



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990

Hessische Bauordnung (HBO) vom 18. Juni 2002

Hessisches Wassergesetz vom 06. Mai 2005

Hessischer Einzelhandelsersatz vom 20. Januar 2003

LEGENDE

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN gemäß §9 (1) BauGB sowie §9 (4) BauGB i.V.m. § 81 HBO

- Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Baugrenze
- Überbaubare Grundstücksfläche mit Hinweisen zum geplanten Gebäude und Hinweisen zur Lage und Größe der Fläche
- Nicht-überbaubare Grundstücksfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Fläche für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: Elektrizität
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, s. textliche Festsetzung
- Bereich für die Errichtung eines Werbeturms mit Hinweisen zur Lage und Größe der Fläche, s. textliche Festsetzung

ZEICHNERISCHE HINWEISE

- Vorschlag zur Anordnung von Stellplätzen und Einzelbäumen
- Hinweis zur mittleren Straßenoberkante Benzstraße über Normalnull

BESTANDSANGABEN

- Gebäudebestand mit Hausnummer
- Zum Abriss vorgesehene Gebäude
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Bestehender Baum innerhalb von städtischen Grundstücken

VERFAHRENSVERMERKE

Geometrische Eindeutigkeit
Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Liegenschaftskataster übereinstimmen.

Offenbach, den 3.2.06
Landrat des Kreises Offenbach - Katasteramt

Aufstellungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 21.12.2004 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB ist durch die Veröffentlichung in der Offenbach-Post am 19.02.2005.

Der Magistrat der Stadt Dreieich
Andreas Müller
Stadtpräsident

Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung
Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte durch öffentliche Anhörung am 26.04.2005. Zur Vorbereitung dieser Veranstaltung wurde das Fallblatt Nr. 39 "Öffentliche Beteiligung und Bauleitplanung Nr. 39" ausgeteilt und öffentlich ausgelegt.

Der Magistrat der Stadt Dreieich
Andreas Müller
Stadtpräsident

Beteiligung der Behörden
Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 (1) BauGB über die Planung mit Schreiben vom 01.04.2005 unterrichtet und zur Abgabe von Stellungnahmen im gesetzlichen Rahmen aufgefordert worden. Weiterhin erfolgte eine Anhörung gemäß § 4 (1) am 19.04.2005.

Der Magistrat der Stadt Dreieich
Andreas Müller
Stadtpräsident

Öffentliche Auslegung
Der Ausschuss für Umwelt, Planung Bau und Verkehr wurde in seiner Sitzung am 08.06.2005 über den Entwurf des Bebauungsplans informiert. Im Anschluss daran wurden die Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (2) und § 4 (2) durchgeführt.

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung, liegt in der Zeit vom 20.06.05 bis zum 22.07.05 während der Dienstzeiten Mo.-Do. von 7:30 Uhr - 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 15:30 Uhr sowie Fr. 7:30 Uhr - 13:00 Uhr im Referat Strategische Steuerung in Planung- und Bauangelegenheiten, Stadtplatz Dreieichhafen, Taunusstraße 1, 1. Stock, Zimmer 22, öffentlich aus. Die öffentliche Auslegung ist dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 09.06.2005 ortsüblich in der Offenbach-Post bekannt gemacht worden.

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.06.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 22.07.05 aufgefordert.

Der Magistrat der Stadt Dreieich
Andreas Müller
Stadtpräsident

Satzungsbeschluss über die örtlichen Bauvorschriften und Satzungsbeschluss des Bebauungsplans
Aufgrund § 81 HBO hat die Stadtverordnetenversammlung die auf Landesrecht beruhenden örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans in ihrer Sitzung am 21.12.2004 als Satzung beschlossen. Aufgrund der §§ 1 bis 4, 8 bis 10 und 12 BauGB hat die Stadtverordnetenversammlung nach vorangegangener Prüfung der Anregungen den Bebauungsplan mit Übernahme der auf dem Plan beruhenden Festsetzungen in ihrer Sitzung am 21.12.2004 beschlossen.

Der Magistrat der Stadt Dreieich
Andreas Müller
Stadtpräsident

Ausfertigung/ Inkrafttreten
Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Satzung, stimmt in allen seinen Bestandteilen mit dem Willen der Stadtverordnetenversammlung überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt. Er tritt am Tag seiner Bekanntmachung / mit Wirkung vom 01.03.2006 rückwirkend vom 01.03.2006 in Kraft.

Der Magistrat der Stadt Dreieich
Andreas Müller
Stadtpräsident

Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften / Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung
Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes / der Erteilung der Genehmigung gemäß § 10 (3) BauGB sowie die öffentliche Bekanntmachung der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erfolgte am 21.12.2004.

Der Magistrat der Stadt Dreieich
Andreas Müller
Stadtpräsident

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß §9 (1) und §12 (3) BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

SO - Sondergebiet großflächiger Einzelhandel.
Zulässig ist ein Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter.
Die Verkaufsfläche beträgt insgesamt höchstens 11.850 qm.
Davon darf die Verkaufsfläche

- des Bau- und Heimwerkermarktes höchstens 7.761 qm,
- des Gartenmarktes (warm) höchstens 1.430 qm,
- des Gartenmarktes (Außen- bzw. Freiverkaufsfläche) höchstens 2.659 qm nicht überschreiten.

