

STADT DREIEICH

Teil B
Begründung zum
BEBAUUNGSPLAN 1/11

„Pestalozzianlage Dreieichenhain“

Stand: 24. Oktober 2012

Rechtsgrundlagen

Bundesrecht

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung vom 26.09.2002, zuletzt geändert (BGBl. I S.3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. Juni 2012 (BGBl. I S. 1421)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 6.Februar 2012 (BGBl. I S. 148)

Landesrecht

- **Hessische Bauordnung (HBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180)
- **Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)** in der Fassung vom 05.09.1986, zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Juni 2011 (GVBl. I S. 291)
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)** vom 20 Dezember 2010 (GVBl. I 2010, S. 629)
- **Hessisches Wassergesetz (HWG)** vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I 2010, S. 548)

Verordnungen, Satzungen und sonstige Vorschriften

- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV) 1990**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- **TA Lärm**, als sechster allgemeiner Verwaltungsvorschrift zu §48 BImSchG in der Fassung vom 1.11.1998
- **DIN 18005** „Schallschutz im Städtebau – Berechnungsverfahren“
- Satzung der Stadt Dreieich über die Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge (**Stellplatz- und Ablösesatzung**) in der Fassung vom 05.10.2004
- Satzung zum Schutz der Grünbestände der Stadt Dreieich (**Baumschutzsatzung**) in der Fassung vom 05.10.2004

I Plangebiet

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in Dreieich-Dreieichenhain, einem ehemals selbstständigen Ortsteil der Stadt Dreieich. Das Gebiet hat eine Größe von ca. 2.900 qm und liegt im Innenbereich des durch die Straßenzüge Am Breitengrad, Weimarstraße und Pestalozzianlage gebildeten Blocks. Der komplette Bereich um das Planungsgebiet ist bebaut.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke:
Gemarkung Dreieichenhain:
Flur 2, Flurstücke 893/2 und 893/3

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Im regionalen Flächennutzungsplan 2010 des Regionalverbandes Frankfurt / Rhein-Main (in Kraft getreten am 17.10.2011) ist der Planungsbereich zusammenhängend als Wohnbaufläche im Bestand dargestellt.

Das Gebiet liegt innerhalb des nicht zur Rechtskraft gebrachten Bebauungsplans D 5 aus dem Jahre 1961. Der Bebauungsplan wurde durch die am 13.12.2011 beschlossene und am 07.01.2012 veröffentlichte Aufhebungssatzung aufgehoben. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans D 5 wurde der Rechtsschein, den der unwirksame Bebauungsplan entfaltete, beseitigt. Durch die Aufhebung des Bebauungsplans wurde der Planbereich in den unbepflanzten Innenbereich entlassen.

5. Vorhandene Nutzungen im Plangebiet und der Umgebung

Umgebung des Plangebietes:

Die gesamte Umgebung des Plangebietes ist bebaut und wird fast ausschließlich zum Wohnen genutzt. Bei einer Klassifizierung nach BauNVO wäre der umgebende Bestand ein Allgemeines Wohngebiet.

Um das im Plangebiet festgesetzte Maß der baulichen Umgebung in das Umfeld einzupassen wurden im Vorfeld der Planerarbeitung die charakteristischen Merkmale der umgebenden Bestandsbebauung analysiert und zeichnerisch dargestellt (Größe der Gebäudegrundflächen, Geschossigkeit, Dachneigung, Stellung der Gebäude auf dem Grundstück und zum öffentlichen Raum, Lage der privaten Grünflächen etc.).

Siehe Anlage 1: Bestandsanalyse

Plangebiet:

Mit Ausnahme der Straßenverkehrsflächen wird das gesamte Plangebiet momentan als öffentliche Grünfläche und Spielplatz genutzt.

