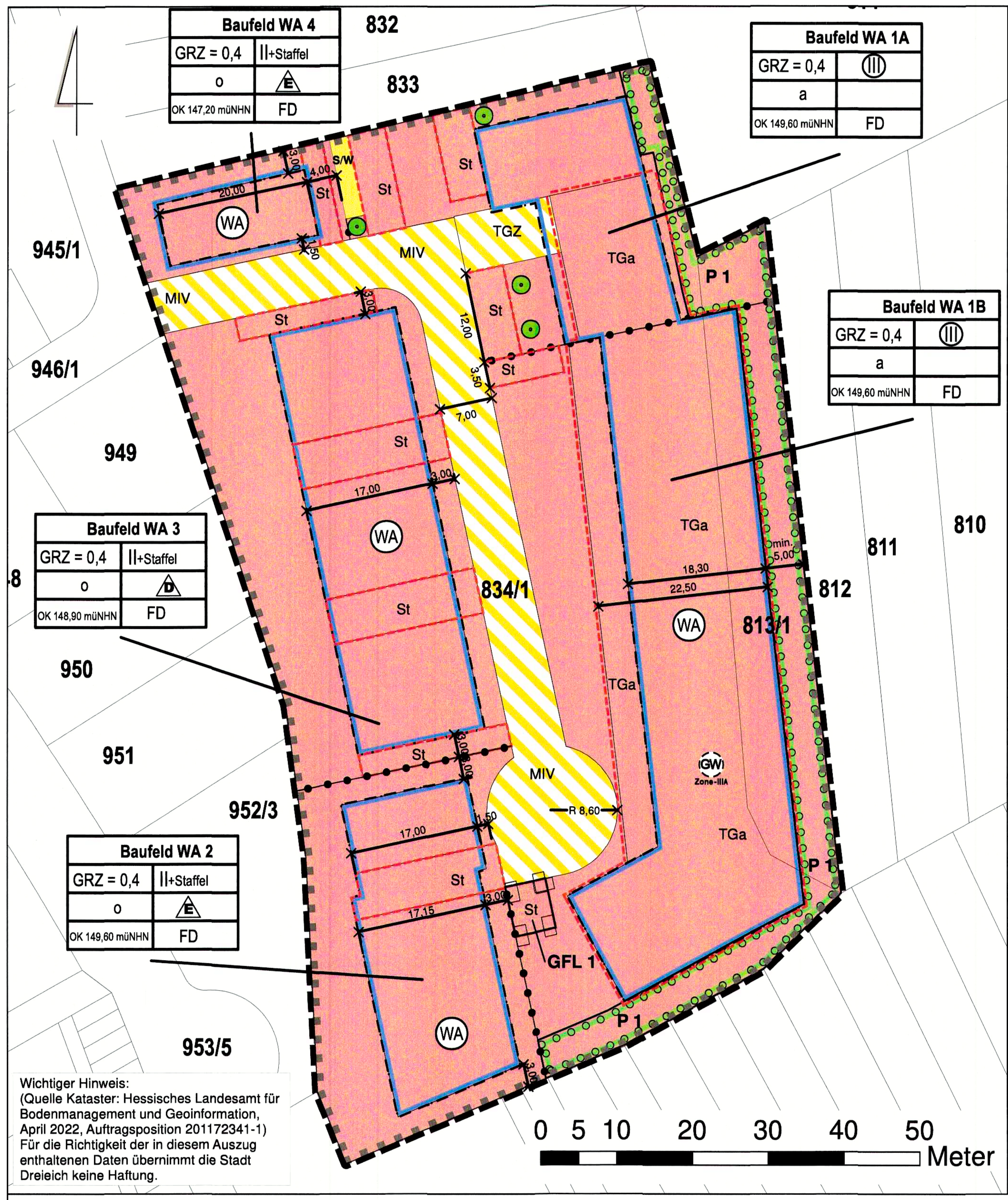


Verfahrensvermerke

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am (Frist Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 bis zum 31. Dezember 2021)	03.12.2019
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht am	11.12.2019
(2. Aufstellung) Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am (Frist Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 bis zum 31. Dezember 2024)	28.09.2021
(2. Aufstellung) Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht am	13.11.2021
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	13.11.2021
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich	22.11.2021 22.12.2021
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom mit Fristsetzung bis einschließlich	15.11.2021 22.12.2021
Der Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am	19.07.2022
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	06.08.2022
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich	15.08.2022 16.09.2022
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom mit Fristsetzung bis einschließlich	10.08.2022 16.09.2022
Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am	28. März 2023

Die Bekanntmachungen erfolgten in der Offenbach Post.

Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Dreieich, den 25. April 2023

Markus Heller
Erster Stadtrat

STADT DREIEICH 24

Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am 28. April 2023

Dreieich, den 28. April 2023

Markus Heller
Erster Stadtrat

STADT DREIEICH 24

Legende

Füllschema der Nutzungsschablone

Baufeld WA 4		Baufeld
GRZ = 0,4	II+Staffel	Grundflächenzahl (GRZ) / Zahl der Vollgeschosse
o	E / D	Bauweise / nur Einzel- bzw. Doppelhaus zulässig
OK 147,20 müNHN	FD	Höhenfestsetzung über Normalhöhennull / Dachgestaltung

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 2 bis 11 BauNVO)
WA — Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)
0,4 — Grundflächenzahl (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
II / III — Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß/zwingend (§ 16 BauNVO)
Ok 149 müNHN — Oberkante der baulichen Anlagen in Meter über Normalhöhennull (§§ 16 und 19 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 22 bis 23 BauNVO)
o/a — offene Bauweise/ abweichende Bauweise
E / D — nur Einzel- bzw. Doppelhaus zulässig
Baugrenze (§ 23 BauNVO)
FD — FD = Flachdach, Dachgestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Stellplätze, Garagen, Carports, Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
TGa = Tiefgarage, St = Stellplatz

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung,
MIV = Mischverkehrsfläche
TGZ = Privatstraße Tiefgaragenzufahrt

Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
S/W — Flächen für die Versorgung mit Strom und Wärme

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechtenzu belastende Fläche, GFL 1

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindung für Bepflanzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und 25a BauGB)
Anpflanzen von Bäumen
P 1 — Flächen zum Anpflanzen von Bäumen / Sträuchern und sonstiger Bepflanzung, Heckenpflanzung Fläche P 1

Sonstige Festsetzungen
Vernässungsgefährdete Gebiete (Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3,00 m Flurabstand / § 9 Absatz 5 BauGB)
Grenze des Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Nachrichtliche Übernahme
GW Zone-IIIA — Trinkwasserschutzgebiet "Wasserwerk Breitensee", in Ausweisung, Zone III A, gesamter Planausschnitt

Sonstiges
834 — Flurstücksgrenzen / Flurstücksnummern

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO))

1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit (i.V.m.) § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO)
1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (Baufelder WA 1A, WA 1B, WA 2 bis WA 4) sind zulässig:
- Wohngebäude sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässig:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind nicht zulässig:
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- nicht störende Handwerksbetriebe.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet Baufelder WA 2 bis WA 4 ist pro Gebäude nur eine Wohnung zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)
2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 Abs. 1 BauNVO)
2.1.1 Die durch Planeintrag festgesetzte Grundflächenzahl des Allgemeinen Wohngebiets der Baufelder WA 2 bis WA 4 darf durch Grundflächen von Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zur einer GRZ II von max. 0,6 überschritten werden.
2.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet, Baufelder WA 1A und WA 1B ist eine Überschreitung der GRZ durch Grundflächen von Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer GRZ II von max. 0,8 zulässig.

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
2.2.1 Die gemäß Planeintrag festgesetzten Vollgeschosse gelten als Höchstmaß bzw. in Baufeld 1A und 1B als zwingendes Maß.
2.2.2 Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach der Hessischen Bauordnung (HBO) als Vollgeschosse definiert werden.

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
2.3.1 Die Bezugshöhe bezieht sich auf Normalhöhennull.
2.3.2 Die maximale Gebäudehöhe wird gemessen vom jeweiligen Bezugspunkt bis zur Oberkante der obersten Attika.
2.3.3 Die festgesetzte max. Gebäudehöhe darf für Anlagen zur Sonnenenergienutzung (z.B. Solarthermie, Photovoltaik) um bis zu 2,00 m überschritten werden.
2.3.4 Notwendige Aufbauten zu technischen Zwecken (z.B. Aufzugsüberfahrten) dürfen die festgesetzte max. Gebäudehöhe ausnahmsweise um 2,00 m mit einer Grundfläche von höchstens 10 m² überschreiten.
Überschreitungen der Gebäudehöhe müssen allseitig mindestens einen Abstand entsprechend der Höhe des Aufbaus zur darunterliegenden Gebäudeaußenwand aufweisen.

3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 und Abs. 4 BauNVO)
Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
In der abweichenden Bauweise wird jede Längenbeschränkung aufgehoben. Die Gebäude sind in geschlossener bzw. verketteter Bauweise zu errichten, wobei zur Ostseite hin durchgängig die Höhe der dreigeschossigen Wohngebäude einzuhalten ist. Die den öffentlichen Straßen zugewandten Außenwände sind durch mindestens 0,7 m tiefe Vor- oder Rücksprünge in Abschnitte von höchstens 15 m Länge zu gliedern.

4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
4.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
4.1.1 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen mit folgender Ausnahme nicht überschritten werden. Die Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Kellerlichtschächte und Flucht- und Rettungstreppen ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO).
4.1.2 Im Baufeld 1B ist zur Mischverkehrsfläche hin (Westseite) eine zusätzliche Überschreitung der Tiefgaragenfläche mit je einer maximalen Tiefe von 3 m und einer maximalen Breite von 2,0 m zur Errichtung von offenen Fluchttreppen zulässig.

