



### Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit i.V.m. § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO)
  - Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
    - Im Allgemeinen Wohngebiet (Baufelder WA 1A, WA 1B, WA 2 bis WA 4) sind zulässig:
      - Wohngebäude sowie
      - Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
    - Im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässig:
      - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
      - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
      - nicht abtönende Handwerksbetriebe.
      - im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:
        - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
        - Anlagen für Verwaltungen,
        - Gartenbaubetriebe,
        - Tankstellen.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)
  - Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 BauNVO)
    - Die durch Planertrag 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 zu einer GRZ II von max. 0,6 überschritten werden.
    - 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.
  - Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
    - Die Baufelder WA 1A und WA 1B sind Freizeitanlagen mit Terrassen und Balkonen an der schallzugewandten Ost- und Südseite der Bebauung nicht zulässig.
    - Schutz gegen Lärm bei stationären Geräten
      - Luftwärmepumpen, Klimaanlage, Lüftungsgeräte, Mini-Blockheizkraftwerke und vergleichbare Anlagen sind in Abhängigkeit ihrer Schalleistung einschließlich eines Zuschlags von 6 dB(A) für Ton- und Informationshalligkeit (T-Zuschlag) so zu errichten und zu betreiben, dass die mittelmittelschwere von schallwerten Dauererhaltungslärm nach DIN 4109 der Nachbarbebauung im Wohngebiet einzuhalten sind. Stationäre Anlagen, wie z.B. Luftwärmepumpen, Klimageräte, dürfen keine ton- und/oder impulsartigen 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 Baueigentumsnutzung).
  - Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)
    - Anpflanzungsgebiete
      - Oberfläche 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 Gartenbauleiterkonferenz (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.
      - 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, unterirdische 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 milde (frische) Standorte aus gebietseigener Herkunft (Herkunftsgebiet 9) zu begrünen. Das Hessische Nachbarrechtsgesetz ist zu beachten. Die Errichtung von Flucht- und Rettungsstegen und -wegen sowie Licht- bzw. Lüftungsschächten für die angrenzenden Gebäude bzw. die Tiefgarage sind in der Fläche P 1 zulässig.
    - Dachbegrenzung
      - Gebäude und Garagen/Carports
        - Flachdächer und flach geneigte Dächer (Neigung < 15°) von Gebäuden und Garagen/Carports sind so zu errichten und fachgerecht instanz zu begründen und zu unterhalten. Ausgenommen sind notwendige technische Aufbauten, Oberlichter, zu Begleitung vorgesehenen Flächen, Dachterrassen etc. Die Vegetationsstrategie der Gebäude muss eine Gesamtstärke von mehr als 10 cm aufweisen. Die Ergänzung der Dachbegrenzung durch Solar- und Photovoltaikanlagen ist zulässig, sofern die dauerhafte Begrünung der Dachfläche sichergestellt ist. Die Anforderungen der Dachbegrenzung sind bereits bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen.
  - Fassadenbegrenzung
    - 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 Verwitterung zu bewahren.
  - 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, zu melden.
  - Flächen mit besondere bauliche Vorkerhungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (§ 9 Abs. 3 Nr. 1 und Abs. 4, § 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)
    - Aufgrund des zeitweise hohen Grundwasserstandes können verlässliche Bereiche im gesamten Bauplan nicht ausgeschlossen werden. Bauliche Anlagen unterhalb der Erdoberfläche sind deshalb mit einer Abdichtung entsprechend DIN 18195 Teil 6 auszustatten. Hier von kann abgewichen werden, wenn im Einzelfall ein Eingriff in den Grundwasserstandswankungsbereich ausgeschlossen werden kann. Dabei sind die umliegenden Bauvorhaben und die dadurch ggf. bedingten Änderungen im Grundwasserregime zu berücksichtigen.
  - 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))
    - Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
      - Dachgestaltung
        - Als Dachform werden gemäß Planertrag Flachdächer mit einer maximal zulässigen Dachneigung von 5 Grad festgesetzt.
        - Die Verwendung von spiegelfinden oder stark reflektierenden Materialien für die Dachendeckung ist mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig.
      - Einfriedungen und Stützmauern
        - Einfriedungen, Strauchpflanzungen oder geschichtete 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.
        - Blickschutz zwischen Terrassen ist bis max. 1,80 m Höhe und max. 2,50 m Länge als Strauchpflanzung oder geschichtete Hecken zulässig.
        - Die Einfriedungen sind einheitlich zu gestalten.
      - Aufschüttungen und Abragungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)
        - Aufschüttungen und Abragungen
          - Abragungen 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.
        - Stützmauern/Sockelwände
          - Stützmauern/Sockelwände zur Befestigung von Geländestufen dürfen eine sichtbare Höhe von 1,0 m über Geländeoberfläche (GOK) nicht überschreiten.
          - Stützmauern sind als Natursteinwände/Trockenmauern, Sichtbetonwände oder Gabionenwände herzustellen.
        - Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 7 HBO)
          - Werbeanlagen und Warenautomaten sind nicht zulässig.
        - Ständflächen für Fahrräder (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)
          - Ständflächen für Fahrräder sind mit wetterfesten Belägen herzustellen. Fahrradgaragen sind im Gebiet in geschlossener oder überdachter Bauweise herzustellen. Bedachungen sind extensiv zu begrünen.
      - Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)
        - Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksflächen der Baugrundstücke sind vollständig gärtnerisch einzuhalten, mit Vegetation zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
        - Flächenbefestigungen und Versiegelungen in Vorgärten sind für die Zuwegungen, Hauseingänge, Stellplätze, Terrassen oder Müllabstellplätze zulässig. Die nicht überbauten und befestigten Grundstücksflächen der Vorgärten sind vollständig als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölzer) anzupflanzen 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. Abdichtungen sind unzulässig.
    - Maßnahmen zum Artenschutz
      - Vermeidung von Beeinträchtigungen des Grundwasserstroms im Umfeld des Naturschutzgebietes „Oberwiesen von Sprendlingen“
        - Durch den Einbau eines Mineralgases (032 oder 045 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 Mineralgase dürfen ausschließlich natürliche Materialien Verwendung finden. Die technische Umsetzung und die Wirksamkeit der Maßnahme ist im Rahmen des Bauantrags nachzuweisen.

