

Bebauungsplan Nr. 1/16 "Quartier Hainer Chaussee Dreieichenhain"



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2424), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.
Baunutzungsordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Januar 1989 (BGBl. I S. 152), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.08.2013 (BGBl. I S. 1548) u. v. 20.09.2013 (BGBl. I S. 152), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.08.2013 (BGBl. I S. 1548) u. v. 20.09.2013 (BGBl. I S. 152), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.08.2013 (BGBl. I S. 1548) u. v. 20.09.2013 (BGBl. I S. 152).

Heinische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, HBO), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (GVBl. I S. 418).

Planungsamt (Plan) vom 18.12.1980 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Satzung der Stadt Dreieich über die Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie über die Ab lösen der Verpflichtung zum Herstellen von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatz- und Ablosungsatzung) in der Fassung vom 05.10.2004.

Satzung der Stadt Dreieich zum Schutz von Bäumen (Dreieicher Baumschutzsatzung) in der Fassung vom 01.08.2014.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 u. Abs. 6 BauGB)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a und b BauGB)

Sonstige Planzeichen

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Textliche Festsetzungen

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Nutzungsschablone

Baufeldnr.	GRZ	GFZ	Zahl der Vollgeschosse	Höhe baulicher Anlagen (u. NN)	maximale Traufhöhe	maximale Attikahöhe	Dachformen	Bauweise	Höchstmaß der zulässigen Wohngemessen/Baufeldfläche
1	0,4	1,2	2	17 m	158,08 m	158,08 m	SD, PD, FD	a	1,52 WE
2				17 m	158,08 m	158,08 m		b	1,35 WE
3								c	1,14 WE

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt (§ 4 BauNVO). Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauNVO müssen in den Baugruben bei der Errichtung von Gebäuden mindestens 60 Prozent der Bruttogeschosshöhe für Wohnungen vorgehalten werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden können.

Im Plangebiet sind folgende nach § 4 Abs. 1 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen zulässig:
- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Spielwirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind zulässig:
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Folgende nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen sind nicht zulässig:
- Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke

Die nach § 4 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig und werden ausgeschlossen. Dazu zählen:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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

Nach § 16 Abs. 2 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch folgende Festsetzungen bestimmt:
- die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Nutzungsschablone
- die zugeordnete Anzahl der Vollgeschosse für Wohngebäude gemäß Nutzungsschablone
- die maximale Trauf- und Attikahöhe baulicher Anlagen gemäß Nutzungsschablone
- die Bauweise
- die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- das Höchstmaß der zulässigen Wohnungen pro m² vollendete Baufläche

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Höhe baulicher Anlagen im Plangebiet wird in Metern über NN festgesetzt.

1.4 Maximale Traufhöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die maximale Traufhöhe wird im Plangebiet auf 158,08 m ü. NN festgesetzt. Traufhöhe gilt der Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut. Zulässig sind alle unter Punkt 2.1.1 und 2.1.2 aufgeführten Dachformen und -neigungen.

1.5 Maximale Attikahöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die maximale Attikahöhe bei z.B. Flachdächern wird im Plangebiet ebenfalls auf 158,08 m ü. NN festgesetzt.

1.6 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die zugeordnete Zahl der Vollgeschosse gilt ausschließlich für Hauptgebäude. Untergeordnete Gebäude Teile sind von dieser Regelung ausgenommen.

1.7 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die zu errichtenden Gebäude dürfen eine Länge von über 50 Metern überschreiten und dürfen an die vorderen, seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen heranbebaubar werden.

1.8 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen in der Planzeichnung bestimmt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen, auf denen keine Bebauung erfolgt, sind gärtnerisch zu gestalten.

In Wohngebieten sind je angefangene 100 m² Baufläche zulässig im Baufeld 1: max. 1,52 Wohneinheiten
Baufeld 2: max. 1,35 Wohneinheiten
Baufeld 3 und 4: max. 1,14 Wohneinheiten

Bei der Berechnung der Anzahl der zulässigen Wohnungen ist das Ergebnis auf eine natürliche Zahl zu runden.