5 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO)
Einrichtungen und Anlagen für Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

6 Stellplätze, Garagen, Carports, Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
6.1 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 BauNVO)
6.1.1 Der Bedarf an privaten Stellplätzen ist auf dem jeweiligen Baugrundstück sowie der Gemeinschaftsanlage Zweckbestimmung Tiefgarage im Baugebiet unterzubringen. Abweichend zur Stellplatzsatzung Dreieich (2023) sind entlang der Erschließungsstraße über die gesamte Grundstücksbreite direkt anzufahrende Stellplätze im Vorgartenbereich zulässig.
6.1.2 Stellplätze sowie Garagen und Carports auf den jeweiligen Baugrundstücken sind mit Ausnahme der Fahrradabstellplätze nur innerhalb der Baufenster und der festgesetzten Flächen zulässig. Einzelgaragen und Carports sind in den Baufeldern WA 1A und WA 1B mit Ausnahme der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Fläche GFL 1 nicht zulässig. Ausnahmsweise können Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen außerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zugelassen werden.

6.2 Gemeinschaftsanlage – Zweckbestimmung Stellplätze und Elektromobilität (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
6.2.1 Die Tiefgarage ist eine Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB.
Die Tiefgarage ist nur in dem mit „TGa" gekennzeichneten Baufeld als ein unterirdisches Garagengeschoss zulässig.
6.2.2 Die Tiefgarage dient dem Nachweis der erforderlichen Stellplätze entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Dreieich. 30 % aller Stellplätze werden mit Ladesäulen für E-Mobilität ausgerüstet.
6.2.3 Die Stellplätze in der Tiefgarage sind den Baugrundstücken im Plangebiet zugeordnet.

7 Flächen für die soziale Wohnraumförderung (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
Innerhalb des Baufeldes WA 1A sind auf mind. 70 % der zulässigen Geschossflächen gem. § 20 Abs. 3 BauNVO Wohnungen zu errichten, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

8 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
8.1 Die Erschließungsstraße wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Mischverkehrsfläche (MIV) festgesetzt.

8.2 Die Zufahrt zur Tiefgarage wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Privatstraße Tiefgaragenzufahrt (TGZ) festgesetzt.

9 Flächen für Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
Anlagen zur Stromversorgung des Baugebiets mit der Zweckbestimmung Trafostation sowie Anlagen zur zentralen Wärmeerzeugung sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen für Versorgungsanlagen zulässig und nur, sofern sie zur Versorgung des Gebiets notwendig sind.

10 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
11.1 Wasserdurchlässige Befestigungen
Wege, Zufahrten, Stellplätze und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Davon ausgenommen sind barrierefreie Zugänge. Als wasserdurchlässig im Sinn dieser Festsetzungen werden alle Oberflächenbefestigungen mit einem mittleren Abflussbeiwert von max. 0,5 nach DWA-A 138 in Verbindung mit DWA-A 117 und DWA-M 153 angesehen. Dies gilt nur, soweit keine Gefährdung der Schutzgüter Boden und Grundwasser zu erwarten ist. Auf eine wasserdurchlässige Befestigung kann verzichtet werden, wenn die breitflächige Versickerung in den Seitenflächen gewährleistet werden kann.

11.2 Maßnahmen zum Artenschutz
11.2.1 Bauzeitenregelung
Notwendige Rodungsmaßnahmen von Gehölzen dürfen nur zwischen dem 1. Oktober und vor dem 1. März erfolgen, um den Verlust von Brutplätzen von Vögeln zu vermeiden (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz). Außerhalb dieses Zeitraumes ist eine Rodung von Gehölzen ohne Genehmigung nicht zulässig.
Bei allen Fäll- und Rodungsarbeiten ist eine ökologische Baubegleitung vorzusehen, um einer Zerstörung von Brutplätzen bzw. von Quartieren (Fledermäuse, Bilche etc.) vorzubeugen.
11.2.2 Regelung bei baulichen Veränderungen
Bei baulichen Veränderungen (Abriss, Neu-, Aus-, Erweiterung- und Umbauten) im Bebauungsplangebiet sind die Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Das konkrete Vorgehen ist in jedem Einzelfall vor Baubeginn mit der zuständigen Behörde abzustimmen.
11.2.3 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung
Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (LED-Leuchten, Natrium-Hochdampflampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen.
11.2.4 Verhinderung von Vogelschlag
Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten mit einer Fläche größer 20 m² bzw. an durchscheinenden Fensterfronten (z. B. Eckverglasungen) ist für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) zu reduzieren. Zur Verringerung der Spiegelwirkung ist eine Verglasung mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zulässig.

