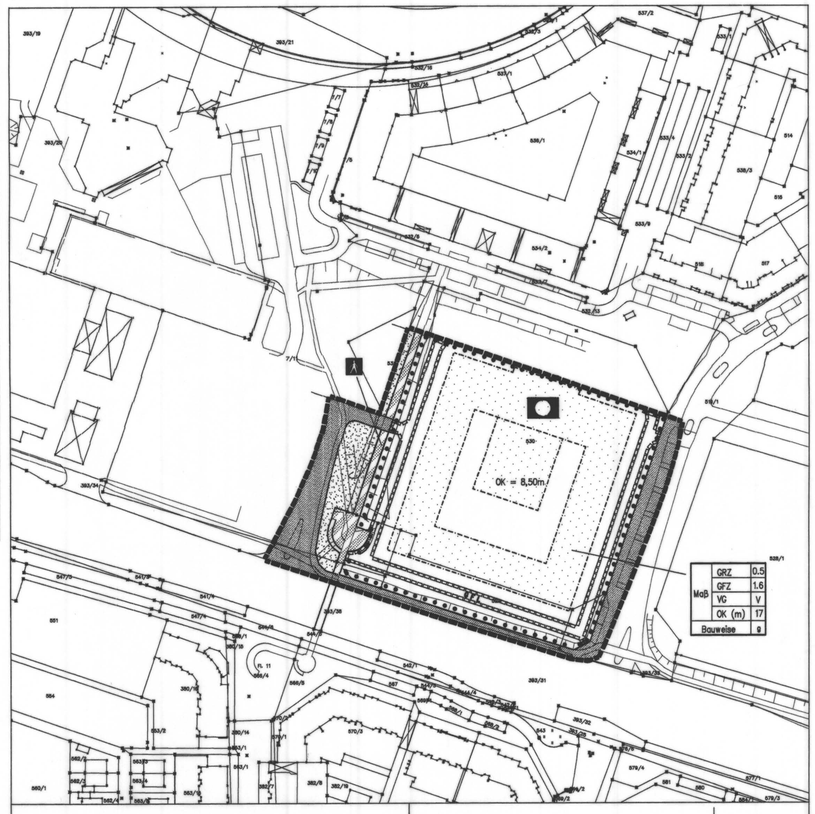
B-Plan 51/4
APP.: 2001



Geometrische Richtigkeit

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Offenbach/Main, den .....
Der Landrat des Landkreises Offenbach-Katasteramt

Siegel

M 1: 1000

0 10 20 40 60 100

Planzeichenerklärung

gemäß PlanzVO vom 18.12.1990
(BGBL. 1991 I S.58)

1. Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs.1 Nr.5 und BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

Öffentliche Verwaltung:
Kreishaus

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ / 0,5 — Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)

GFZ / 1,6 — Geschoßflächenzahl als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

VG / V — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

OK / 17m — Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß, Bezugshöhe +141,70m üNN (§ 18 BauNVO)

g — geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)

3. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

überbaubare Grundstücksfläche

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)

FuB- und Radweg

Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) 11 BauGB)

5. Grünflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.15 und BauGB)

Öffentliche Grünfläche: Grünanlage mit Brückenbauwerk

6. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen für die Allgemeinheit (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

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

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Nach§ 9 Abs.1 BauGB

1. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 16,23 BauNVO)

Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch punktuelle Dachaufbauten, die technisch oder funktional erforderlich sind und die sich dem Baukörper unterordnen, in geringem Umfang zugelassen werden.
(§ 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO)

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Dachüberstände ist max. bis zu einer Tiefe von 2 m zulässig.

2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind als Fußgängerbereich auszubilden. Sie dienen vorrangig dem Fuß- und Radverkehr.

