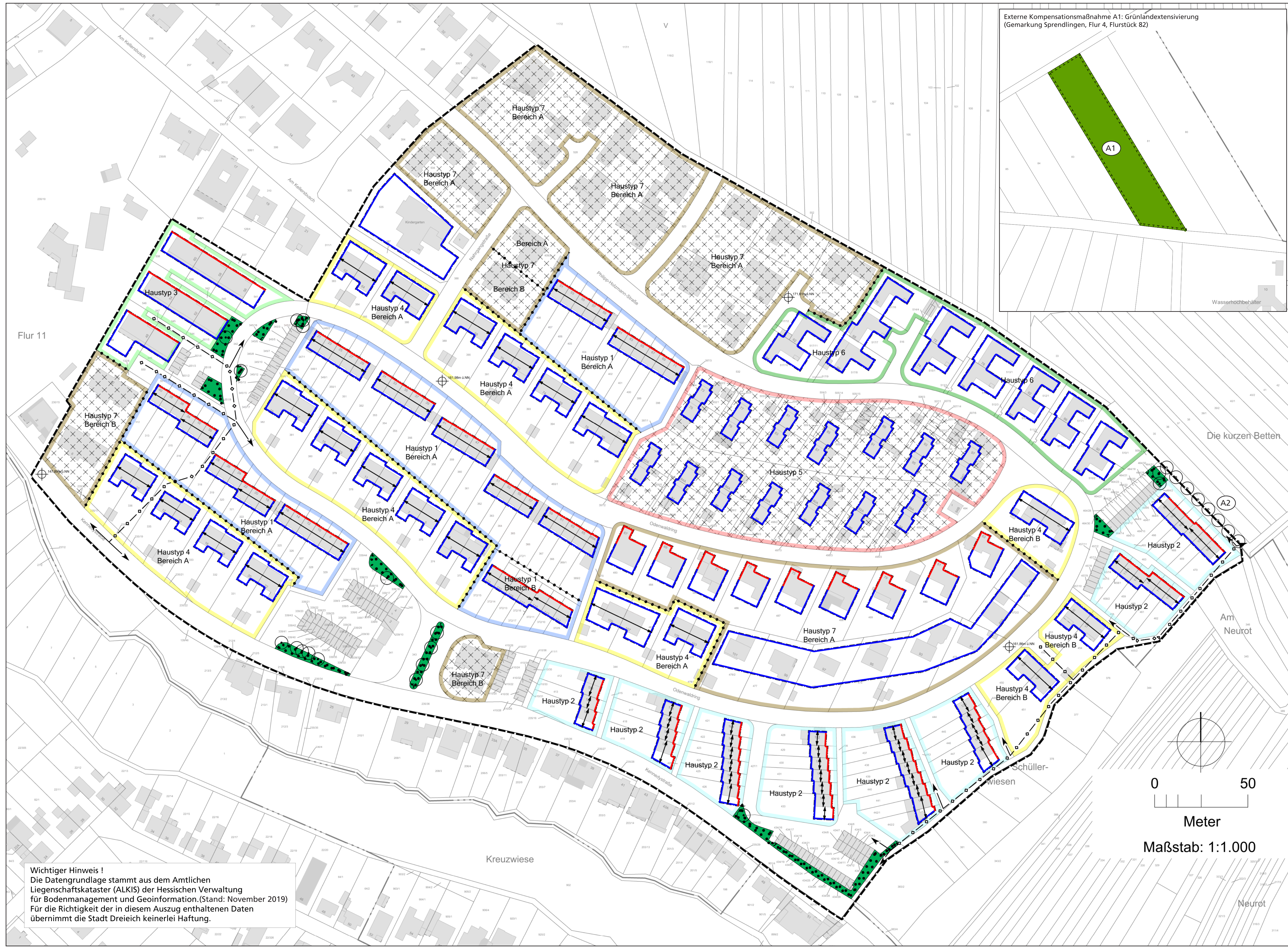


Bebauungsplan Nr. 2/17 „Auf die Hohl in den Kellersbüschen Dreieichenhain“



Wichtiger Hinweis!
Die Datengrundlage stammt aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (Stand: November 2019).
Für die Richtigkeit der in diesem Ausfertigung enthaltenen Daten übernimmt die Stadt Dreieich keinerlei Haftung.

