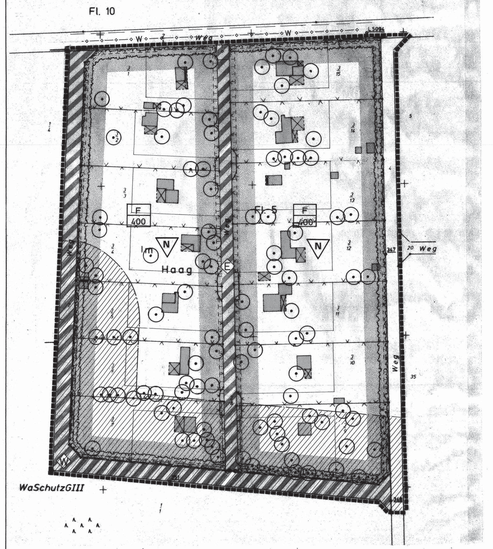



## I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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 23.01.1991 (BGBl. I S.132 FF). Gesetz zur Ergänzung des Hessischen Naturschutzgesetzes (HNatG) in der Fassung vom 04.04.1990 (BVBl. I S. 86).

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

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

Zweckbestimmung:
F — Freizeitgärten
400

2.1 Zweckgebundene bauliche Anlagen
Innerhalb der als Freizeitgarten festgesetzten Fläche ist in Gärten mit mindestens 400 qm Fläche eine Gartenlaube oder eine Gartenlaube zulässig. Das dauerhafte Abstellen von Wohnwagen, Anhängern und ähnlichen mobilen Anlagen, ist nicht zulässig.

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

2.2.1 Gartenlauben
Der von einer Gartenlaube umbaute Raum einschließlich überdachtem Freisitz darf höchstens 30 cbm betragen. Vorhandene Anlagen, die über diese Dimensionierung hinausgehen, sind entsprechend zurückzubauen.
Die max. zulässige Höhe beträgt 2,60 m über natürlichem Geländeniveau.

2.2.2 Geräthütten im Waldabstandsbereich
Der umbaute Raum einer Geräthütte darf höchstens 15 cbm betragen. Vorhandene Anlagen, die über diese Dimensionierung hinausgehen, sind entsprechend zurückzubauen.
Die max. zulässige Höhe beträgt 2,50 m über natürlichem Geländeniveau.

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

3. **Verkehrsflächen**
((§9 (1) Nr. 11 BauGB)

3.1 Straßenverkehrsflächen

3.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

3.2.1 W — Wald- und Feldwege

3.2.2 E — Haupterschließungsweg der Gartenanlage

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

W — Unterirdische Wasserleitung der ZWO, mit Schutzstreifen

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

5.1 Beschränkung der Gartennutzung

5.1.1 Maximal 20 % der Gartenfläche darf als Grabeland bewirtschaftet werden. Als Grabeland verstehr man Flächen, die ausschließlich mit einjährigen Pflanzen bestellt werden und keine dauerhafte Begrünung ausweisen.

5.1.2 Die befestigte Fläche darf 30 qm je Garten nicht überstejgen.

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

5.2 Bewirtschaftung der Gärten

5.2.1 **Alle Kleingärten sind ökologisch zu bewirtschaften.** Heimische Pflanzenarten sind zu bevorzugen. Auf den Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten. Vorhandene Nadelgehölze sind sukzessive durch heimische Laubgehölze zu ersetzen.

5.2.2 Aufgrund der Lage der Anlage in der weiteren Wasserschutzzone III sind folgende Auflagen zu beachten:
Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln mit W-Auflagen und von in der „Verordnung über Anwendungsverbote für Pflanzenschutzmittel" genannten Mitteln ist verboten.
Das Aufbringen von Silagesickersaft, Jauche, Gülle, Festmist, Flüssigstallmist, Klärschlamm sowie Kompost aus Klärschlamm und Siedlungsabfällen in der Zeit vom 15. Oktober bis 15. Februar, soweit keine ausreichende Pflanzendecke vorhanden ist, ist verboten.

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

6.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6.1.1 Anpflanzen einer freiwachsenden Hecke, Mindestbreite 2,50 m (Artenauswahlliste III 10.4 Freiwachsende Hecken). Die Fläche der anzupflanzenden Hecke ist der in der erforderlichen Strauchpflanzung enthalten.

6.1.2 Es ist je Garten mindestens 1 Obstbaum (Artenauswahlliste III 10.3 Obstbäume) als Hochstamm zu pflanzen. Obstbäume sind so zu pflegen, daß ihre volle Entwicklung gesichert ist.

