

LEGENDE

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVG in Verbindung mit der BauNVO und der PlanZV 90

Nutzungsschablone

1.	2.	1. Art der baulichen Nutzung
3.	4.	2. Anzahl der Vollgeschosse bzw. max. First-/ Traufhöhe
5.	6.	3. Grundflächenzahl (GRZ)
7.		4. Geschossflächenzahl (GFZ)
		5. Bauweise: Hausform
		6. Bauweise
		7. Dachform

1. Art der baulichen Nutzung

nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVG und §§ 1 bis 11 BauNVO

	Reines Wohngebiet WR
	Allgemeines Wohngebiet WA
	Mischgebiet MI

2. Maß der baulichen Nutzung

nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVG sowie §§ 10 bis 21a BauNVO

	GRZ	höchstens zulässige Grundflächenzahl Keine Angabe: Die zulässige Grundfläche wird bestimmt durch die überbaubare Grundstücksfläche.
	GFZ	höchstens zulässige Geschossflächenzahl
	I	höchstens zulässige Vollgeschosse oder
	FH	maximale Firsthöhe (siehe textl. Festsetzung 2.2)
	TH	maximale Traufhöhe (siehe textl. Festsetzung 2.2)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVG sowie §§ 22 und 23 BauNVO

	Baugrenze	
	Überbaubare Grundstücksfläche	
	offene Bauweise	
	ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	SD	nur Satteldach zulässig
		Stellung baulicher Anlagen

4. Verkehrsflächen

nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauVG

	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Zweckbestimmung:	
	PS	Privatstraße
		Fuß- und Radweg
		Stellplätze
		Regionalparkweg

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

nach § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauVG

	Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
	Zweckbestimmung: Elektrizität
	Zweckbestimmung: Abwasser

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung

nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauVG

	Abwasser-Transportkanal (Mischwasserkanalisation)
	Regenwasserkanal

7. Grünflächen

nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauVG

	Öffentliche Grünflächen
	Zweckbestimmung: Parkanlage
	Private Grünflächen
	Zweckbestimmung: Wohnungsferne Gärten

8. Wasserflächen

nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauVG

	Wasserflächen
--	---------------

9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

nach § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauVG

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Auwald, Bestand
	Auwald, Neuanlage
	Baumhecken, Hecken und Gebüsche
	Extensives Grünland
	Hochstaudenfluren und Schilfröhrichte

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen sowie von Gewässern

	anzupflanzender Einzelbaum
	zu erhaltender Einzelbaum
	Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

10. Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauVG
	Zweckbestimmung Garagen
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie aus
	Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen sowie von Gewässern.

G1 - G4 siehe textl. Festsetzungen 5.1 - 5.4

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

11. Katasterklärung

	Flurgrenze
	Flurnummer
	Flurstücksgrenze
	Flurstücksnummer
	Gebäudebestand mit Hausnummer
	Gebäudebestand ohne bauaufsichtliche Genehmigung

II. Nachrichtliche Übernahmen

nach § 9 Abs. 6 BauVG

	Grenze des Überschwemmungsgebietes
	Baudenkmal
	Bodendenkmal

III. Hinweise

	renaturierter Bachlauf
	Parzellierungsvorschlag (Freizeitgärten)