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Altstandorte/Altlagerebenen/Schutt, Bodenveränderungen
Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organische Aufwühligkeiten zu achten. Erforderlich sind 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 VDA 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altstandorten/Schutt zu beauftragen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 3 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Bodenveränderungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Flugsicherungsanlagen
Das Plangebiet befindet sich im Anlagensicherheitsbereich mehrerer Flugsicherungsanlagen, die je nach Verordnung, Dimensionierung und Gestaltung von Bauvorhaben besteht daher die Möglichkeit der Störung dieser Flugsicherungsanlagen. Auf die luftrechtlichen Regelungen des § 18a Luftverkehrsgesetzes wird hiermit verwiesen.

Grundwasser
Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried, mit Datum vom 9. April 1999 festgesetzt, und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen - 21/1999 S. 1659, in der Fassung vom 17. Juli 2006 veröffentlicht im Staatsanzeiger - 31/2006 zu beachten.
Das Plangebiet liegt in der geplanten Zone IIIb des sich im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebietes. Das Wasserwerk Breitensee der Stadtwerke Dreieich, die Ver- und Gebote sind in Anlehnung an die Muster-Wasserschutzgebietsverordnung (StAnz. 13/1996 S. 591 ff.) zu beachten.

Immissionsschutz
Luftwärmepumpen, Klimaanlagen, Lüftungsgeräte, Mini-Block-Heizkraftwerke und vergleichbare Anlagen sind in Abhängigkeit ihrer Schallleistung einschließlich eines Zuschlags von 6 dB(A) für Ton- und Informationslautstärke zu errichten und zu betreiben, dass die Immissionsrichtwerte von schützenswerten Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 der Nachbarn nicht überschritten werden. Sofern Wohngebäude einzeln zu betrachten (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 Baueigenart).

Stationäre Anlagen, wie z.B. Lüftungsanlagen, Klimageräte, dürfen keine ton- und/oder informationsbezogenen Schallemissionen erzeugen und sollen benachbarten schützenswerten Daueraufenthaltsräumen abgewandt installiert werden. Der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm soll, soweit weitreichende künstliche Lichtquellen sowie der Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder beweglichem Licht, durch die Anordnung von Leuchten, Reflektoren, Leuchten müssen staubdicht und so ausgeleuchtet sein, dass die Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Ein direkte Blickverbindung zu Lichtquellen von benachbarten schützenswerten Daueraufenthaltsräumen aus ist durch geeignete Blendensysteme, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blendensysteme, zu vermeiden.

Bodendenkmäler
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, der hessischen Archäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDöSchG). Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDöSchG).

Bodenschutz
Bei der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen sind die Belange des Bodenschutzes (nach § 18a BodSchG) 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 Erdschutt ist getrennt nach Ober- und Unterboden zu lagern und möglichst auf dem Baugrundstück wieder zu verwenden.

Flugsicherungsanlagen
Das Plangebiet befindet sich im Anlagensicherheitsbereich mehrerer Flugsicherungsanlagen, die je nach Verordnung, Dimensionierung und Gestaltung von Bauvorhaben besteht daher die Möglichkeit der Störung dieser Flugsicherungsanlagen. Auf die luftrechtlichen Regelungen des § 18a Luftverkehrsgesetzes wird hiermit verwiesen.

Grundwasser
Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried, mit Datum vom 9. April 1999 festgesetzt, und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen - 21/1999 S. 1659, in der Fassung vom 17. Juli 2006 veröffentlicht im Staatsanzeiger - 31/2006 zu beachten.
Das Plangebiet liegt in der geplanten Zone IIIb des sich im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebietes. Das Wasserwerk Breitensee der Stadtwerke Dreieich, die Ver- und Gebote sind in Anlehnung an die Muster-Wasserschutzgebietsverordnung (StAnz. 13/1996 S. 591 ff.) zu beachten.

