A. LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)

GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis Abs. 9 BauNVO)

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 ff. BauNVO

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

P — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Hier: Öffentliche Parkfläche (Park & Ride Parkplatz)

F+R — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Hier: Fuß- und Radweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

4. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

1 — Öffentliche Grünflächen (Ö1)
(siehe Festsetzung: C. Nr. 2.5)

2 — Öffentliche Grünflächen (Ö2)
(siehe Festsetzung: C. Nr. 2.5)

5. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25, 25a und 25b BauGB)

Bäume anpflanzen

Bäume erhalten

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

1 — Private Pflanzbereiche (P1)
(siehe Festsetzung: B. Nr. 3.2 und C. Nr. 2.1)

2 — Private Pflanzbereiche (P2)
(siehe Festsetzung: C. Nr. 2.1)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO)

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)

1.1 Allgemein zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO:
- Gewerbebetriebe aller Art (ausgenommen der unter 1.2 genannten unzulässigen Nutzungen) und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

1.2 Nicht zulässig bzw. kein Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:
- gewerblich betriebene Garagenanlagen,
- Speditionen, Logistik, Transportunternehmen, Verteilerzentren, Lagerhäuser und Lagerplätze als selbständige betriebliche Anlagen,
- Tankstellen,
- Eigenständige Werbeanlagen (außer am Ort der Leistung),
- Einzelhandelsbetriebe aller Art für den Verkauf an Endverbraucherinnen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaberinnen und Betriebsleiterinnen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Vergnügungsstätten insbesondere in Form von Automatenspielhallen, Videospielhallen, Computerspielhallen, Spielcasinos, Spielbanken, Wettbüros, Nachtlokalen, Nacht- und Tanzbars, Shisha-Bars, Striptease-Lokalen, Peep-Shows und Sex-Kinos,
- Gewerbebetriebe sowie Betriebe und Einrichtungen, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Inhalt ausgerichtet sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Es gilt folgende Höhenbeschränkung:
Maximal zulässige Gebäudehöhe GHmax = 15,00 m.

Sofern betriebstechnische Erfordernisse nachgewiesen werden, können Überschreitungen durch technische Aufbauten ausnahmsweise bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zugelassen werden.

2.2 Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
Zur Bemessung der maximal zulässigen Gebäudehöhe gilt als unterer Bezugspunkt die Höhe des Schachtdeckels des Schmutzwasserkanals von 139,33 m Höhe über Normal-Null. Dieser befindet sich in der Philipp-Reis-Straße und liegt zur Mitte der Grundstücksgrenze am nächsten.

Das Maß des oberen Höhenbezugspunkt ist der höchste Punkt der Oberkante der Attika.

3. Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB, § 12 Abs. 6, § 14, § 23 Abs. 3 und 5 BauNVO)

3.1 Baugrenzen
Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt.

Die hieraus ableitbaren nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind zur natürlichen Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freizuhalten.

Eine Ausnahme zur Überschreitung der Baugrenzen kann nur für untergeordnete Bauteile (gem. HBO) wie Vordächer, Treppenanlagen und Rampen bis zu einer Tiefe von maximal 2,00 m und einer Länge von 1/3 der jeweiligen Außenwand des Baukörpers zugelassen werden.

3.2 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze, Zufahrten, Zuwege und Nebenanlagen sind auf maximal 50 % der Fläche P1 (1) zulässig.

C. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR LANDSCHAFTSPLANUNG (gem. § 9 Abs 1 Nr. 20, 23, 24 und 25 BauGB)

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

1.1 Oberflächenbefestigung
Nicht überdachte Stellplätze sind mit Schotterrasen oder mit Rasengitter herzustellen, die einen Grünaufwuchs ≥ 80% ermöglichen. Ausnahme bilden hier Behindertenparkplätze, die mit einem behindertengerecht begehbaren Material versehen werden müssen. LKW-Stellplätze sowie sonstige Flächen, auf denen betriebsbedingte Verschmutzungen auftreten könnten, sind mit einem wasserundurchlässigen Belag zu versehen.