3. Planungen,Nutzungsregelungen,Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz,zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs.1 Nr.20,25 BauGB)

Die Versiegelung von Erschließungs- und Stellplatzflächen ist auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken, z.B. sollte, sofern möglich, statt Asphalt eine Befestigung mit wasserdurchlässigem breitfugig verlegten Betonpflaster o.ä. Materialien vorgesehen werden.

Die notwendigen Stützmauern entlang des Grundstücks sind punktuell mit Rank- und/oder Kletterpflanzen gem. Artenverwendungsliste zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Je angefangene 4 Stellplätze ist ein Laubbaum mit einem erhöhten, nicht befahrbaren Pflanzbeet (Mindestfläche 10,0 qm) gem. Artenverwendungsliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Die Bäume sind zur Gestaltung und Gliederung in die Stellplatzanlagen zu integrieren.

Anzupflanzenden Bäume sind vorrangig entsprechend der Artenverwendungsliste zu pflanzen, auf Dauer zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Artenverwendungsliste

Folgende großkronigen Laubbäume (StU 20/25) sind zu pflanzen:

Spitz-Ahorn*	(Acer platanoides)
Berg-Ahorn*	(Acer pseudoplatanus)
Roßkastanie	(Aesculus hippocastanum)
Esche*	(Fraxinus excelsior)
Vogel-Kirsche*	(Prunus avium)
Stiel-Eiche*	(Quercus robur)

* = heimische Arten

Folgende mittel- bzw. kleinkronigen Laubbäume (StU 20/25 bzw. 18/20) sind zu pflanzen:

Rotblühende Roßkastanie	(Aesculus x carnea)
Feld-Ahorn*	(Acer campestre)
Hainbuche*	(Carpinus betulus)
Baumhasel	(Corylus colurna)
Eberesche*	(Sorbus aucuparia)
Schwed. Mehlbeere*	(Sorbus intermedia)
Schwarz-Birke	(Betula nigra)
Hänge-Birke	(Betula pendula 'Tristis')
Baum-Hasel	(Corylus colurna)
Apfeldorn	(Crataegus carriere)
Zierapfel	(Malus Street Parade/Malus Striped Beauty)
Japanische Blütenkirsche	(Prunus subhirtella 'Fukubana')
Chinesische Wildbirne	(Pyrus calleryana chantikleer)
Säulen-Eiche	(Quercus rob. 'Fastigiata')

* = heimische Arten

Sträucher zur Begrünung der Grundstücksgrenzen und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen müssen mindestens 2 mal verpflanzt sein.
Folgende Sträucher sind zu pflanzen:

Sommerflieder	(Buddleia alternifolia)
* Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Deutzie	(Deutzia 'Mont Rose')
Ranunkelstrauch	(Kerria japonica)
Kolkwitzie	(Kolkwitzia amabilis)
Großblütiger Pfeifenstrauch	(Philadelphus inodorus var. 'Grandiflorus')
Fingerstrauch	(Potentilla 'Abbotswood')
Kleinstrauchrose	(Rosa 'Bonica 82')
* Hunds-Rose	(Rosa canina)
* Wein-Rose	(Rosa rubiginosa)
Zwerg-Purpur-Weide	(Salix purpurea 'Nana')
Schneespiere	(Spiraea arguta)
* Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)
Weigelie	(Weigela 'Eva Rathke')

Folgende Rank- und Kletterpflanzen sind zu pflanzen:

Waldrebe	(Clematis i.A.)
* Efeu	(Hedera helix)
* Hopfen	(Humulus lupulus)
Kletterhortensie	(Hydrangea petiolaris)
Wilder Wein	(Parthenocissus i.A.)
Kletterrose	(Rosa i.A.)
Wein	(Vitis vinifera)
Blauregen	(Wisteria sinensis)
* Geißblatt	(Lonicera i.A.)
Knöterich	(Polygonum aubertii)

* =heimische Arten

4. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung gehen von der Velizystraße (B459) Emissionen auf die angrenzende Bebauung aus. Es ist daher zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen erforderlich, die notwendigen baulichen Lärmschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster, Schalldämmmaß der Wände) am Gebäude vorzusehen. Der Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

5. Teilungsgenehmigung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 19 Abs.1 BauGB festgelegt, daß die Teilung eines Grundstücks zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung bedarf.

II. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

Nach § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 87 HBO

1. Gestaltungsvorschriften

(§ 87 Abs.1 HBO)

1.1 Fassaden

(§ 87 Abs.1 Nr.1 HBO)

Die Fassaden sind in hellem Farbton zu gestalten. Eine farbige Gestaltung von Erkern, Loggien, Balkonen, Bauteilen für Sonnenschutz, Fensterrahmen und Türen ist zulässig. Die Fassaden sind auch vertikal zu gliedern.

1.2 Anlagen zur Außenwerbung

(§ 87 Abs.1 Nr.1 HBO)

Anlagen der Außenwerbung müssen sich nach Umfang, Anordnung, Werkstoff, Farbe und Gestaltung den Gebäuden unterordnen und dürfen wesentliche Bauteile / Gliederungselemente nicht verdecken oder überschneiden.

Nicht zulässig ist die Errichtung von Anlagen der Außenwerbung (und/oder):
- als regellose Anhäufung
- als bewegte Werbeanlage
- mit Licht greller Frabgebung
- mit bewegtem Licht

Anlagen der Außenwerbung sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen nur im Erdgeschoß unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Vollgeschosses angebracht werden.

1.3 Einfriedungen

(§ 87 Abs.1 Nr.3 HBO)

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht zulässig.

Die Verwendung von Stacheldraht, Einfriedungen mit gefährlichem oberen Abschluß o.ä. ist generell nicht zulässig.

1.4 Abfallbehälter

(§ 87 Abs.1 Nr.1+3 HBO)

Standplätze von Abfallbehältern sind in das Gebäude zu integrieren oder mit Sichtschutzanlagen mindestens in der Höhe der Abfallbehälter zu versehen. Diese sind wahlweise als Hecken, begrünte Pergolen, begrünte Rankgerüste oder begrünte Mauerscheiben auszubilden.

1.5 Nicht überbaubare Grundstücksfläche

(§ 87 Abs.1 Nr.1+3 HBO)

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche im Innenhof ist als Grünfläche anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Zur Bepflanzung sind vorrangig heimische, standortgerechte Gehölze und Sträucher gem Artenverwendungsliste zu wählen. Im Rahmen der Innenhofgestaltung können notwendige Wegeflächen, Wasserbecken und weitere Gestaltungselemente einbezogen werden, sofern mind. 60% des Innenhofes als begrünte Fläche angelegt wird.

Sonstige nicht überbaubare Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme notwendiger Stellplätze, Zufahrten und Rangierflächen dauerhaft als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Das gesamte Gebiet des Bebauungsplans liegt in der Wasserschutzzone III A der Wassergewinnungsanlagen Hintermark, Paternhausen, Martinsee, Jügesheim und Dietzenbach, die vor allem das Grundwasser vor weitreichenden chemischen und radioaktiven Verunreinigungen und sonstigen Beeinträchtigungen schützen soll. Für die in dieser Zone nicht zulässigen Maßnahmen gilt der § 3 der Verordnung zum Schutz der o.g. Trinkwasseranlagen (St.Anz.32/1985, S.1548).

HINWEISE

1. Gemäß der Satzung über das Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser (Zisternensatzung) der Stadt Dietzenbach i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1997 sind im Baugebiet Regenwasseranlagen für das Sammeln von Dachflächenabflußwasser zu errichten. Vorbehaltlich einer wasserrechtlichen Genehmigung können zur erforderlichen Löschwasserversorgung auch Regenwasserzisternen Verwendung finden. (vgl. Erstes Wassersicherstellungsgesetz vom 31.03.1970 sowie DVGW-Arbeitsblatt W 405, Juli 1978 Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung)

2. Gemäß der Satzung über die Fernheizung (Fernwärmeversorgung) in der Stadt Dietzenbach (i.d. Fassung vom 25.02.1985 z.g. am 25.10.1991) ist an die örtliche Fernwärmeversorgung anzuschließen.