Immissionsschutz
Luftwärmepumpen, Klimaanlagen, Lüftungsgeräte, Mini-Block-Heizkraftwerke und vergleichbare Anlagen sind in Abhängigkeit ihrer Schallleistung einschließlich eines Zuschlags von 6 dB(A) für Ton- und Informationslautstärke zu errichten und zu betreiben, dass die Immissionsrichtwerte von schützenswerten Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 der Nachbarn nicht überschritten werden. Sofern Wohngebäude einzeln zu betrachten (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 Baueigenart).

Stationäre Anlagen, wie z.B. Lüftungsanlagen, Klimageräte, dürfen keine ton- und/oder informationsbezogenen Schallemissionen erzeugen und sollen benachbarten schützenswerten Daueraufenthaltsräumen abgewandt installiert werden. Der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm soll, soweit weitreichende künstliche Lichtquellen sowie der Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder beweglichem Licht, durch die Anordnung von Leuchten, Reflektoren, Leuchten müssen staubdicht und so ausgeleuchtet sein, dass die Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Ein direkte Blickverbindung zu Lichtquellen von benachbarten schützenswerten Daueraufenthaltsräumen aus ist durch geeignete Blendensysteme, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blendensysteme, zu vermeiden.

Bodendenkmäler
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, der hessischen Archäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDöSchG). Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDöSchG).

Bodenschutz
Bei der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen sind die Belange des Bodenschutzes (nach § 18a BodSchG) zu berücksichtigen, insbesondere ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten (Vermeidung von Verdichtung, Sicherung des Oberbodens, Bodenversiegelungen sind

und zu betreiben, dass es zu keinen Gesundheitgefährdungen oder erheblichen Beeinträchtigungen in den Bereichen der Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 und Daueraufenthaltsflächen (z.B. Balkone, Terrassen, Freizeitanlagen) kommt.

Kampfmittel
Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kampfmittel- und Kampfmittelrückstände, die sich im Plangebiet befinden, 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 Nachkriegsbaumaßnahmen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräumaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abzuarbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (als Geländebekanntgabe Zweiter Weltkrieg) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen, sofern die Fläche nicht sonderfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräumaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Es ist dann notwendig, einen vorgegeben Baugrubenverba (Spundwand, Berliner Verbau, usw.) durch Sondierbohrungen in der Verbauchase abzusichern. Sofern eine sonderfähige Messreihe vorliegt, sollen die Erdarbeiten mit einer Flächenmessung begleitet werden. Der Kampfmittelräumdienst, beim Regierungspräsidium Darmstadt ist zu kontaktieren, um die Maßnahmen abzustimmen. Sollte sich der Verdacht auf einen Bombenfund ergeben oder ein Kampfmittel freigelegt werden, ist der Kampfmittelräumdienst zu kontaktieren.

Klimaschutz
Viele Bestandteile sind mit ihren Dachflächen nach Süd bzw. Südwest ausgerichtet und eignen sich sehr gut für die aktive und passive Solarenergienutzung. 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 regenerativer Energien ausdrücklich zulässig.

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

Kommunale Satzungen
Auf die Regelungen und Maßgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Dreieich ist in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen. Abhängende Bauvorschriften der Stadt Dreieich ist in ihrer jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

Entwässerungstechnische Prüfung
Bauliche Vorhaben benötigen grundsätzlich eine entwässerungstechnische Prüfung nach der DIN 18534 (Entwässerungssatzung der Stadt Dreieich in ihrer jeweils gültigen Fassung. Aus der entwässerungstechnischen Prüfung können sich Auflagen für bauliche Vorhaben ergeben.