1.2 Vermeidung von Vogelschlag an Fassaden
Bei der Verwendung von spiegelnden Oberflächen und Glaselementen von mehr als 5 m² Flächengröße, bei Eckverglasung auch weniger als 5 m², sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu treffen, zum Beispiel eine kleinteilige Untergliederung der Flächen, Einarbeiten oder Aufbringen von Punktrastern, Streifen oder sonstigen Mustern mit mit einer Bedeckung von mindestens 25% oder die Verwendung von halbtransparenten oder geripptem Glas.

1.3 Maßnahmen der Niederschlagswasserbewirtschaftung
Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

2. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Die bestehenden sowie die zu pflanzenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

2.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Auf den Flächen P1 (1) ist auf mindestens 50 % der Fläche je 1,5 m² ein Strauch (gemäß Artenverwendungsliste E. Nr. 2) zu pflanzen. Zusätzlich ist je angefangene 70 m² ein standortgerechter Laubbaum (gemäß Artenverwendungsliste E. Nr. 1.1) zu pflanzen.

Auf den Flächen P2 (2) ist auf der gesamten Fläche je 1,5 m² ein Strauch (gemäß Artenverwendungsliste E. Nr. 2) zu pflanzen.

Gemäß Artenverwendungsliste sind mindestens drei unterschiedliche Baum- und Straucharten zu pflanzen.

Es sind Bäume und Sträucher zu pflanzen, die widerstandsfähig gegenüber den zunehmenden Extremwetterereignissen sind (insb. Hitze, Dürre und Starkregen).

Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

Als Unterpflanzung ist eine extensive Wiese anzulegen.

Flächenhafte Stein-Kies-Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig mit Ausnahme von baukonstruktiv erforderlichen Einbauten wie Spritzschutzstreifen an Gebäuden bis zu einer Breite von 0,50 m.

2.2 Fassadenbegrünung
Die Außenwandflächen von Gebäuden sind mit einer Rank- oder Kletterpflanze je laufendem Meter Wandfläche zu begrünen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Vorgelagerte Konstruktionen z. B. Rankgitterbegrünungen sind zulässig.

Von der Festsetzung kann zugunsten von technischen Fassadenfunktionen (z. B. Schalldämmung, Brandschutz oder natürliche Belüftung und konstruktiven Öffnungen wie Ein- und Ausfahrten, Türen und Fenster) abgewichen werden, soweit sichergestellt ist, dass mindestens 25 % der gesamten Fassadenfläche dauerhaft begrünt sind.

Anstelle der direkten Fassadenbegrünung durch Rank- oder Kletterpflanzen kann ein schnittfester Baum, entsprechend der Artenverwendungsliste E. Nr. 1.2, entlang der Fassade gepflanzt werden.

Als Umrechnungsschlüssel gilt: Ein Baum entspricht je angefangene 25 m² zu begrünende Fassadenfläche.

Die zu pflanzenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

2.3 Dachbegrünung
Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 15° sind mit Ausnahme von Dachfenstern, Dachterrassen und technischer Aufbauten (mit Ausnahme von C. Nr. 3) vollständig gemäß der Artenverwendungsliste E. Nr. 3 extensiv zu begrünen, zu pflegen bzw. zu warten, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Dies gilt auch für Garagen, Carports und Nebenanlagen ab einer Fläche von 25 m².

Die Vegetationstragschicht muss eine Mächtigkeit von mindestens 10 cm aufweisen.

Die dauerhafte Begrünung ist auch bei ergänzenden Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sicherzustellen.

2.4 Mindestanforderungen an Bepflanzungen
Für alle nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu pflanzenden Bäumen und Sträuchern werden folgende Mindestanforderungen festgesetzt:

- Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm.
- Sträucher: 2 x verpflanzt, Größe 60-100 cm.
- Fassadenbegrünung: Größe 80-100 cm, Mindestwuchsendgröße 5 m.

Es sind standortgerechte, laubabwerfende Bäume und Sträucher gemäß der Artenverwendungsliste zu verwenden. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

2.5 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 25 b BauGB)
Die Flächen Ö1 (1) dienen dem Straßenbegleitgrün.

