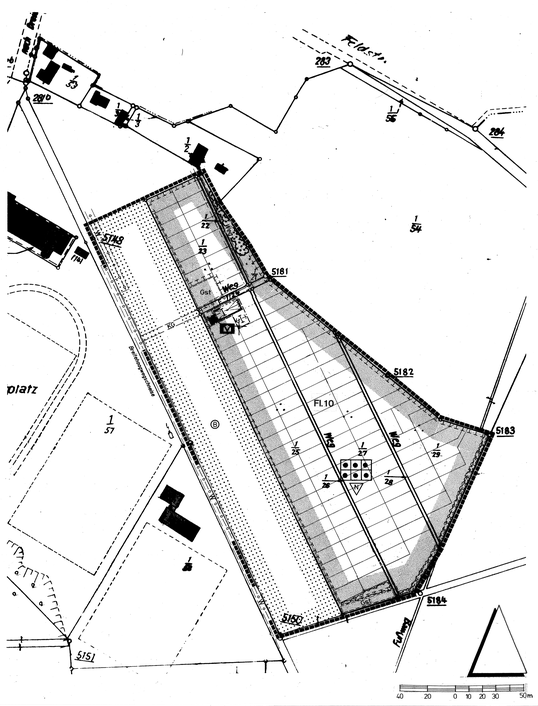

M 1:1000

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Gem. §9 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132 FF). Gesetz zur Ergänzung des Hessischen Naturschutzgesetzes (HENatG) in der Fassung vom 04.04.1990 (BVBl. I S. 86).

1. **Geltungsbereich**
(§ 9 (7) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches im Westen verläuft entlang der östlichen Flurstücksgrenze der öffentlichen Wegefläche "Breite Haagwegschneise"

2. **Private Grünflächen**
(§9 (1) Nr.15 BauGB)

Zweckbestimmung:
Dauerkleingärten
Die Größe der Gärten beträgt 200 - 400 m².

3 **Art der baulichen Nutzung**

3.1 Zweckgebundene bauliche Anlage

3.1.1 **Kleingarten**
Innerhalb der als Dauerkleingarten festgesetzten Fläche ist pro Garten eine Gartenlaube zulässig. Das dauerhafte Absetzen von Wohnwagen, Anhängern und ähnlichen mobilen Anlagen, ist nicht zulässig.

3.1.2 **Gartenanlage**
In der Gesamtanlage ist ein Vereinshaus zulässig.

V Vereinshaus

4. **Maß der baulichen Nutzung**
(§9 (1) Nr..1 BauGB und §16 BauNVO)

4.1 **Gartenlauben**
Die Grundfläche einer Gartenlaube einschließlich überdachtem Freisitz darf höchsten 24 qm betragen (BKlwertg3). Vorhandene Anlagen, die über diese Dimensionierung hinausgehen, sind entsprechend zurückzubauen.

Die max. zulässige Höhe beträgt 2,80 m über natürlichem Geländeniveau.

4.2 **Vereinshaus**

GR 315 m²	Grundfläche
I	Zahl der Vollgeschosse
SD	Satteldach
TH 3,5m	Traufhöhe
FH 4,8m	Firsthöhe

Stellung der baulichen Anlage / Firstrichtung

§9 (1) Nr.2 BauGB

Baugrenze
§9 (1) Nr.2 BauGB

4.3 **Sonstige bauliche Anlagen**
Die max. zulässige Höhe von Antennen, Flaggenmasten usw. beträgt 3,50 m über natürlichem Geländeniveau.

5. **Führung von Hauptversorgungsleitungen**
(§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Fernwasserleitung DN 200 mit Schutzstreifen. (2,50 m beidseitig)

Fernmeldekabel mit Schutzstreifen. (2,50 m beidseitig)

6. **Flächen für Wald**
(§9 (1) Nr. 18 BauGB)

Nachrichtliche Übernahme:
Bannwald
Der Waldrand wird durch geeignete Pflegemaßnahmen zur Wahrung des Sicherheitsabstandes gestaltet.

Durch die Bepflanzung mit heimischen Strauch- und Baumarten ist die Umgestaltung in einen stufigen Waldrand zu unterstützen. Die Abstandsregelung (§§ 8,9) führt hierzu geeignete Laubbäume und Bäume auf. Vorhandene Laubbäume sind auf dem zu entfernen, sobald ihre lichtkrone Höhe (Waldabstand) erreicht ist.

