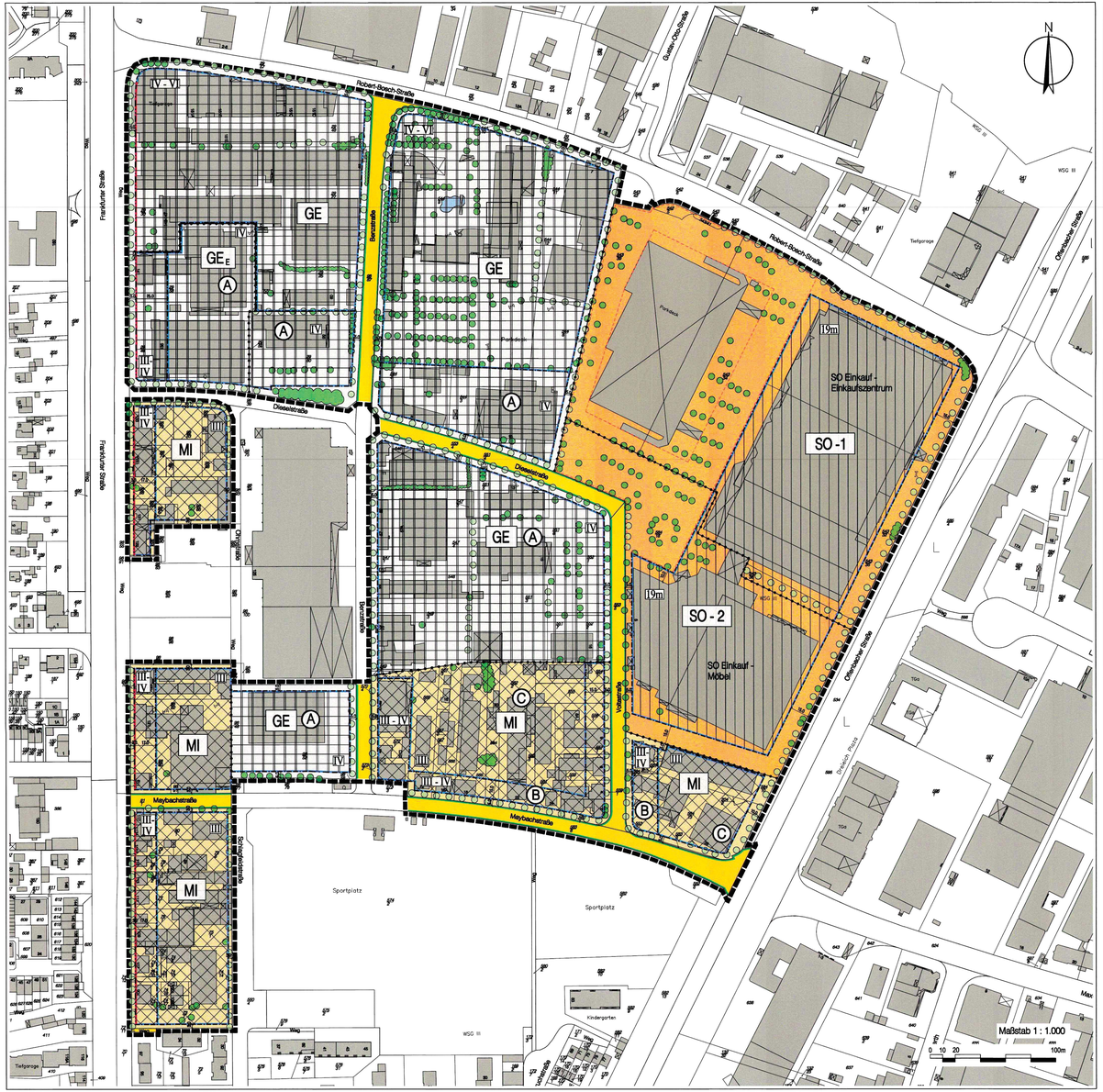


ZEICHENERKLÄRUNG

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB und BauNVO

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

- SO — Sondergebiet, § 11 BauNVO
- GE — Gewerbegebiet, § 8 BauNVO
- GE E — Eingeschränktes Gewerbegebiet, § 8 BauNVO
- MI — Mischgebiet, § 6 BauNVO

z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, § 20 BauNVO

z.B. II - III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß, § 20 BauNVO

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, § 9 (1) 2 BauGB

- Baugrenzen
- Baulinien
- überbaubare Grundstücksfläche - Sondergebiet (SO)
- überbaubare Grundstücksfläche - Gewerbegebiet (GE);/ eingeschränktes Gewerbegebiet (GE E)
- überbaubare Grundstücksfläche - Mischgebiet (MI)

