

Bebauungsplan Nr. 2/17 „Auf die Hohl in den Kellersbüschen Dreieichenhain“



Begründung

Stand: 15.11.2019

(Rechtsgrundlagen aktualisiert am 10.07.2020)

Dreieich:

Bebauungsplan Nr. 2/17 „Auf die Hohl in den Kellersbüschen Dreieichenhain“

Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

Inhalt	Seiten
1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung	4
2 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes	6
3 Bestandssituation	8
3.1 Stadträumliche Einbindung	8
3.2 Baustruktur und Erschließung	8
3.2.1 Haustyp 1 „Reihenhaus in Nord-Süd-Ausrichtung“	9
3.2.2 Haustyp 2 „Reihenhaus in Randlage“	10
3.2.3 Haustyp 3 „Bungalow (Reihenhaus)“	10
3.2.4 Haustyp 4 „Doppelhaus aus den 1960er-Jahren“	11
3.2.5 Haustyp 5 „Doppelhaus aus den 1970er-Jahren“	11
3.2.6 Haustyp 6 „Bungalow aus den 1970er-Jahren“	12
3.2.7 Haustyp 7 „Einzelhaus“	12
3.2.8 Postfiliale mit Kiosk	13
3.2.9 Garagenhöfe	13
3.2.10 Kindertagesstätte Nahgangstraße	14
3.3 Eigentumsverhältnisse	14
3.4 Denkmalschutz	15
3.5 Topographische Beschreibung	15
3.6 Lärmimmissionen	15
4 Planungsbindungen	19
4.1 Landesentwicklungsplan 2010	19
4.2 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010	19
4.3 Landschaftsplan UVF 2001	20
4.4 Planungsrecht	21
5 Verfahren	22
6 Städtebauliches Konzept	23
6.1 Grundlage für das städtebauliche Konzept, Beteiligungsprozess	23
6.2 Städtebauliches Konzept	25
6.3 Maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten	28
7 Begründung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im Einzelnen	30
7.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	30
7.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 6 BauNVO)	30
7.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	31
7.4 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO)	33
7.5 Kindertagesstätte Nahgangstraße	33
7.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	33
7.7 Maßnahmen zum Ausgleich, Pflanzbindungen	34
7.8 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO)	34
8 Wasserwirtschaftliche Belange	36
8.1 Wasserschutzgebiet	36
8.2 Grundwasser	36
8.3 Trinkwasserversorgung	36
9 Natur- und Umweltschutz, Artenschutz, Altlasten, Bodenschutz	36
9.1 Artenschutz	37
10 Klimaschutz	38
11 Kampfmittel	38
12 Technische Infrastruktur	38

12.1	Abwasserentsorgung, Niederschlagswasser	39
13	Immissionsschutz	40
14	Flugsicherungseinrichtungen	40
15	Kommunale Satzungen, DIN-Normen	41
16	Rechtsgrundlagen.....	42
17	Städtebauliche Kennzahlen	43
18	Kosten.....	43

Anlagen

- I Geotechnische Untersuchung der Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes für eine Versickerung von Niederschlagswasser, Ingenieurbüro für Geotechnik Dipl.-Ing. J. Krusche, Griesheim, Dezember 2018
- II Umweltbericht, Herrchen & Schmitt Landschaftsarchitekten GbR, Wiesbaden, November 2019
- III Altlasten-Verdachtsflächen-Einzelfallrecherche, Dr. Hug Geoconsult GmbH, Oberursel, Mai 2019
- IV Verkehrszählung an zwei Zählstellen in der Kennedystraße, IMB-Plan GmbH, Frankfurt am Main, Oktober 2018
- V Schalltechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 2/17 „Auf die Hohl in den Kellersbüschen Dreieichenhain“, Krebs+Kiefer Fritz AG, Juli 2019

1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Bebauungspläne regeln die Zulässigkeit und Gestaltung baulicher Vorhaben. Das Stadtgebiet der Stadt Dreieich wird von einer Vielzahl von Plänen erfasst, die im Laufe der Jahre oftmals den jeweiligen städtebaulichen Erfordernissen und Vorstellungen angepasst wurden. Viele dieser Pläne entsprechen inzwischen nicht mehr den heutigen komplexen Anforderungen an die städtebauliche Ordnung und Entwicklung. Zudem leiden einige aufgrund fehlerhafter Hauptsatzungen der ehemals selbstständigen Städte und Gemeinden Dreieichs an einem Bekanntmachungsmangel. Die Verwaltung überprüft daher nach und nach alle Bebauungspläne, die vor dem Jahre 1977 aufgestellt wurden auf ihre Rechtssicherheit, und inwieweit sie heute noch zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung angewandt werden können.

Im Rahmen der vorgenannten Prüfungen der Rechtskraft der Bebauungspläne der Stadt Dreieich ist aufgefallen, dass auch der Bebauungsplan D 3 an einem sogenannten Hauptsatzungsmangel leidet und mithin nicht mehr als Entscheidungsgrundlage nach den §§ 30 und 31 Baugesetzbuch (BauGB) herangezogen werden kann. Dieser Rechtsmangel betrifft auch die im Jahr 1983 erfolgte 1. Änderung des Bebauungsplanes D 3.

Nach § 5 Abs. 4 HGO 1960 war die Art der Bekanntmachung in der gemeindlichen Hauptsatzung festzulegen. In Hessen waren damit nicht nur die Art der Hinweisbekanntmachung in der Hauptsatzung festzulegen, sondern auch der Ort, und worauf es hier entscheidend ankommt, die Dauer der Auslegung (vgl. Hess. VGH, U. v. 13.07.1973 - IV OE 40/73 - BRS 27 Nr. 20; U. v. 14.03.1984 - III OE 43/82 - NuR 1985, 116).

Für die Stadt Dreieichenhain fehlte bei Aufstellung des Bebauungsplans D 3 ein diesen Anforderungen genügendes Bekanntmachungsrecht, weil die Dauer der Auslegung des Bebauungsplans in § 10 der Hauptsatzung der Stadt Dreieichenhain vom 18.08.1960 nicht geregelt worden war. Dieser Hauptsatzungsmangel verhinderte eine ordnungsgemäße Offenlegung des genehmigten Bebauungsplans gemäß § 12 BBauG 1960.

Der Bebauungsplan D 3 leidet somit an einem solchen Hauptsatzungsmangel und kann mithin nicht mehr als Entscheidungsgrundlage nach den §§ 30 und 31 BauGB herangezogen werden. Vielmehr werden die §§ 34 und 35 des BauGB als Beurteilungsmaßstab für Baugesuche angewandt, seitdem die fehlende Rechtskraft des Plans erkannt worden ist. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes D 3 wurden über viele Jahre in Annahme der Rechtskraft als Maßstab der Bebauung herangezogen und entsprechend umgesetzt.

In den letzten Jahren hat im zu beplanenden Gebiet ein deutlicher Generationenwechsel begonnen und gerade in den Reihenhäusern reicht der Platz für die nun dort ansässigen Familien mit kleinen Kindern ohne die Nutzung der Dachgeschosse nicht mehr aus.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes D 3 sind zum Teil aber nicht mit den Anforderungen an eine zeitgemäße Entwicklung der bestehenden Bebauung kompatibel; sie

schließen u.a. die Errichtung von Dachgauben – und damit die Nutzung der Dachgeschosse – aus. Somit können im Großteil des Plangebiets auf Grundlage des heute anzuwendenden § 34 BauGB auch keine Dachgauben genehmigt werden.

Diesem Sachverhalten zugrundeliegend ist am 28. November 2017 von der Stadtverordnetenversammlung der Beschluss (Drs. Nr. XVI/166) zur Aufstellung eines neuen, einfachen Bebauungsplanes mit dem Namen Nr. 2/17 „Auf die Hohl in den Kellersbüschen Dreieichenhain“ gefasst worden. Städtebauliches, übergeordnetes Ziel des neu aufzustellenden Bebauungsplanes ist die Erhaltung und Fortführung der ortstypischen Bebauung. Damit soll vor allem die planungsrechtliche Grundlage für eine moderate Erweiterung der vorhandenen Wohnbauflächen über die Anhebung der Dächer geschaffen werden. Im Übrigen soll § 34 BauGB weiterhin als Grundlage des Maßstabs der Beurteilung von Bauvorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans dienen.

2 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2/17 „Auf die Hohl in den Kellersbüschen Dreieichenhain“ ist im nördlichen Teil des Dreieicher Stadtteils Dreieichenhain gelegen und umfasst ein bestehendes Wohngebiet nördlich des Hengstbaches mit einer Gesamtfläche von ca. 15,96 ha. Nördlich und östlich des Geltungsbereichs schließen sich landwirtschaftliche Flächen an. Die südliche Grenze bildet die Kennedystraße. Westlich grenzt der Geltungsbereich an bestehende Wohnbebauung.

Im Geltungsbereich befinden sich die östlichen Abschnitte der Philipp-Holzmann-Straße (ab Hausnummer 36 bzw. 45) und der Kennedystraße (gerade Hausnummern 6 bis 22) sowie der gesamte Straßenzug der Nahrgangstraße und des Odenwaldringes.

Der Geltungsbereich umfasst die im Übersichtsplan (siehe Abb. 2) dargestellten Flurstücke der Gemarkung Dreieichenhain, Flur 11, Nrn. 132/7, 132/8, 235/12, 235/16, 235/17, 235/18, 235/19, 235/21, 235/22, 235/36 (tlw.), 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334/1, 335, 336, 337, 338, 339/2, 339/3, 339/4, 339/5, 339/6, 339/7, 339/8, 339/9, 339/10, 339/11, 339/12, 339/13, 339/14, 339/15, 339/16, 339/17, 339/18, 339/19, 339/20, 339/21, 339/22, 339/23, 339/24, 339/25, 339/26, 339/27, 339/28, 339/29, 339/30, 339/31, 339/32, 339/33, 339/34, 339/35, 339/36, 339/37, 339/38, 339/39, 339/40, 339/41, 339/42, 339/43, 339/44, 340, 341, 342, 343, 344, 345/1, 345/2, 345/3, 345/4, 345/5, 345/6, 345/7, 345/8, 345/9, 345/10, 345/11, 345/12, 345/13, 345/14, 345/15, 345/16, 345/17, 345/18, 346/1, 346/2, 347/1, 348/1, 349/1, 350/1, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369/1, 369/2, 370, 372/1, 372/9, 372/10, 372/11, 372/13, 372/14, 372/15, 372/16, 372/17, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397/1, 397/2, 397/3, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409/1, 409/2, 410/19, 410/20, 410/21, 410/22, 410/23, 410/24, 410/25, 410/26, 410/27, 410/28, 410/29, 410/30, 410/31, 410/32, 410/33, 410/34, 410/35, 410/36, 411/1, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427/1, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434/1, 434/2, 434/3, 434/4, 434/5, 434/6, 434/7, 434/8, 434/9, 434/10, 434/11, 434/12, 434/13, 434/14, 434/15, 434/16, 434/17, 434/18, 434/19, 434/20, 434/21, 434/22, 434/23, 434/24, 434/25, 434/26, 434/27, 434/28, 434/29, 434/30, 434/31, 434/32, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442/1, 442/2, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455/1, 456, 457/1, 457/2, 457/3, 457/4, 457/5, 457/6, 457/7, 457/9, 457/10, 457/11, 458/1, 458/2, 459, 460, 461, 462, 463, 464/10, 464/12, 464/13, 464/14, 464/15, 464/18, 464/19, 464/2, 464/20, 464/21, 464/22, 464/23, 464/24, 464/25, 464/26, 464/27, 464/28, 464/29,



Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches im Stadtteil Dreieichenhain (genordet, ohne Maßstab)

464/3, 464/30, 464/31, 464/32, 464/4, 464/5, 464/6, 464/7, 464/9, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472/1, 472/2, 473, 474, 475, 476, 477, 478/1, 478/2, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493/1, 494, 495/1, 495/2, 495/3, 495/4, 496/1, 496/2, 496/3, 496/4, 497/1, 497/2, 497/3, 497/4, 498/1, 498/2, 498/3, 498/4, 499/1, 499/2, 499/3, 499/4, 500/1, 500/2, 500/3, 500/5, 501/4, 501/5, 501/6, 501/7, 502/1, 502/2, 502/3, 502/4, 503/1, 503/2, 503/3, 503/4, 504/1, 504/2, 504/3, 504/4, 505/1, 505/10, 505/11, 505/12, 505/13, 505/14, 505/15, 505/3, 505/4, 505/5, 505/6, 505/7, 505/8, 505/9, 506/1, 506/2, 506/3, 506/4, 507/1, 507/10, 507/11, 507/12, 507/13, 507/14, 507/3, 507/4, 507/5, 507/6, 507/7, 507/8, 507/9, 508/1, 508/2, 509/1, 509/2, 510/1, 510/2, 511/1, 511/2, 511/3, 512/1, 512/2, 512/3, 513/1, 513/2, 513/3, 514/4, 514/5, 514/7, 514/8, 515/1, 516, 517/10, 517/11, 517/12, 517/4, 517/5, 517/6, 517/7, 517/8, 517/9, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529/1, 530/1, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551/1, 551/2, 551/3, 551/4, 551/5, 551/6, 551/7, 551/8 und 551/9.

