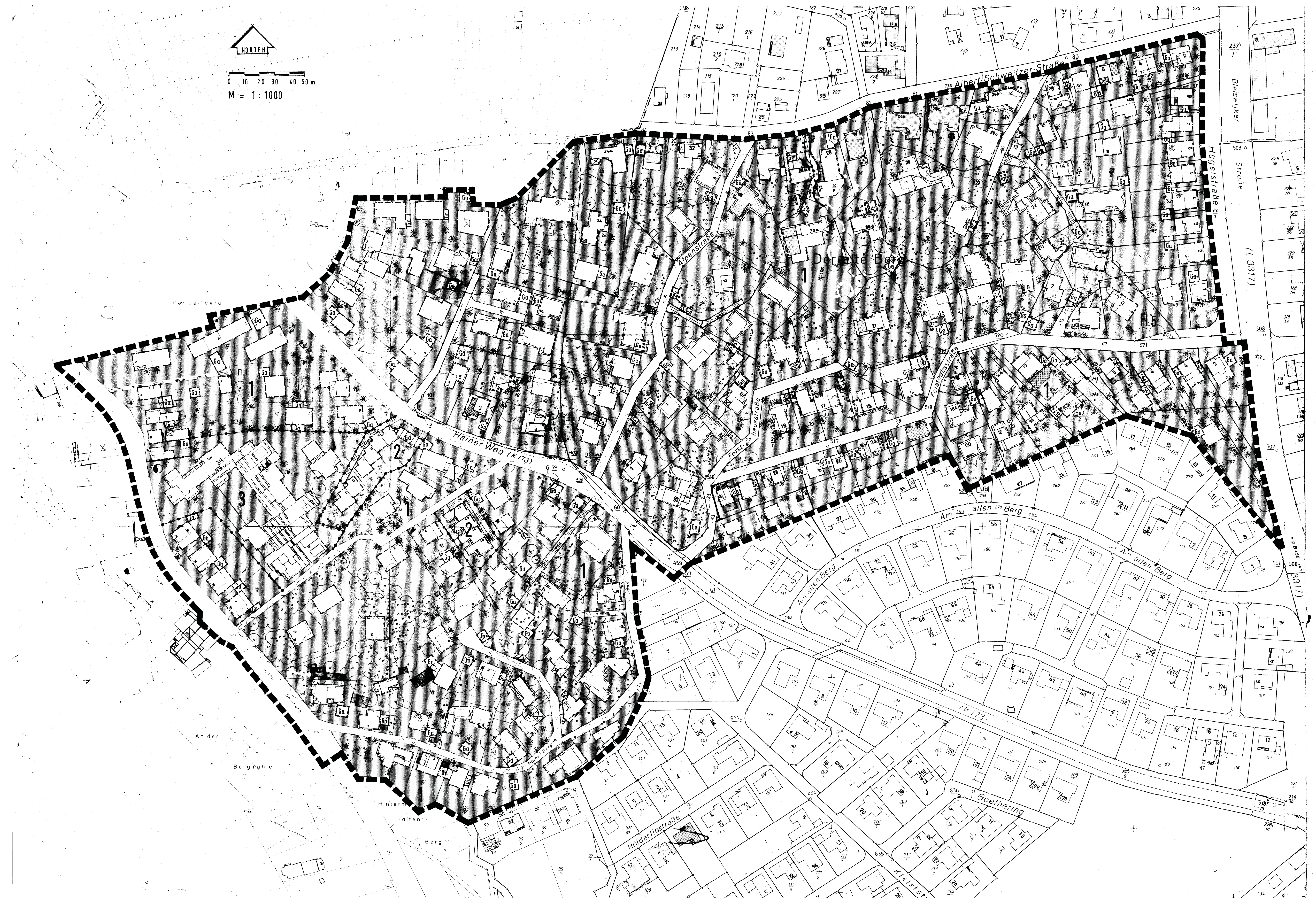



Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.1985 (BGBl. I S. 1144).

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), geändert durch Änderungsverordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665).

Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833).

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 16.12.1977 (GVBl. I 1978 S. 2), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.07.1979 (GVBl. I S. 179) und Art. 2 des Gesetzes vom 24. März 1986 (GVBl. I S. 102).

Verordnung der Hessischen Landesregierung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 (GVBl. I S. 102).

