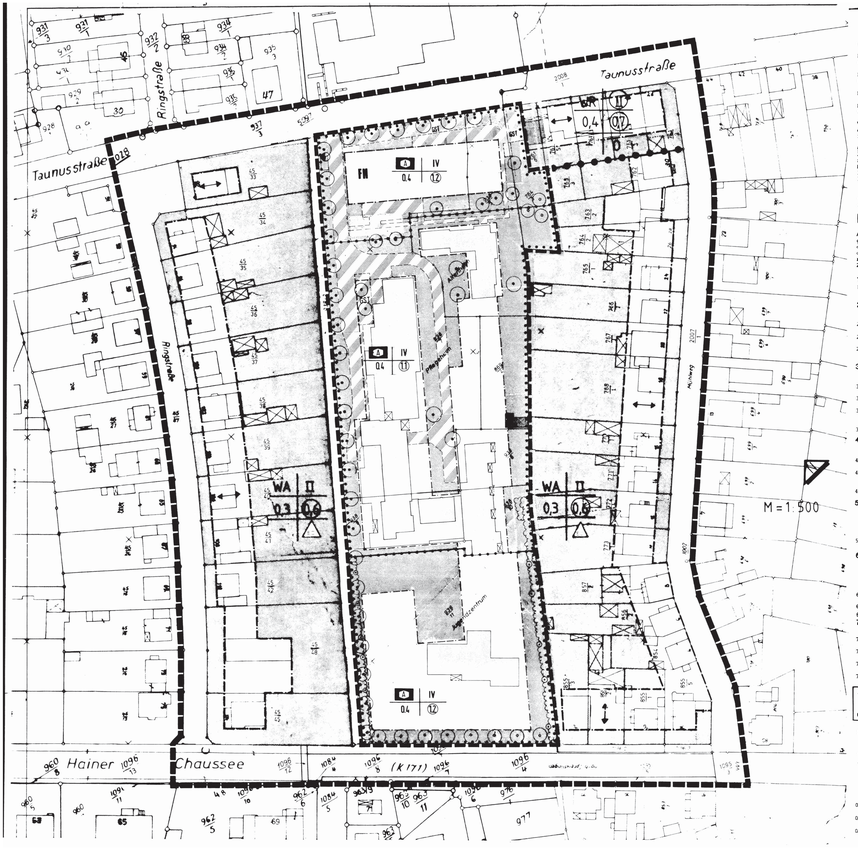


Rechtsgrundlagen

Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I. S. 2256) in der ab 1.8.1979 geltenden Fassung.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.9.1977 (BGBl.I.S.1763)

Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 13.6.1981

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 16.12.1977 (GVBl. 1978 S.1)

Verordnung der Hessischen Landesregierung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.1.1977 (GVBl. S. 102)

§ 2 der 2. Verordnung der Hess. Landesregierung vom 3.4.1981 zur Durchführung des BBauG (GVBl. S. 84), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.1979 (GVBl. I S. 344) und Hessische Gemeindeordnung (GO) in der Fassung vom 1.7.1960 (GVBl. S. 103, 104), zuletzt geändert am 30.8.1976 (GVBl. I. S. 325)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund § 9 Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.8.1976 in der ab 1.8.1979 **geltenden Fassung in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1981 - PlanzV 81) vom 30.7.1981** und der **für der Hessischen Landesregierung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelung vom 28.1.1977** werden **festgesetzt.**

1 Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BBauG) — ▬▬

2 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr.1 BBauG, §§ 1-15 BauNVO)

2.1 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) — WR

2.2 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) — WA

2.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (5) BauNVO) — ▬•▬•▬

3 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr.1 BBauG, §§16 -21a BauNVO)

3.1 Geschoßflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO) — 0,6

3.2 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO) — 0,4

3.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 17 (4) BauNVO) — II

3.4 Zahl der Vollgeschosse zwingend (§ 17 (4) BauNVO) — (II)

4 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 (1) Nr.2 BBauG, §§ 22, 23 BauNVO)

4.1 offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO) — o

4.2 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO) — E D

4.3 Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO) — ▬ ▬ ▬

5 Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 9 (1) Nr.5 und (6) BBauG)

5.1 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs.1 Ziff.5 BBauG) — ▬ ▬ ▬

6 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

§ 9 (1) Nr.20, 25 BBauG)

6.1 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25a) — ○

6.2 Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25b) — •

6.3 ✱ Hinweis A1 — ✱

7 Sonstige Planzeichen

7.1 Gemeinschaftsgaragen — GGa

7.2 Gemeinschaftsstellplätze — GSt

7.3 Trafostation vorhanden — T

7.4 Firstrichtung — ↔

8 Grünflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.15 BBauG)

8.1 Private Grünflächen — ▨

9 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.11 BBauG)

9.1 Straßenverkehrsfläche — ▨

9.2 private Verkehrsfläche — ▨

Zeichenerklärungen

01 Parzellengrenze

02 Parzellennummer — z.B. 123

03 vorhandene Nebengebäude — ▨

GENEHMIGUNGSVERFAHREN

Geometrische Eindeutigkeit

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit den Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Offenbach, ...26.5.93..... Katasteramt Offenbach

Aufstellungsbeschluß

Die Stadtverordnetenversammlung hat am ...27.05.93 gemäß § 2 Abs. 1 BBauG die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Magistrat der Stadt Dreieich

Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Bürger an der Planung gemäß § 2a (2) BBauG erfolgte durch:

- Versand von Informationsschriften am ...26.01.82.....
- Öffentl. Erörterung und Anörung am ...11.11.82.....

