

ZEICHENERKLÄRUNG:

1.1 Flurnummer zB: FL.7
 1.2 Flurgrenze zB: 127 oder 127
 1.3 Parzellengrenze zB: 195
 1.4 Parzellennummer zB: 195
 1.5 Kultursymbol zB: 195
 1.6 Höhenlinie, Höhenlage in m ü.N. zB: 195
 1.7 Gebäudebestand zB: 195
 1.8 Vorgeschlagene Grundstücksgrenze zB: 195

ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTZETZUNGEN: (Für Teil I und II des Bebauungsplanes)
 Aufgabensatz (BauV) vom 15. 8. 1976 in der ab 1.1.1979 geltenden Fassung in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 19. 9. 1977 und der Flanzengesetzgebung (PlanZVO) vom 19. 1. 1985

1 Geltungsbereich
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (S. 9 (1) BauV)

2 Art der baulichen Nutzung (S. 9 (1) BauV u. S. 1 (3) BauV)
 2.1 Reines Wohngebiet (S. 3 BauV)
 2.2 Allgemeines Wohngebiet (S. 4 BauV)
 2.3 Dorfgebiet (S. 5 BauV)
 2.4 Flächen für den Gemeindeford (S. 9 (1) S. 5 BauV)
 2.4.1 Kindergarten
 2.5 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, soweit sie nicht mit den Grenzen öffentlicher Flächen oder des räumlichen Geltungsbereiches zusammenfällt (S. 10 (5) BauV)

3 Maß der baulichen Nutzung (S. 9 (1) 1 BauV u. S. 17 (1) BauV)
 3.1 Zahl der Vollgeschosse zB: II
 3.2 Grundflächenzahl (GFZ) (S. 19 BauV) zB: 0,4
 3.3 Geschosflächenzahl (GFZ) (S. 20 BauV) zB: 0,4
 3.4 Hinzurechnung von Gemeinschaftsanlagen zu den Laingrundstücken (S. 21 a (2) BauV)

4 Bauweise (S. 9 (1) 2 BauV)
 4.1 Offene Bauweise (S. 22 (2) BauV)
 4.2 Geschlossene Bauweise (S. 22 (3) BauV)
 4.3 nur Hausgruppen (S. 22 (4) BauV)
 4.4 In Bereichen der Hausgruppen können Gebäude mit seitlichen Grenzabstand errichtet werden, wenn durch Bauteile mit einem Vollgeschoss, Pergolen, Sichtschutzwände oder andere geeignete Maßnahmen der Charakter einer zusammenhängenden Hausgruppe gewahrt bleibt.
 4.5 Stellung der baulichen Anlagen (S. 9 (1) 2 BauV)
 4.6 Firstrichtung, zwingend

5 Festsetzungen für die Teilgebiete, gemäß Punkt 2-4

Teilgebiet	WR	II	0,4	0,4	g
A	WR	II	0,4	0,4	g
B	WR	II	0,4	0,4	g
C	WR	II	0,4	0,4	g
D	WA	II	0,4	0,4	g
E	WA	II	0,4	0,4	g
F	MD	II	0,4	0,4	g
G	WA	I	0,4	0,5	g
H	WA	I	0,4	0,5	g
J	WA	I	0,4	0,5	g

(Im Teilbereich J können gemäß § Abs. 3 Ziffer 5 BauNVO Tankstellen ausgenommen zugelassen werden.)

6 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (S. 9 (1) 2 BauV)
 6.1 Baulinien (S. 23 (2) BauV)
 6.2 Baugrenzen (S. 23 (3) BauV)
 6.2.1 Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen können für Bauten mit einer Vollgeschosse bis zu 5 m zulässig sein, wenn hierdurch die Eingliederung in die umgebende bebauung durch entsprechende Vorkehrungen nicht veräußert und keine nachschützenden Vorschriften verletzt werden (S. 16 (1) BauV)
 6.3 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauV und Garagen nicht zulässig (S. 23 (5) BauV)

7 Höhenlage der baulichen Anlagen (S. 9 (2) BauV)
 Der Erdgeschossfußboden darf (auf der Eingangsseite) nicht höher als 1,50 m über dem Gelände liegen, auf der Gartenseite können Ausbauten zugelassen werden, wenn der Höhenunterschied durch Terrassen oder gärtnerisch angelegte, flach geneigte Flächen ausgeglichen wird.