IV. Pflanzliste für anzupflanzende Bäume und Sträucher

siehe textliche Festsetzungen

Hinweis zur Lesbarkeit von Flächenüberlagerungen

--

Extrahierte Darstellung in Teilkarte: Überschwemmungsgebiet Maßstab 1 : 2.000

Maßstab 1 : 1.000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauVG

- Art der baulichen Nutzung**
 - In allen WR-Gebieten sind die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zuzulassenden Nutzungen nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
 - In allen WA-Gebieten sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zuzulassenden Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungswesens, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO). Ausnahmsweise können nicht zulässige Gewerbebetriebe zugelassen werden.
 - Im MI-Gebiet sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO zulässig: Wohngebäude, Scharn- und Spießwirthäuser sowie Betriebe des Beherbergungswesens, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und sonstige Gewerbebetriebe. Gemäß § 1 Abs. 6 und § 7 BauNVO sind Geschäfts- und Büroparkhäuser, Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsgaststätten nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Wenn zeichnerisch keine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt ist, wird die zulässige Grundflächenzahl durch die überbaubare Grundstücksfläche definiert.
 - In allen WR-Gebieten sowie im WA3 darf eine max. Traufhöhe (Schichtkante Außenwand) 0,8 Dachstuhl) von 6,0 m und eine max. Firsthöhe von 8,00 m nicht überschritten werden. Die Höhenfestsetzung ist auf die natürliche Geländehöhe zu beziehen.
- Private Grünflächen: Zweckbestimmung „Wohnungsferne Gärten“**
 - Die Mindestgröße eines Gartensgrundstückes beträgt 250 Quadratmeter. Je Gartensgrundstück ist bei einer Gartengröße mit einer Grundfläche von 12 Quadratmetern bzw. mit einem Volumen umbaubaren Raums (inkl. überdachten Freizeitanlagen) von 30 Kubikmetern und einer maximalen Firsthöhe von 2,50 m zulässig.
 - Die Garteneinbauten sind in einem Abstand von mindestens 3 m zur Grundstücksgrenze zu errichten.
 - Nebenliegende Erholungsflächen innerhalb der Gartensgrundstücke sind ausschließlich als unbefestigte Wisenweide oder in wasserunabhängiger Weise, was wasserunabhängiger Bauweise zu errichten.
 - Im Gebiet „im Gastgarten“ besteht die Stellplatzsetzung der Stadt Dreieich nicht zur Anwendung.
 - Im Gebiet „Klingeborn“ werden die gemäß Stellplatzsetzung der Stadt Dreieich erforderlichen Stellplätze auf öffentlichen Stellplatzflächen im Außenbereich untergebracht.
 - Pro angelegtem 250 qm Grundfläche ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder ein heimischer, standortgerechter Laubbau mit mindestens 12 cm Stammumfang, gemessen in 1 Meter Höhe, zu pflanzen. Mindestens 20% der Flächen sind mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Vorhandene und erhaltene Baum- und Gehölzbestände sind auf diese Festsetzung anzureichern.
 - Aufgrund der Lage der Gärten im Talraum des Hengstbaches mit angrenzenden Feuchtwäldern ist der Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln unzulässig. Der Einsatz von Düngern ist nur zulässig, wenn eine Analyse der Nährstoffgehalte im Boden ein Defizit nachgewiesen wird.
- Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung**
 - Die geplanten Fußwege in der Hengstbachtal sind in einer Breite von max. 2,0 m und in wasserunabhängiger Bauweise auszuführen. Notwendige Treppen- und Böckchenanlagen sind in einfacher Holzbauweise auszuführen. Eine Belichtung der Wege ist nicht zulässig.
 - Die geplanten Erschließungswegen für die Gartenflächen „im Gastgarten“ sind als begrenzte Sicherungsflächen auszuführen.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
 - Die Fläche mit der Bezeichnung G1 ist mit einem Leitungsrecht sowie einem Unterhaltungs- und Betreuungsrecht zugunsten der Stadtwerke Dreieich zu belasten.
 - Die Fläche mit der Bezeichnung G2 ist mit einem Gehecht zugunsten der Stadt Dreieich zu belasten.
 - Die Fläche mit der Bezeichnung G3 ist mit einem Gehecht zugunsten der anliegenden Eigentümerin des Flurstückes Nr. 5521, 5531, 554 bis 558 zu belasten.
- Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
 - Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind zu erhalten und zu pflegen. Bei Ersatzpflanzungen sind gleichartige, standortgerechte Baumarten zu verwenden.
 - Die Baum- und Strauchbestände innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige Anpflanzungen zu ersetzen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - In Überschwemmungsgebiet des Hengstbaches ist die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen, das Aufbringen und Ablagern wassererhaltender Stoffe auf dem Boden, die Umwandlung von Grün-, Ackerland, in das Anlagen, Erweitern oder Beseitigen von Baum- und Strauchpflanzungen usw. verboten.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - Zweckbestimmung: Auwald**
Übergehölzauwald und Auwald im Hengstbach sind weitgehend der natürlichen Sukzession zu überlassen. Forstliche Maßnahmen sollen zum Schutz von Erholungsansprüchen auf dem geplanten Fußweg und durch die Nachpflanzung standortgerechter und einheimischer Baumarten der Pflanzliste unter Vermeidung der textlichen Festsetzung Nr. 8 zur Ufer- und Bachbegrenzung durchgeführt werden.
 - Zweckbestimmung: Neuanlage von Auwald**
Die Anwaldsukzession ist durch Pflanzung der standortgerechten und heimischen Baumarten Esche, Schwar-Erle und Silberweide zu beschleunigen. Bauliche Anlagen aller Art (Gartenflächen, Schuppen, Zäune etc.) sind ebenso wie nicht standortgerechte Baumarten (Koniferen) von den Grundstücken zu entfernen.
 - Zweckbestimmung: Baumhecken, Hecken und Gebüsche**
Die Baum- und Strauchbestände der zur Erhaltung festgesetzten Baumhecken, Hecken und Gebüsche sind zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige Anpflanzungen zu ersetzen. Bei der Neuanlage von Hecken und Gebüschbeständen sind standortgerechte und einheimische Baum- und Straucharten gemäß der Vorschläge für Anpflanzungen zu verwenden.
 - Zweckbestimmung: Extensives Grünland**
Auf den extensiv genutzten Flächen sind eine geeignete Pflege durch ein- bis zweijährige Mahd pro Jahr nach dem 15. Juni sicherzustellen. Das Mahdgut ist nach der Trocknung zu entfernen. Auf den Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten. Eine Beweidung mit Pferden oder Kühen ist nicht zulässig. Eine Abweidung durch Ziegen ist zulässig.
 - Zweckbestimmung: Hochstaudenfluren und Schilfröhrichte**
Vorhandene und neu angelegte Hochstaudenfluren und Schilfröhrichte sind der Sukzession zu überlassen. In ca. 2- bis 3-jährigen Abständen ist eine regelmäßige Mahd sicherzustellen, um den Gehölzwuchs zu entfernen. Das Mahdgut ist abzutransportieren.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 4 BauVG in Verbindung mit § 81 HfBO