Der Magistrat der Stadt Dreieich

Öffentliche Auslegung

Der Bebauungsplan hat gemäß § 2 Abs. 6 BBauG vom ...25.08.82..... bis ...25.09.82.....öffentl. ausgelegen.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am ...3.08.82..... gemäß §4(2) der Baugesetzbuch-Änderungsgesetz.

Der Magistrat der Stadt Dreieich

Erneute öffentliche Auslegung

Beschluß der Stadtverordnetenversammlung zur erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Beschlußfassung der Auslegung am .....

Erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes dieses Bebauungsplanes wurde gemäß § 2a (6) BBauG bis zur Beschlußverwendung in der Zeit von .....

Der Magistrat der Stadt Dreieich — entfällt

Satzungsbeschluß

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 1 BBauG von der Stadtverordnetenversammlung am 21.11.1991... als Satzung beschlossen.

Der Magistrat der Stadt Dreieich — Bürgermeister

Genehmigung

Mit Ausnahme der umrandeten Festsetzung (Ziff. 8) ist der Plan mit Verfügung von Regierungspräsidenten am 26. Juli 1984 genehmigt worden.

Der Regierungspräsident

gez. Unterschrift

Anmerkung: Die unter Ziff. 8.1 festgesetzte "private Grünfläche" wurde in "nicht überbaubare Grundstücksfläche" geändert.

Beitrittsbeschluß

Die Stadtverordnetenversammlung ist durch Beschluß vom 23./24.Oktober 1984 den Auflagen der Regierungspräsidenten beigetreten.

Der Magistrat der Stadt Dreieich

Inkrafttreten

Der genehmigte Bebauungsplan wurde gem. § 12 BBauG am 19.Dezember 1984 im Stadtanzeiger Nr. 51/52 vom 21.12.84 bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist somit am 19.12.1984 rechtsverbindlich geworden.

Der Magistrat der Stadt Dreieich

✱ H 1

6.3 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Soweit durch bauliche Maßnahmen vorhandene Bäume und Sträucher entfernt werden müssen, sind diese entsprechend der folgenden Pflanzliste zu ersetzen:

Gehölzliste

1. Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuchen
Quercus robur	Stieleiche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

2. Sträucher

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Cotoneaster cornubia	Felsenmispel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Corylus avellana	Haselnuß
Forsythia intermedia	Forsythie
Ilex	Stechpalme
Ligustrum vulgare	Liguster
Symphoricarpos racemosus	Schneebeere
Ribes alpinum	Johannisbeere

LEGENDE DER 2. ÄNDERUNG

I RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253).

Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz (WoBauErlG) vom 17.05.1990 (BGBl. I S. 926)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 833).

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 16.12.1977 (GVBl. I 1978 S. 2), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.1990 (GVBl. I S. 476)

Verordnung des Landes Hessen zur Durchführung des BauGB vom 21.02.1990 (GVBl. I.S. 49)

Verordnung der Hessischen Landesregierung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 (GVBl. I S. 102).

Hessische Gemeindeordnung HGO) in der Fassung vom 01.04.1981 (GVBl, I S. 66), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.05.1990 (GVBl. I S. 173)

II PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

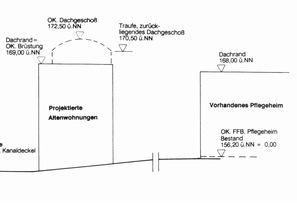
Aufgrund § 9 Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986.in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.Januar 1990 und in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 werden festgesetzt:

▬▬ GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 (7) BauGB)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 a BauNVO)

IV	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	(§16(2)Ziff. 3 BauNVO)
04	Grundflächenzahl GRZ	(§ 19 BauNVO)
12	Geschoßflächenzahl GFZ	(§ 20 BauNVO)
FH	Höhe baulicher Anlagen (max. Firsthöhe über NN.)	(§18 BauNVO)

Systemschnitt Baukörper M 1:250



III BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 20.Juli 1990 und der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28. Januar 1977 in Verbindung mit § 9 (4) Baugesetzbuch werden festgesetzt:

GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN
§ 118 (1) Nr. 5 HBO)

Mit Ausnahme notwendiger Zufahrtsflächen sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Soweit durch bauliche Maßnahmen vorhandene Bäume und Sträucher entfernt werden müssen, sind diese entsprechend einer Auswahl aus der folgenden Pflanzliste zu ersetzen.