Geringfügige Überschreitungen der festgesetzten Einzelverkaufsflächen sind bis zu 5 Prozent zulässig, wenn die Gesamtverkaufsfläche eingehalten wird.

Der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente an der Gesamtverkaufsfläche beträgt höchstens 700 qm.

Ausnahmsweise ist auch ein integrierter Laden mit Backwaren und Cafe zulässig, wenn dessen Verkaufsfläche bei Einhaltung der Gesamtverkaufsfläche 100 qm nicht überschreitet.

2 Maß der baulichen Nutzung

Die GRZ (Grundflächenzahl) beträgt höchstens 0,47.
Die zulässige Grundfläche darf die Grundflächen von 1. Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von insgesamt 0,93 überschritten werden.

Die Höhe der Oberkante der Attika bzw. der Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Oberkante Dachhaut darf höchstens 11,50 m betragen. Einschließlich der am Gebäude befindlichen Werbeanlagen sowie der Dachaufbauten darf die Höhe der baulichen Anlagen höchstens 15,0 m betragen. Diese Höhen sind jeweils bezogen auf die im Bereich des Planungsgebiets mittlere Höhe der Straßenoberkante Benzstraße von 134,75 m über NN.

Genehmigt
am 24. April 2006
Az.: 13.2.6.04.001.032
Regierungspräsidium Darmstadt
im Auftrag

3 Flächen für Anpflanzungen und Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Dachflächenbegrünung
Mindestens 5.900 qm Dachfläche sind extensiv zu begrünen.

Baum- und Strauchpflanzung

(1) Es sind mindestens 100 standortgerechte Laubbäume (z.B. gemäß Empfehlungsliste) mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm, gemessen in 1 m Höhe vom Erdboden, in einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 6 qm mit Schutzvorrichtung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

(2) Die Erhaltung des Bestands an Laubbäumen auf der Ostseite der Ohmstraße und der Südseite der Dieselstraße kann auf die Anpflanzpflicht gemäß (1) angerechnet werden.

(3) Auf der Ostseite der Frankfurter Straße können Baumpflanzungen durch Ergänzungspflanzungen im Bestand im Umfang von bis zu 15% der Anpflanzpflicht gemäß (1) angerechnet werden.

(4) Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen sind mindestens 5 standortgerechte Laubbäume gleicher Art (z.B. gemäß Empfehlungsliste) in Reihe und parallel mit der Grundstücksgrenze zur Frankfurter Straße anzupflanzen. Die Anpflanzung kann auf die Anpflanzpflicht gemäß (1) angerechnet werden.

(5) Stellplatzflächen sind durch Grünstreifen von mindestens 1,50 m Breite zu gliedern und mit Sträuchern (z. B. gemäß Empfehlungsliste) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Für jeden Stellplatz sind mindestens 3 qm Grünstreifen anzulegen und vollständig zu begrünen. Die Baumscheiben der Baumpflanzungen können Bestandteil der Grünstreifen sein.

Begründung der Einfriedung
Die Zaunanlage parallel der Benzstraße ist, ausgenommen der beweglichen Tor- und Türanlagen, im Umfang von 50% der Ansichtfläche mit Kletterpflanzen (z. B. gemäß der Empfehlungsliste) zu begrünen.

4 Beleuchtung

Die Verwendung von Quecksilberdampf-Hochdrucklampen (HQL) für die Beleuchtung der Stellplatzflächen sowie der privaten Freiflächen im Sondergebiet wird ausgeschlossen. Zulässig sind ausschließlich Lampen mit einem Lichtspektrum über 500 Nm (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen).

5 Anlieferung

Eine LKW-Anlieferung ist in der Zeit von 22.00 - 06.00 Uhr sowie sonn- und feiertags nicht zulässig.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß §9 (4) BauGB i.V.m. §81 HBO und §42 HWG

1 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur zur Eigenwerbung an der Stätte der Leistung zulässig.
Werbeanlagen als Leuchtreklamen mit wechselndem oder beweglichem Licht sind unzulässig.
Zur Eigenwerbung ist ein Werbeturm außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im "Bereich für die Errichtung eines Werbeturms" bis zu einer Höhe von höchstens 20 m über Oberkante Benzstraße zulässig.

2 Einfriedungen

Zur Benzstraße sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 4,0 m zulässig.

3 Anzahl und Gestaltung der Stellplätze

Die Stellplätze, Ablöse- und Einschränkungssatzung der Stadt Dreieich vom 27.10.2004 ist nicht anzuwenden.
Es müssen mindestens 380 KFZ-Stellplätze sowie 20 Fahrradabstellplätze nachgewiesen werden.
Die Stellplätze sind wasserundurchlässig zu befestigen.

