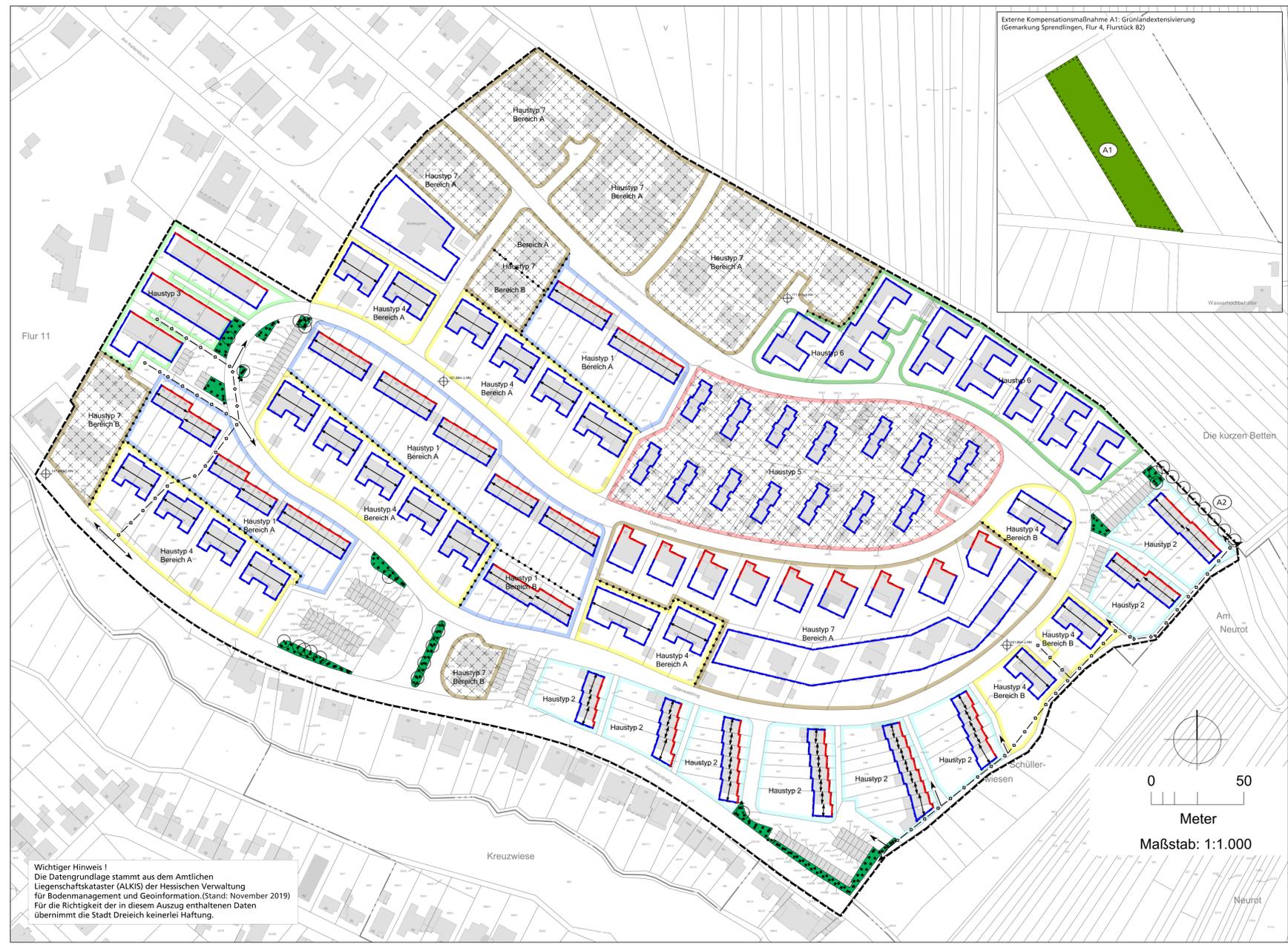


Bebauungsplan Nr. 2/17 „Auf die Hohl in den Kellersbüschen Dreieichenhain“



Wichtiger Hinweis!
Die Datengrundlage stammt aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (Stand: November 2019).
Für die Richtigkeit der in diesem Auszug enthaltenen Daten übernimmt die Stadt Dreieich keinerlei Haftung.