6. Eigentumsverhältnisse

Flur Nr.	Flurstück Nr.	Eigentümer
2	893/2	Stadt Dreieich
2	893/3	Stadt Dreieich

7. Bodenverhältnisse

Da die Fläche der Grünanlage nach Aussage angrenzender Gebäudeeigentümer in der Vergangenheit mit Material unbekannter Herkunft aufgefüllt wurde, hat die Stadt Dreieich ein Gutachten zur abfalltechnischen Bewertung des auf dem Grundstück des Spielplatzes befindlichen Bodenmaterials beauftragt. Grundlage für das Gutachten der ISK, Ingenieurgesellschaft für Bau- und Geotechnik mbh waren vier Rammkernsondierungen, die in unterschiedlichen Teilbereichen des Spielplatzgeländes ausgeführt wurden. Drei Sondierungen wurden bis zu einer Tiefe von 4,0 m und eine Sondierung bis zu einer Tiefe von 2,0 m abgeteuft. Die Mächtigkeit vorgefundener Aufschüttungen schwankt zwischen 1,50 m (2 Sondierungen), 1,80 m (1 Sondierung) und 2,90 m (1 Sondierung).

Auf der Grundlage der Ergebnisse der chemischen Untersuchung der Bodenproben werden die als Aushub auf dem Gelände anfallenden Auffüllungen der Einbauklasse Z 1.1 und der anfallende gewachsene Boden der Einbauklasse Z 0 nach LAGA M 20 zugeordnet.

Der ungünstige Wasserdurchlässigkeitsbeiwert des anstehenden Bodens bedingt zeitweise Vernässungen der Gebäude durch Starkregenereignisse. Deshalb sollten unter gutachterlicher Beratung eines geologischen Sachverständigen Bauwerke Anlagen unterhalb der Erdoberfläche mit einer Abdichtung entsprechend DIN 18195 Teil 6 ausgestattet werden.

Siehe Anlage 2: Abfalltechnische Untersuchung

8. Ver- und Entsorgungsanlagen und Einrichtungen

Die Versorgung des Gebietes mit Elektroenergie, Gas, Trinkwasser und Löschwasser (Hydranten H 155, H156, H 162, H 163, 164) ist über die im Umfeld vorhandenen Systeme sichergestellt.

Die erforderliche Entsorgung von Schmutz und Regenwasser kann über das vorhandene Mischsystem erfolgen.

Die Versickerung von Regenwasser ist aufgrund des oberflächennah anstehenden Grundwassers nicht möglich.

9. Grundwasserschutz

Die Stadtwerke Dreieich haben eine Änderung der Wasserschutzgebietsverordnung für das „Wasserwerk Breitensee“ in Dreieich-Sprendlingen beantragt. Nach dem Gutachten der HLUG vom 01.11.2000 für die zukünftige Abgrenzung des Wasserschutzgebietes liegt das Plangebiet vollständig in der Zone IIIB. Im Hinblick auf eine nachhaltige, ressourcen- und umweltschonende Entwicklung sind im gesamten Plangebiet die für die nach der aktuellen Fassung der Musterschutzgebietsverordnung für die Schutzzone IIIB geltenden Ge- und Verbote einzuhalten.

10. Altlasten

Zu Altlasten wurde für den gesamten Blockbereich im September 2011 eine Recherche in der Datensammlung AltPro durchgeführt. Ein Altlastenverdacht besteht lediglich für wenige Flächen außerhalb des Geltungsbereiches. Diese sind orientierenden Untersuchungen unterzogen worden, nach deren Ergebnis sind keine negativen Auswirkungen im oder auf das Plangebiet zu verzeichnen.

Siehe Anlage 3: Altlastenverdachtsflächen

II Verfahren

1. Besonderheiten des Verfahrens

Nach § 9 Abs. 2 BauGB ist es in besonderen Fällen möglich, dass bestimmte im Bebauungsplan festgesetzte bauliche und sonstige Nutzungen und Anlagen nur bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig sind. Die Folgenutzung nach dem Eintritt der bestimmten Umstände muss festgesetzt werden.