11.3 Maßnahmen zum Gebietsschutz
11.3.1 Verhinderung von Beeinflussung des Grundwasserstroms im Umfeld des Naturschutzgebietes „Oberwiesen von Sprendlingen"
Durch den Einbau eines Mineralgemischs (0/32 oder 0/45 in Anlehnung an die DIN 4095) im Arbeitsraum der Tiefgarage und auf der Sohle der Baugrube können Beeinträchtigungen des Grundwasserstroms durch das Bauwerk vermieden werden. Als Mineralgemisch dürfen ausschließlich natürliche Materialen Verwendung finden. Die technische Umsetzung und die Wirksamkeit der Maßnahme ist im Rahmen des Bauantrags nachzuweisen.

12 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die gemäß der Planzeichnung ausgewiesene Fläche GFL 1 (Zufahrt, Stellplätze) ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des westlich anschließenden Grundstückes mit dem südlichsten Einzelhaus (Baufeld WA 2) belastet.

13 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB)
13.1 Einsatz erneuerbare Energie (§ 9 Abs. 1 Nr.23b BauGB)
13.1.1 Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen wie Leitungsstränge, Schächte, ggf. auch statische Aufwendungen im Dachbereich für den Einsatz erneuerbarer Energien (insbesondere Solarenergie) vorzusehen.
13.1.2 Je Einfamilienhaus ist eine Ladesäule für E-Mobilität vorzusehen. In der Tiefgarage sind 30 % aller Stellplätze mit Ladesäulen für E-Mobilität auszurüsten.

13.2 Maßgeblicher Außenlärmpegel an schutzbedürftigen Räumen
13.2.1 Das gesamte Bebauungsplangebiet wird dem Lärmpegelbereich III zugeordnet und die nachfolgenden Maßnahmen zur Schalldämmung festgesetzt.
Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" Ausgabe Januar 2018, einzuhalten. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R´ w,ges der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 1 (Januar 2018) auf der Grundlage des Lärmpegelbereich III unter Berücksichtigung eines maßgeblichen Außenlärmpegels L a von 65 dB(A) für Aufenthaltsräume in Wohnungen zu einem erforderlichen R´ w,ges von mindesten 35 dB. Von diesen Festsetzungen zur Schalldämmung der Gebäudeaußenbauteile schutzbedürftiger Räume kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich für das konkrete Objekt aus fassadengenauen Detailberechnungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben. Grundlage für die Berechnung sind die DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen" in Verbindung mit der DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" bzw. deren Nachfolgenormen.
13.2.2 Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen
Für Wohn- und Kinderzimmer sowie zum Schlafen genutzte Räume der Baufelder WA 1A und WA 1B mit Fenstern zur Ost- oder Südseite wird festgesetzt, dass sie mit Lüftungseinrichtungen auszustatten sind, durch die die geforderte Luftschalldämmung der Außenbauteile nicht verringert wird.
Für die Grundrissgestaltung der verketteten Bebauung im Osten des Plangebietes (Baufeldern WA 1A und WA 1B) wird empfohlen, dass Wohn- und Kinderzimmer sowie Schlafräume mit Fenster nach Westen bzw. Norden orientiert werden.
13.2.3 Außenwohnbereiche Baufelder WA 1A und WA 1B
In den Baufeldern WA 1A und WA 1B sind Freisitze wie Terrassen und Balkone an der schallzugewandten Ostseite und Südseite der Bebauung nicht zulässig.
13.2.4 Schutz gegen Lärm bei stationären Geräten
Luftwärmepumpen, Klimaanlagen, Lüftungsgeräte, Mini-Blockheizkraftwerke und vergleichbare Anlagen sind in Abhängigkeit ihrer Schallleistung einschließlich eines Zuschlags von 6 dB(A) für Ton- und Informationshaltigkeit (TI-Zuschlag) so zu errichten und zu betreiben, dass die Immissionsrichtwerte von schützenswerten Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 der Nachbarbebauung im Wohngebiet einzuhalten sind. Stationäre Anlagen, wie z.B. Luftwärmepumpen, Klimageräte, dürfen keine ton- und/oder impulshaltigen oder tieffrequente Geräusche erzeugen (siehe „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" vom Länderausschuss Immissionsschutz, 28.08.2013; Tabelle 1: Erforderliche Abstände abhängig von der Baugebietsnutzung).