Flächen für Stellplätze und Garagen, § 9 (1) 4 BauGB

- ST — Fläche für Stellplätze und Zufahrten, § 12 BauNVO
- Parkdeck — Fläche für Stellplätze und Parkdeck, § 12 BauNVO

Verkehrsflächen, § 9 (1) 11 BauGB

- Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

Wasserflächen, § 9 (1) 16 BauGB

- Wasserfläche

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, § 9 (1) 25 a, 25 b BauGB

- anzupflanzende Bäume
- zu erhaltende Bäume
- zu erhaltende Gehölze

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Plangeltungsbereiches, § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete / Nutzungsbereiche
- A — Kennbuchstaben unterschiedlicher Nutzungsbereiche
- 20M — Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
- 12 — Gebäudebestand mit Hausnummer

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. 07.2009 (BGBl. I S. 2585).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

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

1.1 SO-1 - Sondergebiet Einkauf - Einkauszentrum" dient der Unterbringung eines Einkaufszentrums (großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO) mit max. 19.500 qm Verkaufsfläche. Zulässig sind ein handelsergänzende Angebote auch Gastronomie und Dienstleistungen.

Davon sind nachfolgende Verkaufsflächenobergrenzen für zentrenrelevante Sortimente festgesetzt:

Babyausstattung	650 qm
Bekleidung	1.250 qm
Blumen	400 qm
Bücher, Papier-, Bürobedarfe und Schreibwaren, Zeitungen	400 qm
Drogeriewaren	1.200 qm
Gardinen, Leuchten	550 qm
Freizeit, Sport, Camping	5.800 qm
Hausrat/Haushaltswaren	1.100 qm
Heimtextilien	400 qm
Nahrungs- und Genussmittel	6.400 qm
Optik, Akustik	350 qm
Schuhe	550 qm
Spielwaren	800 qm
Uhren, Schmuck	250 qm
Unterhaltungselektronik, Medien, Foto	1.200 qm

1.2 SO-2 - Sondergebiet Einkauf - Möbel § 11 (3) i.V.m. § 1 BauNVO

Das Sondergebiet "Einkauf - Möbel" dient der Unterbringung eines Einrichtungshauses mit Möbel- und Einrichtungsfachmärkten im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO mit max. 23.500 qm Verkaufsfläche.

Ausnahmsweise ist zusätzlich zur maximalen Verkaufsfläche die Warenpräsentation von Gartenmöbeln in "Regenden Bauten" (Pflanzenverkauf) mit einer Verkaufsflächenobergrenze von 900 qm gemäß § 9 (2) BauGB für den Zeitraum vom 01.04. bis 31.10. eines Jahres auch außerhalb der Gewebaunen Fläche zulässig.

Unzulässig sind zentrenrelevante Sortimente gem. der "Direkleiter Sortimentsliste" (siehe PKL1.6) als Hauptsortimente.

Davon sind gem. § 31 (1) BauGB ausnahmsweise im Einkaufsbereich sowie Wohnen und Büroflächen zulässigkeitsbedingt beschränkt/zulässig Nicken- und Randsortimente wie folgt zulässig:

- Hausr./ Haushaltsw./ Stoffe, Elektrokleingeräte / - einbaugeräte bis 20% der max. zulässigen Verkaufsfläche
- Kunstgewerbe / Bücher und -ständer, Haushaltswaren, Geschenkartikel, Glas / Porzellan / Keramik bis 10% der max. Verkaufsfläche.