Im Falle der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz wird von der Möglichkeit einer Festsetzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände Gebrauch gemacht. Ein Teilbereich der festgesetzten Grünfläche wird nur so lange als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz erhalten, solange die zu gründende Interessengemeinschaft sich bis zum 30.06.2014 gegenüber der Stadt Dreieich vertraglich verpflichtet, die Unterhaltung des Spielplatzes für die Dauer von 10 Jahren verantwortlich zu übernehmen. Nach Verstreichen dieser Frist und/oder dem Nichtzustandekommen eines entsprechenden Vertrages werden die im entsprechenden Plan-ausschnitt dargestellten Folgenutzungen festgesetzt. Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz wird dann zugunsten einer Wohnbebauung auf 500 qm verkleinert.

2. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 21.06.2011 unter Beschluss-Nummer XV / 006-1 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 1/11 „Pestalozzianlage Dreieichenhain“ gefasst. Der Beschluss wurde am 17.09.2011 in der Offenbach-Post amtlich bekannt gegeben.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Am 30.09.2010 erfolgte eine öffentliche Erörterung der Planung auf der Grundlage alternativer städtebaulicher Konzepte als Vorentwürfe zum Bebauungsplan. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Offenlage der Planung einschließlich der Begründung in der Zeit vom 27.09. bis 28.10.2011. Zusätzlich fand am 27.09.2011 ein öffentlicher Erörterungstermin statt, der am 17.09.2011 zuvor in der Offenbach-Post amtlich bekannt gemacht wurde.

Nach der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes erfolgt am 05.06.2012 eine erneute öffentliche Erörterung.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 27.09. bis 28.10.2011. Die im Rahmen der Trägerbeteiligung eingegangene Anregungen und Bedenken wurden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

5. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die Beteiligung erfolgt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Offenlage der Planung einschließlich der Begründung und der umweltrelevanten Stellungnahmen in der Zeit vom 17.09. bis 19.10.2012.

6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

(§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 20.09. bis 23.10.2012.

III Übergeordnete Planungen, vorhandene Bauleitpläne und Ortssatzungen

1. Regionaler Flächennutzungsplan 2010 des Regionalverbandes Frankfurt / Rhein-Main

Im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ist der Planungsbereich komplett als Wohnbaufläche im Bestand dargestellt.

2. Landschaftsrahmenplan Südhessen 2000

Das Regierungspräsidium Darmstadt hat als obere Naturschutzbehörde im Jahr 2000, nach altem Recht, den Landschaftsrahmenplan (LRP) für die Region Südhessen aufgestellt. Vor der Beschlussfassung der Landesregierung über das Landschaftsprogramm bzw. den Landesentwicklungsplan können die Inhalte des LRP weiterhin als fachliche Leitlinien benutzt werden. Im Landschaftsrahmenplan Südhessen 2000 ist das gesamte Plangebiet als bestehende Siedlungsfläche ausgewiesen.

3. Entwicklung aus dem Regionalen Flächennutzungsplan

Da das gesamte Plangebiet im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Wohnbaufläche im Bestand ausgewiesen ist, kann die Planung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gelten.

4. Räumliche Darstellung der Bebauungsplanziele

Als Grundlage für die Vorstellung und Diskussion alternativer Entwürfe im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden graphische 3D Modelle der Bestandsbebauung und unterschiedlicher Bebauungsalternativen erarbeitet. Anders als bei einem zweidimensionalen Rechtsplan konnten die 3D Visualisierungen auch von architektonischen Laien hinsichtlich ihrer stadträumlichen Wirkung beurteilt werden.

Anlage 4: 3D Visualisierungen

6. Vorhandene Bauleitplanung

Das Gebiet liegt innerhalb des nicht zur Rechtskraft gebrachten Bebauungsplans D 5 aus dem Jahre 1961. Der Bebauungsplan wurde durch die am 13.11.2011 beschlossene und am 07.01.2012 veröffentlichte Aufhebungssatzung aufgehoben. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans D 5 wurde der Rechtsschein, den der unwirksame Bebauungsplan entfaltete, beseitigt.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans wurde der Planbereich in den unbeplanten Innenbereich entlassen.