1.9 Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Lage der Flächen für Garagen und Stellplätze nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO

PKW-Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig. Die PKW-Stellplätze sind ausschließlich in den gekennzeichneten Bereichen der Planzeichnung innerhalb der Gemeinschaftsflächen (GS) zulässig.

Ausnahme: Zulässig ist ein Stellplatz innerhalb der Verkehrsflächen, die als verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt sind, sofern die Stellplatzsatzung der Stadt Dreieich eingehalten wird.

Ausnahme kann die Überschreitung von Baugrenzen durch die in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ hinterlegte Außen- aufzugsanlagen um bis zu max. 2,50 m Tiefe und max. 4 m Breite zugelassen werden.

1.10 Außenwohnbereiche

Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien etc.) sollen nur auf der direkt zur Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite vorgesehen werden. Werden Außenwohnbereiche in Bereichen mit Beurteilungswert Tag zwischen 65 und 70 dB(A) geplant, sollte zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BinschG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB eine baulich geschlossene Ausführung mit offenem Elementen (z. B. durch sog. Parallelabstrahl-Schleppfenster) für Lüftungszwecke vorgesehen werden. In Bereichen mit Beurteilungswert tags von mehr als 70 dB(A) sind Außenwohnbereiche unzulässig.

Ausnahmen von Festsetzungen an passiven Schallschutz

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können zugelassen werden, wenn im Baugemühtungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße für Außenbauteile gem. DIN 4109 ausreichend sind.

1.11 NWWE:

Eine Orientierung aller Aufenthaltsräume und Außenwohnbereiche zur lärmabgewandten Seite hin wird empfohlen. Somit kann ein zusätzlicher Schallschutz erreicht werden. Als lärmabgewandte Seite gelten die den einzelnen Baufeldern WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 zugeordneten nordwestlichen oder nordöstlichen Außenbauteile.

II BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Satzung gemäß § 81 Abs. 1 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

2.1.1 Dachformen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind zulässig:
- Satteldächer
- Flachdächer
- Putzdächer

2.1.2 Dachneigung

Selbst eine Ausprägung mit Sattel- oder Putzdächern erfolgen soll, dürfen Satteldächer eine maximale Neigung von 45 Grad aufweisen und Flachdächer von 20 Grad aufweisen. Die optimale Ausrichtung von Photovoltaik- oder Solaranlagen ist die Anlage in süd-südwestlicher Position.

2.1.3 Fu- Dachaufbauten (technische Anlagen wie z.B. Fahrstuhlschächte, Lüftungsanlagen oder Glasaufbauten sowie Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien (z.B. Photovoltaikanlagen) ist eine Überschreitung der festgesetzten Attikahöhe der Gebäude zulässig.

Technische Anlagen, Glasaufbauten: max. 2,00 m
- Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien: 1,00 m

Atterlisten (Auswahl/Empfehlungen)

Laubläubler

Pflanzqualität Hochstämme, mindestens 3x verpflanzt, mit Drahtballierung, mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm.
- Winterlinde (Tilia cordata)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Spitzahorn (Acer platanoides)
- Vogelbeere (Prunus avium)

Nebenlagen/Garagen

Selbstiger Pflanzqualität verpflanzter Strauch, 3-5 Triebe, Größe 60-100 cm:
- Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Englischer Weibstern (Crataegus monogyna)
- Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)
- Hundrose (Rosa canina)
- Hasel (Corylus avellana)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Liguster (Ligustrum vulgare)
- Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)

1.1.3 Anpflanzung von sonstigen Bepflanzungen (Dachbegrünung)

Die Dachflächen mit einer Dachneigung bis 5 Grad sind zu mindestens 50 Prozent Flächenmäßig dauerhaft extern zu begrünen. Die Substratschicht muss mindestens 5 cm betragen.

