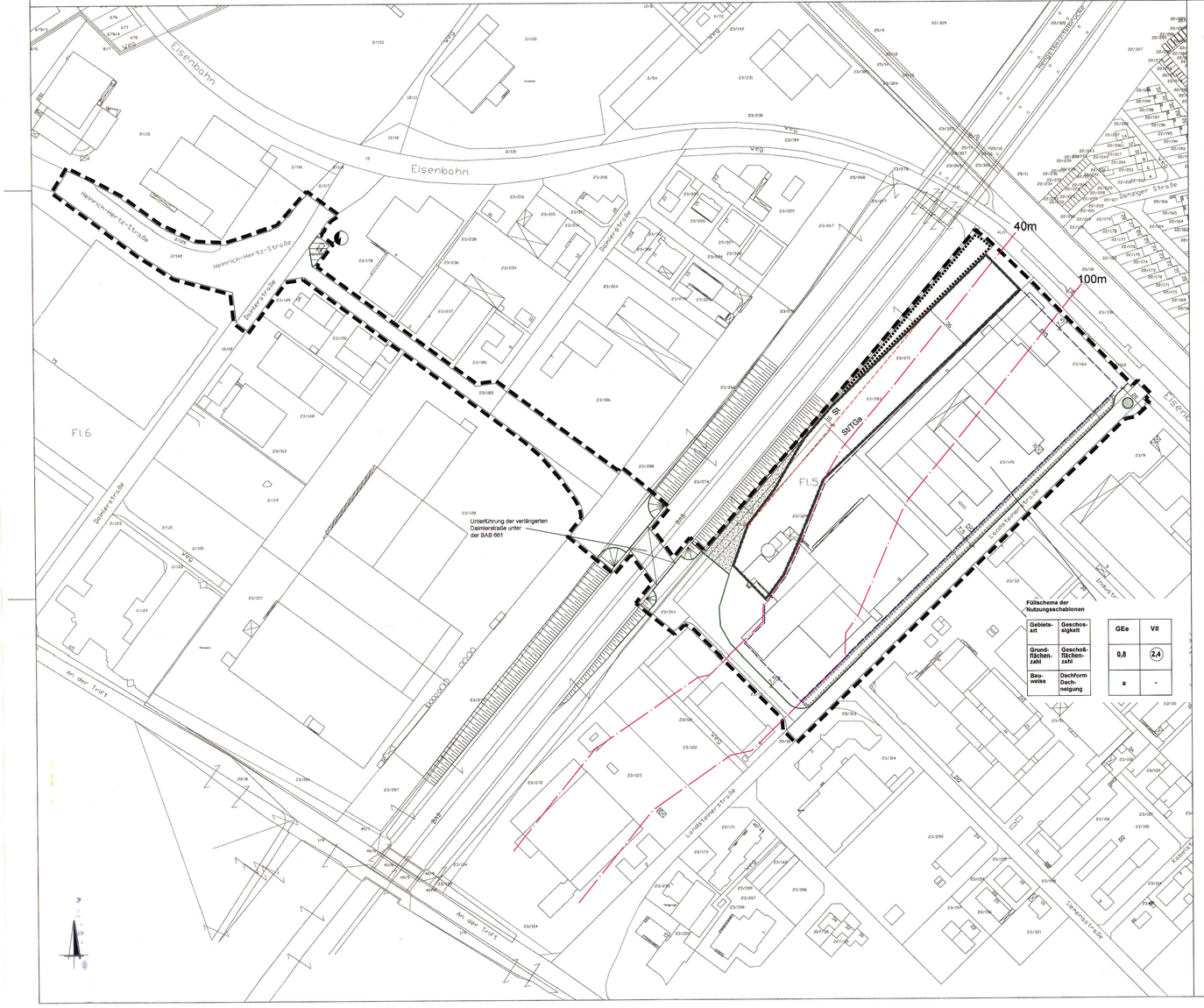
STADT DREIEICH BEBAUUNGSPLAN "GEWANN DER OCHSENWALD - INSELPLAN TEIL B" M 1 : 1000



Füllschema der Nutzungsschablonen

Gebiets-art	Geschos-sigkeit
Grund-flächen-zahl	Geschoß-flächen-zahl
Bau-weise	Dachform Dach-neigung

