärm, Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl Nr. 26/1998 S. 503) zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)
16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269)
18. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung) vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 1. Juni 2017 (BGBl. I S. 1468)

RAS-LP4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren", Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, aktuelle Fassung

Planzeichenverordnung (PlanzV) Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Satzung der Stadt Dreieich über die Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie über das Ablösen der Verpflichtung zum Herstellen von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatz- und Ablösesatzung) in der Fassung vom 28.06.2019
Satzung der Stadt Dreieich zum Schutz von Bäumen (Dreieicher Baumschutzsatzung) in der Fassung vom 01.04.2014
Entwässerungssatzung der Stadt Dreieich in der Fassung vom 11.12.2017

Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Landkreis Offenbach" vom 13. März 2000, bekannt gegeben im Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 03. April 2000, Nr. 14, Seite 1123 ff.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung:
-Sportcampus
-Sportanlage Schützenverein

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

z.B. 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
z.B. 2,4 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)
z.B. VI Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
Abgenzung unterschiedlicher Nutzung

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

offene Bauweise
Baugrenze (§ 23 BauNVO)

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

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:
Parkplatz
Fläche für Nebenanlagen

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung:
Parkanlage
Private Grünfläche
Zweckbestimmung:
Flächen für Sport und Spielanlagen
Dauerkleingärten
Sonstige Freizeit- und Erholungsanlage (Vereinsfläche mit hohem Grünanteil)

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Fläche für die Landwirtschaft

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a und b und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
E1 naturschutzrechtliche Maßnahmenstandorte
Umgrenzung von Flächen mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9 (1) Nr. 25a und (6) BauGb)
Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§9 (1) Nr. 25b und (6) BauGb)
Anpflanzbindung für Einzelbäume
Erhaltungsbindung für Einzelbäume

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
5m Vermaßung in Metern, z.B. 5m
Externe Kompensationsfläche
Höhenpunkt mit Höhenangabe

Nachrichtliche Übernahmen

Römische Straße (Lage nicht hinreichend bestimmbar)
Altlastenstandort: Deponie
Landschaftsschutzgebiet

Textliche Festsetzungen

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BauGB)

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

1.1 Sondergebiet Sportcampus (SO Sportcampus), Teilgebiet I gemäß § 11 (2) BauNVO

1.1.1 Das Sonstige Sondergebiet Sportcampus dient der Unterbringung einer Sporthalle, ergänzender betriebs- und standortbezogener Nutzungen in untergeordnetem Umfang sowie eines sportbezogenen Beherbergungsbetriebes einschließlich seiner untergeordneten Nebennutzungen.

1.1.2 In dem unter 1.1.1 genannten Gebiet sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig:
_ Sportanlagen (Sportplätze, Trainingsfelder) als offene Rasenflächen, Hartplätze (auch mit Kunststoff-, oder Kunstrasen- oder anderen versiegelten Platzgestaltungen)
_ Gebäude und Nebenanlagen für sportbezogene Ausbildungsstätten
_ Beherbergungsbetrieb in anlagenkonformer Größe
_ untergeordnete gastronomische Einrichtungen
_ betriebsbezogene, sportmedizinische Einrichtungen
_ Tribünen, Funktionsräume wie Umkleiden und technische Anlagen
_ betriebsbezogene Lager- und Abstellplätze
_ Stellplatzanlagen und Fahrradabstellplätze, die im unmittelbaren Zugangsbereich zu konzentrieren sind
_ nutzungsbezogene Aufstellflächen für Medientechnik, Rettungs-, Feuerwehr- und Versorgungsfahrzeuge sowie Polizei- und Ordnungskräfte

1.2 Sondergebiet Sportanlage (SO Sportcampus), Teilgebiete II und III gemäß § 11 (2) BauNVO

1.2.1 Das Sonstige Sondergebiet Sportanlage dient der Unterbringung von Sportanlagen sowie ergänzenden betriebs- und standortbezogenen Nutzungen in untergeordnetem Umfang.

1.2.2 In dem unter 1.2.1 genannten Gebiet sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig:
_ Sportanlagen (Sportplätze, Trainingsfelder) als offene Rasenflächen (soweit sie nutzungsbedingt nicht versiegelt werden müssen) einschließlich Nebenflächen, die der sportlichen Nutzung dienen
_ sportbezogene Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, die der ausgewiesenen Nutzung dienen,
_ untergeordnete gastronomische Einrichtungen
_ betriebsbezogene, sportmedizinische Einrichtungen
_ Tribünen, Funktionsräume wie Umkleiden und technische Anlagen
_ betriebsbezogene Lager- und Abstellplätze
_ Stellplatzanlagen und Fahrradabstellplätze, die im unmittelbaren Zugangsbereich zu konzentrieren sind
_ nutzungsbezogene Aufstellflächen für Medientechnik, Rettungs-, Feuerwehr- und Versorgungsfahrzeuge sowie Polizei- und Ordnungskräfte
_ Flutlichtanlage bis zu einer Masthöhe von 16 m

1.3 Sondergebiet Sportschützen (SO Schützenverein) gemäß § 11 (2) BauNVO

1.3.1 Das Sonstige Sondergebiet Schützenverein dient der Unterbringung einer vereinsgebundenen Schießsportanlage sowie ergänzender betriebs- und standortbezogener Nutzungen in deutlich untergeordnetem Umfang. Darüber hinaus sind Stellplatzanlagen und Fahrradabstellplätze in anlagenkonformer Größe zulässig, deren Standorte im unmittelbaren Zugangsbereich zu konzentrieren sind.