IV Planungserfordernis und Planungsziele

1. Planungsanlass und Planungserfordernis

Im Zuge der Wirtschaftsplanberatungen für das Jahr 2006 sind aufgrund verschiedener Anträge der Fraktionen mehrere städtische Grundstücke auf ihre Veräußerbarkeit hin untersucht worden. Hierzu gehörte auch die als Spielplatz genutzte städtische Grünfläche in der Pestalozzianlage im Stadtteil Dreieichenhain. Ein am 20.12.2005 von der Stadtverordnetenversammlung einstimmig beschlossener Antrag sieht vor, den „...Spielplatz in der Pestalozzianlage (ca. 2.500 qm) teilweise zu veräußern. Hierbei sollen ca. 2000 qm zum Zwecke der Wohnbebauung verkauft werden. Die verbleibenden ca. 500 qm werden als Spielplatz beibehalten und neu gestaltet.“

2. Grundsätzliche Ziele der Planung

Grundsätzliches Ziel der Planung ist die langfristige Sicherung einer ausreichend dimensionierten und erschlossenen öffentlichen Grünfläche mit Spielplatznutzung und die Definition eines verbindlichen rechtlichen Rahmens zur Gewährleistung einer angemessenen städtebaulichen Integration der künftigen Neubebauung in das städtebauliche Umfeld. Spielplatz, Bebauung und notwendige öffentliche Verkehrsflächen sollten so angeordnet werden, dass möglichst viele vorhandene Bäume und Heckenpflanzungen erhalten bleiben.

Darüber hinaus soll den betroffenen Anwohnern durch die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplans die Möglichkeit zur Mitsprache nach § 3 Absatz 1 u. 2 BauGB ermöglicht werden. Bei einer prinzipiell möglichen Genehmigung der Neubauten auf der Grundlage des § 34 BauGB würde den Anwohnern die Möglichkeit genommen, ihre Belange durch die Äußerung von entsprechenden Anregungen und Bedenken in das Verfahren einzubringen.

3. Zweistufige Planung

Im Rahmen der öffentlichen Erörterung von unterschiedlichen Planungsalternativen am 27.09.2011 wurde deutlich, dass die Mehrheit der Anwohner die im Stadtverordnetenbeschluss von 2005 definierte Spielplatzgröße von 500 qm für zu klein hält. Im Bebauungsplan ist daher festgelegt, dass die Spielplatzfläche zunächst auf 800 qm vergrößert wird, sofern durch die Bürger eine Interessengemeinschaft gegründet wird, die die Gestaltung, Ausstattung und Pflege der dreihundert zusätzlichen Quadratmeter Spielplatzfläche verantwortlich übernimmt. Ein entsprechender Vertrag zwischen der Stadt und der zu gründenden Interessengemeinschaft muss bis zum 30.06.2014 zustande gekommen sein.

Falls die Interessengemeinschaft nicht gegründet wird, der Vertrag nicht zustande kommt oder der Vertrag gekündigt wird, kann die Spielplatzfläche auf 500 qm reduziert werden. Die Folgenutzungen für die entfallende Spielplatzfläche werden auf der Grundlage des § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB festgesetzt.

V Bestandsanalyse und Testentwürfe

Um den verkleinerten Spielplatz, die Neubauten und die notwendige neue Erschließung funktional sinnvoll und gestalterisch angemessen in die Umgebung zu integrieren wurde der vorhandene Bestand analysiert und auf der Grundlage der Analyse insgesamt 7 alternative städtebauliche Entwürfe erarbeitet.

Um die Entwürfe im Rahmen der Beteiligung auch für architektonische Laien verständlich präsentieren zu können, wurden für alle Entwürfe maßstabgerechte und vergleichbare 3D Visualisierung erarbeitet. Alle Entwürfe wurden den Anwohnern im Rahmen der öffentlichen Erörterung der Planung am 27.09.2011 zur Diskussion gestellt und waren während der Offenlage einsehbar.

Die als Grundlage für die Bebauungsplanerarbeitung ausgewählten Testentwürfe (Bebauungsvariante 4 und 5) zeichnen sich durch folgende Merkmale aus:

Lage des verkleinerten Spielplatzes:

Der verkleinerte Spielplatz liegt am Einmündungsbereich der neuen Erschließung zur vorhandenen Straße „Pestalozzianlage“. Der Zugang zum Spielplatz kann dadurch wie in der bestehenden Situation unmittelbar von der vorhandenen Straße aus erfolgen. Die Erreichbarkeit des Spielplatzes verschlechtert sich nicht. Die unmittelbar am Eingangsbereich des vorhandenen Spielplatzes vorhandene große Linde kann erhalten werden und markiert den Zugangsbereich zum Spielplatz und die Einmündung zum neuen Wohnweg.

