Zeichen der Kataster- und Vermessungsgrundlage

Flur 39 — Flurnummer

7 — Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze (ALK)

Wegegrenzen (Vermessung)

A Zeichnerische Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes
§ 9 Abs. 7 BauGB

Waldfläche
§ 9 Abs. 1 Nr.18 b BauGB

B — Waldfläche Zweckbestimmung: Bestattungs- und Wirtschaftswald

V — Waldfläche Zweckbestimmung: Versammlungsstätte Bestattungswald

P — Verkehrsfläche Zweckbestimmung: Waldparkplatz
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsfläche Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Artenschutzrechtliche Maßnahme Habitatbäume, (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

01 — Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Artenschutzrechtliche Maßnahme Habitatbäume, (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) gemäß textlicher Festsetzung

B Nachrichtliche Übernahmen

WSG III B — Wasserschutzgebiet Zone III B
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

L — Landschaftsschutzgebiet
§ 9 Abs. 6 BauGB

13 — Grenze der Forstabteilungen

C Textliche Festsetzungen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan (§12 BauGB)

Die Satzung "vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 100 Friedwald" besteht aus dem **Vorhabenbezogenen Bebauungsplan** und dem **Vorhaben- und Erschließungsplan.**

Die Zulässigkeit der Vorhaben bestimmt sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplans und damit auch nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans, der verbindlicher Bestandteil der Satzung ist, sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur die Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3 a BauGB).

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Mit Ausnahme der zum Betrieb eines Bestattungswaldes zweckdienlichen Anlagen sind keinerlei bauliche Nutzungen im Plangebiet zugelassen. Zulässig sind insbesondere:
- die Einrichtung eines Waldparkplatzes mit bis zu 31 Stellplätzen,
- die Anlage von zwei, bis zu je max. 200 m² großen, Versammlungs- bzw. Andachtsplätzen.
- die Erhaltung bzw. der Ausbau von Wegen zum Waldparkplatz und zu den Andachtsplätzen,
- die Errichtung einer Einfriedung sowie das Aufstellen von Informations- und Hinweisschildern.

2. Flächen für Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB)

Die Fläche des Bestattungswaldes ist Wald im Sinne des § 2 Hessisches Waldgesetz. Der Bestattungswald wird als Waldfläche mit der Zulässigkeit des Errichtens und Betreibens einer Waldbestattungsanlage festgesetzt.

Zulässig sind ausschließlich Urnenbeisetzungen am Fuße ausgewählter, als Bestattungsbaum markierter, Bäume. Bestattungsbäume dürfen nur im Bedarfsfall (z.B. nach Sturmschäden, Krankheiten, Verkehrssicherheit) gefällt oder bearbeitet werden. Grabschmuck jeder Art sowie Grabpflege ist nicht statthaft.

Ansonsten ist der Wald weiter forstwirtschaftlich zu pflegen und zu unterhalten.

Auf den vorhandenen Waldwegen ist lediglich Forst- und Pflegeverkehr sowie Fuß- und Radverkehr zulässig. Die zulässige Ausbaubreite richtet sich nach den Erfordernissen des Forstwirtschafts- und des Erholungsverkehrs. Die zur den Versammlungs- bzw. Andachtsplätzen abzweigende Pfade dürfen über eine maximale Breite von 1,5 m verfügen.

3. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Auf der mit der Zweckbestimmung "Wirtschaftsweg" ausgewiesen besonderen Verkehrsfläche ist Kraftfahrzeugverkehr nur im Rahmen der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung sowie zur Erschließung des Reiterhofes, des Bestattungs- und Erholungswaldes zulässig.

Zur Ermöglichung von Begegnungsverkehr ist innerhalb der gekennzeichneten Fläche eine mit Asphalt befestigte Ausweichbucht zu errichten. Weiterhin sind in zwei Kreuzungsbereichen des Weges Ausweichstellen mit Asphalt zu befestigen.

Der Waldparkplatz dient sowohl der Nutzung als Bestattungswalds als auch der Nutzung als Erholungswald.

Die maximale Ausbaubreite der Waldparkplatzzufahrt beträgt 6,00 m, die Tiefe des Senkrechtparkstreifens 5,00 m.

4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Versiegelung

Die Oberflächen von Verkehrsflächen (Wege, Stellplätze), mit Ausnahme der geplanten Ausweichstellen im Abschnitt des vorhandenen Zufahrtsweges, sowie die Versammlungs- bzw. Andachtsplätze innerhalb der festgesetzten Waldflächen dürfen nur aus wasserdurchlässigen Materialien, wie z.B. Schotter oder Kies, hergestellt werden. Für die Andachtsplätze inkl. Zuwege sowie die Stellplätze im Wald sollen Materialien verwendet werden, die dem Charakter des Landschaftsraumes farblich (Rotliegendes) entsprechen.