4 Versickerung von Niederschlagswasser

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist vollständig zu versickern, soweit es nicht in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser oder für die Grundstücksbewässerung genutzt wird. Das Überlaufwasser der Zisternen/ Rücklaufanlage ist ebenfalls zu versickern.
Weitere wasserundurchlässig versiegelte Flächen, wie z.B. Stellplätze, Hofflächen, Abstellflächen oder Zufahrten, sind an die Versickerungsanlagen anzuschließen.
Das im Wareneingangshotel und dessen Zufahrt anfallende Niederschlagswasser ist vor Einleitung in eine Versickerungsanlage (Rigole) über einen Benzinabscheider zu führen.
Die Versickerungsanlage (Rigole) ist so zu gestalten, dass zwischen der Oberkante der Rigole und der Oberkante des zu erwartenden maximalen Grundwasserstandes ein Mindestabstand von 1,5 m verbleibt.

III NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Wasserschutzgebiet

Das Gebiet liegt im Bereich der Wasserschutzzone III der Trinkwassergewinnungsanlage der ehemaligen Stadtwerke Sprendlingen GmbH. Entsprechende Nutzungsbeschränkungen zum Schutz des Wassereinzugsgebietes vor Beeinträchtigungen sind zu berücksichtigen.

IV HINWEISE

- Bodendenkmäler
Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmäler sind gemäß § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind bis zu einer Entscheidung in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen. Bei einer sofortigen Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

- Begrünung
Baumpflanzungen an der Ostseite der Frankfurter Straße sollen vor ihrer Realisierung mit den dafür zuständigen Stellen der Stadt Dreieich abgestimmt werden.
Bäume sollen einen Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungsleitungen einhalten. Bei Unterschreitung dieses Mindestabstandes sind die Versorgungsleitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu schützen.

- Kampfmittel
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln zu rechnen. Entsprechende Vorkommnisse sind zu beachten bzw. Maßnahmen zu ergreifen.

- Wasserschutzgebiet
Die Stadtwerke Dreieich haben eine Änderung der Wasserschutzgebietsverordnung für das Wasservwerk Breitensee in Dreieich-Sprendlingen beantragt. Nach dem Gutachten des HLUG vom 01. November 2000 für die zukünftige Abgrenzung des Wasserschutzgebietes liegt die o.a. Bauleitplanung in der Zone IIIA. Im Hinblick auf eine nachhaltige, ressourcen- und umweltschonende Entwicklung wird empfohlen, dies zu berücksichtigen und bereits jetzt in diesem Bereich die für die nach der aktuellen Fassung der Musterschutzgebietsverordnung für die Schutzzone IIIA geltenden Verbote einzuhalten.

- Listen der empfehlenswerten anzupflanzenden Gehölze

Baumarten für die Bepflanzung des OBI Parkplatzes (Mindestqualität: Hochstamm, 3x v., StU = 12-14 cm):

- Acer campestre "Columnare"
- Acer platanoides "Columnare"
- Betula pendula "Fastigiata"
- Carpinus betulus "Fastigiata"
- Fagus sylvatica "Dawyok" bzw. "Fastigiata"
- Fraxinus ornus (auch in Sorten)
- Robinia pseudacacia "Pyramidalis"
- Quercus robur "Fastigiata"
- Sorbus aria (auch in Sorten)
- Sorbus aucuparia "Fastigiata"

Straucharten für die Bepflanzung des OBI Parkplatzes (Mindestqualität: verpfanzte Sträucher 3-5 Triebe, H= 60-100 cm, Pflanzdichte: 1,0 Pfl./m²):

- Berberis vulgaris
- Carpinus betulus
- Ligustrum vulgare
- Lonicera xylosteum
- Ribes alpinum
- Rosa arvensis
- Rosa canina
- Rosa gallica
- Sauerdorn
- Halbhuhe
- Gemeiner Liguster
- Gemeine Heckenkirsche
- Alpen-Johannisbeere
- Kirsch-Rose
- Hunds-Rose
- Essig-Rose

Arten für die Berankung an der Benzstraße (Mindestqualität 2x v., H= 60-100 cm, Pflanzdichte: mindestens 1,0 Pfl./m²):

- Anemionen-Bergrebe
- Großblättriger Eisen
- Echtes Gelbblatt
- Wilder Wein
- Mauerweihn
- Selbstklimmer
- Glycinie, Blauregen

DREIEICH OBI Heimwerkermarkt GmbH & Co.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1/04 mit integriertem Grünordnungsplan "Standortsicherung Firma OBI - Frankfurter Straße"

M 1:1000

Bebauungsplan:

Grünordnungsplan:

Arheilger Straße 68
64 289 Darmstadt
Tel: 06151 / 73 56 98
Fax: 06151 / 73 56 99
diesing-lehn@online.de

HERRCHEN & SCHMITT
LANDSCHAFTSARCHITECTEN
Schwarzer Weg 60/99 Weiden
Tel: 0411 30 21 75 Fax: 0411 27 26 90
www.herrchen-schmitt.de