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

2.1 Zulässige Grundfläche gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 19 BauNVO

Die maximal zulässige Grundfläche aller zulässigen baulichen Anlagen wird gemäß Planeintrag als Höchstmaß festgesetzt.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO

Alle Höhenangaben sind absolute Maße.
Für die Festsetzung des Maßes der Höhe baulicher Anlagen gilt als unterer Bezugspunkt die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen dem Grundstück und der angrenzenden maßgeblichen Erschließungsfläche. Zur Orientierung sind die Höhenfestpunkte im Plangebiet heranzuziehen.
Als oberer Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen gilt bei geneigten Dächern der First, bei Flachdächern die Oberkante Attika.
Die geringfügige Überschreitung der maximalen Höhenfestsetzungen durch technische Aufbauten wie Aufzugsschächte, Schornsteine oder Antennenanlagen, Flutlicht- sowie betrieblich, technisch oder konstruktiv notwendige Anlagen und Bauteile ist zulässig. Aufgesetzte Geländer oder offene Brüstungen werden bei der Gebäudehöhe nicht berücksichtigt.
Technische Aufbauten sind abzuschirmen und einzuhausen.

2.3 Nicht überbaubare Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (5) BauNVO

Ausnahmsweise sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen deutlich untergeordnete Nebenanlagen, soweit sie dem technischen Betrieb dienen, zulässig.

3. Überschreitung von Baugrenzen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO und § 31 (1) BauGB

Ausnahmsweise ist sowohl für untergeordnete, erdgeschossige Gebäudeteile (Überdachungen, Dachvorsprünge, Abgänge) bis zu einer Tiefe von max. 2 m als auch für aus brandschutztechnischen Gründen notwendige Fluchttreppen und -wege die Überschreitung der Baugrenzen zulässig.

4. Nebenanlagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 (1) BauNVO

In den Sonstigen Sondergebieten sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen deutlich untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

5. Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Öffentliche Straßenverkehrsflächen
Die Straßenverkehrsflächen werden entsprechend des Bestandes festgesetzt.
Die Darstellung der Straßenflächen umfasst alle zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Anlagen wie Fahrbahn, Abbiegespuren, mit der Straße mitgeführte Fuß- und Radwege, Bankette, Gräben und Böschungen.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplätze"
Die Darstellung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung umfasst alle zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Anlagen wie Fahrbahn, Abbiegespuren, Fuß- und Radwege, Bankette, Gräben und Böschungen sowie die Flächen der Parkierungsanlagen.

6. Ver- und Entsorgungsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB

wird ergänzt.

7. Grünordnerische Festsetzungen

7.1 Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Fläche A 1
In der festgesetzten Fläche ist entlang des Geräthsbaches eine Gewässerrenaturierung und naturnahe Ufergestaltung in einem 10 m breiten Streifen vorzunehmen. Die Ufer sind abzuflachen, dem Gewässer ist eine flaches, ausreichend breites Profil bereitzustellen, indem es eigendynamisch ein stabiles Bachbett ausformt. Randlich werden zwei Laichgewässer mit mind. 1,0 m Wassertiefe für Amphibien angelegt. Die Flächen mit Bodenabtrag werden abschnittsweise mit einer Initialpflanzung von Seggen und Binsen (Zielbiotop: Bachröhrichte, Seggenbestände) versehen bzw. es werden Weiden, Erlen und Eschen entlang des Gewässers aufgepflanzt (Pflanzlisten a und c, siehe Kap. VI a und VI b). Die Pflanzungen erfolgen im aufgelockerten Verband (einzeln bzw. trupp weise), dazwischen werden Sukzessionsflächen belassen.
Bei Abgang sind die Gehölzpflanzungen gleichartig zu ersetzen. Es gelten die in der Gehölzauswahlliste angegebenen Qualitäten. Dünger oder Pflanzenschutzmittel dürfen nicht eingesetzt werden. Die Bäume sind mit einer Windsicherung (Baumpfahl) zu versehen und bei Bedarf vor Wildverbiss durch einen Schutz, der regelmäßig zu kontrollieren ist, zu schützen. Bei der Pflanzung ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen" zu beachten. Die Pflege der Bäume ist dauerhaft sicherzustellen.
Bei allen Begrünungsmaßnahmen sind bei der Ausbringung von Pflanzgut vorrangig gebietseigene (gebietsheimische) Herkünfte zu verwenden, nur in Ausnahmefällen sollte noch auf gebietsfremdes Pflanzgut zurückgegriffen werden (§ 40 Abs. 4 BNatSchG).

Fläche A 2
In der festgesetzten Fläche ist das im Zuge der Sukzession entstandene Feldgehölz (ehemals Streuobstbestand oder Garten) zu erhalten und weiterhin einer ungelenkten Sukzession zu überlassen. Innerhalb der Fläche können Fledermausquartiere bzw. Nistkästen für Höhlenbrüter und Kleinsäuger aufgehängt werden.
Nachpflanzungen sind nicht vorzunehmen. Dünger oder Pflanzenschutzmittel dürfen nicht eingesetzt werden. Im Bereich von Wegen und am Übergang zum Sportgelände sind Verkehrssicherungsmaßnahmen zulässig.

Fläche A 3
In der festgesetzten Fläche sind die im Zuge der Sukzession entstandene Feldgehölze (ehemals Streuobstbestand oder Garten) zu erhalten und weiterhin einer ungelenkten Sukzession zu überlassen. Offene Bereiche (ehem. Ackerflächen), die an die Sportfläche angrenzen, sind mit einer etwa 10 m breiten Gehölzbepflanzung zu versehen. Es sind Laub- und Obstbäume sowie Sträucher der Pflanzlisten a, b und c (siehe Kap. VI a, VI b und VI c) zu verwenden.
Dort, wo die Fläche an Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Flächen der Parkierungsanlage) angrenzt, ist eine Obstbaumreihe (8 m Reihenabstand) zu pflanzen. Es sind Obstbäume der Pflanzlisten b (siehe Kap. VI b) zu verwenden.
Bei allen Gehölzpflanzungen gelten die in der Gehölzauswahlliste angegebenen Qualitäten. Dünger oder Pflanzenschutzmittel dürfen nicht eingesetzt werden, die neu gepflanzten Gehölze dürfen in den ersten fünf Jahren organisch gedüngt werden.
Die Bäume sind mit einer Windsicherung (Baumpfahl) zu versehen und bei Bedarf vor Wildverbiss durch einen Schutz, der regelmäßig zu kontrollieren ist, zu schützen. Bei der Pflanzung ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen" zu beachten. Die Pflege der Bäume ist dauerhaft sicherzustellen. Innerhalb der Gehölzfläche können Fledermausquartiers bzw. Nistkästen für Höhlenbrüter und Kleinsäuger aufgehängt werden.
Im Bereich von Wegen und am Übergang zum Sportgelände sind Verkehrssicherungsmaßnahmen zulässig.
Die weiteren gehölzfreien Flächen (ehem. Ackerflächen) sind durch Einsaat zu naturnahen Wiesen zu entwickeln. Diese sind zweimal im Jahr zu mähen. Der erste Mahdtermin liegt zwischen Anfang und Mitte Juni, der 2. Schnitt erfolgt ab September. Dünger oder Pflanzenschutzmittel dürfen nicht eingesetzt werden. Die Flächen sind dauerhaft zu unterhalten.

