Bebauungsplan Nr. 2/16 "Im Dietrichsroth Dreieichenhain"

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

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)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (HAGBNatSchG) in der Fassung vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629)

Hess. Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 15.11.2007 (GVBl. I S. 757)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Zweckbestimmung:

- SO1 Schule und pädagogische Einrichtungen
- SO2 Senioren-, Pflege- und Sozialeinrichtung
- SO3 Senioren- und Begegnungsstätte

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)

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

- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise
- g geschlossene Bauweise
- Baulinie (§ 23 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

- Fuß- und Radweg
- St private Stellplatzflächen
- S Schulparken

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.12,14 und Abs.6 BauGB)

- Fläche für Versorgungsanlagen
- Elektrizität

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Private Grünfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Ab. 6 BauGB)

- Wasserfläche (Hengstbach)
- Ü Überschwemmungsbereich (Kreis Offenbach)

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
- Erhaltung von Bäumen
- Anpflanzen von Bäumen
- 1 naturschutzrechtliche Maßnahmenstandorte gem. Punkt 1.11.2 ff

Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-immissionsschutzgesetzes (§9 Abs.1 Nr.6 und Abs.4 BauGB)

- Ausschluss von Aussenwohnbereichen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Höhenfestsetzungen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- 5m Vermaßung in Metern, z.B. 5m
- Hauptfirstrichtung
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs.1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- LPB V / LPB IV / LPB III Lärmpegelbereiche

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Versorgungsleitung, oberirdisch
- Versorgungsleitung, unterirdisch
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Erläuterung Nutzungsschablone

WA1 Nummerierung der Baugebietsteile, z.B. WA1

Gebietstyp	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Grundfläche der Hauptanlagen / Nebenanlagen	Dachform FD= Flachdach SD= Satteldach WD= Walmdach PD= Pultdach
Bauweise a= abweichende Bauweise o= offene Bauweise g= geschlossene Bauweise	Gebäudetyp E= Einzelhaus D= Doppelhaus H= Hausgruppen
Höhe der baulichen Anlagen	Wohneinheiten

Planzeichen ohne Normcharakter

- Baum im Bestand
- 132,7ü.NN. Höhe in Meter über NN als Bezugspunkt

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

1.1.1 Baugebietsteil SO1

Das Plangebiet wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Schule" & „pädagogische Einrichtungen" ausgewiesen (§ 11 BauNVO)

Zulässige Nutzungen

Zulässig sind
- Gemeinbedarfsnutzungen mit der Zweckbestimmung „Schule" und „pädagogische Einrichtungen"

1.1.2 Baugebietsteile WA1, WA2, WA3, WA4, WA5, WA6

Die Baugebietsteile werden als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt (§ 4 BauNVO)

Zulässige Nutzungen

Zulässig sind

- Wohngebäude
  Die zulässige Wohnnutzung für das WA2 gilt i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 7 und damit für den sozialen Wohnungsbau, der mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert wird. In diesem Zusammenhang ist vorgeschrieben mind. 60% der Bruttogeschossfläche für Wohnungen vorzuhalten, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden könnten.
- Im WA4 sind die allgemein zulässigen Nutzungen zulässig.
  Anlagen für sportliche Zwecke werden ausgeschlossen. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe werden nur ausnahmsweise zugelassen.
- Innerhalb des WA2 sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden im Erdgeschoss ebenfalls zulässig.

Unzulässige Nutzungen

Im Plangebiet WA1, WA2, WA3, WA5, WA6 sind Folgende nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Anlagen für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke

In allen Baugebietsteilen sind folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig, dazu gehören:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Tankstellen

1.1.3 Baugebietsteil SO2

Das Plangebiet wird als Sondergebiet „Senioren-, Pflege- und Sozialeinrichtung" ausgewiesen (§ 11 BauNVO)

Zulässige Nutzungen

Zulässig sind

- Gemeinbedarfsnutzungen mit der Zweckbestimmung „Senioren-, Pflege- und Sozialeinrichtung"