PFLANZLISTE

Bäume:

Bergahorn	Acer pseudoplanianus
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Eiche	Quercus robur
Esche	Fraxinus excelsior
Linde	Tilia cordata
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Walnuß	Juglans regia

Sträucher:

Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Feldahorn	Acer Campestre
Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Felsenmispel	Cotoneaster acutifolius
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Wilde Johannisbeere	Ribes alpinus
Holunder	Sambucus nigra
Schneeball	Viburnum lantana
Weißdorn	Carlagus monogyna

IV HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

▭ Bestehende bauliche Anlagen

-Zur Reduzierung des Verbrauchs von Trinkwasser sollen in die vorhandenen und geplanten baulichen Anlagen mengenbegrenzende Armaturen und sonstige technische Einrichtungen eingebaut werden.

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

Baugrenze — §23 (1) u. (3) BauNVO

Nicht überbaubare Grundstücksfläche — §9 (1) Nr.2 BauGB

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
(§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Alten- und Pflegeeinrichtung

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE VERWERTUNG, ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER UND FESTEN ABFALLSTOFFEN SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
(§ 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB)

Die für die Nutzung der Grundstücke erforderlichen Abfallbehälterplätze u.ä. dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

◐ Trafostation

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

○ Anpflanzen von Bäumen — (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

-Mindestens ein Drittel der Wandfläche baulicher(§9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) Anlagen sind mit Rank- und Kletterpflanzen gemäß nachstehender Artenliste zu begrünen.

ARTENLISTE

Rank- und Kletterpflanzen:

Efeu	Hedera helix
Geißblatt	Lonicera i.A.
Hopfen	Humulus lupulus
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Knöterrose	Rosa i.A.
Waldrebe	Clematis i.A.
Wilder Wein	Parthenocissus i.A.

-Mindestens 50% der Dachflächen mit einer Neigung flacher als 15 Grad sind mit Dachbegrünung zu versehen. — (§ 9 Abs. 1 Nr.25 a BauGB)

• Erhaltung von Bäumen — (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

+ Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Gehölzgruppen (Rahmenpflanzung) — (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

←→ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

FGST Fläche für Gemeinschaftsstellplätze — (§ 9 (1) Nr. 22 BauGB)

Einstellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Fläche oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig — (§ 23 (5) BauNVO)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
(§ 9 (6) BauGB)

Baumschutzsatzung
Auf den im Bebauungsplan entsprechend festgesetzten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind vorhandene Bäume nach den Vorschriften der gemäß § 118 (2) Nr. 2 HBO aufgestellten, gültigen Baumschutzsatzung vom 22.4.1981 zu erhalten. In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume vor schädlichen Einflüssen zu bewahren (siehe DIN 18 920 sowie die RAS-LG 4). Für jeden zu beseitigenden Baum ist an anderer Stelle auf dem Grundstück gem. nachstehender Pflanzliste eine Ersatzpflanzung vorzusehen.

Stellplatz- und Abfallentsorgung
Bei der Herstellung der notwendigen Einstellplätze sind die Bestimmungen der Satzung vom 11.11.1991 über die Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie über das Ablösen der Verpflichtung zum Herstellen von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge zu beachten.

ANZEIGEVERFAHREN

Das Anzeigeverfahren nach § 11 BauGB wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Verfügung vom 18.08.93
AZ: IV 34-61 d 04/01-Dreieichenhain-13

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

INKRAFTTRETEN

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 04.09.93 in der Offenbach-Post bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist somit gem. § 12 BauGB am 04.09.93 in Kraft getreten.

Der Magistrat der Stadt Dreieich

Bürgermeister

BETEILIGUNG DER BETROFFENEN AN DER BAULEITPLANUNG

Eine erste Beteiligung der von der Planänderung betroffenen Eigentümer erfolgte durch öffentliche Anhörung am 18.08.1992 ✱

Zur Vorbereitung der Anhörung wurde ein Informationsfaltblatt an die betroffenen Bürger geschickt.

Der Magistrat der Stadt Dreieich

Stadtrat

✱ Die betroffenen Eigentümer wurden nochmals mit Schreiben vom 18.12.1992 beteiligt.

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind nach § 13 BauGB über die Planung mit Schreiben vom 04.01.93 unterrichtet und zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert worden.

Der Magistrat der Stadt Dreieich

Stadtrat

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Sitzung am 20./21.07.93 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen und den Inhalt der Begründung gebilligt.

Der Magistrat der Stadt Dreieich

Bürgermeister

Index	Datum	Bearbeitet	Änderung
a	21.12.1992	S/KL	priv. Verkehrsfläche
b	25.5.1993	S/KL	zu erhaltende Bäume, Systemschnitt
			Festsetzungen nach § 9 (1) 25 a BauGB ,
			Hinweise

Dreieich

BEBAUUNGSPLAN NR. 4/79

"IM DIETRICHSROTH" 2. ÄNDERUNG

STADTTEIL DREIEICHENHAIN ENTWURF

DREIEICH
STADTPLANUNGSAMT

Stand Mai 1993 Bearbeiter HE / WS
Index Datum 8.8.92