Bei allen Begrünungsmaßnahmen sind bei der Ausbringung von Pflanzgut vorrangig gebietseigene (gebietsheimische) Herkünfte zu verwenden, nur in Ausnahmefällen sollte noch auf gebietsfremdes Pflanzgut zurückgegriffen werden (§ 40 Abs. 4 BNatSchG).

Fläche A 4
In der festgesetzten Fläche ist das im Zuge der Sukzession entstandene Feldgehölz (ehem. Deponie) zu erhalten und weiterhin einer ungelenkten Sukzession zu überlassen. Innerhalb der Fläche können Fledermausquartiere bzw. Nistkästen für Höhlenbrüter und Kleinsäuger aufgehängt werden.
Nachpflanzungen sind nicht vorzunehmen. Dünger oder Pflanzenschutzmittel dürfen nicht eingesetzt werden. Im Bereich von angrenzenden Zufahrten und am Übergang zum Sportgelände bzw. zu den Kleingärten sind Verkehrssicherungsmaßnahmen zulässig.

Fläche A 5
Die festgesetzte Fläche umfasst eine Streuobstwiesenanlage einer fertiggestellten Kompensationsmaßnahme (Bescheid vom 16.10.2008, V.-Nr. DUNBOFK (Dreh) 562-di-00067).
Hier gelten die mit dem o. g. Bescheid erteilten Nebenbestimmungen und Auflagen unverändert fort.

7.2 Private Grünflächen, Zweckbestimmung Dauerkleingärten i.S.v. § 1 (3) BKleingG gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB

7.2.1 In den Dauerkleingärten dürfen je Gartenparzelle je eine, ausschließlich eingeschossige Gartenlaube errichtet werden, die nicht Wohnzwecken dient und deren Grundfläche einschließlich Nebenanlagen (Kleintierställe, geschlossene Veranden, Geräteräume und überdachte Freisitze) 24 qm und insgesamt 30 cbm umbauten Raums nicht überschreitet.

7.2.2 Die Größe von Gewächshäusern ist auf max. 8 cbm umbauten Raum begrenzt. Der Raum ist auf den maximal umbauten Raum gem. 7.2.1 anzurechnen.

6.2.3 Insbesondere nicht zulässig in den Gärten sind:
- das Abstellen von Campingwagen oder anderen Wagen
- ständige Tierhaltung
- Toiletten (Ausnahme: Komposttoiletten)
- Bau oder Anbau von Neben- und Kellerräumen
- fest installierte Schwimmbecken
- Sichtschutzeinrichtungen (mit Ausnahme von Hecken und sonstigen Pflanzungen)
- ortsfeste, freistehende Kamine und Feuerstätten
- Abfall- und Wertstoffbehälter mit Ausnahme von Kompostanlagen

7.2.4 Ein eingeschossiges Vereinshaus mit einer Grundfläche von max. 150 qm kann zugelassen werden.

7.2.5 In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten" ist eine Befestigung von Freiflächen, mit Ausnahme von durch Kraftfahrzeugen genutzte Flächen, nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

7.3 Private Grünflächen, Zweckbestimmung Sport gemäß § 9 (1) Nr. 5 und 15 BauGB

7.3.1 In der privaten Grünfläche Sport sind Sportplätze und Sportfreiflächen als offene Rasenflächen einschließlich der zugehörigen, betriebsbedingten, deutlich untergeordneten Nebenanlagen zulässig. Unzulässig sind Kunstrasenplätze und mit abdichtenden Materialien ausgeführte Sportfreiflächen. Zulässig ist die Errichtung einer Flutlichtanlage bis zu einer Masthöhe von 16 m.

7.3.2 In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sport" ist eine Befestigung von Freiflächen, mit Ausnahme von durch Kraftfahrzeugen genutzte Flächen, nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

7.4 Private Grünflächen, Zweckbestimmung Vereinsflächen mit hohem Grünanteil gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB

7.4.1 Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Vereinsflächen mit hohem Grünanteil" können ohne genaue Lage- und Größenfestlegung zulässig sein:
_ freiraumbezogene Gebäudetypologien, deren Nutzung ausschließlich und nachweislich dem Vereinszweck dienen
_ betriebsbedingte, deutlich untergeordnete Nebenanlagen
_ Stellplätze im unmittelbaren Zugangsbereich der Vereinsflächen.

7.4.2 In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Vereinsflächen mit hohem Grünanteil" ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten, mit Ausnahme von durch Kraftfahrzeugen genutzte Flächen, nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

7.5 Private Grünflächen, Zweckbestimmung Kindergarten Spiel, Sport und soziale Zwecke gemäß § 9 (1) Nr. 5 und 15 BauGB

7.5.1 Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Kindergarten, Spiel, Sport und soziale Zwecke" können gemäß Planeintrag zulässig sein:
_ freiraumbezogene Gebäudetypologien, deren Nutzung ausschließlich und nachweislich der sozialen Einrichtung dienen
_ betriebsbedingte, deutlich untergeordnete Nebenanlagen
_ Stellplätze und Fahrradabstellplätze im unmittelbaren Zugangsbereich des Grundstückes.

