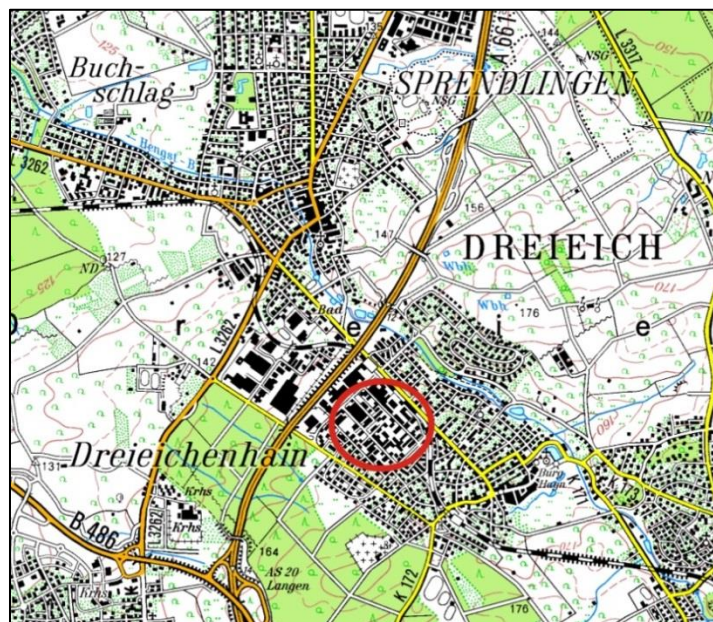


**Bebauungsplan Nr. 2/13 "GE Heckenweg Dreieichenhain"  
(Vorentwurf)**



**Textliche Festsetzungen**

**Stand: 25.08.2020**

**Dreieich:**  
**Bebauungsplan Nr. 2/13 "GE Heckenweg Dreieichenhain"**  
**(Vorentwurf)**

Hinweis: Der Vorentwurf des Bebauungsplans besteht aus einem Planteil, einem Textteil sowie einer Erläuterung.

**A RECHTSGRUNDLAGEN**

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017, zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27. März 2020
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017
- **Planungssicherstellungsgesetz** (PlanSiG) vom 20. Mai 2020
- **5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (PlanzV) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017
- **Hessische Bauordnung** (HBO) vom 28. Mai 2018, zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Art. 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAG-BNatSchG) vom 20. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) vom 14. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 22. August 2018
- **Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)** vom 28. November 2016

## **B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 (1) BauGB i.V.m. BauNVO**

### **1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

#### **1.1 Mischgebiet**

Gemäß § 6 i.V.m. § 1 (9) BauNVO sind zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe mit einer Nutzfläche bis zu 400 qm (Nachbarschaftsladen),
- Einzelhandelsbetriebe als Verkaufsstätten von produzierendem Gewerbe und Handwerksbetrieben in räumlichem Zusammenhang zu diesen und diesen räumlich untergeordnet (Annexhandel),
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO sind alle weiteren in § 6 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.

#### **1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet**

Gemäß § 1 (4) BauNVO sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen im Sinne des § 6 BauNVO (Mischgebiet) nicht wesentlich stören.

Weiterhin sind zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe als Verkaufsstätten von produzierendem Gewerbe und Handwerksbetrieben in räumlichem Zusammenhang zu diesen und diesen räumlich untergeordnet (Annexhandel),
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO sind andere als die aufgeführten Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

### 1.3 Gewerbegebiet

Gemäß § 8 BauNVO sind zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe als Verkaufsstätten von produzierendem Gewerbe und Handwerksbetrieben in räumlichem Zusammenhang zu diesen und diesen räumlich untergeordnet (Annexhandel).

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügsstätten.

Gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO sind andere als die aufgeführten Einzelhandelsbetriebe sowie Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

### 1.4 Sonstiges Sondergebiet: SO Einzelhandel und Gewerbe

Gemäß § 11 BauNVO sind zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe entsprechend dem zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung vorhandenen Bestand. Bezogen auf die Verkaufsfläche ist eine Erweiterung dieser Betriebe um jeweils 10 % zulässig.
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe als Verkaufsstätten von produzierendem Gewerbe und Handwerksbetrieben in räumlichem Zusammenhang zu diesen und diesen räumlich untergeordnet (Annexhandel).