A. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO)
- 0,4 — Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 BauNVO)
- IV — Zahl der Vollgeschosse, max. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 20 BauNVO)
- o — offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 3 BauNVO)
- SD, PD, FD — nur Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer zulässig (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)
- 0°-30° — zulässige Dachneigung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 3 BauNVO)
- ▼▲ — Ein- und Ausfahrt Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Zweckbestimmung: Spielplatz
- Anpflanzen: Hecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Anpflanzen: Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Erhalten: Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
- Tg — Zweckbestimmung: Tiefgarage
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
- 14 — Maßangabe in m
- 144.50× — Bezugspunkt für bauliche Anlagen ü NN

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Teil 1 - Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1.Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude,
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Die zulässige **Grundflächenzahl** für bauliche Hauptanlagen beträgt **0,4**. Sie darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Eine zusätzliche Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 ist für eine Tiefgarage unterhalb der Geländeoberfläche **zulässig.**

2.2 Es dürfen maximal **4 Vollgeschosse** errichtet werden. Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach Hessischer Bauordnung (HBO) Vollgeschosse darstellen. Garagengeschosse sind gemäß § 21 a Abs. 1 BauNVO nicht auf ihre Zahl anzurechnen.

2.3 Die **maximale Höhe** der baulichen Anlagen wird auf **16,5 m** über dem Bezugspunkt festgesetzt. Der Bezugspunkt für die baulichen Anlagen liegt bei 144,5 m ü NN. Sofern betriebstechnische Erfordernisse nachgewiesen werden, können Überschreitungen durch technische Aufbauten **ausnahmsweise** bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m **zugelassen** werden.

3. Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)

3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

3.2 Ein Vortreten vor die Baugrenze einzelner untergeordneter Gebäudeteile ist auf max. 50% der Fassadenlänge zulässig. Terrassen dürfen die Baugrenzen um bis zu 3,00 m und Balkone dürfen die Baugrenzen um bis zu 2,00 m überschreiten.

3.3 Nicht überbaute Flächen innerhalb der überbaubaren Fläche sind - abgesehen von der notwendigen Erschließung - gärtnerisch anzulegen (s. Punkt 7.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen zur Landschaftsplanung).

4. Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO)

4.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in der nicht überbaubaren Fläche **ausnahmsweise zulässig**, sofern es sich um gemeinschaftliche Anlagen zur Unterstellung von Fahrrädern und / oder Mülleontainern handelt. Werden einzelne Privatgärten angelegt, sind Gerätehütten **ausnahmsweise zulässig**, sofern sie einheitlich ausgeführt werden. Sie dürfen eine Grundfläche von 6 qm nicht überschreiten und sind zu begrünen.

Die beabsichtigte Gestaltung der Nebenanlagen ist zusammen mit dem Bauantrag einzureichen. Für die Ausführung der Nebenanlagen gelten die Bestimmung nach Punkt 7.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen zur Landschaftsplanung und Punkt 4 der baugestalterischen Festsetzungen.

4.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind - abgesehen von der notwendigen Erschließung - gärtnerisch anzulegen (s. auch Punkt 7.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen zur Landschaftsplanung).

5. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

5.1 Stellplätze sind nur in unterirdischen Tiefgaragen zulässig.

5.2 Tiefgaragen sind nur innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Fläche zulässig.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Passiver Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Geltungsbereich sind an den in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten auf Grund der Lärmimmissionen, hervorgerufen durch den Straßenverkehr, gemäß § 9 BauGB für schutzbedürftige Räume, bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz zu treffen. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1:2016-07, „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen" in Verbindung mit dem Änderungsentwurf E DIN 4109-1/A1:2017-01 und der DIN 4109-2:2018-01, „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", einzuhalten. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Baugrenzen bestimmt. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile ist im Baugenehmigungsverfahren entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2016-07 in Verbindung mit E DIN 4109-1/A1:2017-01 und DIN 4109-2:2018-01 oder einer zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens aktuell gültigen Fassung der DIN 4109 unter Berücksichtigung der Raumkorrektur und der Orientierung der Außenbauteile nachzuweisen. Des Weiteren wird für in der Nacht zum Schlafen genutzte Räume ab einem Außengeräuschpegel von 50 dB(A) der Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen (Schalldämmlüfter oder gleichwertig) erforderlich.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen zur Landschaftsplanung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