8 Flächen für Stellplätze und Garagen (S. 9 (1) u. 22 (8) BauV)
 8.1 Stellplätze
 8.2 Garagenstellplätze
 8.3 Gemeinschaftsgaragen/-stellplätze
 8.4 Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und der gemäß Ziffer 3.1 bis 3.3 bestimmten Flächen zulässig, sofern nicht eine Ausnahme nach § 7 (5) und 8 (1) BauV oder Ziffer 2.4.1 erstellt wird.
 8.5 Gemeinschaftsstellplätze sind in Material einheitlich anzulegen, sie sind durch bauliche Grenzstreifen zu gliedern und für je 4 Stellplätze mindestens mit einem hochstammigen Baum zu bepflanzen (S. 9 (1) 2 BauV)

9 Öffentliche Verkehrsflächen (S. 9 (1) 11 BauV, s. auch Punkt 22.5)
 9.1 Straßenverkehrsflächen
 9.2 befahrbare Wohnwege

10 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (S. 9 (1) 10 BauV)
 Vorbehaltliche Flächen für mögliche spätere Straßen und Wege (Streifen)

11 Flächen für Versorgungsanlagen
 11.1 Trafostation (S. 9 (1) 12 BauV)
 11.2 Mülltonnenstellplatz und Müllbehälter-Standplatz (öffentliche Flächen)
 11.3 Müll- und Abfallbehälter sind mit ortsfesten Anlagen (Bauern, Zäunen o. ä.) oder geeigneten freigelegten Anlagen ausreichend abzusichern, die Höhe der Behälter muß bei Grundraumhöhen mindestens 1,40 m betragen und bei sonstigen Behältern mindestens 80 cm über der Behälteroberkante liegen.

12 Grünflächen (S. 9 (1) 15 BauV)
 12.1 öffentliche Grünflächen
 12.2 Verkehrsbegleitgrün
 12.3 Spielflächen/Turnplätze
 12.4 Dauerkleingärten
 12.5 privates Garteland

13 Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche
 (S. 9 (1) 21 BauV zugunsten der Stadt)

14 Bindungen für Bepflanzungen (S. 9 (1) 25 BauV)
 14.1 Auf je 250 m² Grundstücksfläche ist mind. ein hochstammiger Laubbau zu erhalten oder neu zu pflanzen (s. auch Punkt 22)
 14.2 Pflanzgut (Stichtatsfunktion) S. 9 (1) 25 BauV

15 Flächen für die Landwirtschaft (S. 9 (1) 18 BauV)

16 Lärmschutzwall (S. 9 (1) 24 u. 26 BauV)
 siehe auch Punkt 22.4

ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE REGLUNGEN

17 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (S. 110 (1) 1 BauV)
 17.1 Baulinien
 Städtebaulich zusammengehörige Baugruppen sind einheitlich zu gestalten. Alle Bauteile, die gleichen Funktionen dienen, wie Dachform, Schornsteine, durchgehende Geschosdecken, Balkone, Loggien und Fassaden sind in Form, Farbe und Material aufeinander abzustimmen.
 Die Holzverkleidung bei geschlossener Bebauung vorgeschrieben, Dachdeckung: Geländebauweise einheitlich pro Baugruppe.
 17.2 Firstrichtung, empfohlen
 17.3 Abweichungen von der Firstrichtung sind zulässig, wenn das städtebauliche Gesamtbild gewahrt bleibt.

18 Außenanlagen (S. 110 (1) 1 BauV)
 18.1 Bei Vorgärten sind keine Einfriedigungen zulässig. Die Grundstücke sind gegenüber den öffentlichen Flächen mit einem Abstand von 10 m Höhe abzugrenzen; weitere Einfriedigungen sind nur bis zu einer Höhe von 80 cm in Form von Brüstungen im Bereich zulässig. Einfriedigungen sind bei zusammenhängenden Baugruppen aufeinander abzustimmen.
 18.2 Sichtschutzwände außerhalb der überbaubaren Flächen sind nur zulässig, wenn sie max. 1,50 m gegenüber öffentlichen Flächen zurückgesetzt sind, nicht abgeflacht werden und eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Länge max.: 5,00 m in Verbindung mit dem Gebäude, Holz oder Stein.
 18.3 Aufschüttungen und Grabrinnen sind nur bis zu 50 cm Höhe gegenüber den natürlichen Gelände zulässig.
 18.4 Mülltonnen- und -behälter sind in geschlossenen Räumen unterzubringen oder in Freier in Mülleimern oder Gruppenanlagen zusammenzufassen und durch geeignete bauliche Maßnahmen und Bepflanzungen gegen Lärm- und Sonnenstrahlung abzusichern.

