Übersichtslageplan

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 17.09.2015 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Tankstelle Offenthal beschlossen.
Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB erfolgte durch die Veröffentlichung in der Offenbach-Post am 19.09.2015.

Der Magistrat der Stadt Dreieich

05. AUG. 2016 — Martin Burlon, Erster Stadtrat — Datum

Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung

Der Vorentwurf des Bebauungsplans, bestehend aus dem Vorentwurf der Planzeichnung und der Zusammenfassung der Planungsziele, lag in der Zeit vom 28.09.2015 bis zum 09.10.2015 während der Dienststunden der Stadtverwaltung Mo.-Do. von 8:00 Uhr - 12:00 Uhr und 12:30 Uhr bis 16:00 Uhr sowie Fr. 8:00 Uhr - 12:00 Uhr im Fachbereich Planung und Bau, Stadtteil Sprendlingen, Hauptstr. 45, 1. Stock, Zimmer 1.30, öffentlich aus. Die im Planwerk aufgeführten Regelwerke, Verordnungen und DIN-Vorschriften standen ebenfalls während der Dienststunden bei der Stadtverwaltung der Stadt Dreieich für jedermann zur Einsicht bereit.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift von jedermann vorgebracht werden können, am 19.09.2015 ortsüblich in der Offenbach-Post bekannt gemacht worden.

Der Magistrat der Stadt Dreieich

05. AUG. 2016 — Martin Burlon, Erster Stadtrat — Datum

Beteiligung der Behörden

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 (1) BauGB über die Planung mit Schreiben vom 02.09.2015 unterrichtet und zur Abgabe von Stellungnahmen im gesetzlichen Rahmen aufgefordert worden. Weiterhin erfolgte eine Anhörung gemäß § 2 (4) i.V.m. § 4 (1) BauGB am 19.08.2015.

Der Magistrat der Stadt Dreieich

05. AUG. 2016 — Martin Burlon, Erster Stadtrat — Datum

Öffentliche Auslegung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Energie wurde in seiner Sitzung am 09.09.2015 über den Entwurf des Bebauungsplans informiert. Im Anschluss daran wurden die Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB durchgeführt.
Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, lagen in der Zeit vom 04.11.2015 bis zum 04.12.2015 während der Dienststunden der Stadtverwaltung Mo.-Do. von 8:00 Uhr - 12:00 Uhr und 12:30 Uhr bis 16:00 Uhr sowie Fr. 8:00 Uhr - 12:00 Uhr im Fachbereich Planung und Bau, Stadtteil Sprendlingen, Hauptstr. 45, 1. Stock, Zimmer 1.30, öffentlich aus. Die im Planwerk aufgeführten Regelwerke, Verordnungen und DIN-Vorschriften standen ebenfalls während der Dienststunden bei der Stadtverwaltung der Stadt Dreieich für jedermann zur Einsicht bereit.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift von jedermann vorgebracht werden können, am 24.10.2015 ortsüblich in der Offenbach-Post bekannt gemacht worden.
Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.11.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 04.12.2015 aufgefordert worden.

Der Magistrat der Stadt Dreieich

05. AUG. 2016 — Martin Burlon, Erster Stadtrat — Datum

Satzungsbeschluss über die örtlichen Bauvorschriften und Satzungsbeschluss des Bebauungsplans

Aufgrund § 81 HBO hat die Stadtverordnetenversammlung die auf Landesrecht beruhenden örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans in ihrer Sitzung am 16.02.2016 als Satzung beschlossen.
Aufgrund der §§ 1 bis 4, 8 bis 10 und 12 BauGB hat die Stadtverordnetenversammlung nach vorangegangener Prüfung der Anregungen den Bebauungsplan mit Übernahme der auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in ihrer Sitzung am 16.02.2016 beschlossen.