7.1 Erschließungsflächen

Beim Bau von Erschließungsflächen ist die Versiegelung auf ein Mindestmaß zu beschränken. Gehwege, Stellplatzzufahrten, Hofflächen, Feuerwehrzufahrten und -umfahrten sowie Feuerwehraufstellflächen sind einschließlich ihres Unterbaus in wasserdurchlässiger Bauweise anzulegen und zu begrünen (z.B. wassergebundene Wegedecken, weitfugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster).

Die Tiefgaragendecke ist mit mindestens 1,0 m Erdüberdeckung anzulegen und gärtnerisch zu gestalten (s. Punkt 7.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen zur Landschaftsplanung).

7.2 Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Bestandsbäume sind zu sichern, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

Baumneupflanzungen sind auf den hierfür festgesetzten Baumstandorten vorzusehen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Standorte auf privater Grünfläche, hier: Spielplatz, sind entsprechend den technischen und betrieblichen Anforderungen variabel. Es sind Bäume gemäß Artenauswahlliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

An den im Plan besonders gekennzeichneten Stellen sind als Abgrenzung des Grundstücks frei wachsende Hecken (z.B. Hainbuchenhecke) zu pflanzen. Um ein volles Wachstum der Hecke zu gewährleisten, sind die Pflanzen 80 cm von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

7.3 Gestaltung der Grundstücksflächen

Mindestens 60% der nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit artenreichen, frei wachsenden Gehölzen oder Stauden gemäß Artenverwendungsliste zu bepflanzen. Ein Strauch entspricht dabei 1,5 qm. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

Die Anlage von vegetationsfreien oder begrünten Zierkies-, Schotter- und Steinmulchflächen ist nicht zulässig. Ebenso ist die Verwendung von Kunststoffbelägen (z.B. Kunstrasen) nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Abdichtungen von natürlich gestalteten Gartenteichen. Die genannten Flächen fallen nicht unter den planungsrechtlichen Begriff der Grünfläche.

7.4 Dachbegrünung

Flachdächer mit einer Neigung bis zu 15° sind mit Ausnahme der Flächen für Belichtung, Solaranlagen oder technische Anlagen dauerhaft extensiv zu begrünen. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm betragen. Bei aufgeständerten Solar- und / oder Photovoltaikanlangen ist die darunter liegende Dachfläche ebenfalls zu begrünen.

Die Vorgaben zur Dachbegrünung gelten generell auch für Nebenanlagen.

Teil 2 - Baugestalterische Festsetzungen gem. § 91 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Dachgestaltung

1.1 Zulässig sind nur Satteldächer, Pultdächer sowie Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 30°. Ausnahmen bis 38° können zugelassen werden, wenn innerhalb einer Gebäudegruppe eine einheitliche Dachneigung gewährleistet wird. Dachüberstände dürfen max. 0,5 m betragen.

1.2 Wird das Dachgeschoss zu Wohnzwecken genutzt, sind Dacheinschnitte und Gauben zugelassen, deren Länge ein Drittel der zugehörigen Traufläinge nicht überschreiten. Sie sind gegenüber der Außenwand um mindestens 0,5 m zurückzusetzen und haben von Giebeln und Graten einen Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten. Die Ansichtsflächen der Gauben sind vollständig als Fenster auszubilden.

1.3 Für die Dacheindeckung sind rote und rotbraune Farben vorgeschrieben. Flachdächer sind zu begrünen (s. Punkt 7.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen zur Landschaftsplanung).

2. Fassadengestaltung

2.1 Gebäudefassaden sind in hellen, gedeckten Farbtönen anzulegen. Eine farblich abweichende Gestaltung von untergeordneten Gebäudeteilen (wie Erker, Loggien, Fensterrahmen und Türen) ist zulässig.

