



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- RECHTSGRUNDLAGEN**
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2008 (BGBl. I S. 3316)
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
  - Planzielenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
  - Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. I S. 662)
  - Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.12.2006 (GVBl. I S. 666)
  - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 686)
  - Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) i.d.F. vom 04.12.2006 (GVBl. I S. 619)
  - Hessisches Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 06.05.2005 (GVBl. I S. 305)
  - Hessisches Denkmalschutzgesetz (DSchG) i.d.F. vom 05.08.1986 (GVBl. I S. 262, 270), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 31.10.2001 (GVBl. I S. 434)

**A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

- 1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 4 (2) und (3) BauNVO)**  
 WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
 Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
- 2.1 Zulässige Grundfläche (§ 9 (1) 2 BauGB, § 19 BauNVO)**  
 Die zulässige Grundfläche für die Hauptnutzung pro Grundstück beträgt 100 m<sup>2</sup>.  
 Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die zulässige Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,6 überschritten werden.
- 2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB, § 18 BauNVO)**
- 2.2.1 Geschossigkeit**  
 Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.
- 2.2.2 Traufhöhe**  
 Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 7,0 m.  
 Die maximal zulässige Traufhöhe wird gemessen zwischen der Oberkante der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche, ab der Gehwegkante in der Mitte des Grundstücks und dem Schnittpunkt des verlängerten traufseitigen Außenmauerwerks mit der Oberkante Dachhaut.  
 Bei Doppelhäusern ist eine Traufhöhe von bis zu 7,0 m zulässig, wenn alle Doppelhaushälften über eine einheitliche Traufhöhe verfügen.  
 Wird ein Staffelgeschoss ausgebildet, ist die Oberkante des Fertigfußbodens des Dachgeschosses für die Berechnung der zulässigen Traufhöhe heranzuziehen.
- 2.2.3 Firsthöhe**  
 Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 11,5 m.
- 3.0 Bauweise**  
 Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.
- 4.0 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB, i.V. mit §§ 12, 14 BauNVO)**  
 Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche sowie innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig. Tiefgaragen sind nicht zulässig.  
 Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche sowie innerhalb der für Garagen und Stellplätze ausgewiesenen Fläche zulässig.
- 5.0 Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen und Strüchern**  
 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Einzelbäume und Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und während der Bauphase wirksam vor Beschädigungen zu schützen. Nicht zu erhaltende und natürlich absterbende Einzelbäume sind durch Anpflanzung einheimischer Bäume zu ersetzen.  
 Pro Grundstück ist im Hausgartenbereich (Fläche zwischen der Straßengrenzlinie und der straßenseitigen Baugrenze) gemäß Pflanzentabelle 1 Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 14 / 16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

**B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 81 (1) und (4) HBO**

- 1.0 Dachgestaltung**
- 1.1 Dachform**  
 Für alle Hauptgebäude ist eine einheitliche Dachform zu wählen.
- 1.2 Dachneigung**  
 Für alle Hauptgebäude ist eine einheitliche Dachneigung zu wählen.  
 Zulässig ist eine Dachneigung von 10° bis 40°.
- 1.3 Dachfarbe**  
 Es sind nur folgende Dachfarben zulässig: braun, schwarz-braun, rot-braun, anthrazit.
- 1.4 Dachaufbauten**  
 Gauben sind zulässig. Sie sind als Einzelgauben auszuführen; Gaubenbänder sind unzulässig. Auf einer Dachfläche darf nur eine Gaubenform zur Ausführung kommen.  
 Die maximale Gaubenbreite beträgt 3,0 m.  
 Die Gaubenaußenwand ist mindestens 0,5 m von der Außenwand zurückzusetzen.  
 Zwerchgiebel sind zulässig. Ihre maximale Breite beträgt 4,5 m.  
 Der Abstand von Gauben bzw. zwischen Gauben und Zwerchgiebeln beträgt mindestens 1,0 m.  
 Der Gaubenfirst / Zwerchhausfirst muss mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptdach-Firstes liegen.  
 Die Gesamtlänge der Gauben bzw. der Zwerchhäuser darf 2/3 der Traufhöhe des Gebäudes nicht überschreiten.
- 2.0 Fassadengestaltung**  
 Es sind nur helle Fassadenfarben zulässig.
- 3.0 Einfriedigungen**  
 Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 0,90 m zulässig.  
 Bezugsfläche für die Ermittlung der Höhe der Einfriedigungen ist die Oberkante der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche, hier Oberkante Gehweg, in der Mitte des Grundstücks.  
 Sichtschutzwände auf der Grundstücksgrenze zwischen den Doppelhaushälften sind bis zu einer

