Bebauungsplan 1/03 "Querspange Nord - Teil B", Stadt Dreieich

Planzeichnung

Planzeichenerklärung

I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

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

z. B. 0,8 — Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

z.B. (2,4) — Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)

z.B. VI — Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

a.B. max. TH 14,0 m über OK Straße — Höhe der baulichen Anlage als Höchstgrenze der Traufhöhe über der nördlichen Straßenoberkante der Robert-Bosch-Straße (§ 18 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

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

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

V — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

Park — Zweckbestimmung: Park

Zweckbestimmung: Friedhof

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Flächen für Wald (§ 9 Abs.1 Nr. 18 b BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a und b BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M1 — Waldrandaufbau in Buchenmischforst

M2 — Waldrandaufbau in Kiefernmischforst

M3 — Schlagfluren

M4 — Landschaftsrasen / Gehölzpflanzungen / Rohboden mit gelenkter Sukzession

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

M5 — Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

M6 — Erhaltung von Feldgehölz und Waldrand

M7 — Erhaltung von straßenbegleitenden Gehölzpflanzungen und Gras- und Schlagfluren

Schutzzaun

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO, § 16 Abs. 5 BauNVO)

30 m — Vermaßung in Metern, z.B. 30 m

Flächen für Aufschüttungen/Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

II Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) - Altablagerung

III Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

20 m — Abgrenzung der Bauverbots- bzw. Baubegrenzungszone gemäß § 23 Hessisches Straßengesetz (HStrG)

Grenze der Wasserschutzgebiete

Schutzzone III zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen Brunnen 6 bis 12 der Stadtwerke Dreieich

Schutzzone IIIA für die Wassergewinnungsanlagen der Stadt Neu-Isenburg, Landkreis Offenbach

Hauptversorgungsleitung unterirdische (Stromleitung)

Hauptversorgungsleitung unterirdische (Erdgas-, Heizgas)

IV Erläuterung Nutzungsschablone

GE1 — Nummerierung der Gewerbegebiete, z.B. GE1

Gebietstyp	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	-
Höhe der baulichen Anlagen	

V Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

150,7 m ü. NN — Höhe in Meter über NN

Textliche Festsetzungen

I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

1.1 Die Baugebiete werden als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt (§ 8 BauNVO).

1.1.1 In den Gewerbegebieten GE1 – GE2 sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 1, Satz 2 BauNVC genannte Nutzungen

- „Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe"

gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.1.2 In den Gewerbegebieten GE1 – GE3 sind die in § 8 Abs. 2 BauNVO genannter Nutzungen

- „Tankstellen"

gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.1.3 In den Gewerbegebieten GE1 – GE3 sind

- Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art

gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.1.4 In den Gewerbegebieten GE1 – GE3 sind

- bei Gewerbebetrieben Einzelhandelsflächen für den Verkauf von Waren, die in einem betrieblichen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung der Produkte oder von Reparatur- und Servicelei stungen stehen bis zu einer Größe von 20% der gesamten Betriebsfläche der entsprechender Betriebsart jedoch bis maximal 300 qm Verkaufsfläche

gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

1.1.5 In den Gewerbegebieten GE1 – GE3 sind

- bei Gewerbebetrieben der Automobilbranche Einzelhandelsflächen für den Verkauf von Kraftfahrzeugen, die in einem betrieblichen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung der Produkte oder von Reparatur- und Servicelei stungen stehen bis zu einer Größe der Verkaufsfläche von 75% der gesamten Betriebsfläche von Betrieben der Automobilbranche

gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

1.1.6 In den Gewerbegebieten GE1 – GE3 ist die in § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO genannte Nutzung

- Vergnügungsstätten

gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes unc damit nicht zulässig.