6.1.3 Je 400 qm Gartenfläche sind ein Baum I. Ordnung und zwei Bäume II. Ordnung (Artenauswahllisten III 10.1 Bäume, Hochstämme I. Ordnung und III 7.2 Bäume, Hochstämme II. Ordnung) zu pflanzen und ihrer natürlichen Entwicklung zu überlassen.

6.1.4 Mindestens 20 % der Gesamtgartenfläche ist mit einheimischen Sträuchern (Artenauswahlliste III 10.4) zu bepflanzen und zu erhalten. Die Sträucher sind in ihrer natürlichen Form zu entwickeln.

6.1.5 Bei Neupflanzung sind maximal zwei Nadelbäume pro Garten zulässig.

6.1.6 Mindestens 25 % der Fassadenfläche der Gartenlauben und Gartenhütten sind mit Pflanzen der Artenauswahlliste 10.5 Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.

6.2 Bindung für die Erhaltung von Bäumen
Zu erhaltende Bäume. Bei Nachpflanzung sind Nadelbäume durch Bäume der Artenauswahlliste III 10.1 Bäume, Hochstämme I. Ordnung zu ersetzen.

6.3 Bindung für die Erhaltung von Sträuchern
Hier: Hainbuchenhecke

7. **Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. § 8a BNatSchG.**
(in der Fassung vom 12.03.1987, zuletzt geändert durch Art.5 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz)
Die getroffenen Festsetzungen für Ausgleichs-und Ersatzmaßnahmengem. §9(1)Nr.20 und 25 BauGB auf „Iaen Flächen im Plangebietwerden Flächen im Plangebiet, auf denen zukünftig Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet (Sammelzuordnung).

8. **Flächen für Stellplätze**
((§9 (1) Nr. 22 BauGB)

Entlang des Haupterschließungsweges ist auf den Grundstücksflächen je Garten 1 Pkw-Stellplatz mit einer maximalen Größe von 12,5 qm zulässig.

9. **Sonstige Planzeichen**
(§1 (4) BauNVO)

Fläche für das Aufstellen von Geräthütten mit maximal 15 cbm umbauten Raum, die nicht dem Aufenhalt von Menschen dienen.

10. **Nachrichtliche Übernahme**
((§9 (6) BauGB)

10.1 Wasserschutzgebiet
Der Geltungsbereich befindet sich in der weiteren Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes der Stadtwerke Langen. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

## II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gem. §9 (4) BauGB i.V. mit §67 Hessische Bauordnung (HBO) vom 20.12.1960 (GVBl. I S.656 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 maximal 30cbm. Gartenlauben sind aus naturbelassenem Holz, imprägniert oder lasiert in gedeckten Farben herzustellen.
Mindestens eine Seite ist mit Kletter- oder Schlingpflanzen (Artenauswahlliste III 10.5 Schling- und Kletterpflanzen) zu begrünen. Die Fertigstellung darf maximal 2,80 m betragen. Der Abstand der Gartenlaube zur Gartengrenze beträgt mindestens 2 m.

1.1.2 Innere Gestaltung
Die Einrichtung von Feuerstätten innerhalb der Gartenlaube ist unzulässig. Eine Unterkellerung der Gartenlaube ist nicht statthaft. In der Gartenlaube ist lediglich eine Trockentoilette zugelassen. Wasser- oder Stromanschlüsse in den Gartenlauben sind nicht zulässig.

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

2. **Geräthütten**

2.1 **Gestaltung der baulichen Anlagen**

2.1.1 Äußere Gestaltung
Geräthütten dürfen 15 cbm umbauten Raum nicht überschreiten. Sie sind aus naturbelassenem Holz, imprägniert oder lasiert in gedeckten Farben herzustellen. Fenster, Vordächer, überdachte Terassen und Pergolen sind nicht zulässig.

2.1.2 Innere Gestaltung
Geräthütten dienen der Unterbringung der für die gärtnerische Nutzung des Grundstückes notwendigen Geräte. Sie dienen nicht dem Aufenthalt von Menschen. Feuerstätten sowie Wasser- und Stromanschlüsse sind in Geräthütten unzulässig. Eine Unterkellerung der Geräthütte ist nicht statthaft.

2.2. **Dachformen, Dachneigung und Dach gestaltung**
Es sind Sattel- und Pultdächer mit einer Neigung von 15-20° zulässig. Eine Dacheindeckung ist lediglich mit Bitumendachbahnen zulässig. Dachbegrünungen sind zu bevorzugen.