Der Magistrat der Stadt Dreieich

05. AUG. 2016 — Martin Burlon, Erster Stadtrat — Datum

Ausfertigung/Inkrafttreten

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Satzung, stimmt in allen seinen Bestandteilen mit dem Willen der Stadtverordnetenversammlung (Beschluss vom 16.02.2016) überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Der Magistrat der Stadt Dreieich

05. AUG. 2016 — Martin Burlon, Erster Stadtrat — Datum

Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften / Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, bei der der Plan sowie die im Bebauungsplan aufgeführten Regelwerke, Verordnungen und DIN-Vorschriften auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden können und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 24.8.16 in der Offenbach-Post ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 Abs. 3 und 4 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 5 HGO wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mithin am 24.8.16 in Kraft getreten.

Der Magistrat der Stadt Dreieich

24. AUG. 2016 — Martin Burlon, Erster Stadtrat — Datum

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) , zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).
Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (HAGBNatSchG) in der Fassung vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GVBl. S. 607).
Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. November 2015 (GVBl. S. 457).
Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2015 (GVBl. S. 618).
Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), geändert durch Gesetz vom 28. September 2015 (GVBl. S. 338).
TA Lärm, als sechster allgemeiner Verwaltungsvorschrift zu §48 BImSchG in der Fassung vom 26. August 1998 (GMBl Nr. 26/1998 S. 503).
DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau – Berechnungsverfahren", aktuelle Ausgabe.
DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise", aktuelle Ausgabe.
16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269).
RAS-LP4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren", Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, 1999.
Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
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 05.10.2004.
Satzung zum Schutz der Grünbestände der Stadt Dreieich (Baumschutzsatzung) in der Fassung vom 25.03.2014.
Entwässerungssatzung der Stadt Dreieich in der Fassung vom 10.12.2013.

Legende

Füllschema der Nutzungsschablone

SO Tank-stelle	Art der baulichen Nutzung
0,8 | I	Grundflächenzahl (GRZ) / Zahl der Vollgeschosse
o | Ok 190 m ü. NN	Bauweise / Maximale Gebäudehöhe

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 2 bis 11 BauNVO)
SO — Sonstiges Sondergebiet Tankstelle

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)
0,8 — Grundflächenzahl (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
I — Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)
Ok 190 m ü. NN — Oberkante der baulichen Anlagen in Meter über Normalnull (§§ 16 und 19 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 22 bis 23 BauNVO)
o — offene Bauweise
Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)
öffentliche Verkehrsflächen
Einfahrtsbereiche

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Versickerungsmulden
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Flächen für die Versickerung, Versickerungsmulden (schematische Darstellung)

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindung für Bepflanzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und 25a BauGB)
Anpflanzen von Bäumen / Sträuchern
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen / Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Sonstige Festsetzungen
Grenze des Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nachrichtliche Übernahme (nach Bundesfernstraßengesetz)
Bauverbotszone (20 m) / Baubeschränkungszone (40 m)

Sonstige Hinweise
Versorgungsleitung (Privatkabel HessenMobil / Bestand)
Vernässungsgefährdete Gebiete (Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3,00 m Flurabstand / § 9 Absatz 5 BauGB)

Sonstiges
41/2 — Flurstücksgrenzen / Flurstücksnummern (Stand August 2015)
(41/2) — Flurstücksgrenzen / Flurstücksnummern (gemäß Skizze zur Zerlegung vom 07.07.2015 im Rahmen des laufenden Flurbereinigungsverfahrens)

Textliche Festsetzungen

1 Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

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

Sondergebiet Tankstelle (SO_{TANK})

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird ein Sonstiges Sondergebiet Tankstelle (SO_{TANK}) mit der Zweckbestimmung „Tankstelle mit Durchfahrwaschhalle, Verkaufsraum (Shop) und Bistro" festgesetzt. Erlaubt ist hier ausschließlich eine Tankstellennutzung mit angeschlossenen Einrichtungen wie z. B. Durchfahrwaschhalle, Reparaturwerkstätten, Bistro oder Verkaufsstätten. Die Verkaufsstätte sowie das Bistro müssen dem Tankstellenbetrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteile erkennbar sein. Die Verkaufsfläche für den Shop ist auf max. 150 m² begrenzt.