Die Brachflächen der Flächen Ö2 (2) dienen der Förderung der natürlichen Sukzession, Renaturierung, naturnaher Gestaltung und des Artenschutzes. Ein Eingriff in diese Flächen ist nur aus den folgenden Gründen zulässig:

- Im Sinne des Artenschutzes zur Erhaltung gefährdeter Arten (z. B. Errichtung, Erhaltung und Pflege eines Zauneidechsenhabitats),
- Aus Gründen der Sicherheit und Gesundheit (z. B. um die Ausbreitung von invasiven Arten zu kontrollieren oder das Risiko von Bränden zu vertingern).

3. Technische Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 bBauGB)
Die Dachflächen der Gebäude sind zu mindestens 60 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Die Dachflächen sonstiger baulicher Anlagen wie Carports, oberirdische Garagen und Nebengebäude sind hierbei mitzurechnen.

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

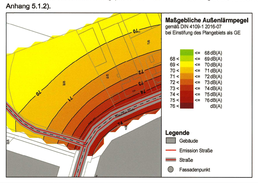
Die Dachbegrünung und die technischen Anlagen sind zu kombinieren.

Die Anlagen müssen einen Abstand von mindestens 1,00 m zur nächstgelegenen Außenwand bzw. Attika einhalten.

4. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Im Plangebiet sind aufgrund der Lärmimmissionen für Räume, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz zu treffen.

Lärmschutz
Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind bei der Neuerrichtung oder Änderung von Gebäuden zum Schutz vor Außenlärm die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume so auszuführen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" vom Juli 2016 in Verbindung mit DIN 4109-1/A1 vom Januar 2017 (Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH, Berlin) eingehalten werden.

Die Themenkarte zeigt die maßgeblichen Außenlärmpegel in dB(A) für schutzbedürftige Räume bei freier Schallausbreitung (Schalltechnische Untersuchung 2020, Krebs+Kiefer, Anhang 5.1.2).



Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich aus den zugeordneten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-1/A1 vom Januar 2017 unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten entsprechend Gleichung 6 DIN 4109-1/A1 vom Januar 2017 wie folgt:

R'w,ges = La - KRaumart

Dabei ist:
- KRaumart = 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
- KRaumart = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches;
- KRaumart = 35 dB für Büroräume und ähnliches;
- La der maßgebliche Außenlärmpegel

Mindestens einzuhalten sind:
- R'w,ges = 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
- R'w,ges = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und ähnliches.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämmmaße R'w,ges sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes SS zur Grundfläche des Raumes SG nach DIN 4109-2:2016-07 Gleichung (32) mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung (33) zu korrigieren.

Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahren nach DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" (Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH, Berlin) nachzuweisen.

Es können Ausnahmen von den Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass - insbesondere an den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere Außenlärmpegel La vorliegen.

In Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen. Ausnahmsweise kann davon abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der Verkehrslärmbeurteilungspegel in der Nacht zwischen 22.00 und 6.00 Uhr weniger als 50 dB(A) beträgt (Schalltechnische Untersuchung 2020, Krebs+Kiefer).

Die DIN 4109 kann beim Fachbereich Bau und Kultur der Kreisstadt Dietzenbach eingesehen werden.

D. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN (gem. § 91 Abs. 1 HBO und § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Dachgestaltung
Für alle baulichen Anlagen sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 15° zulässig.

2. Fassadengestaltung
Fassadenansätze sind auf höchstens 2 Farben zu beschränken und dem Ziel unterzuordnen, die Gliederung der Gebäude (Fenster, Gesimse) zu unterstreichen. Sie sind in gedeckten Farben auszuführen. Großflächige Fassadenansätze zu Werbezwecken sind unzulässig.

3. Einfriedungen
Als Einfriedungen sind ausschließlich Draht-, Maschendraht- oder Stabgitterzäune, bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m, sowie Bepflanzungen mit Laubgehölzen zulässig.

Damit sich Kleintiere ungehindert fortbewegen können, ist ein Abstand von 10 cm zum Boden einzuhalten oder auf andere Art eine ausreichende Durchlässigkeit sicher zu stellen.

4. Werbeanlagen am Ort der Leistung
Werbung in Form von Fassadenbeschriftung und Fassadenbemalung darf maximal bis zu 15 % der jeweiligen Fassadenfläche in Anspruch nehmen. Mehr als 2 Schriftarten sind nicht zulässig.