Umgang mit dem vorhandenen Baumbestand:

Der neue Wohnweg und die überbaubaren Flächen wurden so platziert, dass von den vorhandenen sechzehn größeren Bäumen lediglich vier entfernt werden müssen.

Lage und Dimension der neuen Erschließung:

Der für die Erschließung der neuen Bauflächen erforderliche Wohnweg wurde leicht gekrümmt zwischen der neuen Bebauung und dem verkleinerten Spielplatz angeordnet. Die Giebelfassaden und Vorgärten der Neubebauung entlang des Wohnweges und die Wegekrümmung sorgen für eine angemessene räumliche Fassung der als Spielplatz genutzten öffentlichen Grünfläche.

Da auf dem Wohnweg aufgrund der wenigen Anlieger nur ein sehr geringes Verkehrsaufkommen zu erwarten ist, kann der Weg als „bespielbarer“ öffentlicher Raum mit hoher Aufenthaltsqualität genutzt werden. Der Straßenraum hat eine Breite von 5,5m und sollte als Wohnweg im Mischquerschnitt ohne Trennung von Fahrbahn und Gehweg ausgebildet werden.

Lage und Größe der Baukörper:

Die Lage und Größe der Baukörper wurde so gewählt, dass die Gebäude sich zurückhaltend und selbstverständlich in die Eigenarten der näheren Umgebung einfügen. Die Gebäude sind mit dem in der Umgebung üblichen beidseitigen Grenzabstand als Einzelhäuser auf den Grundstücken angeordnet. Zwischen den Baukörpern und dem neuen Wohnweg befinden sich Vorgärten. Die Gebäude sind maximal zweigeschossig mit geneigtem Dach. Die Bruttogrundfläche der überbaubaren Flächen beträgt 80 qm. Die überbaubare Fläche liegt damit unterhalb des Durchschnittswertes der umgebenden Bebauung (112 qm), aber oberhalb der kleinsten in der Umgebung vorhandenen Grundflächen (65 qm).

Siehe Anlagen 4 und 5: Testentwürfe, 3D Visualisierungen und Testentwurf alternatives Bebauungskonzept

VI Begründung der textlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Nutzungsschablone

Bau- gebiete	GRZ	Zahl der Voll- geschosse	Höhe der baulichen Anlagen	Bauweise		Maximale Anzahl der Wohnungen pro Gebäude
			maximale traufseitige Wandhöhe			
WR 1	0,3	II	6,0 m	o	E	1

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

Das Plangebiet wird als reines Wohngebiet ausgewiesen.
Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.

Im Plangebiet sind i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO folgende, nach
§ 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:

Läden und nicht störende Handwerksbetriebe sowie
Betriebe des Beherbergungsgewerbes
Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen
der Bewohner dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle,
gesundheitliche und sportliche Zwecke

Begründung:

Aufgrund der abgeschiedenen Lage im Blockinnenbereich und der nur in begrenztem Umfang zur Verfügung stehenden Flächen für Stellplätze wird das Gebiet als reines Wohngebiet zur ausschließlichen Bebauung mit Einfamilienhäusern ausgewiesen. Die festgesetzte Art der Nutzung dient auch dem Schutz des umgebenden Wohngebietes und des Randbereiches des Spielplatzes vor zusätzlichem Fahrverkehr durch Nichtwohnnutzungen. Die Nutzung des Spielplatzes steht nicht im Widerspruch zur Ausweisung als reines Wohngebiet. Kinderspielplätze mit üblicher Ausstattung gehören zur sozialadäquaten Ergänzung von Wohngebieten. Auch kleinere Bolzplätze als untergeordnete Nebenanlagen, die dem Bewegungsdrang der Jugendlichen und damit dem Nutzungszweck der Wohngebiete dienen, widersprechen nicht von vornherein der Eigenart eines reinen Wohngebietes.