7.5.2 In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten, Spiel, Sport und soziale Zwecke" ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten, mit Ausnahme von durch Kraftfahrzeugen genutzte Flächen, nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

7.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

7.6.1 Grundstücksbegrünung in den Sondergebieten
Die nicht überbauten Grundstücksflächen (Grundstücksfreifläche) sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Je angefangene 500 m² Grundstücksfreifläche ist mindestens ein heimischer und standortgerechter Laub- oder Obstbaum anzupflanzen (vgl. Pflanzlisten a und b, Kap. VI a und VI b). Die vorhandenen Gehölze können mit berücksichtigt werden. Alle Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Bei allen Begrünungsmaßnahmen sind bei der Ausbringung von Pflanzgut vorrangig gebietseigene (gebietsheimische) Herkünfte zu verwenden, nur in Ausnahmefällen sollte noch auf gebietsfremdes Pflanzgut zurückgegriffen werden (§ 40 Abs. 4 BNatSchG).

7.6.2 Dachbegrünung
Flachdächer ab einer Dachaufsichtsfläche von 300 qm sind zu einem Anteil von mindestens 50 % zu begrünen. Empfohlen werden die Arten einer extensiven Dachbegrünung der Pflanzliste c (siehe Kapitel VI d). Die begrünten Dächer sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

7.6.3 Stellplatzbegrünung
Stellplatzflächen sind mit Bäumen gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Dreieich in der jeweils gültigen Fassung zu gliedern. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Empfohlen werden die Laubbäume der Pflanzliste a (siehe Kapitel VI a).

7.6.4 Fläche E 1
In der festgesetzten Fläche sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten. An geeigneten Standorten (gehölzfreie Flächen) sind weitere Laub- und Obstbäume sowie Sträucher der Pflanzlisten a, b und c (siehe Kap. VI a, VI b und VI c) zu pflanzen. Bei Abgang sind die Pflanzungen gleichartig zu ersetzen. Es gelten die in der Gehölzauswahlliste angegebenen Qualitäten. Dünger oder Pflanzenschutzmittel dürfen nicht eingesetzt werden, die neu gepflanzten Gehölze dürfen in den ersten fünf Jahren organisch gedüngt werden. Die Bäume sind mit einer Windsicherung (Baumpfahl) zu versehen und bei Bedarf vor Wildverbiss durch einen Schutz, der regelmäßig zu kontrollieren ist, zu schützen.
Bei der Pflanzung ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen" zu beachten. Die Pflege der Bäume ist dauerhaft sicherzustellen.
Randlich zu den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Flächen der Parkierungsanlage) ist durch Einsaat eine naturnahe Wiese zu entwickeln. Sie ist zweimal im Jahr zu mähen. Der erste Mahdtermin liegt zwischen Anfang und Mitte Juni, der 2. Schnitt erfolgt ab September. Dünger oder Pflanzenschutzmittel dürfen nicht eingesetzt werden. Die Fläche ist dauerhaft zu unterhalten.
Bei allen Begrünungsmaßnahmen sind bei der Ausbringung von Pflanzgut vorrangig gebietseigene (gebietsheimische) Herkünfte zu verwenden, nur in Ausnahmefällen sollte noch auf gebietsfremdes Pflanzgut zurückgegriffen werden (§ 40 Abs. 4 BNatSchG).

7.6.5 Fläche E 2
In der festgesetzten Fläche ist längs der Landesstraße (L 3262, Darmstädter Straße) eine Baumreihe aus Laub- oder Obstbäumen der Pflanzlisten a und b (siehe Kap. VI a und VI b) zu pflanzen. Bei Abgang sind die Pflanzungen gleichartig zu ersetzen. Es gelten die in der Gehölzauswahlliste angegebenen Qualitäten. Dünger oder Pflanzenschutzmittel dürfen nicht eingesetzt werden, die neu gepflanzten Gehölze dürfen in den ersten fünf Jahren organisch gedüngt werden. Die Bäume sind mit einer Windsicherung (Baumpfahl) zu versehen und bei Bedarf vor Wildverbiss durch einen Schutz, der regelmäßig zu kontrollieren ist, zu schützen. Bei der Pflanzung ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen" zu beachten. Die Pflege der Bäume ist dauerhaft sicherzustellen.
Die weitere festgesetzte Fläche ist durch Einsaat zu einer naturnahen Wiese zu entwickeln. Sie ist zweimal im Jahr zu mähen. Der erste Mahdtermin liegt zwischen Anfang und Mitte Juni, der 2. Schnitt erfolgt ab September. Dünger oder Pflanzenschutzmittel dürfen nicht eingesetzt werden. Die Fläche ist dauerhaft zu unterhalten.
Bei allen Begrünungsmaßnahmen sind bei der Ausbringung von Pflanzgut vorrangig gebietseigene (gebietsheimische) Herkünfte zu verwenden, nur in Ausnahmefällen sollte noch auf gebietsfremdes Pflanzgut zurückgegriffen werden (§ 40 Abs. 4 BNatSchG).

7.6.6 Einzelbäume
Die in der Planzeichnung zum Anpflanzen festgesetzten Bäume (gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB) sind an der betreffenden Stelle zu pflanzen. Es werden die Gehölze der Pflanzlisten a, b und c (siehe Kap. VI) empfohlen. Es gelten die in der Gehölzauswahlliste angegebenen Qualitäten. Wenn die Baumpflanzung nicht mit am geplanten Standort durchgeführte werden kann (z. B. Grundstückszufahrt), kann mit Zustimmung der Stadt Dreieich der Standort um bis zu 5 m verschoben werden, im Ausnahmefall kann ein Baumstandort entfallen.

7.7 Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume und flächenhaften Gehölzbestände (Fläche E 3 bis E 5) sind dauerhaft zu erhalten und während der Bauphase gem. RAS-LP4 („Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren" Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen 1999) wirksam vor Beschädigung zu schützen. Abgegangene Bäume/Baumbestände sind zu ersetzen, es werden die Gehölze der Pflanzlisten a, b und c (siehe Kap. VI a, VI b und VI c) empfohlen. Es gelten die in der Gehölzauswahlliste angegebenen Qualitäten.