Zentrenrelevante Handelssortimente gemäß der Dreieicher Liste (siehe Anhang 1 der Begründung) sind bis zu max. 100 m² Verkaufsfläche zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 18, 19 und 21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung inklusive aller Nebenanlagen wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), welche auf die in § 17 (1) BauNVO festgelegte Obergrenze von 0,8 festgesetzt wird.

Eine Überschreitung der im Plan festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen) ist nicht zulässig.

Zulässig ist eine eingeschossige Bebauung. Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf 190 m ü. NN festgesetzt. Sie bezieht sich auf Normal Null und ist als feste Bezugshöhe für die Wand- (WH) bzw. Dachhöhen (DH) ausgewiesen. Gemessen wird am Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut (Dachhöhe) bzw. der Oberkante Wand (Wandhöhe).

Ausgenommen von dieser Regelung sind untergeordnete Aufbauten für technische Einrichtungen (z. B. Antennen, Schornsteine). Die Oberkanten dieser Aufbauten dürfen die jeweiligen Oberkanten der Gebäude um nicht mehr als 2 m überschreiten. Ausgenommen sind auch die Werbeanlagen, Werbepylon und Preisanzeige (siehe Kap. 7.1 der Begründung).

1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Festgesetzt wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt. Baugrenzen können gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Bauten geringfügig, d. h. bis zu einer Tiefe von 2,5 m überschritten werden, sofern diese im Einzelnen nicht breiter als 5,0 m sind. Nebenanlagen, die der Versorgung der Gewerbeflächen mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.4 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 22 BauGB)

Eine Überschreitung der im Plan festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen) ist nicht zulässig.

1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Der Kreisverkehr sowie seine Nebenflächen werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, hier wird die Zufahrt zur Tankstelle errichtet.

1.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Versickerungsmulden (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser der Dachflächen und der versiegelten Tankstellenflächen (Ausnahme bildet der Abfüllplatz sowie der Vorwaschplatz) wird auf dem Tankstellengelände versickert. Die Versickerungseinrichtungen sind so dimensioniert, dass eine vollständige Versickerung gewährleistet ist. Die Flächen sind zu begrünen.

1.7 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Grundstücksbegrünung allgemein

20 % der als Sonstiges Sondergebiet Tanken festgesetzten Grundstücksfläche sind zu begrünen. Je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die festgesetzten Baumpflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sowie die gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Dreieich anzupflanzenden Bäume können angerechnet werden. Es wird empfohlen Bäume der Pflanzliste 1 zu verwenden. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16-18 cm aufweisen und mindestens dreimal verschult sein. Sämtliche Grünflächen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Sonstige Bepflanzungen

Entlang der Mainzer Straße und nach Nordosten entlang der Verbindungsstraße werden dort, wo keine Versickerungseinrichtungen vorgesehen werden, drei etwa 5 m breite Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Auf den Flächen ist neben den festgesetzten Bäumen die Anlage von gestalteten Grünflächen mit Rasen, Stauden und einzelnen Gehölzen vorzusehen.

Baumpflanzung

An den in der Planzeichnung dargestellten Standorten sind kleinkronige Laubbäume der Pflanzliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abweichungen von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten sind bis zu maximal 3,0 m zulässig; Zufahrten und Leitungen/Kanäle sind zu beachten. Die Laubbäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16-18 cm aufweisen und mindestens dreimal verschult sein.

a) Pflanzliste 1

Baumarten:	
Hainbuche	Carpinus betulus
Säulen-Hainbuche	Carpinus betulus ‚Fastigiata'
Wildapfel	Malus sylvestris
Feldahorn	Acer campestre

Mindestqualität Laubbäume (Hochstamm, Baumschulqualität, 3xv, 16/18)