§ 2 der 2. Verordnung der Hessischen Landesregierung vom 28.06.1961 zur Durchführung des BBauG (GVBl. I S. 86), zuletzt geändert am 09.05.1977 (GVBl. I S. 182) und Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 1. April 1981 (GVBl. I S. 66), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Juli 1988 (GVBl. S. 235).

## ZEICHENERKLÄRUNGEN

| | | |
|---|---|---|
| 0.1 | Flurnummer | FL. 5 |
| 0.2 | Flurgrenze | |
| 0.3 | Parzellengrenze | |
| 0.4 | Parzellennummer | 80/5 oder 79 |
| 0.5 | Gebäudebestand | |
| 0.6 | Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen | |
| 0.7 | Vorhandene Bäume ohne Erhaltungsbindung | |

## ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund § 9 Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986 in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1981 - PlanzV 81) vom 30.7.1981 und der VO der Hessischen Landesregierung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelung vom 28.1.1977 werden festgesetzt:

## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

**1. GRENZEN DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES**
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

**2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

2.1 Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO) — WR

**3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 a BauNVO)

3.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs.5 BauNVO)

3.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 17 Abs. 4 BauNVO) — II

3.3 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO) — 0.3

3.4 Geschoßflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO) — (0.5)

**4. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

4.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

1. Nur Einzelhäuser zulässig — E
2. Nur Hausgruppen zulässig — H

4.2 Abweichende Bauweise (Terrassenhaus) (§ 22 Abs. 4 BauNVO) — AB

4.3 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4.4 Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

**5. FESTSETZUNGEN FÜR DIE TEILGEBIETE GEMÄSS PUNKT 2. - 4.**

| Teilgebiet | 2.1 | 3.2 | 3.3 | 3.4 | 4.1-4.2 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | WR | II | 0,3 | 0,5 | E |
| 2 | WR | II | 0,3 | 0,5 | H |
| 3 | WR | V | 0,3 | 1,1 | AB |

**6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

6.2 Bindungen für die Erhaltung von Baumgruppen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

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

7.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

7.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Privatweg)

**8. SONSTIGE PLANZEICHEN**

8.1 Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) — Ga

**1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)
Im Reinen Wohngebiet sind die nach § 3 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**1.2 WOHNNUTZUNG**
(§ 3 Abs. 4 BauNVO)
Im Teilgebiet 1 dürfen Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen haben.

**1.3 MINDESTGRÖßE DER BAUGRUNDSTÜCKE**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Im Reinen Wohngebiet sind bauliche Anlagen auf neuen Baugrundstücken nur zulässig, wenn diese mindestens 600 qm groß sind.

**1.4 STELLPLÄTZE UND GARAGEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 23 Abs. 5 BauNVO)
Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den festgesetzten Flächen zulässig. Die Festsetzung der Flächen für Stellplätze schließt in Ausnahmefällen weitere benötigte Stellplätze nicht aus, soweit sie auf den festgesetzten Flächen nicht untergebracht werden können.

**1.5 NEBENANLAGEN**
(§ 14 BauNVO)
Schwimmhallen mit einer Grundfläche von mehr als 50 qm sowie Tragluft-Schwimmhallen und offene Schwimmbecken mit mehr als 100 cbm Beckeninhalt sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Sonstige Nebenanlagen wie z.B. Geräteschuppen, Gartenlauben, Gewächshäuser usw. sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nur zulässig, wenn sie 25 cbm umbauten Raum und 12 qm überbaubare Fläche nicht überschreiten.

**1.6 PFLANZ- UND ERHALTUNGSGEBOT**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Pro 200 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer Baum zu pflanzen. Bei baulichen Maßnahmen dürfen Bäume, Sträucher und Hecken nur insoweit beseitigt werden, als es für die Errichtung von Wohngebäuden notwendig ist. Zur Erhaltung des Landschaftsbildes sind für den Verlust Ersatzpflanzungen vorzunehmen; für sämtliche Pflanzbindungen ist die nachstehende Gehölzliste verbindlich. Die Mindestpflanzgröße von Bäumen sollte einen Stammumfang von 10 - 12 cm und dreimal verpflanzt sein. Die Genehmigung zur Beseitigung von Bäumen und eine damit verbundene Ersatzpflanzung richtet sich nach der gültigen Baumschutzsatzung.

