

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gem. § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253 in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1991 (BGBl. I S. 132 FF und dem Gesetz zur Ergänzung des Hessischen Naturschutzgesetzes (HENatG) in der Fassung vom 4.4.1990 (BVR I S. 96), PlanzeichenVO.

### 1. GELTUNGSBEREICH

— GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

### 2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 4 BauNVO

### 3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO

0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL, GRZ § 19 BauNVO

0,6 GESCHOSSFLÄCHENZAHL, GFZ § 20 BauNVO

II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND § 20 BauNVO

I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, MAX.

### 4. BAUWEISE, BAUGRENZEN

§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB; § 22 + 23 BauNVO

0 OFFENE BAUWEISE

--- BAUGRENZE (§ 23 Abs. 3, BauNVO)

Ausnahmen § 31 (1) BauGB

Baugrenzen können im Ausnahmefall, solange öffentliche Belange nicht berührt werden, von folgenden Gebäudeteilen überschritten werden:

Hauseingangstreppe	max. 2,00 m
Vordächer	max. 1,00 m
Balkone	max. 2,00 m
Kellerfenster	max. 1,00 m

STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN/HAUPTRICHTUNG DER GEBÄUDE AUSSENWÄNDE UND FIRSTRICHTUNG

### 5. NEBENANLAGEN

§ 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB

Stellplätze sind nur innerhalb der für sie festgesetzten Flächen zulässig.

TGA NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, AUF DER DIE UNTERBAUUNG MIT EINER TIEFGARAGE ZULÄSSIG IST.

ST FLÄCHEN FÜR PKW-STELLPLÄTZE (PRIVAT)

▼ EINFAHRT UND AUSFAHRT TGA

Die Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage muß über die Zubringerstraße „Am Schlagsbach“ erfolgen.

### 6. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

§ 9 (2) BauGB

Die Höhenlage beträgt max. 0,80 m. Sie wird gemessen von Oberkante Fertigdecke der öffentlichen Verkehrsfläche, die jeweils zur Erschließung der Gebäude dient, bis Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß. Bei geneigter Verkehrsfläche wird gemessen von Grundstücksmitte und Fahrbahnachse.

### 7. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 Abs. 1, Nr. 20, 25 BauGB

○ ERHALTUNGSGEBOT FÜR BÄUME

○ PFLANZGEBOT FÜR BÄUME

○ PFLANZGEBOT FÜR STRÄUCHER

■ PFLANZGEBOT FÜR FASSADENBEGRÜNUNG

Die gesamte nicht überbaute Grundstücksfläche ist als strukturreicher Hausgarten mit Baumpflanzungen, freiwachsenden Hecken, Kräuterpflanzungen, Staudenpflanzungen, wie im Grünordnungsplan dargestellt, anzulegen. Der Anteil intensiv genutzter Freiflächen (Zugänge, Zufahrten, nicht überrante Stellplätze, Sitz- und Spielbereiche) darf einen Anteil von 30 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht überschreiten.

## II. BAUORDNUNGSRECHTL. FESTSETZUNGEN

§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 87 HBO

### DÄCHER

Die Dachneigung wird mit 28 - 32 Grad festgesetzt; für untergeordnete eingeschossige Gebäudeteile sind auch Flachdächer zulässig.

Asymmetrische Dachneigungen sind nicht zulässig.

Dachgauben sind nur zur Belichtung von Dachräumen zulässig, die nicht über dem Giebel belichtet werden können. Sie dürfen ein Drittel der Traufhöhe nicht überschreiten und müssen mindestens 1,25 m gegenüber der Außenwand zurückgesetzt werden. Sie müssen sich nach Umfang, Anordnung, Werkstoff, Farbe und Gestaltung dem Dach unterordnen.

Als Kniestock wird die Fortsetzung der Außenwand im Dachgeschoß bezeichnet, gemessen von der Oberkante Fertigfußboden der obersten Vollgeschoßdecke bis zur Schnittlinie der Außenseite der Außenwand mit der äußeren Dachfläche. Die max. Kniestockhöhe beträgt 0,70 m.

### EINFRIEDUNG

Soweit Einfriedungen zur Ausführung kommen, sind sie als offenwirkende Zäune ohne Sockel mit einer max. Gesamthöhe von 0,80 m für den Bereich der straßenseitigen Grenze und seitlichen Grenze vor der Baufucht und mit 0,80 m max. Gesamthöhe für den Bereich an der seitlichen Grenze hinter der vorderen Baufucht herzustellen.