1.3 GE - Gewerbegebiet §§ 9 i.V. m. § 1 BauNVO

Zulässig sind folgende Nutzungen:

- Gewerbebetriebe aller Art
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe mer in der Zone A
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsleiter, die den Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Vergnügungsstätten nur in der Zone A

Unzulässig sind:

- Vergnügungsstätten, außer in der Zone A
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe außer in der Zone A
- Zentrenrelevante Einzelhandels gem. der "Direkleiter Sortimentsliste" (siehe PKL 1.6)

Davon sind gem. § 31 (1) BauGB ausnahmsweise zulässig:

- "Einzelhandelsbetriebe zentrenrelevante Randsortimente" bis max. 10 % der genehmigten Verkaufsfläche.
- Beim Produzierenden Gewerbe, im Handwerk sowie im Handwerk der Verkauf an Endverbraucher von selbst hergestellten Waren und von Waren, die nach Art und Umfang im einzelnen Zusammenhang mit diesen Betrieben stehen. Die Verkaufsfläche darf keinen 20 % der Betriebsfläche (max. 150 qm) nicht übersteigen.
- Tankstellenshop bis zu einer absoluten Verkaufsflächenobergrenze von 150 qm sowie Kiosks bis zu einer absoluten Verkaufsflächenobergrenze von 15 qm.

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 1 Abs. 10 BauNVO folgende im Bebauungsplan gewährleistet und bestandene Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten:

Flurstück, Flur (Gemarkung Sprendlingen)	Straße, Haus -Nr.	Betriebstyp	Verkaufsfläche
544/11, Flur 9	Robert-Bosch-Str. 7	Sportartikel einzelhandlich	800 qm
544/12, Flur 9	Robert-Bosch-Str. 7	Schuhe u. Zubehör	795 qm
646, Flur 9	Dieselstr. 11	Backwaren	45 qm
551/6, Flur 9	Dieselstr. 13	Bekleidung aveile Schuhe u. Zubehör	490 qm
551/6, Flur 9	Dieselstr. 15	Nahrungs- u. Genussmittel	700 qm
552/3, Flur 9	Volkswb. 16	Schuhe u. Zubehör, Bekleidung	560 qm
29/60, Flur 9	Benzstr. 56	Nahrungs- u. Genussmittel	830 qm

Denen Verkaufsfläche darf jeweils um bis zu max. 10 % der genehmigten Verkaufsfläche erweitert werden.

1.4 GE-E - Eingeschränktes Gewerbegebiet §§ 9 i. V. m. § 1 BauNVO

Zulässig sind folgende Nutzungen:

- Gewerbebetriebe aller Art
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe mer in der Zone A
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsleiter, die den Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Vergnügungsstätten nur in der Zone A

Unzulässig sind:

- Vergnügungsstätten, außer in der Zone A
- Gewerbebetriebe, deren genehmigte Immissionswerten Sicherstellungsnachweis Schallabstandsgrenzen von 65 dB(A)nm im Tag und 45 dB(A)nm in der Nacht (Beurteilungspegel) nicht eingehalten werden. Immissionsrichtwerte sind in Anlehnung an die Immissionsgebiete im nördlichen Teil der Stadt gelegenen Wohngebiete.
- Zentrenrelevanter Einzelhandel gem. der "Direkleiter Sortimentsliste" (siehe PKL 1.6)

Denn sind gem. § 31 (1) BauGB ausnahmsweise zulässig:

- "Einzelhandelsbetriebe zentrenrelevante Randsortimente" bis max. 10 % der genehmigten Verkaufsfläche.
- Beim Produzierenden Gewerbe, im Handwerk sowie im Handwerk der Verkauf an Endverbraucher von selbst hergestellten Waren und von Waren, die nach Art und Umfang im einzelnen Zusammenhang mit diesen Betrieben stehen. Die Verkaufsfläche darf keinen 20 % der Betriebsfläche (max. 150 qm) nicht übersteigen.
- Läden zur Gebäudereinigung bis zu einer absoluten Verkaufsflächenobergrenze von 400 qm sowie Kiosks bis zu einer absoluten Verkaufsflächenobergrenze von 15 qm

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 1 Abs. 10 BauNVO folgende im Bebauungsplan gewährleistet und bestandene Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten:

Flurstück, Flur (Gemarkung Sprendlingen)	Straße, Haus -Nr.	Betriebstyp	Verkaufsfläche
646/13, Flur 9	Maybachstr. 16	Unterhaltungselektronik und Zubehör	20 qm
646/13, Flur 9	Maybachstr. 26	Kommunikationsnetzwerktrik	260 qm
968/82, Flur 9	Frankfurter Str. 121	Coffee-Shop und Verkauf	140 qm

Denen Verkaufsfläche darf jeweils um bis zu max. 10 % der genehmigten Verkaufsfläche erweitert werden.