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Altstandorte/Altlagerebene Schall: Bodenveränderungen bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organische Aufwälligkeiten zu achten. Erfordern sich in den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat WdA 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 3 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Bodenveränderungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Flugsicherungseinrichtungen: Das Plangebiet befindet sich im Anlagensuchbereich mehrerer Flugsicherungseinrichtungen, die nach Verordnung, Messenrichtung und Gestaltung von Bauvorhaben besteht daher die Möglichkeit der Störung dieser Flugsicherungseinrichtungen. Auf die luftrechtlichen Regelungen des § 184 Luftverkehrsgesetzes wird hiermit verwiesen.

Grundwasser: Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried, mit Datum vom 9. April 1999 festgesetzt, und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen „21/1999 S. 1659“, in der Fassung vom 17. Juli 2006 veröffentlicht im Staatsanzeiger „31/2006“ zu beachten. Das Plangebiet liegt in der geplanten Zone IIIb des sich im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserzugsgebietes. Zu Wasserwerk Breitensee der Stadtwerke Dreieich, die Verdichtung und Gebote sind in Anlehnung an die Muster-Wasserzugsgebietverordnung (StAnz. 13/1996 S. 591 ff.) zu beachten.

Immissionschutz: Luftwärmepumpen, Klimaanlagen, Lüftungsgeräte, Mini-Blockheizkraftwerke und vergleichbare Anlagen sind in Abhängigkeit ihrer Schallemission ein Einschlag von 6 dB(A) für Ton- und Informationsschall zu erreichen. Es sind Schutzmaßnahmen zu ergreifen, die die Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) nicht überschreiten. Sofern diese durch die Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) nicht erreicht werden, sind die Maßnahmen abzustimmen. Sofern diese durch die Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) nicht erreicht werden, sind die Maßnahmen abzustimmen. Sofern diese durch die Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) nicht erreicht werden, sind die Maßnahmen abzustimmen.

Klimaschutz: Die immissionsrichtwerte sind mit ihren Dachflächen nach Süd bzw. Südwest ausgerichtet und eigenen sich sehr gut für die aktive und passive Solarenergienutzung. Es wird empfohlen, diese Lagegenutz zur Energiegewinnung und Warmwasserbereitung zu nutzen. Bei Neu- und Anbauten sind die Errichtung von solar- und Photovoltaikanlagen und die Nutzung anderer regenerativer Energien ausdrücklich zulässig.

Regelwerke, Verordnungen und DIN-Vorschriften: Die im Bauvorschriften aufgeführten Regelwerke, Verordnungen und DIN-Vorschriften stehen während der Dienststunden bei der Verwaltung der Stadt Dreieich zur Einsicht bereit.

Kommunale Satzungen: Auf die Regelungen und Maßgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Dreieich in ihrer jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen. Abhängende Baumschutzsatzungen der Stadt Dreieich sind in ihrer jeweils gültigen Fassung anzusehen.

Entwässerungskonzepte: Die im Entwässerungskonzept aufgeführten Entwässerungskonzepte sind mit der Errichtung der Bauelemente zu realisieren. Die im Entwässerungskonzept aufgeführten Entwässerungskonzepte sind mit der Errichtung der Bauelemente zu realisieren. Die im Entwässerungskonzept aufgeführten Entwässerungskonzepte sind mit der Errichtung der Bauelemente zu realisieren.

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften (Fortsetzung)

0.9.3. An Grünflächen oder Freiflächen angrenzende fenestlose Fassaden von Neu- oder Anbauten sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; auf je 3 m Wandlänge sind mindestens eine Pflanze zu verwenden. Es wird empfohlen, dass weitere geeignete Fassaden, auch die von bestehenden baulichen Anlagen (z. B. Garagen) ebenfalls begrünt werden.

0.10. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNV)

0.10.1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNV)

0.10.2. Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

0.11. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 23 BauNV)

0.11.1. Die maximale zulässige Traufhöhe beträgt 8 Meter in den Bereichen A und 10 Meter in den Bereichen B. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 10,50 Meter in den Bereichen A und 13 Meter in den Bereichen B.

0.11.2. Baueise, überbaubar und nicht überbaubar Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNV)

0.12.1. Es gilt eine abweichende Bauweise: Die Häuser sind in fortlaufender Reihe an der Grundstücksgrenze aneinandergebaut zu errichten, wobei die äußeren Kopfhäuser einen einseitigen Grenzabstand gemäß der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen einhalten müssen.

0.12.2. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen richten sich nach den zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen und Baulinien.