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 und Sichtschutzmatten sind unzulässig. Bei der Errichtung von Zäunen ist das Einbauen von Sockelmauern und Stellkanten unzulässig.

4. **Gestaltung des Haupterschließungsweges**
Die maximal zulässige Breite des Haupterschließungsweges beträgt 3,00 m. Eine Befestigung der Wege ist lediglich durch eine wassergebundene Decke zulässig.

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

5.1 **Befestigung der Stellplätze**
Die Flächen sind mit Schotterrasen zu befestigen. Stellplätze sind nicht in den nach I. 5.1.2 befestigten Flächen enthalten.

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

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 (II. 5.2). Die Lagerflächen sind in den maximal zu befestigenden Flächen(siehe I. 5.1.2) enthalten.

7. **Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes**
(§31 BauGB)
Ausnahmsweise können Gartenlauben gem. §31 (1) BauGB auch massiv errichtet werden. Die Ausnahmeregelung bezieht sich auf bestehende Gartenlauben, die bereits massiv errichtet worden sind. Für neu zu errichtende Gartenlauben gelten die Festsetzungen I. 1.1.1.

## III. Hinweise und Empfehlungen

1. **Waldabstand**
Gemäß dem gemeinsamen Erlaß des Hessischen Ministers des Inneren und des Hessischen Ministers für Landesentwicklung, Umwelt und Forsten vom 1. Januar 1994 ist das Aufstellen von baulichen Anlagen, die dem Aufenthalt von Menschen dienen, innerhalb eines festgesetzten Waldabstandes nicht zulässig. Die Größe des Abstandes wird durch verschiedene Faktoren wie z. B. Bodenart und Pflanzbestand der Fläche bestimmt. In diesem Fall liegt der einzuhaltende Abstand bei 27 bzw. 28 m. Im Waldstandrat ist eine gärtnerische Nutzung und Einfriedung der Flächen zulässig. Es dürfen jedoch Geräthütten mit einem umbauten Raum von 15 cbm aufgestellt werden. Diese dienen nicht dem Aufenthalt von Menschen.

2. **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).

3. **Fernwasserleitung der ZWO mit Wasserübergabeschacht.**
Es ist ein absoluter Sicherheitsabstand zu den Versorgungseinrichtungen einzuhalten. Damit wird der Zugang zur Leitung und den Schächten für Wartungs- und Reparaturarbeiten gewährleistet. Der Sicherheitsabstand darf weder bebaut noch bepflanzt werden. Ist die Einhaltung des Sicherheitsabstandes nicht möglich, so sind in Abstimmung mit dem Versorgungsträger geeignete Maßnahmen zum Schutz der Einrichtungen zu treffen. Im Bereich der Fernwasserleitung beträgt der Mindestabstand 2,50 m.

4. **Beleuchtungseinrichtungen**
Eine Beleuchtung der Gartenwege ist nicht zulässig. Die Beleuchtung des Haupteinganges zur Gartenanlage ist lediglich mit Natriumniederdruckdampflampen zulässig.

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

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

7. **Erholungssuchende**
Es ist anzustreben die Gartenanlage tagsüber für Erholungssuchende und Spaziergänger zu öffnen.

8. **Brunnenanlagen**
Solfren für die Gartenbewässerung Brunnen angelegt werden so müssen diese bei der zuständigen Wasserbehörde des Kreises Offenbach angezeigt werden.

9. **Artenauswahllisten**

*Für die vorher beschriebenen Maßnahmen wurden entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation sowie unter Beachtung der Standortfaktoren entsprechende exemplarische Pflanzlisten erstellt. Sie sind nicht umfangreich und sollen der Umsetzung der landschaftsplegerischen Festsetzungen dienen. Sie gliedern sich nach Standorten wie folgt.*

Die Verwendung der Gehölzarten Weiß- und Rotdorn ist nicht zulässig.