**2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
(§ 118 HBO u. § 9 (4) BauGB)

**2.1 ÄUßERE GESTALTUNG**
(§ 118 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
Neue Gebäude sollen nicht über die vorhandene Bebauungshöhe hinausragen und nicht von der vorherrschenden Dachform abweichen. Trauf- und Firstflächen sind der vorhandenen Bebauung anzupassen.

**2.2 GESTALTUNG DER FREIFLÄCHEN UND EINFRIEDIGUNGEN**
(§ 118 Abs. 1 Nr. 5 HBO)
Die privaten Hof- und Gartenflächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch mit einheimischen, standortgerechten Bäumen, Obstbaumhochstämmen, Hecken und Sträuchern gem. Gehölzliste und Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Diese Bindungen gelten nicht für notwendige Zufahrten und Stellplätze.

Garagenzufahrten sind gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche offenzuhalten. Eine Absperrung ist unzulässig.

Garagenzufahrten sowie die Stellplatzflächen und deren Zufahrten müssen zumindest 50 % unversiegelt bleiben.

Bei Grundstückseinfriedigungen entlang der Straßenbegrenzungslinie sind Maschendraht und Rohrgeländer nicht zulässig. Natursteinmauern und ortsübliche einheimische Hecken und Sträucher sind zu bevorzugen.

**3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME, NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENE FESTSETZUNGEN**
(§ 9 Abs.6 BauGB)

3.1 Vorhandene Netztransformatorenstation

3.2 Auf den im Bebauungsplan entsprechend festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind vorhandene Bäume nach den Vorschriften der gemäß § 118 Abs.2 Nr. 2 HBO aufgestellten gültigen Baumschutzsatzung vom 22.4.1981 zu erhalten. In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume vor schädlichen Einflüssen zu bewahren. (siehe DIN 18 920 sowie die RAS-LG 4) Für jeden zu beseitigenden Baum ist an anderer Stelle auf dem Grundstück gemäß folgender Pflanzliste eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

**GEHÖLZLISTE:**

1. Bäume:

| | |
|---|---|
| Acer pseudoplatanus | - Bergahorn |
| Aesculus hippocastanum | - Roßkastanie |
| Amelanchier ovalis | - Echte Felsenbirke |
| Betula pendula | - Gemeine Birke |
| Prunus padus | - Traubenkirsche |
| Quercus robur | - Stieleiche |
| Sorbus aria | - Mehlbeere |
| Tilia | - Linde, diverse Arten |
| Acer platanoides | - Spitzahorn |
| Fraxinus excelsior | - Esche |
| Sorbus aucuparia | - Eberesche |
| Sorbus torminalis | - Elsbeere |
| Taxus baccata | - Eibe |

2. Hecken:

| | |
|---|---|
| Acer campestre | - Feldahorn |
| Carpinus betulus | - Hainbuche |
| Cornus mas | - Kornelkirsche |
| Crataegus monogyna | - Weißdorn |
| Rosa carnina | - Hundsrose |
| Rosa rubiginosa | - Weinrose, Schottische Zaunrose |
| Rubus fruticosus | - Brombeere |
| Rubus idaeus | - Himbeere |
| Viburnum lantana | - Wolliger Schneeball |
| Cornus sanguinea | - roter Hartriegel |
| Ligustrum vulgare | - Liguster |
| Lonicera xylosteum | - gemeine Heckenkirsche |
| Rosa majalis | - Zimtrose |
| Rosa rugosa | - Kartoffelrose |
| Rosa spinosissima | - Bibernellrose |
| Viburnum opulus | - gemeiner Schneeball |
| Castanea sativa | - Eßkastanie |
| Corylus avellana | - Haselnuß |
| Juglans regia | - Walnuß |
| Juniperus communis | - Wacholder |
| Malus sylvestris | - Apfel |
| Sambucus nigra | - Schwarzer Holunder |
| Cytisus scoparius | - Besenginster |
| Ilex aquifolia | - gemeine Stechpalme |
| Pryrus communis | - Birne |
| Ribes | - Johannesbeeren in Arten |
| Sorbus domestica | - Speierling |
| | Obstbaumhochstämme in Sorten |

4. Kletterpflanzen zur Wandbegrünung:

| | |
|---|---|
| Clematis vitalba | - gemeine Waldrebe |
| Hedera helix | - Efeu |
| Lonicera caprifdium | - Jelängerjelieber |
| Parthenocissius quinquefolia | - Jungfernrebe |
| Parthenocissius tricuspidata | - Jungfernrebe |
| Vitis vinifera | - Weinrebe |

**4. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**
Es wird darauf hingewiesen, daß im abgegrenzten Bereich lokale Bodenverunreinigungen auftreten können.