1.1.4 Baugebietsteil SO3

Das Plangebiet wird als Sondergebiet „Senioren- und Begegnungsstätte" ausgewiesen (§ 11 BauNVO)

Zulässige Nutzungen

Zulässig sind

- Gemeinbedarfsnutzungen mit der Zweckbestimmung „Senioren- und Begegnungsstätte"

1.2 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 Geschossflächenzahl gemäß Nutzungsschablone
- Die Größe der maximalen Grundflächen der baulichen Anlagen (Hauptanlagen und/oder Nebenanlagen) entsprechend der Eintragung in der Nutzungsschablone (betrifft Baugebietsteil WA3, WA6 und SO3)
- Die Anzahl der Vollgeschosse für Wohngebäude gemäß Nutzungsschablone
- Die zulässigen Bauweisen gemäß Nutzungsschablone
- Die maximale Höhe (Firsthöhe, Attikahöhe max., Attikahöhe Vollgeschosse, Traufhöhe) der baulichen Anlagen entsprechend der Eintragung in der Nutzungsschablone
- Die maximale Anzahl der zulässigen Wohneinheiten im WA6

1.2.1 Grundflächenzahl

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf innerhalb des WA2 und WA4 bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche ausschließlich durch die Flächen von Tiefgaragen, die lediglich das Grundstück unterbauen, die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von maximal 0,8 (Kappungsgrenze) überschritten werden, wenn sichergestellt ist, dass auf den Tiefgaragen eine Begrünung mit gärtnerischer Gestaltung von mindestens 50 Prozent erfolgt. Sofern sich bauliche Anlagen auf den durch die Tiefgarage überbauten Flächen befinden, so ist die Begrünung auf den Dächern der Hauptanlagen nachzuweisen. Die Zufahrt zur Tiefgarage wird hierbei zur Tiefgaragenfläche gerechnet.

1.2.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- In den Allgemeinen Wohngebieten wird die geschlossene und/oder offene und/oder abweichende Bauweise mit Einzel- und/oder Doppelhäusern und/oder Hausgruppen festgesetzt.
- Im SO1 „Schule und pädagogische Einrichtungen", SO2 „Senioren-, Pflege- und Sozialeinrichtung" und SO3 „Senioren- und Begegnungsstätte" wird die offene und/oder abweichende Bauweise festgesetzt.

1.2.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.2.3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen in der Planzeichnung bestimmt.
Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese gem. § 23 BauNVO nicht überschreiten.

1.2.3.2 Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze allgemein zulässig (siehe Punkt 1.3)

Von dieser Regelung ist das WA6 ausgenommen. Hier sind Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze nur in den ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.

Es gelten die Regelungen der Abstandsflächen gemäß § 6 der Hessischen Bauordnung.

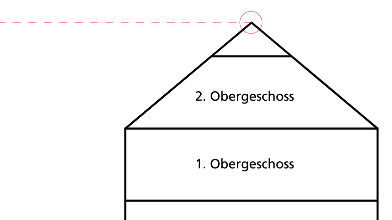
1.2.3.3 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die durch eine Tiefgarage unterbaut werden, sind gemäß § 8 (3) mit mindestens 50 cm Erdüberdeckung zu versehen und als Grünfläche gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.
Bauliche Anlagen für Zugänge zu den Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind im Baugebietsteil WA2 und WA4 zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