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften geltend für alle Haustypen

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:
1.1.0. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNV)
1.1.1. Ausnahmegestaltung kann von den für die Haustypen 1, 2 und 4 festgesetzten maximal zulässigen First- und Traufhöhen abgewichen werden, falls die Anhebung des Daches mit Ausbildung der maximal zulässigen Drempelehöhe sonst nicht möglich wäre, sofern diese Ausnahme im Einzelfall städtebaulich vertretbar ist und sonstige öffentliche Vorschriften eingehalten werden.
1.2.0. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNV)
1.2.1. Baugrenzen und Baulinien dürfen durch nachträgliche Benennung und Dachdämmungen, die dem Wärmeschutz und der Energieeinsparung dienen, bis zu 0,25 Meter Dicke überschritten werden, sofern sonstige Vorschriften (insbesondere HfO, Nachbarrecht) eingehalten werden.
1.2.2. Ein Vortreten von untergeordneten Bauteilen über die Baugrenze ist zulässig, wenn die Tiefe von mindestens 1,50 Metern und bis zu insgesamt der halben Fassadenbreite zugelassen werden.
1.2.3. Ein Vor- und Zurücktreten von untergeordneten Bauteilen wie Vordächern, Hauseingangsstufen oder Kellertreppen von den Baulinien kann bis zu einer Tiefe von 1,50 Metern und bis zu insgesamt einem Drittel der Fassadenbreite zugelassen werden.
1.2.4. Die zeichnerisch festgesetzte Stellung baulicher Anlagen gilt für Hauptgebäude.
1.2.5. Anbauvorrichtungen von Nebenanlagen in den Bereichen der Wohnbebauung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 S. 3 BauNV)
1.2.6. In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 10 BauNV mit einer Grundfläche von insgesamt höchstens 20 Quadratmetern zulässig.
1.2.7. Anbauvorrichtungen von Nebenanlagen in den Bereichen der Wohnbebauung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 S. 3 BauNV)
1.2.8. Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 11 BauGB)
1.2.9. Anbauvorrichtungen von Nebenanlagen in den Bereichen der Wohnbebauung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 S. 3 BauNV)
1.2.10. Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 11 BauGB)

1.3.0. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.3.1. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude beträgt 1.
1.3.2. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude beträgt 1.
1.3.3. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude beträgt 1.
1.3.4. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude beträgt 1.
1.3.5. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude beträgt 1.
1.3.6. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude beträgt 1.
1.3.7. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude beträgt 1.
1.3.8. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude beträgt 1.
1.3.9. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude beträgt 1.
1.3.10. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude beträgt 1.

1.4.0. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNV)
1.4.1. Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 8,50 Meter. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 10,50 Meter in den Bereichen B. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 12,50 Meter in den Bereichen A und 10,50 Meter in den Bereichen B.
1.4.2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNV)
1.4.3. Es gilt eine abweichende Bauweise: Die Häuser sind in der Reihenfolge der Reihen an der Grundstücksgrenze aneinandergebaut zu errichten, wobei die äußeren Kopfhäuser einen einseitigen Grenzabstand gemäß der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen einhalten müssen.
1.4.4. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen richten sich nach den zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen und Baulinien.
1.4.5. Die Baugrenzen können auf der Südseite durch maximal 3 Meter hohe Wintergärten an höchstens 3 Meter überschritten werden. Die Wintergärten dürfen unterteilt werden.
1.4.6. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.4.7. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude beträgt 1.
1.4.8. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude beträgt 1.
1.4.9. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude beträgt 1.
1.4.10. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude beträgt 1.

