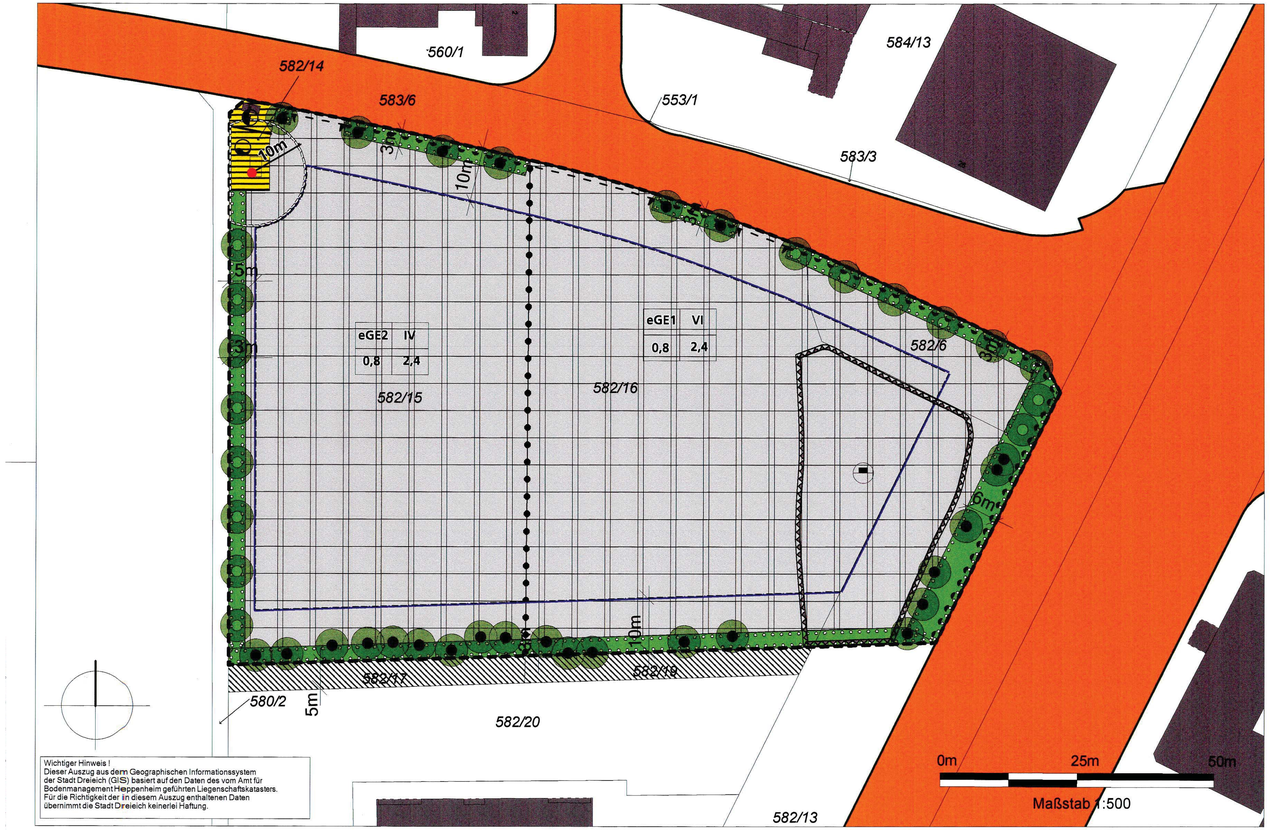


Wichtiger Hinweis !
Dieser Auszug aus dem Geographischen Informationssystem der Stadt Dreieich (GIS) basiert auf den Daten des vom Amt für Bodenmanagement Heppenheim geführten Liegenschaftskatasters. Für die Richtigkeit der in diesem Auszug enthaltenen Daten übernimmt die Stadt Dreieich keinerlei Haftung.