0.12.3. Die Baugrenzen können auf der Südseite durch maximal 3 Meter hohe Wintergärten an höchstens 3 Meter überschritten werden. Die Wintergärten dürfen unterteilt werden.

0.13. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

0.13.1. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude beträgt 1.

0.13.2. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude beträgt 2.

0.13.3. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude beträgt 3.

0.14.1. Die maximal zulässige Drempeelhöhe beträgt 2 Meter.

0.14.2. Dächer der Hauptbaukörper in den Bereichen A sind ausschließlich als traufständige Satteldächer mit einer Flachdachneigung zwischen 20 und 25° zulässig. Dächer der Hauptbaukörper in den Bereichen B sind ausschließlich als traufständige Satteldächer mit einer Flachdachneigung zwischen 20 und 30° zulässig.

0.14.3. Gärten und Dachaufbauten sind unzulässig.

0.14.4. Zur Nordseite orientierte Dachaufbauten sind unzulässig.

0.14.5. Dachdacheindeckung sind ausschließlich nicht glänzende Dachziegel und Dachpflannen sowie (Kunst-)Schiefer in schwarzer, dunkelgrauer oder dunkelbrauner Färbung zulässig.

0.14.6. Die Fassade sind zu verputzen und in Weiß- oder Pastelltönen zu streichen.

0.15.1. Die maximal zulässige Drempeelhöhe beträgt 2 Meter.

0.15.2. Dächer der Hauptbaukörper in den Bereichen A sind ausschließlich als traufständige Satteldächer mit einer Flachdachneigung zwischen 20 und 25° zulässig. Dächer der Hauptbaukörper in den Bereichen B sind ausschließlich als traufständige Satteldächer mit einer Flachdachneigung zwischen 20 und 30° zulässig.

0.15.3. Gärten und Dachaufbauten sind unzulässig.

0.15.4. Zur Nordseite orientierte Dachaufbauten sind unzulässig.

0.15.5. Dachdacheindeckung sind ausschließlich nicht glänzende Dachziegel und Dachpflannen sowie (Kunst-)Schiefer in schwarzer, dunkelgrauer oder dunkelbrauner Färbung zulässig.

0.15.6. Die Fassade sind zu verputzen und in Weiß- und/oder Pastelltönen zu streichen.

0.16.1. Die maximal zulässige Drempeelhöhe beträgt 2 Meter.

0.16.2. Dächer der Hauptbaukörper in den Bereichen A sind ausschließlich als traufständige Satteldächer mit einer Flachdachneigung zwischen 20 und 25° zulässig. Dächer der Hauptbaukörper in den Bereichen B sind ausschließlich als traufständige Satteldächer mit einer Flachdachneigung zwischen 20 und 30° zulässig.

0.16.3. Gärten und Dachaufbauten sind unzulässig.

0.16.4. Zur Nordseite orientierte Dachaufbauten sind unzulässig.

0.16.5. Dachdacheindeckung sind ausschließlich nicht glänzende Dachziegel und Dachpflannen sowie (Kunst-)Schiefer in schwarzer, dunkelgrauer oder dunkelbrauner Färbung zulässig.

0.16.6. Die Fassade sind zu verputzen und in Weiß- und/oder Pastelltönen zu streichen.

0.17.1. Die maximal zulässige Drempeelhöhe beträgt 2 Meter.

0.17.2. Dächer der Hauptbaukörper in den Bereichen A sind ausschließlich als traufständige Satteldächer mit einer Flachdachneigung zwischen 20 und 25° zulässig. Dächer der Hauptbaukörper in den Bereichen B sind ausschließlich als traufständige Satteldächer mit einer Flachdachneigung zwischen 20 und 30° zulässig.

0.17.3. Gärten und Dachaufbauten sind unzulässig.

0.17.4. Zur Nordseite orientierte Dachaufbauten sind unzulässig.

0.17.5. Dachdacheindeckung sind ausschließlich nicht glänzende Dachziegel und Dachpflannen sowie (Kunst-)Schiefer in schwarzer, dunkelgrauer oder dunkelbrauner Färbung zulässig.

0.17.6. Die Fassade sind zu verputzen und in Weiß- und/oder Pastelltönen zu streichen.

0.18.1. Die maximal zulässige Drempeelhöhe beträgt 2 Meter.

0.18.2. Dächer der Hauptbaukörper in den Bereichen A sind ausschließlich als traufständige Satteldächer mit einer Flachdachneigung zwischen 20 und 25° zulässig. Dächer der Hauptbaukörper in den Bereichen B sind ausschließlich als traufständige Satteldächer mit einer Flachdachneigung zwischen 20 und 30° zulässig.