19 Stellplätze für Kraftfahrzeuge (S. 110 (1) 4 BauV)
 Für jedes Wohngebäude sind PKW-Stellplätze auf eigenen Grundstücken oder auf den dafür vorgesehenen Gemeinschaftsflächen nachfolgend vorgeschrieben (S. 9 (1) 2 BauV):

20 Dauerkleingärten
 20.1 Mindestgröße der Gartengrundstücke: 200 qm
 20.2 Auf jedem Grundstück ist nur eine Gartenhütte zulässig
 20.3 zulässige Grundfläche der Gartenhütte: max. 8 m², offene Überdachung, überdachte Freizeitz: max. 4 m²
 20.4 Höhe der Gartenhütte: max. 2,75 m

21 Dauerkleingärten, äußere Gestaltung
 21.1 Dachform: Satteldach max. 20°
 21.2 Die Gartenhütten sind in Holzbaueisen auszuführen, Außenverkleidungen aus anderem Material sind unzulässig. Die Farbgebung der Gartenhütten ist aufeinander abzustimmen.
 21.3 Einfriedigung: mauerwerkantennent, grünfarbiger Maschendraht, max. 1,00 m hoch

22 Grünordnung (S. 9 (1) 25 BauV u. S. 110 (1) 5 BauV)
 Zur Erhaltung der Landschaftsprägnanz Flora und zur ortsbekennenden Grüngestaltung werden folgende Festsetzungen getroffen:
 22.1 Bindung für die Erhaltung von Einzelbäumen
 22.2 Bindung für die Erhaltung von Baumgruppen
 22.3 Vorgärten sind als grünlächen anzulegen und zu unterhalten. Ihre Oberfläche ist zu nicht mehr als 20 % für befestigte Flächen zu befestigen. Die Bepflanzung ist entsprechend zu gestalten. Für die Dauerkleingärten (Teil I, Bormgarten) gilt diese Festsetzung sinngemäß.
 22.4 In der Übergangsbauweise, in welcher Privatgärten in den öffentlichen Grünzug einzufließen, sind nur Obstbäume wie: Apfel, Birne und Kirsche als hochstammige Bäume zu pflanzen. Bestehende Bäume sind nach Möglichkeit zu erhalten und in die Bepflanzung einzubeziehen. Für die Dauerkleingärten (Teil I, Bormgarten) gilt diese Festsetzung sinngemäß.
 22.5 Bepflanzung des Lärmschutzwalls
 Der Lärmschutzwall ist mit Bäumen und Strüchern zu bepflanzen. Hier sind geeignete immergrüne Pflanzen vorgesehen. In Bebauungsplänen sind die Sträucher nicht einzeln eintragen.
 Quercus petraea (QP)
 Quercus robur (QR)
 Pinus sylvestris (PS) / Pinus nigra / Picea omorika
 Laurus nobilis (LN)
 Cornus sanguinea (CS)
 Carpinus betulus (CB)
 Crataegus monogyna (CM)
 Ligustrum vulgare (LV)
 Ribes alpinum (RA)
 Pyracantha coccinea (PC)
 Lonicera xylosteum (LX)
 Symplocos racemosa (SR)
 Rosa rugosa (RR) und spinosissima (SS)
 Vitium spalius (VS)
 Die Bepflanzung des Walles sollte nur etwa ein Jahr lang von Laubbäumen gebildet werden.

17.4 Sattel- bzw. Pulverlager mit Dachneigung (einheitlich pro Baugruppe) 25° - 45°
 17.5 Organisationsplan: bei geeigneter vorzeseiten Gegebenheiten innerhalb einer Baugruppe sind nachherweise bis zu 20 cm zulässig.
 17.6 Traufseitiger Dachüberhang ist bis zu 40 cm zulässig
 17.7 Dachplan sind nicht zulässig
 17.8 Drängeln sind bis zu 30 cm über die Hausbreite (bei Einhaltung der festgesetzten Dachneigung) zulässig. Abstand von Außenwänden mindestens 1,10 m