1.2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

- Die Gebäudehöhen werden in Metern als Höchstmaß festgesetzt.
  Dabei wird entweder eine maximale Attikahöhe (AHmax.), eine Attikahöhe für Vollgeschosse, eine maximale Traufhöhe (THmax.) oder eine maximale Firsthöhe (FHmax.) festgesetzt.
- Die Bezugshöhen sind in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) als Höhenpunkte (HP m. ü. NN.) angegeben.
- Im WA4 werden First- und Traufhöhen sowie die Attikahöhe der Vollgeschosse und die maximale Attikahöhe festgesetzt.
  Im WA4 sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Geschosse in Form von Nicht-Vollgeschossen (z.B. Staffelgeschosse) sind zulässig, sofern sie allseitig, oberhalb der Vollgeschosse um mindestens 0,3 Meter zurückspringen und nicht mehr als 2/3 der Bruttogrundfläche der Höhe des darunterliegenden Vollgeschosses besitzen.
  Bei Satteldächern in Form von Nicht-Vollgeschossen gilt die Festsetzung der maximalen First- und Traufhöhen.
- Im WA2 sind Gebäude zulässig, die eine Höhe von 10 Metern nicht überschreiten. Im hinteren Teil des Baugebiets WA2 ist eine maximale Attikahöhe von 12,50 Meter festgesetzt. Das letzte Geschoss ist nur in Form eines Staffelgeschoss zulässig.
  Es muss oberhalb des letzten Vollgeschosses allseitig um mindestens 1 Meter zurück springen und darf nicht mehr als 2/3 der Bruttogrundfläche der Höhe des darunterliegenden Vollgeschosses einnehmen.
- Im WA4 und WA5 wird bei Satteldächern eine maximale Neigung von 45 Grad, bei Walmdächern und Pultdächern eine maximale Dachneigung von 20 Grad festgesetzt.

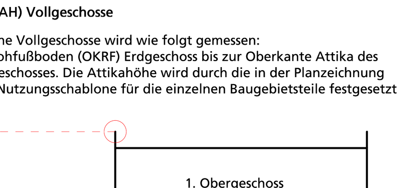
1.2.4.1 Firsthöhe (FH)

Die Firsthöhe wird wie folgt gemessen:
Oberkante Rohfußboden (OKRF) Erdgeschoss bis zur Oberkante First.
Die Firsthöhe wird durch die in der Planzeichnung abgebildete Nutzungsschablone für die einzelnen Baugebietsteile festgesetzt.



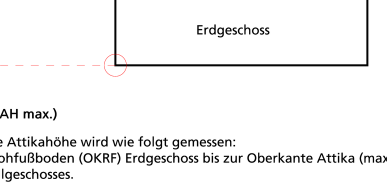
1.2.4.2 Attikahöhe (AH) Vollgeschosse

Die Attikahöhe Vollgeschosse wird wie folgt gemessen:
Oberkante Rohfußboden (OKRF) Erdgeschoss bis zur Oberkante Attika des letzten Vollgeschosses. Die Attikahöhe wird durch die in der Planzeichnung abgebildete Nutzungsschablone für die einzelnen Baugebietsteile festgesetzt.



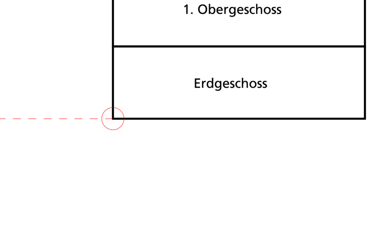
1.2.4.3 Attikahöhe (AH max.)

Die maximale Attikahöhe wird wie folgt gemessen:
Oberkante Rohfußboden (OKRF) Erdgeschoss bis zur Oberkante Attika (max.) des Nicht-Vollgeschosses.



1.2.4.4 Traufhöhe (TH)

Die Traufhöhe wird wie folgt gemessen:
Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut. Die Traufhöhe wird durch die in der Planzeichnung abgebildete Nutzungsschablone für die einzelnen Baugebietsteile festgesetzt.



1.3 Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Lage der Flächen für Garagen und Stellplätze

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen generell zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen mit einer Überschreitung von bis zu 50 Prozent der jeweils für das Gebiet festgesetzten Grundflächenzahl zulässig. Die Grundflächenzahl darf durch die Hinzurechnung von Tiefgaragen mit ihren Zufahrten, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, eine Grundflächenzahl von insgesamt 0,8 (Kappungsgrenze) nicht überschreiten.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Dreieich, die am 05.10.2004 durch die Stadtverordnetenversammlung aufgrund der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) (GVBl. I 1992, S. 534), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.6.2002 (GVBl. I Seite 342) sowie der §§ 44, 76, 81 der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 18.06.2002 (GVBl. I Seite 274) beschlossen wurde, in der jeweils gültigen Fassung.