Atter-Listen Sedum-Kraut-Begrünung (Auswahl/Empfehlung)

Kräuter
Gem. Schafgarbe (Achillea millefolium)
Kornblume (Centaurea cyanus)
Habichtskraut (Hieracium pilosella)
Fingerringel (Potentilla veris)
Sedum-Arte
Weißer Mauerpfeffer (Sedum album)
Mongolen-Sedum (Sedum hybridum)
Tropisch-Sedum (Sedum spurium)
Fettenehe (Sedum sediflorum)

Empfehlung:

Sedum-Kraut-Begrünung durch Trockensaat von Kräutern und Ausstreuen von Samen-Sprossen

1.1.2 Grundwassersituation/Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zur Vermeidung zu bringen. Dies ist durch eine geeignete, auf die Leistungsfähigkeit des öffentlichen Kanalsystems abgestimmte Regenrückhalteeinrichtung auf dem Baugrundstück sicher zu stellen. Nachweis im Zuge der Entwässerungsplanung zu erbringen.

1.1.3 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Passiver Schallschutz

1.1.3.1 Lärmgebiete

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Maßnahmen als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BinschG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB beim Neubau bzw. baulichen Änderungen von Aufenthaltsräumen von Wohnungen sowie von Büroräumen u. ä. durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen (LNB) getroffen.

Innerhalb der mit Lärmpegelbereichen festgesetzten Teilbereiche sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen- und Räumen in Gebäuden nach der DIN 4109-1 zu erfüllen.

Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche ist der Planzeichnung zu entnehmen. Sie ist für alle Außenbauteile der nachfolgenden Raumbereiche ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß (B) nach Tabelle (7) der DIN 4109-1 einzuhalten.

Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Überwachungsküme in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- und Ähnliches:
- innerhalb des Lärmpegelbereichs III ein Schalldämmmaß von R_w gem. mind. 35 dB
- innerhalb des Lärmpegelbereichs IV ein Schalldämmmaß von R_w gem. mind. 40 dB
- innerhalb des Lärmpegelbereichs V ein Schalldämmmaß von R_w gem. mind. 45 dB
- innerhalb des Lärmpegelbereichs VI ein Schalldämmmaß von R_w gem. mind. 50 dB

Für Büroräume und Ähnliches:
- innerhalb des Lärmpegelbereichs III ein Schalldämmmaß von R_w gem. mind. 30 dB
- innerhalb des Lärmpegelbereichs IV ein Schalldämmmaß von R_w gem. mind. 35 dB
- innerhalb des Lärmpegelbereichs V ein Schalldämmmaß von R_w gem. mind. 40 dB
- innerhalb des Lärmpegelbereichs VI ein Schalldämmmaß von R_w gem. mind. 45 dB

Im Rahmen eines Schallschutznachweises im Baugemühtungsverfahren muss der errechnete Wert von R_w gem. den in DIN 4109-2, Kap. 5.2.2 (Sicherheitstabelle) in Gleichung (46) festgelegten Sicherheitsbeiwert vermindert und das erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß mit dem Summanden KAL korrigiert werden.

1.1.3.2 Anordnung der Wohn- und Schlafräume

Durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrisgestaltung sind die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Seiten zuzuordnen. Für die Räume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außenwänden, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-Schlaf-Räume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmern sind vier Schlafräume zu beurteilen.

Bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen im Lärmpegelbereich IV und V sind Räume mit Schlaffunktion im Lärmpegelbereich III sind zusätzlich schalltechnische Lüftungsanlagen vorzusehen. Alternative Nachweise nach dem Stand der Technik sind zulässig.

In Bereichen, in denen die Verkehrsärm-Beurteilungswert für Fassaden geplanter Wohnungen tags 70 dB(A) und/oder nachts 60 dB(A) überschritten ist, sind durch geeignete technische bzw. bauliche Maßnahmen sicher zu stellen, dass die schwachen Flächen sind Nebenlagen nur in den dafür vorgesehenen Bereichen für Keller-ersträume zulässig.

Hinweis: Nach Kap. 9 der VDI 2719 ist bei A-bewerteten Außengeräuschpegeln von über 30 dB(A) nachts in Schlafräumen eine schalldämmende, eventuell fenster-unabhängige Lüftungseinrichtung notwendig.