4.2 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Als Naturschutzrechtlicher Ausgleich sind 22.414 Biotopwertpunkte durch den Vorhabenträger zu erwerben.

4.3 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Habitatbäume

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden im Südwesten der Forstabteilung 16 und im Osten der Forstabteilung 13 Altbaumbestände kartiert, die aufgrund ihrer derzeitigen Biotopstruktur als besonders wertvoll zu betrachten sind. Es ist absehbar, dass bis zu deren Belegung einige der aktuellen Habitatbäume durch natürliche Absterbevorgänge nicht mehr existieren werden.

Maßnahme 01:

Bis zum 31.12.2024 dürfen die in den beiden im Plan mit 01 gekennzeichneten Teilbereichen (Forstabteilung 13 und 16) vorkommenden Habitatbäume weder forstwirtschaftlich noch als Bestattungsbäume genutzt werden. Ausgenommen sind Eingriffe, die aufgrund von Verkehrssicherungsmaßnahmen notwendig sind. Die aktuelle ausgewiesene Habitatbaumgruppe ist im Gelände dauerhaft durch Holzpflöcke zu markieren.

Baumfällungen und Pflegearbeiten sind nur in dem Zeitraum vom 01.10 - 28./29.02 zulässig, außer bei Gefahr in Verzug.

Ab dem 01.01.2025 dürfen die Flächen mit Beisetzungen belegt werden, wenn die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine Habitatbäume entfernt werden müssen.
Sowohl 3 Jahre vor als auch 1 Jahr vor Inanspruchnahme der Flächen sind artenschutzrechtliche Überprüfungen über das Vorkommen von Fledermäusen im Lebensraum Wald (Bechsteinfledermaus, Wasserfledermaus, Fransenfledermaus), von Grau- und Mittelspechten sowie von Waldschnepfen durchzuführen.

Die beiden Teilflächen der Maßnahme 01 sind als letzte Bestattungsparzellen in Betrieb zu nehmen.

Maßnahme 02:

Bis zum 31.12.2024 dürfen die in dem gekennzeichneten Teilbereich 02 (Forstabteilung 16) vorkommenden Habitatbäume nicht als Bestattungsbäume genutzt werden. Baumfällungen und Pflegearbeiten sind nur in dem Zeitraum vom 01.10 - 28./29.02 zulässig, außer bei Gefahr in Verzug.

Ab dem 01.01.2025 dürfen die Flächen mit Beisetzungen belegt werden. Eine Entnahme von Altbäumen ist zulässig. 1 Jahr vor der Belegung ist eine zoologische Untersuchung durchzuführen und zu überprüfen, ob in den angrenzenden Flächen ausreichende Bestandsstrukturen als Lebensraum für die vorkommenden Arten vorhanden sind.

Eichen-Höhlenbäume

Soweit möglich sind in Eichen-Höhlenbäumen morsche Äste in den Kronen durch Baumkletterer zu entfernen, um den Anforderungen der Verkehrssicherung Rechnung zu tragen.

Nistkästen

Im Plangebiet sind 10 Fledermauskästen aufzuhängen.

D Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 81 Hessische Bauordnung (HBO)

1. Einfriedungen
Die Grenzen des Bestattungswaldes sind sukzessive, je nach Fortschritt der Belegung der Bestattungsparzellen, durch eine Einfriedung zu kennzeichnen.
Die Einfriedung ist landschaftsbildgerecht aus naturbelassenen Hölzern herzustellen.

Zulässig, sind einzeln oder in Kombination:
- Holzkonstruktion mit einer Höhe zwischen 50 und 90 cm
- Liegende Baumstämme.

Für Tiere und Menschen sind abschnittsweise Durchlässe zu schaffen.

E Hinweise und Empfehlungen

1. Denkmalschutz / Bodendenkmäler
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Römerstraßen, Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 DSchG).

2. Bodenverunreinigungen
Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

3. Bodenschutz
Bei Baumaßnahmen, die mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, sind die abfalltechnischen Untersuchungs- und Entsorgungsanforderungen gemäß Bundesbodenschutzgesetz, Bundesbodenschutzverordnung und der LAGA-Verwertungsrichtlinie (LAGA-Mitteilung 20 - Mitteilung der Bund- / Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20 - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen) zu beachten.

4. Stellplatzsatzung
Auf die Satzung über Stellplätze, Garagen und Abstellplätze für Fahrräder der Kreisstadt Dietzenbach vom 01.08.2011 wird verwiesen.