Die im Baugebietsteil WA6 festgesetzten Stellplatzflächen müssen so hergerichtet werden, dass die Versickerung des Niederschlagswassers gewährleistet ist. Es wird auf die Stellplatzsatzung der Stadt Dreieich verwiesen.

1.4 Begrünung der Grundstücksfreiflächen

In den Baugebietsteilen WA2 und WA4 sind diejenigen Grundstücksfreiflächen gärtnerisch zu gestalten, die nach der maximal zulässigen Versiegelung durch Hauptanlagen sowie Nebenanlagen mit ihren Stellplätzen und Zufahrten als Restfläche übrig bleiben.

1.5 Private Grünanlagen

Siehe Planzeichnung
- PG 1 - Die im Plan gekennzeichnete Fläche westlich der Ludwig-Erk-Schule, nördlich des Haimerslochweges, wird als private Grünfläche festgesetzt.
- PG 2 - Die im Plan gekennzeichnete Fläche des Flurstückes 869/4 der Flur 1, Dreieichenhain südöstlich des SO2 „Senioren-, Pflege- und Sozialeinrichtung" wird als private Grünfläche festgesetzt.
- PG 3 - Die im Plan gekennzeichnete Fläche nordöstlich des WA6 wird als private Grünfläche festgesetzt.

1.6 Denkmalschutz

Die sich im nördlichen Teil des Plangebiets im SO3 befindlichen Gebäude der „Winkelsmühle" werden entsprechend ihrer Eintragung in der Liste der Denkmale von 1987 als denkmalgeschützte Gebäude festgesetzt. Diese dürfen in ihrer äußerlichen baulichen Gestalt nicht verändert werden. Bei baulichen Vorhaben ist die Denkmalschutzbehörde des Kreises Offenbach zu benachrichtigen.

1.7 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Siehe Planzeichnung

Fuß- und Radweg - Im nördlichen Teil des Plangebiets, südlich der denkmalgeschützten Gebäude der „Winkelsmühle" wird ein Fuß- und Radweg festgesetzt, der Anschluss an die Straße „An der Winkelsmühle" besitzt.

Straßenverkehrsfl. - Im Plangebiet werden die Hauptverkehrsstraße „Hainer Chaussee" sowie die Anwohnerstraße „Taunusstraße" als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

1.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Passiver Schallschutz

1.9 Lärmpegelbereiche

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Maßnahmen als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB beim Neubau bzw. bei baulichen Änderungen von Aufenthaltsräumen von Wohnungen sowie von Büroräumen u. ä. durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen (LPB) getroffen.

Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden nach der DIN 4109 zu erfüllen.

Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche ist der Planzeichnung zu entnehmen. Es ist für alle Außenbauteile der nachfolgenden Raumarten ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß (R'w,ges nach Tabelle (7) der DIN 4109) einzuhalten:

Spalte	1	2	3	4	5
			Raumarten		
Zeile	Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel" dB	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume[a] und Ähnliches
			$R'_{w,ges}$ des Außenbauteils dB		
1	I	bis 55	35	30	–
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	b	50	45
7	VII	> 80	b	b	50

a An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
b Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

1.9.1 Außenwohnbereiche

Außenwohnbereiche sind im Beurteilungszeitraum Tag zu schützen. Außenwohnbereiche sind nur auf der ruhigeren, der straßenabgewandten Gebäudeseite zulässig.

Aufgrund der Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte am Tag sind keine Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien etc.) innerhalb der Lärmpegelbereiche III und V zulässig.

Ausnahmen können zugelassen werden, sofern nachgewiesen wird, dass im konkreten Fall die Beurteilungspegel tags < 60 dB(A) betragen.

1.9.2 Anordnung der Wohn- und Schlafräume

Schutzbedürftige Räume sind mit den Fenstern zu den ruhigeren Fassaden zu orientieren, an denen die schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten werden. Sofern von dieser Grundrissorientierung abgewichen wird, sind zum Schutz der Innenräume passive Schallschutzmaßnahmen notwendig. Diese ergeben sich auf der Basis der „maßgeblichen Außenlärmpegel" und der „Lärmpegelbereiche" gemäß DIN 4109.

Durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Seiten zuzuordnen.
Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen im Lärmpegelbereich IV und bei Räumen mit Schlaffunktion im Lärmpegelbereich III sind zusätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Alternative Nachweise nach dem Stand der Technik sind zulässig.

In Bereichen, in denen die Verkehrslärm-Beurteilungspegel vor Fassaden geplanter Wohnnutzungen tags 70 dB(A) und/oder nachts 60 dB(A) überschreiten, ist durch geeignete technische bzw. bauliche Maßnahmen sicher zu stellen, dass die Schwellen der Gesundheitsgefährdung nicht überschritten werden.

1.9.3 Ausnahmen von Festsetzungen an passiven Lärmschutz

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße für Außenbauteile gem. DIN 4109 vom Juli 2016 ausreichend sind.

1.10 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 21 BauGB)

Im Plangebiet werden Festsetzungen zu den betreffenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechten getroffen.
- Für das Flurstück 897/1 der Flur 1 des WA6 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Dieses dient dem Zweck der Erreichbarkeit der auf dem oben genannten Flurstück liegenden Stellplatzflächen sowie zur Aufnahme von Wasser-, Abwasser- und Energieversorgung.
- Zugunsten des Flurstücks 938/12 der Flur 1 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht über das im städtischen Besitz befindliche Flurstück Nr. 938/16 der Flur 1 festgesetzt, um die erforderliche Erschließung sicherzustellen.
- Zu Gunsten des Flurstücks 938/8 und 938/10 wird zur Aufnahme von Wasser-, Abwasser- und Energieversorgungsanlagen ein Leitungsrecht festgesetzt.

1.11 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr.20, 25 und Abs. 6 BauGB)

1.11.1 Pflanz- und Erhaltungsfestsetzungen für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB)

Erhaltenswerte Bäume

Die im Plangebiet festgesetzten Gehölze sind in ihrer Ausprägung zu erhalten und dürfen nicht entfernt werden. Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Dreieich.

Neu zu pflanzende Bäume

Den Festsetzungen der neu zu pflanzenden Bäume ist nachzukommen.

1.11.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im WA6 sind folgende Maßnahmen im Zuge der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf dem Flurstück 897/4, der Flur 1 Gemarkung Dreieichenhain umzusetzen:

1.11.3 Maßnahmen zur Entwicklung eines gewässerbegleitenden Gehölzsaums (1)

- Im Bereich des gewässerbegleitenden Gehölzsaums sind alle Brombeerbestände zu roden.
- Freistellen der heimischen, standortgerechten Gehölze durch Entnahme der standortfremden Ziergehölze (Nadelgehölze, Flieder (Syringa spec.), Schneebeere (Symphoricarpos albus)).
- Auf den Rodungsinseln, die im Zuge der Gehölzentnahmen entstehen, sind Initialpflanzungen aus standorttypischen Gehölzen wie Weide und Erle, je 5 m² ein heimischer, standorttypischer Strauch der Qualität 60/100 und je 150 m² ein heimischer, standorttypischer Baum der Qualität 18/20 (Stammdurchmesser gemessen in ein Meter Höhe) zu pflanzen.
- Die Fläche ist jährlich auf die aufkommende Sukzession hin zu überprüfen. Bei dem Vorhandensein nicht standorttypischer Gehölze sind diese zu entfernen.

1.11.4 Maßnahmen zur Extensivierung der ehemaligen Weide (2)

- Umwandlung des intensiv genutzten Grünlands in extensiv genutztes Grünland
- Zur Förderung von Wiesengräsern und –kräutern soll in den ersten 3 Jahren eine, in regelmäßigen Abständen, viermalige Mahd pro Jahr erfolgen.
  Zur Nährstoffverringerung des Bodens ist das Mahdgut nach jeder Mahd von der Fläche zu entfernen.
- Nach oben genannten Jahren ist die Fläche jährlich einmal im Juni und einmal im Oktober zu mähen.