(Stand: 02/ 2019)

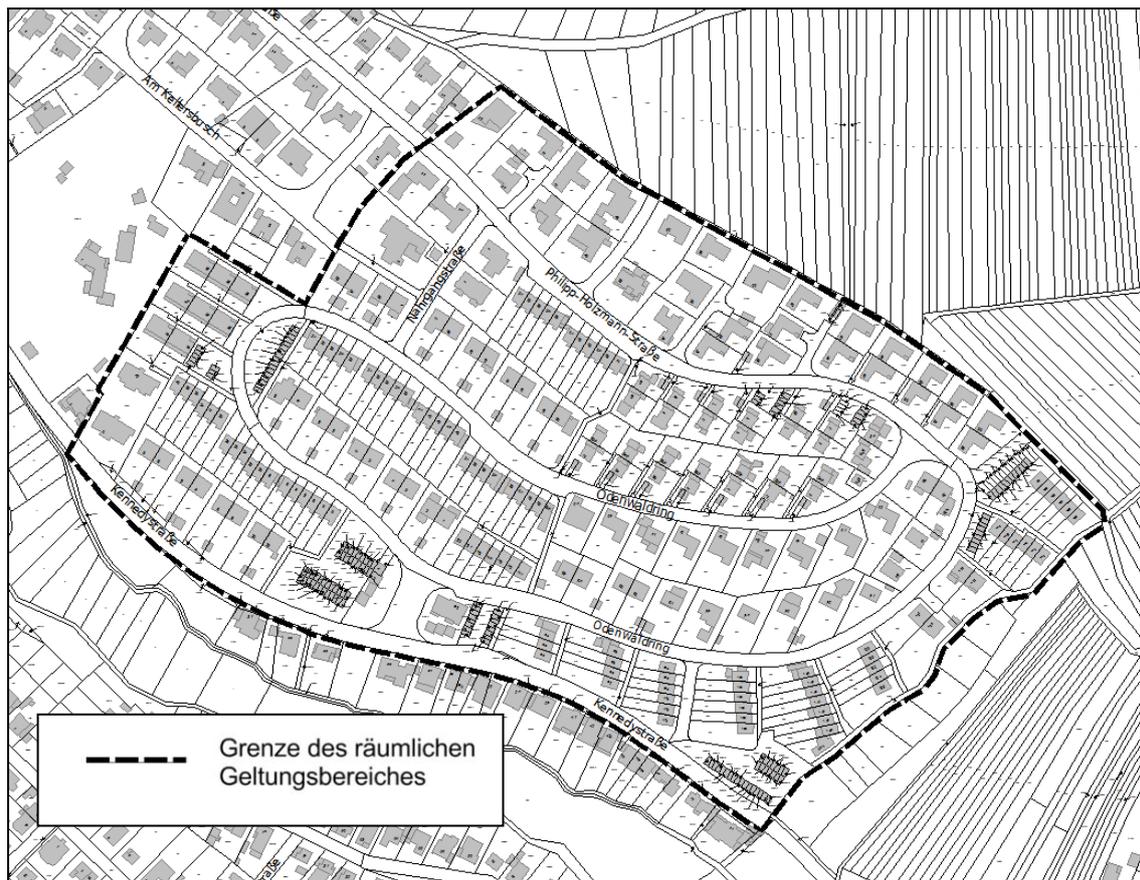


Abb. 2: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2/17 „Auf die Hohl in den Kellersbüschen Dreieichenhain“ (genordet, ohne Maßstab); Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS), Amt für Bodenmanagement Heppenheim, 2019

3 Bestandssituation

3.1 Stadträumliche Einbindung

Die Entfernung des bestehenden Wohnquartiers zum **historischen Stadtkern Dreieichenhains** beträgt etwa 1,3 km in südöstlicher Richtung. Die Fahrgasse ist in etwa 17 Minuten zu Fuß oder etwa fünf Minuten mit dem Auto zu erreichen. Das **Gewerbegebiet Dreieichenhain** mit bedeutsamen Einzelhandelskonzentrationen befindet sich südöstlich in ebenfalls etwa 1,3 km Entfernung. Dort befinden sich z.B. mehrere Discounter, ein Vollversorger, eine Bäckerei und ein Drogeriemarkt. Im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes selbst befindet sich zudem eine Postfiliale mit Kiosk und Getränkeabholmarkt (Liegenschaft Odenwaldring 2). Die fußläufige Erreichbarkeit von Nahversorgungseinrichtungen ist eher unterdurchschnittlich zu bewerten.

Die regionale Anbindung an das Verkehrsnetz ist gut: In etwa 15 Minuten zu Fuß ist die Haltestelle Dreieich-Weibelfeld vom Plangebiet zu erreichen. Hier verkehrt von Montag bis Freitag halbstündlich und an Samstagen, Sonn- und Feiertagen stündlich die **Dreieichbahn** (RMV-Linie RB 61), die Rödermark-Ober Roden mit Dreieich-Buchschatz verbindet. Zu den Hauptverkehrszeiten fährt die Linie einen erweiterten Fahrplan zwischen Dieburg und Frankfurt Hauptbahnhof. Somit ist Frankfurt Hauptbahnhof im besten Fall ohne Umstieg in 16 Minuten von der Haltestelle Dreieich-Weibelfeld aus zu erreichen. In Dreieich-Buchschatz besteht Anschluss an die S-Bahn-Linien S3 (Bad Soden – Darmstadt) und S4 (Kronberg – Langen).

Im Plangebiet selbst befinden sich vier Haltestellen eines Anrufsammeltaxis (RMV-Linie AST OF-66): Kennedystraße, Odenwaldring, Philipp-Holzmann-Straße und Nahrgangstraße. Das **Anrufsammeltaxi** verkehrt stündlich werktags zwischen Dreieich-Götzenhain Bahnhof und Dreieich-Dreieichenhain Dreieichplatz. Die Haltestelle Dreieich-Weibelfeld wird laut Fahrplan in etwa fünf Minuten erreicht. Fahrten mit dem Anrufsammeltaxi sind bis zu 30 Minuten vor Abfahrt anzumelden.

Mit dem Auto ist die Anschlussstelle Langen an die **Bundesautobahn A661** innerhalb von etwa 10 Minuten und die Anschlussstelle Langen/Mörfelden an die **Bundesautobahn A5** innerhalb von etwa 15 Minuten vom Plangebiet aus zu erreichen. Somit kann z.B. Frankfurt in etwa 20 Minuten und Darmstadt in etwa 25 Minuten erreicht werden.

Das **Rathaus** im Stadtteil Sprendlingen und die Kernstadt sind innerhalb von etwa acht Minuten mit dem Auto, etwa neun Minuten mit dem Fahrrad oder etwa 25 Minuten zu Fuß in etwa zwei bis drei Kilometer Entfernung, je nach Route, erreichbar.

3.2. Baustruktur und Erschließung

Kennzeichnend für die Baustruktur der 232 Wohnhäuser im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2/17 „Auf die Hohl in den Kellersbüschen Dreieichenhain“ sind die unterschiedlichen Haustypen mit jeweils spezifischen Eigenschaften und Anforderungen.

Westlich angrenzend an eine bereits vorhandene Siedlung entstand historisch im Wesentlichen in zwei Abschnitten die Wohnbebauung innerhalb des Plangebiets. In den

1960er-Jahren überplante die Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft des Evangelischen Hilfswerkes in Hessen und Nassau mbH zunächst den flächenmäßig größten Teil des Gebietes mit standardisierten Reihen-, Doppel- und Einzelhäusern. In den 1970er-Jahren realisierte die DEBA Wohnbau FFM GmbH & Co. im Nordwesten des Plangebiets Bungalows in Winkelform und charakteristische Doppelhäuser. Die Wohnbebauung im Nordosten des Plangebiets entstand unabhängig von den vorgenannten Entwicklungen als Fortsetzung der östlichen Philipp-Holzmann-Straße.

Somit ergibt sich heute in der Siedlung ein gleichzeitig einheitliches wie vielfältiges Bild mit für die Region vergleichsweise großen Grundstücken und viel Grün.

Aufgrund der Hanglage wurde die Straßenführung seinerzeit geschwungen ausgeführt. Der Odenwaldring und die Philipp-Holzmann-Straße ergeben eine Art „Schlaufe“, die nördlich über die Philipp-Holzmann-Straße und südlich über die Kennedystraße an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen ist. Da viele Grundstücke keine Stellplätze aufweisen, wird im Plangebiet in den Garagenhöfen, auf der Straße oder auf gekennzeichneten Stellplätzen geparkt. Sowohl die innerhalb der Haustypen weitestgehend erhalten gebliebene Regelmäßigkeit der Baustruktur, als auch der ruhende Verkehr sowie das viele private Grün prägen das Straßenbild.

3.2.1 Haustyp 1 „Reihenhaus in Nord-Süd-Ausrichtung“

Anzahl im Geltungsbereich: 60 x
Baugenehmigungsjahr: 1965/ 1977
Geschossigkeit: 2 Geschosse
Dachform: Satteldach
Ø Grundstückgröße: ca. 310 m²

Das zweigeschossige Reihenhaus in Nord-Süd-Ausrichtung unterscheidet sich, neben geringfügig anderen Maßen, vor allem durch die städtebauliche Orientierung zur Straße von dem Reihenhaus in Randlage. Die Terrassen und Gärten sind nach Süden ausgerichtet. In Richtung Straße bzw. Erschließungsweg ist ein Vorgartenbereich ausgebildet.



Abb. 3: Reihenhaus in Nord-Süd-Ausrichtung

Etwa alle vier bis sechs Häuser verspringt die Flucht geringfügig zurücksetzend. Das Erscheinungsbild ist homogen und gleichzeitig lebendig durch die unterschiedlichen Fensterformate und Fassadenfarben sowie die prägnanten Schornsteine.

Unter den Satteldächern befinden sich nicht ausgebaute Spitzböden, die unter Beibehaltung der Dachneigung, der Traufhöhe und ohne Dachaufbauten nicht als Wohnräume genutzt werden können. Bisher wurden kaum bauliche Erweiterungen vorgenommen. Stellenweise wurden die Terrassen umbaut.

3.2.2 Haustyp 2 „Reihenhaus in Randlage“

Anzahl im Geltungsbereich: 44 x
Baugenehmigungsjahr: 1965
Geschossigkeit: 2 Geschosse
Dachform: Satteldach
Ø Grundstücksgröße: ca. 330 m²

Anders als das Reihenhaus in Nord-Süd-Ausrichtung, orientiert sich der Haustyp 2 entlang der Wohnwege südlich des Odenwaldringes. In der Regel verspringt jedes einzelne Haus geringfügig in der Flucht, so dass sich ein charakteristisches Bild ergibt. Die Terrassen und Gärten sind in Richtung Westen ausgerichtet.



Abb. 4: Reihenhaus in Randlage

Bisher wurden kaum bauliche Erweiterungen vorgenommen, da auch bei diesem Haustyp die Spitzböden ohne Dachaufbauten nicht als Wohnräume nutzbar sind; dagegen wurden einige Reihenendhäuser bereits seitlich erweitert.

3.2.3 Haustyp 3 „Bungalow (Reihenhaus)“

Anzahl im Geltungsbereich: 8 x
Baugenehmigungsjahr: 1966
Geschossigkeit: 1 Geschoss
Dachform: Flachdach
Ø Grundstücksgröße: ca. 430 m²

Die Bungalows aus den 1960er-Jahren, die als Reihenhäuser bzw. Doppelhaus ausgebildet sind, gruppieren sich am westlichen Rand des Plangebiets am Odenwaldring.

Bislang wurden kaum von außen sichtbare, bauliche Veränderungen vorgenommen.



Abb. 5: Bungalow (Reihenhaus)

3.2.4 Haustyp 4 „Doppelhaus aus den 1960er-Jahren“

Anzahl im Geltungsbereich:	40 x
Baugenehmigungsjahr:	1965
Geschossigkeit:	2 Geschosse
Dachform:	Satteldach
Ø Grundstücksgröße:	ca. 620 m ²

Kennzeichnend für das zweigeschossige Doppelhaus aus den 1960er-Jahren sind die Orientierung der Baukörper, Terrassen und Gärten nach Süden und die Hanglage. Die Garagen sind zumeist südlich auf den Grundstücken zur Straße hin angeordnet.



