B-Plan 58/1
Okt 1996

ZEICHENERKLÄRUNG

Gesetzliche Grundlage ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntgabe vom 20.12.1903sowie die Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20.7.1990 in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.1.1977.

Zu dieser Planzeichnung gehören Textliche Festsetzungen und Hinweise.

VERKEHRSFLÄCHEN
(§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

- Haupterschließungswege
- Feldwege
- Wegrain - Ruderalvegetation -

GRÜNFLÄCHEN
(§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

- Private Grünfläche
  - (A) - Freizeit- und Nutzgarten (Typ A) -
  - (B) - Freizeit- und Nutzgarten (Typ B) -

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
(§9 Abs.1 Nr.18a BauGB)

- Fläche für die Landwirtschaft
- Fläche für die Landwirtschaft - hier: Aussiedlerhof -
- Fläche für die Landwirtschaft - hier: Fläche für den Obstanbau -

FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

- Extensive Obstwiese
- Extensiver Kopfweidenbestand

ERHALT UND PFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
(§9 Abs.1 Nr.25a und 25b BauGB)

- zu erhaltende Bäume und Sträucher
- zu erhaltende Einzelbäume
- zu pflanzende Bäume und Sträucher sowie Einzelbäume

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 In den privaten Grünflächen ist die Errichtung einer Gartenhütte pro Nutzungseinheit zulässig. Diese baulliche Anlage darf eine Gesamthöhe von 2,75 m nicht überschreiten und einen Rauminhalt einschließlich überdachtem Freisitz von bis zu 50 cbm (Freizeit- und Nutzgarten Typ A) bzw. 25 cbm (Freizeit- und Nutzgarten Typ B) umfassen (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 Abs.2 BauNVO)).

1.2 Die Gartenhütten nach Ziffer 1.1 sind so zu platzieren, daß sie das Gesamtbild der Landschaft nicht stören und möglichst wenig in Erscheinung treten (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB).

1.3 Die Gartenhütten nach 1.1. dürfen nicht unterkellert werden. Aufenthaltsräume und Feuerstätten sind nicht zulässig. Aborte und private Kläranlagen sind nicht erlaubt. Ein Anschluß an die öffentliche Kanalisation sowie an die Stromversorgung ist nicht zulässig. (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB).

2. Verkehrsflächen

2.1 Die im Plan als Feldweg dargestellten Verkehrsflächen sind als Graswege zu erhalten. (§9 Abs.1 Nr.11 i.V.m. §9 Abs.1 Nr.20 BauGB).

3. Grünflächen

3.1 Jede Nutzungseinheit in den privaten Grünflächen muß eine Mindestgröße von 600 qm umfassen (§9 Abs.1 Nr.3 i.V.m. §9 Abs.1 Nr.20 BauGB).

3.2 Je Garten ist ein unbefestigter, mit Hecken umpflanzter Stellplatz zulässig (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB).

3.3 Die privaten Grünflächen sind nur zur privaten gärtnerischen Nutzung für den Eigenbedarf sowie zur Hobbytierhaltung zugelassen.
Für den Freizeit- und Nutzgarten Typ A ist darüberhinaus eine Nutzung und Pflege als Rasenfläche (Übersaen, Spielrasen) zulässig (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB).

3.4 Das Halten von Hunden ist aufgrund des geringen Abstandes zur Wohnbebauung und zu erwartender Beeinträchtigungen für die Tierwelt unzulässig (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB).

3.5 Befestigungen der privaten Grünflächen dürfen nur für den Ausbau eines Erschließungsweges zur Hütte vorgenommen werden. Dafür ist wassergebundene Bauweise und eine Breite von bis zu 1,5 m vorgeschrieben.
Eine Vorplatzbefestigung an Hütten darf max. 10 qm betragen und muß mit wasserdurchlässigem Belag versehen werden (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB).

3.6 Pro angefangene 250 qm Grundstücksfläche ist unter Anrechnung der vorhandenen, zu erhaltenden Obsthochstämme ein Obstbaum oder Walnußbaum als Hochstamm in alten, lokalen Sorten gem. Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB).

3.7 Die privaten Grünflächen sind zu den Flächen für die Landwirtschaft mit einer höhengestaffelten und mindestens 3 m breiten Pflanzung aus standortgerechten Laubgehölzen nach Empfehlung der Pflanzenliste abzugrenzen (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB).