7. **Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§9 (1) Nr. 20 BauGB)

7.1 N **Nutzungsregelungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

7.1.1 Maximal 60 % der Gartenfläche darf als Grabeland bewirtschaftet werden. Als Grabeland versteht man Flächen, die ausschließlich mit einjährigen Pflanzen bestellt werden und keine dauerhafte Begrünung aufweisen.

7.1.2 Die befestigte Fläche darf 30 qm je Garten nicht überstegen

7.1.3 Je Garten sind zwei Nadelbäume bis 3 m Höhe zulässig. Die weitere Verwendung von Koniferen und buntlaubigen Gehölzen ist unzulässig.

7.1.4 **Bewirtschaftung der Gärten**
Alle Kleingärten sind ökologisch zu bewirtschaften. Heimische Pflanzenarten sind zu bevorzugen. Auf den Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten. Der Einsatz von Mineraldüngern ist zu weit wie möglich zu reduzieren. Vorhandene Nadelgehölze sind sukzessive durch heimische Laubgehölze zu ersetzen.

8. **Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für die Erhaltung von Bäumen**
(§9 (1) Nr. 25 BauGB)

8.1 **Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

8.1.1 Je Garten ist mindestens 1 Obstbaum (Artenauswahlliste: III 9.3: Obstbäume) als Hochstamm zu pflanzen.

8.1.2 Anpflanzen einer freiwachsenden Hecke, Mindestbreite 2,00 m (Artenauswahlliste: III 9.4: Freiwachsende Hecken). Hecken sind außerhalb der Gartenzäune zu setzen.

8.1.3 Mindestens 25 % der Fassadenfläche der Gartenlauben und und des Vereinshauses sind mit Pflanzen der Artenauswahlliste II 9.5 Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.

8.2 **Bindung für die Erhaltung von Bäumen**
8.2.1 Erhaltung von Bäumen.

9. **Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**
gem. §9a BNatSchG (i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.3.1987 zuletzt geändert durch Art.5 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz)

Die getroffenen Festsetzungen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem §9(1) Nr.20 und 25 BauGB werden allen Flächen im Planungsgebiet, auf denen künftige Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet (Sammelzuordnung).

10. **Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen**
(§9 (1) Nr. 22 BauGB)

10.1 **Zweckbestimmung:**
10.1.1 Gst **Gemeinschaftsstellplätze**

10.1.2 **Gemeinschaftsanlagen**
Zusätzlich zu der Fläche für das Vereinshaus und den Vegetativen sind weitere Gemeinschaftsanlagen in einer Größenordnung von 1 qm/Garten anzulegen.

11. **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**
(§9 (1) Nr.21 BauGB)

11.1 GFL Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG

11.2 GFW Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Wasserversorgungsträger

11.3 KG Geh- und Fahrrecht zugunsten der Kleingartenanlage
Das Geh- und Fahrrecht dient dem Anschluß der Kleingartenanlage (Vereinshaus) an die öffentliche Wegeparzelle.

12. Verkehrsflächen
(§9(1)Nr.11BauGB)

private Verkehrsfläche
Zweckbestimmung:

Fußwege innerhalb der Kleingartenanlage.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gem. §9 (4) BauGB i.V. mit §87 Hessische Bauordnung (HBO) vom 20.12.1993 (GVBl. I S.655 FF). Gesetz zur Ergänzung des Hessischen Naturschutzgesetzes (HENatG) in der Fassung vom 04.04.1990 (BVBl. I S. 86).

1. **Gartenlauben**

1.1 **Gestaltung der baulichen Anlagen**

1.1.1 Äußere Gestaltung
Die Größe einer Gartenlaube beträgt nach BKlwertg3 maximal 24 qm. Gartenlauben sind aus naturbelassenem Holz, imprägniert oder lasiert in gedeckten Farben herzustellen. Mindestens eine Seite ist mit Schling- oder Kletterpflanzen (Artenauswahlliste: III 9.5 Schling- und Kletterpflanzen) zu begrünen. Die Firsthöhe darf maximal 2,80 m betragen. Der Abstand der Gartenlaube zur Gartengrenze beträgt mindestens 1 m.

