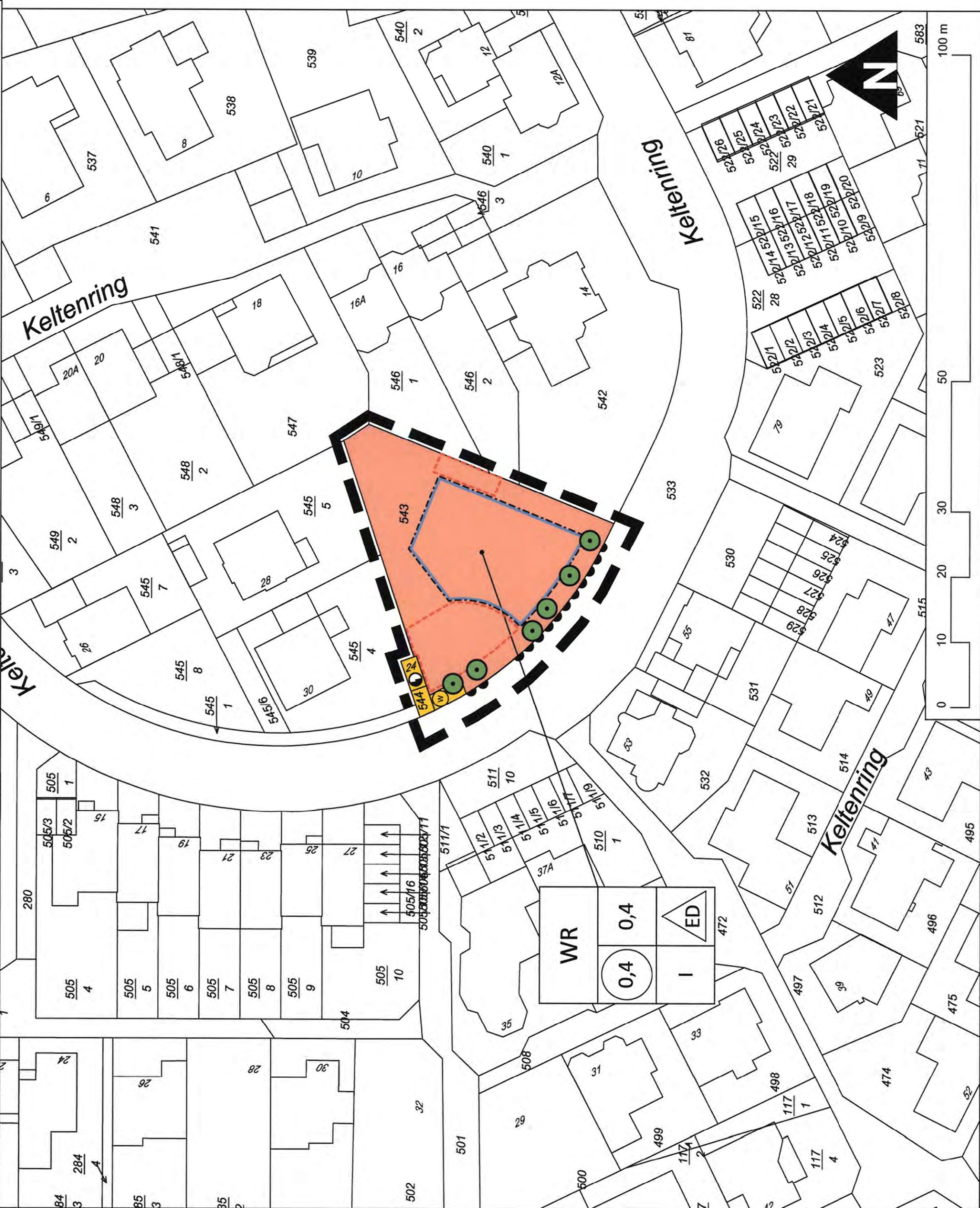




A. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

WR

Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

0.4

Geschossflächenzahl (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

0.4

Grundflächenzahl (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

I

ein Vollgeschoss als Höchstmaß (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

ED

nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen und Abfallentsorgung (§ 9 (1) Nr. 12)

Trafostation

Wertstoffcontainerplatz

Bäume zum Erhalt (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung für Stellplätze und Garagen