1.6 Zentrenrelevante Sortimente ("Direkleiter Sortimentsliste")

Armaturen
Babyausstattung
Basteln und Gesellenartikel
Bettwäsche aller Art
(Schuh-) Blumen
Bücher
Bürobedarf
Camingartikel
Computer, Kommunikationselektronik
Dekoartikel
Drogerieartikel und -großgerätte
Foto, Video
Gardinen und Zubehör
Glas, Porzellan, Keramik
Haushaltswaren, Bestecke
Haus- (Heimtextilien, Stoffe
Kosmetika und Parfümerieartikel
Kunstgewerbe / Bilder und -rahmen
Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle
Leuchten und Elektrowaren
Musikalien
Nähmaschinen
Nahrungs- und Genussmittel
Optik und Akustik
Pflanzen, Blumen, Schaubeeter
Reformwaren
Sanitärwaren
Schuhe und Zubehör
Schreibwaren
Sportartikel einschl. Sportgeräte
Textilien
Uhren / Schmuck, Gold und Silberwaren
Unterhaltungselektronik und -zubehör
Waffen, Jagdbedarf
Zeitungen / Zeitschriften

Nicht zentrenrelevante Sortimente ("Direkleiter Sortimentsliste")

Bein, Sanitärinstallationen und -zubehör
Bauelemente, Baustoffe
Beleuchtungskörper, Lampen
Bettwäsche, Tischwäsche, Tapeten
Büromaschinen (ohne Computer)
Fahrräder
Fahrzeuge und Zubehör
Motorräder Fahrzeuge aller Art und Zubehör
Fachwerk, Latwerk
Fliesen
Gartenbauer, -gerätte
Herde / Öfen
Holz
Installationsmaterial
Kinderwagen / -sitze
Kleider (ohne Kürschnerwaren)
Möbel (inkl. Bürowaren)
Pflanzen und -gerätte
Rollläden und Markisen
Werkzeuge
Zweiräder

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

2.1 Zulässige Grundfläche - GRZ §§ 16 und 19 BauNVO

SO-1, SO-2:

Die zulässige Grundfläche wird bestimmt durch die in der Planzeichnung dargestellte überbaubare Fläche.

Die zulässige überbaubare Fläche kann 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

bis zu einer GRZ von maximal 0,95 überschritten werden.

GE, GE-E:

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

Eine Überschreitung der zulässigen überbaubaren Fläche 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

ist nicht zulässig.

MI:

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.

Die zulässige überbaubare Fläche kann gem. § 19 (4) BauNVO für

- Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO)

2.2.1 Zulässige Vollgeschosse / Traufhöhe

Die zulässigen Vollgeschosse sind gem. Planeinschrieb festgesetzt.

Dabei entsprechen die Vollgeschosse folgenden maximal zulässigen Traufhöhen:

2 Vollgeschosse - max. Traufhöhe 7 m
3 Vollgeschosse - max. Traufhöhe 10 m
4 Vollgeschosse - max. Traufhöhe 13 m
5 Vollgeschosse - max. Traufhöhe 16 m
6 Vollgeschosse - max. Traufhöhe 19 m

Die maximalen Traufhöhen werden gemessen zwischen der Oberkante der Attika bzw. den Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Oberkante Dachhaut und der Oberkante der Verglasung der Dachkonstruktion.

3. Überschreitung von Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO, § 31 (1) BauGB)

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

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) 24 BauGB)

MI:

Entlang der Frankfurter Straße sowie entlang der Maybachstraße ist zum Schutz der Wohnräume gegen Außenlärm, Lärmpegelbereiche, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gem. Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise") erfüllt. Ersatzweise sind passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen.

Tabelle 8 der DIN 4109: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel"	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	Büroräume [1] und ähnliches
		dB(A)	erf. R'w,res	des Außenbauteile in dB	
1	I	bis 55	35	30	30
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	50	50	45
7	VII	> 80	[2]	[2]	50

1) Aufenthaltsräume von Büroräumen, die keinen dauernden Aufenthalt aufgrund der in ihnen ausgeübten Tätigkeiten erfordern, sind wie Aufenthaltsräume in Wohnungen zu behandeln.
2) Die Anforderungen sind nach Maßgabe der örtlichen Gegebenheiten festzusetzen.