18 Außenanlagen (S. 110 (1) 1 BauV)
 18.1 Bei Vorgärten sind keine Einfriedigungen zulässig. Die Grundstücke sind gegenüber den öffentlichen Flächen mit einem Abstand von 10 m Höhe abzugrenzen; weitere Einfriedigungen sind nur bis zu einer Höhe von 80 cm in Form von Brüstungen im Bereich zulässig. Einfriedigungen sind bei zusammenhängenden Baugruppen aufeinander abzustimmen.
 18.2 Sichtschutzwände außerhalb der überbaubaren Flächen sind nur zulässig, wenn sie max. 1,50 m gegenüber öffentlichen Flächen zurückgesetzt sind, nicht abgeflacht werden und eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Länge max.: 5,00 m in Verbindung mit dem Gebäude, Holz oder Stein.
 18.3 Aufschüttungen und Grabrinnen sind nur bis zu 50 cm Höhe gegenüber den natürlichen Gelände zulässig.
 18.4 Mülltonnen- und -behälter sind in geschlossenen Räumen unterzubringen oder in Freier in Mülleimern oder Gruppenanlagen zusammenzufassen und durch geeignete bauliche Maßnahmen und Bepflanzungen gegen Lärm- und Sonnenstrahlung abzusichern.

19 Stellplätze für Kraftfahrzeuge (S. 110 (1) 4 BauV)
 Für jedes Wohngebäude sind PKW-Stellplätze auf eigenen Grundstücken oder auf den dafür vorgesehenen Gemeinschaftsflächen nachfolgend vorgeschrieben (S. 9 (1) 2 BauV):

20 Dauerkleingärten
 20.1 Mindestgröße der Gartengrundstücke: 200 qm
 20.2 Auf jedem Grundstück ist nur eine Gartenhütte zulässig
 20.3 zulässige Grundfläche der Gartenhütte: max. 8 m², offene Überdachung, überdachte Freizeitz: max. 4 m²
 20.4 Höhe der Gartenhütte: max. 2,75 m

21 Dauerkleingärten, äußere Gestaltung
 21.1 Dachform: Satteldach max. 20°
 21.2 Die Gartenhütten sind in Holzbaueisen auszuführen, Außenverkleidungen aus anderem Material sind unzulässig. Die Farbgebung der Gartenhütten ist aufeinander abzustimmen.
 21.3 Einfriedigung: mauerwerkantennent, grünfarbiger Maschendraht, max. 1,00 m hoch

22 Grünordnung (S. 9 (1) 25 BauV u. S. 110 (1) 5 BauV)
 Zur Erhaltung der Landschaftsprägnanz Flora und zur ortsbekennenden Grüngestaltung werden folgende Festsetzungen getroffen:
 22.1 Bindung für die Erhaltung von Einzelbäumen
 22.2 Bindung für die Erhaltung von Baumgruppen
 22.3 Vorgärten sind als grünlächen anzulegen und zu unterhalten. Ihre Oberfläche ist zu nicht mehr als 20 % für befestigte Flächen zu befestigen. Die Bepflanzung ist entsprechend zu gestalten. Für die Dauerkleingärten (Teil I, Bormgarten) gilt diese Festsetzung sinngemäß.
 22.4 In der Übergangsbauweise, in welcher Privatgärten in den öffentlichen Grünzug einzufließen, sind nur Obstbäume wie: Apfel, Birne und Kirsche als hochstammige Bäume zu pflanzen. Bestehende Bäume sind nach Möglichkeit zu erhalten und in die Bepflanzung einzubeziehen. Für die Dauerkleingärten (Teil I, Bormgarten) gilt diese Festsetzung sinngemäß.
 22.5 Bepflanzung des Lärmschutzwalls
 Der Lärmschutzwall ist mit Bäumen und Strüchern zu bepflanzen. Hier sind geeignete immergrüne Pflanzen vorgesehen. In Bebauungsplänen sind die Sträucher nicht einzeln eintragen.
 Quercus petraea (QP)
 Quercus robur (QR)
 Pinus sylvestris (PS) / Pinus nigra / Picea omorika
 Laurus nobilis (LN)
 Cornus sanguinea (CS)
 Carpinus betulus (CB)
 Crataegus monogyna (CM)
 Ligustrum vulgare (LV)
 Ribes alpinum (RA)
 Pyracantha coccinea (PC)
 Lonicera xylosteum (LX)
 Symplocos racemosa (SR)
 Rosa rugosa (RR) und spinosissima (SS)
 Vitium spalius (VS)
 Die Bepflanzung des Walles sollte nur etwa ein Jahr lang von Laubbäumen gebildet werden.