14 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)
14.1 Anpflanzungsgebote
14.1.1 Oberirdische Stellplatzflächen sind mit Bäumen gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Dreieich in der jeweils gültigen Fassung zu gliedern. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Empfohlen werden Laubbäume der Pflanzliste E 1.2 oder in gleicher Qualität Baumarten der Straßenbaumliste der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz (GALK e.V., Link: https://strassenbaumliste.galk.de). Sie sind in Pflanzgruben von 2 x 3 m Grundfläche mit einem Volumen von min. 10 m³ je Baum zu pflanzen. Von den in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorten darf um bis zu 5,00 m abgewichen werden. Die Anpflanzungen müssen spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung (Schlussabnahme) erfolgen.
14.1.2 Auf den eingetragenen Flächen P 1 in den Baufeldern WA 1A und WA 1B sind auf der gesamten Fläche P 1 gebietsheimische Sträucher (Herkunftsgebiet 4, Empfehlung Pflanzliste E 2, unterstrichene Arten) im Verband 1 m x 1 m anzupflanzen. Die anzupflanzenden Sträucher sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die verbleibenden randlichen Flächen sind mit einer Ansaat einer Regio-Saatgutmischung für mittlere (frische) Standorte aus gebietseigener Herkunft (Herkunftsgebiet 9) zu begrünen. Das Hessische Nachbarrechtsgesetz ist zu beachten. Die Errichtung von Flucht- und Rettungstreppen und -wegen sowie Licht- bzw. Lüftungsschächten für die angrenzenden Gebäude bzw. die Tiefgarage sind in der Fläche P 1 zulässig.

14.2 Dachbegrünung
14.2.1 Gebäude und Garagen/Carports
Flachdächer und flach geneigte Dächer (Neigung < 15°) von Gebäuden und Garagen/ Carports sind zu 90 % dauerhaft und fachgerecht extensiv zu begrünen und zu unterhalten. Ausgenommen sind notwendige technische Aufbauten, Oberlichter, zu Begehung vorgesehenen Flächen, Dachterrassen etc. Die Vegetationstragschicht der Gebäude muss eine Gesamtstärke von mehr als 10 cm aufweisen. Die Ergänzung der Dachbegrünung durch Solar- und Photovoltaikanlagen ist zulässig, sofern die dauerhafte Begrünung der Dachfläche sichergestellt ist. Die Anforderungen der Dachbegrünung sind bereits bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen.
14.2.2 Tiefgarage
Tief-/Sockelgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die nicht durch oberirdische bauliche Anlagen überdeckt sind, sind mit einer durchwurzelbaren Vegetationstragschicht von mind. 0,50 m zu überdecken (ohne Dämmung und Drainageschicht). Die Flächen sind, wo keine befestigten und überbauten Flächen vorliegen, dauerhaft zu begrünen.

14.3 Fassadenbegrünung
Bei zusammenhängenden und geschlossenen Außenwänden von mehr als 5,0 m Länge ist eine Fassadenbegrünung mit Rank- oder Kletterpflanzen (Empfehlung Pflanzliste E 3) vorzusehen. Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 2 m Wandlänge. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

15 Flächen mit besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten
(§ 5 Abs. 3 Nr. 1 und Abs. 4, § 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)
Aufgrund des zeitweise hohen Grundwasserstandes können vernässte Bereiche im gesamten Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Bauliche Anlagen unterhalb der Erdoberfläche sind deshalb mit einer Abdichtung entsprechend DIN 18195 Teil 6 auszustatten. Hiervon kann abgewichen werden, wenn im Einzelfall ein Eingriff in den Grundwasserschwankungsbereich ausgeschlossen werden kann. Dabei sind die umliegenden Bauvorhaben und die dadurch ggf. bedingten Änderungen im Grundwasserregime zu berücksichtigen.

B. Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 3 Hessische Bauordnung (HBO) und § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG))

1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
1.1 Dachgestaltung
1.1.1 Als Dachform werden gemäß Planeintrag Flachdächer mit einer maximal zulässigen Dachneigung von 5 Grad festgesetzt.
1.1.2 Die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien für die Dacheindeckung ist mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig.

1.2 Einfriedungen und Stützmauern
1.2.1 Einfriedungen, Strauchpflanzungen oder geschnittene Hecken von privaten Gartenflächen und sonstige Flächen an der Straßenflucht sind bis zu einer max. Höhe von 1,00 m zulässig. Die Aufstellflächen für die Feuerwehr und Zufahrten sind von Strauchpflanzungen freizuhalten.
1.2.2 Blickschutz zwischen Terrassen ist bis max. 1,80 m Höhe und max. 2,50 m Länge als Strauchpflanzung oder geschnittene Hecken zulässig.
1.2.3 Die Einfriedungen sind einheitlich zu gestalten.

2 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)
2.1 Aufschüttungen und Abgrabungen
Abgrabungen und Aufschüttungen, die nicht mit den Gebäuden im Zusammenhang stehen, dürfen max. 1,0 m unter bzw. über dem natürlichen bzw. dem vorhandenen Gelände liegen.

2.2 Stützmauern/Sockelwände
Stützmauern/Sockelwände zur Befestigung von Geländestufen dürfen eine sichtbare Höhe von 1,0 m über Geländeoberkante (GOK) nicht überschreiten.
Stützmauern sind als Natursteinwände/Trockenmauern, Sichtbetonwände oder Gabionenwände herzustellen.

