



LEGENDE

- Zeichnerische Festsetzungen**
- Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans
  - Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche
  - WA - Allgemeines Wohngebiet - Nicht-überbaubare Grundstücksfläche
  - WA 1 Allgemeines Wohngebiet mit Teilgebietsnummer, s. textliche Festsetzungen
  - Fläche für den Gemeinbedarf
  - Fläche für den Gemeinbedarf - Zweckbestimmung, s. textliche Festsetzungen
  - Nicht-überbaubare Grundstücksfläche - Fläche für Stellplätze
  - Verkehrsfläche - Straße
  - Verkehrsfläche - Fuß-/Radweg
  - Zufahrt TGA
  - Fläche für Versorgungsanlagen: Elektrizität, Gas
  - Private Grünfläche - Garten
  - Fläche für Wald (mit Hinweis auf den bestehenden Waldweg)
  - Geh- und Fahrrecht für das nördlich angrenzende Baugrundstück
- Bestandsangaben**
- Gebäudebestand
  - Gebäudebestand, Abriss vorgesehen
  - Flurstücksgrenze
  - Flurstücksnummer
- Mit Leitungsrecht zugunsten des Stromversorgers zu belastende Fläche
- Fläche für Gemeinschaftsanlagen - Stellplätze
- anzupflanzender Baum
  - zu erhaltender Baum
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten, -maße oder Zweckbestimmungen
- Besondere Einfriedung, s. textliche Festsetzung
- 0 20 40 60
- IN

**A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 (1) BauGB i.V.m. BauNVO**

**1 Art der baulichen Nutzung**

**WA 1 - 3: Allgemeines Wohngebiet**

Gemäß § 4 BauNVO sind zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen.
- Gemäß § 1 (6) BauNVO werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

**2 Maß der baulichen Nutzung**

**WA 1:** Die höchstens zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. Es sind drei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig.

**WA 2, 3:** Die höchstens zulässige GRZ beträgt 0,35. Es sind drei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig. Die Höhe baulicher Anlagen, gemessen zwischen Oberkante Erschließungsstraße und der Oberkante des höchsten Firstpunktes, darf höchstens 10,0 m betragen.

**Fläche für den Gemeinbedarf - A:** Die höchstens zulässige GRZ beträgt 0,4. Es sind drei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig.

**Fläche für den Gemeinbedarf - B:** Die höchstens zulässige GRZ beträgt 0,4. Es sind drei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig.

**Fläche für den Gemeinbedarf - C:** Die höchstens zulässige GRZ beträgt 0,4. Es sind drei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig.

**3 Bauweise**

**WA 2:** Es gilt die abweichende Bauweise. Die Länge aller Hausformen darf höchstens 30 m betragen.

**4 Stellplätze, Carports, Garagen, Tiefgaragen**

**WA:** Oberirdische Stellplätze, Carports und Garagen sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind auch in der dafür festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Tiefgaragen sind nur zulässig innerhalb der östlichen Fläche des Teilgebietes WA 2 und im Teilgebiet WA 3. Im Teilgebiet WA 2 muss die Zufahrt zur Tiefgarage an der festgesetzten Stelle erfolgen.

**Flächen für den Gemeinbedarf:** Oberirdische Stellplätze sind auf der gesamten Grundstücksfläche, z.B. auch zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und Straßenbegrenzungslinie, zulässig.

**5 Flächen für den Gemeinbedarf**

**Zweckbestimmung A:** Kindertagesstätte, Gemeindeverwaltung

**Zweckbestimmung B:** Stadtteil- und Familienzentrum mit Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke. Es sind folgende Anlagen zulässig:

- Kinderbetreuungseinrichtungen
- Freizeit- und Beratungseinrichtungen
- Veranstaltungs- und Gruppenräume
- Stadttreffcafé
- Wohngruppe für demenziell Erkrankte/ Betreutes Wohnen.

**Zweckbestimmung C:** Schule mit Schulsportanlagen und Hausmeisterwohnung. Die außerschulische Nutzung der Schulgebäude zu sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken ist zulässig. Die Schulreife können außerhalb der Schulzeiten als öffentlicher Kinderspielplatz genutzt werden.

**6 Anpflanzung von Bäumen**

An den zeichnerisch festgesetzten Standorten sind einheimische und standortgerechte Bäume, z.B. aus der Pflanzliste 1, anzupflanzen. Im Bestand zu unterhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Die Bäume sind als Hochstamm, dreimal verpflanzt mit Ballen und durchgehendem Leittrieb sowie einem Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen. Der Standort kann um bis zu 3 m verschoben werden. Die gemäß Stellplatz-, Ablöse- und Einschränkungssatzung der Stadt Dreieich zu pflanzenden Bäume können darauf angerechnet werden.

**7 Bindung für die Erhaltung von Bäumen**

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Insbesondere während der Bauphase wirksam vor Beschädigung zu schützen. Abgegangene Bäume / Baumbestände sind durch einheimische und standortgerechte Bäume, z.B. gemäß Pflanzliste 1, zu ersetzen.