1.5.0. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNV)
1.5.1. Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 8,50 Meter. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 10,50 Meter in den Bereichen B. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 12,50 Meter in den Bereichen A und 10,50 Meter in den Bereichen B.
1.5.2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNV)
1.5.3. Es gilt eine abweichende Bauweise: Die Häuser sind in der Reihenfolge der Reihen an der Grundstücksgrenze aneinandergebaut zu errichten, wobei die äußeren Kopfhäuser einen einseitigen Grenzabstand gemäß der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen einhalten müssen.
1.5.4. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen richten sich nach den zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen und Baulinien.
1.5.5. Die Baugrenzen können auf der Westseite durch maximal 3 Meter hohe Wintergärten an höchstens 4 Meter überschritten werden. Die Wintergärten dürfen unterteilt werden.
1.5.6. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.5.7. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude beträgt 1.
1.5.8. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude beträgt 1.
1.5.9. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude beträgt 1.
1.5.10. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude beträgt 1.

1.6.0. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNV)
1.6.1. Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 8,50 Meter. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 10,50 Meter in den Bereichen B. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 12,50 Meter in den Bereichen A und 10,50 Meter in den Bereichen B.
1.6.2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNV)
1.6.3. Es gilt eine abweichende Bauweise: Die Häuser sind in der Reihenfolge der Reihen an der Grundstücksgrenze aneinandergebaut zu errichten, wobei die äußeren Kopfhäuser einen einseitigen Grenzabstand gemäß der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen einhalten müssen.
1.6.4. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen richten sich nach den zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen und Baulinien.
1.6.5. Die Baugrenzen können auf der Westseite durch maximal 3 Meter hohe Wintergärten an höchstens 4 Meter überschritten werden. Die Wintergärten dürfen unterteilt werden.
1.6.6. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.6.7. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude beträgt 1.
1.6.8. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude beträgt 1.
1.6.9. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude beträgt 1.
1.6.10. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude beträgt 1.

1.7.0. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNV)
1.7.1. Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 8,50 Meter. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 10,50 Meter in den Bereichen B. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 12,50 Meter in den Bereichen A und 10,50 Meter in den Bereichen B.
1.7.2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNV)
1.7.3. Es gilt eine abweichende Bauweise: Die Häuser sind in der Reihenfolge der Reihen an der Grundstücksgrenze aneinandergebaut zu errichten, wobei die äußeren Kopfhäuser einen einseitigen Grenzabstand gemäß der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen einhalten müssen.
1.7.4. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen richten sich nach den zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen und Baulinien.
1.7.5. Die Baugrenzen können auf der Westseite durch maximal 3 Meter hohe Wintergärten an höchstens 4 Meter überschritten werden. Die Wintergärten dürfen unterteilt werden.
1.7.6. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.7.7. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude beträgt 1.
1.7.8. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude beträgt 1.
1.7.9. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude beträgt 1.
1.7.10. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude beträgt 1.