9.1 Bäume, Hochstämme I. Ordnung

| | |
|---|---|
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Quercus palustris | Sumpfeiche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Tilia pallida | 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".

| | |
|---|---|
| Apfel: | Birne: |
| Brettacher | Gellerts Butterbirne |
| Bischofsmütze | Gute Graue |
| Geheimrat Dr. Oldenburg | Madame Verte |
| Goldparmäne | Pastorenbirne |
| Kaiser Wilhem | Schweizer Wasserbirne |
| Landsberger Renette | |
| Rhein. Bohnapfel | |
| Roter Eiserapfel | Mirabelle: |
| Winterrambour | Nancymirabelle |
| Zwetsche: | Kirsche: |
| Dt.Hier Prüneweetsche | Hedelfinger Riesenkirsche |
| Hauszwetsche | Schneiders Späte Knorpelkirsche |
| Wangenheimer 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 catharica * | Echter Kreuzdorn |
| Salix purpurea | Purpurweide |

* = giftige Pflanzen

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

9.4.2 Sträucher

| | |
|---|---|
| Amelanchier ovalis | Felsenbirne |
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Ligustrum vulgare * | Gemeiner Liguster |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Salix caprea | Salweide |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Rosa spinosissima | Bibernell-Rose |
| Rosa villosa | Apfelrose |
| Viburnum opulus * | Gemeiner Schneeball |
| Viburnum lantana * | Wolliger Schneeball |

* = giftige Pflanzen

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

9.5 Schling- und Kletterpflanzen

| | |
|---|---|
| Hedera helix (K) | Efeu |
| Hydrangea petiolaris (K) | Kletterhortensie |
| Lonicera caprifolium (S) * | Echtes Geißblatt |
| Lonicera periclymenum (S) * | Waldgeißblatt |
| Parthenocissus tric. 'Veitchii' (K) | Wilder Wein |
| Wisteria sinensis (S) * | Blauregen |

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

## IV. Zeichenerklärung Kataster

Fl. 2 Flurnummer

Flurgrenze

Parzellengrenze

38/7 Parzellennummer

Vorhandene Bauliche Anlagen

Vorgeschlagene Parzellengrenze

Zustimmung gem. Verfügung des RP-Darmstadt vom 2.7.1997 Az. IV 34-61d04/01-Offenthal-Stadtverordnetenbeschluß vom 14.10.1997 Drucks.Nr :XI/59

---

**GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT**

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

Offenbach, den 7.6.1996

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 Bauleitplanung erfolgte durch öffentliche Auflegung am26.10.1995.

Zur Vorbereitung dieser Versammlung wurde das Faltblatt "Berichte zur Stadtentwicklung und Bauleitplanung Nr. 30" zur Ablegung 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. 7 BauGB für die Dauer eines Monats öffentzulegen.

Die Offenlage erfolgte in der Zeit vom 19.8.1996 bis 19.9.1996.

Die Offenlage wurde in der Offenbach-Post Nr.183 vom 8.8.1996 öffentlich bekanntgegeben.

Der Magistrat der Stadt Dreieich
Stadtrat

**SATZUNGSBESCHLUSS**

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf des Bebauungsplanes in der Sitzung am 18.02.1997 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

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs.3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird bei Erfüllung der Nebenbestimmung nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 2.6.1997
Az.: IV 34-61d 01/01-Offen/14/96
Regierungspräsidium Darmstadt
Im Auftrag

**INKRAFTTRETEN**

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am1./2.11.1997 in der Offenbach-Post Nr.254 bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist somit gem. § 12 BauGB am 3.11.1997 in Kraft getreten.

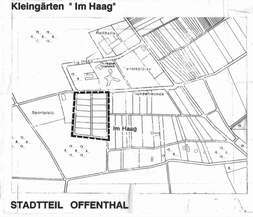
Der Magistrat der Stadt Dreieich
Stadtrat

| Index | Datum | Bearbeitet | Änderung |
|---|---|---|---|
| A | 5.11.96 | Bi./SK | Zeichen I.5.: Taste I.5.2.1; I.7 ; II.1.1; II.3 ; III.6. |
| B | 7.11.96 | Bi/SK | Text **III. Feuerungsanlagen** entfernt<br>Zeichen und Text **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung** entfernt<br>im Text **Äußere Gestaltung** ein Satz entfernt |
| | | | Text **II.7. Ausnahmen** komplett entfernt |
| | | | Zeichen **I.9.** im **Legende** gelöscht<br>Schraffur **bes. Gebäude** im Plan angelegt. |
| C | 21.7.97 | Bi/SK | **Punkt II.7 gelöscht.** |
| D | 28.10.97 | Bi/SK | Stoffübersch.V 14.10.97 Drucks.Nr XII/59 eingearbeitet |

# Dreieich

## BEBAUUNGSPLAN NR. 2/82-K5
## MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

**Kleingärten " Im Haag"**




**STADTTEIL OFFENTHAL**

ing.-büro helmut linke
garten- und landschaftsplanung
64560 riedstadt 1 • dreiederner str. 2
tel. 06158-72426 • fax. 06158-73750

Stand 29.10.1997 Bearbeitet Bi/SK

Index | Datum