

# **Bebauungsplan Nr. 3/19 „Oberwiesen Sprendlingen“ Dreieich**

Gemarkung Sprendlingen,  
Stadt Dreieich,  
Kreis Offenbach

## **Textliche Festsetzungen**



**Februar 2023**

Der Bebauungsplan Nr. 3/19 „Oberwiesen Sprendlingen“ Dreieich umfasst folgende Teile:

- I. Plan mit zeichnerischen Festsetzungen und textliche Festsetzungen
- IA. Textliche Festsetzungen als Textdokument
- II. Begründung
- III. Umweltbericht

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach folgenden Grundlagen:

- nach dem 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).
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- der Hessischen 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).
- der 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).
- dem 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).
- dem 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).
- und dem 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, GMBI 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 2023 (Beschluss vom 12.12.2022).
- 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.

## **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 Sonnenergienutzung (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 m<sup>2</sup> 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 Leuchtgehäuse, 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 m<sup>2</sup> 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 Materialien 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, Klimaanlage, 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 m<sup>3</sup> 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 Rettungstreppe 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 vorgesehene 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.

5.3 Je angefangenen 500 m<sup>2</sup> 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.

## 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)

<u>Castanea sativa</u>	Ess-Kastanie
<u>Carpinus betulus</u>	Hainbuche
<i>Carpinus betulus „Fastigiata“</i>	Hainbuche (Säulenform)
<i>Fraxinus pennsylvanica</i> in Sorten	Rot-Esche
<i>Fraxinus pennsylvanica „Summit“</i>	Nordamerikanische Rot-Esche
<i>Platanus acerifolia</i>	Ahornblättrige Platane
<i>Sophora japonica „Regent“</i>	Japanischer Schnurbaum
<u>Tilia cordata</u> in Sorten	Winter-Linde
<i>Tilia tomentosa</i> 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)

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

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

<i>Clematis</i> in Arten und Sorten	Waldrebe
<i>Hedra helix</i>	Efeu
<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletter-Hortensie
<i>Parthenocissus</i> in Arten und Sorten	Wilder Wein
<i>Wisteria sinensis</i>	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 caerulea* „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 caryophylla* „The Beatles“  
*Luzula pilosa* „Igel“  
*Salvia nemorosa* „Adrian“  
*Salvia nemorosa* „Viola Klose“  
*Veronica teucrium*  
*Vinca minor* „Anna“