5. Externe Kompensationsmaßnahme:
Maßnahmen:
Aufforstung eiener Ackerfläche mit Eichen
Lage Sinntal, Ortsteil Schwarzenfels, Flur 17, Flurstück 95 tlw. Die anteilige Größe beträgt 637 m². Durch die Aufforstung werden 17 Ökopunkte /m² generiert. Es ergibt sich ein Ausgleich von 10.829 Biotopwertpunkte.

Stilllegung eines Erlen-Eschen Bruchwaldes
Lage: Hessischer Staatswald, Forstamt Langen, Maßnahmennummer 2662, Gemeinde Dreieich, Gemarkung Götzenhain, Flur 11, Flurstück 1 in der Waldabteilung 535 81 teilweise. Die anteilige Größe beträgt 891 m².
Für diese Flächen wurden bereits Ökopunkte gewährt. Hiervon werden 11.585 Biotopwertpunkte für diesen Bebauungsplan in Abstimmung mit Hessen Forst und der Unteren Naturschutzbehörde angekauft.

F Nachrichtliche Übernahmen

1. Obiges Vorhaben liegt in der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserwerke Hintermark, Patershausen, Martinsee, Jügesheim und Dietzenbach des Zweckverbandes Wasserversorgung für Stadt und Kreis Offenbach (ZWO). Die entsprechende Ver- und Gebote sind zu beachten.

G Rechtsgrundlagen

Der rechtsgültige Bebauungsplan wird auf Grundlage folgender Gesetze, Verordnungen und Richtlinien aufgestellt:

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 100 G vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90)
vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 15.11.2014 (BGBl. I S. 1724)

Hessische Gemeindeordnung (HGO)
in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I, S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2015 (GVBl. S. 158)

Hessische Bauordnung (HBO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 G vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
in der Fassung vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629 - 654), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 27.06.2013 (GVBl. S. 458)

Hessisches Wassergesetz (HWG)
in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548 - 583), zuletzt geändert durch Artikel 62 G vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622)

Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz)
in der Fassung vom 05.09.1986 (GVBl. I, S. 270), zuletzt geändert durch Artikel 15 G vom 28.09.2014 (GVBl. S. 218)

Bundeswaldgesetz (BWaldG)
In der Fassung vom 02.05.1975 (BGBl. I S. 1037), zuletzt geändert durch Artikel 1 ÄndG vom 31.07.2010 (BGBl. I S. 1050)

Hessisches Waldgesetz (HWaldG)
In der Fassung vom 27.06.2013, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Rechts des Waldes und zur Änderung anderer Rechtsvorschriften vom 27.06.2013 (GVBl. S. 458)

Friedhofs- und Bestattungsgesetz (FBG)
vom 05.07.2007, zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.02.2013 (GVBl. S. 42)

Bundesjagdgesetz (BJagdG)
08.11.1952 in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.09.1976 (BGBl. I S. 2849), zuletzt geändert durch Artikel 1 G vom 29.05.2013, (BGBl. I S. 1386)

Hessisches Jagdgesetz (HJagdG)
in der Fassung vom 05.06.2001 (GVBl. I S. 271), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 27.06.2013 (GVBl. I S. 458)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17. 03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212).

Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV)
Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung: Neufassung durch Bekanntgabe vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 85 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)

LAGA-Mitteilung 20
LAGA-Verwertungsrichtlinie, Mitteilung der Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
Neufassung durch Bekanntgabe vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 20. 11. 2014 (BGBl. I S. 1740)

16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV)
Ausfertigungsdatum 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. 12. 2014 (BGBl. I S. 2269)
20 - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen, 5. Auflage (Stand 06.11.2003)

Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen
für die „Wasserwerke Hintermark, Patershausen, Martinsee, Jügesheim und Dietzenbach des Zweckverbandes Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach, StAnz. 32/1985 S. 1548

H Verfahrensdaten

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach hat in ihrer Sitzung am 09.03.2012 gem. § 2 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Einleitung des Verfahrens gemäß § 12 BauGB beschlossen.
Dietzenbach, den 22. JULI 2015
Bürgermeister

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
Zur frühzeitigen Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger fand am 22.01.2014 eine Bürgeranhörung gem. § 3 Abs. 1 BauGB statt.
Dietzenbach, den 22. JULI 2015
Bürgermeister

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Festsetzung des Untersuchungsrahmens und Abstimmung von Umfang und Detailierung der Umweltprüfung (Scoping) gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 27.02.2014 bis zum 31.03.2014 statt.
Dietzenbach, den 22. JULI 2015
Bürgermeister

OFFENLAGEBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach hat in ihrer Sitzung am 13.02.2015 den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem dazugehörigen Teilplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Offenlage wurde vom 02.03.2015 bis zum 02.04.2015 durchgeführt.
Dietzenbach, den 22. JULI 2015
Bürgermeister