22.5 Straßenbepflanzung
 Entlang der Planstraße A-E (Bormgarten) und J (Bormgarten) sind zu Gliederung und Begrünung des Straßenraumes im Bereich der öffentlichen Stellplätze einstufige einstufige bis zu 20 cm zulässig.
 Die Straßen sind mit kleinkronigen Bäumen alleinstufig zu bepflanzen. Für die einzelnen Straßenseiten sind jeweils einheitlich folgende Sorten vorgesehen und im Bebauungsplan eingetragen:
 Sorbus arns (SA)
 Sorbus torminalis (ST)
 Rosina untraculifera (RU)
 Crataegus monogyna arvensis plena (CRP)
 Crataegus carrierei (CC)

Für den Bormgarten ist eine Bepflanzung des Mittelstreifens vorgesehen:
 Tilia cordata (TC)

22.6 Bepflanzung der Plätze
 Die Plätze erhalten eine gestaltungsbezogene spezifische Bepflanzung, die in Zusammenwirken mit der umgebenden bebauung und entsprechender Pflanzung jedes Platz ein unterschiedliches Gespräge geben soll:
 Acer platanoides (AP)
 Quercus robur (QR)
 Tilia cordata (TC)
 Sorbus arns (SA)

22.7 Verkehrsleitgrün
 (Büsche und Strücher max. 0,6 m hoch)

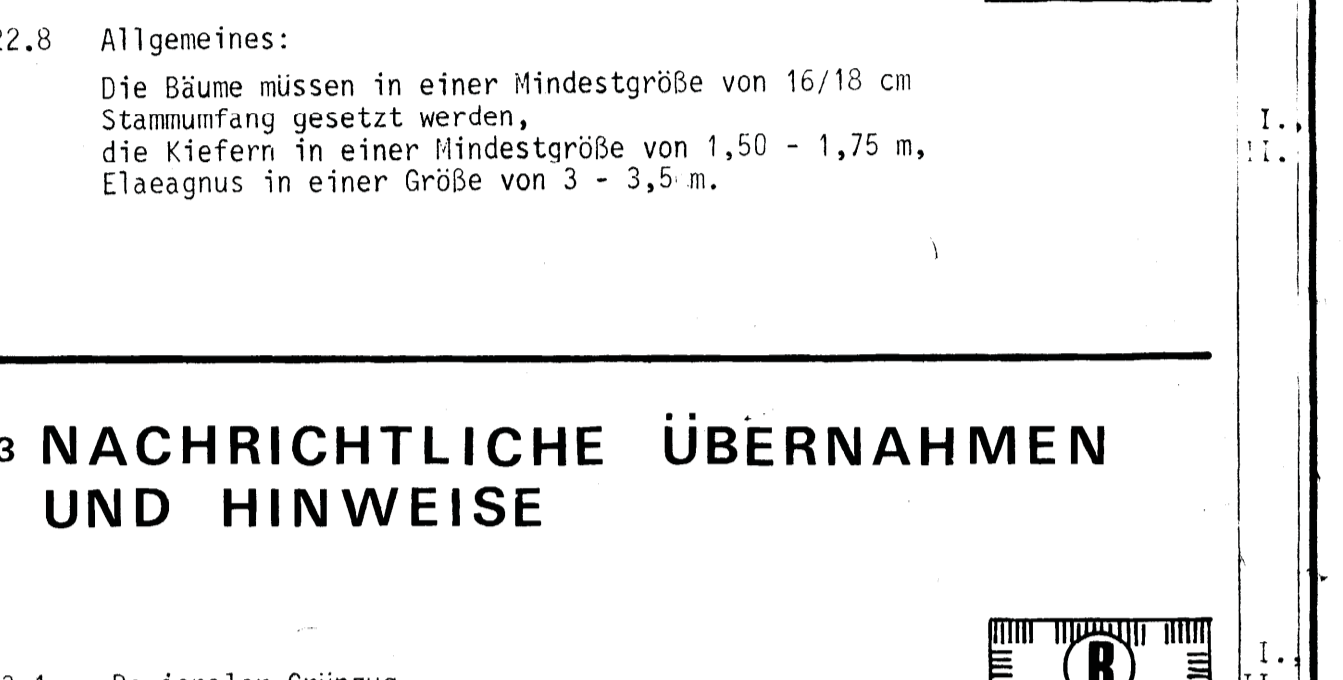
22.8 Allgemeines:
 Die Bäume müssen in einer Mindestgröße von 16/18 cm Stammumfang gesetzt werden, die tiefere in einem Hohlstumpf von 1,50 - 1,75 m, Elaeagnus in einer Größe von 3 - 3,5 m.