Geltungsbereich des Bebauungsplans

Plangrundlage

54/5
1

Flurstücksnummer

24

Hausnummer

Flurstücksgrenzen und Gebäude

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Teil 1 Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 1 (1) BauGB
- Art und Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksfläche**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)
1.1 In dem reinen Wohngebiet sind ausschließlich Wohngebäude zulässig.
Die Ausnahmen gem. § 3 (3) BauNVO werden nicht zugelassen (§ 1 (6) BauNVO).
1.2 Es sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).
1.3 Gebäude, Nebengebäude sowie Standplätze für Müllbehälter sind nur innerhalb der im Plan zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 23 (5) BauNVO, § 31 (1) Satz 1 und 3 HBO).
1.4 Im Bereich des 12 m breiten Schutzabstands um die Wertstoffbehälter ist kein Wohngebäude zulässig. Stellplätze, Garagen oder Nebengebäude sind zulässig.
 - Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)
2.1 Die Firsthöhe der Gebäude darf 161 m ü NN nicht überschreiten.
Als Bezugspunkt gilt der Normalnullpunkt.
 - Fläche für Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
3.1 Stellplätze sind nur auf den im Plan gekennzeichneten Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Stellplätze und deren Zufahrten sind als Schotterrasen oder mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen.
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
4.1 Entlang der südlichen Grundstücksgrenze zur Straße hin sind die bestehenden Bäume zu erhalten und zu entwickeln. Bei Ausfall ist der Baum entsprechend zu ersetzen.
Bei Neupflanzung sind die Gehölzarten ausschließlich aus der Artenauswahlste auszuwählen. Sollte ein Pflanzquartier für eine Grundstückszufahrt entfallen, ist der Baum innerhalb des Grundstücks zu ersetzen. Der Stammumfang des entsprechenden Ersatzbaumes muss mindestens 16/18 cm umfassen.
- Teil 2 Baugesalterische Festsetzungen gem. § 81 HBO
- Dachgestaltung**
1.1 Die Gebäude sind mit geeigneten Dächern zu versehen.
1.2 Die Dachneigung darf maximal 28° betragen.
1.3 Die Breite von Dachgauben darf auf jeder Gebäudeseite maximal 1/2 der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten.
1.4 Die Verwendung von Solaranlagen ist zulässig.
 - Dachbegrünung**
2.1 Flachdachanteile sind nur zulässig, wenn sie extensiv begrünt werden. Als Flachdach gelten Dächer mit einer Dachneigung mit 10° oder weniger. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu unterhalten. Aufgeständerte Solaranlagen auf Flachdächern sind zulässig, wenn die Vorschrift der Dachengrünung einhalten wird.
2.2 Der Flachdachanteil auf dem Grundstück darf 50 % des Gesamtmaßes nicht überschreiten.
 - Fassadenbegrünung**
3.1 Mindestens eine Außenwandfläche der Wohngebäude sowie Garagenwände sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Die Begrünung ist fachgerecht anzulegen, dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.
 - Müllbehälter**
4.1 Standplätze für Müllbehälter sind in das Gebäude zu integrieren oder vom öffentlichen Wegenetz durch Eingrünung abzusichern.
 - Einfriedigungen**
5.1 Einfriedigungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m über Geländeoberkante zulässig.
5.2 Als Straßenneinfriedigung sind Hecken aus einheimischen Gehölzen oder Staketenzäune aus Holz oder Metall zulässig.
 - Wege und befestigte Flächen**
6.1 Alle Erschließungswege und befestigte Flächen, z.B. für Müllbehälter sind als Schotterrasen oder mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen.

C. ARTENAUSWAHLLISTE

- a) **Bäume**
- Acer campestre (Feldahorn)
 - Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
 - Carpinus betulus (Hainbuche)
 - Fraxinus excelsior (Esche)
 - Junglans regia (Walnuss)
 - Prunus avium (Vogelkirsche)
 - Quercus robur (Stieleiche)
 - Sorbus aria (Mehlbeere)
 - Sorbus aucuparia (Eibersche)
 - Tilia cordata (Winterlinde)
 - Obstbäume als Hochstamm in alten lokalen Sorten
- b) **Sträucher**
- Anemiancher Lamarckii (Felsenbirne)
 - Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
 - Corylus avellana (Hasel)
 - Eucornus europaea (Pfaffenröhchen)
 - Melanocarpa (Apfellebere)
 - Philadelphus (Pfeifenstrauch)
 - Rosa canina (Hundsrose)
 - Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
 - Salix l.A. (Strauchweide)
- c) **Rank- und Kletterpflanzen**
- Clematis l.A. (Weidenrose)
 - Hedera helix (Efeu)
 - Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
 - Lonicera l.A. (Gelbblat)
 - Parthenocissus l.A. (Wilder Wein)
 - Rosa l.A. (Kletterrose)
 - Vitis vinifera (Wein)

D. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III A der Wassergewinnungsanlagen „Wasserwerke Hinterhausen, Patershausen, Martinssee, Jügesheim und Dietzenbach“ des Zweckverbandes Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach (vgl. Verordnung zum Schutz der o.g. Trinkwassergewinnungsanlagen, StAnz. 32/1985 S. 1548).
Die entsprechenden Ver- und Gebote der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