0.18.3. Gärten und Dachaufbauten sind unzulässig.

0.18.4. Zur Nordseite orientierte Dachaufbauten sind unzulässig.

0.18.5. Dachdacheindeckung sind ausschließlich nicht glänzende Dachziegel und Dachpflannen sowie (Kunst-)Schiefer in schwarzer, dunkelgrauer oder dunkelbrauner Färbung zulässig.

0.18.6. Die Fassade sind zu verputzen und in Weiß- und/oder Pastelltönen zu streichen.

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften nach Haustypen

Gilt für Haustyp 1 Reihenhaus in Nord-Süd-Ausrichtung:

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

0.1.0. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNV)

0.1.0.1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNV)

0.1.0.2. Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

0.1.1. Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 8 Meter in den Bereichen A und 10 Meter in den Bereichen B. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 10,50 Meter in den Bereichen A und 13 Meter in den Bereichen B.

0.1.2. Baueise, überbaubar und nicht überbaubar Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNV)

0.1.2.1. Es gilt eine abweichende Bauweise: Die Häuser sind in fortlaufender Reihe an der Grundstücksgrenze aneinandergebaut zu errichten, wobei die äußeren Kopfhäuser einen einseitigen Grenzabstand gemäß der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen einhalten müssen.

0.1.2.2. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen richten sich nach den zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen und Baulinien.

0.1.2.3. Die Baugrenzen können auf der Südseite durch maximal 3 Meter hohe Wintergärten an höchstens 3 Meter überschritten werden. Die Wintergärten dürfen unterteilt werden.

0.1.3. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

0.1.3.1. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude beträgt 1.

0.1.3.2. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude beträgt 2.

0.1.3.3. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude beträgt 3.

0.1.4.1. Die maximal zulässige Drempeelhöhe beträgt 2 Meter.

0.1.4.2. Dächer der Hauptbaukörper in den Bereichen A sind ausschließlich als traufständige Satteldächer mit einer Flachdachneigung zwischen 20 und 25° zulässig. Dächer der Hauptbaukörper in den Bereichen B sind ausschließlich als traufständige Satteldächer mit einer Flachdachneigung zwischen 20 und 30° zulässig.

0.1.4.3. Gärten und Dachaufbauten sind unzulässig.

0.1.4.4. Zur Nordseite orientierte Dachaufbauten sind unzulässig.

0.1.4.5. Dachdacheindeckung sind ausschließlich nicht glänzende Dachziegel und Dachpflannen sowie (Kunst-)Schiefer in schwarzer, dunkelgrauer oder dunkelbrauner Färbung zulässig.

0.1.4.6. Die Fassade sind zu verputzen und in Weiß- und/oder Pastelltönen zu streichen.

0.1.5.1. Die maximal zulässige Drempeelhöhe beträgt 2 Meter.

0.1.5.2. Dächer der Hauptbaukörper in den Bereichen A sind ausschließlich als traufständige Satteldächer mit einer Flachdachneigung zwischen 20 und 25° zulässig. Dächer der Hauptbaukörper in den Bereichen B sind ausschließlich als traufständige Satteldächer mit einer Flachdachneigung zwischen 20 und 30° zulässig.

0.1.5.3. Gärten und Dachaufbauten sind unzulässig.

0.1.5.4. Zur Nordseite orientierte Dachaufbauten sind unzulässig.

0.1.5.5. Dachdacheindeckung sind ausschließlich nicht glänzende Dachziegel und Dachpflannen sowie (Kunst-)Schiefer in schwarzer, dunkelgrauer oder dunkelbrauner Färbung zulässig.

0.1.5.6. Die Fassade sind zu verputzen und in Weiß- und/oder Pastelltönen zu streichen.

0.1.6.1. Die maximal zulässige Drempeelhöhe beträgt 2 Meter.

0.1.6.2. Dächer der Hauptbaukörper in den Bereichen A sind ausschließlich als traufständige Satteldächer mit einer Flachdachneigung zwischen 20 und 25° zulässig. Dächer der Hauptbaukörper in den Bereichen B sind ausschließlich als traufständige Satteldächer mit einer Flachdachneigung zwischen 20 und 30° zulässig.