- Höhe von 2,0 m und einer Länge von 4,0 m zulässig. Sie sind direkt an das Gebäude anzuschließen.
- Bezugsfläche für die Ermittlung der Höhe ist die Oberkante der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche, hier Oberkante Gehweg, an der Grundstücksgrenze zwischen den Doppelhaushälften.
- 4.0 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen**  
 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen im Sinne des § 9 (1) HBO) sind zu mindestens 50% grünerisch anzulegen und zu pflegen. Bei Gehölzanzahlungen werden Bäume und Sträucher der Pflanzlisten 1 und 2 empfohlen.  
 Stellplätze, Carports, Garagen und sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nicht Bestandteil der zu begrünenden Fläche.
- 5.0 Gestaltung der Stellplatzflächen, Zufahrten, Zuwegungen und des Garagenbodens**  
 Die Stellplatzflächen, Zufahrten und Zuwegungen sind mit einer wasserundurchlässigen Befestigung zu versehen.  
 Für die an der südöstlichen Geltungsbereichs-Grenze liegende Garage ist keine Betonbodenplatte zulässig. Zur Wahrung der Zugänglichkeit der unterirdischen Leitungen ist hier der Boden geschottert / gepflastert auszuführen.

**C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzbereiches für die "Wasserwerke Hintermark, Martinssee, Jügesheim und Dietzenbach" des Zweckverbandes Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach, welche dem Schutz des Wassereinzugsgebietes vor weitreichenden Beeinträchtigungen (z.B. chemische und radioaktive Verunreinigungen) dienen soll. Für die in dieser Zone nicht zulässigen Maßnahmen gilt der § 3 der Verordnung zum Schutz der o.g. Trinkwasseranlagen (vgl. StAnz. 32/1985, 1548).

**D HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

- Bodendenkmäler**  
 Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamentreste z.B. Scherben, Steinreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Es wird gebeten, die mit den Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu belehren.
- Altablagerungen**  
 Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungsarbeiten bisher unbekannt Altablagerungen angeschnitten werden. Dabei kann es sich um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um eine Gefährdung zu vermeiden und die ordnungsgemäße Beseitigung der Abfallstoffe gem. § 4 (1) Abfallgesetz (AbfG) zu gewährleisten, sind neu entdeckte Bodenverunreinigungen (versauhtes Erdreich oder Altablagerungen) unverzüglich der nächsten Polizeidienststelle der Stadt Dietzenbach oder dem Amt für Umwelt beim Kreis Offenbach anzuzeigen.

**Abstand der Bäume zu den Leitungen**  
 Bei den Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand gemäß Anforderungen der jeweiligen Leitungsträger zu benachbarten Versorgungskabel/-leitungen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind die Kabel bzw. Leitungen vor schädlichen Wurzeleinwirkungen zu schützen.

**Behandlung des Niederschlagswassers**  
 Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser oder für die Grundstücksbewässerung genutzt werden.  
 Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist grundsätzlich eine Genehmigung der Unteren Wasserbehörde erforderlich.  
 Auf die Zisternensatzung der Stadt Dietzenbach wird hingewiesen.

**Stellplatzsatzung**  
 Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Dietzenbach wird hingewiesen.

**Mutterboden**  
 Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist gem. § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermichtung und Vergeudung zu bewahren.  
 (Schutz des Mutterbodens erfolgt zu Beginn aller Erdarbeiten durch Abschleiben und Lagerung gemäß DIN 18915, Blatt 3.)

**Solarenergienutzung**  
 Die Ausstattung der Gebäude mit Sonnenkollektoren für Warmwassererzeugung und/oder Fotovoltaikanlagen zur Stromerzeugung wird empfohlen.

**Schutz vor Grundwasser**  
 Es wird empfohlen, vor Beginn der Baumaßnahmen bei den zuständigen Wasserbehörden (Landrat, Reglerungsratidium) Auskünfte über den zu erwartenden Grundwasserstand einzuziehen und die Außenwände der eingebundenen Gebäudebereiche bzw. die Kelleraußenwände und Bodenbereiche gegen drückendes Wasser wasserdicht auszubilden.  
 Die genannten baulichen Maßnahmen werden auch bei Auftreten von Schichtwasser empfohlen.

- Pflanzlisten**
- 1 - Bäume**
- |                       |                                  |
|-----------------------|----------------------------------|
| Feld-Ahorn            | <i>Acer campestre</i>            |
| Kugelahorn            | <i>Acer platanoides globosum</i> |
| Birke                 | <i>Betula pendula</i>            |
| Hainbuche             | <i>Carpinus betulus</i>          |
| Wildpappel            | <i>Malus sylvestris</i>          |
| Zierapfel in Sorten   | <i>Malus in Sorten</i>           |
| Wildbirne             | <i>Pyrus pyraster</i>            |
| Chinesische Wildbirne | <i>Pyrus calleryana</i>          |
| Ebeneiche             | <i>Sorbus aucuparia</i>          |
| Spielerling           | <i>Sorbus domestica</i>          |
| Esbeere               | <i>Sorbus torminalis</i>         |
| Mehlbeere             | <i>Sorbus aria</i>               |
| Schwedische Mehlbeere | <i>Sorbus intermedia</i>         |
| Kugelobstie           | <i>Robinia globosum</i>          |
| Baumhasel             | <i>Corylus colurna</i>           |
| Rotdorn               | <i>Crataegus laevigata</i>       |
| Sanddorn              | <i>Hippophae rhamnoides</i>      |
- Obstbäume als Hochstamm in alten, regionalen Sorten