1.1.2 Innere Gestaltung
Die Einrichtung von Feuerstätten innerhalb der Gartenlauben ist unzulässig. Unterkellerungen der Gartenlauben sind nicht statthaft. In der Gartenlaube ist lediglich eine Toilettenkabine zugelassen. Ein Wasser- oder Bromanschluß in den Gartenlauben ist nicht zulässig.

1.2. **Dachformen, Dachneigung und Dachgestaltung**
Es sind Sattel- und Pultdächer mit einer Neigung von 15-20° zulässig. Als Dacheindeckung sind lediglich Blumendachbahnen zulässig. Dachbegrünungen sind zu bevorzugen.

2. **Vereinshaus**

2.1 **Gestaltung der baulichen Anlage**

2.1.1 Äußere Gestaltung
Die Fassade ist weiß anzulegen. Mindestens 25% der Fassadenfläche ist mit Schling- und Kletterpflanzen (Artenauswahlliste III 9.5) zu begrünen.

2.2 **Dachform, Dachneigung und Dachgestaltung**
Es ist ein Satteldach mit einer Neigung von 15-20° zulässig. Eine Dacheindeckung ist lediglich mit Dachziegeln oder Dachpfannen zulässig. Anfallendes Regenwasser ist oberflächig zu versickern oder der Nutzung (z.B. Toilette) zuzuführen.

3. **Einfriedungen**
Einfriedungen der Gärten sind nur als durchsichtiger kunststoffummantelter Maschendrahtzaun zulässig. Die Höhe der Einfriedung zwischen Gärten darf maximal 0,70 m betragen. Die Höhe des Schutzzaunes nach außen darf maximal 1,50 m betragen. Stacheldraht ist unzulässig. Bei der Errichtung von Zäunen ist das Einhalten von Sockelmauern und Stellkanten unzulässig. An Haupt- und Nebenwegen muß die Einfriedung 1 m hinter der Gartengrenze errichtet werden.

4. **Gestaltung der Haupt- und Nebenwege**
Die maximal zulässige Breite des Hauptweges beträgt 3,00 m, die der Nebenwege beträgt maximal 2,00 m. Eine Befestigung der Wege ist lediglich durch eine wassergebundene Decke zulässig.

Ausnahmsweise ist das Versiegeln einer Flächen von 175 qm vor dem Vereinshaus zulässig. Die Versiegelung dieses Bereiches ist lediglich durch eine Pflasterdecke zulässig.

5. **Oberflächengestaltung der Gemeinschaftsstellplätze und der befestigten Flächen in den Gärten.**

5.1 **Befestigung der Gemeinschaftsstellplätze**
Die Flächen sind mit Schottersteinen zu befestigen. Eine Befestigung der Fahrstreifen ist lediglich mit Rasengittersteinen zulässig.

5.2 **Befestigte Flächen in den Gärten**
Die Befestigung von Wegen und Plätzen innerhalb der Gärten ist mit einem wasserdurchlässigen Belag zulässig.

5.3 **Gestaltung der Gemeinschaftsstellplätze**
Pro 4 angefangene Stellplätze ist ein Baum 1. Ordnung als Hochstamm zu pflanzen.

6. **Wasserbehälter und Lagerflächen**
Wasserbehälter und Lagerflächen sind einzugrünen und dürfen eine Fläche von maximal 6 qm pro Garten beanspruchen. Für die Flächen gelten die gleichen Regelungen wie für befestigte Flächen in den Gärten.

III. Hinweise und Empfehlungen

1. **Bodendenkmale**
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Naturschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. (§ 20 (3) HDSchG). Beim Auffinden historischer Grenzsteine sind diese an ihrem Standort zu belassen und unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

2. **Abstand zu unterirdischen Leitungen**
Bei der Pflanzung ist der gesetzlich geforderte Mindestabstand zu unterirdischen Leitungen einzuhalten. Bei der Unterschreitung des Abstandes sind Technische Baumaßnahmen erforderlich. Die Kosten hierfür sind vom Verursasser zu tragen. Bei Fernmeldeanlagen ist, laut DIN 189020, ein Mindestabstand von 2,50 m erforderlich. Bei Fernwasserleitungen beträgt der Mindestabstand 2,50 m.