Werbeanlagen außerhalb der Gebäude sind nur als zusammengefasste Anlagen zulässig.

Werbeanlagen auf Gebäudeteilen sind bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m über der Dachkante zulässig.

Die Aufstellung von Fahnenmasten als Werbeträger ist pro Grundstück auf maximal einen pro 10,00 m laufender Straßenfrontlänge des entsprechenden Grundstücks begrenzt. Bei der Berechnung wird jeweils abgerundet. So können also beispielsweise an einem Grundstück, das mit insgesamt 66 m Länge an die öffentliche Straße angrenzt, insgesamt sechs Fahnenmasten auf dem Betriebsgrundstück aufgestellt werden. Sollte das Grundstück von zwei oder mehr Seiten an eine öffentliche Straße angrenzen, gilt diese Regelung für alle Straßenfronten.

Je Grundstück ist die Errichtung eines Pylones als Werbeträger zulässig.

Werbeanlagen sind nur zulässig mit einer Höhe bis maximal 6,00 m bezogen auf den unteren Bezugspunkt der Gebäudehöhe (Höhenbezugspunkt).

Anlagen mit blinkender flackernde und blitzartiger Lichtwerbung und bewegliche Lichtwerbung in Form von Filmen sind nicht zulässig.

Bewegliche Lichtwerbung in Form von Filmen ist nicht zulässig.

5. Antennenanlagen
Antennen- und Sendeanlagen sind in die Gesamtgestaltung des Gebäudes zu integrieren.

E. ARTENVERWENDUNGSLISTE

Die in den Artenverwendungslisten aufgeführten Arten sind als exemplarisch zu betrachten. Gleichwertige Arten sind ebenfalls zulässig. Vorrangig sind heimische, standortgerechte und klimaanpassungsfähige Arten bzw. deren Sorten zu verwenden (z.B. Gattungen Acer, Fraxinus, Quercus, Tilia, Carpinus). Bei den nicht standortheimischen, aber im Hinblick auf den Klimawandel anpassungsfähigen Stadtklumen sollte den Arten der Vorzug gegeben werden, die aus dem mitteleuropäischen bis eurasischen Raum stammen.

1. Laubbäume
Laubabwerfende Bäume, aus z. B. folgenden Arten und Sorten, sind zu pflanzen:

1.1 Laubbäume (Wuchshöhe mindestens 20 m)

Corylus colurna	Baumhasel
Fraxinus pennsylvanica	Rot-Esche
Ginglko biloba	Fächerblattbaum
Liriodendron tulipofera	Tulpenbaum
Platanus acerifolia	Ahornblättrige Platane
Platanus acerifolia „remonia"	Säulen Platane
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Quercus frainetto	Ungarische-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sophora japonica „Regent"	Schnurbaum
Sorbus domestica	Speierling
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Tilia tomentosa Brabant od.	Silber-Linde
Szeleste Ulmus carpinifolia	Feldulme

1.2 Laubbäume (Wuchshöhe 8 bis 20 m)

Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn
Acer campestre 'Huibers Elegant'	Feldahorn
Acer x freemanii 'Autumn Blaze'	Rot-Ahorn
Acer rubrum	Rot-Ahorn
Alnus x spaethii	Erle
Alnus cordata	Italienische Erle
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Kastanie
Catalpa bignonoides	Trompetenbaum
Celtis occidentalis	Amerikanischer Zürgelbaum
Crataegus laevigata	Rotdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fraxinus angustifolia „Raywood"	schmalblättrige Esche
Fraxinus pennsylvanica „Summit"	Nordamerikanische Rot-Esche
Gleditsia triacanthos intermis od Skyline	Dornenloser Lederhülsenbaum
Juglans regia	Walnuss
Liqidambar styraciflua	Amberbaum
Malus in Sorten	Apfel
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuische
Paulownia tomentosa	Blauglockenbaum
Prunus in Sorten	Kirsche, Pflaume etc.
Pyrus in Sorten	Birne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus intermedia „Bropuwers'	schmalkronige Mehlbeere
Sorbus latifolia „Henk Vink'	Breitblättrige Mehlbeere
Tilia americana	Amerikanische Linde
Tilia hannyana	Henrys Linde
Toona sinensis	Chinesischer Surenbaum
Ulmus Columnella	Säulen-Ulme
Ulmus Lobel, Clusis od. Columnella	schmalkronige Ulme
Zelkova serrata ‚Green Vase'	Zelkove