2.2 Für die Fassadengestaltung sind natürliche Materialien wie Putz, Ziegel, Kalksandstein oder Holz zu verwenden.

3. Einfriedungen

3.1 Die Höhe der Einfriedungen ist auf max. 1,8 m, gemessen von der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche, zu begrenzen.

3.2 Als Einfriedung sind Hecken, Gehölzgruppen oder -reihen, Maschendraht- und Metallgitterzäune in Hecken integriert bzw. berankt, Gabionen und Holzzäune, zulässig. Mauern sind ausgeschlossen.

4. Nebenanlagen

Müllsammelstandorte und / oder Fahrradabstellanlagen sind wahlweise:

- in das Hauptgebäude zu integrieren,
- in ein Gebäude oder vergleichbare bauliche Anlagen zu integrieren, dessen fensterlose Außenwandfassaden dauerhaft mit Kletterpflanzen zu begrünen sind,
- mit Rankgittern / Pergolen abzugrenzen, die mit standortgerechten Schling- und Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen sind, oder
- mit frei wachsenden, standortgerechten Sträuchern und Hecken abzupflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

C. ARTENAUSWAHLLISTE

Nachstehende Artenauswahliste stellt eine exemplarische Auflistung standortgerechter Pflanzungen im Sinne ökologischer Vielfalt und Biodiversität dar. Eine fachgerechte Ergänzung der Artenliste ist zulässig.

(Groß-)Sträucher:
Carpinus betulus (Hainbuche)
Amelanchier Lamarckii (Felsenbirne)
Corylus avellana (Hasel)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Hippophae rhamnoides (Sanddorn)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Frangula alnus (Faulbaum)

Schling-/Kletterpflanzen:
Rosa LA. (Kletterrose)
Wisteria (Blauregen)
Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
Lonicera LA. (Geißblatt)

Baumpflanzungen:

großkronig: Tilia cordata (Linde)
Aesculus hippocastanum (Kastanie)
Fraxinus exelsior (Esche)
Liquidamber styraciflua (Amberbaum)
Castanea sativa (Esskastanie)
Lirodendron tulipifera (Tulpenbaum)

kleinkronig: Carpinus betulus, Frans Fontaine' (Säulen-Hainbuche)
Catalpa bignonioides, Nana' (Kugel-Trompetenbaum)
Fagus sylvatica, Dawyck Purple' (Purpur-Säulenbuche)

D. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone II A der Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen „Wasserwerke Hintermark, Patershausen, Martinsee, Jügesheim und Dietzenbach" des Zweckverbandes Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach vom 12.07.1985. Jegliche Art der Versickerung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser über Mulden, Rinnen, Schächte oder Rigolen ist verboten und erfordert eine Genehmigung bei der zuständigen Wasserbehörde. Lediglich bei Verwendung von versickerungsfähigen 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 Kreisausschusses des Kreises Offenbach, Fachdienst Umwelt, Wasserbehörde, Werner-Hilpert-Straße 1, 63128 Offenbach. Die Genehmigung ist mindestens vier Wochen vor Beginn der Maßnahme schriftlich zu beantragen.

E. ALLGEMEINE HINWEISE

1. Nachbarrecht

Bei der Durchführung von Pflanzmaßnahmen ist bzgl. der Grenzabstände das Hessische Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

2. Bodendenkmalschutz

Das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie bzw. die Untere Denkmalschutzbehörde des Kreises Offenbach ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten (Ver- und Entsorgung) zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist und eine Baubeobachtung erforderlich wird. Sollten Bodendenkmäler auftreten, ist ausreichend Zeit für eine fachgerechte Bergung einzuräumen.

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

3. Bodenaufffälligkeiten / -veränderungen

Es liegen keine Informationen über Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden 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 Bodenveränderung 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 Altlastfragen hinzuzuziehen.

4. Kampfmittel

Es liegen keine Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung im Plangebiet vor. Sollte dennoch im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst beim Regierungspräsidium Darmstadt unverzüglich zu verständigen.

5. Bodenschutz

Bei Baumaßnahmen, die mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, sind die abfallrechtlichen Untersuchungs- und Entsorgungsanforderungen gemäß Bundesbodenschutzgesetz, Bundesbodenschutzverordnung und der LAGA-Verwertungsrichtlinie (LAGA-Mitteilung 20 - Mitteilung der Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (I AGA) 20 - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen) zu beachten.