Abb. 6: Doppelhaus aus den 1960er-Jahren

Der Haustyp 4 kommt im Plangebiet verteilt 40 mal vor und verfügt über vergleichsweise großzügig zugeschnittene Grundstücke. Erweiterungen baulicher Art konzentrieren sich überwiegend im nordwestlichen Bereich des Plangebiets und stellen sich vielfältig in Form von z.B. Anbauten, Erkern, Dachaufbauten (Gauben), Drempelerhöhungen und/oder Veränderungen der Dachneigung dar.

3.2.5 Haustyp 5 „Doppelhaus aus den 1970er-Jahren“

Anzahl im Geltungsbereich:	28 x
Baugenehmigungsjahr:	1971
Geschossigkeit:	1-2 Geschosse
Dachform:	Flachdach
Ø Grundstücksgröße:	ca. 450 m ²

Die Doppelhäuser aus den 1970er-Jahren befinden sich ausschließlich innerhalb der durch den Odenwaldring und die Philipp-Holzmann-Straße gebildeten „Schlaufe“.

Einige Teile der Baukörper sind zweigeschossig, andere eingeschossig. Die Fassaden wurden im Regelfall kontrastreich ausgestaltet. Teilweise wurden Umbauten und bauliche Erweiterungen in der Fläche vorgenommen. Die Ost-West-Achse zwischen den Häusern ist begrünt und mit zahlreichen Bäumen bestanden.



Abb. 7: Doppelhaus aus den 1970er-Jahren

3.2.6 Haustyp 6 „Bungalow aus den 1970er-Jahren“

Anzahl im Geltungsbereich:	15 x
Baugenehmigungsjahr:	1971
Geschossigkeit:	1 Geschoss
Dachform:	Flachdach
Ø Grundstücksgröße:	ca. 560 m ²

Im Gegensatz zu den Bungalows aus den 1960er-Jahren, dem Haustyp 3, entstanden die Bungalows aus den 1970er-Jahren in Winkelform. Die Maße der Baukörper differieren.



Abb. 8: Bungalow aus den 1970er-Jahren

Charakteristisch für diesen Bautyp sind die als Außengänge konzipierten Flure mit Räumen zur Hofseite. Aufgrund der Ausrichtung der Baukörper und des Bewuchses sind die Höfe von außen in der Regel kaum einsehbar.

Mit Ausnahme eines Bungalows mit Walmdach wurden bisher wenige bauliche Erweiterungen gegenüber der Ursprungsform vorgenommen.

3.2.7 Haustyp 7 „Einzelhaus“

Im Gegensatz zum Reihen- oder Doppelhaus, beschreibt der Begriff Einzelhaus ein Gebäude, welches frei auf einem Grundstück mit einem einzuhaltenden Abstand zur Nachbargrenze steht. Unter den Begriff fallen sowohl Einfamilien- als auch Mehrfamilienhäuser.

Alle nicht zuvor kategorisierten Wohngebäude werden für die Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 2/17 „Auf die Hohl in den Kellersbüschen Dreieichenhain“ unter der heterogenen Gruppe „Haustyp 7“ subsummiert. Hierunter fallen 37 verschiedene Wohngebäude, die sich nicht eindeutig einem anderen Haustyp zuordnen lassen und/oder deren Haustyp entweder durch die bisher erfolgten baulichen Veränderungen oder durch Abriss und anschließendem Neubau nicht mehr eindeutig erkennbar ist.

3.2.8 Postfiliale mit Kiosk



Abb. 9: Postfiliale mit Kiosk, Odenwaldring 2

Im Kreuzungsbereich Kennedystraße / Odenwaldring befindet sich an der Adresse Odenwaldring 2 eine Postfiliale mit Kiosk und angegliedertem Getränkeabholmarkt, untergebracht in einem eingeschossigen Zeilenbau, auf dem eine Mobilfunkanlage installiert ist. Dem Bau östlich vorgelagert ist eine breite, private Zufahrt mit Parkmöglichkeiten. Westlich schließt sich der flächenmäßig größte Garagenhof im Plangebiet an.

3.2.9 Garagenhöfe

Im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 2/17 „Auf die Hohl in den Kellersbüschen Dreieichenhain“ befinden sich vier Garagenhöfe mit öffentlichen Zufahrten und ca. 119 aufstehenden, sich größtenteils im Eigentum Privater befindlichen Garagen sowie weitere, rein private Garagenhöfe. Da sich insbesondere auf den Reihenhausgrundstücken meist keine Stellplätze befinden, nehmen die Garagenhöfe den Stellplatzbedarf auf.

Der Stellplatzbedarf fällt unter heutigen Rahmenbedingungen deutlich höher aus als seinerzeit geplant.

3.2.10 Kindertagesstätte Nahgangstraße



Abb. 10: Kindertagesstätte Nahgangstraße mit Spielfläche, Nahgangstraße 3

Die städtische Kindertagesstätte (KiTa) in der Nahgangstraße 3 bietet Platz für 32 Kindergartenkinder und 30 Hortkinder. Die dort betreuten Kinder sind im Alter zwischen 3 und 10 Jahren. Mittelfristig sollen dort 75 Kinder im Ü3-Bereich betreut werden und langfristig (Planung ab 2024) an diesem Standort zwei weitere U3-Gruppen ausgebaut werden, so dass die KiTa Nahgangstraße eine voraussichtliche Kapazität von ca. 90 bis 125 Kindern haben wird.

Das dem Gebäude mit Flach-/ Pultdach zugeordnete Außengelände ist mit ungefähr 1.000 m² großzügig bemessen und fällt in Richtung Westen ab. Nordwestlich davon befindet sich eine vom KiTa-Außengelände abgegrenzte, öffentlich zugängliche Spielfläche.

3.3 Eigentumsverhältnisse

Die Wohnbaugrundstücke und die Mehrheit der Garagagenparzellen im Geltungsbe-
reich des Bebauungsplanes Nr. 2/17 befinden sich im Eigentum Privater. Die Zufahrts-
flächen zu den Garagen und die Wohnwege sind teils städtisch, teils privat. Straßen,

Stromversorgungseinrichtungen sowie die Kindertagesstätte befinden sich im Eigentum der Stadt Dreieich.

3.4 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2/17 sind weder Bodendenkmäler noch denkmalgeschützte Gebäude bekannt.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, der hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.5 Topographische Beschreibung

Das Plangebiet liegt an einem Hang. Die höchste Stelle befindet sich bei ca. 172,5 Meter über NN ungefähr mittig der nördlichen Abgrenzung des Geltungsbereiches, die tiefste Stelle bei ca. 147,5 Meter über NN im westlichen Bereich der Kennedystraße. Zwischen der höchsten und der tiefsten Stelle steigt das Gelände folglich um etwa 25 Meter auf 440 Meter Entfernung an. Dies entspricht ca. 5,7 % Gefälle. Die Straßenführung und die Stellung der Gebäude sind der Hanglage angepasst.

3.6 Lärmimmissionen

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Ferner sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. Aufgrund dieser gesetzlichen Anforderungen an die Bauleitplanung, wurde das Thema Lärm im Rahmen der Vorsorge näher im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 2/17 betrachtet. Lärm kann grundsätzlich eine Reihe gesundheitlicher Beeinträchtigungen bei der betroffenen Bevölkerung auslösen. Hinweise auf mögliche Lärmeinwirkungen kann die Lärmkartierung des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), 2017 geben.

Aus der vorgenannten Lärmkartierung des HLNUG [vgl. Abb. 11 und 12] wird deutlich, dass von der etwa 380 Meter westlich vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes entfernt verlaufenden Bundesautobahn (BAB) 661 Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet ausgehen. Nach der Straßenverkehrszählung 2015 ist davon auszugehen, dass die BAB 661 in der Höhe von Dreieichenhain eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 43.763 KFZ Gesamtverkehr (davon 2.258 KFZ Schwerverkehr) aufweist, während die Lärmkartierung 2017 dagegen von einem Verkehrsaufkommen von 56.867 KFZ (davon 6.736 KFZ Schwerverkehr) ausgeht.

Die Lärmkartierung des HLNUG zeigt, dass im westlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2/17 ein Lärmpegel L_{DEN} (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex über 24 Stunden zur Bewertung der allgemeinen Lärmbelastigung) von bis zu 60-65 dB(A) und ein Lärmpegel L_{Night} (Nacht-Lärmindex zur Bewertung von Schlafstörungen) von bis zu 50-55 dB(A) erreicht werden kann. Innerhalb der genannten Spanne von 5 dB(A) ist im Geltungsbereich aufgrund der zunehmenden Entfernung zur Lärmquelle dabei von Pegelwerten jeweils nahe der unteren Klassengrenze auszugehen.

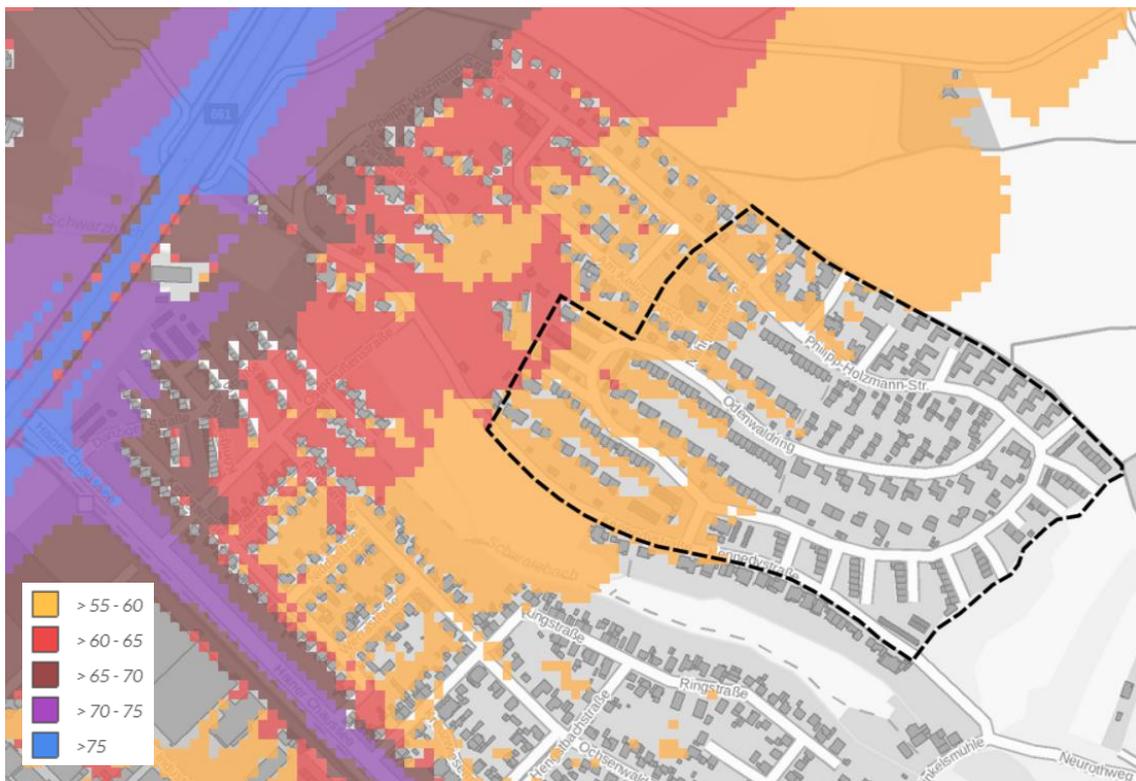


Abb. 11: Auszug aus dem Lärmviewer Hessen des HLNUG, Lärmkartierung 2017, Straßenlärm Hauptverkehrsstraßen EU, Lärmpegel L_{DEN} [dB(A)]



Abb. 12: Auszug aus dem Lärmviewer Hessen des HLNUG, Lärmkartierung 2017, Straßenlärm Hauptverkehrsstraßen EU, Lärmpegel L_{Night} [dB(A)]

Für die weitere Beurteilung der vorliegenden Lärmwerte können die schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm nach DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ Beiblatt 1 hinzugezogen werden. Diese sind Zielvorstellungen für die städtebauliche Planung und richten sich u.A. an die Bauleitplanung. Für Allgemeine Wohngebiete betragen die Orientierungswerte 55 dB(A) bei Tag und 45 dB(A) bei Nacht. Es handelt sich nicht um Grenzwerte, sondern um Orientierungswerte, die sich insbesondere in vorbelasteten Bestandssituationen nicht immer einhalten lassen und der städtebaulichen Abwägung unterliegen.

Weiterhin kommen für die Beurteilung der vorliegenden Lärmwerte die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) in Betracht. Diese gelten für den Bau und die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen und Schienenwegen, können aber auch bei heranrückender Wohnbebauung vergleichend herangezogen werden. Für Reine und Allgemeine Wohngebiete betragen die Grenzwerte 59 dB(A) bei Tag und 49 dB(A) bei Nacht.