Legende

Art der baulichen Nutzung

eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, Erschließungsfläche (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

Standorte zu erhaltender Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Standorte anzupflanzende Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Externe Ausgleichsfläche / Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§9 Abs.1a BauGB i.V.m. § 9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität) (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Notbrunnen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

10m Abmessung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

Flächen für Aufschüttungen (§5 Abs.2 Nr.8 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.17 und Abs.6 BauGB)

I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (NAGBNatSchG) in der Fassung vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629)

Hess. Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 15.11.2007 (GVBl. I S. 757)

Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548)

Planzeichenverordnung (PlanV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

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 05.10.2004

II. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

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

1.1 eGE = Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind folgende Nutzungen:

- nichtstörende Gewerbebetriebe aller Art
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

Unzulässig sind:

- Vergnügungsstätten
- Lagerhäuser, Lagerplätze
- Tankstellen
- Spediteonen
- Gewerbebetriebe, deren gesamte Schallemission den immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 60 dB(A)/qm am Tag und 45 dB(A)/qm in der Nacht überschritet.
- Einzelhandelsbetriebe, deren ist gemäß § 31 (1) BauGB ausnahmsweise zulässig sind an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten für Produkte eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes als untergeordnete Nebenbetriebe. Die Verkaufsstätten müssen in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Gewerbe- und Handwerksbetrieb stehen, dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert sein und als dessen Bestandteil erkennbar sein. Die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbes oder Handwerksbetriebes deutlich untergeordnet sein.
- Anlagen für kirchliche und/oder kulturelle Zwecke.

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

2.1 In dem mit eGE 1 gekennzeichneten Baugebiet sind maximal sechs Vollgeschosse zulässig. (§ 16 Abs. 2 Nrn. 3 und 4 BauNVO i.V.m. §§ 18 und 20 BauNVO)

2.2 In dem mit eGE 2 gekennzeichneten Baugebiet sind maximal vier Vollgeschosse zulässig. (§ 16 Abs. 2 Nrn. 3 und 4 BauNVO i.V.m. §§ 18 und 20 BauNVO)

2.3 Gemäß § 17 (1) BauNVO wird in den Baugebieten eGE1 und eGE 2 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundfläche gem. § 19 (4) BauNVO für
- Garagen und Stellplätze einschließlich Parkdecks mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

über eine GRZ von 0,8 hinaus ist nicht zulässig.

3. Überschreitung von Baugrenzen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (3, 5) BauNVO und § 31 (1) BauBG

Ausnahmsweise ist für aus brandschutztechnischen Gründen notwendige Fluchttreppen und -wege die Überschreitung der Baugrenzen zulässig.

4. Höhe baulicher Anlagen gemäß §9 (1) 1 BauGB, §§16 und 18 BauNVO

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird wie folgt festgesetzt:

Plangebiet eGE1 Maximale Anzahl der Vollgeschosse: VI

Plangebiet eGE2 Maximale Anzahl der Vollgeschosse: IV

5. Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Zugunsten der Stadtwerke Dreieich GmbH wird mit einem Radius von 10m um den Trinkwasserbrunnen (Koordinaten Rechtswert 3478601,28 und Hochwert 5543075,84) ein Umkreis als Fläche mit Leitungsrechten gesichert. Die Fläche ist als Versorgungseinrichtung und Grünfläche ausgewiesen und nicht überbaubar.

6. Emissionsschutzrechtliche Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die im Folgenden angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:
LEK (eGE) = 57 / 45 dB(A)/m² tags / nachts.
Die als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen können in die im Plan gekennzeichneten Richtungssektoren A und B eingeteilt werden. Für den Richtungssektor A erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente LEK,zus A:
A (Nord): LEK,zus A = 10 // 0 dB(A)/m²
Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor A LEK durch LEK + LEK,zus A zu ersetzen ist.

7. Landschaftspflegerische Festsetzungen
Flächen zum Anpflanzen / zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20 und 25 a und b BauGB

7.1 Pflanzgebot

An den in der Planzeichnung dargestellten Standorten sind heimische Laubbäume der Pflanzliste unter Kapitel V anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Abweichungen von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten sind nicht zulässig. Zufahrten und Leitungen/Kanäle sind zu beachten.
Auf die Anpflanzung kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn die festgesetzten Standorte nicht mit den geplanten Grundstückszufahrten zu vereinbaren sind.

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist auf den privaten Grundstücken ca. alle 10 m ein heimischer Laubbaum der Pflanzliste unter Kapitel V anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Wenn die Baumpflanzung nicht mit einer geplanten Grundstückszufahrt zu vereinbaren ist, kann in diesem Fall der Abstand der einzelnen Bäume verändert werden oder ein Baumstandort entfallen.

Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 14-16 cm aufweisen und mindestens dreimal verschult sein.

Stellplatzflächen sind mit Bäumen gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Dreieich zu gliedern. Dabei sind Laubbäume der Pflanzliste unter Kapitel V anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die auf den Stellplätzen gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Dreieich anzupflanzenden Bäume können angerechnet werden. Es sind heimische Bäume und Sträucher der Pflanzlisten unter Kapitel V zu verwenden.