6. Lärmschutz bei stationären Geräten

Luftwärmepumpen, Klimaanlagen, Lüftungsgeräte, Mini-Blockheizkraftwerke und vergleichbare Anlagen sind in Abhängigkeit ihrer Schallleistung einschließlich eines Zuschlags von 6 dB (A) für Ton- und Informationshaltigkeit (TI-Zuschlag) so zu errichten und zu betreiben, dass die Immissionsrichtwerte von schützenswerten Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 der Nachbarbebauung im Misch-allg. bzw. reinen Wohngebieten einzuhalten sind (siehe "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" vom Länderausschuss Immissionsschutz, 28.08.2013; Tabelle 1: Erforderliche Abstände abhängig von der Baugebietsnutzung).

7. Geruchsemissionen

Gerüche emittierende Anlagen (z.B. Müllronnen, Kompostplätze, Küchendunst-abzugsanlagen) sind nach dem Stand der Technik so zu errichten (z.B. Einhausung, Aufstellung entfernt schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume bzw. Daueraufenthaltsplätze) und zu betreiben, dass es zu keinen Gesundheitsgefährdungen oder erheblichen Belästigungen im Bereich schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 und Daueraufenthaltsflächen (z.B. Balkone, Terassen, Freisitze) kommt.

8. Zisternenanlagen

Die Bestimmungen der Satzung über das Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser (Zisternensatzung) der Stadt Dietzenbach (in Kraft getreten am 23.12.2016) sind zu beachten. Danach hat jeder Eigentümer oder sonstige dinglich Berechtige eines baureifen Grundstücks im Gebiet der Stadt Dietzenbach eine Regenwassersammelanlage nach Maßgabe dieser Satzung zu errichten.

9. Stellplatzsetzung

Die Satzung über Stellplätze, Garagen und Abstellplätze für Fahrräder der Kreisstadt Dietzenbach, in der Fassung vom 20.06.2011, zuletzt geändert am 24.5.2019, ist zu beachten.

10. Wasserentnahmen

Wasserentnahmen bedürfen der Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde.

11. Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen während der Bauausführung

Für Baustelleneinrichtungsflächen und Lagerplätze sind ausschließlich solche Bereiche oder Flächen heranzuziehen, die im Rahmen des Straßenbaus bzw. der Bebauung ohnehin überbaut oder in anderer Weise neu gestaltet werden, also in jedem Fall eine Veränderung erfahren. Andere Flächen, die nicht Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind, sollen dafür nicht verwendet werden. Als Baustellenzufahrt dient das vorhandene Wegenetz. Es sollen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes keine neuen Straßen oder Wege angelegt werden, soweit dies nicht für das Zuwegerecht erforderlich ist. Beim Einsatz der Maschinen und Fahrzeuge ist darauf zu achten, dass es auf der Baustelle und den Zufahrten zu keinen Verunreinigungen von Böden durch Betriebsstoffe oder Schmiermittel infolge von Leckagen oder durch unsachgemäße Handhabung kommt. Darüber hinaus sind die auf Baustellen geltenden Sicherheitsbestimmungen und Auflagen zu beachten.

12. Artenschutz

Rodungsarbeiten für die Reduktion von Gehölz- und Gebüschbeständen sind grundsätzlich außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen.

Für den Zeitraum zwischen dem 1. März und 30. September sind keine Rodungen bzw. Baufeldfreimachungen vorzunehmen.

Es wird empfohlen, für bauliche Anlagen künstliche Nisthilfen und Quartiere für gebäudebrütende Vogelarten und Fledermäuse einzuplanen, vorzugsweise in die Fassade integriert.

13. Fassadenbegrünung

Im Geltungsbereich wird die Begrünung der Außenwandflächen der Gebäude empfohlen. Als Richtwert gilt: Eine Kletterpflanze je 5 m Wandlänge.