Bei der Lärmkartierung 2017 hat dabei allerdings keine Berücksichtigung gefunden, dass nördlich des Brückenbauwerkes der Hengstbachtalbrücke ein lärmarmes Splittmastixasphalt vom Typ SMA 8 LA verbaut wurde und ein nächtliches Tempolimit von 80 km/h in Höhe des Plangebietes angeordnet ist.

Berechnungen des HLNUG nach RLS-90 vom Mai 2019, welche die v.g. Maßnahmen berücksichtigen, haben ergeben, dass die Fassadenpegel an Wohngebäuden im Gel-

tungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 2/17 "Auf die Hohl in den Kellersbüschen" bis zu 59 dB(A) am Tag und bis zu 53 dB(A) in der Nacht erreichen. Die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV für Reine und Allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) am Tage und 49 dB(A) in der Nacht werden dabei nur an wenigen Wohngebäuden am Südwestrand des Plangebietes erreicht res. überschritten.

Auf eine entsprechende, im Laufe des Aufstellungsverfahrens erstellte, schalltechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan vom Büro Krebs+Kiefer Fritz AG vom Juli 2019 wird verwiesen.

4 Planungsbindungen

4.1 Landesentwicklungsplan 2010

Der gültige Landesentwicklungsplan (LEP) für das Land Hessen stammt aus dem Jahr 2010 und wurde zuletzt im Jahr 2018 zum dritten Mal geändert. Der LEP strukturiert die räumliche Entwicklung des Landes durch landespolitisch und landesweit bedeutende Festlegungen.

Unter dem Kapitel 3.2 „Flächen für die Siedlungs- und Gewerbeflächenentwicklung“ des LEP werden regionalplanerische Mindestdichtewerte formuliert. Für Gemeinden mit einer Funktion als Mittelzentrum im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main gilt ein Mindestdichtewert von 45 Wohneinheiten je ha.

Da laut der zugehörigen Begründung zum LEP die regionalplanerischen Mindestdichtewerte als Berechnungsgrundlage für den maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarf der Städte und Gemeinden durch die Regionalplanung dienen sollen, sind sie nicht 1:1 in die kommunale Bauleitplanung zu übernehmen.

4.2 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010



Abb. 13: Auszug aus der Hauptkarte des Regionalen Flächennutzungsplan 2010, Planstand 31.12.2016

Der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP) für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main vereinigt die Funktionen eines Flächennutzungsplanes und eines Regionalplanes in einem Planwerk.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung anzupassen und nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 2/17 „Auf die Hohl in den Kellersbüschen Dreieichenhain“ ist im RegFNP als „**Wohnbaufläche im Bestand**“ dargestellt. Die künftigen Festsetzungen des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 2/17 widersprechen dieser Darstellung nicht.

Die Regionalplanung formuliert unter Punkt 3.4.1-9 des Allgemeinen Teils des RegFNPs das Ziel „Im Rahmen der Bauleitplanung sind für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden **Dichtevorgaben**, bezogen auf Bruttowohnbau land, einzuhalten: [...] – in verstärkter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je ha [...]. Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden. [...]“. Ausnahmen für eine Unterschreitung der unteren Werte sind gemäß RegFNP insbesondere begründet durch die Eigenart eines Ortsteils.

Auf Grundlage der Rasterdaten der Kleinräumigen Bevölkerungsanalyse des Regionalverbandes aus dem Jahr 2016, die auf tatsächlichen Einwohnermeldedaten beru-

hen, wurden ca. 315 Haushalte im Plangebiet überschlägig ermittelt. Bei einem Bruttowohnbauland von 15.96 ha, sind dies etwa 19,7 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland im Bestand.

Um den von der Regionalplanung angestrebten unteren Dichtewert von 35 Wohneinheiten je ha zu erreichen, müssten im Plangebiet insgesamt 559 Wohneinheiten planungsrechtlich ermöglicht werden, also etwa 244 mehr Wohneinheiten gegenüber dem Bestand. Ein derart umfassender Umbau des Quartiers, der zur Erreichung der Mindestwerte des RegFNP notwendig wäre, ist im Bestand mit der zuvor beschriebenen Baustruktur und den bestehenden Grundstücksverhältnissen nicht umsetzbar.

4.3 Landschaftsplan UVF 2001

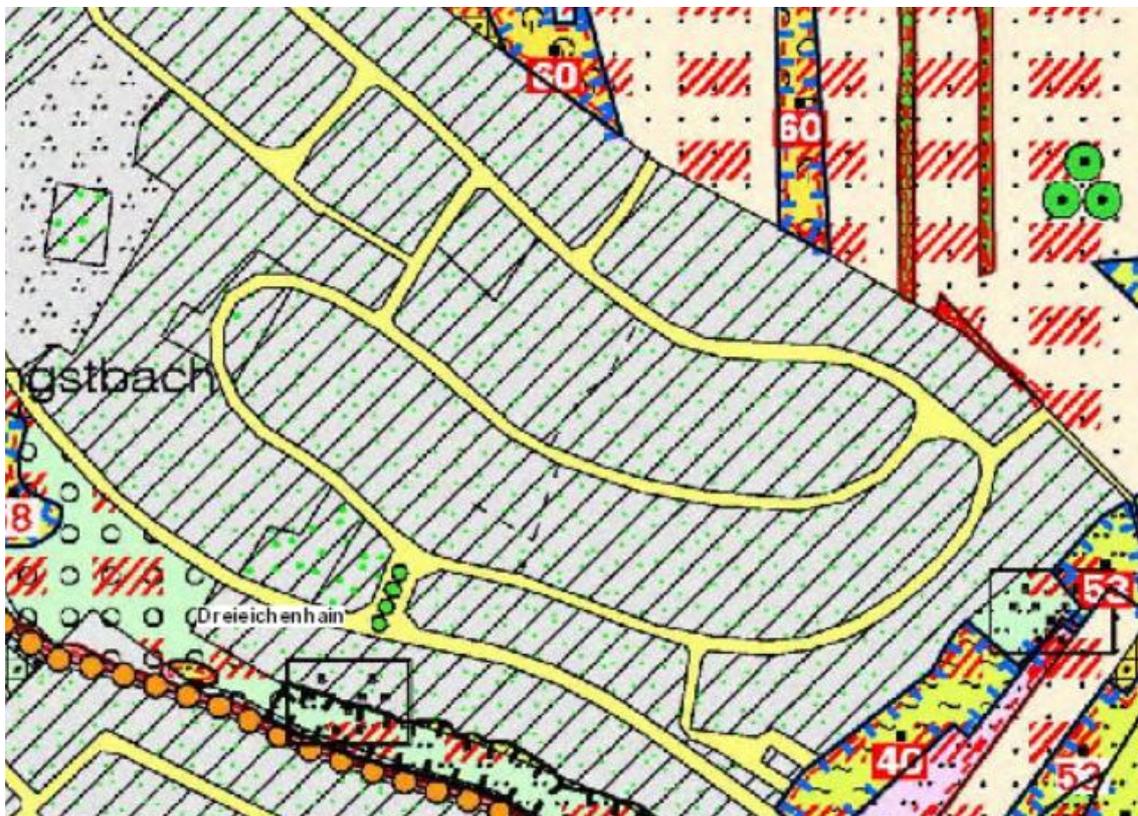


Abb. 14: Auszug aus dem Landschaftsplan UVF 2001

Der Landschaftsplan wurde für das Gebiet des damaligen Umlandverbandes Frankfurt (UVF) flächendeckend mit seinen 43 Mitgliedskommunen erarbeitet und ist seit 2001 rechtswirksam.

Die Bereiche der Wohnbebauung sind als „Gebiete, die wegen ihrer besonderen Lage, Größe, Schönheit oder Funktion für den Naturhaushalt, für das Orts- und Landschaftsbild oder für die Naherholung zu schützen und zu entwickeln sind“ nach § 3 Abs. 2 Ziff. 8 des damaligen Hessischen Naturschutzgesetzes (HENAtG) mit „Erhaltung der Durchgrünung innerhalb der Siedlungsflächen“ kategorisiert; Teilbereiche der Garagenhöfe mit „Erhöhung der Durchgrünung innerhalb der Siedlungsflächen“. Die Baum-

reihe zwischen Kennedystraße und Odenwaldring ist als Biotopvernetzungselement „Baumreihe, linienhaft“ dargestellt.

Die Bäume der o.g. Baumreihe werden im Bebauungsplan Nr. 2/17 als zu erhaltende Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt. Um die Durchgrünung innerhalb der Siedlungsflächen trotz behutsamer Nachverdichtung zu erhalten, werden die überbaubaren Flächen entsprechend durch Baugrenzen und Baulinien begrenzt und Regelungen zur Beschränkung von Nebenanlagen getroffen. Zudem werden Maßnahmen zum Ausgleich festgesetzt (siehe Kapitel 8 des beiliegenden Umweltberichtes).

4.4 Planungsrecht

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich der Bebauungsplan **D3 „An der Hohl“** aus dem Jahr 1965 und seine **1. Änderung** aus dem Jahr 1983. Da beide an einem sogenannten, in Kapitel 1 beschriebenen, Hauptsatzungsmangel leiden, können Sie nicht als Beurteilungsmaßstab für Baugesuche nach den §§ 30 und 31 BauGB herangezogen werden. Vielmehr werden seither die §§ 34 und 35 BauGB angewandt.



Abb. 15: Geltungsbereich des Bebauungsplanes D3 und seiner 1. Änderung, Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS), Amt für Bodenmanagement Heppenheim

In Zukunft sollen im Plangebiet die Maßgaben des § 34 BauGB, ergänzt durch die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplan Nr. 2/17 „Auf die Hohl in den Kellersbüschen Dreieichenhain“ als Beurteilungsparameter für Baugesuche herangezogen werden.

5 Verfahren

Der Bebauungsplan wird aufgestellt entsprechend der Anforderungen des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.11.2017 und der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.05.2018.

Die Aufstellung des **einfachen Bebauungsplanes** Nr. 2/17 „Auf die Hohl in den Kellersbüschen Dreieichenhain“ in der Gemarkung Dreieichenhain ist am 28.11.2017 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dreieich beschlossen worden (Drs. Nr. XVI/166).

Im Gegensatz zu einem qualifizierten Bebauungsplan, der mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß baulicher Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, fehlt einem einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB mindestens eine der vier vorgenannten Voraussetzungen. Sollten die Voraussetzungen im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplanes nicht vorliegen, richtet sich die Zulässigkeit von baulichen Vorhaben im Übrigen nach den §§ 34 und 35 BauGB.

Da die Festsetzungen des alten Bebauungsplanes D3 in damaliger Annahme der Rechtskraft baulich manifestiert sind, führt der heute anzuwendende § 34 BauGB die Festsetzungen des Bebauungsplanes als Maßstab der Beurteilung fort. Mit dem aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 2/17 sollen vor allem bauliche Erweiterungen ermöglicht werden, so dass hier das Instrument des einfachen Bebauungsplanes genügt.

Der einfache Bebauungsplan Nr. 2/17 „Auf die Hohl in den Kellersbüschen Dreieichenhain“ durchläuft die gleichen Verfahrensschritte wie ein qualifizierter Bebauungsplan. Hier finden die Regelungen des vereinfachten Verfahrens keine Anwendung.

Am 11.04.2018 wurde die Öffentlichkeit im Katholischen Gemeindesaal in der Taunusstraße 47 in Form eines Workshops mit vorhergehendem Informationsvortrag gem. **§ 3 Abs. 1 BauGB** frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet; ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. **§ 4 Abs. 1 BauGB** erfolgte mit Schreiben vom 28.06.2018. Insgesamt wurden 82 Träger öffentlicher Belange zu einer Stellungnahme aufgefordert. 35 Rückläufe gingen ein. Es wurden keine Bedenken zur Bauleitplanung vorgebracht. Einige Träger öffentlicher Belange brachten Hinweise, Anregungen und/oder Informationen ein, die zur Kenntnis genommen und/ oder im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt wurden.

6 Städtebauliches Konzept

6.1 Grundlage für das städtebauliche Konzept, Beteiligungsprozess

Der Einbindung der Öffentlichkeit über das gesetzlich vorgeschriebene Maß hinaus wurde ein besonderer Stellenwert beigemessen. So konnten Ideen und Anregungen der Bewohnerschaft frühzeitig bei der Planaufstellung berücksichtigt werden.

Zu Beginn der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde festgelegt, dass für jeden Haustyp eigene bauplanungsrechtliche Festsetzungen und/oder Regelungen nach Landesrecht getroffen werden sollen.

Für die bestehenden Wohngebäude kamen nach erster Einschätzung insbesondere folgende allgemeine Erweiterungsmöglichkeiten in Betracht: Neubauten in zweiter Reihe, Anbauten, Aufstockungen und Dachaufbauten / Gauben (siehe Abb. 16).