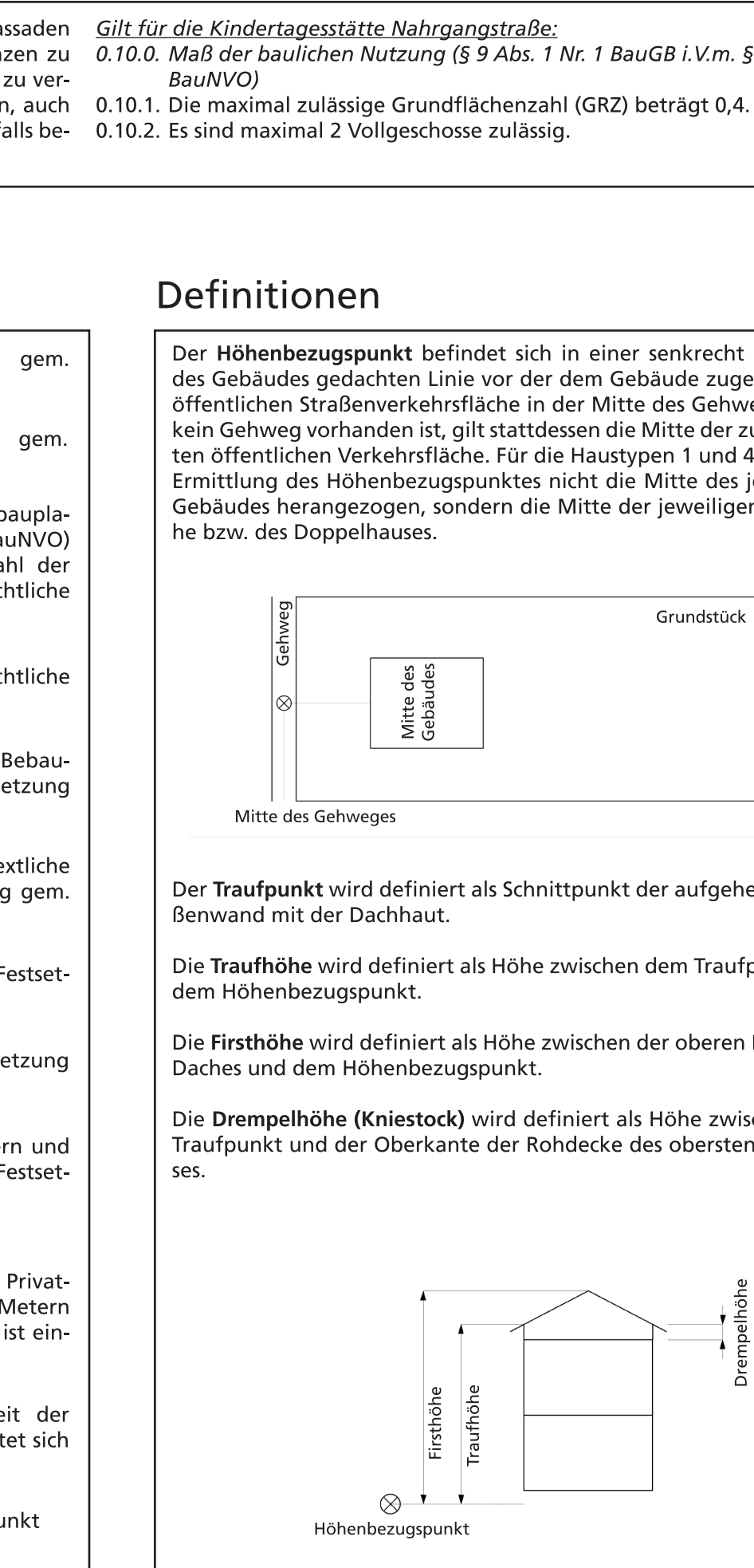
1.8.0. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNV)
1.8.1. Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 8,50 Meter. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 10,50 Meter in den Bereichen B. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 12,50 Meter in den Bereichen A und 10,50 Meter in den Bereichen B.
1.8.2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNV)
1.8.3. Es gilt eine abweichende Bauweise: Die Häuser sind in der Reihenfolge der Reihen an der Grundstücksgrenze aneinandergebaut zu errichten, wobei die äußeren Kopfhäuser einen einseitigen Grenzabstand gemäß der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen einhalten müssen.
1.8.4. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen richten sich nach den zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen und Baulinien.
1.8.5. Die Baugrenzen können auf der Westseite durch maximal 3 Meter hohe Wintergärten an höchstens 4 Meter überschritten werden. Die Wintergärten dürfen unterteilt werden.
1.8.6. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.8.7. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude beträgt 1.
1.8.8. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude beträgt 1.
1.8.9. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude beträgt 1.
1.8.10. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude beträgt 1.

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften (Fortsetzung)

0.9.3. An Grünflächen oder Freiflächen angrenzende fenestlose Fassaden von Neu- oder Anbauten sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; auf je 3 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Es wird empfohlen, dass weitere geeignete Fassaden, auch die von bestehenden baulichen Anlagen (z. B. Garagen) ebenfalls begrünt werden.