3. **Baumschutzsatzung**
Die Baumschutzsatzung der Stadt Dreieich in der jeweils gültigen Fassung ist für den Geltungsbereich bindend.

Die Bindung für die Erhaltung von Laubbäumen gelten auch für die nicht im Bestandsplan dargestellten Laubbäume.

4. **Stellplatzsatzung**
Die Stellplatzsatzung der Stadt Dreieich in der jeweils gültigen Fassung ist für den Geltungsbereich bindend.

Laut Stellplatzsatzung der Stadt Dreieich sind je 3 Kleingärten 1 Stellplatz für PKW und 1 Stellplatz für Fahrräder nachzuweisen. Insgesamt sind demnach 39 Stellplätze für PKW vorzusehen. Abstellplätze für Fahrräder befinden sich auf den Gartengrundstücken.

5. **Beleuchtungseinrichtungen**
Eine Beleuchtung der Gartenwege ist nicht zulässig. Die Beleuchtung des Hauptweges und des Eingangs des Vereinshauses ist lediglich mit Natriumniederdruckdampflampen zulässig.

6. **Brunnenanlagen**
Sollten für die Gartenbewässerung Brunnen angelegt werden, müssen diese der Unteren Wasserbehörde des Kreises Offenbach angezeigt werden.

7. **Feueranlagen**
Es besteht die Verpflichtung kehr- und überprüfungspflichtige Feueranlagen fristgerecht reinigen und überprüfen zu lassen (Vereinshaus).

8. **Öffnung der Anlage für Erholungssuchende**
Die Gartenanlage sollte tagsüber für Erholungssuchende geöffnet bleiben.

9. **Artenauswahllisten**

Für die vorher beschriebenen Maßnahmen wurden entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation sowie unter Beachtung der Standortfaktoren exemplarische Pflanzlisten (Artenauswahllisten) entwickelt. Die umfangreichen Listen dienen der Umsetzung der landschaftspflegerischen Festsetzungen. Die Verwendung der Gehölzarten Rot- und Weißdorn ist nicht zulässig.

9.1 **Bäume, Hochstämme I. Ordnung**

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platifolia	Kaiserlinde

Mindestgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 10 - 12 cm
(in 1 m Stammhöhe gemessen)

9.2 **Bäume, Hochstämme II. Ordnung**

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere

Mindestgröße: Hochstamm oder Heister, 3 x verpflanzt, Stammumfang 10 - 12 cm,
(in 1 m Stammhöhe gemessen)

9.3 **Obstbäume**
Artenauswahl gemäß dem „Dreieicher Förderprogramm zum Schutz und Erhalt der Streuobstwiesen".

Äpfel	Birne
Boskoop	Gute Butterbirne
Bischofsmütze	Gute Graue
Gehaimrat Dr. Oldenburg	Madame Verte
Goldparmäne	Pastorenbirne
Kaiser Wilhem	Schweizer Wasserbirne
Landsberger Renette	
Rhein. Bohnapfel	
Rhein. Prinzenapfel	Mirabelle:
Winterrambour	Nancymirabelle
Zwetsche:	Kirsche:
Bühler Frühzwetsche	Hedelfinger Riesenkirsche
Hauszwetsche	Schneiders Späte Knorpelkirsche
Zimmers Frühzwetsche	

Mindestgröße: Hochstamm, Stammhöhe 160 - 180.

Walnuß (Juglans regia)
Mindestgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 10 - 12 cm
(in 1 m Stammhöhe gemessen)

9.4 **Freiwachsende Hecken**

9.4.1 Großsträucher

Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Euonymus europaeus *	Pfaffenhütchen
Rhamnus catharticа *	Echter Kreuzdorn
Salix purpurea	Purpurweide

* = giftige Pflanzen

Mindestgröße: Strauch, 2 x verpflanzt, Mindestgröße 125 - 150 cm

9.4.2 Sträucher

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Crataegus monogyna	Hainbuche
Ligustrum vulgare *	Gemeiner Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Rosa spinosissima	Bibernellrose
Rosa villosa	Apfelrose
Sambucus nigra *	Gemeiner Schwarzholl
Viburnum lantana *	Wolliger Schneeball