1.11.5 Maßnahmen zur Förderung der heimischen Vogelarten (3)

- Nach Abschluss der Rodungs- und Pflanzarbeiten sind vier Nistkästen entlang des Hengstbaches an geeigneten Bäumen des Gehölzsaums aufzuhängen
- Die Nistkästen sind dauerhaft zu erhalten.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen: (Satzung gemäß § 81 Abs. 1 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

2.1.1 Dachformen
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind zulässig:
- Satteldächer
- Flachdächer
- Pultdächer
- Walmdächer

2.1.2 Sofern eine Ausprägung mit Sattel-, Walm-, oder Pultdächern erfolgen soll, dürfen Satteldächer eine maximale Neigung von 45 Grad, Pultdächer und Walmdächer von 20 Grad haben.
Auf den Dächern von Hauptgebäuden sind Solaranlagen oder Photovoltaikanlagen zulässig. Die optimale Ausrichtung von Photovoltaik oder Solaranlagen ist die Ausrichtung in süd-südwestlicher Position.

2.1.3 Für Dachaufbauten (technische Anlagen wie z.B. Fahrstuhlschächte, Lüftungsanlagen oder Glasaufbauten sowie Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien (z.B. Photovoltaikanlagen)) ist eine Überschreitung der festgesetzten Attikahöhe der Gebäude zulässig:
- technische Anlagen, Glasaufbauten: max. 2,00 m
- Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien: 1,00 m

2.2 Grundstücksfreiflächen (§ 118 (1) Nr. 5 HBO)

Soweit durch bauliche Maßnahmen vorhandene Bäume und Sträucher entfernt werden müssen, sind diese entsprechend der Auswahl aus der folgenden Pflanzliste zu ersetzen:

Pflanzliste

Bäume:	
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Eiche	Quercus robur
Esche	Fraxinus excelsior
Linde	Tilia cordata
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Walnuß	Junglans regia
Sträucher:	
Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Coryllus avellana
Liguster	Ligustrum vulgare
Hundsrose	Rosa canina
Feldahorn	Acer campestre
Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Felsenmispel	Cotoneaster acutitolius
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Wilde Johannisbeere	Ribes alpinus
Holunder	Sambucus nigra
Schneeball	Viburnum lantana
Weißdorn	Crataegus monogyna

2.3 Werbeanlagen

Im Baugebietsteil SO2 „Senioren- und Begegnungsstätte" dürfen Werbeanlagen nur errichtet werden, wenn eine Höhe von mindestens 2,50 m, gemessen von der Oberkante des davorliegenden öffentlichen Gehweges bis zur Unterkante des Werbeschildes eingehalten wird.
In den anderen Baugebietsteilen ist die Anlage von Werbeanlagen nicht zulässig.

2.4 Stellplätze für das Betreuungspersonal im WA2

Für das örtliche Betreuungspersonal innerhalb des Baugebietsteils WA2 sind oberirdisch 2 Stellplätze nachzuweisen.

2.5 Einfriedungen (§ 81 (1) Nr. 3 HBO)

Innerhalb des WA6 sind Einfriedungen sowie Auffüllungen von Nebenanlagen nur zulässig, soweit sie die laut planungsrechtlichen Festsetzungen festgesetzten Grundflächen für Hauptanlagen und Nebenanlagen nicht überschreiten.

III Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 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 ist in ihrer jeweils aktuellen Fassung vollinhaltlich gültig und anzuwenden.

3.2 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, 6330 Dreieich) aus.

3.3 Baumschutzsatzung

Die Satzung zum Schutz der Grünbestände der Stadt Dreieich in der Fassung vom 01.04.2014 ist vollinhaltlich gültig und anzuwenden.

3.4 Rodung von Gehölzen

Notwendige Rodungsmaßnahmen von Gehölzen dürfen nur zwischen dem 1. Oktober und 1. März erfolgen, um den Verlust von Brutplätzen von Vögeln zu vermeiden (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundenaturschutzgesetz). Außerhalb dieses Zeitraums ist eine Rodung von Gehölzen ohne Genehmigung nicht zulässig.