Planzeienerklärung

- Baulinie (bauplanungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNV)
- Baugrenze (bauplanungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNV)
- Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung (bauplanungsrechtliche Festsetzung gem. § 16 Abs. 2 BauNV) oder Abgrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (bauplanungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Stellung der baulichen Anlagen (bauplanungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2/17 (bauplanungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
- A1 Erläuterung Kompensationsmaßnahmen siehe Textliche Festsetzungen (bauplanungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- anzupflanzender Baum (bauplanungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 und 25a BauGB)
- zu erhaltender Baum (bauplanungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 und 25a BauGB)
- Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (bauplanungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 und 25a BauGB)
- Hinweis ohne Festsetzungscharakter: Öffentlicher Kanal mit teilweisem Verlauf auf Privatgrundstücken; Mindestabstand von bis zu 1,50 Metern zur Leitungsgasse nach örtlicher Lagerfestsetzung ist einzuhalten (DIN EN 1610 - Rohrgrabenbreiten)
- Hinweis ohne Festsetzungscharakter: Zulässigkeit der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, richtet sich nach § 34 BauGB
- Planzeichen ohne Festsetzungscharakter: Höhenpunkt



Bauplanungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften nach Haustypen

Gilt für Haustyp 1 Reihenhaus in Nord-Süd-Ausrichtung:
Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:
1.1.0. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNV)
1.1.1. Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 8 Meter in den Bereichen A und 10 Meter in den Bereichen B. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 10,50 Meter in den Bereichen A und 12,50 Meter in den Bereichen B.
1.2.0. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNV)
1.2.1. Es gilt eine abweichende Bauweise: Die Häuser sind in der Reihenfolge der Reihen an der Grundstücksgrenze aneinandergebaut zu errichten, wobei die äußeren Kopfhäuser einen einseitigen Grenzabstand gemäß der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen einhalten müssen.
1.2.2. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen richten sich nach den zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen und Baulinien.
1.2.3. Die Baugrenzen können auf der Südseite durch maximal 3 Meter hohe Wintergärten an höchstens 3 Meter überschritten werden. Die Wintergärten dürfen unterteilt werden.
1.3.0. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.3.1. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude beträgt 1.
1.3.2. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude beträgt 1.
1.3.3. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude beträgt 1.
1.3.4. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude beträgt 1.
1.3.5. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude beträgt 1.
1.3.6. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude beträgt 1.
1.3.7. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude beträgt 1.
1.3.8. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude beträgt 1.
1.3.9. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude beträgt 1.
1.3.10. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude beträgt 1.

Gilt für Haustyp 4 Doppelhaus aus den 1960er-Jahren:
Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:
4.1.0. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNV)
4.1.1. Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 10,50 Meter in den Bereichen A und 8,50 Meter in den Bereichen B. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 12,50 Meter in den Bereichen A und 10,50 Meter in den Bereichen B.
4.2.0. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNV)
4.2.1. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen richten sich nach den zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen und Baulinien.
4.2.2. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen richten sich nach den zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen und Baulinien.
4.2.3. Die Baugrenzen können auf der Südseite durch maximal 3 Meter hohe Wintergärten an höchstens 3 Meter überschritten werden. Die Wintergärten dürfen unterteilt werden.
4.3.0. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
4.3.1. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude beträgt 2.
4.3.2. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude beträgt 2.
4.3.3. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude beträgt 2.
4.3.4. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude beträgt 2.
4.3.5. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude beträgt 2.
4.3.6. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude beträgt 2.
4.3.7. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude beträgt 2.
4.3.8. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude beträgt 2.
4.3.9. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude beträgt 2.
4.3.10. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude beträgt 2.