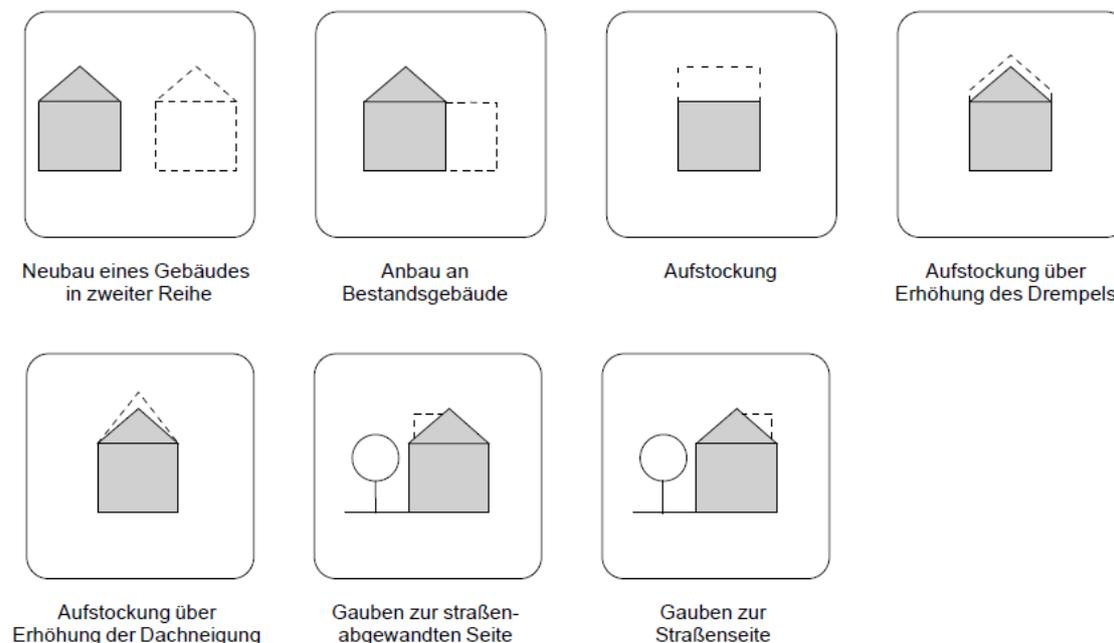


Abb. 16: Allgemeine Erweiterungsoptionen, eigene Darstellung

In Form einer Ampel-Matrix wurden die allgemeinen Erweiterungsmöglichkeiten, wie in Abb. 17 dargestellt, auf die einzelnen Haustypen übertragen und den Bewohner*innen am 11.04.2018 bei einem öffentlichen Workshop vorgestellt. Dieser Workshop bildet den Verfahrensschritt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB für das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 2/17.

Zum damaligen Planungsstand konnte der Neubau eines Gebäudes in zweiter Reihe nach erster Einschätzung der Verwaltung nur auf wenigen Grundstücken im Bereich der Doppel- und Einzelhäuser ermöglicht werden. Seitliche Anbauten an Bestandsgebäude schienen prinzipiell nur möglich, falls die Grundstücksgrößen und die erforderlichen freizuhaltenen Abstandsflächen diese zulassen. Die Aufstockung in Form einer komplett neuen Etage wurde zu diesem Zeitpunkt aus städtebaulichen Gründen nur im Bereich der derzeit eingeschossigen Bebauung für möglich erachtet, da das Gebiet im

Wesentlichen, bis auf wenige Ausnahmen, durch eine maximal zweigeschossige Bebauung gekennzeichnet ist. Veränderungen der Dachneigung, Aufstockungen über eine Erhöhung des Dremfels und die Ausbildung von Gauben kamen grundsätzlich nur bei den geeigneten Dächern in Betracht.

Erweiterungsmöglichkeit \ Haustyp	Neubau eines Gebäudes in zweiter Reihe	Anbau an Bestandsgebäude (seitlich)	Aufstockung (neue Etage)	Aufstockung über Erhöhung des Dremfels	Aufstockung über Erhöhung der Dachneigung	Gauben zur straßenabgewandten Seite	Gauben zur Straßenseite
Reihenhaus	●	●	●	●	●	●	●
Doppelhaus 60er-Jahre	●	●	●	●	●	●	●
Doppelhaus 70er-Jahre	●	●	●	●	●	●	●
Bungalow (Atriumhaus)	●	●	●	●	●	●	●
Einzelhaus	●	●	●	●	●	●	●

- ausgeschlossen
- nur in Einzelfällen möglich
- möglich
- möglich (aber städtebaulich nicht die bevorzugte Variante)

Abb. 17: Erweiterungsmöglichkeiten nach Haustypen, eigene Darstellung

In nach Haustypen eingeteilten Arbeitsgruppen benannten die Teilnehmenden des Workshops die jeweiligen Vor- und Nachteile ihrer Liegenschaften und diskutierten über die Erweiterungsmöglichkeiten aus der vorstehenden Tabelle (siehe Abb. 17). Es kristallisierte sich für die geeigneten Dächer eine Tendenz zur Erhöhung der Dremfel in Verbindung mit dem Bau von Gauben aus. Die Teilnehmenden einer Reihenhausgruppe sprachen sich für eine grundlegendere Modernisierung des Wohngebiets aus, in deren Zuge auch Flachdächer oder Mischdachformen für die Reihenhäuser möglich sein sollten. Für die Bungalows favorisierten die Teilnehmenden Anbauten gegenüber der Aufstockung.

Ein wichtiges Bedürfnis der Workshop-Teilnehmenden war der Wunsch nach Ertüchtigung der Garagenhöfe. Im Verlauf der weiteren Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs sollte geprüft werden, ob zusätzliche Garagen / Stellplätze entstehen können.

Nach Prüfung der Anregungen aus dem Workshop wurden die allgemeinen Erweiterungsmöglichkeiten durch die Verwaltung auf die einzelnen Haustypen übertragen und mit der Bewohnerschaft bei einem Rundgang durch das Plangebiet am 19.10.2018 diskutiert. Es waren rund 50 Personen bei diesem informellen Treffen anwesend, das per Posteinwurf angekündigt wurde. Für die Haustypen Reihenhäuser und Doppelhäuser aus den 1960er-Jahren stellte sich dabei heraus, dass die vorgeschlagenen Erweiterungsmöglichkeiten in Form eines ca. 1 Meter hohen Dremfels und einer Gaube den anwesenden Eigentümer*innen nicht ausreichen. Es wurde sich ein höherer Dremfel und größere und mehr Gauben, möglichst nach Norden und nach Süden, gewünscht, um möglichst viel Wohnfläche mit der Erweiterungsoption generieren zu können.

Die Anwohnerschaft sprach sich einstimmig dafür aus, dass keine Unterschiede bezüglich der Anbaumöglichkeiten zwischen Reihenend- und Reihenmittelhäusern gemacht werden sollen. Wintergärten als Anbauten sollen für alle Reihenhäuser möglich sein.

Desweiteren gaben die Anwesenden Anregungen und stellten viele Fragen, die in der weiteren Bearbeitung geprüft wurden und deren Beantwortung durch die Verwaltung mit der Vorstellung des Bebauungsplanentwurfes im nächsten vorgesehenen Beteiligungsschritt, der formellen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB, erfolgen soll.

6.2 Städtebauliches Konzept

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2/17 „Auf die Hohl in den Kellersbüschen Dreieichenhain“ wurden verschiedene Varianten zur Aufstockung der Reihenhaustypen durch die Verwaltung geprüft und miteinander verglichen. Auf der einen Seite der Abwägung stand das Bedürfnis der Eigentümer*innen nach einem höheren Maß an Wohnfläche und -qualität durch die bauliche Erweiterungsoption und auf der anderen Seite die harmonische Integration der baulichen Erweiterungen (in ihrer Summe und im Einzelnen) in das Reihenhausensemble, sodass das Ortsbild entweder erhalten bleibt oder sich in eine städtebaulich vertretbare Form wandelt. Hier wurden im Vorhinein die Ausbildung von Flach-, Pult-, Walmdächern und anderen vom Satteldach abweichenden Dachformen sowie starke Veränderungen der Dachneigung ausgeschlossen, da das flachgeneigte Satteldach für den Reihenhaustyp prägend ist. Da es keine Verpflichtung zur baulichen Erweiterung gibt, könnte die Wandlung des gesamten Reihenhausensembles zu einer neuen, einheitlichen „modernen“ Form (z.B. mit Flachdach) nicht gewährleistet werden; es würde sich in diesem Falle ein unharmonisches Bild ergeben. Die Erzwingung einer baulichen Veränderung für alle Reihenhäuser durch diesen Angebotsbebauungsplan ist zu vermeiden.

Der Abwägung zugrunde lagen Varianten und Beispiele innerhalb eines Spektrums von einer „kleinen“ Variante mit der Ausbildung eines niedrigen Drempels (max. 1 Meter) mit einer Gaube zur Gartenseite bis hin zu einer „großen“ Variante mit einem 2 Meter hohen Drempel ohne Gauben. Bei den kleineren Varianten würden sich in vielen Fällen Probleme ergeben, das vorhandene Treppenhaus für die Erschließung des Dachgeschosses zu nutzen. Der Einbau einer zusätzlichen Wendeltreppe würde zu einem Verlust an nutzbarem Wohnraum im Obergeschoss führen. Aufgrund der flachen Dachneigung wäre eine Stehhöhe im ausgebauten Dachgeschoss erst in einigen Metern Entfernung zur Außenwand möglich, sofern keine Gaube eingebaut wird. Auch ist der Einbau von Gauben mit höherem finanziellem und sachlichem Aufwand für die Eigentümer*innen verbunden; dabei entstehen je nach räumlicher Dimension der Gauben mehr oder weniger funktional nutzbare Wohnräume. In der Praxis kann eine einheitliche Ausgestaltung der Gauben durch örtliche Bauvorschriften nur bedingt gewährleistet werden. Zwar bilden Gauben als klassisches Element der Bebauung ein verspieltes Bild, insbesondere in Verbindung mit dem Höhenversatz der einzelnen Gebäude beim Haustyp 2, allerdings würde sich durch diese Erweiterungsoption die Dachlandschaft stark verändern. Das Dach erhielte durch die Gauben gestalterisch eine höhere Gewichtung gegenüber der Fassade.

Städtebaulich wird die Drempelerhöhung als eine Form der Dachaufstockung hinsichtlich ihrer Proportion und Kubatur (insbesondere Beibehaltung der Dachform, -neigung

und Firstrichtung) als positiv bewertet, da sich der spielerische Höhenversatz der Dächer positiv und weniger streng auf das Stadtbild auswirkt.

Aus den vorgenannten Gründen wird die Dacherweiterung in Form der Ausbildung eines maximal 2 Meter hohen Dremfels ohne Gauben favorisiert, da diese Variante für die Eigentümer*innen eine optimale Ausnutzung der Wohnfläche bedeutet und noch als stadtgestalterisch vertretbar bewertet wird. Die einzelnen, aufgestockten Baukörper würden aus dem Reihenhaufgefüge heraustreten, sodass sich langfristig in der Siedlung ein neues, weniger gedungen wirkendes Bild ergeben würde. Durch die vorzunehmenden Erweiterungen würden zwar die Außenbereiche etwas stärker als im Bestand verschattet werden, allerdings bleibt, begünstigt durch die Hanglage und die großen Abstände der Gebäude (Doppelhaus zu Reihnhaus) von ca. 20 bis 35 Metern zueinander, dennoch eine gute Belüftung und Belichtung erhalten.



Abb. 18: Erweiterungsmöglichkeit Haustypen 1 und 2 mit maximal 2 Meter hohem Dremfel, eigene Darstellung

Für den Doppelhaustyp 4 wird aus ähnlichen Erwägungen heraus, betreffend die Lage des Treppenhauses, Zweckmäßigkeit von Gauben und den Mehrgeuinn an Wohnfläche, die gleiche Erweiterungsforn in Form eines maximal 2 Meter hohen Dremfels gewählt. Zusätzlich oder optional kann für das Doppelhaus ein zweigeschossiger Anbau im Garten realisiert werden.

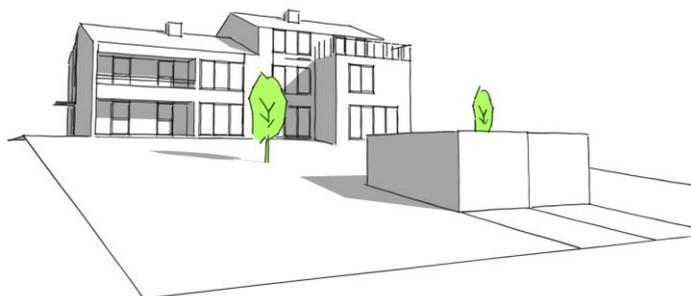


Abb. 19: Erweiterungsmöglichkeit Haustyp 4 mit Dremfelerhöhung und Anbau, eigene Darstellung

Der Doppelhaustyp 5 hat die Option, den eingeschossigen Küchentrakt aufzustocken und/ oder sich eingeschossig gemäß § 34 BauGB als Beurteilungsmaßstab in die Fläche zu erweitern.