14. Ver- und Entsorgungsleitungen

Im Bereich des Plangebietes sind 1-kV- und 20-kV-Kabel der Energienetze Offenbach GmbH sowie Fernwärmeleitungen vorhanden. Die Anforderungen gemäß dem Merkblatt "Arbeiten im Bereich von Versorgungsanlagen, -kabeln und -leitungen der Energieversorgung Offenbach AG (EVO)" sind einzuhalten. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

Über den Zustand des bereits vorhandenen Hausanschlusses für Fernwärme kann derzeit keine Aussage getroffen werden.

15. Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen und Baugrenze).

F. RECHTSGRUNDLAGEN

Folgende Rechtsgrundlagen werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans in der jeweils aktuellen Fassung berücksichtigt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist.
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 2 des Gesetzes vom 09. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408) geändert worden ist.
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) vom 28. November 2016 (GVBl. 2016, 211).
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. 2018, 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378).
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 07. März 2005 (GVBl. 2005, 142). Geltungsdauer des § 27 Abs. 3a verlängert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. Dezember 2020 (GVBl. S. 915).
- Hessisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG) vom 24. September 1962 (GVBl. 1962, 417), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. September 2014 (GVBl. I S. 218).
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. 2010, 629), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 07. Mai 2020 (GVBl. S. 314).
- Hessisches Wasserschutzgesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I 2010, 548), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 04. September 2020 (GVBl. S. 573).
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

G. VERFAHRENSABLAUF

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach hat in ihrer Sitzung am 20.05.2016 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.07.2016 ortsüblich bekanntgemacht.

Dietzenbach, den 0 4. 03. 2021 — Bürgermeister

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN / SCOPINGTERMIN
Mit den zuständigen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange fand am 24.04.2017 ein Erörterungstermin gem. § 4 (1) BauGB statt. Die Unterlagen standen parallel zum Download zur Verfügung. Stellungnahmen konnten bis zum 28.04.2017 an die Stadtverwaltung Dietzenbach gerichtet werden.

Dietzenbach, den 0 4. 03. 2021 — Bürgermeister

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde vom 12.02.2018 bis 23.02.2018 durchgeführt.

Dietzenbach, den 0 4. 03. 2021 — Bürgermeister

OFFENLAGEBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach hat in ihrer Sitzung am 14.02.2020 den Entwurf des Bebauungsplans zur Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung der Offenlage erfolgte ortsüblich am 29.02.2020.

Dietzenbach, den 0 4. 03. 2021 — Bürgermeister

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
Die Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB hätte in der Zeit vom 09.03.2020 bis einschließlich 09.04.2020 durchgeführt werden sollen. Wegen der Maßnahmen zur Begrenzung der Covid-19 Pandemie wurde sie jedoch mit amtlicher Bekanntmachung vom 18.03.2020 ausgesetzt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Spätsommer bei entspannter Pandemielage wieder aufgegriffen und in der Zeit vom 07.09.2020 bis einschließlich 16.10.2020, gemäß amtlicher Bekanntmachung vom 29.08.2020, durchgeführt.

Dietzenbach, den 0 4. 03. 2021 — Bürgermeister

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB fand in der Zeit vom 06.03.2020 bis zum 15.04.2020 statt.

Dietzenbach, den 0 4. 03. 2021 — Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach hat in ihrer Sitzung am 29.01.2021 den Bebauungsplan einschließlich der Gestaltungssatzung gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Dietzenbach, den 0 4. 03. 2021 — Bürgermeister

INKRAFTTRETEN
Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) BauGB als Satzung bekanntzumachen.

Dietzenbach, den 0 4. 03. 2021 — Bürgermeister

Der Bebauungsplan hat Rechtskraft erlangt am 0 6. 03. 2021

Dietzenbach, den 0 8. 03. 2021 — Bürgermeister

Mittendrin in Rhein-Main
KREISSTADT DIETZENBACH

Bebauungsplan Nr. 62/3

"Wohnen an der Offenbacher Straße"

(Änderungsbebauungsplan zu B-Plan Nr. 62/2)

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

M 1 : 500

Satzungsexemplar
Stand: 16.02.2021

www.dietzenbach.de