0.1.6.3. Gärten und Dachaufbauten sind unzulässig.

0.1.6.4. Zur Nordseite orientierte Dachaufbauten sind unzulässig.

0.1.6.5. Dachdacheindeckung sind ausschließlich nicht glänzende Dachziegel und Dachpflannen sowie (Kunst-)Schiefer in schwarzer, dunkelgrauer oder dunkelbrauner Färbung zulässig.

0.1.6.6. Die Fassade sind zu verputzen und in Weiß- und/oder Pastelltönen zu streichen.

0.1.7.1. Die maximal zulässige Drempeelhöhe beträgt 2 Meter.

0.1.7.2. Dächer der Hauptbaukörper in den Bereichen A sind ausschließlich als traufständige Satteldächer mit einer Flachdachneigung zwischen 20 und 25° zulässig. Dächer der Hauptbaukörper in den Bereichen B sind ausschließlich als traufständige Satteldächer mit einer Flachdachneigung zwischen 20 und 30° zulässig.

0.1.7.3. Gärten und Dachaufbauten sind unzulässig.

0.1.7.4. Zur Nordseite orientierte Dachaufbauten sind unzulässig.

0.1.7.5. Dachdacheindeckung sind ausschließlich nicht glänzende Dachziegel und Dachpflannen sowie (Kunst-)Schiefer in schwarzer, dunkelgrauer oder dunkelbrauner Färbung zulässig.

0.1.7.6. Die Fassade sind zu verputzen und in Weiß- und/oder Pastelltönen zu streichen.

0.1.8.1. Die maximal zulässige Drempeelhöhe beträgt 2 Meter.

0.1.8.2. Dächer der Hauptbaukörper in den Bereichen A sind ausschließlich als traufständige Satteldächer mit einer Flachdachneigung zwischen 20 und 25° zulässig. Dächer der Hauptbaukörper in den Bereichen B sind ausschließlich als traufständige Satteldächer mit einer Flachdachneigung zwischen 20 und 30° zulässig.

0.1.8.3. Gärten und Dachaufbauten sind unzulässig.

0.1.8.4. Zur Nordseite orientierte Dachaufbauten sind unzulässig.

0.1.8.5. Dachdacheindeckung sind ausschließlich nicht glänzende Dachziegel und Dachpflannen sowie (Kunst-)Schiefer in schwarzer, dunkelgrauer oder dunkelbrauner Färbung zulässig.

0.1.8.6. Die Fassade sind zu verputzen und in Weiß- und/oder Pastelltönen zu streichen.

Gilt für Haustyp 2 Doppelhaus aus den 1960er-Jahren:

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

0.1.0. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNV)

0.1.0.1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNV)

0.1.0.2. Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

0.1.1. Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 8,50 Meter. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 10,50 Meter in den Bereichen A und 13 Meter in den Bereichen B.

0.1.2. Baueise, überbaubar und nicht überbaubar Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNV)

0.1.2.1. Es gilt eine abweichende Bauweise: Die Häuser sind in fortlaufender Reihe an der Grundstücksgrenze aneinandergebaut zu errichten, wobei die äußeren Kopfhäuser einen einseitigen Grenzabstand gemäß der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen einhalten müssen.

0.1.2.2. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen richten sich nach den zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen und Baulinien.

0.1.2.3. Die Baugrenzen können auf der Westseite durch maximal 3 Meter hohe Wintergärten an höchstens 4 Meter überschritten werden. Die Wintergärten dürfen unterteilt werden.

0.1.3. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

0.1.3.1. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude beträgt 1.

0.1.3.2. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude beträgt 2.

0.1.3.3. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude beträgt 3.

0.1.4.1. Die maximal zulässige Drempeelhöhe beträgt 2 Meter.

0.1.4.2. Dächer der Hauptbaukörper in den Bereichen A sind ausschließlich als traufständige Satteldächer mit einer Flachdachneigung zwischen 20 und 25° zulässig. Dächer der Hauptbaukörper in den Bereichen B sind ausschließlich als traufständige Satteldächer mit einer Flachdachneigung zwischen 20 und 30° zulässig.

0.1.4.3. Gärten und Dachaufbauten sind unzulässig.

0.1.4.4. Zur Nordseite orientierte Dachaufbauten sind unzulässig.

0.1.4.5. Dachdacheindeckung sind ausschließlich nicht glänzende Dachziegel und Dachpflannen sowie (Kunst-)Schiefer in schwarzer, dunkelgrauer oder dunkelbrauner Färbung zulässig.