8. Versickerung von Regenwasser gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume und flächenhaften Gehölzbestände (Fläche E 3 bis E 5) sind dauerhaft zu erhalten und während der Bauphase gem. RAS-LP4 („Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren" Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen 1999) wirksam vor Beschädigung zu schützen. Abgegangene Bäume/Baumbestände sind zu ersetzen, es werden die Gehölze der Pflanzlisten a, b und c (siehe Kap. VI a, VI b und VI c) empfohlen. Es gelten die in der Gehölzauswahlliste angegebenen Qualitäten.

9. Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß §9 (1) Nr. 24 BauGB

Die DIN EN 12193 „Licht und Beleuchtung – Sportstättenbeleuchtung" definiert die Anforderungen an die Spielfeldbeleuchtung sowie die erforderliche Notbeleuchtung.
Im Plangebiet sind zur Außenbeleuchtung nur zielgerichtete Leuchten (Planflächenstrahler) mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum zulässig.
Die Betriebsdauer der Flutlichtanlage sowie der übrigen Beleuchtungen sind auf das zwingend notwendige Maß zu begrenzen.
Wände dürfen nicht angestrahlt werden.

10. Artenschutzgemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Zur Vermeidung des Eintritts der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände sind folgende Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen vorzusehen:

Vermeidungsmaßnahmen

V1 Bei baulichen Veränderungen (Neu-, Aus-, Erweiterung- und Umbauten) im Bebauungsplangebiet sind die Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Das konkrete Vorgehen ist in jedem Einzelfall vor Baubeginn mit der zuständigen Behörde abzustimmen.
V2 Notwendige Rodungsmaßnahmen von Gehölzen sollen nur zwischen dem 1. Oktober und vor dem 1. März erfolgen, um den Verlust von Brutplätzen von Vögeln zu vermeiden (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz). Außerhalb dieses Zeitraumes ist eine Rodung von Gehölzen ohne Genehmigung nicht zulässig.
V3 Vorlaufend zur Durchführung von Fäll- und Rodungsarbeiten sind Höhlen und Spalten in Gehölzen durch eine fachkundige Person zu kontrollieren und ggf. darin befindliche Tiere zu bergen. Damit wird der Eintritt des Verbotstatbestands nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG vermieden.
V4 Bei Fäll- und Rodungsarbeiten während der Brutzeit ist eine Umweltbaubegleitung vorzusehen, die eine Zerstörung von Brutplätzen verhindert und um Umweltschäden im Sinne des Umweltschadensgesetzes zu vermeiden.
V5 Bei Abriss von Gebäuden sowie baulichen Veränderungen (Neu-, Aus-, Erweiterung- und Umbauten) sind diese unmittelbar vorher (unabhängig von der Jahreszeit) auf Quartiere von Fledermäusen, bzw. bei Abriss innerhalb der Vogelbrutzeit auch auf Neststandorte von Vogelarten hin zu untersuchen. Gegebenenfalls müssen bei einer Besiedlung dann weitere Maßnahmen zum Schutz der Arten im Vorfeld ergriffen werden, damit die Verbote des § 44 BNatSchG nicht eintreten.
V6 Vorlaufend zur Baufeldfreimachung sind die im Baufeld liegenden für Zauneidechsen geeigneten Flächen und Strukturen durch eine fachkundige Person auf Besatz zu kontrollieren und ggf. eidechsensicher einzuzäunen. Das Verlassen der gezäunten Fläche in Richtung angrenzender Habitate bzw. des Ersatzlebensraumes für die Tiere muss weiterhin möglich sein. Die Flächen mit Eidechsenbestand sind anschließend im Winter ohne die Befahrung von schwerem Gerät zu beräumen. Im folgenden Jahr (April bzw. Anfang September) sind die Tiere von der Fläche zu vergrämen und in Richtung der geschaffenen Ersatzlebensräume zu verbringen.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF)

CEF 1 Im Bereich der Maßnahmenflächen A 1 bzw. A 3 sind die bisher als Acker genutzten Freiflächen in lückige Rasenfluren umzuwandeln und zusätzlich in der ganzen Maßnahmenfläche geeignete Strukturelemente wie z. B. Stein- und Holzhaufen oder Kahlstellen anzulegen. Hierdurch kann geeigneter Ersatzlebensraum für die vergrämten Individuen bereitgestellt werden, in den die Zauneidechsen einwandern bzw. ausgebracht werden können. Bei 2 adulten Exemplaren (entspricht erfahrungsgemäß einer Population von 12 adulten Tieren) ist von einem Flächenbedarf von etwa 2.000 m² auszugehen (12 x 150 m²).

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BauGB i.v.m. § 91 (3) HBO

1. Gestaltung baulicher Anlagen

Grelle Fassadenfarben oder gemusterte Fassaden sowie spiegelnde oder Licht reflektierenden Materialien sind unzulässig.
Geschlossene Wandflächen sind, soweit betriebliche oder bautechnische Anforderungen nicht entgegen stehen, mit Kletterpflanzen zu begrünen. Empfohlen werden die Arten einer extensiven Dachbegrünung der Pflanzliste c (siehe Kap. VI d).
Erforderliche Anlagen der Gebäudetechnik sind innerhalb der Gebäudehülle anzuordnen.
Abfallsammelstellen und Containerstandplätze sind in Gebäude zu integrieren oder durch begrünte Sichtblenden abzudecken sowie einzufassen.

2. Werbeanlagen

Werbeanlagen aller Art sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans unzulässig, ausgenommen sind Bandenwerbungen an den Sportflächen sowie Werbeflächen auf der der Sportanlage zugewandten Seite der Tribünenanlagen.

3. Flächenbefestigung

Stellplätze, Zufahrten und sonstige Wege- und Platzflächen sind, soweit für diese nicht aus nachweisbar betrieblichen Gründen eine Versiegelung erforderlich ist, mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Drainagepflaster, Pflaster mit breiten Fugen, Rasengittersteine, Rasenpflaster) herzustellen.