GEe	VII
0,8	2,4
a	-

LEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

GEe — eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. §1 Abs.5,6 und9 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

0,8 — Grundflächenzahl §§ 16 Abs.2, 19 BauNVO)

2,4 — Geschoßflächenzahl (§§ 16 Abs.2, 20 BauNVO)

VII — Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze (§§ 16 Abs.2, 20 BauNVO)

BAUWEISE ,ÜBERBAUBARE FLÄCHEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

a — abweichende Bauweise (§22 Abs. 4 BauNVO) (kleine Textfestsetzungen)

Baugrenze (§ 23 Abs.1 und 3 BauNVO)

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

St — Flächen für Stellplätze

SVTGa — Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Unterführung, Brücke

GRUNFLACHEN (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

öffentliche Grünfläche

private Grünfläche

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALL- UND ABWASSERBESEITIGUNG, EINSCHLIESSLICH DER RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER, SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.12 UND 14 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung. Trafoanlage

FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB; § 9 Abs.1 Nr.25a,b BauGB)

hier: Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigem Oberbau; Versickerung des Wassers in den Untergrund, vorbehaltlich der Anforderungen des Grundwasserschutzes

FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN; BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.25a,b BauGB)

hier: Anpflanzen von Bäumen 2. Ordnung als Alleebäume, Abstand 8 bis 12 m

hier: Erhalten schützenswerter Gehölze, Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zur Ergänzung

SONSTIGES

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (§9 Abs. 7 BauGB)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN §9 Abs. 6 BauGB)

Nach dem Bundesfernstraßengesetz festgesetzte Bundesautobahn (A661) Bundesrepublik Deutschland

40m — Bauverbotszone nach §9 Abs. 1 Nr.1 BundesfernstraßenG

100m — Zustimmungsbereich nach §9 Abs. 2 Nr.1 BundesfernstraßenG

INFORMATIVE PLANKENNZEICHNUNGEN

Aufschüttung

Dem Bebauungsplan ist die Begründung gemäß §9 Abs. 8 BauGB als Anlage beigefügt.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau-und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I, S. 2081) in
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes (InVi-WobauLG) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S.58), sowie die Anlage zur PlanzV 90.
4. Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20.Dezember.1993
5. Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) vom 19. September 1980 GVBl. I, S. 309 in der Fassung vom 16. April 1996 GVBl. I, S. 145.
6. Bundesfernstraßengesetz in der Fassung vom 19.04.1994 (BGBl. I S. 854)

VERFAHRENSVERMERKE

GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT

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

Offenbach, den 22. Okt. 2001

Der Landrat des Kreises Offenbach
-Katasteramt-
– Vermessungsoberrat

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 13.11.1997 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 04.07.1998

Der Magistrat der Stadt Dreieich
Stadtrat Stadträtin

BETEILIGUNG DER BÜRGER AN DER BAULEITPLANUNG

Die Beteiligung der Bürger gemäß §3 Abs. 1 BauGB an der Bauleitplanung erfolgte durch öffentliche Auslegung ~~Anhörung~~ vom 25.03.2002 bis 26.04.2002.

Zur Vorbereitung dieser Veranstaltung wurde das Faltblatt „Berichte zur Stadtentwicklung und Bauleitplanung Nr. ..... " an alle Haushalte im Stadtteil Dreieichenhain verteilt.

Der Magistrat der Stadt Dreieich
Stadtrat Stadträtin

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind gem. §4 BauGB über die Planung mit Schreiben vom 26.03.2002 unterrichtet und zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert worden.

Der Magistrat der Stadt Dreieich
Stadtrat Stadträtin

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 17.06.2002 den Bebauungsplan genehmigt und beschlossen, den Entwurf mit Begründung gem. §3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich zu legen.

Die Offenlage erfolgte in der Zeit vom 23.09.2002 bis 23.10.2002.

Die Offenlage wurde am 14.09.2002 in der Offenbach-Post Nr. ..... öffentlich bekanntgegeben.

Der Magistrat der Stadt Dreieich
Stadtrat Stadträtin

SATZUNGSBESCHLUSS ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN UND SATZUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANS

Aufgrund des § 91 ... der Hessischen Gemeindeordnung hat die Stadtverordnetenversammlung die auf Landesrecht beruhenden örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes in ihrer Sitzung am 01.03.2003 als Satzung beschlossen.