3 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 7 HBO)
Werbeanlagen und Warenautomaten sind nicht zulässig.

4 Standflächen für Fahrräder (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)
Fahrradabstellflächen sind nur mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Fahrradgaragen sind im Gebiet in geschlossener oder überdachter Bauweise herzustellen. Bedachungen sind extensiv zu begrünen.

5 Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)
5.1 Die nicht überbauten und befestigten Grundstücksfreiflächen der Baugrundstücke sind vollständig gärtnerisch anzulegen, mit Vegetation zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

5.2 Flächenbefestigungen und Versiegelungen in Vorgärten sind für die Zuwegungen, Hauseingänge, Stellplätze, Terrassen oder Müllabstellplätze zulässig. Die nicht überbauten und befestigten Grundstücksfreiflächen der Vorgärten sind vollständig als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine, Wasserbausteine) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen in Vorgärten zulässig. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig.

5 Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (Fortsetzung)
(§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)
5.3 Je angefangenen 500 m² Grundstücksfreifläche ist mindestens ein Laubbaum anzupflanzen (vgl. Pflanzlisten E 1.1 bzw. E 1.2). Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16-18 cm aufweisen und mindestens dreimal verschult sein. Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume (Anpflanzung und Erhaltung) sowie nach anderen Vorgaben z. B. Stellplatzsatzung zu pflanzende Bäume auf der Grundstücksfreifläche sind mit zu berücksichtigen. Die Pflanzen und ihre Standorte sind so zu wählen, dass sie nach dem Hessischen Nachbarrechtsgesetz zulässig sind.

6 Bewirtschaftung von Niederschlagswasser (§ 37 Abs. 4 HWG i.V.m. § 55 Abs. 2 HWG)
Gedrosselte Einleitung von privaten Grundstücksflächen
Niederschlagswasser von den Grundstücken, auf denen es anfällt, soll bewirtschaftet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 HWG). Niederschlagswasser von den Grundstücken, welches nicht verwertet wird, ist auf eine max. Drosselabgabe von 10 l/(s*ha) zu reduzieren. Die Flächen der dafür notwendigen 2-stufigen Retentionsspeicher sind auf dem Grundstück vorzusehen.

7 Abweichung von der Stellplatzsatzung der Stadt Dreieich (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO i.V.m. § 44 HBO)
Abweichend von der 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 2023 sind in den Baufeldern WA 1A bzw. WA 1B entlang der Erschließungsstraße über die gesamte Grundstücksbreite direkt anzufahrende Stellplätze im Vorgartenbereich zulässig.

C. Nachrichtliche Übernahmen

1 Trinkwasserschutz
Das Plangebiet liegt in der quantitativen Schutzzone III A des im Neufestsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebiets WSG Breitensee, Stadtwerke Dreieich (WSG-ID 438-006). Die geltenden Verbote bzw. Beschränkungen der aktuellen Fassung der Muster-Wasserschutzgebietsverordnung für die Schutzzone III A sind einzuhalten.

2 Grundwasserschutz
Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried, mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen „21 / 1999 S. 1659" in der Fassung vom 17. Juli 2006 veröffentlicht im Staatsanzeiger 31 / 2006 S. 1704, zu beachten.

3 Satzungen der Stadt Dreieich
Die für den Geltungsbereich geltenden Satzungen der Stadt Dreieich sind zu beachten.

D. Hinweise
1 Denkmalschutz
Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste sind nach § 21 Hess. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem
Landesamt für Denkmalpflege hessenArchäologie,
Berliner Allee 58, 64295 Darmstadt,
Tel. 06151-3977836, poststelle.archaeologie.da@lfd-hessen.de oder dem
Fachdienst Bauaufsicht - Untere Denkmalschutzbehörde,
Werner-Hilpert-Straße 1, 63128 Dietzenbach,
E-Mail: bauaufsicht@kreis-offenbach.de, Tel.: 06074 8180-4308
zu melden.
Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Die Anzeigepflicht gemäß § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz ist in der zu erteilenden Baugenehmigung aufzunehmen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

2 Artenschutz
Als stützende zusätzliche Maßnahmen für die Population der geschützten Arten wird vorgeschlagen: Bei Neu- und Umbauten sollten Niststeine für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter (diverse Vogelarten) bzw. Niststeine für Mauersegler eingebaut und Fledermausquartiere bereitgestellt werden. Für die Mehrfamilienhäuser (Baufeld 1A und 1B) sind insgesamt zehn solcher Nistmöglichkeiten bzw. Quartiere vorzusehen, je Einfamilienhaus ist ein Quartier anzubringen.