1.1.3.3 Außenwohnbereiche

Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien etc.) sollen nur auf der direkt zur Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite vorgesehen werden. Werden Außenwohnbereiche in Bereichen mit Beurteilungswert Tag zwischen 65 und 70 dB(A) geplant, sollte zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BinschG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB eine baulich geschlossene Ausführung mit offenem Elementen (z. B. durch sog. Parallelabstrahl-Schleppfenster) für Lüftungszwecke vorgesehen werden. In Bereichen mit Beurteilungswert tags von mehr als 70 dB(A) sind Außenwohnbereiche unzulässig.

1.1.3.4 Ausnahmen von Festsetzungen an passiven Schallschutz

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können zugelassen werden, wenn im Baugemühtungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße für Außenbauteile gem. DIN 4109 ausreichend sind.

1.1.3.5 NWWE:

Eine Orientierung aller Aufenthaltsräume und Außenwohnbereiche zur lärmabgewandten Seite hin wird empfohlen. Somit kann ein zusätzlicher Schallschutz erreicht werden. Als lärmabgewandte Seite gelten die den einzelnen Baufeldern WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 zugeordneten nordwestlichen oder nordöstlichen Außenbauteile.

II BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Satzung gemäß § 81 Abs. 1 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

2.1.1 Dachformen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind zulässig:
- Satteldächer
- Flachdächer
- Putzdächer

2.1.2 Dachneigung

Selbst eine Ausprägung mit Sattel- oder Putzdächern erfolgen soll, dürfen Satteldächer eine maximale Neigung von 45 Grad aufweisen und Flachdächer von 20 Grad aufweisen. Die optimale Ausrichtung von Photovoltaik- oder Solaranlagen ist die Anlage in süd-südwestlicher Position.

2.1.3 Fu- Dachaufbauten (technische Anlagen wie z.B. Fahrstuhlschächte, Lüftungsanlagen oder Glasaufbauten sowie Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien (z.B. Photovoltaikanlagen) ist eine Überschreitung der festgesetzten Attikahöhe der Gebäude zulässig.

Technische Anlagen, Glasaufbauten: max. 2,00 m
- Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien: 1,00 m

2.1.4 Technische Anlagen wie z.B. Fahrstuhlschächte, Lüftungsanlagen oder Glasaufbauten, die die Oberkante (Oberkante Attika) des Gebäudes überschreiten, sind bei Flachdächern auf maximal 25 Prozent der Dachfläche zulässig.

Anlagen zur Nutzung/Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind auf Flachdächern von der 25 Prozent Regel ausgenommen und auch bei einer Überschreitung der Attikahöhe bis zu max. 25 Prozent der Dachfläche zulässig. Auf geneigten Dächern (Sattel- oder Putzdächer) sind sie generell zulässig.

2.2 Nebenlagen/Garagen

Nebenlagen und Garagen sind mit Flachdach auszuführen. Die Dächer von Nebenlagen und Garagen sind extern zu begrünen, die Substratschicht muss mindestens 5 cm betragen. Material und Farbe der Nebengebäude sind auf das Material der Hauptgebäude abzustimmen.

2.3 Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig.

Sie dürfen insgesamt eine Gesamtfläche von 5 % der Wandfläche, an der sie angebracht sind, nicht überschreiten.

2.3.2 Für die Fassaden der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt, dass Werbung nur in den Erdgeschossbereichen zulässig ist. Werbeanlagen müssen sich dem Bauwerk insgesamt untergeordnet sein.

Die Fläche je Werbeanlage darf höchstens 4 m betragen.

2.3.3 Einfriedungen und Stützmauern (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.4 Einfriedungen und Stützmauern (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.4.1 Einfriedungen und Stützmauern sind in den privaten Verkehrsflächen sind unzulässig.

2.4.2 In den Bereichen, in denen Außenwohnbereiche zulässig sind, sind ausschließlich Hecken bis zu einer lichten Höhe von 1,50 Meter zulässig.

2.4.3 Zwischen direkt aneinander angrenzenden Terrassenbereichen in den hinteren Wohnbereichen (Höfen) und Sichtschutz-Paneele mit einer maximalen Länge von 4,00 Metern zulässig.

2.4.4 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

2.5 Gestaltung von unbebauten Flächen bebaubar Grundstücke (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Die unbebauten Flächen bebaubar Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

2.6 Abfallbehälter (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Die Abfallbehälter sind in den festgesetzten Standorten für die Abfallbehälter sind einzuhalten und durch Verkleidungen die eine Höhe von 2,80 Metern nicht überschreiten, herzustellen.