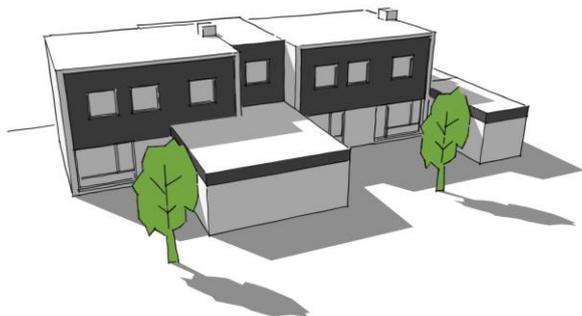


Abb. 20: Erweiterungsmöglichkeit Haustyp 5 mit zwei- und eingeschossigen Anbauten, eigene Darstellung

Für die Bungalowhaustypen wurde eingangs eine Aufstockung geprüft, allerdings würde diese zu einer Verschattung der nördlichen Häuser, einer nachbarlichen Einschränkung in private Bereiche (Terrassen) und einem Verlust der Abstufung der Gebäude zur offenen Landschaft hin führen. Stattdessen soll mit dem Bebauungsplan für diese Haustypen eine geordnete Ausbildung von eingeschossigen Anbauten ermöglicht werden.

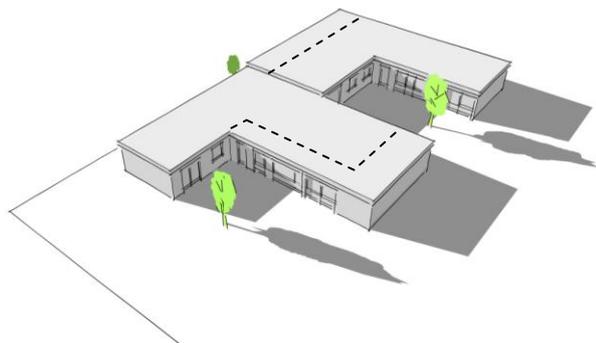


Abb. 21: Beispiel für eingeschossige Erweiterungsmöglichkeit Haustyp 6, eigene Darstellung

Im Zusammenhang mit der Ermöglichung von Wohnraumerweiterungen wurden auch Entwicklungsoptionen für die größeren Garagenhöfe geprüft. Die Zufahrtsflächen der größeren Garagenhöfe befinden sich im Eigentum der Stadt Dreieich, während die einzelnen Garagenparzellen Privateigentümer*innen gehören. Aufgrund der Vielzahl an Eigentümer*innen wäre eine grundlegende Umgestaltung der Garagenhöfe, um dort z.B. Tiefgaragen und Wohnungsbau zu realisieren, mit einem erheblichen Aufwand verbunden. Von Seiten der städtischen Anstalt öffentlichen Rechts DreieichBau AöR wird zum jetzigen Zeitpunkt eine Entwicklung des südlichen Garagenhofes am Eingangsbereich von der Kennedystraße in den Odenwaldring als unwirtschaftlich angesehen. Für die Zukunft wäre eine solche Entwicklungsoption denkbar; möglicherweise

in Verbindung mit einem privaten Investor, allerdings können die genauen Ziele und Festsetzungen zum jetzigen Zeitpunkt nicht festgelegt werden, sodass für den Bereich keine Festsetzungen im einfachen Bebauungsplan Nr. 2/17 getroffen werden. Sollte in Zukunft eine bauliche Entwicklung dieses Bereiches forciert werden, kommt die Aufstellung eines gesonderten, qualifizierten (eventuell vorhabenbezogenen) Bebauungsplanes in Betracht.

Des Weiteren wurden einige wenige Erweiterungsmöglichkeiten für einzelne zusätzliche Garagen und Stellplätze auf öffentlichen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes identifiziert, die nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens an diejenigen Eigentümer*innen vergeben werden können, die für die Wohnraumerweiterungen nach Stellplatzsatzung der Stadt Dreieich notwendige Stellplätze im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachweisen müssen und diese nicht auf ihrem eigenen Grundstück unterbringen können. Da diese Erweiterungsoptionen nach § 34 BauGB entwickelbar sind und die Entwicklung des flächenmäßig größten Garagenhofes noch nicht abschließend feststeht, wurde auf Festsetzungen im Bebauungsplan verzichtet.

6.3 Maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten

Um zukünftig problematische Entwicklungen im Bestandswohngebiet zu verhindern (z. B. starke Zunahme des ruhenden und fließenden Verkehrs) wird für alle Haustypen jeweils eine maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wie folgt festgesetzt:

Grundsätzlich ist für alle Reihenhäuser (Haustypen 1 bis 3) jeweils 1 Wohneinheit je Gebäude zulässig. In Einzelfällen könnten sich durch Teilung der Reihenendhausgrundstücke mehr Wohneinheiten ergeben. Diese 10 Einzelfälle wurden in der Ermittlung der Anzahl der maximalen Wohneinheiten berücksichtigt.

Eine Grundstücksteilung der Doppelhäuser ist dagegen eher unwahrscheinlich, da selbst bei einem kompletten Abriss und Neubau entsprechende Abstandsflächen eingehalten werden müssten. Für die Doppelhäuser aus den 1970er-Jahren (Haustyp 5) gilt eine maximale Anzahl der Wohneinheiten je Doppelhaushälfte von 1. Dagegen wird für die Doppelhäuser aus den 1960er-Jahren (Haustyp 4) die maximale Anzahl der Wohneinheiten je Doppelhaushälfte mit 2 festgesetzt, da diese über größere Kubaturen und Grundstücke verfügen. Ferner sind sie in den 1960er-Jahren als „Zweifamilienhalbhaus“ konzipiert und genehmigt worden.

Auch die Einzelhäuser (Haustyp 7) in den Bereichen A verfügen über große Kubaturen und Grundstücke. Hier sind viele der Grundstücke ausreichend groß dimensioniert, dass Abriss, Neubau und eine Grundstücksteilung bei schätzungsweise 24 Fällen in der Theorie möglich wäre. Diese Fälle wurden entsprechend bei der Ermittlung der maximal zu erwartenden Anzahl an Wohneinheiten berücksichtigt.

Da sich die Bungalows aus den 1970er-Jahren (Haustyp 6) gut für Einliegerwohnungen eignen und eine Herstellung der hierfür notwendigen Stellplätze auf einigen Grundstücken möglich ist, können ausnahmsweise 2 Wohneinheiten je Gebäude zugelassen werden, sofern die für beide Wohneinheiten benötigten Stellplätze im Baugenehmi-

gungsverfahren nachgewiesen werden können. Allgemein zulässig ist 1 Wohneinheit je Gebäude des Haustyps 6.

Somit könnten sich im ermittelten Maximalfall insgesamt ca. 391 Wohneinheiten im Plangebiet ergeben. Gegenüber dem Bestand wäre dies eine Entwicklung von etwa 76 zusätzlichen Wohneinheiten, die allerdings größtenteils auch ohne den Bebauungsplan Nr. 2/17 nach § 34 BauGB baulich entwickelbar wären. Generell ist diese Entwicklung in der Summe als eher unwahrscheinlich anzusehen, da in vielen Fällen ein Abriss der Bestandswohngebäude vonnöten wäre, um Grundstücksteilungen durchzuführen.

Die unter Kapitel 3 näher beschriebene, lockere Baustruktur mit großen privaten Grünflächen macht die Qualität der bestehenden Wohnsiedlung aus und soll mit dem neu zu schaffenden Baurecht bei einer moderaten Nachverdichtung erhalten bleiben. Auch aufgrund der topographischen Verhältnisse (siehe Kapitel 3.5), welche u.a. die Erschließungsfähigkeit der Grundstücke beeinflussen, sind keine 244 neue Wohneinheiten möglich. Deswegen ist davon auszugehen, dass der untere Dichtewert im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 2/17 „Auf die Hohl in den Kellersbüschen Dreieichenhain“ unterschritten wird, wie ausführlich in Kapitel 4.2 erläutert.

Der obere Dichtewert der Regionalplanung von 50 Wohneinheiten je ha wird folglich ebenfalls nicht erreicht.

7 Begründung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im Einzelnen

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

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2/17 soll weiterhin nach § 34 BauGB beurteilt werden. § 34 BauGB reicht, wie bisher auch, als Maßstab zur Beurteilung von Baugesuchen hinsichtlich ihrer Art der baulichen Nutzung aus. Folgerichtig werden Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2/17 nicht getroffen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 6 BauNVO)

Für die Haustypen 1, 2 und 4 werden maximale Trauf- und Firsthöhen definiert, um eine geordnete bauliche Wohnraumerweiterung in die Höhe zu gewährleisten. Nach aktueller Rechtsprechung¹ müssen die im Bebauungsplan gewählten Höhenbezugspunkte klar und unmissverständlich bestimmbar sein. Um diesem Anspruch zu genügen, werden entsprechende Definitionen der Trauf- und Firsthöhen in den Bebauungsplan übernommen. Als unterer Höhenbezugspunkt wird aufgrund der starken Hanglage des Plangebiets kein fester Fixpunkt gewählt, sondern er wird im Einzelfall wie folgt ermittelt: Von der Mitte des Gebäudes (im Fall des Haustyps 2) wird eine gedachte, senkrechte Linie mit der Mitte des dem Gebäude zugewandten öffentlichen Gehweges verschnitten. An dem ermittelten Schnittpunkt befindet sich der untere Höhenbezugspunkt. Falls kein öffentlicher Gehweg vorhanden ist, gilt die Mitte der zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche. Da die Verkehrsflächen im Bestand ausgebaut und vorhanden sind, ist die Ermittlung dieses Punktes klar und unmissverständlich möglich. Im Falle der Haustypen 1 und 4 gilt bei der Ermittlung des unteren Bezugspunktes nicht die Mitte des Gebäudes, sondern die Mitte des Doppelhaus- bzw. Reihenhauskomplexes. Der Hauskomplex endet mit der Hinterkante des letzten Hauptgebäudes. Garagen, eingeschossige Anbauten und Nebenanlagen sind nicht hinzuzurechnen. Die hier getroffene Unterscheidung zwischen den Haustypen hängt damit zusammen, dass der Haustyp 2 im Bestand eine dem Geländeniveau angepasste Höhenstaffelung innerhalb der Hausreihe erfährt.

Es werden anhand der vorliegenden Hausakten und Höhendaten des Geländes und der einzelnen Gebäude maximale Trauf- und Firsthöhen gewählt, die den meisten der Häuser die Ausbildung eines 2 Meter hohen Drempels gewähren. Falls die Anhebung des Daches mit Ausbildung eines 2 Meter hohen Drempels bei Beibehaltung der vorhandenen Dachneigung im Einzelfall beispielsweise aufgrund einer besonderen Hanglage nicht möglich ist, kann eine Ausnahme vom Bebauungsplan bis hin zu der maximalen Drempelhöhe von 2 Metern gewährt werden, sofern diese Ausnahme im Einzelfall städtebaulich vertretbar ist und sonstige öffentliche Vorschriften eingehalten werden. Hinsichtlich der Bewertung der städtebaulichen Vertretbarkeit kann maßgebend

¹ Vgl. Urteil des OVG Nordrhein-Westfalen vom 06.09.2018, Az.: 7 D 38/16 NE.

sein, ob die Geschosshöhen der dem ausgebauten Geschoss darunterliegenden Geschosse wie im Bestand erhalten bleiben.

Für die Haustypen 3, 5, 6 und 7 wird die jeweils höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse festgelegt. Hinweis: Die spezifischen Gebäudehöhen orientieren sich dabei am haustypgerechten Bestand nach § 34 BauGB als Beurteilungsmaßstab, sodass im Bebauungsplan keine maximalen Gebäudehöhen festgesetzt werden. In den Fällen der Haustypen 3 und 6 werden somit keine baulichen Erweiterungen in die Höhe möglich sein; im Falle des Haustyps 5 können die Küchentakte bis zur Höhe des zweigeschossigen Bestandes aufgestockt werden, während die übrigen Erweiterungen eingeschossig ausgebildet werden sollen und sich hinsichtlich der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, und ihrer Höhe am Bestand nach § 34 BauGB ausrichten. Zusätzliche Staffelgeschosse werden für die Haustypen 3, 5, und 6 ausgeschlossen. Im Falle des Haustyps 7 orientiert sich die künftige Bebauung am vorhandenen Bestand nach § 34 BauGB, sofern im Bebauungsplan keine gegenteiligen Festsetzungen getroffen werden.