1.1.7 In den Gewerbegebieten GE2 - GE3 sind die in § 14 Abs. 2 BauNVO genannten

- fernmeldetechnische Nebenanlagen (Mobilfunkanlagen)

gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 8 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

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

2.1 In dem mit GE1 gekennzeichneten Gewerbegebiet sind maximal sechs Vollgeschosse zulässig oder eine maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen von 24,0 m Traufhöhe über der nördlichen Straßenoberkante der Robert-Bosch-Straße.
(§ 16 Abs. 2 Nrn. 3 und 4 BauNVO i.V.m. §§ 18 und 20 BauNVO)

2.2 In dem mit GE2 gekennzeichneten Gewerbegebiet sind maximal vier Vollgeschosse zulässig oder eine maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen von 14,0 m Traufhöhe über der nördlichen Straßenoberkante der Robert-Bosch-Straße.
(§ 16 Abs. 2 Nrn. 3 und 4 BauNVO i.V.m. §§ 18 und 20 BauNVO)

2.3 In dem mit GE3 gekennzeichneten Gewerbegebiet ist eine maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen von 12,0 m Traufhöhe über der nördlichen Straßenoberkante der Robert-Bosch-Straße festgesetzt.
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO)

2.4 Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen darf durch technische Aufbauter um maximal 3 m auf höchstens 20 % der Dachflächen überschritten werden (§ 18 Abs. 2 BauNVO)

3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In den mit GE1 und GE3 gekennzeichneten Gewerbegebieten wird folgende abweichende Bauweise festgesetzt: Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten und können eine Länge von 50 m überschreiten (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

4 Landschaftspflegerische Festsetzungen – Verkehrsgrün (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 unc Nr. 25 a und b BauGB)

4.1 Straßenbegrünung (Pflanzliste 1)

Auf Teilen der Seiten- bzw. Böschungsflächen entlang der Querspange sind flächenhafte Gehölzanpflanzungen vorzunehmen.
Das Banket und ein Abstandsstreifen von 2 m ist mit Landschaftsrasen anzusäen. Auf der südlichen Straßenböschung sind gruppenweise Straßenbäume (Quercus robur - Stiel-Eiche, Hochstamm, Stammumfang 20/25) zu pflanzen. Die Pflanzungen und Rasenansaten sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung als Verkehrsgrün zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

4.2 Rohboden mit gelenkter Sukzession

Auf der südlichen Straßenböschung und Teilen der angrenzenden Seitenflächer sowie auf der Nordböschung nördlich des Kleinbiotoptrassen (vgl. Festsetzung 5.4) sind Rohbodenflächen (Pionierstandorte) zu belassen und pflanzfreier Rohbodenstreifer (partiell mit Gehölzen) zu anzulegen.
Diese Flächen sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung so zu pflegen unc dauerhaft zu erhalten, dass sie von Gehölzaufwuchs freigehalten werden.

4.3 Kleinbiotoptrasse

Es ist ein Kleinbiotoptrasse von mindestens 1,5 m Durchmesser unter der Querspange Nord anzulegen. Die Durchführung hat in Anlehnung an das Merkblat zum Amphibienschutz an Straßen (MAmS) zu erfolgen. Zusätzlich ist der Durchlass an den Öffnungen mit Gittern zu versehen. Die genaue Verortung des Durchlasses ist mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.

5 Landschaftspflegerische Festsetzungen – Gewerbeflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a und b BauGB)

5.1 Grünflächenmindestanteil und Grünflächengestaltung (Pflanzliste 2)

Auf den Grundstücksparzellen mit einer GRZ von 0,8 sind mindestens 20 % des Grundstücksfläche als Grünflächenanteil dauerhaft zu begrünen.

Dabei sind je 600 qm Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum (Stammumfang 18/20) und 50 Laubholzsträucher zu pflanzen, der restliche Grünflächenmindestanteil kann frei gestaltet werden, z.B. als gärtnerisch gepflegte Gehölz- und Rasenflächen. Der 20 %ige Grünflächenmindestanteil besteht

- aus räumlich variablen Grünflächenanteilen im Grenzbereich benachbarte Parzellen, die als Laubbaum-Pflanzung und Laubholzstrauch-Pflanzung anzulegen sind,
- aus weiteren, räumlich und gestalterisch variablen Grünflächenanteilen.