- Dachform und Dachneigung**
 - Als Dachneigung der Hauptgebäude sind in den Gebieten, in denen Satteldächer vorgeschrieben werden, die Dächer mit 25-40 Grad Dachneigung zulässig.
 - Für Gartenlauben sind geneigte Dächer als Sattel- oder Pulldach mit einer Dachneigung von 15-20 Grad zulässig.
- Äußere Gestaltung**
 - Gartenhütten sind in einfacher Holzbauweise zu errichten; die Gründung ist als Punkt- oder Streifenfundament auszuführen. Eine Unterhaltung ist nicht zulässig. Dächer und Außenfassaden der Gartenhütten sind ausschließlich in landschaftstypischen Farben auszuführen. Zulässig sind gedeckte Braun- und Grünfarben.
- Rationaler Umgang mit Energie und Wasser**
 - Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen ist über ein gebremstes Leitungssystem in eine Zisterne auf dem jeweiligen Grundstück abzulassen. Das Regenwasser versickern kann. Zulässig sind Kies, Splitt, Rindenschmuck, Schotterrasen, Rasengitterstein, welliges Plaster und Fugenbreite > 2 cm. Die Mindestspeicherkapazität des Aufbaus sollte 20 l/qm betragen oder ein Fugenanteil von mind. 30 % ist offen zu halten. Eine Versiegelung in Form von Asphalt oder Beton ist unzulässig.
- Einfriedigungen**
 - Einfriedigungen sind nur als offene, mit Laubholzhecken hinterplanter Maschen-Drähtzaun oder als freistehende oder geschlossene Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzarten mit einer Maximalhöhe von 1,50 m über dem natürlichen Geländehöhe zulässig.
 - Einfriedigungen sind so zu gestalten, dass die Wanderbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden.

Einheimische und standortgerechte Laub- und Obstbäume

Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Birke	Betula pubescens
Hainbuche	Carpinus betulus
Roh-Buche	Fagus sylvatica
Eiche	Quercus robur
Waldkiefer	Pinus sylvestris
Wald-Nadelkiefer	Pinus nigra
Wald-Lärche	Larix laricina
Sau-Weißdorn	Spiraea alba
Sau-Weißdorn	Spiraea ulmaria
Schöne Mehlbeere	Sorbus intermedia
Blaubeere	Sorbus torminalis
Wimper-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus montanus
Flatter-Ulme	Ulmus laevis
	* = nur ortstypische, altbekannte und hochstämmige Sorten
	* = Baumarten zur Anpflanzung in Ufer- und Außenbereichen

Laubholzhecken:

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus sanguinea
Roter Hartriegel	Corylus avellana
Wald-Nadelkiefer	Crataegus baccata
Eingefügter Weidowald	Crataegus monogyna
Plattfächerlinde	Elaeagnus argentea
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schöne Mehlbeere	Prunus spinosa
Kleantorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Kriech-Rose	Rosa rugosa
Blaubeere	Rosa pratincolica
Weiß-Rose	Rosa rugosa
Apfel-Rose	Rosa villosa
Brombeere	Rubus fruticosus agg.
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Waldgänseblume	Viburnum lantana
Wald-Schneeball	Viburnum opulus
	* = Straucharten zur Anpflanzung in Ufer- und Außenbereichen

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der förmliche Aufstellungsbeschluss wurde von der Stadtratsversammlung gem. § 2 (1) BauGB am 12.10.1982 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 22.07.1983.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte im Rahmen einer Bürgerversammlung am 24.06.2004 in Dreieichenhain. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 14.06.2004.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.01.2005 gem. § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Frist vom 26.01.2005 bis zum 25.02.2005 aufgefordert.

Offenlegung
Die Bürgerbeteiligung gem. § 2 (2) BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung von Planentwurf und Begründung vom 26.01.2005 bis zum 25.02.2005. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 18.01.2005.

Satzungsbeschluss
Der Bauabwägungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB am 05.07.2005 in der vorliegenden Form von der Stadtratsversammlung nach Abwägung der vorgebrachten Anregungen als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HfBO wurden als Satzung beschlossen.</