2. Sträucher
Folgende laubabwerfende Sträucher sind z. B. zu pflanzen:

Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne
Berberis vulgaris	Gemeine Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartcus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubigonosa	Wein-Rose
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum lopulus	Gemeiner Schneeball

3. Extensive Dachbegrünung
Bei der Dachbegrünung ist darauf zu achten, dass keine invasiven Neophyten wie z.B. Sedum spurium oder Sedum stoloniferum ausgebracht werden. Das Pflanzenmaterial sollte gebietsheimisch und regiozertifiziert sein.

Folgende Pflanzmaterialien/Saatgut sind z. B. zu pflanzen:

Acinos arvensis	Steinquendel
Alyssum alyssoides	Kelch-Steinkraut
Briza media	Gewöhnliches Zittergras
Carex flacca	Blaugrüne-Segge
Dianthus deltoides	Heide-Nelke
Euphorbia cyparissias	Zypressen-Wolfsmilch
Festuca cinerea	Blau-Schwingel
Koeleria glauca	Blaugrünes Schillergras
Potentilla verna	Frühlings-Fingerkraut
Ranuculus bulbosus	Knolliger Hahnenfuß
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Thymus praecox	Frühblühender Thymian

4. Rank- und Kletterpflanzen
Es wird empfohlen, für alle Kletterpflanzen Rankhilfen zu erstellen, um Schäden an den Hauswänden zu vermeiden.

Bei der Verwendung von Kletterpflanzen ist besonders auf die Ausrichtung der Wandseite zu achten (Sonnen- bzw. Schattenwände).

Folgende Schling- und Kletterpflanzen sowie Selbstklimmer sind vorrangig zu pflanzen:

Schlinger/Ranker	
Akebia quinata // trifoliata	Akebie (10 m)
Aristolochia tomentosa	Pfeifenwinde (12 - 15 m)
Clematis Hybriden mittelgroß in Sorten	Waldrebe (6 m)
Clematis viticella in Sorten	Waldrebe (5 m)
Clematis montana / vitalba	Bergwaldrebe (10 - 12 m)
Humulus lupulus	Hopfen (12 m)
Lonicera in Arten und Sorten	Geißblatt (teilw. Immergrün, 4 - 12 m)
Parthenocissus vitacea	Jungfernrebe (10 m)
Passiflora caerulea	Passionsblume (7 - 12 m)
Polygonum (Fallopia) aubertii	Knöterich (20 m)
Rosa in Arten und Sorten	Kletter-Rosen (bis 15 m)
Selbstklimmer	
Campsis in Sorten	Klettertrompete (10 - 20 m)
Hedera helix	Gemeiner Efeu (immergrün, 20 m)
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie (8 m)
Parthenocissus quinquefolia E.	Wilder Mauerwein (immergrün, 25 m)
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii"	Wilder Wein (immergrün, 20 m)

F. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND HINWEISE

1. Artenschutzmaßnahmen
Der Artenschutz ist gemäß BNatschG § 39 Abs. 1 ganzjährig zu beachten.

Nr. Art der Maßnahme
M 1 Rodungen von Gebüschen und Bäumen sind nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum von 01. Oktober bis 28. / 29. Februar zulässig.

M 2 Die Errichtung von Baustelleneinrichtungen und die Entfernung der Vegetationsdecke sollte außerhalb der Brutzeit vom 01. Oktober bis 28. / 29. Februar erfolgen.

M 3 Vor Beginn von Bauvorbereitungen ist auf Brachflächen ein potentielles Zauneidechsenvorkommen zu prüfen. Dazu ist eine ökologische Baubegleitung einzusetzen.

M 4 Der Abriss von Gebäuden oder Gebäudeteilen sowie Umbauten und Aufstockungen sind im Zeitraum vom 15. August bis 28. / 29. Februar durchzuführen. Falls bei solchen Baumaßnahmen ein Brutplatz einer Vogelart vorgefunden wird, die einen Nistplatz dauerhaft nutzt, oder falls Fledermausquartiere vorgefunden werden, sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Gebäude Ersatzbrutplätze bzw. Ersatzquartiere anzubieten.