Aufgrund der §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 BauGB hat die Stadtverordnetenversammlung nach vorangegangener Prüfung der Anregungen den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in ihrer Sitzung am 01.09.2003 als Satzung beschlossen.

Der Magistrat der Stadt Dreieich
Stadtrat Stadträtin

AUSFERTIGUNG / INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan, bestehend aus: Planzeichnung, bauplanungsrechtlichen Festsetzungen , bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Satzung stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen der Stadtverordnetenversammlung überein.
Das für den Bebauungsplans vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Er tritt am Tag seiner Bekanntmachung / mit Wirkung vom ..... / ~~mittwochs~~ vom 18.02.02 in Kraft.

Der Magistrat der Stadt Dreieich
Stadtrat Stadträtin

BEKANNTMACHUNG DES BESCHLUSSES DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN / BEKANNTMACHUNG DER ERTEILUNG DER GENEHMIGUNG

Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes / der Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB sowie die öffentliche Bekanntmachung der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erfolgte am 18.02.02.

Der Magistrat der Stadt Dreieich
Stadtrat Stadträtin

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V. mit §§ 1-23 BauNVO

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

1.1 **GEe** = Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)
Zulässig sind:
- Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Schank- und Speisewirtschaften,

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Lagerhäuser, sofern keine radioaktiven bzw. nicht oder schwer abbaubare wassergefährdende Stoffe gelagert werden,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

Nicht zulässig sind:
- Tankstellen,
- Lagerhäuser zum Lagern von radioaktiven und nicht oder nur schwer abbaubaren wassergefährdenden Stoffen,
- Lagerplätze sowie öffentliche Betriebe,

1.2 Gemäß § 21 a Abs. 1 und 4 BauNVO wird festgesetzt, dass Garagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) nicht auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse angerechnet werden und ihre Grundfläche bei der Ermittlung der Geschoßfläche unberücksichtigt bleibt.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) festgesetzte abweichende Bauweise a (§ 22 Abs. 4 BauNVO) wird wie folgt definiert: zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand –analog zur offenen Bauweise-, jedoch ohne Längenbeschränkung.

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1 Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den gesondert nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

3.2 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder als Garagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) zulässig.

3.3 Garagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie unterhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen bis zu drei unterirdischen Geschossen zulässig.

3.4 Nebenanlagen, soweit es sich um bauliche Anlagen handelt, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.5 Stellplätze die einen Abstand von 5 Metern zur Grundstücksgrenze der BAB A661 unterschreiten, bedürfen der Zustimmung des Amts für Straßen- und Verkehrswesen Frankfurt.

4. Grünordnung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

4.1 Flächen und Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

4.1.1 Im Bereich der ausgewiesenen Fläche an der Landstelner Straße sind Bäume 2. Ordnung als Allee-Bäume zu pflanzen, Abstand 8 bis 12 m, einheimische Laubholzarten sind, Stammumfang 18 bis 20 cm.

4.1.2 Auf Stellplatzflächen innerhalb der gewerblichen Baugebiete sind Bäume 1. oder 2. Ordnung aus heimischen Laubholzarten auf der Grundlage der Stellplatzsatzung der Stadt Dreieich zu pflanzen; mindestens 1 Baum je 4 KFZ-Stellplätze, Stammumfang min. 12 bis 14 cm. Darüber hinaus ist bei einer Parkplatzgröße über 1.000 m² diese Fläche durch Gehölzgruppen aus überwiegend heimischen Arten räumlich zu gliedern.

4.1.3 Im Bereich der überbaubaren Fläche der Gewerbegebiete sind Bäume 1., 2. oder 3. Ordnung, einheimische Laubholzart, zu pflanzen; mindestens 1 Baum je 2.000 m² Bebaute Fläche.

4.2 Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Im Bereich der ausgewiesenen Fläche im nördlichen Randbereich des Gewerbegebietes sind ökologisch schützenswerte Gehölze zu erhalten und mit heimischen Arten standortgerecht zu ergänzen. Entwicklungsziel ist ein natürlicher Gehölzsaum als Ergänzung der Gehölzpflanzung an der Autobahnböschung.