0.1.4.6. Die Fassade sind zu verputzen und in Weiß- und/oder Pastelltönen zu streichen.

0.1.5.1. Die maximal zulässige Drempeelhöhe beträgt 2 Meter.

0.1.5.2. Dächer der Hauptbaukörper in den Bereichen A sind ausschließlich als traufständige Satteldächer mit einer Flachdachneigung zwischen 20 und 25° zulässig. Dächer der Hauptbaukörper in den Bereichen B sind ausschließlich als traufständige Satteldächer mit einer Flachdachneigung zwischen 20 und 30° zulässig.

0.1.5.3. Gärten und Dachaufbauten sind unzulässig.

0.1.5.4. Zur Nordseite orientierte Dachaufbauten sind unzulässig.

0.1.5.5. Dachdacheindeckung sind ausschließlich nicht glänzende Dachziegel und Dachpflannen sowie (Kunst-)Schiefer in schwarzer, dunkelgrauer oder dunkelbrauner Färbung zulässig.

0.1.5.6. Die Fassade sind zu verputzen und in Weiß- und/oder Pastelltönen zu streichen.

0.1.6.1. Die maximal zulässige Drempeelhöhe beträgt 2 Meter.

0.1.6.2. Dächer der Hauptbaukörper in den Bereichen A sind ausschließlich als traufständige Satteldächer mit einer Flachdachneigung zwischen 20 und 25° zulässig. Dächer der Hauptbaukörper in den Bereichen B sind ausschließlich als traufständige Satteldächer mit einer Flachdachneigung zwischen 20 und 30° zulässig.

0.1.6.3. Gärten und Dachaufbauten sind unzulässig.

0.1.6.4. Zur Nordseite orientierte Dachaufbauten sind unzulässig.

0.1.6.5. Dachdacheindeckung sind ausschließlich nicht glänzende Dachziegel und Dachpflannen sowie (Kunst-)Schiefer in schwarzer, dunkelgrauer oder dunkelbrauner Färbung zulässig.

0.1.6.6. Die Fassade sind zu verputzen und in Weiß- und/oder Pastelltönen zu streichen.

0.1.7.1. Die maximal zulässige Drempeelhöhe beträgt 2 Meter.

0.1.7.2. Dächer der Hauptbaukörper in den Bereichen A sind ausschließlich als traufständige Satteldächer mit einer Flachdachneigung zwischen 20 und 25° zulässig. Dächer der Hauptbaukörper in den Bereichen B sind ausschließlich als traufständige Satteldächer mit einer Flachdachneigung zwischen 20 und 30° zulässig.

0.1.7.3. Gärten und Dachaufbauten sind unzulässig.

0.1.7.4. Zur Nordseite orientierte Dachaufbauten sind unzulässig.

0.1.7.5. Dachdacheindeckung sind ausschließlich nicht glänzende Dachziegel und Dachpflannen sowie (Kunst-)Schiefer in schwarzer, dunkelgrauer oder dunkelbrauner Färbung zulässig.

0.1.7.6. Die Fassade sind zu verputzen und in Weiß- und/oder Pastelltönen zu streichen.

0.1.8.1. Die maximal zulässige Drempeelhöhe beträgt 2 Meter.

0.1.8.2. Dächer der Hauptbaukörper in den Bereichen A sind ausschließlich als traufständige Satteldächer mit einer Flachdachneigung zwischen 20 und 25° zulässig. Dächer der Hauptbaukörper in den Bereichen B sind ausschließlich als traufständige Satteldächer mit einer Flachdachneigung zwischen 20 und 30° zulässig.

0.1.8.3. Gärten und Dachaufbauten sind unzulässig.

0.1.8.4. Zur Nordseite orientierte Dachaufbauten sind unzulässig.

0.1.8.5. Dachdacheindeckung sind ausschließlich nicht glänzende Dachziegel und Dachpflannen sowie (Kunst-)Schiefer in schwarzer, dunkelgrauer oder dunkelbrauner Färbung zulässig.

0.1.8.6. Die Fassade sind zu verputzen und in Weiß- und/oder Pastelltönen zu streichen.

Gilt für Haustyp 3 Einzelhaus:

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

0.1.0. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNV)

0.1.0.1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNV)

0.1.0.2. Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

0.1.1. Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 8,50 Meter. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 10,50 Meter in den Bereichen A und 13 Meter in den Bereichen B.