Gilt für Haustyp 2 Reihenhaus in Randlage:
Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:
2.1.0. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNV)
2.1.1. Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 8,50 Meter. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 10,50 Meter in den Bereichen B. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 12,50 Meter in den Bereichen A und 10,50 Meter in den Bereichen B.
2.2.0. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNV)
2.2.1. Es gilt eine abweichende Bauweise: Die Häuser sind in der Reihenfolge der Reihen an der Grundstücksgrenze aneinandergebaut zu errichten, wobei die äußeren Kopfhäuser einen einseitigen Grenzabstand gemäß der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen einhalten müssen.
2.2.2. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen richten sich nach den zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen und Baulinien.
2.2.3. Die Baugrenzen können auf der Westseite durch maximal 3 Meter hohe Wintergärten an höchstens 4 Meter überschritten werden. Die Wintergärten dürfen unterteilt werden.
2.3.0. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
2.3.1. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude beträgt 1.
2.3.2. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude beträgt 1.
2.3.3. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude beträgt 1.
2.3.4. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude beträgt 1.
2.3.5. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude beträgt 1.
2.3.6. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude beträgt 1.
2.3.7. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude beträgt 1.
2.3.8. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude beträgt 1.
2.3.9. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude beträgt 1.
2.3.10. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude beträgt 1.

Gilt für Haustyp 3 Einzelhaus:
Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:
3.1.0. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNV)
3.1.1. Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 8,50 Meter. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 10,50 Meter in den Bereichen B. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 12,50 Meter in den Bereichen A und 10,50 Meter in den Bereichen B.
3.2.0. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNV)
3.2.1. Es gilt eine abweichende Bauweise: Die Häuser sind in der Reihenfolge der Reihen an der Grundstücksgrenze aneinandergebaut zu errichten, wobei die äußeren Kopfhäuser einen einseitigen Grenzabstand gemäß der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen einhalten müssen.
3.2.2. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen richten sich nach den zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen und Baulinien.
3.2.3. Die Baugrenzen können auf der Westseite durch maximal 3 Meter hohe Wintergärten an höchstens 4 Meter überschritten werden. Die Wintergärten dürfen unterteilt werden.
3.3.0. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
3.3.1. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude beträgt 1.
3.3.2. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude beträgt 1.
3.3.3. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude beträgt 1.
3.3.4. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude beträgt 1.
3.3.5. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude beträgt 1.
3.3.6. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude beträgt 1.
3.3.7. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude beträgt 1.
3.3.8. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude beträgt 1.
3.3.9. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude beträgt 1.
3.3.10. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude beträgt 1.

Rechtsgrundlagen, Verfahrensmerkmale

Rechtsgrundlagen:	Verfahrensmerkmale:
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)	Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 28.11.2017.
Bauabstandsverordnung (BauAV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)	Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht am 11.01.2018.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1288)	Die frühere Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 11.04.2018.
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408)	Die frühere Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 erfolgte mit Schreiben vom 28.06.2018 und 10.08.2018.
Planungsrecht (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)	Der Aufstellungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 25.06.2019.
Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (BGBl. I S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 07.05.2020 (BGBl. I S. 1818)	Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 17.07.2019 bis einschließlich 20.08.2019.
Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (BGBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 07.05.2020 (BGBl. I S. 318)	Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 erfolgte mit Schreiben vom 12.07.2019 und 20.08.2019.
Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (BGBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.05.2020 (BGBl. I S. 318)	Der Satzungsbeschluss gem. § 5 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 15. SEP. 2020.
Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (BGBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.08.2018 (BGBl. I S. 366)	Die Bekanntmachungen erfolgten in der Offenbach Post.
Satzung zum Schutz der Grünbestände der Stadt Dreieich (Baumschutzsatzung) in der Fassung vom 01.04.2014	Außerungsvermerk: Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensverstöße eingeleitet worden sind.
Entwässerungssatzung (EWS) der Stadt Dreieich in der Fassung vom 11.12.2017	Außerungsvermerk: Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensverstöße eingeleitet worden sind.
Satzung der Stadt Dreieich über die Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie über das Ablesen der Verpflichtung zum Herstellen von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatz- und Ablesesatzung) in der Fassung vom 27.06.2019	Dreieich, 30. SEP. 2020 Martin Burtler Bürgermeister
	Rechtsverfahren: Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am 06. OKT. 2020
	Dreieich, 06. OKT. 2020 Martin Burtler Bürgermeister