Gehölzpflanzungen an der Nordgrenze des Gewerbegebietes sollen 2 m Höhe nicht überschreiten. Sämtliche Grünflächen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

5.2 Dachbegrünung (Pflanzliste 3)

Flachdächer und Dächer mit einer Neigung bis zu 10° als einer Dachaufsichtsfläche von 1.000 qm sind zu einem Anteil von mindestens 20 % zu begrünen. Die Dachbegrünungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

5.3 Fassadenbegrünung (Pflanzliste 4)

Im GE 3 sind rückwärtige Außenfassaden mit mehr als 150 qm zusammenhängender fensterloser Fläche mit Rank- und/oder Kletterpflanzen zu begrünen. Die Fassadenbegrünungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

5.4 Beleuchtung / Fallenschlag

Die Verwendung von Quecksilberdampf-Hochdrucklampen (HQL) für die Beleuchtung der Straßen- und Verkehrsflächen sowie der privaten Freiflächen in den Gewerbegebieten ist ausgeschlossen. Zulässig sind ausschließlich Lampen mit einem Lichtspektrum über 500 Nm (z.B. Natrium-Hochdrucklampen).

5.5 Schutzzaun

Zum Schutz vor Beeinträchtigungen durch Baumaßnahmen (Bodenverfestigung und Materialablagerungen) und zum dauerhaften Schutz von Sukzessions- und Schlagfluren als Lebensraum der Zauneidechse wird vor Beginn jeweiler Baufähigkeit auf der Grundstücksparzele 234 (Flur 9) ein mindestens 2 m hoher Schutzzaun ohne Sockel an der südlichen Grundstücksgrenze als Einfriedung gesetzt und dauerhaft unterhalten.

6 Versickerung von Regenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das unbelastete und zur Versickerung geeignete Regenwasser, das auf befestigten Flächen anfällt, ist über Gräben oder Rigolensysteme zu versickern.

7 Landschaftspflegerische Festsetzungen – Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a und b BauGB)

Am Knotenpunkt Frankfurter Straße / Querspange ist die stillgelegte Grundwasserhebnrstraße zu entsiegeln und in Verbindung mit der dafür angrenzenden vorhandenen öffentlichen Grünfläche als Parkanlage zu nutzen. Auf der Fläche sind zwei Baumgruppen mit jeweils drei Stiel-Eichen (Quercus robur, Stammumfang 18/ 20) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

8 Landschaftspflegerische Festsetzungen – Waldflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Waldrandaufbau (Pflanzliste 5)

Im Anschluss an die nördlichen und östlichen Straßenböschungen der Querspange und an den Radweg sowie an den Rändern des Feldgehölzes ist 15 m in den Waldbestand hinein ein neuer Waldrand durch flächenhafte Gehölzunterpflanzungen aufzubauen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a und b BauGB)

9.1 Schutz von Vegetationsbeständen und des Bodens

Zum Schutz von Vegetationsbeständen ist eine wirksame Beschränkung des jeweils erforderlichen Baufeldes und Arbeitsstreifens auf das äußerst notwendige Maß einzuhalten. Vor Durchführung von Baumaßnahmen sind die zu erhaltenden Vegetationsbestände zum Schutz gegenüber Eingriffen durch den Baubetrieb mit Schutzzäunen abzusichern.

9.2 Schlagflur

Sodiöh des auf der Straßenböschung und dem Böschungsfuß anzulegenden Rohbodenstreifen (vergl. Festsetzung 4.2) ist als Offenlandbiotop für wärmeliebende Insekten- und Reptilienfauna eine Sukzessionsfläche als Schlagflur zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. In zwei- bis fünfjährigen Abständen ist aufkommender Gehölzaufwuchs abschnittsweise zu beseitigen.

9.3 Ernaltung einer straßenbegleitenden Gehölzpflanzung

Die straßenbegleitende Gehölzpflanzung auf der Grundstücksparzele 29/54 (Flur 9) ist, soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, dauerhaft zu erhalten.

9.4 Ernaltung eines Feldgehölzes und des Waldrandes

Auf den Grundstücksparzellen 1/12 (Flur 21) und 2334 (Flur 9) ist ein Feldgehölz sowie der südliche Waldrand zwischen Gewerbegebiet und Querspange dauerhaft zu erhalten.

9.5 Trinkwasserschutz

Zum Schutz des Trinkwassers sind die Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung §7(1) vollflächig zu versiegeln.

10 Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

10.1 Immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel (IFSP)

In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 3 wird ein immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel (IFSP) von 60 dB(A) pro qm tagsüber (IFSP tags) und von 40 dB(A) pro qm nachts (IFSP nachts) festgesetzt.

In dem Gewerbegebiet GE 2 wird ein immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel (IFSP) von 60 dB(A) pro qm tagsüber (IFSP tags) und von 45 dB(A) pro qm nachts (IFSP nachts) festgesetzt.

