



- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.
- Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554), die zuletzt durch Artikel 102 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193) geändert worden ist.
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.12.2016 (GVBl. S. 294).
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.09.2016 (GVBl. S. 167).
- Hessisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG) vom 24.09.1962 (GVBl. I S. 417), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2014 (GVBl. I S. 218).
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GVBl. I S. 607).
- Planzeichenverordnung (PlanV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) Vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503).

E. VERFAHRENSABLAUF

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Dietzenbach hat in ihrer Sitzung am 06.07.2009 gemäß § 2 Absatz 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Dietzenbach, den 23.10.2017

 Bürgermeister

OFFENLAGEBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Dietzenbach hat in ihrer Sitzung am 12.05.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes zur Offenlage gemäß § 13 Absatz 1 BauGB i.V.m. § 3 Absatz 2 BauGB beschlossen. Die Offenlage wurde vom 30.05.2017 bis 30.06.2017 durchgeführt.

Dietzenbach, den 23.10.2017

 Bürgermeister

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB fand in der Zeit vom 19.05.2017 bis 01.07.2017 statt.

Dietzenbach, den 23.10.2017

 Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach hat in ihrer Sitzung am 29.09.2017 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Dietzenbach, den 23.10.2017

 Bürgermeister

INKRAFTTRETEN
Dieser Bebauungsplan ist als Satzung bekanntzumachen.

Dietzenbach, den 23.10.2017

 Bürgermeister

Der Bebauungsplan hat Rechtskraft erlangt am 28.10.2017

Dietzenbach, den 06.11.2017

 Bürgermeister

A. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB zur Art der baulichen Nutzung**
- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind von der Zulässigkeit nach § 8 Abs. 2, Nr. 1 BauNVO in den Gewerbegebieten GE und GE* folgende Betriebsarten ausgenommen und damit nicht zulässig:
 - Einzelhandelsbetriebe oder Verkaufsstellen, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten, und über ein innenstadt-/zentrumrelevantes Sortiment verfügen. Als Grundlage gilt die Liste der zentrenrelevanten Sortimente im Einzelhandelsersatz Hessen. Unter Punkt C. Hinweise wird ein Auszug dieser Liste abgebildet.
 - Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind von der Zulässigkeit nach § 8 Abs. 2, Nr. 1 BauNVO in den Gewerbegebieten GE und GE* folgende Betriebsarten ausgenommen und damit nicht zulässig:
 - Bordelle, bordellartige Betriebe
 - Gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO werden innerhalb der Gewerbegebiete (GE und GE*) die gemäß § 8 Abs. 3, BauNVO ausnahmsweise zulässigen
 - Vergnügungsstätten
 nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind somit unzulässig.
 Ausgenommen von dieser Regelung sind die zu den Vergnügungsstätten zählenden Festhallen, Diskotheken und Tanzlokale. Diese sind ausnahmsweise zulässig, wenn der gutachterliche Nachweis erbracht wird, dass durch die Nutzung und die verkehrliche Erschließung des Betriebs keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm für die nördlich gelegenen Wohngebiete entstehen. Ein maximaler Schallpegel von 40 dB(A) in der Zeit von 22:00 bis 06:00 Uhr - am maßgeblichen Immissionsort (Wohnbebauung) ist gemäß TA-Lärm sicher einzuhalten.
- Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO**
- Werbeanlagen
 - Werbeanlagen außerhalb der Gebäude sind nur als zusammengefasste Werbeanlagen zulässig.
 - Werbeanlagen auf Gebäudeteilen sind nur bis zu einer Höhe von 15 m - bezogen auf die Straßennitte der an das jeweilige Grundstück angrenzenden Straße - zulässig.

- Anlagen mit blinkender, flackernder oder blitzartiger Lichtwerbung sind unzulässig. Bewegliche Lichtwerbung in Form von Filmen ist unzulässig.
- Die Aufstellung von Fahnenmasten als Werbeträger ist pro Grundstück auf maximal einen pro 10 m laufender Straßenfrontlänge des entsprechenden Grundstücks, begrenzt. Fahnenmasten sind nur zulässig mit einer Höhe von maximal 8 m - bezogen auf die Straßennitte der an das jeweilige Grundstück angrenzenden Straße.
- Je Grundstück, bzw. je Gewerbeeinheit ist die Errichtung eines Pylonen als Werbeträger zulässig. Werbepylonen sind zulässig mit einer Höhe von maximal 8 m - bezogen auf die Straßennitte der an das jeweilige Grundstück angrenzenden Straße.