In Fällen, in denen keine überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und/oder Baulinien abschließend definiert werden, soll die Festsetzung einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) eine übermäßige Versiegelung der Wohnbaugrundstücke verhindern. Für den Haustyp 7 wird eine GRZ von 0,3 gewählt, um die lockere Bauungsstruktur mit großzügigen Freiflächen im Bestand zu erhalten. Für den Haustyp 5 wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, um flächige, eingeschossige Erweiterungen auf den im Vergleich zum Haustyp 7 kleineren Grundstücken zu ermöglichen.

Für den Haustyp 3 wird klarstellend eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Damit wird die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten: Zum Einen wird im Bestand teilweise bereits eine GRZ von 0,5 erreicht; zum Anderen sollen bauliche Erweiterungen entsprechend der haustypischen Eigenart ermöglicht werden. Diese Überschreitung ist durch den Umstand ausgeglichen, dass die bauliche Dichte im Bestand bereits nahezu der GRZ von 0,5 entspricht, und durch die topographisch günstige Lage des Haustyps am Südhang. Die Festsetzung einer geringeren Dichte hätte zur Folge, dass die Gebäude des Haustyps 3 in ihrer baulichen Entwicklung beeinträchtigt werden würden.

Die durch das Baufenster definierte überbaubare Grundstücksfläche muss nicht der festgesetzten GRZ entsprechen. Falls im Bebauungsplan ein größeres Baufenster festgesetzt ist als die GRZ ermöglicht oder umgekehrt, gilt die kleinere Zahl, da jede Festsetzung für sich steht und nur im Rahmen der jeweils anderen ausnutzbar ist.

7.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mithilfe von Baulinien und/oder Baugrenzen für die Haustypen als sogenannte „Baufenster“ abschließend festgesetzt, sofern die textlichen Festsetzungen oder die zeichnerische Schraffur „Beurteilung der Grundstücksfläche, die überbaut werden darf, richtet sich nach § 34 BauGB“ nichts

Gegenteiliges aussagen. Der Verweis auf den § 34 BauGB hat nur klarstellenden Hinweischarakter, um unmissverständlich zu verdeutlichen, dass für bestimmte Bereiche des einfachen Bebauungsplanes Nr. 2/17 keine baurechtlichen Regelungen getroffen werden. Es handelt sich deshalb bei diesen Hinweisen auf den § 34 BauGB weder um bauplanungsrechtliche Festsetzungen noch um örtliche Bauvorschriften.

Um in den Fällen der Reihenhäuser eine einheitliche Fassadenfront zur Straße bzw. zu den Wohnwegen hin wie im Bestand auch für die eventuell erfolgenden Um- und Anbauten zu gewährleisten, sind entsprechend Baulinien in roter Farbe festgesetzt. Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss bis an diese herangebaut werden. Auch für den Haustyp 7 wurde in Einzelfällen eine Baulinie festgesetzt, um die Regelmäßigkeit der Baustruktur zum Odenwaldring hin städtebaulich zu betonen.

Um ein Vor- und Zurücktreten von untergeordneten Bauteilen wie Vordächern, Hauseingangstufen oder Kellertreppen von den Baulinien in etwa wie im Bestand zu ermöglichen, können Vor- und Rücksprünge dieser untergeordneten Bauteile bis zu einer Tiefe von 1,50 Metern über die Baulinie und bis zu insgesamt einem Drittel der Fassadenbreite zugelassen werden.

Ist dagegen in blauer Farbe eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Baugrenzen wurden entsprechend für die einzelnen Haustypen festgelegt, um die Hausgärten weitgehend von baulichen Hauptanlagen freizuhalten und so die lockere Baustruktur mit großzügigen Freiflächen trotz behutsamer Nachverdichtung zu wahren. Um eine massive Straßenfront von über 55 Metern zu verhindern, wurden die Hausreihen entsprechend durch die Baugrenzen wie im Bestand unterbrochen.

Ein Vortreten von untergeordneten Bauteilen über die Baugrenzen hinaus kann bis zu einer Tiefe von 1,50 Metern und bis zu insgesamt der halben Fassadenbreite zugelassen werden.

Für den Haustyp 1 gilt: Die Baugrenzen können auf der Südseite durch maximal 3 Meter hohe Wintergärten um höchstens 3 Meter überschritten werden. Die Wintergärten dürfen unterkellert werden.

Für den Haustyp 2 gilt: Die Baugrenzen können auf der Westseite durch maximal 3 Meter hohe Wintergärten um höchstens 4 Meter überschritten werden. Die Wintergärten dürfen unterkellert werden.

Baugrenzen und Baulinien sollen einer nachträglichen energetischen Sanierung der Gebäude nicht entgegenstehen, sofern sonstige Vorschriften eingehalten werden. Klarstellend und ergänzend zum § 248 BauGB wird deswegen die folgende Festsetzung in den Textteil des Bebauungsplan übernommen: „Baugrenzen und Baulinien dürfen durch nachträgliche Außenwand- und Dachdämmungen, die dem Wärmeschutz und der Energieeinsparung dienen, bis zu 0,25 Meter Dicke überschritten werden, sofern sonstige Vorschriften (insbesondere HBO, Nachbarrecht) eingehalten werden.“

Die Zulässigkeit von Terrassen, Stellplätzen und Garagen soll weiterhin nach § 34 BauGB beurteilt werden; der Bebauungsplan trifft hierzu keine Regelungen.

Für die Bauweise besteht in den meisten Fällen im Bestand kein städtebaulicher Regelungsbedarf, es sei denn, die vorgesehenen Erweiterungsoptionen sollen direkt an die Nachbargrenzen gebaut werden dürfen: Für diese Fälle wurde entsprechend eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dies betrifft die Haustypen 1, 2, 5 und 6.

Entsprechend der Hanglage und dem baulichen Bestand wurde für die Haustypen 1, 2 und 4 die Stellung baulicher Anlagen zeichnerisch definiert. Damit soll die vorhandene Ausrichtung (Firstrichtung) der Hauptgebäude erhalten bleiben. Die Stellung baulicher Anlagen gilt nicht für Nebengebäude und Garagen.

7.4 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 20 Quadratmetern Grundfläche je Wohnbaugrundstück zugelassen werden. Mit dieser Festsetzung soll einer übermäßigen Versiegelung der Hausgärten entgegengewirkt werden. (Klarstellung: Zu den Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zählen nicht Terrassen, Garagen und Stellplätze. Die Zulässigkeit von Terrassen, Garagen und Stellplätzen richtet sich weiterhin nach § 34 BauGB.)

7.5 Kindertagesstätte Nahrgangstraße

Im Bebauungsplan Nr. 2/17 soll außerdem die Kindertagesstätte Nahrgangstraße ein großes Baufenster (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB), eine GRZ von 0,4 und eine maximal zulässige Anzahl von 2 Vollgeschossen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO) für zukünftige Erweiterungsmöglichkeiten zugewiesen bekommen, um dem aus der moderaten Nachverdichtung entstehenden Bedarf an sozialer Infrastruktur zu begegnen.

7.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Festlegung der maximalen Anzahl an Wohneinheiten erfolgt, um die mit einer intensiveren Nutzung einhergehenden Schwierigkeiten zu verhindern, wie z.B. Belastungen durch mehr ruhenden und fließenden Verkehr und die aus der zusätzlichen Versiegelung resultierenden negativen ökologischen Folgen.

Somit sollen mit den baulichen Erweiterungen insbesondere die Reihenhäuser nicht als Mehrfamilienhäuser und die Doppelhäuser mit ihren beiden Hälften nicht als Mehrfamilienhaus mit mehr als 4 Wohneinheiten genutzt werden können.

Für die Haustypen 1, 2, 3, 5 und 6 ist pro Wohngebäude maximal 1 Wohneinheit (WE) zulässig, wobei für den Haustyp 6 ausnahmsweise 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zugelassen werden können, sofern die für beide Wohneinheiten notwendigen Stellplätze gem. Stellplatzsatzung der Stadt Dreieich in ihrer jeweils gültigen Fassung nachgewiesen werden können. Der Haustyp 6 eignet sich prinzipiell aufgrund seiner Form gut für Einliegerwohnungen. Für die Haustypen 4 und 7.A sind 2 Wohneinheiten

zulässig. Für die Haustypen 7.B dagegen sind 6 Wohneinheiten zulässig, da diese Anzahl der Wohneinheiten im Bestand entspricht.

7.7 Maßnahmen zum Ausgleich, Pflanzbindungen

Entsprechend der in Kapitel 8 des beiliegenden Umweltberichtes begründeten Empfehlungen werden zahlreiche Maßnahmen, Anpflanzungen und Erhaltungen im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt. Hierzu gehören insbesondere:

- Externe Kompensationsmaßnahmen
- Erhalt schützenswerter Bestandsbäume und –gehölzstrukturen
- Wasserdurchlässige Materialien bei Flächenbefestigungen
- Pflanzbindungen

7.8 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO)

Die örtlichen Bauvorschriften ergänzen die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2/17 und dienen in erster Linie gem. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen zur Durchführung baugestalterischer Absichten, um die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes, wie ab Seite 25 beschrieben, zu gewährleisten.

Folglich wird für die Haustypen 1, 2 und 4 eine maximal zulässige Drempehhöhe von 2 Metern festgesetzt und Gauben und Dachaufbauten werden ausgeschlossen. Dachformen und Dachneigung sowie die Stellung baulicher Anlagen werden entsprechend des haustypischen Bestandes festgesetzt, um zu gewährleisten, dass das Dach bei einer Erhöhung seine Firstrichtung, Dachneigung und –form beibehält. Damit sollen die stadtgestalterisch wirksamen Proportionen der Gebäude gesteuert werden.

Um ein einheitliches Erscheinungsbild der Dächer, auch nach eventuell noch folgenden baulichen Erweiterungen, beizubehalten, wird festgesetzt, dass als Dacheindeckung ausschließlich nicht glänzende Dachziegel und Dachpfannen sowie (Kunst-)Schiefer in schwarzer, dunkelgrauer oder dunkelbrauner Färbung zulässig sind.

Damit sich der durch vorgenommene Dacherhöhungen entstandene Drempebereich einheitlich als Teil der übrigen Fassade nach außen abbildet, wird festgesetzt, dass Verkleidungen des Drempebereiches unzulässig sind. Stattdessen ist dieser entsprechend der übrigen Fassade zu verputzen und zu streichen. Um ortsuntypische, dunkle Fassadenfarben zu vermeiden und ein harmonisches Erscheinungsbild zu erzielen, wird weiterhin festgesetzt, dass die Fassaden zu verputzen und in Weiß- und/ oder Pastelltönen zu streichen sind. Pastelltöne sind helle Farben mit einer geringen Farbsättigung, dazu zählen auch helle Grau- und Cremetöne.

Für die Reihenhäuser 1 und 2 werden zur Nord- bzw. Ostseite orientierte Dachterrassen ausgeschlossen, damit das Erscheinungsbild der Dächer zur Straße hin einheitlich bleibt. Es wird angenommen, dass Dachterrassen in Richtung der Gärten wegen der besseren Besonnung zur Süd- bzw. Westseite, sofern gewünscht, für die Eigentümer*innen ohnehin attraktiver sind als nordseitige Dachterrassen.

Um eine einheitliche Fassadengestaltung zu gewährleisten, regelt der Bebauungsplan die Ausbildung von horizontalen Fensterbändern und liegenden Fensterformaten für die Haustypen 1 und 2 im ausgebauten Geschoss wie folgt: Fenster im Drempelbereich zur Nord- bzw. Ostseite sind ausschließlich als Fensterband über mindestens 2 Drittel der Hausbreite zulässig. Die übrigen Fenster- und Türformate zur Nord- bzw. Ostseite sind gemäß dem Bestand zu erhalten. Neubauten und Anbauten haben die Breite und Höhe dieser Fenster- und Türformate auf der nördlichen bzw. östlichen Fassadenseite aufzunehmen.

Hausreihen des Haustypen 1 stehen teilweise im Bestand eng beisammen. Die Abstände der Hauswand zur Grundstücksgrenze beginnen bei etwa 2,5 Metern. Damit wäre im Bestand bei einigen Häusern aufgrund der bauordnungsrechtlich einzuhalten- den Abstandsflächen nach HBO kein Ausbau des Dachgeschosses mit Erhöhung der bestehenden, seitlichen Hauswand möglich. In der Umsetzung würde das ausgebaut, obere Geschoss einen Abstand zur Außenwand einhalten müssen, was das äußere Erscheinungsbild der Hausreihen inhomogen wirken lassen würde. Um dies zu verhindern und gemäß § 91 Abs. 1 Nr. 6 HBO der Erhaltung der Eigenart von Gemeindeteilen zu dienen, dürfen die äußeren Kopfhäuser des Reihenhaustyps 1 im Falle der Aufstockung des vorhandenen baulichen Bestandes die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen außer Betracht lassen, sofern sonstige und insbesondere brandschutzrechtliche Vorschriften eingehalten werden.