M 5 An jedem neu errichteten Gebäude sind mindestens drei künstliche Nisthilfen für Gäbäudebrüter wie den Haussperling mit jeweils drei Kammern im oberen Bereich der Gebäude anzubringen.

M 6 An jedem neu errichteten Gebäude sind wartungsfreie Quartiere für Fledermäuse unmittelbar unterhalb des Daches in den Wänden anzubringen (z.B. Typ Fledermaus-Fassadenstein ZFR von Schwegler).

M 7 Bei geplanten Beleuchtungen ist im Konzept zu erstellen, in dem die Anwesenheit von Fledermäusen und anderen nachtaktiven Tieren berücksichtigt wird. Bei der Anbringung von Leuchtkörpern ist darauf zu achten, dass diese nach unten abstrahlen, und es zu keiner Beleuchtung von Gehölzbeständen oder Nachbargebäuden und Gärten kommt. Als Leuchtkörper sind LED-Leuchten mit geringem Blaulichtanteil und somit gelb-orange oder warmweißen LED sowie gelbe Natriumlampen zu verwenden. Beleuchtungen dürfen eine Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin (K) haben bei einem Abstrahlwinkel von < 60 Grad staubgeschützter Lampenschirme.

2. Bodendenkmäler
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

3. Bodenschutz und Altlasten
Informationen zu Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen oder Grundwasserschäden liegen für das Plangebiet nicht vor.

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 Bodenverunreinigung 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 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.

4. Leitungs- und Baumschutzmaßnahmen
Tiefwurzelende Bäume müssen lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Ver- und Entsorgungsleitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben.

Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

5. Stellplatzsatzung
Die Satzung über Stellplätze, Garagen und Abstellplätze für Fahrräder (Stellplatzsatzung) der Kreisstadt Dietzenbach ist zu beachten in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung.

6. Zisternensatzung
Die Bestimmungen der Satzung über das Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser (Zisternensatzung) der Kreisstadt Dietzenbach ist zu beachten in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung.

7. Wasserrechtliche Hinweise
Das Plangebiet befindet sich in der Zone IIIA des festgesetzten Wasserschutzgebiets Hintermark, Patershausen, Martinsee und Dietzenbach des Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach. Die entsprechende Verordnung vom 12.07.1985 (StAnz. 32/1985 S. 1548) ist zu beachten. Die für die jeweiligen Schutzzonen geltenden Verbote und Gebote sind zwingend einzuhalten.

8. Hinweis RP Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.1 Grundwasser

DVGW W 1001 (M) Risikomanagement in Trinkwasserein zugsgebieten
Die Maßnahmen zur Versickerung des Niederschlagswassers sowie die zu erwartenden wasserwirtschaftlichen Auswirkungen auf die Gewässer sind darzustellen.

Bei der geplanten Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch diese auszuschließen.

Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" sind zu beachten.

Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte, bezogen auf den höchst gemessenen Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen.

Die Klärung der Zulässigkeit einer Versickerung von Niederschlagswassers ist dem entsprechenden Verfahren vorbehalten.

9. Hinweis DB AG - DB Immobilien

Abstimmung bei Baumaßnahmen
Alle Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke müssen mit der DB InfraGO AG (über DB Immobilien) abgestimmt werden.

Sollten Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass eine Abstimmung mit der DB InfraGO AG erfolgen muss.

Wir weisen darauf hin, dass ein privates Bauvorhaben nur genehmigt werden kann, wenn es neben den Vorschriften des allgemeinen (Landes-) Baurechts auch sonstige öffentliche Vorschriften (z.B. solche des Eisenbahnrechts) einhält und die öffentliche Sicherheit - eben auch die des Eisenbahnverkehrs - nicht gefährdet wird.

Einzureichen sind prüfbare Unterlagen mit Bahnbezug:

- Darstellung im Lageplan,
- Querschnitte mit Bahnbezug (Lage, Höhe, Gleisachse, Grenze),
- Ggf. statische Berechnung (vom Eisenbahn-Bundesamt geprüft).

Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns auf jeden Fall zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

**10.Hinweis Deutsche