Stellplatzbegrünung

Stellplatzflächen sind mit Bäumen gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Dreieich zu gliedern. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Empfohlen werden die Laubbäume der Pflanzliste 1. Bäume im Bereich von Stellplätzen müssen als Hochstämme einen Stammumfang von mindestens 16-18 cm aufweisen und mindestens dreimal verschult sein. Die festgesetzten Baumpflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind hierbei im Sinne der Stellplatzsatzung anrechenbar.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach Hessischer Bauordnung (HBO in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180))

2.1 Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 2. HBO)

Werbeanlagen sind nur im Eingangsbereich und den vorgelagerten Grünflächen der Tankstelle sowie an den Baukörpern zur Straßenfront zulässig und in der Größe auf 3,0 m² und der Höhe auf 3 m über das gewachsene Planum am Standort bzw. bis zur Dachtraufe des als Werbeträger genutzten Baukörpers zu begrenzen. Ausnahmen gelten für die Preisanzeige (Höhe max. 8 m, Werbefläche max. 8 m²), einen weiteren Werbeträger z. B. Aktivitätentransparent (Höhe max. 4 m, Werbefläche max. 5 m²) sowie einen Werbepylon (Höhe max. 15 m, Werbefläche max. 10 m²). Eine Beleuchtung der Werbeflächen des Pylonen beschränkt sich auf die der Ortsumgehung zugewandten Seiten. Zulässig ist das Anbringen eines umlaufenden Beleuchtungsbandes an den dem angrenzenden Straßenraum (Verbindungsstraße zur Ortsumgehung, Kreisverkehr) zugewandten Dachrandkonturen der Fahrbahnüberdachung im Bereich der Zapfsäulen (Überdachung Abfüllplatz). Innerhalb des Geltungsbereichs sind Werbeanlagen mit Wechsel-, Lauf- und Blinklicht grundsätzlich unzulässig.

2.2 Flächenbefestigungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 2. HBO)

Stellplätze und Abstellplätze sind mit wasserdurchlässigem Material, wie z. B. großfugigem Pflaster, Rasengittersteinen, wassergebundener Decke o. ä. herzustellen, soweit nicht aus betrieblichen Gründen bzw. infolge bestimmter Nutzungsberechtigter (Behindertenstellplätze) eine Versiegelung erforderlich ist. In begründeten Fällen ist eine versiegelte Ausführung bei Versickerung auf dem Grundstück zulässig.

2.3 Einfriedung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 3. HBO)

An den an öffentlichen Straßenraum anbindenden Grundstücksgrenzen (Nordost-/Nordwestseite) sind Einfriedungen unzulässig.

An den nicht an den öffentlichen Straßenraum anbindenden Grundstücksgrenzen (Südost- und Südwestseite) sind als Abgrenzung nur lebende, geschnittene Hecken bis maximal 1,2 m Höhe zulässig. Es sind nur laubabwerfende Gehölze zulässig.

Zäune und Mauern sowie Mauer- und Betonsockel sind unzulässig.

3 Hinweise

3.1 Bauzeitenbeginn (artenschutzrechtlich gebotene Maßnahme)

Die Bauarbeiten dürfen nur zwischen dem 01. Oktober und dem 15. März begonnen werden, damit die Feldlerchen keine Reviere im Wirkraum der bauzeitlichen Störquellen einrichten.

3.2 Monitoring (artenschutzrechtlich gebotene Maßnahme)

Die Wirksamkeit der artenschutzrechtlich notwendigen CEF-Maßnahme für die Feldlerche ist über ein 3-jähriges Monitoring zu dokumentieren. Als Erfolg wird angesehen, wenn die Maßnahmenfläche von der Feldlerche als Revierstandort angenommen wird und die Maßnahme somit den beabsichtigten Zweck erfüllt. Für den Fall, dass die CEF-Maßnahme nicht erfolgreich ist, sind weitere Ersatzhabitate herzurichten.