3 Schallschutz bei Tiefgaragen
Bei der Errichtung der Tiefgarage ist bei der Planung der Zufahrten darauf zu achten, dass diese sich nicht direkt unterhalb von — nach DIN 4109 — schützenswerten Räumen befindet bzw. diese dann mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden.
Die Abdeckung der Rinnen (Tiefgarage) ist lärmarm auszubilden z. B. mit verschraubten Gusseisenplatten. Der Einbau von Tiefgaragentoren hat dem aktuellen Stand der Lärmtechnik zu entsprechen.

4 Klimaschutz
Aus Gründen der Sicherstellung eines gestalterisch erwünschten und aufeinander abgestimmten Erscheinungsbilds innerhalb des Wohngebiets und zur Reduktion der bioklimatischen Belastungen im Nahbereich der Gebäude sollen bei der Farbgebung der Gebäudefassaden und Oberflächenbefestigungen (Beton, Asphalt, Pflaster, wassergebundene Wegedecken) möglichst helle Farben zum Einsatz kommen. Insgesamt sind die Fassaden der einzelnen Gebäude und Oberflächenbefestigungen so zu gestalten, dass bezogen auf alle Oberflächen im Mittel der Albedo-Wert (Grad der Reflektion) von 0,3 nicht unterschritten wird.

5 Landwirtschaftliche Immissionen
Die von der Landwirtschaft, auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, ausgehenden, meist kurzfristigen Geruchs- und Lärmimmissionen einschließlich Viehhaltung (hier Pferdehaltung) und landwirtschaftlichem Verkehr sind ortsüblich und unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden.

6 Mutterboden
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu bewahren.

7 Baugrund / Geologie
Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt,
Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz,
mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.
Entsprechend der vorliegenden ingenieur- und umweltgeologischen Untersuchung zum Bebauungsplan ist mit geogenen, natürlichen Belastungen durch Arsen zu rechnen.
Bei Erdarbeiten darf das Material vor Ort wieder eingebaut werden. Eine Vermischung mit unbelastetem Oberboden ist nicht zulässig. Wird das Aushubmaterial vom Baugrundstück abtransportiert, sind die abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften zu beachten.
HINWEIS:
Für die jeweilige Gründung ist ein geotechnischer Sachverständiger hinzuzuziehen.

8 Bauwerksgründung
Der Schutz des Bauvorhabens vor Grundwasser bleibt in der Verantwortung des Bauherrn. Für die jeweilige Gründung ist ein geotechnischer Sachverständiger hinzuzuziehen.

9 Verwendung Niederschlagswasser
Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und den landesrechtlichen Vorgaben ist der Niederschlagsabfluss ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt bzw. über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
Die Realisierung von Rückhalteanlagen oder Regenwasserspeichern zur Verwendung als Betriebswasser (z.B. WC-Spülung, Grünflächenbewässerung, Waschmaschine) werden empfohlen.

10 Ordnungswidrigkeiten nach § 213 BauGB
Ordnungswidrig handelt, wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.

Rechtliche Grundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 201 (BGBl. I S. 3786), durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. November 2022 (GVBl. S. 571).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung 1990** – PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (**Wasserhaushaltsgesetz** – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).

Hessischen Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17. November 2022 (GVBl. S. 576).
Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - **TA LÄRM**) vom 6. August 1998, GMBl Nr. 25, S.503, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5).

16. BImSchV - Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334).

Stellplatz-, Ablöse- und Einschränkungssatzung, Satzung der der Stadt Dreieich über die Herstellungspflicht, sowie Gestaltung, Größe, Art und Anzahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge, der Abstellplätze für Fahrräder sowie über das Ablösen der Verpflichtung zum Herstellen von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (**Stellplatz-, Ablöse- und Einschränkungssatzung**) in der Fassung von 2023.

Satzung der Stadt Dreieich zum Schutz von Bäumen (**Dreieicher Baumschutzsatzung**) in der Fassung vom 01.04.2014.

Entwässerungssatzung der Stadt Dreieich in der Fassung vom 11.12.2017, geändert durch erste Satzung zur Änderung der Entwässerungssatzung der Stadt Dreieich in der Fassung vom 03.12.2019.

E. Pflanzlisten
Die Abstandsregelungen des hessische Nachbarrechtsgesetzes (HNRG) sind einzuhalten.

1 Heimische Laubbäume
Folgende Bäume sind vorrangig als gebietsheimische Gehölze (Herkunftsgebiet 4) zu pflanzen:

1.1 Laubbäume I. Ordnung (großkronig)

Castanea sativa	Ess-Kastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Carpinus betulus „Fastigiata"	Hainbuche (Säulenform)
Fraxinus pennsylvanica in Sorten	Rot-Esche
Fraxinus pensylvanica „Summit"	Nordamerikanische Rot-Esche
Platanus acerifolia	Ahornblättrige Platane
Sophora japonica „Regent"	Japanischer Schnurbaum
Tilia cordata in Sorten	Winter-Linde
Tilia tomentosa in Sorten	Silber-Linde

