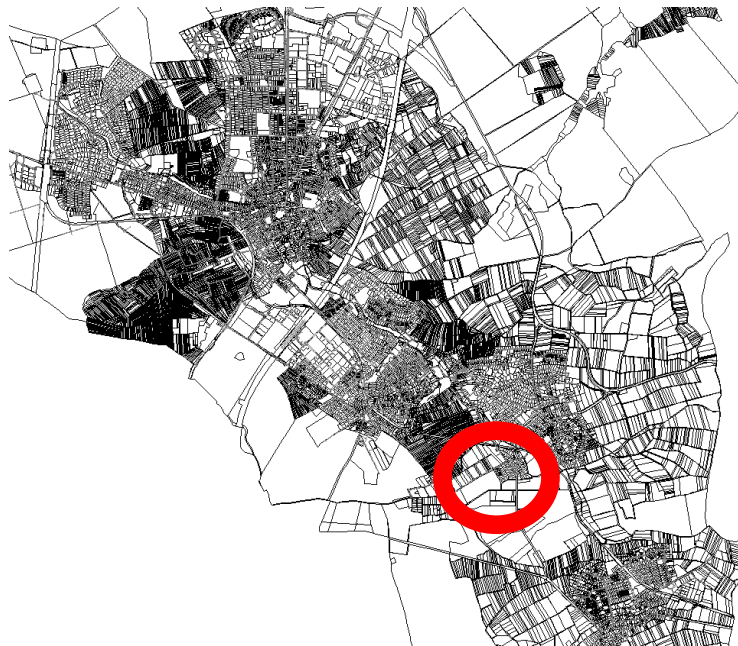


## Bebauungsplan G11

„Südlich der Langener Straße“

1. Änderung

-Textfestsetzungen-



---

Magistrat der Stadt Dreieich

Stadt- und Verkehrsplanung 03.01.01

Stand: 24.01.2025 (Entwurf)

# Inhalt

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....	3
1. Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) .....	3
2. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	3
3. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).....	3
4. Führen von Telekommunikationsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) .....	4
5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) - Freiflächengestaltung .....	4
B. Bauordnungsrechtliche Vorschriften.....	4
1. Einfriedungen .....	4
2. Werbeanlagen und Antennen .....	5
3. Abgrabungen und Aufschüttungen .....	5
C. Geändertes Planwerk.....	5
D. Hinweise .....	5
1. Immissionen durch landwirtschaftliche Nutzungen.....	5
2. Nutzung von Niederschlagswasser.....	5
E. Rechtsgrundlagen .....	5

In Ergänzung zu den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, wird für die 1. Änderung (Erweiterung) folgendes festgesetzt:

## A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Es wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ festgesetzt. Auf der Grünfläche sind ausschließlich der angrenzenden (oder auf der jeweils gegenüberliegenden Seite der Verkehrsfläche liegenden) Wohnbebauung zugeordnete Nebenanlagen zulässig, welche dem Nutzungszweck „Hausgarten“ dienen und die dieser Eigenart nicht widersprechen. Die Errichtung von Nebenanlagen zur Versorgung der Grünfläche, der Wohnbebauung – auch einzelner Gebäude - oder der Verkehrsflächen mit Elektrizität, Telekommunikation, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser ist unzulässig. Die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Garagen, Carports, Tiefgaragen sowie Anlagen zur Energiegewinnung, -Umwandlung und -Erzeugung ist auf der privaten Grünfläche unzulässig. Die Grünfläche darf weder Verkaufs- noch zu Ausstellungszwecken dienen. Es sind ausschließlich oberirdisch zu errichtende Nebenanlagen zulässig.

Es ist die Errichtung von Zäunen zur weiteren Unterteilung der Grünfläche zulässig.

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

Die Verkehrsflächen im Änderungsbereich werden als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

### 3. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Entlang der südwestlichen Grenze der privaten Grünfläche ist ein Feldgehölzstreifen (Hecke) mit einer Mindestbreite von 1,5m zu entwickeln. Als grüngestalterische Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe in den Naturhaushalt sind auf der privaten Grünfläche auf jeder allseitig von Zäunen begrenzten Teilfläche mindestens ein heimischer und standortgerechter hochstämmiger Laub- oder Obstbaum (mind. 2xv) zu pflanzen und zu erhalten. Bereits vorhandene Bäume werden hierbei als Ausgleich angerechnet. Der Kronentraufbereich des Baumes darf nicht verdichtet oder versiegelt werden, der Mindestdurchmesser der unversiegelten und nicht verdichteten Pflanzscheibe beträgt 2 m.

Für die Anpflanzung und den Erhalt des Feldgehölzstreifens sind vorrangig folgende Sträucher zu verwenden:

#### Sträucher:

Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Bluthartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>

Eingriffl. Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Johannisbeere	<i>Ribes alpinum</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>

Gartengerätehäuser sind mit heimischen und standortgerechten Rank- und Kletterpflanzen einzugrünen. Je 2 m angefangener Außenwand- bzw. Fassadenlänge ist mindestens eine Pflanze vorzusehen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

#### **4. Führen von Telekommunikationsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Versorgungs- und Telekommunikationsleitungen sind ausschließlich unterirdisch zu führen.

#### **5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) - Freiflächengestaltung**

Wege und befestigte Grundstücksfreiflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Als wasserdurchlässig im Sinn dieser Festsetzung werden alle Oberflächenbefestigungen mit einem mittleren Abflussbeiwert von max. 0,5 nach DWA-A 138 in Verbindung mit DWA-117 und DWA-M 153 angesehen. Dies gilt nur, soweit keine Gefährdung der Schutzgüter Boden und Grundwasser zu erwarten ist. Es sollen helle Materialien mit einem Albedowert von mindestens 0,3 verwendet werden.

## **B. Bauordnungsrechtliche Vorschriften**

(§ 91 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

### **1. Einfriedungen**

Als Einfriedung sowie zur weiteren Unterteilung innerhalb der privaten Grünfläche - Hausgärten sind im Änderungsbereich Zäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,25 m zulässig. Einfriedungen aus Kunststoff und Beton sowie Mauern, Wände und Mauersockel sind unzulässig.

## **2. Werbeanlagen und Antennen**

Die Errichtung von Werbeanlagen und Antennenanlagen ist im Änderungsbereich unzulässig.

## **3. Abgrabungen und Aufschüttungen**

Abgrabungen und Aufschüttungen des vorhandenen Geländes sind im Änderungsbereich unzulässig.

## **C. Geändertes Planwerk**

Alle sonstigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen, Hinweise sowie die örtlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes G11 „Südlich der Langener Straße“, die nicht Bestandteil der 1. Änderung sind, gelten für die Satzung über die 1. Änderung unverändert weiter fort.

## **D. Hinweise**

### **1. Immissionen durch landwirtschaftliche Nutzungen**

Das Plangebiet ist derzeit an der südwestlichen und südöstlichen Seite von landwirtschaftlicher Nutzung umgeben. Mit gelegentlichen Beeinträchtigungen durch Staub bei Trockenheit von den angrenzenden Landwirtschaftsflächen muss gerechnet werden.

### **2. Nutzung von Niederschlagswasser**

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll bewirtschaftet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 HWG). Es soll in Zisternen, Regentonnen o.ä. gesammelt und als Brauchwasser zur Gartenbewässerung genutzt werden.

## **E. Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juli 2024 (GVBl. 2024 Nr. 32)
- Ortssatzungen der Stadt Dreieich