0.1.2. Baueise, überbaubar und nicht überbaubar Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNV)

0.1.2.1. Es gilt eine abweichende Bauweise: Die Häuser sind in fortlaufender Reihe an der Grundstücksgrenze aneinandergebaut zu errichten, wobei die äußeren Kopfhäuser einen einseitigen Grenzabstand gemäß der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen einhalten müssen.

0.1.2.2. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen richten sich nach den zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen und Baulinien.

0.1.2.3. Die Baugrenzen können auf der Westseite durch maximal 3 Meter hohe Wintergärten an höchstens 4 Meter überschritten werden. Die Wintergärten dürfen unterteilt werden.

0.1.3. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

0.1.3.1. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude beträgt 1.

0.1.3.2. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude beträgt 2.

0.1.3.3. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude beträgt 3.

0.1.4.1. Die maximal zulässige Drempeelhöhe beträgt 2 Meter.

0.1.4.2. Dächer der Hauptbaukörper in den Bereichen A sind ausschließlich als traufständige Satteldächer mit einer Flachdachneigung zwischen 20 und 25° zulässig. Dächer der Hauptbaukörper in den Bereichen B sind ausschließlich als traufständige Satteldächer mit einer Flachdachneigung zwischen 20 und 30° zulässig.

0.1.4.3. Gärten und Dachaufbauten sind unzulässig.

0.1.4.4. Zur Nordseite orientierte Dachaufbauten sind unzulässig.

0.1.4.5. Dachdacheindeckung sind ausschließlich nicht glänzende Dachziegel und Dachpflannen sowie (Kunst-)Schiefer in schwarzer, dunkelgrauer oder dunkelbrauner Färbung zulässig.

0.1.4.6. Die Fassade sind zu verputzen und in Weiß- und/oder Pastelltönen zu streichen.

0.1.5.1. Die maximal zulässige Drempeelhöhe beträgt 2 Meter.

0.1.5.2. Dächer der Hauptbaukörper in den Bereichen A sind ausschließlich als traufständige Satteldächer mit einer Flachdachneigung zwischen 20 und 25° zulässig. Dächer der Hauptbaukörper in den Bereichen B sind ausschließlich als traufständige Satteldächer mit einer Flachdachneigung zwischen 20 und 30° zulässig.

0.1.5.3. Gärten und Dachaufbauten sind unzulässig.

0.1.5.4. Zur Nordseite orientierte Dachaufbauten sind unzulässig.

0.1.5.5. Dachdacheindeckung sind ausschließlich nicht glänzende Dachziegel und Dachpflannen sowie (Kunst-)Schiefer in schwarzer, dunkelgrauer oder dunkelbrauner Färbung zulässig.

0.1.5.6. Die Fassade sind zu verputzen und in Weiß- und/oder Pastelltönen zu streichen.

0.1.6.1. Die maximal zulässige Drempeelhöhe beträgt 2 Meter.

0.1.6.2. Dächer der Hauptbaukörper in den Bereichen A sind ausschließlich als traufständige Satteldächer mit einer Flachdachneigung zwischen 20 und 25° zulässig. Dächer der Hauptbaukörper in den Bereichen B sind ausschließlich als traufständige Satteldächer mit einer Flachdachneigung zwischen 20 und 30° zulässig.

0.1.6.3. Gärten und Dachaufbauten sind unzulässig.

0.1.6.4. Zur Nordseite orientierte Dachaufbauten sind unzulässig.

0.1.6.5. Dachdacheindeckung sind ausschließlich nicht glänzende Dachziegel und Dachpflannen sowie (Kunst-)Schiefer in schwarzer, dunkelgrauer oder dunkelbrauner Färbung zulässig.

0.1.6.6. Die Fassade sind zu verputzen und in Weiß- und/oder Pastelltönen zu streichen.

0.1.7.1. Die maximal zulässige Drempeelhöhe beträgt 2 Meter.

0.1.7.2. Dächer der Hauptbaukörper in den Bereichen A sind ausschließlich als traufständige Satteldächer mit einer Flachdachneigung zwischen 20 und 25° zulässig. Dächer der Hauptbaukörper in den Bereichen B sind ausschließlich als traufständige Satteldächer mit einer Flachdachneigung zwischen 20 und 30° zulässig.