Qualität: Hochstamm, 16-18 cm StU, 3xV, Ballenware
unterstrichen = als gebietsheimische Art erhältlich

1.2 Laubbäume II. und III. Ordnung (mittel/kleinkronig)

Acer campestre	Feldahorn
Acer campestre „Elsrijk"	Kegel-Feldahorn
Alnus spaethii	Purpur-Erle
Acer monspessulanum	Burgen-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Carpinus betulus „Frans Fontaine"	Hainbuche
Celtis australis	Europäischer Zürgelbaum
Celtis occidentalis	Amerikanischer Zürgelbaum
Corylus colurna	Baumhasel
Eleagnus angustifolia	Ölweide
Fraxinus angustifolia „Raywood"	Purpur-Esche
Fraxinus ornus in Sorten	Blumenesche
Gleditschia triacanthos in Sorten	Gleditschie
Liquidambar styraciflua in Sorten	Amberbaum
Ostraya carpinifolia	Hopfenbuche
Prunus padus „Schloß Tiefurt"	Traubenkirsche
Prunus sagentii in Sorten	Scharlach Kirsche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbusxthuringiaca „Fastigiata"	Thüringische Mehlbeere
Tilia americana	Amerikanische Linde
Toona sinensis	Chinesischer Surenbaum
Ulmus „Columella"	Säulen-Ulme
Ulmus „Lobel"	Schmalkronige Stadt-Ulme

Qualität: Hochstamm, 16-18 cm StU, 3xv, Ballenware
unterstrichen = als gebietsheimische Art erhältlich

2 Heimische Sträucher
Folgende Sträucher sind vorrangig zu pflanzen:

Acer campestre	Feldahorn
Buddleja alternifolia	Sommerflieder
Buddleja davidii in Sorten	Sommerflieder
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus alba	Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna*	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus „Sterile"	Gewöhnlicher Schneeball

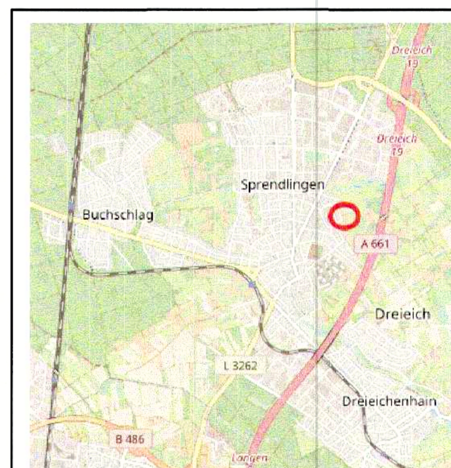
Qualität: verschulte Sträucher, mind. 3 Triebe, 80-100 cm, Wurzelware,
unterstrichen = als gebietsheimische Art erhältlich

3 Rank- und Kletterpflanzen
Folgende Schling- und Kletterpflanzen sind vorrangig zu pflanzen: Schlinger/Klimmer

Clematis in Arten und Sorten	Waldrebe
Hedra helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie
Parthenocissus in Arten und Sorten	Wilder Wein
Wisteria sinensis	Glyzinie

4 Staudenmischung
Folgende Staudenpflanzen sind vorrangig zu pflanzen:
4.1 Gerüststauden (Qualität 2 - 10 l Container)
Achilea filipendulina „Walther Funke"
Aster laevis „Blauschleier"
Calamagrostis brachytricha
Hakonechloa macra aureola
Hosta „Sum and Substance"
Hosta „First Frost"
Molinia caerolea „Heidebraut"
Panicum virgatum „Rehbraun"
Sedum telephium
4.2 Begleitstauden
Adiantum pedatum „Miss Sharpless"
Coreopsis verticillata
Dracocephalum ruyschiana
Epimedium pinnatum ssp. colchicum
Euphorbia amygdaloides „Purpurea"
Origanum laevigatum „Herrenhausen"
Potentilla rupestris
Viola odoratum „Königin Charlotte"
4.3 Bodendecker
Anaphalis triplinervis „Sommerschnee"
Asarum europaeum
Carex caryophyllea „The Beatles"
Luzula pilosa „Igel"
Salvia nemorosa „Adrian"
Salvia nemorosa „Viola Klose"
Veronica teucrium
Vinca minor „Anna"

Lage im Raum



Quelle. Openstreetmap – Deutschland Creative Commons Attribution Share Alike-Lizenz 2.0.

Bebauungsplan Nr. 3/19 „Oberwiesen Sprendlingen" Dreieich

DREIEICH
Magistrat der Stadt Dreieich

Maßstab: 1 : 500 (Im Original: DIN A 1)		Datum	Zeichen
	bearbeitet	01.02.2023	T. Gottwald
	gezeichnet	01.02.2023	T. Gottwald