Tabelle 9 der DIN 4109: Korrekturwerte für die erforderliche resultierende Schalldämm-Maß nach Tabelle 8 in Abhängigkeit von Verhältnis $S_{(W)}/S_G$

Eigenschaften	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
$S_{(W)}/S_G$	0,8	0,7	1,0	1,5	1,3	0,6	0,4	0,5	0,4	0,3
Korrektur	+3	+4	+3	+2	+1	0	-1	-2	-3	-4

$S_{(W)}$: Gesamtfläche aller Außenbauteile eines Aufenthaltsraumes in m^2
S_G: Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in m^2

5. Flächen zum Anpflanzen / zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für Erhaltung und Bepflanzung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 (1) 25a,b BauGB, § 9 (1) 20 BauGB)

5.1 Anpflanzung von Bäumen

An den in der Planzeichnung dargestellten Standorten sind heimische Laubbäume der Pflanzliste 1 (PKL 2) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Abweichungen von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten sind bis zu maximal 5,0 m zulässig. Zulässige Lage / Fenster zu beachten. Auf die Anpflanzung kann dann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn die festgesetzten Standorte nicht mit den gepflanzten Grundstückszufahrten zu vereinbaren sind.

Entlang der Gliederlinien Verkehrsfläche ist auf den privaten Grundstücken in ca. alle 10 m ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf der Fläche ist ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Wenn die Bepflanzung nicht mit einer geplanten Grundstückszufahrt zu vereinbaren ist, kann in diesem Fall der Abstand der einzelnen Bäume variiert werden oder ein Baumersatz erfolgen.

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

Stellplatzanlagen sind mit Bäumen gem. der Stellplatzsatzung der Stadt Dreieich zu gliedern. Dabei sind Laubbäume der Pflanzliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Je angefangene 800qm Grundstücksfläche ist ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die auf den Stellplätzen gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Dreieich anzupflanzenden Bäume sind in Pflanzbeete mit einer Mindestgröße von 6qm Baumscheibe zu pflanzen. Die anzupflanzenden 50% heimischen Bäume sind Bäume der Pflanzliste 1 und 2 zu verwenden.

5.2 Erhaltung vorhandener Straßenbäume und fließender Gehölzbestände

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume und fließenden Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und während der Bauphase nach RAS -LP4 ("Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tiere" Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen 1992) wirksam zu schützen. Ausnahmsweise, Angepasste Bäume / Baumbestände sind durch Gehölze der Pflanzliste 1 zu ersetzen.

Eine Beeinträchtigung von Bäumen durch die temporäre Errichtung "Regenden Bauten" im Bereich des SO-2 ist zu vermeiden. Für einen ausreichenden Abstand solcher Bauten zu den Bäumen ist Sorge zu tragen.

5.3 Zu begrünende Freiflächen

GE, GE-E, MI:

20% der Grundstücksfläche sind intensiv zu begrünen, wobei der Anteil fließenden Gehölzbestände 30% nicht unterschreiten darf. Ständige Grünflächen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

5.4 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15 ° Neigung sind mit einer extensiven Begrünung entsprechend den Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung / Landschaftsbau e.V. Bonn zu versehen. Wird das Dach für die Ausnutzung der Sonnenenergie durch eine Fotovoltaikanlage o.ä. genutzt, kann von einer Begrünung abgesehen werden.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 81 (1) HBO

Rechtsgrundlagen:

- § 81 der Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. II, 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.11.2010 (GVBl. I S. 424)

1. Dachgestaltung

SO-1, SO-2, GE, GE-E:

Es ist eine Dachneigung bis 15° zulässig.

MI:

Bei 1- und 2-geschossiger Bebauung ist eine Dachneigung von 0° bis 45° zulässig.

Bei 3- und 4-geschossiger Bebauung ist eine Dachneigung von 0° bis 30° zulässig.

2. Werbeanlagen

Zulässigkeits Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und bis zur jeweils meistbaut zulässigen Gebäudehöhe zulässig.

Werbeanlagen mit Wechsel-, Lauf- und Blinklicht sind unzulässig.

3. Flächenversiegelung

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

4. Einfriedungen - Begrünung von Zaunanlagen

Auf den seitlichen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

Einfriedungen sind vorzugsweise mit Heckenpflanzungen auszuführen.