**B LANDESRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 HBO bzw. § 37 (4) HWG**

**8 Dachgestaltung**

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 15° sind, soweit sie nicht verglast oder als Dachterrasse ausgebildet sind, dauerhaft extensiv zu begrünen.

**9 Einfriedungen**

**WA 1-3:** Grundstückseinfriedungen dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. Sie sind mit Heckenpflanzungen auszuführen und können mit offen wirkenden Zäunen kombiniert werden. Lediglich bis zu einem Abstand von 3 m zum Haus dürfen geschlossene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2 m errichtet werden.

**WA 2, Fl. für den Gemeinbedarf - C, Besondere Einfriedung:** Entlang der zeichnerisch festgesetzten Grundstücksgrenze kann eine 2 m hohe geschlossene Einfriedung errichtet werden.

**10 Gestaltung von Standorten für Abfallbehälter**

Standorte für Abfallbehälter sind bei Anordnung an Verkehrsflächen durch straßenseitige Sichtblenden zu verdecken oder zu umpflanzen.

**11 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen**

Grundstückszufahrten und -wege sowie Stellplätze dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden. Hierbei sind versickerungsfähige Materialien (z.B. Drainagepflaster, Pflaster mit breiten Fugen, Rasengittersteine, Rasenpflaster etc.) zu verwenden.

**WA 1-3:** Die nach Abzug der bebauten sowie der befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen der Baugrundstücke, mindestens aber 40 %, sind vollständig als Grünfläche anzulegen und im Bestand zu unterhalten. Pro angefangene 200 qm Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, z.B. gemäß Pflanzliste 2. Vorhandene Bäume und gemäß Festsetzung Nr. 6 gepflanzte Bäume werden angerechnet, abgängige Bäume sind entsprechend zu ersetzen.

**12 Verwendung von Niederschlagswasser**

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und z.B. zur Toilettenspülung und Gartenbewässerung zu verwenden. Die Zisterne muss mindestens ein Volumen von 30 l/qm der projizierten zu entwässernden, versiegelten Fläche besitzen. Begrünte Dachflächen sind hierbei nicht anzurechnen. Hausgruppen können in einer gemeinsamen Zisterne erfasst werden.

**C HINWEISE**

**Bodenbelastungen:** Laut Recherchen im Stadt- und Hausaktenarchiv wurde im Bereich der ehemaligen Georg-Böcher-Schule (Schlesienweg 3) in den Jahren 1965 / 1966 eine mobile Feldfabrik zur Produktion von Betonfertigteilen betrieben. Aufgrund des geringen Gefährdungspotentials besteht aus fachlicher Sicht keine Verantwortung für eine orientierende Untersuchung der Fläche. Sollten sich jedoch im Zuge von Untersuchungen, Abbruch- oder Neubaumaßnahmen Auffälligkeiten des Bodens zeigen, ist umgehend ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen und die zuständige Behörde, das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz entsprechend zu informieren.

Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

**Bodendenkmäler:** Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler (z.B. Mauern, Sielsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte oder Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Offenbach 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. Es wird darum gebeten, die mit Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu belehren.

**Kampfmittel:** Im Geltungsbereich ist mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln grundsätzlich zu rechnen. Bei Baumaßnahmen auf Flächen, auf denen bisher keine bodenangelegten Maßnahmen bis zu 4,0 m Tiefe durchgeführt wurden, ist vor Beginn der Bauarbeiten eine systematische Überprüfung des Bodens erforderlich. Bei Abbruchmaßnahmen ist keine Überprüfung erforderlich. Auf die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen wird hingewiesen.

**Ver- und Entsorgungseinrichtungen:** Innerhalb des Plangebietes befinden sich parallel zur Hegelstraße und zum Schlesienweg Stromleitungen. Vor Beginn von Baumaßnahmen sind möglichst frühzeitig mit den Stadtwerken Dreieich GmbH als Leitungsträger die erforderlichen Maßnahmen abzustimmen.

**Wasserschutzgebiet:** Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzgebietszone III der Trinkwassergewinnungsanlage für das Wassernetz Breitensee der Stadtwerke Dreieich. Die Stadtwerke Dreieich GmbH hat die Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnung in Dreieich-Breitensee beantragt (1973). Das Gebiet wird voraussichtlich nach Zone III A eingestuft und mit den entsprechenden Nutzungsverböten der geltenden Musterverwaltungsvorschrift belegt. Diese sollte bereits jetzt berücksichtigt werden; Schutzgebietsverordnung vom 17.10.1977 (StAnz. 46/1977 S. 2214), zukünftig zu beachtende (Muster-) Wasserschutzgebietsverordnung (StAnz. 13/1996 S. 985).

**Artenschutzmaßnahmen:** Die notwendige Rodung von Gehölzen darf aus Artenschutzgründen nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar erfolgen (§ 39 (5) BNatSchG).

**Baumschutzsatzung:** Auf die aktuelle Satzung zum Schutz der Grünbestände der Stadt Dreieich wird hingewiesen.

**Stellplatzsatzung:** Auf die aktuelle Stellplatz-, Ablöse- und Einschränkungssatzung der Stadt Dreieich wird hingewiesen.