### 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)
- 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)
- (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
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom mit Fristsetzung bis einschließlich 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 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 16.09.2022
- Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 8 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 28. März 2023
- Die Bekanntmachungen erfolgen in der Offenbach Post.

### Ausfertigervermerke

- 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 Hiller  
Erster Stadtrat
- 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 Hiller  
Erster Stadtrat

#### Legende

##### Füllschemata der Nutzungshablonen

Baufeld WA 4	Baufeld
GRZ = 0,4	Grundflächenzahl (GRZ) / Zahl der Vollgeschosse
o	St
o	St
OK 147,20 müNNH	FD

##### 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 müNNH Oberkante der baulichen Anlagen in Meter über Normalhöhennull (§ 15 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

nur Einzel- bzw. Doppelhaus zulässig

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

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)

WA = Stellplatz

TGa = Tiefgarage, St = Stellplatz

##### Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Verkehrflächen 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 BauNVO)

SW = Flächen für die Versorgung mit Strom und Wärme

##### Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche, GFL 1

##### Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindung für Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

o Anpflanzen von Bäumen

o Anpflanzen von Bäumen / Sträuchern

##### Sonstige Festsetzungen

Vermessungsgeländeführte Gekeile (Einfriedigung Fläche P 1)

o Grenze des Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

o Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

##### Nachrichtliche Übernahme

Trinkwasserschutzgebiet "Wasserwerk Brattensee", in Ausweisung, Zone III A, gesamter Planausschnitt

##### Sonstiges

834 Flurstücksgrenzen / Flurstücksummern

### 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).

Bauordnungsverordnung (BauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 14. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237).

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 1918 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. November 2022 (GVBl. S. 571).

Verordnung über die Ausarbeitung der Baueckpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1980 (BGI. S. 191) (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 2008 (BGBl. I S. 2562), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17. November 2022 (GVBl. S. 574).

Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 6. August 1986 (GMBl. Nr. 25, S. 503), geändert durch Verwaltungschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 06.06.2017 85).

16. BImSchV - Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrsmittel-Verordnung) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2240).

Satzung der Stadt Dreieich zum Schutz von Bäumen (Dreieicher Baumschutzsatzung) in der Fassung vom 03.12.2019.

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.

### Lage im Raum

Quelle: Openstreetmap - Deutschland  
Creative Commons Attribution  
Share Alike-Zem 2.0.

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

Magistrat der Stadt Dreieich

Maßstab: 1 : 500

Datum	Zeichen
01.02.2023	T. Gottwald
01.02.2023	T. Gottwald

(Im Original: DNA 1)