3.8 Die privaten Grünflächen sind entlang der Siedlung "Hexenberg" und entlang der öffentlichen Erschließungswege mit einer mindestens zwei Meter breiten Pflanzung aus standortgerechten Laubgehölzen nach Empfehlung der Pflanzenliste zu versehen. Bei Hecken sind auch geringere Breiten zugelassen (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB).

3.9 Die baulichen Anlagen auf den privaten Grünflächen sind mit einer Pflanzung aus standortgerechten Laubgehölzen nach Empfehlung der Pflanzenliste einzugrünen (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB).

3.10 Auf den privaten Grünflächen sind die vorhandenen und die zu pflanzenden Bäume und Sträucher zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge im Baumbestand sind durch Neupflanzungen an Obsthochstämmen in alten, lokalen Sorten nach Empfehlung der Pflanzenliste zu ersetzen (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB).

4. Flächen für die Landwirtschaft

4.1 Die im Planbereich befindlichen landwirtschaftlichen Höfe sind mit einer Pflanzung aus standortgerechten Laubgehölzen nach Empfehlung der Pflanzenliste einzugrünen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB).

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

5.1 Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln und Schädlingsbekämpfungsmitteln nicht erlaubt (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB).

5.2 Die als extensive Obstwiese dargestellten Flächen sind als max. zweischürgiges Grünland zu bewirtschaften. Das Mähgut ist abzutransportieren. Gehölzaufwuchs ist im Turnus von mindestens 5 Jahren zu entfernen.
Die vorhandenen Obstbäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge im Baumbestand sind durch Neupflanzungen an Obsthochstämmen in alten, lokalen Sorten nach Empfehlung der Pflanzenliste zu ersetzen (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 25b BauGB).

5.3 Die Bäume der als "Extensiver Kopfweidenbestand" dargestellten Fläche sind dauerhaft zu erhalten. Fachgerechte Schnittmaßnahmen an den Kopfweiden sind zulässig (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 25b BauGB).

6. Pflanzenliste

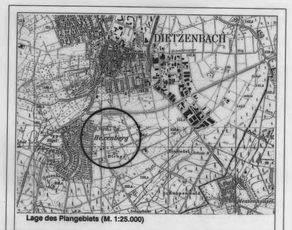
Folgende Pflanzenarten sind zu verwenden;
eine fachgerechte Ergänzung der Pflanzenauswahl mit standortgerechten Laubgehölzen ist zulässig:

Bäume und Heister:

Hainbuche (Carpinus betulus)	Taubenkirsche (Prunus padus)
Stieleiche (Quercus robur)	Eberesche (Sorbus aucuparia)
Traubeneiche (Quercus petraea)	Feldahorn (Acer campestre)
Spitzahorn (Acer platanoides)	sowie Obsthochstämme lt. Pflanzenliste im Anhang der
Winterlinde (Tilia cordata)	Begründung

Sträucher:

Haselnuß (Corylus avellana)	Rosen (Rosa I.A.)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaea)	Holunder (Sambucus nigra, S. racemosa)
Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)	Schlehe (Prunus spinosa)
Hartriegel (Cornus sanguinea)	Scheinquitte (Chaenomeles japonica)
Liguster (Ligustrum vulgare)	sowie alle sonstigen Obststräucher



Lage des Plangebiets (M. 1:25.000)

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (118 HBO)

1. Private Grünflächen

1.1 Die Gartenhütten auf den privaten Grünflächen sind in Holzbauweise auszuführen. Feste Stein-, Beton- und Ziegelbauweisen sind nur für Fundamente, Sockel und Fußboden zulässig. Für Außenanstriche sind dunkelgrüne oder dunkelbraune Farbtöne, vorzugsweise aber naturfarbene Lasierungen und Imprägnierungen zu verwenden.

1.2 Im Falle von Tierhaltung kann ausnahmsweise eine Steinbauweise zugelassen werden, wenn die gesamte Außenfassade mit Holz verkleidet wird.

1.3 Die vorhandenen Gartenhütten und Tierställe, die nicht aus landschaftsgerechten Materialien entsprechend 1.1 errichtet wurden, sind bis zu ihrer Erneuerung mit naturfarben lasierten oder imprägnierten Holz zu verkleiden oder situationsentsprechend einzugrünen. Für die Eingrünung kommt eine Fassadenbegrünung oder eine standortgerechte Abpflanzung zum Tragen.

1.4 Die Dächer sind als Pult oder Satteldächer auszubilden. Als Materialien sind Holz oder andere dunkelfarbige Abdeckmaterialien zugelassen. Ausgeschlossen sind Metalldächer, Eternitdächer und Kunststoffdächer.