3.3 Zuordnung externer Ausgleichsmaßnahmen (§ 1a (3) S. 4 BauGB i.V.m. § 11 BauGB)

Für Eingriffe, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht ausgeglichen werden können, werden folgende externe artenschutzrechtlich gebotene Maßnahmen sowie naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen vorgesehen:

Artenschutzrechtlich gebotene Maßnahmen
Anlage eines Blüh- und Brachestreifens für die Feldlerche (CEF-Maßnahme/artenschutzrechtlich gebotene Maßnahme AS1) (Gemarkung Offenthal, Flur 2, Flurstück 32 [tw.]).

Kompensationsmaßnahmen des Naturschutzrechts
Den Eingriffen innerhalb des Plangebietes werden als externe Kompensationsmaßnahme straßenbegleitende Baumpflanzungen entlang der Verbindungsstraße zur Ortsumgehung zugeordnet (Gemarkung Offenthal, Flur 2; Flurstück 42 [tw.]). Auf der Fläche sind innerhalb des vorhandenen Grünstreifens zwischen Fahrbahn und Radweg 5 heimische Laubbäume zu pflanzen. (Pflanzqualität: H., 3xv., StU=16-18 cm). Die externen Baumpflanzungen sind zu Baubeginn bzw. in der dem Baubeginn folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die externen Baumpflanzungen sind vertraglich zu sichern. (Gemarkung Offenthal, Flur 2, Flurstück 42 [tw.]).

Das verbleibende Kompensationsdefizit wird über entsprechende Ökokontomaßnahmen Ö 1 bis Ö 3 ausgeglichen. Alle Ökokontomaßnahmen Ö 1 bis Ö 3 liegen innerhalb des Gemeindegebietes der Stadt Dreieich innerhalb des FFH-Gebietes „Luderbachaue von Dreieich" (5918-305). Die Ökokontomaßnahmen sind vertraglich zwischen der Stadt Dreieich und HessenForst, Forstamt Langen zu sichern. Es handelt sich um:
Ö 1 Umwandlung Nadelholzbestand in Eichen-Hainbuchenwald und Sukzession
Stadt Dreieich, Gemarkung Götzenhain, Flur 13, Flstk. 1/0
Natureg Maßnahme-Nr. 1259, Ökokonto-ID 302, FA Langen
Ö 2 Umwandlung Nadelholzbestand in Eichen-Hainbuchenwald
Stadt Dreieich, Gemarkung Sprendlingen, Flur 25, Flstk. 1/1
Natureg Maßnahme-Nr. 1260, Ökokonto-ID 302, FA Lange
Ö 3 Prozessschutz im Wald - Stilllegung eines Erlen-Eschen-Waldes
Stadt Dreieich, Gemarkung Götzenhain, Flur 11, Flstk. 1/0
Natureg Maßnahme-Nr. 2662, Ökokonto-ID 302, FA Langen
(Aufwertungspotential 13 WP, Flächenbedarf 1.068 m²)

Die vorgenannten Flächen (artenschutzrechtlich gebotene Maßnahmen und Kompensationsmaßnahmen des Naturschutzrechts) werden dem Sonstigen Sondergebiet Tankstelle (Vorhaben „Tankstelle Offenthal") zugeordnet. Die Maßnahmen auf den einzelnen Flächen sind detailliert im Umweltbericht beschrieben. Die Durchführung der Maßnahmen ist bis Satzungsbeschluss durch Erwerb bzw. vertraglich zu sichern.

3.4 Bodenschutz (Hinweis)

Bei der Planung und Durchführung der Baumaßnahmen sind die Belange des Bodenschutzes (nach § 1 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 (2) BauGB). Der anfallende Erdaushub aus der Erschließungsmaßnahme wie auch von den einzelnen baulichen Anlagen ist getrennt nach Ober- und Unterboden zu lagern und möglichst bei der Anlage der Grünflächen bzw. auf dem Baugrundstück wieder zu verwenden (Erdmassenausgleich). Die abfalltechnische Bewertung des Bodens im Geltungsbereich entspricht dem Zuordnungswert Z 1.1 nach Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA).