C. HINWEISE

- Dieser Bebauungsplan Nr. 28 D/2 "Gewerbegebiet Steinberg südöstlich der Gottlieb-Daimler-Straße zwischen Marie-Curie-Straße und Wald" gemäß § 13 BauGB ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs den Bebauungsplan Nr. 28 D "Gewerbegebiet Steinberg, südöstlich der Gottlieb-Daimler-Straße zwischen der Brunnenkette und Wald" nur hinsichtlich der in Punkt B getroffenen Festsetzungen; alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 28 D "Gewerbegebiet Steinberg südöstlich der Gottlieb-Daimler-Straße zwischen der Brunnenkette und Wald" sowie die ihnen zugrunde liegenden Rechtsgrundlagen (z.B. BauNVO 1977) gelten weiterhin fort.
- Gemäß Schreiben vom Regierungspräsidium Darmstadt vom 04. Juli 2017 befindet sich für die Liegenschaft Waldstraße 66-76 ein Eintrag in der Altflächendatei (ALTIS). Aufgrund einer aufgegebenen Speditionsnutzung kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich hier Bodenverunreinigungen befinden. Bislang wurde diese Fläche noch nicht bewertet. Die Stadt Dietzenbach wird diese Fläche von einem Fachgutachter beurteilen lassen.
- Zentren-/Innenstadtrelevante Sortimente (Auszug aus Anlage 1 zum Einzelhandelsersatz Hessen)
 Bei der nachfolgenden Sortimentsliste handelt es sich um schematische beispielhafte Angaben. Die Zentrenrelevanz kann in Einzelfällen in Abhängigkeit von dem vorhandenen Angebotsbestand in den jeweiligen Zentren und in Abhängigkeit von der städtebaulichen Situation differieren (z.B. Elektrogrößgeräte/ „weiße Ware“, Teppiche, Campingartikel, Fahrräder, großteilige Sportgeräte, die i.d.R. zentrenrelevant sind).

Als zentren-/innenstadtrelevante Sortimente gelten:

 - Sortimente der Grundversorgung/ des kurzfristigen Bedarfs (Lebensmittel, Drogerieartikel, Haushaltswaren)
 - Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Schulbedarf
 - Glas, Porzellan, Keramik, Geschenk- und kunstgewerbliche Artikel
 - Kunst, Antiquitäten
 - Baby-, Kinderartikel
 - Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Wäsche, Stoffe, Kurzwaren
 - Unterhaltungselektronik, Elektrohaushaltswaren
 - Fotogeräte, optische Erzeugnisse und Zubehör
 - Gesundheitsartikel, Kosmetik, Apotheken-, Sanitätswaren

- Einrichtungszubehör, Haus- und Heimtextilien, Kunstgewerbe, Bastelartikel
 - Beleuchtungskörper, Raumausrüstung
 - Musikalienhandel, Bild- und Tonträger
 - Uhren, Schmuck, Silberwaren
 - Spielwaren, Sportartikel, Jagdbedarf
 - Blumen, Zooartikel, Tiernahrung
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.
 - Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III A der Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen "Wasserwerke Hintermark, Patershausen, Martinsee, Jügesheim und Dietzenbach" des Zweckverbands Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach vom 12.07.1985. Jegliche Art der Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser über Mulden, Rinnen, Schächte oder Riegeln ist verboten und erfordert eine Genehmigung bei der zuständigen Wasserbehörde. Lediglich bei Verwendung von versickerungsfähigem Pflaster ist kein Antrag zu stellen. Das Ablagern und der Einbau von Bauschutt, Recyclingmaterial oder sonstigen Stoffen, soweit diese auslaugbare Bestandteile enthalten, sind aufgrund der Lage im Trinkwasserschutzgebiet aus wasser- und bodenschutzrechtlicher Sicht nicht zulässig. Im Einzelfall kann von dem Verbot des Einbaus von Recyclingstoffen abgewichen werden, dies bedarf jedoch der Zustimmung des Kreis Ausschusses des Kreis Offenbach, Fachdienst Umwelt, Wasserbehörde, Werner-Hilpert-Straße 1, 63128 Dietzenbach. Die Genehmigung ist mindestens vier Wochen vor Beginn der Maßnahme schriftlich zu beantragen.
 - Für die Anlagen des Zweckverbandes Wasserversorgung ist ein 6 m breiter Schutzstreifen über den Trassenachsen zu gewährleisten. Bei hinzukommenden Leitungs-, Kanal- und Kabeltrassen oder sonstigen Bauwerken sind zu den ZWO-Wasserleitungen folgende Abstände einzuhalten:
 - bei Parallelverlauf der hinzukommenden Anlage: 2,50 m
 - bei Kreuzungen allgemein: 0,50 m
 - Wenn bei Erdarbeiten Bodenkennlinien bekannt werden, so ist dies der hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für eine weitere Fortführung des Verfahrens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.
 - Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden gemeinsam mit der Planungskunde im Rathaus der Kreisstadt Dietzenbach, Europaplatz 1, 63128 Dietzenbach, während der Öffnungszeiten im Fachbereich 10, Abteilung Stadtplanung, zu jedermanns Einsicht bereit gehalten.
- D. RECHTSGRUNDLAGEN**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.

Mitglied in Rheinlän
KREISSTADT DIETZENBACH



Bebauungsplan Nr. 28D/2
"Gewerbegebiet Steinberg südöstlich der Gottlieb-Daimler-Straße zwischen Marie-Curie-Straße und Wald"
 (Änderungsbebauungsplan zu B-Plan Nr. 28D)

Planung erstellt von
 Kreisstadt Dietzenbach
 Zentrale Steuerung/
 Stadtplanung & -entwicklung
 Abteilung Stadtplanung
 Europaplatz 1
 63128 Dietzenbach

M 1 : 1500
 Satzungs exemplar
 Stand: 19.10.2017
 www.dietzenbach.de