Für die Haustypen 3, 5 und 6 sind entsprechend des haustypischen Bestandes ausschließlich Flachdächer zulässig.

Der Haustyp 5 aus den 1970er-Jahren verfügt im Bestand über eine kontrastierende, sehr prägnante Fassadengestaltung. Um diese auch nach erfolgten Umbauten zu erhalten, wird die folgende örtliche Bauvorschrift definiert: Die Fassade ist kontrastierend zu gestalten, d.h. die südöstlichen und nordwestlichen Außenflächen der Obergeschosse sind dunkelgrau/ anthrazit zu streichen oder mit einer (Kunst-)Schieferabdeckung in dunkelgrau/ anthrazit zu versehen. Die übrigen Fassadenflächen sind weiß zu streichen.

Für alle Haustypen wurde als örtliche Bauvorschrift in den Bebauungsplan aufgenommen, dass Müllplätze im Vorgartenbereich einzugrünen oder einzuhausen sind. Damit soll einer Verunstaltung der Vorgärten entgegengewirkt werden.

8 Wasserwirtschaftliche Belange

8.1 Wasserschutzgebiet

Das Planungsgebiet liegt in der geplanten Zone IIIB des sich im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Breitensee der Stadtwerke Dreieich. Die Ver- und Gebote sind in Anlehnung an die Muster-Wasserschutzgebietsverordnung (StAnz. 13/1996 S.991 ff.) zu beachten. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

8.2 Grundwasser

Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried, mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen „21/1999 S.1659“, in der Fassung vom 17. Juli 2006 veröffentlicht im Staatsanzeiger „31/2006 S.1704“, zu beachten. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

8.3 Trinkwasserversorgung

Siehe Kapitel 12 Technische Infrastruktur.

9 Natur- und Umweltschutz, Artenschutz, Altlasten, Bodenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete. Natura 2000 - Gebiete sind ebenfalls nicht betroffen.

Auf den beiliegenden Umweltbericht zum Bebauungsplan wird verwiesen.

Eine entsprechende Untersuchung zu Altstandorten und Altablagerungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat ergeben, dass für die untersuchten Grundstücke keine Altlastenrelevanz besteht. Somit besteht für diese Flächen aus umwelttechnischer Sicht auch kein weiterer Handlungsbedarf.

Als Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

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.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Zum Bodenschutz wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

Bei der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen sind die Belange des Bodenschutzes (nach § 1 BBodSchG) zu berücksichtigen, insbesondere ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten (Vermeidung von Verdichtung, Sicherung des Oberbodens). Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2 BauGB). Der anfallende Erdaushub ist getrennt nach Ober- und Unterboden zu lagern und möglichst auf dem Baugrundstück wieder zu verwenden.

9.1 Artenschutz

Die Prüfung des geplanten Vorhabens hinsichtlich der Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG im vorliegenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Anhang zum Umweltbericht) hat ergeben, dass unter Berücksichtigung der benannten Maßnahmen dem Bauleitplanverfahren keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen.

Folgende im Umweltbericht benannten Maßnahmen finden als Hinweise wie folgt Eingang in den Bebauungsplan:

- Bei baulichen Veränderungen (Neu-, Aus-, Erweiterung- und Umbauten) im Bebauungsplangebiet sind die Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Das konkrete Vorgehen ist in jedem Einzelfall vor Baubeginn mit der zuständigen Behörde abzustimmen.
- Notwendige Rodungsmaßnahmen von Gehölzen sollen nur zwischen dem 1. Oktober und dem 1. März erfolgen, um den Verlust von Brutplätzen von Vögeln zu vermeiden (§ 39 (5) Nr. 2 BNatSchG). Außerhalb dieses Zeitraumes ist eine Rodung von Gehölzen ohne Genehmigung nicht zulässig.
- Vorlaufend zur Durchführung von Fäll- und Rodungsarbeiten sind Höhlen und Spalten in 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 Fäll- und Rodungsarbeiten während der Brutzeit ist eine Umweltbaubegleitung vorzusehen, die eine Zerstörung von Brutplätzen verhindert und um Umweltschäden im Sinne des Umweltschadengesetzes zu vermeiden.
- Bei Abriss von Gebäuden sowie baulichen Veränderungen (Neu-, Aus-, Erweiterung- und Umbauten) sind diese unmittelbar vorher (unabhängig von der Jahreszeit) auf Quartiere von Fledermäusen, bzw. bei Abriss innerhalb der Vogelbrutzeit auch auf Neststandorte von Vogelarten hin zu untersuchen. Gegebenenfalls müssen bei einer Besiedlung dann weitere Maßnahmen zum Schutz der Arten im Vorfeld ergriffen werden, damit die Verbote des § 44 BNatSchG nicht eintreten.
- Bei Neu- und Umbauten sollten Niststeine für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter (diverse Vogelarten) bzw. Niststeine für Mauersegler eingebaut und Fledermausquartiere bereitgestellt werden.

10 Klimaschutz

Folgender Hinweis zum Klimaschutz wurde wie folgt in den Bebauungsplan aufgenommen:

Viele Bestandbauten sind mit ihren Dachflächen nach Süd bzw. Südwest ausgerichtet und eignen sich daher sehr gut für die aktive und passive Sonnenenergienutzung. Es wird empfohlen, diese Lagegunst zur Energiegewinnung und Warmwasserbereitung zu nutzen. Bei Neu- und Anbauten sind die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen und die Nutzung anderer regenerativen Energien ausdrücklich zulässig.

11 Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab Geländeoberkante Zweiter Weltkrieg) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau, usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

Der Kampfmittelräumdienst beim Regierungspräsidium Darmstadt ist zu kontaktieren, um die Maßnahmen abzustimmen.

Sollte sich der Verdacht auf einen Bombenblindgänger ergeben oder ein Kampfmittel freigelegt werden, ist der Kampfmittelräumdienst zu kontaktieren. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

12 Technische Infrastruktur

Da das Plangebiet innerhalb eines bestehenden Wohngebietes liegt, ist dieses bereits mit Gas-, Wasser-, Strom- und Telekommunikationsleitungen ausgebaut.

Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz kann mit 96 m³/h bereitgestellt werden. Dies entspricht einer Wassermenge von 1.600 l/min. In der Regel steht das Löschwasser für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung.

12.1 Abwasserentsorgung, Niederschlagswasser

Bauliche Erweiterungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2/17 können Einfluss auf das Kanalsystem haben, die im Einzelfall mit Ausarbeitung grundstücksspezifischer Lösungen bei den jeweiligen Entwässerungsgesuchen gem. Entwässerungssatzung der Stadt Dreieich in ihrer jeweils gültigen Fassung geprüft werden müssen. Die Herstellung und jede Änderung eines Anschlusses bedürfen der vorherigen Genehmigung durch die Stadt Dreieich.

Im Sinne der wasserwirtschaftlichen Ziele gem. Hessischem Wassergesetz (HWG) muss angestrebt werden, auf allen betreffenden Grundstücken das anfallende Regenwasser dort, wo es anfällt, zu versickern und/oder zu verbrauchen.

Eine von der Stadt Dreieich Ende 2018 in Auftrag gegebene geotechnische Untersuchung der Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes für eine Versickerung von Niederschlagswasser ergab, dass von einer planmäßigen Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet aus geotechnischer Sicht abgeraten wurde. Die in den 5 Versickerungsversuchen ermittelten Wasserdurchlässigkeiten von $k = 1 \cdot 10^{-7} \text{ m/s} - 1 \cdot 10^{-6} \text{ m/s}$ zeigen einen Untergrund von nach DIN 18130 „schwach durchlässigen“ Böden. Da die geotechnische Untersuchung nicht flächendeckend auf den Privatgrundstücken erfolgen konnte, sollte für jeden Einzelfall unter Berücksichtigung der Bestandssituation geprüft werden, inwiefern Regenwasser dezentral bewirtschaftet werden kann und grundstücksspezifische Lösungen für die jeweils gewünschten baulichen Erweiterungen gefunden werden. Ein entsprechender Hinweis auf die Entwässerungssatzung der Stadt Dreieich in ihrer jeweils gültigen Fassung wurde in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

Des Weiteren verlaufen mehrere öffentliche Sammler zum Teil über Privatgrundstücke. Bauliche Erweiterungen haben einen Mindestabstand von bis zu 1,50 Metern zu den Sammlern einzuhalten, damit eine Instandhaltung und Wartung bei Bedarf möglich ist. Die Grundlage zur Bestimmung des Mindestabstandes bildet die DIN EN 1610 (Rohrgrabenbreiten). Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

13 Immissionsschutz

Zum Immissionsschutz finden folgende Hinweise Eingang in den Bebauungsplan:

Luftwärmepumpen, Klimaanlage, Lüftungsgeräte, Mini-Blockheizkraftwerke und vergleichbare Anlagen sind in Abhängigkeit ihrer Schalleistung einschließlich eines Zuschlags von 6 dB(A) für Ton- und Informationshaltigkeit (TI-Zuschlag) so zu errichten und zu betreiben, dass die Immissionsrichtwerte von schützenswerten Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 der Nachbarbebauung im Misch-, Allgemeinen bzw. Reinen Wohngebieten einzuhalten sind (siehe „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ vom Länderausschuss Immissionsschutz, 28.08.2013; Tabelle 1: Erforderliche Abstände abhängig von der Baugebietsnutzung).

Stationäre Anlagen, wie z.B. Luftwärmepumpen, Klimageräte, dürfen keine ton- und/oder impulshaltigen oder tieffrequente Geräusche erzeugen und sollen benachbarten schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräumen abgewandt installiert werden.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht sind helle, weit reichende künstliche Lichtquellen sowie der Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht unzulässig.

Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Eine direkte Blickverbindung zu Lichtquellen von benachbarten schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräumen aus ist durch geeignete Lichtpunkthöhe, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden usw. zu vermeiden.

Für größere Außenflächen, die gleichmäßig ausgeleuchtet werden sollen, sind Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung zu verwenden, die oberhalb von 85° Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben.

Gerüche emittierende Anlagen (z.B. Mülltonnen-, Kompostplätze, Küchendunstabzugsanlagen) sind nach dem Stand der Technik so zu errichten (z.B. Einhausung, Aufstellung entfernt schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume bzw. Daueraufenthaltsplätze) und zu betreiben, dass es zu keinen Gesundheitsgefährdungen oder erheblichen Belästigungen im Bereich schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 und Daueraufenthaltsflächen (z.B. Balkone, Terrassen, Freisitze) kommt.

14 Flugsicherungseinrichtungen

Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

Das Plangebiet befindet sich im Anlagenschutzbereich mehrerer Flugsicherungseinrichtungen. Je nach Verortung, Dimensionierung und Gestaltung von Bauvorhaben besteht daher die Möglichkeit der Störung dieser Flugsicherungseinrichtungen. Auf die luftrechtlichen Regelungen des § 18a Luftverkehrsgesetzes wird hiermit verwiesen.“

15 Kommunale Satzungen, DIN-Normen

Folgende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen:

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

Auf die Regelungen und Maßgaben der Baumschutzsatzung und der Entwässerungssatzung der Stadt Dreieich in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen. Die Stellplatzsatzung der Stadt Dreieich ist in ihrer jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

16 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408)

Planzeichenverordnung (**PlanZV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**HAGBNatSchG**) vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBl. S. 318)

Hessische Bauordnung (**HBO**) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBl. S. 318)

Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBl. S. 318)

Hessisches Wassergesetz (**HWG**) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.08.2018 (GVBl. S. 366)

Satzung zum Schutz der Grünbestände der Stadt Dreieich (**Baumschutzsatzung**) in der Fassung vom 01.04.2014

Entwässerungssatzung (**EWS**) der Stadt Dreieich in der Fassung vom 11.12.2017

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 (**Stellplatz- und Ablösesatzung**) in der Fassung vom 27.06.2019

17 Städtebauliche Kennzahlen

Geltungsbereich	159.598 m ²
Private Flächen	123.618 m ²
davon Haustyp 1	19.074 m ²
davon Haustyp 2	14.000 m ²
davon Haustyp 3	3.700 m ²
davon Haustyp 4	25.064 m ²
davon Haustyp 5	14.099 m ²
davon Haustyp 6	8.617 m ²
davon Haustyp 7	35.912 m ²
davon Kiosk (Odenwaldring 2)	863 m ²
davon private Garagen auf Garagenhöfen	2.289 m ²
Flächen im städtischen Eigentum (z.B. KiTa, Stromhäuschen, Verkehrsflächen)	35.980 m ²

18 Kosten

Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2/17 trägt die Stadt Dreieich. Die möglichen, baulichen Entwicklungen auf den jeweiligen betroffenen Grundstücken werden von den jeweiligen Eigentümer*innen der Grundstücke zu erbringen sein.