10.2 Lärmpegelbereiche

Entlang der Baugrenze zur Robert-Bosch-Straße bis zu dem Rücksprung der Baugrenze wird in einer Tiefe von 6 m, entlang der Baugrenze zur Frankfurter Straße in einer Tiefe von 10 m und entlang der nördlichen Baugrenze auf einer Länge von 150 m der Lärmpegelbereich V festgesetzt.

Für die übrigen Gewerbegebietsflächen wird der Lärmpegelbereich IV festgesetzt.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO)

1 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
Anlagen mit Wechsel-, Lauf-, oder Blinklicht sind unzulässig.

2 Einfriedungen, Gehölze, Hecken und Zäune

Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt sind im gesamten Baugebiet Einfriedungen, freiwachsende Gehölze oder Hecken und Zäune bis zu einer Höhe von 2,00 m über Oberkante Gelände zulässig. Bei zum öffentlichen Straßenraum hin orientierten Grundstücksseiten sind zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie keine Einfriedungen zulässig.

III Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)

1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)

Gemäß der Altlastenatlas ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) befindet sich innerhalb des Bebauungsplangebietes eine Altablagerung (Nummer: 2045-6). Bei dieser Altablagerung handelt es sich um eine verfüllte Sand- und Kiesgrube. Es wird daraufhingewiesen, dass vor Beginn der Straßenbaumaßnahme eine geologische Untersuchung zu erfolgen hat. Die erforderlichen Untersuchungsschritte sind mit dem RP Darmstadt abzustimmen.

IV Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1 Bauverbotszone für Hochbauten

Im Abstand von 20 m von befestigten Fahrbahnrand von Bundesstraßen sowie Landesstraßen dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. (§ 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG), § 23 Hessisches Straßengesetz (HStrG)).

2 Schutzbereiche entlang von Leitungen - Gasfernleitung

In der radialen Bauffläche verläuft in der Trasse der Leipzigdeutschnea die Gasfernleitung Nr. 9501 DN 500 PN84 Wallstorf – Dörnigheim der Mainova AG. Es gilt ein Schutzbereich von 3 m beiderseits der Rohrachse.

3 Trinkwasserschutzgebiete

Im Norden des Gewerbegebietes GE3 sowie im Westen des Geltungsbereichs verläuft die Grenze des Wasserschutzgebiets zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen Brunnen 6 bis 12 der Stadtwerke Dreieich GmbH (ehemals Stadtwerke Sprendlingen GmbH) in der weiteren Schutzzone III (Verordnung zum Schutze der Trinkwassergewinnungsanlage der Stadtwerke Sprendlingen GmbH in der Gemarkung Dreieich, Landkreis Offenbach". Der Regierungspräsident in Darmstadt, 17.10.1977, vgl. Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 48, Seite 1483).

Die nördlichen Waldbereiche im Geltungsbereich liegen in der Schutzzone IIIA eines Wasserschutzgebietes zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlage der Wasserschutzgebiet für die Wassergewinnungsanlage der Stadt Neu-Isenburg, Landkreis Offenbach - 1986, vgl. Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 22, Seite 1214).

Westlich des Waldrandes an der Frankfurter Straße und angrenzend an das vorhandene Wasserschutzgebiet III der Stadt Dreieich verläuft die Grenze der Wasserschutzgebiete Zone III B der Stadt Frankfurt (heute Hessenwasser), Zone III der Stadt Dreieich und Zone III der Stadt Neu-Isenburg, die sich in diesem Bereich überlagern.

Die Grenzen der Wasserschutzgebiete sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Es sind die nach der aktuellen Fassung der Musterschutzgebietsverordnung bzw. Verordnung zum Schutze der Trinkwassergewinnungsanlagen sowie die Regelungen der RiStWag (Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen und Wassergewinnungsgebieten) einzuhalten.

V Hinweise

1 Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies nach § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

2 Telekommunikationsanlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass eine Beschädigung hieran vermieden wird. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher im Bezirksbüro Netze BBN 24, in Heusenstamm, Jahnstr. 54-64 in die genaue Lage erkundigen lassen.