7.2 Erhaltung vorhandener Einzelbäume und flächenhafter Gehölzbestände

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume und flächenhaften Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und während der Bauphase gem. RAS-LP4 („Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren" Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen 1999) wirksam vor Beschädigung zu schützen. Abgegangene Bäume/Baumbestände sind durch Gehölze der Pflanzliste unter Kapitel V zu ersetzen.

7.3 Zu begrünende Freiflächen

20% der Grundstücksfläche sind intensiv zu begrünen, wobei davon der Anteil flächenhafter Gehölzbestände 30% nicht unterschritten darf. Sämtliche Grünflächen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

7.4 Externe Ausgleichsfläche / Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Den Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß § 9(1a) BauGB i.V.m. § 9 (1) Nrn. 20. und 25a, BauGB folgende Ausgleichsmaßnahme zugeordnet:
Flurstücke Nr. 582/17 und 582/19, Gemarkung Sprendlingen, Flur 8, (550 m²).
Durch die Eigentümer der Flurstücke 582/15 und 582/16 ist auf dieser Fläche eine zweireihige, im Bereich der Baumlücken dreireihige, Gehölzpflanzung (Pflanzabstand 1 Meter = 250 Stück) mit der Anzahl und in den Sorten:
25 Cornus mas
25 Viburnum opulus
25 Rosa canina
75 Lonicera xylosteum
25 Euonymus europaeus
75 Rhoes alpinum
anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Im Bereich des Flurstücks 582/17 sind darüber hinaus zwei Bäume der Sorte Carpinus betulus, 3xv, StU 18/20 zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Diese Verpflichtung ist durch Baulast zu sichern.

7.5 Dachbegrünung

Flachdächer und Dächer mit einer Neigung bis zu 15° ab einer Dachaufschlagfläche von 1.000 qm sind zu einem Anteil von mindestens 20 % nach Pflanzliste, Kapitel V, zu begrünen.
Die Dachbegrünungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

7.6 Versickerung von Regenwasser gemäß § 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.

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 81 (1) HBO

1. Dachgestaltung

In den Baugebieten eGE 1 und eGE 2 ist eine Dachneigung von 0° bis 15° zulässig.

2. Werbeanlagen

Freistehende Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, an der Stätte der Leistung und jeweils bis zur Oberkante 1. Obergeschoss zulässig. Werbeanlagen mit Wechsel-, Lauf- und Blinklicht sind grundsätzlich unzulässig.

3. Flächenbefestigung

Stellplätze, Zufahrten und sonstige Wege- und Platzflächen sind, soweit diese nicht vom Schwerlastverkehr befahren werden oder aus betrieblichen Gründen eine Versiegelung erforderlich ist, mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Drainagepflaster, Pflaster mit breiten Fugen, Rasengittersteine, Rasenpflaster) herzustellen.

4. Einfriedigungen - Begrünung von Zaunanlagen

Soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, sind im gesamten Baugebiet Einfriedungen, freiwachsende Gehölze oder Hecken und Zäune bis zu einer Höhe von 2,00 m über Oberkante Gelände zulässig.
Undurchsichtige Zaunanlagen ab einer Länge von 10 m sind mit Rankhilfen, Kletter-, Rank- oder Schlingpflanzen nach der Pflanzliste, Kapitel V, zu begrünen. Eine Begrünung mit nichtheimischen Nadelbäumen ist nicht zulässig.

IV. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 (6) BauGB

1. 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.

2. Baumschutzsatzung

Die Satzung zum Schutz der Grünbestände der Stadt Dreieich in der Fassung vom 05.10.2004 ist vollinhaltlich gültig und anzuwenden.

3. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt vollständig im Bereich der Wasserschutzzone III (Zone IIIA beantragt) der Trinkwassergewinnungsanlage für das „Westerwerk Breitensee" der Stadtwerke Dreieich (ehemals Stadtwerke Sprendlingen GmbH). Entsprechende Nutzungsbeschränkungen zum Schutz des Wassereinzugsgebietes vor Beeinträchtigungen sind zu berücksichtigen.