3. Bei Erdarbeiten aufgefundene Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Fundgegenstände sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen. (§ 20 Abs. 3 HDSchG)

4. Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, daß bei Ausschachtungsarbeiten bisher unbekannte Altablagerungen angeschnitten werden. Um eine Gefährdung zu vermeiden und die ordnungsgemäße Beseitigung gem. § 4 Abs. 1 Abfallgesetz (AbfG) zu gewährleisten, sind neu entdeckte Bodenverunreinigungen (z.B. versuchtes Erdreich oder Abfallablagerungen) unverzüglich den zuständigen Behörden anzuzeigen.

RECHTSGRUNDLAGEN BEBAUUNGSPLAN:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Neufassung des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
Die Neufassung wurde auf Grund des Art. 10 Abs. 1 des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081) in der ab dem 01.01.1998 geltenden Fassung bekanntgemacht.

- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**
zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) (BGBl. I S.2110) vom 18.08.1997

- **Hessische Bauordnung (HBO)**
in der Fassung vom 20.12.1993,
bekanntgemacht am 28.12.1993 (GVBl. I, S. 655),

- **Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG)**
in der Fassung vom 19.12.1994 (GBVl. I, S. 775)

VERFAHREN

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach hat in ihrer Sitzung am 27.03.1998 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
Dietzenbach, den 26.01.2001

Bürgermeister

BETEILIGUNG DER BÜRGER AN DER BAULEITPLANUNG

Zur frühzeitigen Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger fand am 08.12.1997 eine Bürgeranhörung gem. § 3 Abs. 1 BauGB statt.
Dietzenbach, den 26.01.2001

Bürgermeister

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand gem. § 4 Abs.1 BauGB in der Zeit vom 25.01.2001 bis 09.03.2001 statt.
Dietzenbach, den 19.07.2001

Bürgermeister

OFFENLAGEBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach hat in ihrer Sitzung am 29.09.2000 den Entwurf des Bebauungsplanes zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Offenlage vom 07.02.2001 bis 09.03.2001.
Dietzenbach, den 26.01.2001

Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach hat in ihrer Sitzung am 11.05.2001 den Bebauungsplan einschließlich des im Bebauungsplan enthaltenen Entwurfs einer Gestaltungssatzung sowie des integrierten Landschaftsplanes gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Dietzenbach, den 19.07.2001

Bürgermeister

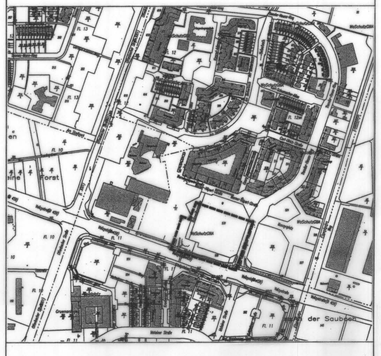
INKRAFTTRETEN

Dieser Bebauungsplan ist als Satzung bekanntzumachen.
Dietzenbach, den 19.07.2001

Bürgermeister

Der Bebauungsplan hat Rechtskraft erlangt am 24.07.2001
Dietzenbach den 24.07.2001

Bürgermeister



Stadt Dietzenbach

Bebauungsplan Nr. 51/4

"Stadtmitte am Rathaus-Rakovnikpassage"

ProjektNr.: 13208	Datum: April 2001

STADT BAU Architektur und Stadtplanung **PLAN**
Wilhelm-Leuschner-Straße 6, 64283 Darmstadt
Tel. 06151/66070, Fax 06151/66730

geprüft: RAUSCH
bearbeitet: MANTEL
gezeichnet: VEY, LOHNES

120/80