



Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)**
MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis Abs. 9 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)**
 0,6 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)
 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)
 III-IV Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO) (Zahl als Beispiel)
 Mindesthöhe des Durchgangs als Mindestmaß (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 ff. BauNVO)**
 g Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 22 Abs. 3 BauNVO)
 Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)
 Baulinie (§ 23 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)
 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
 Stellung der baulichen Anlage
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 Straßenverkehrsflächen
 Fuß- und Radweg
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Zweckbestimmung:
 Fußgängerbereich
 Öffentliche Parkplätze
 Ein- und Ausfahrt Tiefgarage
- Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
 Unterirdische Versorgungsleitung
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 Öffentliche Grünfläche
 Grünanlage
 Verkehrsgrün
- Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)**
 Anpflanzen von Bäumen
 Erhaltung von Bäumen
- Sonstige Planzeichen**
 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)
 Zweckbestimmung:
 Gemeinschaftsstellplätze
 Zuordnung der Gemeinschaftsstellplätze
 Tiefgaragen
 Mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 Wasserschutzgebiet (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Textliche Festsetzungen

- Vorbemerkung:**
 Der Bebauungsplan Nr. 62/2 „Parkplatz an der Offenbacher Straße“ ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches bei seinem Inkrafttreten den Bebauungsplan Nr. 62 „Nördlich der neuen Stadtmitte zwischen Offenbacher Straße und Biebertsch“ in allen seinen Festsetzungen.
- I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Mischgebiet mit Nutzungseinschränkungen MI/N (§ 6 BauNVO)
 Allgemein zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO:
 - Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürgebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen,
 - Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)**
- 2.1 Flächenanteile von Gemeinschaftsanlagen (§ 21a Abs. 2 BauNVO)**
 Zu der für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgebenden Grundstücksfläche sind die zugehörigen Flächenanteile an außerhalb der einzelnen Baugrundstücke - innerhalb des Plangebietes - festgesetzten Gemeinschaftsanlagen (Gemeinschaftsstellplätze) nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen.
- 2.2 Hinzurechnung von unterirdischen Garagen (§ 21a Abs. 5 BauNVO)**
 Die zulässige Geschossfläche kann ausnahmsweise um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.
- 3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**
Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO)
 Die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien dürfen durch Tiefgaragen ausnahmsweise zum Nachweis des Stellplatzbedarfes überschritten werden.
 Eine Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien durch Wintergärten, Balkone und Terrassen kann bis zu 2,50 m zugelassen werden.
- 4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)**
 Oberirdische Stellplätze sind nur in den mit „GST“ gekennzeichneten Flächen zulässig. Die übrigen erforderlichen Stellplätze sind nur in Tiefgaragen zulässig.
 Tiefgaragen sind sowohl innerhalb der überbaubaren als auch der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 6. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 Für das Plangebiet wurden nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe 1989) Lärmpegelbereiche ermittelt (siehe Hinweis Nr. 10).
 Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind aufgrund der Immissionen aus Verkehrslärm für Wohnungen und Aufenthaltsräume bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Nach DIN 4109 sind zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 einzuhalten. Für Räume, die nach Westen oder Süden orientiert sind und dem dauernden Aufenthalt im Nachtschlafraum dienen (Schlafzimmer, Kinderzimmer) wird zusätzlich der Einbau schalldämpfender Lüftungselemente erforderlich.
- 6. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Oberflächenbepflanzung
 Befestigte, nicht überdeckte Flächen der Baugrundstücke sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegen stehen, als teilversiegelte Flächen anzulegen, zulässig sind Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 %, wassergebundene Wegegedecken oder sonstige wasserdurchlässige Beläge. Eine zusätzliche Begrünung dieser Flächen wird empfohlen.
 Alternativ zulässig ist die Ableitung des Niederschlagswassers der befestigten, nicht überdeckten Flächen der Baugrundstücke in angrenzende Grünflächen, soweit wasserwirtschaftliche oder nachbarrechtliche Belange nicht entgegen stehen.
- 7. Öffentliche Grünflächen sowie Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 a und b BauGB)**
- 7.1 Verkehrsgrün**
 Die als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ festgesetzten Flächen sind zu begrünen. Die Flächen sind mit heimischen Sträuchern und/oder Wildstauden zu bepflanzen oder alternativ als Kräuterterrassen auszubilden.
- 7.2 Grundstücksbepflanzung**
 Mindestens 80 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünfläche anzulegen.
- 7.3 Bäume**
 Die für das Anpflanzen von Bäumen vorgesehenen Standorte sind mit großkrönigen einheimischen Laubbäumen entsprechend der Artenempfehlungen zu bepflanzen. Die zu pflanzenden und die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und ggf. nachzupflanzen.
 Ausnahmsweise kann bei Überlagerung mit Ver- und Entsorgungsleitungen, Masten, Straßenlampen oder Ähnlichem von den festgesetzten Pflanzstandorten um maximal 5 m abgewichen werden.