* = giftige Pflanzen

Mindestgröße: Strauch, 2 x verpflanzt, Mindestgröße 125 - 150 cm

9.5 Schling- und Kletterpflanzen

Hedera helix (K)	Efeu
Humulus lupulus (K)	Kletterhortensie
Lonicera caprifolium (S)	Echtes Geißblatt
Lonicera periclymenum (S) *	Wald-Geißblatt
Parthenocissus tric. 'Veitchii' (K)	Wilder Wein
Wisteria sinensis (S) *	Blauregen

* = giftige Pflanzen (S) = Schlingpflanze (K) = Kletterpflanze

9.6 **Sträucher**

Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)	
Liguster (Ligustrum vulgare)	
Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)	
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)	
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)	
Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum lantana)	
Rotes Geißblatt (Lonicera xylosteum)	
Salweide (Salix caprea)	
Haselnuß (Corylus avellana)	
Kreuzdorn (Rhamnus frangula)	
Kreuzdorn (Rhamnus catharticus)	
Bäume	
Hainbuche (Carpinus betulus)	
Feldahorn (Acer campestre)	
Vogelbeerbaum (Sorbus aucuparia)	

IV. Zeichenerklärung Kataster

Fl. 2 Flurnummer

Flurgrenze

Parzellengrenze

Parzellennummer

Vorgeschlagene Parzellengrenze

GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

Offenbach, den 14.4.1994

Der Landrat des Kreises Offenbach
- Katasteramt -

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 27./28.10.1992 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Veröffentlichung in der Offenbach-Post am 15.12.1992.

Der Magistrat der Stadt Dreieich

Stadtrat

BETEILIGUNG DER BÜRGER AN DER BAULEITPLANUNG

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB an der Basisplanung erfolgte durch öffentliche Anhörung am 26.10.1995.

Zur Vorbereitung dieser Veranstaltung wurde das Faltblatt "Berichte zur Stadtentwicklung und Basisplanung Nr. 30" zur Abholung ausgelegt.

Der Magistrat der Stadt Dreieich

Stadtrat

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 BauGB über die Planung mit Schreiben vom 8.9.1995 unterrichtet und zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert worden.

Der Magistrat der Stadt Dreieich

Stadtrat

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 2./3.7.1996 den Bebauungsplan gebilligt und beschlossen, den Entwurf mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats offenzulegen.

Die Offenlage erfolge in der Zeit vom 5.3.1997 bis 9.4.1997.

Die Offenlage wurde in der Offenbach-Post Nr. 42 vom 19.2.1997 öffentlich bekanntgegeben.

Der Magistrat der Stadt Dreieich

Stadtrat

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf des Bebauungsplanes in der Sitzung am 24.6.1997 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen und den Inhalt der Begründung gebilligt.

Der Magistrat der Stadt Dreieich

Stadtrat

GENEHMIGUNG/ANZEIGE gemäß § 11 Abs. 2 bzw. Abs. 3 BauGB

Der Bebauungsplan wurde mit Verfügung vom 11.12.97
Az.: IV / 34 - Gr/Kl/Hel/Schm/Lang - 27 -
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
im Auftrag

wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

INKRAFTTRETEN

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde in der Offenbach-Post Nr.249vom25./26.10.97 bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist somit gem. § 12 BauGB am 27.10.1997 in Kraft getreten.

Der Magistrat der Stadt Dreieich

Stadtrat

Index	Datum	Bearbeiter	Änderung
A	3.3.1997	Bi/SK	Plan und Legende komplett überarbeitet
B	18.4.1997	Bi/SK	Texte 1.6.; 1.7.1.3 geändert; IV. "Vorgeschlagene Parzellengrenze" ergänzt
C	27.5.1997	Bi/SK	Punkte 16.10.12 ergänzt und Punkt III 9.6 zugefügt.

Dreieich

BEBAUUNGSPLAN NR. 2/82-K7

MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

Kleingärten " An der Breiten Haagwegschneise"

STADTTEIL DREIEICHENHAIN

ing.-büro helmut linke
Garten- und landschaftsplanung
64560 riedstadt 1 • breslauer str. 5
tel. 06158-72424 • fax: 06158-73750

Stand 29.10.1997 Bearbeitet Bi/KI

Index Datum