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

Nach § 16 Abs. 2 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch folgende Festsetzungen bestimmt:

- die Grundflächenzahl gemäß Nutzungsschablone
- die maximale Anzahl der Vollgeschosse gemäß Nutzungsschablone
- die maximale traufseitige Wandhöhe der baulichen Anlagen gemäß Nutzungsschablone

Begründung:

Die Ausweisung von Grundflächenzahl, maximaler Anzahl der Vollgeschosse und maximaler traufseitiger Wandhöhe sichert eine angemessene Integration der Bebauung in die Maßstäblichkeit des vorhandenen städtebaulichen Umfeldes.

1.4 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Bauweise für alle Baugebiete als offene Bauweise festgesetzt.

Zulässig sind nur Einzelhäuser

1.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen im Plan bestimmt.

Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden. Ein vor- oder zurücktreten bis zu 0,5 m auf bis zu 20 % der jeweiligen Fassadenfront kann gem. § 23 Abs. 2 BauNVO zugelassen werden. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese gem. § 23 BauNVO nicht überschreiten.

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind überwiegend Flächen für Zier- und Hausgärten i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a festgesetzt.

Begründung:

Die Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen sichern eine gebietsverträgliche und der Umgebung angepasste Stellung der Baukörper auf den Grundstücken. Die Baulinien entlang des Wohnweges gewährleisten eine zusammenhängende Raumkante entlang des öffentlichen Raumes.

1.6 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Der Firstverlauf der Dächer muss parallel zu der im Plan eingetragenen Firstlinie verlaufen.

Begründung:

Die Festsetzung des Firstverlaufes sichert eine einheitliche Stellung aller Gebäude entlang des Wohnweges und den Verlauf der Traufe entlang der Längsseite der Baukörper.

1.7 Flächen für Garagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nur in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Befestigte Flächen dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem maximalen Abflussbeiwert von 0,5 realisiert werden.

Begründung:

Die Ausweisung von Flächen für Nebenanlagen und Garagen dient der Sicherung einer verträglichen Freiflächennutzung und angemessen dimensionierter unbebauter privater Grünflächen. Die Festsetzung zum maximal zulässigen Abflussbeiwert gewährleistet eine Minimierung der Flächenversiegelung auf den Privatgrundstücken.

1.8 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Plangebiet ist pro Gebäude eine abgeschlossene Wohnung zulässig.

Begründung:

Aufgrund der sowohl auf den Grundstücken als auch im öffentlichen Raum nur in sehr geringem Umfang zur Verfügung stehenden Flächen für Stellplätze wird pro Gebäude nur eine abgeschlossene Wohnung zugelassen.

1.9 Öffentliche und private Grünflächen

Siehe Planeintragungen

GÖ 1 Die im Plan gekennzeichnete Teilfläche des bestehenden Spielplatzes wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ausgewiesen.

Begründung:

Die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dient der Sicherung des langfristigen Erhalts der öffentlichen Grünfläche und des Spielplatzes.

1.10 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind im Plan dargestellt.

Begründung:

Der Wohnweg entlang des Spielplatzes wird als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Die Festsetzung unterstützt den besonderen Nutzungsanspruch (Aufenthaltsqualität). Die Aufenthaltsfunktion sollte durch eine Gestaltung im Mischungsprinzip verdeutlicht werden.

Durch den neuen Wohnweg entsteht am Ende der bestehenden Erschließung (Straße „Pestalozzianlage“) eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge. Der Wendehammer am Ende des Wohnweges ist als Wendehammer für PKW gemäß RAS 06 dimensioniert. Die Wegeführung und Dimensionierung gewährleisten ausreichende Flächen für die Feuerwehr und entsprechen der DIN 14090.

1.11 Pflanz- und Erhaltungsfestsetzungen für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB**Private Grünflächen**

GP Mindestens 80% der Fläche sind gärtnerisch zu gestalten.
An den Grundstücksgrenzen zum öffentlichen Raum sind Hecken zu pflanzen.