E. ALLGEMEINE HINWEISE

- Nachbarrecht**
Bei der Durchführung von Pflanzmaßnahmen ist bzgl. der Grenzabstände das Hessische Nachbarrechtsgesetz zu beachten.
- Bodendenkmalschutz**
Bei Erdarbeiten aufgedundene Bodendenkmäler, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde sind entsprechend dem Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
Die Untere Denkmalschutzbehörde des Kreises Offenbach ist rechtzeitig vor Beginn aller Erdarbeiten zu benachrichtigen. Sollten Bodendenkmäler auftreten, ist ausreichend Zeit für eine fachgerechte Bergung einzuräumen.
- Bodenverunreinigungen**
Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Erdarbeiten bislang unbekannte Bodenverunreinigungen oder Altlasten (Altlasten) gefunden werden. Dabei kann es sich u.U. um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um eine Gefährdung zu vermeiden und die ordnungsgemäße Beseitigung gem. Abfallgesetz zu gewährleisten, sind neu entdeckte Altlasten unverzüglich der nächsten Polizeidienststelle der Kreisstadt Dietzenbach anzuzeigen.
- Bodenschutz**
Bei Baumaßnahmen, die mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, sind dieabfalltechnischen 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.
- Zielsetzen**
Die Bestimmungen der Satzung über das Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser (Zielsetzensatzung) der Stadt Dietzenbach (in Kraft getreten am 02.02.2006) sind zu beachten. Danach hat jeder Eigentümer oder sonstige dinglich berechtigte eine baureifen Grundstücks im Gebiet der Stadt Dietzenbach eine Regenwassersammelanlage nach Maßgabe dieser Satzung zu errichten.

F. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)** vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)**; Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95).
- 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 vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.06.2012 (BGBl. I S. 1421).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**; Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 24 des Gesetzes vom 06.06.2013 (BGBl. I S. 1482).
- Denkmalschutzgesetz (DSchG)**; Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler vom 05.09.1986 (GVBl. I S. 282, 270), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 21.11.2012 (GVBl. I S. 444).
- Hessische Bauordnung (HBO)** in der Fassung vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I S. 622).
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)** in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 27.05.2013 (GVBl. I S. 218).
- Hessisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG)** vom 24.09.1962 (GVBl. I S. 417), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.12.2009 (GVBl. I S. 631).
- Hessisches Wassergesetz (HWG)** in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 62 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I S. 622).
- LAGA-Verwertungsrichtlinie (LAGA-Mitteilung 20)**; Mitteilung der Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20 - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen, 5. Auflage (Stand 6.11.2003).
- Planzielenverordnung (PlanZV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- TA-Lärm** in der Fassung vom 16.07.1988, zuletzt geändert am 26.06.1998 (GMBl. S. 503)
- Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen** für die „Wasserwerke Hintermark, Patershausen, Martinssee, Jügesheim und Dietzenbach des Zweckverbandes Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach, StAnz. 32/1985 S. 1548.
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 06.04.2013 (BGBl. I S. 734).

G. VERFAHRENSABLAUF

AUFSTELLUNGSBESCHLUS
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach hat in ihrer Sitzung am 27.04.2012 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Dietzenbach, den 10. JULI 2013

Bürgermeister

OFFENLAGEBESCHLUS
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach hat in ihrer Sitzung am 01.02.2013 den Entwurf des Bebauungsplanes zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Offenlage wurde vom 02.04.2013 bis zum 02.05.2013 durchgeführt.

Dietzenbach, den 08. JULI 2013

Bürgermeister

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 02.04.2013 bis zum 02.05.2013 statt.

Dietzenbach, den 08. JULI 2013

Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach hat in ihrer Sitzung am 28.06.2013 den Bebauungsplan einschließlich der im Bebauungsplan enthaltenen Gestaltungssatzung gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Dietzenbach, den 10. JULI 2013

Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Dieser Behauungsplan ist als Satzung bekanntzumachen.

Dietzenbach, den 10. JULI 2013

Bürgermeister

Der Bebauungsplan hat Rechtskraft erlangt am 14. JULI 2013

Dietzenbach, den 17. JULI 2013

Bürgermeister

Kreisstadt Dietzenbach



Bebauungsplan Nr. 101

"Am Keltenring-
Zwischen Hs-Nr. 14 und Hs-Nr. 30"

Kreisstadt Dietzenbach
FB 60 Stadtplanung & Bauen
Europaplatz 1
63128 Dietzenbach

Beauftragter:
Dipl.- Ing. Birgit Auzinger
B. Eng. Mourad Abdessacki
Abt. 60.2 Stadtplanung



M 1 : 500
Satzungsexemplar
Stand: 28.06.2013