III HINWEISE

3.1 Energie

Ein umweltchonender und sparsamer Umgang mit den Energieressourcen ist ausdrücklich erwünscht. Durch den Bebauungsplan wird die aktive Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie ermöglicht.

Die Nutzung geothermischer Energie (auch Blockheizkraftwerke) ist grundsätzlich zulässig. Im Genehmigungsverfahren ist über Einzelheiten zu entscheiden.

Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) und der auf der Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassenen Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zu verweisen. Es gelten jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Fassungen. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien innerhalb des Plangebietes zur Berücksichtigung des EEWärmeG und der EnEV ergibt sich aus § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 152), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

3.2 Stellplatzsatzung

Die Satzung der Stadt Dreieich über die Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie über die Ab lösen der Verpflichtung zum Herstellen von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge in der Fassung vom 05.10.2004 ist vollständig gültig und anzuwenden.

3.3 Bauverbotszone (§ 9 FStMG)

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Bauverbotszone sind Hochbauten jeglicher Art nicht zulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind die in der Planzeichnung gekennzeichneten privaten Gemeinschaftsstellplätze. Im Zuge des Bauantragsverfahrens und der Errichtung der Gemeinschaftsstellplätze innerhalb der Bauverbotszone können Auflagen notwendig und die Zustimmung der Straßenbauverwaltung erteilt werden.

3.4 Baumschutzsatzung

Die Satzung zum Schutz der Grünbestände der Stadt Dreieich in der Fassung vom 01.08.2014 ist vollständig gültig und anzuwenden.

3.5 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4)

In der Planzeichnung sind Regen- und Abwasserleitungen gemäß Planzeichenordnung nachrichtlich übernommen worden.

3.6 Bodendenkmale

Wenn bei Erdbarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Das Landesamt für Denkmalpflege ist 2 Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten zu benachrichtigen. Beim Auftreten von Funden ist genügend Zeit zur Bergung und Dokumentation zu gewähren.

3.7 Kampfmittel

Die Auswertung von Luftbildern hat einen begründeten Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln ergeben. Eine Sondierung auf Kampfmittel hat in Form einer Voruntersuchung stattgefunden. Diese ist ggf. in Eigenverantwortung des Grundstückseigentümers/Inhabers zur weiteren Qualifizierung bzw. Freisetzung zu bringen. Entsprechende Vorkommnisse sind zu beachten bzw. Maßnahmen zu ergreifen. Auf die allgemeinen Bestimmungen zur Kampfmittelräumung im Land Hessen wird hingewiesen.

3.8 Altstandorte/Abfallagerungen

Altstandlagerungen - Verdachtsflächen sowie Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

3.9 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone V der Stadtwerke Dreieich und befindet sich innerhalb eines geplanten Trinkwasserschutzgebiets, Zone III der Stadtwerke Dreieich. Das Gebiet wird mit den entsprechenden Nutzungsverbieten der geltenden Musterverhaltensvorschrift belegt werden. Dies sollte bereits jetzt berücksichtigt werden. Auf die Schutzgebietsverordnung vom 17.10.1977 (StAnz. 461977 S.2214) sowie die zukünftig zu beachtende (Muster-)Wasserschutzgebietsverordnung (StAnz. 13/1996 S.995) wird hingewiesen.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet im Einflussbereich des Grundwasserbörwertschutzzonen Hessische Ried. In Einzelheiten sind die Vorgaben des Grundwasserbörwertschutzzonen Hessische Ried, mit Datum vom 9. April 1999 festgelegt 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.

3.10 Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergibt sich bei den Erdbarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt-Darmstadt, Dezernat IV/BA 4.1, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachten in Altstandorten heranzuziehen.

3.11 Erdbeseitigung

Im Rahmen der Genehmigungsplanung ist darauf zu achten, dass neu entstehende Bauwerke entsprechend der Vorgaben der DIN-Norm erdbeseitigbar gemacht werden müssen. Darüber ist ein Nachweis zu führen. Es wird auf die Planungskarte zu DIN 4149 des HfNUG verwiesen.