Umfangreiches Zaunanlagen ab einer Länge von 10m sind mit Strauchern, Kletter-, Rank- oder Schlingpflanzen zu begrünen. Eine Begrünung mit nicht - heimischen Nadelhölzern ist nicht zulässig.

C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

Umweltbezügliche Untersuchung / Erkundung für das Grundstück Dieselstraße 10

Auf Grund der ehemals sehr starken Belastung des Gebietes sollte bei Umnutzung oder Tiefbauarbeiten auf dem Gelände im Vorfeld eine orientierende umweltbezügliche Untersuchung durchgeführt werden.

Artenschutzmaßnahmen

Zur Unterstützung von Vorkommen gefährdeter Arten in der Gebäudeinnenbereichen bzw. zur Vorbeugung von artenschutzrelevanten Sachverhaltungen sind die Umsetzung der nachfolgend aufgeführten Maßnahmen empfohlen:

- Einsatz von Natriumdampfhochdruckdampfen (NSDT - Lampe) zur Minderung von beleuchtungsbedingtem Lockeffekten und Totalverlusten bei der lokalen insektenfarne (verschobenes Spektrum der emittierten Lichtstrahlung, Tatsächlichkeitung zur freien Landschaft).
- Bei Gebäudeöffnungen sollten unbetasteuerte Pflanzpflätze (nächtige Nistkastenquade für diverse Heutlgebrüterart) verwendet werden.
- Bei Neu- und Umbauten sollten Fledermausquartiere (v.a. für die Zwergfledermaus, Art nach Anhang IV der FFH -Richtlinie, Vorkommen sind für den Umgebungsbereich belegt) hergestellt werden. Dazu sollten Einflugmöglichkeiten für Fledermäuse Inebesondern im Dachbereich geschaffen werden.
- Bei Neu- und Umbauten höherer Gebäude sollten ab dem 3. Stockwerk Turmfalkenkästen installiert werden.
- Bei Neu- und Umbauten sollten Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter eingebaut werden.
- Installation von Hausmarder-Kästen.
- Die notwendige Rodung von Gehölzen sollte nur zwischen dem 01.Oktober und dem 14. Februar erfolgen, um den Verlust bereits Brutbereiten von Vögeln zu vermeiden. Außerhalb dieses Zeitraumes ist eine Rodung von Gehölzen ohne Genehmigung nicht zulässig (§ 39 (5) 2 Bundesnaturschutzgesetz).

Artenschutzrechtliche Verstöße

Bei Um- und Anbauten von bzw. an vorhandenen Gebäuden kann es zu artenschutzrechtlichen Verstößen gem. gemäß § 44 Abs. 1 Bauordnungsrechtlichen kommen, wenn There der besonders oder streng geschützten Arten in oder an den Altgebäuden vorkommen. Dies betrifft insbesondere Fledermäuse und Vögel. Es ist zu beachten, dass es sich bei den Fledermäusen um Arten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie (§ 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz) handelt, welche, wenn sie können, tel die Unterschlupfstätte des Kreises Offenbach zu informieren.

Behandlung des Niederschlagswassers

Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser zu versickern, es soll es nicht in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser oder für die Grundwasserbeschaffung genutzt wird. Dabei kann die Dimensionierung der Zisternen / Rückhaltebecken gem. eventuell verwendet werden. Vorhandene wasserundurchlässig befestigte Flächen, wie z.B. Stellplätze und Stellplatzanlagen, Hofflächen, Abstellflächen, Zufahrten und Wege sind, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Die Versickerung ist nicht zulässig, wenn dadurch gewerbliche Nutzung, das zulässt.

Für die Planung und Dimensionierung der Versickerungsanlagen ist eine Überprüfung der lokalen Versickerungsverhältnisse durch einen Fachbetrieb / Fachgutachter erforderlich. Es ist möglich, dass eine Versickerung aufgrund der jeweiligen Bodenverhältnisse nicht möglich ist.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt vollständig im Bereich der Wasserschutzzone III der Grünwasserschutzgebietes "Langen-Mörfelden" (Rechtsverordnung vom 27.11.1974 und 1. Änderungsverordnung vom 27.11.1980). Es ist entsprechende Nutzungsbeschränkungen zum Schutz der Wasserversorgungsanlagen von Grundwasser gem. Ziffer 5 und Tabelle 6 und 8 der DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise") erfüllt. Ersatzweise sind passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen.