4.3 Schutz, Pflege, Unterhaltung und Entwicklung der Gehölze
Die im Rahmen der o. g. Bindungen anzupflanzenden Gehölze sind fachgerecht, d. h., nach den Allgemein anerkannten Regeln der Technik, zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Letal geschädigte oder abgestorbene Gehölze sind zu ersetzen.

4.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Im Bereich der hierfür ausgewiesenen Flächen (priv. Stellplatzflächen) sind die befestigten Flächen der Stellplätze aus wasserdurchlässigem Material bzw. mit wasserdurchlässiger Konstruktion zu errichten, sofern und soweit die betreffenden Flächen auf natürlichen Baugrund errichtet werden und der Untergrund für eine Versickerung des Oberflächenwassers geeignet ist. Das anfallende Niederschlagswasser ist in diesem Fall – vorbehaltlich der Anforderungen des Boden-, Trink- und Grundwasserschutzes - zur Versickerung zu bringen.

4.5 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
Über die nach Nr. 4.1 bis 4.4 durchzuführenden, ausgleichswirksamen Maßnahmen hinaus sind aufgrund der naturschutz- und forstrechtlichen Anforderungen in Abhängigkeit vom Umfang des tatsächlichen Eingriffs in Natur und Landschaft, insbesondere im Zusammenhang mit dem Waldbestand, externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich und durch öffentlich-rechtliche Vereinbarung gesichert. Der Flächenbedarf in den Waldbestand ist im Umfang 2 : 1 im Einvernehmen mit den für Naturschutz und Forstwirtschaft zuständigen Behörden gemäß § 1a Abs. 3 BauGB extern von dem Verursacher durch Aufforstung von 1,5 ha der Flurstücke Gemarkung Crumstadt Flur 7 Nr. 49/2, Gemarkung Biebesheim Flur 32 Nr. 1, Gemarkung Hessenaue Flur 8 Nrn. 6, 7 und 8 als Ersatzmaßnahme auszugleichen. Die genaue Lage der 1,5 ha wird noch genau durch öffentlich-rechtliche Vereinbarung mit dem Hessen-Forst, Forstamt Groß-Gerau bestimmt.

5. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 2 Nr. 21 BauGB)
Zur Herstellung des Straßenkörpers oder von Fußwegen erforderliche unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) sind, soweit sie außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen liegen, auf den Baugrundstücken entschädigungslos zu dulden und verbleiben weiterhin in der Nutzung der jeweiligen Grundstückseigentümer.

6. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Innerhalb des festgesetzten GEe werden die in der DIN 18005 Teil 1 Anhang 1 genannten Orientierungspegel wesentlich überschritten. Innerhalb der Baugenehmigungsverfahren sind daher Lärmschutzberechnungen zum Nachweis des erforderlichen Schalldämmmaßes der Außenbauteile (R'w) von 40 dB gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" Tabelle 8) vorzulegen. Erforderliche Lärmschutzmaßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

7. Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)
Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß 4.5 werden dem Grundstück Dreieichenhain, Flur 5, Flurstück-Nr. 23/26 zugeordnet.

8. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

8.1 Nach Bundesfernstraßengesetz festgesetzte Bundesautobahn (BAB 661), Bundesrepublik Deutschland.

8.2 Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz. Die Errichtung von Hochbauten jeglicher Art in einer Entfernung von 40 m längs der Bundesautobahn ist unzulässig.

8.3 Zustimmungsbereich gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz. Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen für die Errichtung, erhebliche Änderung oder Umnutzung von baulichen Anlagen längs der Bundesautobahn in einer Entfernung bis zu 100m , gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, bedürfen der Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde. Als bauliche Anlagen gelten auch im Landesbaurecht den baulichen Anlagen gleichgestellte Anlagen.

8.4 Zustimmungen und Ausnahmen von den Regelungen nach Nr. 7.2 und 7.3 richten sich nach dem Bundesfernstraßengesetz.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 87 HBO)

9. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 87 Abs. 1 Nr. 5 HBO)
Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind zu begrünen. Zur Befestigung von Zufahrten und Hofflächen –soweit nicht unterbunden- sind nur wasserdurchlässige Materialien mit einem Abflußbeiwert von max. 0,7 zulässig.
Hinweis ohne Festsetzungscharakter:
Bezüglich der Gestaltung der Stellplätze wird auf die Stellplatz-, Abstoss- und Einschränkungssatzung der Stadt Dreieich vom 05.07.1995 verwiesen.