3.5 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind; hier vernässungsgefährdete Gebiete

Aufgrund des hohen gemessenen Grundwasserstandes ist der gesamte Geltungsbereich als vernässungsgefährdetes Gebiet gekennzeichnet. Dieser Sachverhalt ist bei der weiteren Planung zu beachten. Der Schutz des Bauvorhabens vor Grundwasser bleibt in der Verantwortung des Bauherrn. Für die jeweilige Gründung ist ein geotechnischer Sachverständiger hinzuzuziehen.

3.6 Altstandorte / Altablagerungen (Hinweis)

Altablagerung – Verdachtsflächen sowie bekannte Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen sind im Geltungsbereich nicht bekannt (Auskunft Altflächen-Informationssystem Hessen vom 13.03.2015 sowie Kreis Offenbach mündl. vom 31.03.2015).

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist jedoch auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt zu informieren.

3.7 Denkmalschutz (Hinweis)

Für den Geltungsbereich wurde eine geophysikalische Prospektion durchgeführt. An drei Positionen wurden magnetische Anomalien erfasst, die möglicherweise verfüllte Gruben anzeigen und damit archäologisch relevant sein könnten. Bei Erdarbeiten sind daher ggf. erforderliche Schritte vorlaufend mit hessenArchäologie, Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Darmstadt, Ida-Rhodes-Str. 1, 64295 Darmstadt (Telefon 06151/165 816, Telefax 06151/ 165 819) abzuklären.

Sollten weitere Bodendenkmäler vorgefunden werden, sind diese nach § 20 HDSchG unverzüglich der hessenArchäologie, Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Darmstadt, der Unteren Denkmalschutzbehörde Kreis Offenbach, Werner-Hilpert-Straße 1, 63128 Dietzenbach (Telefon 06074/8180-4346 oder -4347, Telefax 06074/8180-4930) oder auch der Stadtverwaltung anzuzeigen. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 (3) HDSchG).

3.8 Kampfmittel (Hinweis)

Der Geltungsbereich wurde vollständig systematisch untersucht. Nach dem derzeitigen Stand der Technik ist die Fläche frei von Kampfmitteln.

4 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BäuGB)

4.1 Bauverbotszone für Hochbauten (§ 9 FStrG, § 23 HStrG)

Von der Bundesstraße B 486 ist ein Abstand zu Hochbauten jeder Art von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, zu wahren (§ 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG), § 23 Hessisches Straßengesetz (HStrG)). Darüber hinaus gilt eine 40 m Baubeschränkungszone, in der Hochbauten, Umfahrungen, Stellplätze usw. nur mit der Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden dürfen.

4.2 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes (Bereich Kreisverkehr) ist eine Leitung von HessenMobil nachrichtlich dargestellt.

4.3 Wasser- und Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich berührt kein Wasserschutz- und/oder Heilquellenschutzgebiet.

4.4 Überschwemmungsgebiete

Der Geltungsbereich berührt kein Überschwemmungsgebiet.

4.5 Stellplatzsatzung

Die 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 in der Fassung vom 05.10.2004 ist vollinhaltlich gültig und anzuwenden.

4.6 Baumschutzsatzung

Die Satzung zum Schutz der Grünbestände der Stadt Dreieich in der Fassung vom 25.03.2014 ist vollinhaltlich gültig und anzuwenden.

4.7 Entwässerungssatzung

Die Entwässerungssatzung der Stadt Dreieich in der Fassung vom 10.12.2013 ist vollinhaltlich gültig und anzuwenden.

Bebauungsplan Nr. 1/15 "Tankstelle Offenthal" Offenthal, Stadt Dreieich, Kreis Offenbach

DREIEICH
Magistrat der Stadt Dreieich

HERRCHEN & SCHMITT
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN GbR
SCHÜTZENSTRASSE 4 65195 WIESBADEN

Maßstab: 1 : 500
(im Original: DIN A 1)

	Datum	Zeichen
bearbeitet	12. Februar 2016	T. Gottwald
gezeichnet	12. Februar 2016	T. Gottwald