23 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

23.1 Bestehender Grünzug
 23.1.1 Die Grünflächen sind in Holzbaueisen auszuführen, Außenverkleidungen aus anderem Material sind unzulässig. Die Farbgebung der Gartenhütten ist aufeinander abzustimmen.
 23.1.2 Die Gartenhütten sind in Holzbaueisen auszuführen, Außenverkleidungen aus anderem Material sind unzulässig. Die Farbgebung der Gartenhütten ist aufeinander abzustimmen.
 23.1.3 Einfriedigung: mauerwerkantennent, grünfarbiger Maschendraht, max. 1,00 m hoch

23.2 Es wird darauf hingewiesen, daß in der Höhe der Terrassen der u. u. notwendige Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an den Gebäuden selbst zu gewährleisten ist.
 23.3 Zum Zwecke des Schallschutzes sind empfohlen, die Gebäude mit entsprechender Isierung zu versehen.

Die römischen Randziffern (I, II) weisen auf die Teilpläne I (Bormgarten) und II (Bormgarten) des Bebauungsplanes 377 hin.
 Die jeweiligen Festsetzungen und Regelungen gelten nur für den bezeichneten Teilplan.



Planunterlage
 Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 15.09.1981 übereinstimmen.
 Vermessungsdezernat

Rechtsgrundlagen
 Bundesbaugesetz (BauG) i.d.F. vom 18. 8. 1976 (BGBl. I S. 2256) in der ab 1. 8. 1979 geltenden Fassung
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 19. 9. 1977 (BGBl. I S. 1763)
 Planzeichnungsverordnung (PlanZVO) vom 19. 1. 1985 (BGBl. I S. 21)
 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 18. 12. 1977 (GVBl. I S. 37)
 Verordnung der Hessischen Landesregierung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28. 1. 1977 (GVBl. I S. 192)
 § 2 der 2. Verordnung der Hess. Landesregierung vom 20. 11. 1981 zur Durchführung des BauG (GVBl. I S. 182) und Hessische Gemeindeordnung (GO) i.d.F. vom 1. 7. 1960 (GVBl. I S. 162, 164), zuletzt geändert am 30. 8. 1976 (GVBl. I S. 122)

Aufstellungsbescheid
 Bescheid der Stadtverordnetenversammlung zur Aufstellung des Bauleitplanes am 15./16. Okt. 1979
 Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauG im Stadtanzeiger Dreieich am 14. 12. 1979
 Der Magistrat der Stadt Dreieich

Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung
 Bekanntmachung der Beratung und Anhörung (öffentliche Veranstaltung) am 30. April 1980
 Öffentliche Beratung der Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung gem. § 2 a (4) BauG am 29. Mai 1980
 Der Magistrat der Stadt Dreieich

Öffentliche Auslegung
 beschluß der Stadtverordnetenversammlung zur Auslegung des Bebauungsplans vom 10.11.1981
 Bekanntmachung der Auslegung am 9./10. Mai 1981
 Öffentliche Anhörung des Entwurfs dieses Bebauungsplanes mit Begründung gem. § 2 a (5) BauG bei der Stadtverordnetenversammlung am 22. Mai 1981
 Der Magistrat der Stadt Dreieich

Satzungsbescheid
 Als Satzung beschloss gem. § 10 BauG von der Stadtverordnetenversammlung am 29.05.1982
 Der Magistrat der Stadt Dreieich

Genehmigung
 Genehmigung mit dem Auflegen der Vorlegung vom 1. April 1982; Az. V/3-61-0 BauD
 Darmstadt, den 1. April 1982
 Der Regierungspräsident
 per Untervize

Bekanntmachung
 Bekanntmachung der Genehmigung gem. § 12 BauG am 28. Mai 1982 in Stadtanzeiger Dreieich

Inkrafttreten
 § 12 BauG
 dieses Bebauungsplanes am 28. Mai 1982
 Der Magistrat der Stadt Dreieich

Dreieich

BEBAUUNGSPLAN NR 3/79

TEIL I: BORMGARTEN
 TEIL II: BIRKENAU
 STADTTEIL OFFENTHAL

TEIL I
 TEIL II

NASSAUISCHE • WEINSTÄTTE • GMBH
 6000 FRANKFURT AM MAIN
 STAND: APRIL 1982