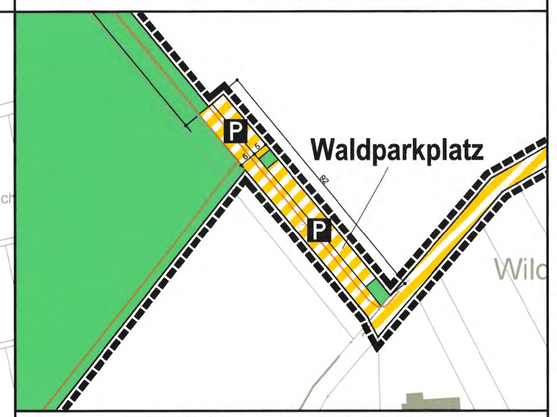
DURCHFÜHRUNGVERTRAG
Der Durchführungsvertrag wurde am 17.02.2015 unterzeichnet.
Dietzenbach, den 22. JULI 2015
Bürgermeister

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 02.03.2015 bis zum 02.04.2015 statt.
Dietzenbach, den 22. JULI 2015
Bürgermeister

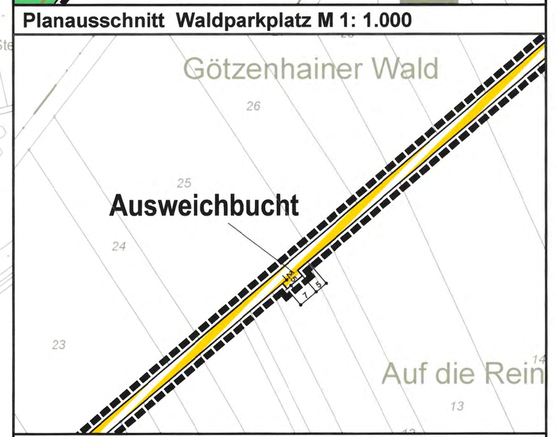
SATZUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach hat in ihrer Sitzung am 17.07.2015 den Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit dem dazugehörigen Teilplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) gem. § 12 BauGB i.V.m. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Dietzenbach, den 22. JULI 2015
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN
Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit dem dazugehörigen Teilplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) ist als Satzung bekanntzumachen.
Dietzenbach, den 22. JULI 2015
Bürgermeister

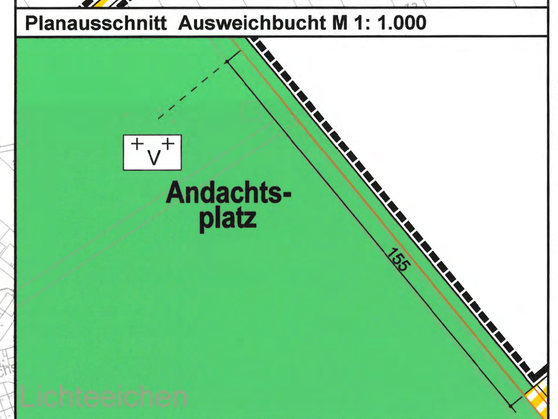
Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit dem dazugehörigen Teilplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) hat Rechtskraft erlangt am 25. JULI 2015
Dietzenbach, den 27. JULI 2015
Bürgermeister



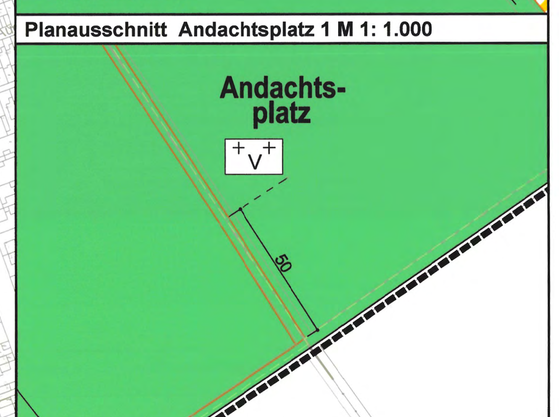
Planausschnitt Waldparkplatz M 1: 1.000



Planausschnitt Ausweichbucht M 1: 1.000



Planausschnitt Andachtsplatz 1 M 1: 1.000



Planausschnitt Andachtsplatz 2 M 1: 1.000

Kreisstadt Dietzenbach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 100 "Friedwald"

Planung erstellt von:

PLANERGRUPPE ASL

HEDDERNHEIMER KIRCHSTRASSE 10, 60439 FRANKFURT
TEL. 069 / 78 68 28, FAX 069 / 78 62 46
E-MAIL: PlanergruppeASL@t-online.de

M 1 : 2.000 / 1.000

Satzungsexemplar

Stand: 21.07.15