Ausnahmsweise sind zur Erstellung von geschützten Sitzplätzen im hinteren Gartenbereich geschlossene wirkende Einfriedungen und Stützmauern bis zu einer maximalen Höhe von 2,50 m und einer Gesamtlänge von 4,00 m je Grundstücksgrenze, insgesamt höchstens 8,00 m, zulässig.

### MÜLLTONNEN

Mülltonnen und Müllbehälter im Freien sind in Gruppenanlagen zusammenzufassen und durch geeignete bauliche Maßnahmen und durch Bepflanzungen gegen Einsicht und Sonneneinstrahlung abzuschirmen.

### IMMISSIONSSCHUTZ

Nach § 1(5) Nr. 7 BauGB und § 9(1) Nr. 23 BauGB wird die Errichtung offener Kamine/Kaminöfen untersagt.

## III. HINWEISE

914 FLURSTÜCKNUMMER

□ BESTEHENDE GEBÄUDE

### NUTZUNGSCHABLONE

BAUGEBIET	
GRUNDFLÄCHENZ.	GESCHOSSFLÄCHENZ.
DACHFORM	BAUWEISE

### STELLPLATZSATZUNG

Die Stellplatzsatzung der Stadt Dreieich in der jeweils gültigen Fassung ist für den Geltungsbereich bindend.

### BAUMSCHUTZSATZUNG

Die Baumschutzsatzung der Stadt Dreieich in der jeweils gültigen Fassung ist für den Geltungsbereich bindend.

### ARCHÄOLOGISCHER DENKMALSCHUTZ

Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmäler sind nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, der Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

### GRÜNORDNUNGSPLAN

Der Grünordnungsplan ist ein wesentlicher Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan ist nur gültig in Verbindung mit dem dazugehörigen Grünordnungsplan.

## IV. VERFAHRENSVERMERKE

### 1. GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

Offenbach, den 19.05.1998

Der Landrat des Kreises Offenbach - Katasteramt

### 2. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dreieich hat gem. § 13 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 7 BauGB-MaßnahmenG am 02.03.12.1997 die 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 26 A + B im Stadtteil Spremlingen beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 27.02.12.1997 in der Offenbach-Post Nr. 298 veröffentlicht.

Der Magistrat der Stadt Dreieich

### 3. BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 BauGB über die Planung mit Schreiben vom 16.02.98 unterrichtet und zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert worden.

Der Magistrat der Stadt Dreieich

### 4. ÖFFENTLICHE AUSLÉGUNG

Der gemäß § 13 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 7 BauGB-MaßnahmenG geänderte Bebauungsplan wurde den gem. § 13 Abs. 1 BauGB betroffenen Grundstückseigentümern gemäß § 2 Abs. 3 MaßnahmenG in der Zeit vom 27.02.98 bis 17.03.98 offengelegt.

Den betroffenen Grundstückseigentümern wurde hierüber gem. § 2 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG Gelegenheit zur Erörterung gegeben. Die Offenlegung wurde den betroffenen Grundstückseigentümern mit Schreiben vom 16.02.98 bekanntgegeben.

Der Magistrat der Stadt Dreieich

### 5. SATZUNGSBESCHLUSS UND INKRAFTTRETEN

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan in der Sitzung vom 08.12.1998 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen und den Inhalt der Begründung gebilligt. Der Satzungsbeschluss ist am 23.12.1998 in der Offenbach-Post Nr. 298 öffentlich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist am 24.12.1998 gem. § 2 Abs. 6 BauGB-MaßnahmenG in Verbindung mit § 12 BauGB in Kraft getreten.

Der Magistrat der Stadt Dreieich

## STADT DREIEICH



### BEBAUUNGSPLAN NR. 26 A + B MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

FÜR DAS GEBIET NÖRDLICH DER ODENWALDSTRASSE

2. ÄNDERUNG 24. APRIL 1998  
geä. 25.5.1998/Kr.SK  
geä. 16.11.98/CES

PLANVERFASSER: DR. WOLF MÜHLENBERG, ARCHITEKT BDA  
BAHNHOFSTRASSE 5, 64653 LORSCH, TELEFON: 06251/96090