4. Müllsammelstellen, Containerstandplätze

Die Standplätze für die Müllsammlung sind in Gebäude zu integrieren oder mit einem Sichtschutz und zusätzlicher Bepflanzung einzugrünen.

5. Einfriedungen – Begrünung von Zaunanlagen

Einfriedungen, freiwachsende Gehölze oder Hecken und Zäune sind bis zu einer Höhe von 2 m über Oberkante Gelände, in den Bereichen der Sportanlagen bis zu einer Höhe von 3 m über Oberkante Gelände, zulässig. Ballfangzäune/-anlagen sind entsprechend ihrer technischen Erfordernisse, jedoch maximal bis zu einer Höhe von 8 m zulässig.
Die Komplettierung jedweder Einfriedungen im Plangebiet mit Sichtschutz aus blickdichten Materialien wie Gewebeplanen, Folien, etc. ist unzulässig.
Umfangreichere Zaunanlagen, soweit sie keine Sicherheitsanlagen im Sportbetrieb sind, sind ab einer Länge von 10 m mit Sträuchern, Kletter-, Rank- oder Schlingpflanzen nach der Pflanzliste, Kapitel VI, zu begrünen. Eine Begrünung mit nicht-heimischen Nadelbäumen ist nicht zulässig.
Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 0,10 m einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleinsäugern zu gewährleisten.

6. Abweichungen und Ordnungswidrigkeiten

Die Zulassung von Abweichungen von den Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind gesondert schriftlich zu beantragen. Der Antrag ist zu begründen.

Die Bauaufsichtsbehörde kann von den örtlichen Bauvorschriften nach § 91 (3) HBO genehmigungspflichtige Abweichungen gemäß § 73 (1) HBO zulassen.

Vorsätzliche und fahrlässige Zuwiderhandlungen gegen die Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind gemäß § 86 (1) Nr. 23 HBO ordnungswidrig.
Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 76 (3) HBO mit einer Geldbuße bis zu 15.000 EURO geahndet werden.

III NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 (6) BauGB)

1. Stellplatzsatzung

Die Satzung der Stadt Dreieich über die Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie über das Ablösen der Verpflichtung zum Herstellen von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge in der jeweils gültigen Fassung ist vollinhaltlich anzuwenden.

2. Baumschutzsatzung

Die Satzung zum Schutz der Grünbestände der Stadt Dreieich in der jeweils gültigen Fassung ist vollinhaltlich anzuwenden.

3. Entwässerungssatzung

Die Entwässerungssatzung der Stadt Dreieich in der jeweils gültigen Fassung ist vollinhaltlich anzuwenden.

4. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt vollständig im Bereich der Wasserschutzzone III der Trinkwassergewinnungsanlage für das „Wasserwerk Breitensee" der Stadtwerke Dreieich (ehemals Stadtwerke Sprendlingen GmbH). Entsprechende Nutzungsbeschränkungen zum Schutz des Wassereinzugsgebietes vor Beeinträchtigungen sind zu beachten.
Das Plangebiet befindet sich vollständig in einem Wasserschutzgebiet, das derzeit einem Neufestsetzungsverfahren unterliegt. Das Gebiet wird voraussichtlich nach Zone III B eingestuft und mit den entsprechenden Nutzungsverboten der geltenden Musterverwaltungsvorschrift belegt werden. Dies sollte bereits jetzt berücksichtigt werden. Auf die Schutzgebietsverordnung vom 17.10.1977 (StAnz. 46/1977 S.2214) sowie die zukünftig zu beachtende (Muster-)Wasserschutzgebiets-Verordnung (StAnz. 13/1996 S.985) wird hingewiesen.
Es wird darauf hingewiesen, dass vor einer Nutzung des Grundwassers eine Erlaubnis der zuständigen Wasserbehörde einzuholen ist. Diese wird für die Versickerung von Niederschlagswasser durch öffentliche und gewerbliche Nutzungen gemäß §§ 2. 3, 8-13, 54 und 57 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 9 und 65 Hessisches Wassergesetz (HWG) und der Verordnung über die Zuständigkeit der Wasserbehörden in der jeweils letztgültigen Fassung unabhängig von der Örtlichkeit erforderlich.

5. Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt teilweise im Bereich des Landschaftsschutzgebietes „Kreis Offenbach", festgelegt mit der Verordnung des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 13.03.2000. Schutzgegenstand sind die Wälder und strukturreichen Offenlandbereiche des Landkreises Offenbach. Im Plangebiet sind die landwirtschaftlichen Flächen am Südrand und die Gehölzflächen und Streuobstwiesenbestände am südwestlichen Gebietsrand betroffen.
Die Abgrenzungen des LSG wurden entsprechend in die Planzeichnung übernommen.

6. Altablagerungen

Im Bereich der Flurstücke 550/6, 550/7 und 550/11 in Flur 16 der Gemarkung Sprendlingen hat sich ehemals ein kommunaler Müllplatz befunden. Die Fläche wird bei dem Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) als Altablagerung "Lettkaut" unter der Altis-Nummer 438 002 050 000 016 geführt.
Die Altablagerung liegt ca. 300 m westlich des Gewerbegebietes Dreieichenhain und befindet sich in der Zone IIIB eines Trinkwasserschutzgebietes.

7. Kulturdenkmäler

Im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen entlang der Darmstädter Straße und in den nördlich davon gelegenen Kleingartenflächen wird der Verlauf einer römischen Straße vermutet. Darüber hinaus deuten in den südwestlichen Flächen des Plangebietes Funde von Feuersteinartefakten auf die Existenz einer vorgeschichtlichen Siedlung hin. Die vermuteten Fundstellen sind als Bodendenkmäler nach § 2 Absatz 2 HDSchG geschützt.
Eine geophysikalische Prospektion zur Lagebestimmung ist vor Baumaßnahmen erforderlich.