Öffentliche Grünfläche

GÖ 1/GÖ 2 Im Randbereich zu den angrenzenden Privatgrundstücken sind Sträucher zu pflanzen.

Bestandsbäume

Die im Plan dargestellten Bestandsbäume sind dauerhaft zu erhalten, bei Abgängigkeit sind sie am Standort zu ersetzen. Bäume im Bereich des als Folgenutzung vorgesehenen Baugebietes WR 2 müssen bis zur Realisierung der Folgenutzung erhalten werden.

Empfehlungen für Heckenpflanzungen:

Für die innerhalb der ausgewiesenen privaten Grünflächen zu pflanzenden Hecken werden folgende Arten vorgeschlagen:

Buxus sempervirens spec.	Buchsbaum in Sorten
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus spec.	Weißdorn in Sorten
Fagus sylvatica spec.	Rotbuche in Sorten
Acer campestre spec.	Feldahorn in Sorten
Corylus avellana	Hasel

Begründung:

Die Ausweisung von privaten und öffentlichen Grünflächen mit Festsetzungen für Bepflanzungen dient dem Erhalt und der Sicherung einer ausreichenden Durchgrünung des Gebietes. Die festgesetzten Heckenpflanzungen entlang des Wohnweges gewährleisten eine klare räumliche Abgrenzung der privaten Freiflächen vom öffentlichen Raum.

1.12 Folgenutzungen für bestimmte Plangebietsteile
(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Öffentliche Grünfläche GÖ 1

Die im Plan gekennzeichnete Fläche wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Die Fläche wird in vollem Umfang als Grünfläche erhalten, solange die zu gründende Interessengemeinschaft sich bis zum 30.06.2014 gegenüber der Stadt Dreieich vertraglich verpflichtet, die Unterhaltung des Spielplatzes für die Dauer von 10 Jahren verantwortlich zu übernehmen. Nach Verstreichen dieser Frist und/oder dem Nichtzustandekommen eines entsprechenden Vertrages oder Kündigung oder Ablauf des zustande gekommenen Vertrages und Übernahme der Pflege durch die Stadt Dreieich werden auf einer Teilfläche von ca. 300 qm die im Plan dargestellten Folgenutzungen (WR 2) festgesetzt.

Nutzungsschablone für die Folgenutzungen:

Bau- gebiete	GRZ	Zahl der Voll- geschosse	Höhe der baulichen Anlagen	Bauweise		Maximale Anzahl der Wohnunge n pro Gebäude
			maximale traufseitige Wandhöhe			
WR 2	0,3	II	6,0 m	o	E	1

Begründung:

Die zur Unterhaltung der Spielplatzfläche zu gründende Interessengemeinschaft befindet sich momentan noch in der Gründungsphase und es ist nicht sicher, ob die Gründung erfolgreich sein wird, ein entsprechender Vertrag mit der Stadt Dreieich zustande kommt und wie lange die vertraglichen Verpflichtungen eingehalten werden können. Aufgrund der vorhandenen Unsicherheiten wird im Bebauungsplan eine Folgenutzung für den die Vereinbarung betreffenden Teilbereich des Spielplatzes definiert, die bei einer Nichterfüllung der genannten Bedingungen realisiert werden kann.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 81 Abs. 1, 2 und 4 HBO)

Aufgrund des städtebaulichen Umfeldes des Plangebietes werden die folgenden auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Begründung:

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dienen der Sicherung der gestalterischen Integration der zulässigen Neubauten in das bauliche Umfeld. Die Festsetzungen beschränken sich auf das unbedingt Notwendige und sind der Bedeutung des Umfeldes angemessen.

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Die Vorgaben zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen dienen dem Ziel, die im Plangebiet möglichen Neubauten in den Bestand der Umgebung einzufügen.

2.1.1 Dächer**2.1.1.1 Dachform**

Zulässig sind:

- Satteldächer

Es sind nur symmetrische Dachformen zulässig.

2.1.1.2 Dachneigung

Die Dachneigung muss zwischen 25° und 45° betragen. Ausgenommen davon sind Dachflächen über Gauben und untergeordneten Anbauten.