Textliche Festsetzungen

- II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO**
- 8. Festsetzungen zur Gestaltung (§ 81 Abs. 1 HBO)**
- 8.1 Dachformen und -neigungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
 Zulässig sind Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 28° und 38°. Bei den ein- und zweigeschossigen Gebäudeteilen sind auch flach geneigte Dächer unter 5° zulässig. Die Dächer können in diesem Fall auch als Dachterrasse ausgebildet oder mit einer Dachbegrünung versehen werden.
- 8.2 Dacheneindeckungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
 Bei Dächern sind nur rote oder rotbraune Dacheneindeckungen zulässig. Alternativ sind Dächer mit extensiver Dachbegrünung zulässig.
 Die Errichtung von Anlagen zur Solarenergiegewinnung ist bei allen Dächern zulässig.
- 8.3 Dachüberstände, -aufbauten und -einschnitte (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
 Die Dachüberstände an Ostgängen und Traufe dürfen maximal 0,5 m betragen. Die Summe aller Dachaufbauten und -einschnitte darf max. 1/3 der Gebäudelänge betragen. Die Dachaufbauten bzw. Dacheneinschnitte sind gegenüber der Außenwand um mindestens 0,5 m zurück zu setzen und haben von Giebeln und Graten einen Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.
- 8.4 Fassadengestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
 Die Fassaden sind in hellem Farbton (Reflexionsgrad größer 0,5) zu gestalten. Großflächige, dem rationalen Umgang mit Energie dienende Fassadenverglasungen sowie Fassadenbegrünungen sind zulässig.
 Eine farbige Gestaltung der Erker, Loggien, Bauteile für Sonnenschutz, Fensterrahmen und Türen ist zulässig.
- 9. Sichtschutzanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**
 Multitonnenstellplätze und Tiefgaragenzufahrten sind mit Sichtschutzanlagen zu versehen. Diese sind als 1,50 bis 2,00 m hohe Konstruktionen, Pergolen oder Laubgehölzhecken auszubilden. Die baulichen Elemente sind mit Laubgehölzen oder Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen.
- III. Hinweise und Empfehlungen**
- 10. Lärmschutz**
 Im Plangebiet werden die Orientierungswerte der DIN 18005 durch Verkehrslärm überschritten.
 Für das Plangebiet wurden nach DIN 4109 Lärmpegelbereiche ermittelt. Für die Festlegung der gemäß Festsetzung Nr. 5 erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm (passiver Schallschutz) entsprechend DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ergibt sich bei dem geplanten Gebäudekörper für die nach Westen orientierten Fassaden eine Zuordnung zum **Lärmpegelbereich IV** und für die Südfassade zum **Lärmpegelbereich III**.
- 11. Stellplatzsatzung der Stadt Dietzenbach**
 Die Satzung über Stellplätze und Garagen der Stadt Dietzenbach vom 01.06.1995 ist zu beachten.
- 12. Zisternensatzung der Stadt Dietzenbach**
 Die Satzung über das Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser der Stadt Dietzenbach vom 05.02.2006 ist zu beachten.
- 13. Wasserschutzgebiet (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 62/2 „Parkplatz an der Offenbacher Straße“ liegt innerhalb der Zone IIIa der Wassergewinnungsanlagen Wasserwerk Dietzenbach des Zweckverbandes Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach. Die Ver- und Gebote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.
- 14. Bodendenkmäler (§ 20 DenkmalSchG)**
 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
 Die Untere Denkmalschutzbehörde des Kreises Offenbach ist rechtzeitig vor Beginn aller Erdarbeiten zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist. Aus dem Umfeld des Bebauungsplanes sind archäologische Fundstellen bekannt. Sollten Bodendenkmäler auftreten, ist ausreichend Zeit für eine fachgerechte Bergung einzuräumen.
 Die Untere Denkmalschutzbehörde des Kreises Offenbach ist rechtzeitig vor Beginn aller Erdarbeiten zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist. Aus dem Umfeld des Bebauungsplanes sind archäologische Fundstellen bekannt. Sollten Bodendenkmäler auftreten, ist ausreichend Zeit für eine fachgerechte Bergung einzuräumen.
- 15. Artenempfehlungen**
 Empfohlen wird die Verwendung folgender, vorwiegend heimischer Arten:
- | Bäume | Feldhorn |
|------------------------|----------------------|
| Acer campestre | Spitzahorn |
| Acer platanoides | Bergahorn |
| Acer pseudoplatanus | Roskastanie |
| Aesculus hippocastanum | Rotblühende Kastanie |
| Aesculus camaea | Hainbuche |
| Carpinus betulus | Baumhasel |
| Corylus colurna | Rotbuche |
| Fagus sylvatica | Gewöhnliche Esche |
| Fraxinus excelsior | Traubeneiche |
| Quercus petraea | Wildbirne |
| Pyrus communis | Traubeneiche |
| Quercus petraea | Stieleiche |
| Quercus robur | Eberesche |
| Sorbus aucuparia | Speerling |
| Sorbus domestica | Elsbäuer |
| Sorbus torminalis | Winterlinde |
| Tilia cordata | Sommerlinde |
| Tilia platyphyllos | |

