



Stadt Dreieich: Bebauungsplan "Altenwohneinrichtung westlich der Hegelstraße"



GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT
 Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.
 Offenbach, den 01. August 1995
 Der Landrat des Kreises Offenbach - Katasteramt -
 [Signature]

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
 Die Stadtverordnetenversammlung hat am 13.12.1994 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
 Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Veröffentlichung in der Offenbach-Post Nr. 19 am 23.1.1995.
 Der Magistrat der Stadt Dreieich
 [Signature]

BETEILIGUNG DER BÜRGER AN DER BAULEITPLANUNG
 Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB an der Bauleitplanung erfolgte durch öffentliche Anhörung am
 Zur Vorbereitung dieser Veranstaltung wurde das Falblatt "Berichte zur Stadtentwicklung und Bauleitplanung Nr. 1" an alle Haushalte im Stadtteil verteilt.
 Der Magistrat der Stadt Dreieich

Anwendung des § 3 Abs. 1 BauGB entfällt gem. § 2 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG.

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
 Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 BauGB über die Planung mit Schreiben vom 30.6.96 unterrichtet und zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert worden.
 Der Magistrat der Stadt Dreieich
 [Signature]

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
 Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 10.12.1996 den Bebauungsplan genehmigt und beschlossen, den Entwurf mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats offenzulegen.
 Die Offenlegung erfolgte in der Zeit vom 6.1.1997 bis 6.2.1997, dabei wurden den Bürgern gemäß § 2 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG Gelegenheit zur Erörterung gegeben.
 Die Offenlegung wurde in der Offenbach-Post Nr. 303 vom 30.12.1996 öffentlich bekanntgegeben.
 Der Magistrat der Stadt Dreieich
 [Signature]

SATZUNGSBESCHLUSS
 Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf des Bebauungsplanes in der Sitzung am 24.6.97 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen und den Inhalt der Begründung gebilligt.
 Der Magistrat der Stadt Dreieich
 [Signature]

GENEHMIGUNG/ANZEIGEVERFAHREN
 Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
 Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
 Verfügung
 [Signature]

DER REGIERUNGSPRÄSIDENT IN DARMSTADT
Anwendung des § 11 Abs. 3 BauGB entfällt gem. § 2 Abs. 6 BauGB-MaßnahmenG.

INKRAFTTRETEN
 Die Genehmigung/das Anzeigeverfahren des Bebauungsplanes wurde am 10.9.1998 in der Offenbach-Post Nr. 210 bekanntgemacht.
 Der Bebauungsplan ist somit gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 11.9.1998 in Kraft getreten.
 Der Magistrat der Stadt Dreieich
 [Signature]

LEGENDE

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- - - Baugrenze
- WA Allgemeines Wohngebiet
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 0,4 Grundflächenzahl
- Ö Öffentliche Verkehrsfläche
- ST Fläche für Stellplätze
- TGa Tiefgarage
- ▲ Zufahrt Tiefgarage

ZEICHNERKLÄRUNG KATASTER

- Fl. 12 Flurnummer
- Flurgrenze
- Parzellengrenze
- 3 oder 80 Parzellennummer

HINWEIS

- ⊕ Standortvorschlag für anzupflanzenden Einzelbaum

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 20. Dezember 1993
- Maßnahmengesetz zum BauGB (BauGB-MaßnG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987, zuletzt geändert durch Art. 5 Investitionsvereinfachungs- und WohnbaulandG vom 22. April 1993

A Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

1 Art der baulichen Nutzung
 Allgemeines Wohngebiet - WA
 Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Gebäude für Personen mit besonderem Wohnbedarf - Wohnanlage für ältere Menschen mit Pflegeheim - zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung
 Grundflächenzahl:
 Die Grundflächenzahl (GRZ) darf höchstens 0,4 betragen.
 Zahl der Vollgeschosse:
 Die Zahl der Vollgeschosse beträgt drei Vollgeschosse als Höchstgrenze.