3.5 Artenschutz

Bei der Durchführung von Rodungsarbeiten sind Höhlen und Spalten an Gehölzen durch eine fachkundige Person zu kontrollieren und ggf. darin befindliche Tiere zu bergen. Damit wird der Eintritt des Verbotstatbestands nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG vermieden.

Bei Neu- und Umbauten sollten, soweit vorhanden, Fledermausquartiere an den Gebäuden bereitgestellt werden.

Bei Neu- und Umbauten sollten Niststeine für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter (diverse Vogelarten) bzw. Niststeine für Mauersegler an den Gebäuden eingebaut werden. Bei baulichen Veränderungen (Neu-, Aus-, Erweiterung- und Umbaubauten) sind die Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Das konkrete Vorgehen ist in jedem Einzelfall vor Baubeginn mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

3.6 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4)

In der Planzeichnung sind Regen- und Abwasserleitungen gemäß Planzeichenverordnung nachrichtlich übernommen worden.

3.7 Zufahrten/Abfahrten

Eine Feuerwehrzufahrt ist zu gewährleisten. Die DIN 14090 ist einzuhalten.

3.8 Kampfmittel

Die Auswertung von Luftbildern hat keinen Verdacht auf Kampfmitteln im Plangebiet ergeben. Lediglich im nördöstlichen Teil des Geltungsbereichs (WA 4 tlw., WA5 tlw., WA 6, SO 3) ist eine Kampfmittelverdachtsfläche ermittelt worden. Entsprechende Vorkommnisse sind zu beachten bzw. Maßnahmen zu ergreifen. Aus Gründen der Gefahrenabwehr soll durch geeignete Maßnahmen sichergestellt werden, dass keine bodeneingreifende Maßnahmen auf dem Grundstück durchgeführt werden, bevor dieses nicht durch ein Fachunternehmen bzw. einen Fachkundigen nach dem neuesten Stand der Technik auf Kampfmittel untersucht (z.B. Sondierungen auf Kampfmittel ggf. nach Abtrag des Oberbodens) und ggf. geräumt wird. Auf die allgemeinen Bestimmungen zur Kampfmittelberäumung im Land Hessen wird hingewiesen.

3.9 Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

3.11 Bodendenkmale

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Das Landesamt für Denkmalpflege ist 2 Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten zu benachrichtigen. Beim Auftreten von Befunden und Funden ist genügend Zeit zur Bergung und Dokumentation zu gewähren.

3.12 Hochwasser

Das Plangebiet (WA6/SO3) liegt zu teilen im Überschwemmungsgebiet. Innerhalb des Plangebietsteils WA6 sind die in der Planzeichnung festgesetzten Stellplatzflächen hochwasserangepasst bzw. mit wasserdurchlässigem Material herzustellen.
Die Ausstattung mit einer wassergebundenen Decke oder mit Rasengittersteinen sowie ähnlichen Materialien, die eine Versickerung des Niederschlags- und Hochwassers ermöglichen, ist zwingend vorgeschrieben.

Für das komplette Plangebiet wird eine hochwasserangepasste Bauweise (z. B. Schutz der Gebäudewände gegen Durchfeuchtung, Schutz von Öffnungen in der Gebäudehülle) empfohlen.

Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am	12.07.2016
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	24.02.2018
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich	05.03.2018-13.04.2018
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom mit Fristsetzung bis einschließlich	23.02.2018 13.04.2018
Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am	14. Dez. 2021

Die Bekanntmachungen erfolgten in der Offenbach Post.

Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Dreieich, den 25. Jan. 2022 (Stempel: STADT DREIEICH) Markus Heller, 1. Stadtrat

Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs 3 BauGB in Kraft getreten am 28. Jan. 2022

Dreieich, den 07. Feb. 2022 (Stempel: STADT DREIEICH) Markus Heller, 1. Stadtrat

DREIEICH

BEBAUUNGSPLAN NR. 2/16
"IM DIETRICHSROTH DREIEICHENHAIN"

Stadtteil Dreieichenhain

DREIEICH
Stadtentwicklung und Verkehrsplanung

Stand: Feb. 2018 Maßstab 1 : 1.000
Bearbeitung: Pe/SK