IV HINWEISE

1. Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies nach § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

2. Schutz von unterirdischen Leitungen

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen sind die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von Ver- und Entsorgungsleitungen zu pflanzen. Sollte der Mindestabstand im Einzelfall nicht eingehalten werden können, sind geeignete Schutzmaßnahmen für die Ver- und Entsorgungsleitungen vorzusehen.

3. Kampfmittel

Im Plangebiet ist mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln zu rechnen.
Auf den Grundstücksflächen ist eine systematische Überprüfung vor Beginn der geplanten Bauarbeiten erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.
Der Kampfmittelräumdienst beim Regierungspräsidium Darmstadt ist zu kontaktieren um die Maßnahmen abzustimmen. Sollte sich bei den Arbeiten der Verdacht auf einen Bombenblindgänger ergeben oder ein Kampfmittel freigelegt werden, ist der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

4. Behandlung des Niederschlagswassers

Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser zu versickern, soweit es nicht in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser oder für die Grundstücksbewässerung genutzt wird. Dabei kann das Überlaufwasser der Zisternen/ Rückhalteanlagen ebenfalls versickert werden. Weitere wasserundurchlässig befestigte Flächen, wie z.B. Stellplätze und Stellplatzanlagen, Hofflächen, Abstellflächen oder Zufahrten können an die Versickerungsanlagen angeschlossen werden, sofern keine grundwassergefährdenden Stoffe verwendet werden bzw. die jeweilige gewerbliche Nutzung dies zulässt.
Für die Planung und Dimensionierung der Versickerungsanlagen ist eine Überprüfung der lokalen Versickerungseigenschaften anhand standortbezogener Versuche erforderlich. Es ist möglich, dass eine Versickerung aufgrund der jeweiligen Bodenverhältnisse nicht möglich ist.

5. Artenschutzrechtliche Bestimmungen

Bei Neu- und Umbauten sollten Niststeine für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter (diverse Vogelarten) bzw. Niststeine für Mauersegler eingebaut und Fledermausquartiere bereitgestellt werden.
Notwendige Rodungsmaßnahmen von Gehölzen sollten nur zwischen dem 1. Oktober und dem 1. März erfolgen, um den Verlust von Brutplätzen von Vögeln zu vermeiden (§ 39 (5) Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz). Außerhalb dieses Zeitraumes ist eine Rodung von Gehölzen ohne Genehmigung nicht zulässig.

6. Landwirtschaftliche Immissionen

Die von der Landwirtschaft, auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, ausgehenden, meist kurzfristigen Geruchs- und Lärmimmissionen einschließlich Viehbetrieb und landwirtschaftlichem Verkehr sind ortsüblich und trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden.

7. Energie

Ein umweltschonender und sparsamer Umgang mit den Energieressourcen ist ausdrücklich erwünscht.
Die Ausstattung der Gebäude mit Anlagen zur solaren Energiegewinnung (Photovoltaik oder Solarthermie) wird empfohlen. Die Nutzung geothermischer Energie ist grundsätzlich zulässig. Über Einzelheiten ist im Genehmigungsverfahren zu entscheiden.

8. Außerstaatliche Normen

Die außerstaatlichen Normen, auf die im Planwerk Bezug genommen und die verwendet wurden, wie DIN-Vorschriften, Regelwerke, Richtlinien etc., liegen dauerhaft zur Einsicht am Auslegungsort nach Hauptsatzung der Stadt Dreieich (Ressort Bauverwaltung und Liegenschaftsmanagement, Hauptstraße 45, 63303 Dreieich) aus.

9. Hinweise zur Plangrundlage

Als Plangrundlage dient ein Auszug aus dem ALKIS des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim, Stand: 2019.

V PFLANZLISTEN

Die nachfolgenden Pflanzlisten 6a bis 6e geben Empfehlungen zu den anzupflanzenden Arten im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1/17 „Sport-, Bildungs- und Freizeitcampus Lettkaut Sprendlingen" Dreieich:

a) Pflanzenliste für anzupflanzende Laubgehölze

Baumarten:		
Traubeneiche	Quercus petraea	(Eichen-Prozessionsspinner beachten)
Stieleiche	Quercus robur	(Eichen-Prozessionsspinner beachten)
Hainbuche	Carpinus betulus	
Winterlinde	Tilia cordata	
Wildapfel	Malus sylvestris	
Feldahorn	Acer campestre	
Silberweide	Salix alba	(gewässerbegleitend)
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa	(gewässerbegleitend, Erlenkrankheit beachten)
Esche	Fraxinus excelsior	(gewässerbegleitend, Eschentriebsterben beachten)

Mindestqualität Laubbäume (Hochstamm, Baumschulqualität, 3xv, 16/18)

b) Pflanzenliste für anzupflanzende Sträucher

Straucharten:	
Haselnuss	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Weißdorn	Crataegus monogyna
Faulbaum	Frangula alnus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Salweide	Salix caprea
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Liguster	Ligustrum vulgare
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Kornelkirsche	KornelkirscheCornus mas
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Ohrweide	Salix aurita

Mindestqualität Sträucher (1xv, 3-5 Triebe, 60-100 cm Höhe)

c) Pflanzenliste Dachbegrünung

Stauden	
Kleines Habichtskraut	Hieracium pilosella
Scharfer Mauerpfeffer	Sedum acre
Milder Mauerpfeffer	Sedum sexangulare
Purpurrote Fetthenne	Sedum telephium
Frühlingsfingerkraut	Potentilla neumanniana
Felsennelke	Petrorhagia saxifraga
Echte Hauswurz	Sempervivum tectorum
Ästige Graslilie	Anthericum ramosum
Großblütige Braunelle	Prunella grandiflora

Gräser:	
Gemsenschwingel	Festuca rupicaprina
Wimperperlgras	Melica ciliata
Niedrige Segge	Carex humilis
Frühlingssegge	Carex caryophyllea

d) Pflanzenliste zur Verwendung von Kletterpflanzen für eine großflächige Fassadenbegrünung

Selbstklimmer:	
Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspitata

Schlingpflanzen:	
Pfeifenwinde	Aristolochia macrophylla
Blauregen	Wisteria sinensis
Waldrebe	Clematis vitalba

Aufstellungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 19.07.2017 unter Beschluß-Nr. XVI/149 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes 1/17, "Sport-, Bildungs- und Freizeitcampus Lettkaut Sprendlingen" beschlossen.
Die Bekanntmachung des Aufhebungebeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB erfolgte durch die Veröffentlichung in der Offenbach Post Nr. 234 am Montag, 09.10.2017, auf Seite 18.