3.12 Grundwasser

Bauliche Anlagen unterhalb der Erdoberfläche sind mit einer Abdichtung entsprechend DIN 18195 Teil 6 auszuführen (wasserdichte Wanne). Hieron kann abgesehen werden, wenn im Einzelfall ein Eingriff in den Grundwassererschwingungsbereich ausgeschlossen werden kann. Dabei sind die umliegenden Bauvorhaben und die dadurch ggf. bedingten Änderungen im Grundwasserregime zu berücksichtigen.

3.13 Außenbauteilische Normen

Die außenbauteilischen Normen, auf die im Planwerk Bezug genommen und die verwendet werden, wie DIN-Vorschriften, Regelwerke, Richtlinien etc., liegen dauerhaft zur Einsicht am Auslegungsort nach Hauptplatzung der Stadt Dreieich (Resort Bauverwaltung und Stadtentwicklungsmanagement, Hauptstraße 45, 63303 Dreieich) aus.

Außerplanbeschluss

§ 2 Abs. 1 BauGB)
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dreieich hat in ihrer Sitzung am 12.07.2016 unter Beachtung des § 20 Abs. 2 S. 1 BauGB die Aufhebung des Bebauungsplans "Quartier Hainer Chaussee Dreieichenhain" beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufhebungsbeschlusses erfolgt durch die Veröffentlichung in der Öffentlichkeitszeitschrift am 01.05.2017.

Die Minister der Stadt Dreieich
Martin Böhler
Erster Stellvertreter

Dreieich, den 28. April 2017

Herstellung der Öffentlichkeit und Beteiligungs der Behörden

§§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB)
Die Erstellung des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung, wurde am 14.11.2016 im Bebauungsplanamt der Stadt Dreieich, Postfach 10 20 00, 63303 Dreieich, im öffentlichen Auslagenverfahren, öffentlich zur Einsichtnahme der Bürgerinnen und Bürger, Sachverständigen, Hauptstraße 45, 63303 Dreieich im Arbeitsbereich Planung und Bau (Zimmer 121) in jedermanns Einsicht. Die im Bebauungsplan aufgeführten Regelwerke, Verordnungen und DIN-Vorschriften sind jedermanns Einsicht bereit. Die öffentliche Auslegung ist am 02.11.2016 um 10:00 Uhr in der Öffentlichkeitszeitschrift bekannt gemacht worden. Die Begründung der Öffentlichkeitszeitschrift der Bauplanung gemäß § 3 (2) BauGB wurde am einen Erörterungstermin am 02.11.2016 um 10:00 Uhr durchgeführt.

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.11.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 14.12.2016 aufgefordert.

Die Minister der Stadt Dreieich
Martin Böhler
Erster Stellvertreter

Dreieich, den 28. April 2017

Abwägung / Billigung und Satzungsbeschluss

§§ 1 bis 4, 8 bis 10 und 12 BauGB sowie § 81 HBO)
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 28.03.2017 die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen abgelesen, die Planzeichnung gebilligt und die Satzung beschlossen.

Die Minister der Stadt Dreieich
Martin Böhler
Erster Stellvertreter

Dreieich, den 28. April 2017

Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplans und der Ärtlichen Bauverbotszone

Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, bei der der Plan sowie die im Bebauungsplan aufgeführten Regelwerke, Verordnungen und DIN-Vorschriften auf Dauer ablesen und Fotokopien von allen Unterlagen und Anregungen abgeben, die Planzeichnung gebilligt und die Satzung beschlossen, ist am 01.05.2017, in der Öffentlichkeitszeitschrift bekannt gemacht worden. Die Satzung ist unter dem Datum 01.05.2017.

Die Minister der Stadt Dreieich
Martin Böhler
Erster Stellvertreter

Dreieich, den 05. Mai 2017

BEBAUUNGSPLAN NR. 1/16 "QUARTIER HAINER CHAUSSEE DREIEICHENHAIN" Satzung

Stand: 27.04.2017 Maßstab: 1:500
Bearbeiter: Pei/SK