3 Verkehrsfläche - Verkehrsgrün
 Die Verkehrsfläche - Verkehrsgrün ist vollständig mit einer ständigen Vegetationsdecke zu begrünen.

4 Anpflanzen von Bäumen
 Im Bereich der vorgeschlagenen Standorte für anzupflanzende Einzelbäume müssen standortgerechte einheimische Laubbäume angepflanzt werden, z.B. aus der Vorschlagsliste. Die Bäume sind als Hochstamm (dreimal verpflanzt) mit Ballen, Stammumfang 14-16cm, zu pflanzen. Die gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Dreieich vom 04.08.1995 zu pflanzenden Bäume können darauf angerechnet werden.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 87 HBO

5 Grundstücksfreiflächen
 Mindestens 20% der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen der nachfolgenden Auswahlliste zu bepflanzen. Bei der anzurechnenden Bemessung ist pro Baum eine Fläche von 10m² und pro Strauch eine Fläche von 2m² anzunehmen.
 Auswahlliste (B) = Baum
 (B) Acer campestre Feldahorn
 (B) Acer platanoides Spitzahorn
 (B) Fraxinus excelsior Gemeine Esche
 (B) Quercus petraea Stieleiche
 (B) Quercus robur Winterlinde
 (B) Tilia cordata "Rancho" Bergulme
 (B) Ulmus glabra "Commin" Flatterulme
 (B) Ulmus x hollandica
 (B) Ulmus laevis

6 Dachgestaltung
 Als verbindliche Dachform gilt das geneigte Dach. Es muß eine Neigung von min. 5° und max. 20° aufweisen. Ausnahmsweise sind auch andere Dachformen möglich.
 Dachflächen sind, soweit sie nicht verglast oder begehbar sind oder für technische Anlagen in Anspruch genommen werden, vollständig extensiv zu begrünen.
 Dachflächen sind, soweit sie nicht verglast oder begehbar sind oder für technische Anlagen in Anspruch genommen werden, vollständig extensiv zu begrünen.

7 Regenwassernutzung
 Das von den Dachflächen abfließende Niederschlagswasser ist zu sammeln und zu verwenden (z.B. für Gartenbewässerung, Toilettenanlagen).

C Hinweise

- Flächenbestimmung
 Die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes nur in wasserdurchlässigen Materialien zu erstellenden Flächenbestimmungen sollen ausschließlich mit Rasengittersteinen, Schotterrassen, wassergebundenen Decken oder vergleichbaren technischen Systemen erstellt werden.
- Vorschlagsliste für anzupflanzende Laubbäume
 Spitzahorn
 Gemeine Esche
 Stieleiche
 Winterlinde "Rancho"
 Bergulme
 "Commin"
 Flatterulme
- Anpflanzungen im Bereich von Versorgungskabeln
 Tiefwurzelnde Bäume müssen einen Mindestabstand von 2,5m zu den Versorgungskabeln des Energieversorgungsunternehmens bzw. der Deutschen Bundespost (Telekom) aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Kabel gegen Wurzeleinwirkung zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben.
- Dachbegrünung
 Für die Begrünung der Dachflächen wird organisch armes Substrat und ein Einsatz geeigneter Magerrasen-Saatgutmischungen empfohlen.
- Bodendenkmäler
 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind bis zu einer Entscheidung in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen. Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.
- Baugrund
 Wegen zeitweiser hoher Grundwasserstände und der weitreichenden Mächtigkeit der Sanddecke und der oberflächennahen Tone werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Dreieich

BEBAUUNGSPLAN NR. 2/94
MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

ALTENWOHNEINRICHTUNG WESTLICH DER HEGELSTRASSE

STADTTEIL SPRENDLINGEN

Manfred Zschau
 Dipl.-Ing. Architekt
 Gustav-Lorenz-Str. 9
 64283 Darmstadt
 Fon 06151 - 21006
 Fax 06151 - 21007

Bearbeitung: 09/1996
 Änderung: 01/1996
 11/96 SK
 19.12.96/Wo/SK
 17.4.1997 Wo/SK