0.1.7.3. Gärten und Dachaufbauten sind unzulässig.

0.1.7.4. Zur Nordseite orientierte Dachaufbauten sind unzulässig.

0.1.7.5. Dachdacheindeckung sind ausschließlich nicht glänzende Dachziegel und Dachpflannen sowie (Kunst-)Schiefer in schwarzer, dunkelgrauer oder dunkelbrauner Färbung zulässig.

0.1.7.6. Die Fassade sind zu verputzen und in Weiß- und/oder Pastelltönen zu streichen.

0.1.8.1. Die maximal zulässige Drempeelhöhe beträgt 2 Meter.

0.1.8.2. Dächer der Hauptbaukörper in den Bereichen A sind ausschließlich als traufständige Satteldächer mit einer Flachdachneigung zwischen 20 und 25° zulässig. Dächer der Hauptbaukörper in den Bereichen B sind ausschließlich als traufständige Satteldächer mit einer Flachdachneigung zwischen 20 und 30° zulässig.

0.1.8.3. Gärten und Dachaufbauten sind unzulässig.

0.1.8.4. Zur Nordseite orientierte Dachaufbauten sind unzulässig.

0.1.8.5. Dachdacheindeckung sind ausschließlich nicht glänzende Dachziegel und Dachpflannen sowie (Kunst-)Schiefer in schwarzer, dunkelgrauer oder dunkelbrauner Färbung zulässig.

0.1.8.6. Die Fassade sind zu verputzen und in Weiß- und/oder Pastelltönen zu streichen.

Rechtsgrundlagen, Verfahrensmerkmale

Baugesetz (BauG): Gilt für die Kinderstaßstraße Nahrungstraße. 0.10.0. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNV)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG): Gilt für die Wasserversorgung. Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1258)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Gilt für die Naturschutzgebiete. Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1258)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG): Gilt für die Wasserversorgung. Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1258)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Gilt für die Naturschutzgebiete. Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1258)

Planungsrecht (PlanzV): Gilt für die Planung der Bauelemente. Artikel 1 des Gesetzes vom 07.05.2020 (BGBl. I S. 1408)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG): Gilt für die Ausführung des Naturschutzgesetzes. Artikel 17 des Gesetzes vom 07.05.2020 (BGBl. I S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 07.05.2020 (BGBl. I S. 1408)

Hessische Bauordnung (HBO): Gilt für die Bauelemente. Artikel 16 des Gesetzes vom 28.08.2018 (BGBl. I S. 318)

Hessische Gemeindeordnung (HGO): Gilt für die Gemeindeverwaltung. Artikel 1 des Gesetzes vom 07.05.2020 (BGBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.05.2020 (BGBl. I S. 318)

Hessisches Wassergesetz (HWG): Gilt für die Wasserversorgung. Artikel 4 des Gesetzes vom 22.08.2018 (BGBl. I S. 366)

Satzung zum Schutz der Grünbestände der Stadt Dreieich (Baumschutzsatzung): Gilt für die Bauelemente. Artikel 1 des Gesetzes vom 07.05.2020 (BGBl. I S. 1408)

Entwässerungssatzung (EWS): Gilt für die Entwässerung. Artikel 1 des Gesetzes vom 11.12.2017

Satzung der Stadt Dreieich über die Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie über das Ablesen der Verpflichtung zum Herstellen von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatz- und Ablesesatzung): Gilt für die Stellplätze. Artikel 1 des Gesetzes vom 27.06.2019

Verfahrensmerkmale: Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 28.11.2017. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht am 11.01.2018. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 11.04.2018. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 erfolgte mit Schreiben vom 28.06.2018 bis 10.08.2018. Der Aufstellungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 25.06.2019. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 17.07.2019 bis 20.08.2019. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 erfolgte mit Schreiben vom 12.07.2019 bis 20.08.2019. 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 15. SEP. 2020. Die Bekanntmachungen erfolgten in der Offenbach Post am 08. OKT. 2020.

Dreieich, 30. SEP. 2020
Martin Burtler
Bürgermeister

Dreieich, 08. OKT. 2020
Martin Burtler
Bürgermeister

Planung 11/2019
(Rechtsgrundlagen aktualisiert am 10.07.2020)

Digitalisierungsprojekt der Stadt Dreieich im Auftrag der Stadt Dreieich, HGO, Wasserversorgung, Bauelemente, Bauelemente