2.1.1.3 Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte, Solaranlagen**Dachgauben**

Dachgauben sind nur als Schlep-, Giebel-, Spitz-, oder Flachdachgauben innerhalb der unteren Hälfte des jeweiligen Daches und bis maximal 1/3 der Trauflänge des Daches zulässig.

Die Breite einer Gaube darf 2,5 Meter nicht überschreiten.

Der freie Abstand einer Gaube zum Ortgang muss mindestens 2,0 m betragen.

2.1.2 Nebengebäude / Garagen

Nebengebäude und Garagen sind mit Flachdach auszuführen.
Die Dächer von Nebengebäuden und Garagen sind zu begrünen.
Die maximale Traufhöhe von Nebengebäuden und Garagen soll 3,0 m nicht überschreiten.

4. Hinweise

4.1 Bodendenkmale

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

4.2 Bodenverunreinigungen

Bei Erdarbeiten innerhalb des Geltungsbereichs ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dez. IV/DA 41.5 zu informieren.

Bei Baugenehmigungsverfahren, die Altflächen, schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden betreffen, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Darmstadt, Dez. IV/Da 41.5 (zuständige Bodenschutzbehörde) zu beteiligen.

4.3 Kampfmittel

Die Auswertung von Luftbildern hat keinen begründeten Verdacht auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern ergeben. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung des Planbereiches nicht vorliegen, wurde eine systematische Flächenabsuche nicht vorgenommen.

Soweit entgegen der vorliegenden Erkenntnisse in Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden wird, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

4.4 Wasserschutzgebiet

Die Stadtwerke Dreieich GmbH haben eine Neufestsetzung der Wasserschutzgebietsverordnung für das Wasserwerk Breitensee in Dreieich Sprendlingen beantragt. Nach dem Gutachten des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) vom 01. November 2000 für die zukünftige Abgrenzung des Wasserschutzgebietes liegt das Planungsgebiet in der Zone IIIB. Im Hinblick auf eine nachhaltige, ressourcen- und umweltschonende Entwicklung wird empfohlen, innerhalb des Geltungsbereichs die für die nach der aktuellen Fassung der Muster-Wasserschutzgebietsverordnung für die Schutzzone IIIB geltenden Verbote bzw. Beschränkungen einzuhalten.

4.5 Energie

Ein umweltschonender und sparsamer Umgang mit den Energieressourcen ist ausdrücklich erwünscht. Durch den Bebauungsplan wird die aktive Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie ermöglicht. Den Bauherren wird eine energieeffiziente Bauweise (Passivhausbauweise) empfohlen.

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.

4.6 Artenschutzmaßnahmen

Die notwendige Rodung von Gehölzen darf aus Artenschutzgründen nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar erfolgen (§ 39 Abs. 5 BNatSchG).

Darüber hinaus wird empfohlen, bei Neu- und Umbauten Fledermausquartiere bereitzustellen und Niststeine für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter sowie für Mauersegler einzubauen.

4.7 Grundwassersituation

Aufgrund des ungünstigen Wasserdurchlässigkeitsbeiwertes des anstehenden Bodens können zeitweilig vernässte Bereiche im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.

Bauliche Anlagen unterhalb der Erdoberfläche sollten deshalb mit einer Abdichtung entsprechend DIN 18195 Teil 6 ausgestattet werden.

Der Schutz des Bauvorhabens vor Grundwasser bleibt in der Verantwortung des Bauherrn. Für die jeweilige Gründung ist ein geotechnischer Sachverständiger hinzuzuziehen.

DIN-Vorschriften

Die im Bebauungsplan aufgeführten Verordnungen und DIN-Vorschriften stehen während der Dienststunden bei der Bauverwaltung der Stadt Dreieich zur Einsicht bereit.

VII Umweltbericht

Verweis auf Teil C der Planunterlage

VIII Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Bestandsanalyse
- Anlage 2: Abfalltechnische Untersuchung
- Anlage 3: Altlastenverdachtsflächen
- Anlage 4: Testentwürfe, 3D Visualisierungen
- Anlage 5: Testentwurf alternatives Bebauungskonzept