Der Magistrat der Stadt Dreieich

Datum — Martin Burlon, Erster Stadtrat

Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung
Der Vorentwurf des Bebauungsplans, bestehend aus dem Vorentwurf der Planzeichnung und der Zusammenfassung der Planungsziele, lag in der Zeit vom 17.06.2019 bis zum 19.07.2019 während der Dienstzeiten Mo.-Do. von 7:30 Uhr - 12:00 Uhr und 12:30 Uhr bis 15:30 Uhr sowie Fr. 7:30 Uhr - 13:00 Uhr im Fachbereich Planung und Bau, Produkt Bauverwaltung und Liegenschaftsmanagement, Hauptstraße 45, 1.Stock, Zimmer 1.06, öffentlich aus. Die im Planwerk aufgeführten Regelwerke, Verordnungen und DIN-Vorschriften standen ebenfalls während der Dienststunden bei der Bauverwaltung der Stadt Dreieich a. a. O. für jedermann zur Einsicht bereit.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift von jedermann vorgebracht werden können, am 07.06.2019 ortsüblich in der Offenbach-Post bekannt gemacht worden.

Der Magistrat der Stadt Dreieich

Datum — Martin Burlon, Erster Stadtrat

Beteiligung der Behörden
Die von der Planung betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß §4 (1) BauGB über die Planung mit Schreiben vom unterrichtet und zur Abgabe von Stellungnahmen im gesetzlichen Rahmen bis zum aufgefordert worden.

Der Magistrat der Stadt Dreieich

Datum — Martin Burlon, Erster Stadtrat

Öffentliche Auslegung
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen. Im Anschluss daran wurden die Beteiligungsverfahren gemäß §3 (2) und §4 (2) BauGB durchgeführt. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, lagen in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden Mo.-Do. von 7:30 Uhr – 12:00 Uhr und 12:30 Uhr - 15:30 Uhr sowie Fr. 7:30 Uhr – 13:00 Uhr im Ressort Bauverwaltung und Liegenschaften öffentlich aus.
Die im Bebauungsplan aufgeführten Regelwerke, Verordnungen und DIN-Vorschriften standen ebenfalls während der Dienststunden bei der Bauverwaltung der Stadt Dreieich für jedermann zur Einsicht bereit.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift von jedermann vorgebracht werden können, am ortsüblich in der Offenbach Post bekannt gemacht worden.

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Magistrat der Stadt Dreieich

Datum — Martin Burlon, Erster Stadtrat

Satzungsbeschluss über die örtlichen Bauvorschriften und Satzungebeschluss des Bebauungsplans
Aufgrund § 81 HBO hat die Stadtverordnetenversammlung die auf Landesrecht beruhenden örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans in ihrer Sitzung am als Satzung beschlossen.
Aufgrund der §§ 1 bis 4, 8 bis 10 und 12 BauGB hat die Stadtverordnetenversammlung nach vorangegangener Prüfung der Anregungen den Bebauungsplan mit Übernahme der auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in ihrer Sitzung am beschlossen.

Der Magistrat der Stadt Dreieich

Datum — Martin Burlon, Erster Stadtrat

Ausfertigung / Inkrafttreten
Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Satzung, stimmt in allen seinen Bestandteilen mit dem Willen der Stadtverordnetenversammlung überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Der Magistrat der Stadt Dreieich

Datum — Martin Burlon, Erster Stadtrat

Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften / Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung

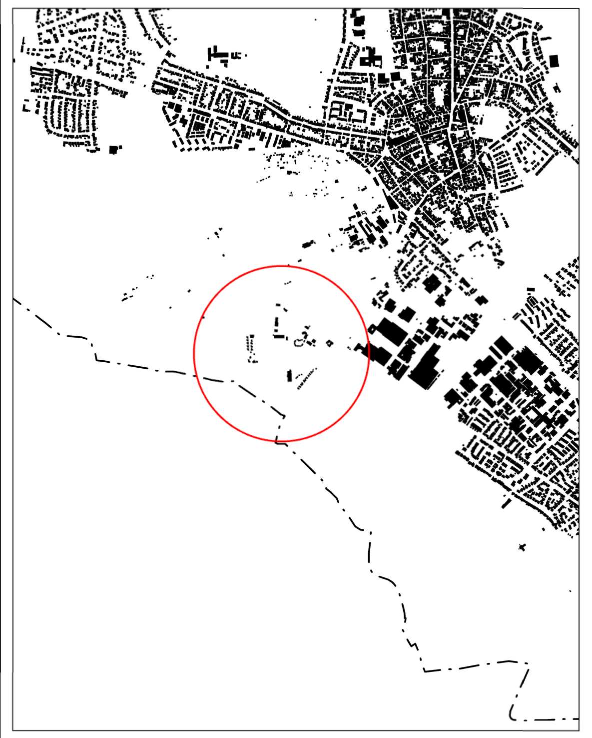
Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, bei der der Plan sowie die im Bebauungsplan aufgeführten Regelwerke, Verordnungen und DIN-Vorschiften auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden können und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ……… in der Offenbach Post ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 (1) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 (3) und (4) BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 5 HGO wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

Der Magistrat der Stadt Dreieich

Datum — Martin Burlon, Erster Stadtrat

DREIEICH

BEBAUUNGSPLAN 1/17 "SPORT-, BILDUNGS- UND FREIZEITCAMPUS LETTKAUT SPRENDLINGEN"
MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN



Stadtteil Sprendlingen — VORENTWURF

DREIEICH Stadtentwicklung und Verkehrsplanung	Stand: Juli 2019
	Maßstab 1: 1.000
	Bearbeiter: kl/SK