10. Einfriedungen (§ 87 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
Straßenseitige Einfriedungen sind nur in Form von Metallzäunen oder Hecken mit einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig.

- ***Hinweis und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter***
  - *Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich Strom-, Gas- und Wasserversorgungsleitungen der Stadtwerke Dreieich sowie Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom, die zu beachten sind. Ver- und Entsorgungsleitungen sind so zu verlegen bzw. durch Schutzvorkehrungen zu sichern, daß keine gegenseitige Beeinträchtigung von Bäumen und Sträuchern mit Leitungsanlagen stattfindet. Die Kosten für Schutzmaßnahmen sind durch den Veranlasser zu tragen. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.*
  - *Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Zu Tage kommende archäologische Funde sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Wir bitten, die mit den Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu belehren.*
  - *Im Bereich des Flurstücks 23/111 ereignete sich ein CKW-Schadensfall. Bauliche Veränderungen auf dem Grundstück bedürfen der Zustimmung des RP Darmstadt, Staatliches Umweltamt Hanau. Gleiches gilt für Grundwasserabsenkungen im Zuge der Herstellung des unter der BAB 661 geplanten Straßenduchlasses. Die Grundwassermeßstellen auf dem Grundstück Landsteiner Straße 6 sind zu erhalten.*
  - *Eine Dachbegrünung bei Dachflächen, die von anderen Geschossen aus her einsehbar sind, wird angeregt.*
  - *Allgemeine Auflagen der DB Netz AG*
    - *Immissionen: Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). Wir weisen hier besonders auf die Zeiten hin, in denen während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper z. B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet wird. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Typhone oder Signalhörner benutzt. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.*
    - *Bepflanzung der Grundstücke zur Bahnseite hin: Bei der Bepflanzung der Grundstücke zur Bahnseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappeln), sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen.*
    - *Oberflächen- und sonstige Abwässer: Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen in keinem Falle dem Bahnbetriebsgelände zugeleitet werden.*
    - *Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen in keinem Falle dem Bahnbetriebsgelände zugeleitet werden.*
    - *Widerrechtliches Betreten von Bahnanlagen: Das Betreten des Bahnbetriebsgeländes ist gemäß der Eisenbahn Bau- und Betriebsordnung (EBO) untersagt. Darauf müssen die späteren direkten Anlieger schon im Verlauf des Anzeigenverfahrens von der genehmigenden Behörde nachweislich hingewiesen werden. Zusätzlich sollten im Rahmen der Baubeschreibung, wie sie notwendig erscheint, auf den Schutz der Anlieger gerichtete Schutzmaßnahmen entlang der Bahngrenze vorgesehen werden.*
    - *Parkplätze zur Bahnseite hin: Parkplätze und Zufahrt müssen auf ihrer ganzen Länge zur Bahnseite hin mit Schutzplanken oder ähnlichem abgesichert werden, damit ein unbeabsichtigtes Abrollen zum Bahngelände hin in jedem Falle verhindert wird. Die Schutzvorrichtung ist von dem Bauherrn oder dessen Rechtsnachfolgern auf ihre Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern.*
    - *Bahnübergang (BÜ): Im Bauvorgangsbereich befindet sich ein Bahnübergang (BÜ) in Bahn-km 4,110.*

Hinweis für alle geplanten Maßnahmen im Bereich der Bahnübergangsanlagen

Bei geplanten Bebauungen, Bepflanzungsmaßnahmen und Umgestaltungen von Straßen etc. muß die uneingeschränkte Sicht der Verkehrsteilnehmer von 50 m auf die Sicherungsanlagen des Bahnübergangs (Andreaskreuz etc.) erhalten bleiben.

Dreieich

BEBAUUNGSPLAN NR. 3/88 -Teil B

MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

ENTWURF

M 1:1000

STADTPLANUNG • LANDSCHAFTSPLANUNG

DIPL. ING. REINHARD BACHTLER
DIPL. ING. FRANK BÖHME SRL
DIPL. ING. HEINER JAKOBS SRL

BRUCHSTRASSE 5
67655 KAISERSLAUTERN
TELEFON (0631) 36158-0
TELEFAX (0631) 63308
EMAIL BSP@BSP.tobit.net

BACHTLER BÖHME + PARTNER