1.5 Bei Einfriedungen der privaten Grünflächen sind als Zaunmaterialien grauer oder grüner kunststoffummantelter Maschendrahtzaun oder Knotengittergeflecht zu verwenden.
Im Falle von Hobbytierhaltung sind darüberhinaus als Weidezaun zulässig:
- Elektrozaun
- Holzzaun aus Rundholzpfählen mit max. 3 halbierten, naturfarben lasierten bzw. imprägnierten Rundhölzern als Querholmen.

Reflektierende und glänzende Zaunmaterialien sowie Sockel sind nicht zugelassen.
Natürliche, lebende Zäune (Hecken) sind erlaubt. Die Außeneinfriedungen entlang von Erschließungswegen und an der Grenze von privaten Grünflächen zu anderen Nutzungen sind innerhalb von Pflanzungen zu führen. Äußere Einfriedungen sind bis zu einer max. Höhe von 1,50 m zulässig.

1.6 Zäune zwischen den einzelnen Gärten als innere Einfriedung sind bis zu einer Höhe von 1,00 m erlaubt. Zaunmaterial ist entsprechend Ziffer 1.5 zu verwenden.

1.7 Alle Einfriedungen müssen zu öffentlichen Wegen und zu Flächen für die Landwirtschaft einen Abstand von mind. 1,00 m einhalten.

1.8 Ein gewünschter Sichtschutz am Außensitzplatz ist ggf. durch Pflanzung mit Laubgehölzen herzustellen.

1.9 Das Abstellen und Lagern von Fahrzeugen, Campinganhänger, Booten, Baumaterialien oder anderen Gütern, die nicht im Zusammenhang mit der Gartennutzung stehen, ist unzulässig.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEM. §9 Abs.6 BAUGB

1. Das gesamte Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIB der Wassergewinnungsanlagen des Wasserwerks Dietzenbach. Die Verbote der Trinkwasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

D. ALLGEMEINE HINWEISE

1. Bei der Durchführung von Pflanzmaßnahmen ist bzgl. der einzuhaltenden Grenzabstände das Hess. Nachbarrechtgesetz zu beachten.
2. Bei Erdarbeiten aufgefundene Bodendenkmäler, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde sind, entsprechend dem Denkmalschutzgesetz, unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

VERFAHREN

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach hat in ihrer Sitzung am 08.05.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen.
Dietzenbach, den 13.09.1994
Bürgermeister

OFFENLAGEBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach hat in ihrer Sitzung am 10.11.1994 die Offenlage beschlossen.
Dietzenbach, den 1995
Bürgermeister

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Benachrichtigung der nach § 13 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange über die Offenlage nach s 3 (2) BauGB in der Zeit vom 09.01. - 13.02. 1995
Dietzenbach, den
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach hat in ihrer Sitzung am 15.11.1995 den Bebauungsplan einschließlich des im Bebauungsplan enthaltenen Entwurfs einer Gestaltungssatzung sowie des integrierten Landschaftsplanes gem. s 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Dietzenbach, den 25.11. 1996
Bürgermeister

GENEHMIGUNGSVERMERK DES REGIERUNGSPRÄSIDIUMS

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 07.03.1997
Az. IV/34-61 d DL/01 - Dietzenbach - 95 -
Regierungspräsidium Darmstadt
i. A. gez. Friedrich

INKRAFTTRETEN

Dieser Bebauungsplan ist als Satzung bekanntzumachen.
Dietzenbach, den 11.03. 1997
Bürgermeister

Der Bebauungsplan hat Rechtskraft erlangt am 19.03.1997
Dietzenbach, den 19.03.1997
Bürgermeister

STADT DIETZENBACH

Änderungsbebauungsplan Nr. 58/1
(mit integriertem Landschaftsplan)

"Am Urberacher Weg zwischen K 174, Oberröder Weg und Hexenberg"

Auftraggeber:	Magistrat der Stadt Dietzenbach Stadtplanungsamt
Bezeichnung:	Entwurf
Plannr.:	2192-1
Datum:	OKT. 1996
Maßstab:	1 : 1.000 (i. Orig.)

beuerlein baumgartner
planungsgemeinschaft für ökologie, landschaftsentwicklung und freiraumgestaltung
postfach 12 60318 frankfurt/m.
tel.: (069) 44 80 19 fax.: (069) 44 89 33