**Barrierefreie Wohnungen:** Im Stadtquartier besteht ein erhöhter Bedarf an barrierefreien Wohnungen. Falls im Wohngebiet Geschosswohnungsbau errichtet wird, sollten die Erdgeschosswohnungen barrierefrei ausgebildet werden.

**Pflanzlisten für anzupflanzende Bäume**

- Einheimische und standortgerechte Laubbäume (Straßenbereich + Ersatz für abgehende Bäume, s. Festsetzung Nr. 6 + 7)
  - Feldahorn, kleinkronig Acer campestre
  - Spitzahorn Acer platanoides
  - Bergahorn Acer pseudoplatanus
  - Birke, kleinkronig Betula pendula
  - Hainbuche Carpinus betulus
  - Eberesche, kleinkronig Sorbus aucuparia
  - Winterlinde Tilia cordata
  - Sommerlinde Tilia platyphyllos
  - Nussbaum Juglans regia
  - Speierling Sorbus domestica
  - Mehlbeere Sorbus aria
- Standortgerechte Laub- und Obstbäume (Hausgarten, s. Festsetzung Nr. 11)
  - Französischer Ahorn Acer monspeliense
  - Kugel-Ahorn Acer platanoides „Globosum“
  - Hainbuche, Säulenform Carpinus betulus „Fastigiata“
  - Hainbuche, Säulenform Carpinus betulus „Frans Fontaine“
  - Baumhasel Corylus colurna
  - Roldorn Crataegus laevigata „Paul's Scarlet“
  - Kugel-Esche Fraxinus excelsior „Globosa“
  - Wildbirne Pyrus communis „Beech Hill“
  - Thüringer Mehlbeere Sorbus thuringiaca „Fastigiata“
  - Apfel Malus domestica
  - Süß-Kirsche Prunus avium
  - Sauer-Kirsche Prunus cerasus
  - Zwetschge Prunus domestica
  - Pflaume Prunus instilla
  - Birne Pyrus communis

VERFAHRENSVERMERKE

**Aufstellungsbeschluss**  
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 13.12.2011 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2/11 „Schlesienweg“ beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB erfolgte durch die Veröffentlichung in der Offenbach-Post am 22.08.2012.

Der Magistrat der Stadt Dreieich  
**1 2. DEZ. 2012**

Datum  
Martin Burkon, Erster Stadtrat

**Öffentliche Auslegung**  
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Energie wurde in seiner Sitzung am 29.08.2012 über den Entwurf des Bebauungsplans informiert. Im Anschluss daran wurden die Beteiligungsverfahren gem. § 13 a Abs. 2 § 13 Abs. 2 und 3 sowie § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung, lag in der Zeit vom 30.08.2012 bis zum 01.10.2012 während der Dienstzeiten Mo-Do, von 7:30 Uhr - 12:00 Uhr und 12:30 Uhr bis 15:30 Uhr sowie Fr, 7:30 Uhr - 13:00 Uhr im Referat Bauverwaltung und Liegenschaftsmanagement, Stadttell Dreieichhain, Tausenstraße 3, 1.Stock, Zimmer 1.01, öffentlich aus. Die im Bebauungsplan aufgeführten Regelwerke, Verordnungen und DIN-Vorschriften standen ebenfalls während der Dienststunden bei der Bauverwaltung der Stadt Dreieich für jedermann zur Einsicht bereit. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift von jedermann vorgebracht werden können und dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt wird (§ 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB), am 22.08.2012 ortsüblich in der Offenbach-Post bekannt gemacht worden. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.08.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 01.10.2012 aufgefordert worden.

Der Magistrat der Stadt Dreieich  
**1 2. DEZ. 2012**

Datum  
Martin Burkon, Erster Stadtrat

**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 11.12.12 als Satzung beschlossen. Aufgrund der §§ 1 bis 4, 8 bis 10 BauGB hat die Stadtverordnetenversammlung nach vorangegangener Prüfung der Anregungen den Bebauungsplan mit Übernahme der auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in ihrer Sitzung am 11.12.12 beschlossen.

Der Magistrat der Stadt Dreieich  
**1 2. DEZ. 2012**

Datum  
Martin Burkon, Erster Stadtrat

**Ausfertigung/Inkrafttreten**  
Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, bauplanungs- und baurechtlichen Festsetzungen und Begründung, stimmt in allen seinen Bestandteilen mit dem Willen der Stadtverordnetenversammlung überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.

Der Magistrat der Stadt Dreieich  
**1 2. DEZ. 2012**

Datum  
Martin Burkon, Erster Stadtrat

**Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften**  
Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, bei der der Plan sowie die im Bebauungsplan aufgeführten Regelwerke, Verordnungen und DIN-Vorschriften auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden können und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 15.12.12 in der Offenbach-Post ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 Abs. 3 und 4 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 5 HGO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 15.12.12 in Kraft getreten.

Der Magistrat der Stadt Dreieich  
**1 7. DEZ. 2012**

Datum  
Martin Burkon, Erster Stadtrat



Bebauungsplan Nr. 2/11 "Schlesienweg"