Es wird empfohlen, auf Grundstücksfreiflächen artenreiche Wildblumenwiesen (1 - 2 x Mahd/Jahr) den üblichen Einheitsrasenflächen vorzuziehen, jedoch mindestens 1/3 der Rasenflächen in dieser Form zu gestalten.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzbindungen sind aufgrund einer kartographischen Baumkartierung vorgenommen worden.

Gemäß § 38 Hessischem Nachbarrechtsgesetz sind bei Baum- und Strauchpflanzungen die festgelegten Grenzabstände einzuhalten.

**GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT**

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

Offenbach, 21. Dez. 1988

Der Landrat des Kreises Offenbach
-Katasteramt-

**AUFSTELLUNGSBESCHLUß**

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 29.05.1984 gemäß § 2 Abs. 1 BBauG die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BBauG erfolgte durch die Veröffentlichung im Stadtanzeiger Dreieich am 04.10.1985.

Der Magistrat der Stadt Dreieich

Stadtrat 15/2

**BETEILIGUNG DER BÜRGER AN DER BAULEITPLANUNG**

Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB an der Bauleitplanung erfolgte durch öffentliche Anhörung am 11.07.1988.

Zur Vorbereitung dieser Veranstaltung wurde das Faltblatt "Berichte zur Stadtentwicklung und Bauleitplanung Nr. 25" an alle Haushalte in den Stadtteilen Götzenhain und Dreieichenhain verteilt.

Der Magistrat der Stadt Dreieich

Stadtrat 15/2

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 10. Oktober 89 den Bebauungsplanentwurf genehmigt und beschlossen, den Entwurf mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats offenzulegen.

Die Offenlage erfolgte in der Zeit vom 6. November 1989 bis 8. Dezember 1989

Die Offenlage wurde am 27. Oktober 1989 in der Offenbach-Post öffentlich bekanntgegeben.

Der Magistrat der Stadt Dreieich

Stadtrat 2/2

STADT DREIEICH

**SATZUNGSBESCHLUß**

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 05.03.1991 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Magistrat der Stadt Dreieich

Stadtrat

**ANZEIGEVERFAHREN GEMÄSS § 11 ABS. 3 BAUGB**

Das Anzeigeverfahren nach § 11 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wurde nicht geltend gemacht.

Verfügung vom 05.09.1991

Az.: IV 34-61 d 04/01 - Götzenhain - 17

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

**INKRAFTTRETEN**

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 30.09.1991 in der Offenbach-Post bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist somit gem. § 12 BauGB am 30.09.1991 in Kraft getreten.

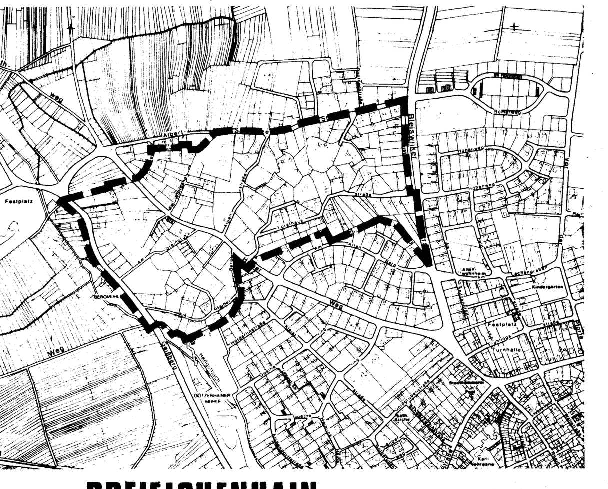
Der Magistrat der Stadt Dreieich

Stadtrat

# Dreieich

# BEBAUUNGSPLAN NR.1/85

## Alter Berg




DREIEICHENHAIN
STADTTEILE GÖTZENHAIN

Dreieich
Stadtplanungsamt

| | | | |
|---|---|---|---|
| Stand | FEBRUAR 1989 | | Geändert SCHA. 4.7.89 |
| Bearbeitet Krü/Scha | Amtsleiter | | Krü 19.04.90 |