3 20-kv-Kabelstrecken

Im Trassenbereich der Querspange befinden sich mehrere 20-kV-Kabelstrecken der Energieversorgung Offenbach. Diese sind im Rahmen der Bauausführung gegebenenfalls zu sichern bzw. umzulegen.

4 Schutz von unterirdischen Leitungen

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen sind die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von Ver- und Entsorgungsleitungen zu pflanzen. Sollte der Mindestabstand im Einzelfall nicht eingehalten werden können, sind geeignete Schutzmaßnahmen für die Ver- und Entsorgungsleitungen vorzusehen.

5 Kampfmittel

Im Geltungsbereich ist mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln zu rechnen. Entsprechende Vorkommnisse sind zu beachten bzw. Maßnahmen zu ergreifen. Es wird darauf hingewiesen, dass Kampfmittelräumdienste rechtzeitig zu informieren sind, dass keine bodengefährdenden Maßnahmen auf dem Grundstück durchgeführt werden, bevor dieses nicht durch ein Fachunternehmen bzw. einen Fachkundigen auf Kampfmittel untersucht und ggfs. geräumt wird.

6 Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser

Im Rahmen der Regenwasserversickerung sollte die Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser geprüft werden.

VI Pflanzlisten

Pflanzliste 1, Verkehrsgrün

Straucharten (ca. 95 %):

Hartriegel	Cornus sanguinea
Pfaffenhutchen	Euonymus europaea
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hundsrose	Rosa canina
Schneeball	Viburnum opulus

Baumarten (ca. 5 %):

Wildapfel	Malus sylvestris
Wildbirne	Pyrus communis
Eberesche	Sorbus aucuparia

Pflanzliste 2, Laubgehölze auf privaten Grünflächen im Grenzbereich benachbarter Parzellen

Baumarten (1 Baum auf 600 m² Grundstücksfläche):

Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Hainbuche	Carpinus betulus
Winterlinde	Tilia cordata
Eberesche	Sorbus aucuparia
Wildapfel	Malus sylvestris
Feldahorn	Acer campestre

Straucharten (50 Sträucher auf 600 m² Grundstücksfläche):

Haselnuss	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer	Holunder Sambucus nigra
Weißdorn	Crataegus monogyna
Schlehe	Prunus spinosa
Faulbaum	Rahmnus frangula
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Salweide	Salix caprea
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Liguster	Ligustrum vulgare
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Kornelkirsche	Cornus mas
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Ohrweide	Salix aurita

Pflanzliste 3, Dachbegrünung

Staude:

Kleines Habichtskraut	Hieracium pilosella
Scharfer Mauerpfeffer	Sedum acre
Milder Mauerpfeffer	Sedum sexangulare
Purpurrote Fetthenne	Sedum telephium
Frühlingsfingerkraut	Potentilla neumanniana
Felsennelke	Petrorhagia saxifraga
Echte Hauswurz	Sempervivum tectorum
Astige Graslilie	Anthericum ramosum
Grossblütige Brunnele	Prunella grandiflora

Gräser:

Gemeiner Schwingel	Festuca rupicaprina
Wimpergerstgras	Melica ciliata
Niedrige Segge	Carex humilis
Frühlingssegge	Carex caryophyllea

Pflanzliste 4, Verwendung von Kletterpflanzen für eine großflächige Fassadenbegrünung

Selbstklimmer:

Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspitata

Schlingpflanzen:

Pfeifenwinde	Aristolochia macrophylla
Blauregen	Wisteria sinensis
Waldrebe	Clematis vitalba

Pflanzliste 5, Waldrandaufbau

Straucharten (ca. 80 %)

Hasel	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Weißdorn	Crataegus monogyna
Schlehe	Prunus spinosa
Faulbaum	Rahmnus frangula
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea

Baumarten (ca. 20 %):

Wildapfel	Malus sylvestris
Eberesche	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis

VII Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Planzeichenverordnung (PlanzV 90)
Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
Hessisches Landespflanzungsgesetz (HLPG)
Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz) (DSchG)
Hessische Bauordnung (HBO)
Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HENatG)
Hessisches Wassergesetz (HWG)
Hessisches Straßengesetz (HStrG)
Hessisches Forstgesetz (HEForeG)
Hessische Ausgleichsabgabenverordnung (AAVv)
Stellplatzsatzung der Stadt Dreieich

Verfahrensvermerke

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 17.06.2003 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 11.07.2003.