4. Kampfmittel

Im Plangebiet ist mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln zu rechnen.
Auf den Grundstücksflächen ist eine systematische Überprüfung vor Beginn der geplanten Bauarbeiten erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Der Kampfmittelräumdienst beim Regierungspräsidium Darmstadt ist zu kontaktieren um die Maßnahmen abzustimmen.
Da keine Erkenntnisse über oberflächennahe Kampfmittel (Granaten, Minen, usw.) vorliegen, können für unweltechnische Erkundungen und Baugrunduntersuchungen erschütterungsarme Tätigkeiten im nachstehenden Umfang durchgeführt werden:
- Rammsondierungen bis zum Durchmesser von 60 mm
- Bohrungen mit Bohrdurchmesser bis maximal bis zu 100 mm.

Beim Auffinden von Widerständen, die darauf schließen lassen, dass es sich um Kampfmittel handelt, ist eine Sondierung/Bohrung sofort abzubrechen und um 2 m zu versetzen. Der Einsatz der schweren Rammsonde ist nicht vertretbar.
- Schürfungen können mit der gebotenen Vorsicht durchgeführt werden. Dabei ist der Bodenaushub ständig zu beobachten.

Sollte sich bei den Arbeiten der Verdacht auf einen Bombenblindgänger ergeben oder ein Kampfmittel freigelegt werden, ist der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

V. Hinweise

1. Bodendenkmäler

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

2. 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.

3. Bodenschutz

Sollten bei Baumaßnahmen Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung schließen, so ist umgehend ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen und das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, Dezernat Bodenschutz zu informieren.

4. Versickerung

Für diesen Bebauungsplan sind Betriebswasseranlagen (z.B. Zisternen oder Brunnen) möglich. Diese müssen von den künftigen Betreibern gem. §13 Abs.3 der Trinkwasserverordnung vom 21. Mai 2011 formlos beim Fachdienst 37 - Gesundheitsaufsicht - angezeigt werden.

5. Brutzeiten

Durchführung von Rodungs-, Räumungs- bzw. Abbrucharbeiten außerhalb der Brutzeiten (1. März bis 30. September, §39 (5) BNatSchG) sind einzuhalten.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 22.06.2010 unter Beschluss-Nummer XIV/312 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "2/10 GE-Maybachstraße Sprendlingen" gefasst.
Der Beschluß wurde am 03.08.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Magistrat der Stadt Dreieich
Erster Stadtrat

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung erfolgt gemäß § 13a Abs. 3 durch Offenlage der Planung einschließlich der Begründung in der Zeit vom 10.08. bis 24.08.2011.

Der Magistrat der Stadt Dreieich
Erster Stadtrat

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgt zeitlich parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit.

Der Magistrat der Stadt Dreieich
Erster Stadtrat

Abwägung / Billigung und Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 13.12.2011 die im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen abgewogen, den Planentwurf gebilligt und den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Der Magistrat der Stadt Dreieich
Erster Stadtrat

Inkrafttreten

Gem. § 10 (3) BauGB wurde der Satzungsbeschluss am 07.01.2012 ortsüblich bekanntgemacht. Damit tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.

Der Magistrat der Stadt Dreieich
Erster Stadtrat

Pflanzlisten

Pflanzliste für anzupflanzende Laubgehölze

Baumarten:

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

Straucharten:

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

Pflanzliste Dachbegrünung

Stauden:

Kleines Habichtskraut	*Hieracium pilosella*
Scharfer Mauerpfeffer	*Sedum acre*
Milder Mauerpfeffer	*Sedum sexangulare*
Purpurrote Fetthenne	*Sedum telephium*
Prühlingsfingerkraut	*Potentilla neumanniana*
Felsennelke	*Petrorhagia saxifraga*
Echte Hauswurz	*Sempervivum tectorum*
Aetzige Grasilie	*Anthericum ramosum*
Großblütige Braunelle	*Prunella grandiflora*

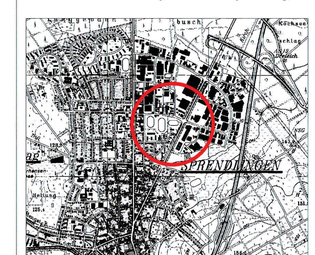
Gräser:

Gemeinschwingel	*Festuca rupicarina*
Wimperperlgras	*Melica ciliata*
Niedrige Segge	*Carex humilis*
Frühlingssegge	*Carex caryophyllea*

Magistrat der Stadt Dreieich
Fachbereich Planung und Bau
DREIEICH

BEBAUUNGSPLAN Nr. 2/10

"GE Maybachstraße Sprendlingen"



Bearbeiter: kl / SK / ab

Stand: 07.01.2012