Tabelle 6 der DIN 4109: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel"	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	Büroräume [1] und ähnliches
		dB(A)	erf. R'w,res	des Außenbauteile in dB	
1	I	bis 55	35	30	30
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	50	50	45
7	VII	> 80	[2]	[2]	50

1) Aufenthaltsräume von Büroräumen, die keinen dauernden Aufenthalt aufgrund der in ihnen ausgeübten Tätigkeiten erfordern, sind wie Aufenthaltsräume in Wohnungen zu behandeln.
2) Die Anforderungen sind nach Maßgabe der örtlichen Gegebenheiten festzusetzen.

Tabelle 9 der DIN 4109: Korrekturwerte für die erforderliche resultierende Schalldämm-Maß nach Tabelle 8 in Abhängigkeit von Verhältnis $S_{(W)}/S_G$

Eigenschaften	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
$S_{(W)}/S_G$	0,8	0,7	1,0	1,5	1,3	0,6	0,4	0,5	0,4	0,3
Korrektur	+3	+4	+3	+2	+1	0	-1	-2	-3	-4

$S_{(W)}$: Gesamtfläche aller Außenbauteile eines Aufenthaltsraumes in m^2
S_G: Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in m^2

VERFAHRENSÜBERSICHT

Aufstellungsbeschluss: Der Magistrat der Stadt Dreieich
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 (1) BauGB durch den Magistrat der Stadtverordnetenversammlung von 30.04.1991 eingestellt.
Die Bekanntmachung erfolgte in der Offenbach Post am 02.08.1991.

Dreieich, den _____ Erster Stadtrat

Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB: Der Magistrat der Stadt Dreieich
Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) ist durch Aushang im Rathaus vom 19.11.2008 bis 19.12.2008 und Auslage vom 19.11.2008 bis 19.12.2008 erfolgt.
Die Bekanntmachung erfolgte in der Offenbach Post am 04.11.2008.

Dreieich, den _____ Erster Stadtrat

Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB gem. § 4 (1) BauGB: Der Magistrat der Stadt Dreieich
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 31.01.2008 bis 22.02.2008 statt.

Dreieich, den _____ Erster Stadtrat

Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB gem. § 4 (2) BauGB: Der Magistrat der Stadt Dreieich
Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 2 BauGB von der Offenbach Post am 11.10.2010 bis 12.11.2010 erfolgt.

Dreieich, den _____ Erster Stadtrat

Offenlage: Der Magistrat der Stadt Dreieich
Nach Beschlussfassung in der Offenbach Post am 05.10.2010 hat der Plan mit Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 11.10.2010 bis 12.11.2010 öffentlich ausgelegen.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Dreieich, den _____ Erster Stadtrat

Satzungsbeschluss: Der Magistrat der Stadt Dreieich
Nach Fassung der Einwände/Anregungen der Fraktionen/Ausschüsse und Prüfung der eingegangenen Anregungen hat die Stadtverordnetenversammlung am 23.06.2011 den Bebauungsplan einschließlich integrierten Grünordnungsplan mit Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Festsetzungen nach § 81 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB als Satzung beschlossen und der Begründung zugestimmt.

Dreieich, den _____ Erster Stadtrat

Bekanntmachung: Der Magistrat der Stadt Dreieich
Der Bebauungsplan und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist nach § 10 Abs. 3 BauGB am 25.06.2011 in der Offenbach Post bekannt gemacht.

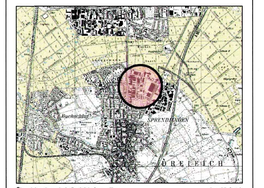
Dreieich, den _____ Erster Stadtrat

DREIEICH

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 2 / 90

"Gewerbegebiet - Südlich der Robert-Bosch-Straße"

Stand: 21.06.2011



Übersicht: Ausschnitt Dreieich-Sprendlingen — ohne Maßstab

PLANUNGSTEAM
Dipl.-Ing. D. Siebert — Landgrabenweg 35A — 64293 Darmstadt
Telefon: 06151 / 936508-0 — Fax: 06151 / 936508-28 — e-mail: info@planungsteam-hm.de