Der Magistrat der Stadt Dreieich
4.08 Dr. Dietmar Möller
Erste Stadträtin

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB an der Bauleitplanung erfolgte durch öffentliche Anhörung am 14.07.2006.

Zur Vorbereitung dieser Veranstaltung wurde das Faltblatt "Berichte zur Stadtentwicklung und Bauleitplanung Nr. 40" ausgefertigt und öffentlich ausgelegt.

Der Magistrat der Stadt Dreieich
4.08 Dr. Dietmar Möller
Erste Stadträtin

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN.

Die Beteiligung der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte durch einen Scoping - Termin am 14.07.2005. Mit Anschreiben vom 29.06.2005 wurden die Träger öffentlicher Belange dazu eingeladen und zur Abgabe von Stellungnahmen bis zum 29.07.2005 aufgefordert.

Der Magistrat der Stadt Dreieich
4.08 Dr. Dietmar Möller
Erste Stadträtin

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 BauGB über die Planung mit Schreiben vom 12.05.2006 unterrichtet und zur Abgabe von Stellungnahmen bis zum 23.06.06 aufgefordert worden. Der Stadt Neu-Isenburg wurde ein Fristverlängerung bis zum 14.07.2006 gegeben. Dem Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie wurde per Anschreiben vom 31.10.2006 erneut die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 10.11.2006 gegeben.

Der Magistrat der Stadt Dreieich
4.08 Dr. Dietmar Möller
Erste Stadträtin

OFFENTLICHE AUSLEGUNG.

Der Ausschuss für Umwelt, Planung, Bau und Verkehr wurde in seiner Sitzung am 07.12.2005 über den Entwurf des Bebauungsplans informiert. Im Anschluss hieran wurden die Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung, hat in der Zeit vom 17.06.2006 bis 23.06.2006 während der Dienstzeiten, Mo. - Do. von 07.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 15.30 Uhr sowie Fr. 07.30 Uhr bis 13.00 Uhr, im Referat Strategische Steuerung in Planungs- und Bauangelegenheiten, Stadtteil Dreieichenhain, Taunusstraße 1, 1. Stock, Zimmer 22 öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 06.06.2006 in der Offenbach-Post ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Magistrat der Stadt Dreieich
4.08 Dr. Dietmar Möller
Erste Stadträtin

SATZUNGSBESCHLUSS ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN UND SATZUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANS.

Aufgrund des § 81 der Hessischen Bauordnung hat die Stadtverordnetenversammlung die auf Landesrecht beruhenden örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes in ihrer Sitzung vom 15.12.2006 als Satzung beschlossen.

Aufgrund der §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 BauGB hat die Stadtverordnetenversammlung nach vorangegangener Prüfung der Anregungen den Bebauungsplan mit Übernahme der auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in ihrer Sitzung am 15.12.2006 als Satzung beschlossen.

Der Magistrat der Stadt Dreieich
4.08 Dr. Dietmar Möller
Erste Stadträtin

AUSFERTIGUNG / INKRAFTTRETEN.

Der Bebauungsplan, bestehend aus: Planzeichnung, bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Satzung stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen der Stadtverordnetenversammlung überein.

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Er tritt am Tag seiner Bekanntmachung / ~~mit Wirkung vom ___.___.___ / rückwirkend vom ___.___.___~~ in Kraft.

Der Magistrat der Stadt Dreieich
4.08 Dr. Dietmar Möller
Erste 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 15.12.2006.

Der Magistrat der Stadt Dreieich
4.08 Dr. Dietmar Möller
Erste Stadträtin

GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskataster mit dem Stand vom 17.05.05 übereinstimmen.

Dietzenbach, den 17.05.05

-Amt für Bodenmanagement Heppenheim-

Stadt Dreieich

Bebauungsplan 1/03 "Querspange Nord - Teil B"

Lage des Geltungsbereiches (ohne Maßstab)

AS&P
Albert Speer & Partner GmbH
Architekten und Planer
Westendstraße 108 - 110
60325 Frankfurt am Main

	Festsetzung	Datum
	Vorentwurf	20.06.2005
	Vorentwurf	07.12.2005
	Entwurf	03.05.2006
	Satzungsexemplar	15.11.2006

M 1:1000