- 2 - Sträucher**
- |                         |   |
|-------------------------|---|
| Hartriegel              | <i>Cornus sanguinea</i>                 |
| Kornelkirsche           | <i>Cornus mas</i>                       |
| Hasel                   | <i>Corylus avellana</i>                 |
| Hunds-Rose              | <i>Rosa canina</i>                      |
| Wolliger Schneeball     | <i>Viburnum lantana</i>                 |
| Pfaffenhütchen          | <i>Euonymus europaeus</i>               |
| Gewöhnliche Felsenbirne | <i>Amelanchier ovalis</i>               |
| Weißdorn                | <i>Crataegus monogyna, C. laevigata</i> |
| Kreuzdorn               | <i>Rhamnus cathartica</i>               |
| Wein-Rose               | <i>Rosa rubiginosa</i>                  |
| Bibernell-Rose          | <i>Rosa pimpinellifolia</i>             |
| Acker-Rose              | <i>Rosa arvensis</i>                    |
| Hunds-Rose              | <i>Rosa rubiginosa</i>                  |
| Trauben-Holunder        | <i>Sambucus racemosa</i>                |

**VERFAHRENSÜBERSICHT**

**Aufstellungsbeschluss**  
 Der Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Dietzenbach hat in ihrer Sitzung am 09.12.2005 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.  
 Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.01.2006 amtlich bekannt gemacht.

Dietzenbach, den .....

.....  
 Bürgermeister

**Offenlagebeschluss**  
 Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Dietzenbach hat in ihrer Sitzung am 29.06.2007 den Entwurf des Bebauungsplanes zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
 Das Verfahren wird gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt.  
 Die Offenlage wurde vom 23.07.2007 bis zum 31.08.2007 durchgeführt.

Dietzenbach, den .....

.....  
 Bürgermeister

**Beteiligung der Behörden**  
 Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 11.07.2007 bis zum 31.08.2007 statt.

Dietzenbach, den .....

.....  
 Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**  
 Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Dietzenbach hat in ihrer Sitzung am 09.11.2007 den Bebauungsplan einschließlich der im Bebauungsplan enthaltenen Gestaltungsatzung gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Dietzenbach, den .....

.....  
 Bürgermeister

**Inkrafttreten**  
 Dieser Bebauungsplan ist als Satzung bekanntzumachen.  
 Dietzenbach, den .....

.....  
 Bürgermeister

Der Bebauungsplan hat Rechtskraft erlangt am 17.11.2007  
 Dietzenbach, den .....

.....  
 Bürgermeister

**ZEICHENERKLÄRUNG**

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO
- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**
- |           |                             |
|-----------|-----------------------------|
| <b>WA</b> | Allgemeines Wohngebiet (WA) |
|-----------|-----------------------------|
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) 2 BauGB**
- |  |  |
|--|--|
|  | Baugrenzen   |
|  | Baulinien  |
|  | überbaubare Grundstücksfläche - Allgemeines Wohngebiet § 23 (1) BauNVO |
|  | nicht überbaubare Grundstücksfläche                                    |
- Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 (1) 4 BauGB**
- |  |   |
|--|---|
|  | Fläche für Stellplätze und Zufahrten          |
|  | Fläche für Garagen, Stellplätze und Zufahrten |
- öffentliche Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) 11 BauGB**
- |  |                            |
|--|----------------------------|
|  | öffentliche Verkehrsfläche |
|--|----------------------------|

- |  |        |
|--|--------|
|  | Fußweg |
|--|--------|
- Öffentliche Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB**
- |  |                        |
|--|------------------------|
|  | öffentliche Grünfläche |
|--|------------------------|
- Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen § 9 (1) 21 BauGB**
- |  |   |
|--|---|
|  | Gehrecht zugunsten der Nachbarn             |
|  | Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers |
- Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen und Strüchern § 9 (1) 25a und 25b BauGB**
- |  |                      |
|--|----------------------|
|  | anzupflanzender Baum |
|  | zu erhaltender Baum  |
- Sonstige Pflanzzeichen**
- |  |   |
|--|---|
|  | Grenze des räumlichen Plangeltungsbereiches § 9 (7) BauGB |
|  | Vorgeschlagene Grundstücksgrenze                          |

**KREISSTADT DIETZENBACH**

Bebauungsplan mit integr.  
 Landschaftsplan Nr. 25 e/1  
 "Zwischen Nordweststraße,  
 Weiherstraße und Nelkenweg"

September 2007