Verfahren

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
 Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach hat in ihrer Sitzung am **07.05.2004** gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss wurde am **31.07.2004** amtlich bekannt gemacht.
 Dietzenbach, den
- Bürgermeister
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**
 Zur frühzeitigen Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger fand am **04.04.2006** eine Bürgeranhörung gem. § 3 Abs. 1 BauGB statt.
 Dietzenbach, den
- Bürgermeister
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN**
 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Festlegung des Untersuchungsrahmens und Abstimmung von Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping-Termin) gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand am **28.03.2006** statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten zudem in der Zeit vom **10.03.2006 bis zum 31.03.2006** Gelegenheit, sich gem. § 4 Abs. 1 BauGB zu äußern.
 Dietzenbach, den
- Bürgermeister
- OFFENLAGEBESCHLUSS**
 Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach hat in ihrer Sitzung am **01.06.2006** den Entwurf des Bebauungsplans zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 Die Offenlage wird vom **18.06.2006 bis zum 18.07.2006** 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 **02.06.2006 bis zum 09.07.2006** statt.
 Dietzenbach, den
- Bürgermeister
- SATZUNGSBESCHLUSS**
 Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach hat in ihrer Sitzung am **08.09.2006** den Bebauungsplan einschließlich der im Bebauungsplan enthaltenen Gestaltungssatzung 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 **09.09.2006**
 Dietzenbach, den
- Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2414), zuletzt geändert am 21.06.2005 (BGBl. I 2005, S. 1818).
 - **BauNutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I 1993, S. 466).
 - **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58).
 - **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. vom 18.06.2002 (GVBl. I 2002, S. 274), zuletzt geändert am 28.09.2005 (GVBl. I 2005, S. 862).
 - **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. vom 25.03.2002 (BGBl. I 2002, S. 1193), zuletzt geändert am 21.06.2005 (BGBl. I 2005, S. 1818).
 - **Hessisches Naturschutzgesetz** (HNatSchG) i. d. F. vom 16.04.1996 (GVBl. I 1996, S. 769).
 - **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert am 25.06.2005 (BGBl. I 2005, S. 1746).
 - **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 22.01.1990 (GVBl. I 2002, S. 113), zuletzt geändert am 06.05.2005 (GVBl. I 2005, S. 305).
 - **Bundesimmissionschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I, 2002, S. 3830), zuletzt geändert am 24.06.2005 (BGBl. I 2004, S. 1794).
 - **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I 2005, S. 1757), zuletzt geändert am 24.06.2005 (BGBl. I 2005, S. 1764).
- 0 5 10 20 30 50 m
- ↑
- 0214-06-Entfassung 19.09.2006
- M 1:500
- PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
- Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
 Telefon (06151)9950-0 Telefax (06151)995022