## ZEICHENERKLÄRUNG

GE 1 , GE 2 Gewerbegebiet

SO Sondergebiet, Dorf- und Hofwirtschaftsmuseum, Darlegungsort

0,2 Geschossflächenzahl – GFZ

6,0 Baumassenzahl – BMZ

0,2 Grundflächenzahl – GRZ

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Fläche für Feuerlöschanlagen – Gestrichelte Linie, Kiste

Baugrenze

Stellwaldere Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fuß und Radweg

Straßenbegrenzungslinie

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Grenze unterschiedlicher Nutzung

nachrichtliche Übernahme – nach, Ver- bzw. Entsorgungsleitung

Mit Geh-/Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche

Fläche für Stellplätze

öffentliche Grünfläche

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

öffentlicher Grünfläche – Kindergartenanlage

Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklekungen Natur und Landschaft

als Grünfläche zu gärtnerische nicht überbaubare Grundstücksfläche

vorhandene Grundstücksgrenze

Nutzungsgrenze

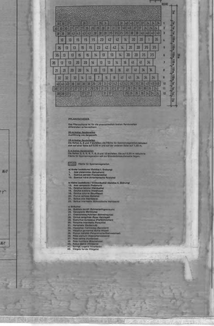
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

## GEOMETRISCHE RICHTIGKEIT

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Beschriftungen der Flurkarte mit den Aussagen des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Der Leiter des katasteramtes Diemelstadt-Arolsen

Arolsen, den 1972



## Hinweis

Die auf Rechtsch gekennzeichneten baulichen Anlagenflächen sind im Rahmen der Planverwirklichung nach der Offenlage von 03.05.97 bis 02.06.97 gebaut bzw. angelegt worden.

Die einmalige Festsetzung Nr. 2.3 zur Abschirmung der Sondergebiet wurde ganz gestrichen.

## FESTSETZUNGEN

1. Bauliegungsgebiet

1.1 Gewerbegebiet gem. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. 1990 (BGBl. I, 2191) zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.6.1993 (BGBl. I, 958), Nutzungen die ausnahmsweise (BauNVO) in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO (BGBl. I, 1741).

1.2 Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO (BGBl. I, 132) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I, 466).

1.3 Dorf- und Hofwirtschaftsmuseum (DHM) nach § 12 (1990 (BGBl. I, 2191) zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.6.1993 (BGBl. I, 958), Nutzungen die ausnahmsweise (BauNVO) in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO (BGBl. I, 1741).

1.4 Für Verordnung über die Ausgabe von soll ausnahmsweise Wohnungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 (GVBl. I, 162).

1.5 Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20. Dezember 1994 (GVBl. I S. 655).

1.6 Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 25.5.1992 (GVBl. I, 175), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.6.1993 (GVBl. I, 301).

2. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

2.1 In allen gewerblichen Bereichen (GE 1, GE 2) sind Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder überwie- gend an letzte Endverbraucher wenden, nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen zugelassen werden, wenn sich die Verkaufsflächen nachweis- lich aufgrund des Größenbezugs, des Umfangs und der Art dieses Betriebes und Angebotes von dem betriebstypischen Angebot solcher Betriebe nicht als Ausnahme zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO (BGBl. I, 1741) i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

2.2 In Sondergebiet und Gebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO) mit einem Betrieb (auf 24 Baugenehmigungsbehörden der Nachweis der Zumutbarkeitsmöglichkeit zu bringen.

2.3 In festgesetzten Sondergebiet für großflächige Einzelhandels- und Büro- und Dienstleistungsbetriebe sowie Einzelhandelsbetriebe, die nach Art, Umfang und Sortiment nicht in Kerngebieten typischerweise zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO und § 11 Abs. 3 BauNVO).

2.4 Im Sondergebiet sind nur Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften zulässig, die folgenden Sortimenten und Waren- gruppen zum überwiegenden Teil anbieten: Lebensmittel, Getränke, Tiergartenbedarf, Spielwaren, Lederwaren, Schuhe, Bekleidung, Autoteile, Elektrowaren, Computer und Zubehör, Unterhaltungselektronik, Foto, Optik, Uhren, Schmuck, Haushaltswaren, Porzellan, Kunstgegenstände, Bücher, Schreib- und Papierwaren, Sportwaren und Sportbekleidung, Fahrräder und Zubehör.

Diese z.g. zentrenrelevanten Warengruppen sind auch in Verbindung mit den zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

In den SO-Gebiet können ausnahmsweise Werkzeugen für Autoteile- und Bootszubehörhandel sowie für Gemeinschaften oder Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet sind, zugelassen werden.

3. Gebäudehöhen

3.1 Traufhöhe in der Gartenseite mit max. 6,00 m Verkaufs- und Lagerfläche.

Von der Verkaufs- und Lagerfläche dürfen maximal 20 % (max. 1.200 m²) für Nebenzwecken, die dem Kernsortiment zugeordnet, verwendet werden.

3.2 Zulässig sind die typischerweise dem Kernsortiment eines Baumarktes zuzuordnenden Waren- gruppen:

- Baustoffe, Holz
- Bauelemente, Heizungsbau, Werkzeuge und Werkzeugteile
- Anstreichen und Zubehör sowie Wissen
- Elektroinstallationsbedarf
- Sanitär- und Bedarf
- Eisenwaren, Beschlägen/Kurzwaren, Leim
- Tapeten, Wand- und Deckenbekleidungen
- Holzpflege und -zubehör
- Gartenbedarf, Gartenmöbel und Bedarfs sowie Bedarfs aus Metall, Kunststoff oder Holz
- Heimwerker und Bastelbedarf mit Büchern und Stämmen
- Schlüssche, technische Duplizier- und Leitenwaren
- Bau- und Heimwerkermaschinen und Elektrowerkzeuge
- Installationsbedarf für Gas, Wasser und Heizung
- Gartenmöbel und Kinderbedarf
- Campingbedarf
- Elektromaschinen und elektronische Geräte für Gewerbe sowie elektrische Einzugsgeräte wie Staubsauger, Bügeleisen, Kaffeemaschinen
- Lampen und Leuchten mit Ausnahme von Weihnachtsbäumen.

Zu den Nebensortimenten zählen:

- Ballon, Textilien und Gartenmöbelhüllen einschließlich Campingmöbel
- Bettwaren, Matratzen und Lattenroste
- Koch- und Fahrradzubehör
- Spielwaren, Kinderwagen
- Kommissions- und Dienstleistungen sowie Gartenmöbelen und Zubehör

Bei einer Fläche für Nebensortimente von mehr als 10 % der Baugenehmigungsgrundfläche sind Nachweise über die Verträglichkeit der Sortimente vorzulegen, auf das Zentrenkonzept oder die Versorgungsstruktur der alten Ortsteile nachteiligen nicht zu erwarten ist.

3.3 Die Traufhöhe darf bei Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern max. 6,00 m (an der Gartenseite) und 4,50 m (an der Straßenseite) betragen.

Bei Flachdächern darf die Traufhöhe max. 6,00 m betragen.

Der in der nebenstehenden Abbildung dargestellte Bereich ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

3.4 Die Traufhöhe darf bei Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern max. 9,50 m (an der Gartenseite) und 8,00 m (an der Straßenseite) betragen.

Bei Flachdächern darf die Traufhöhe max. 9,50 m betragen.

Die Traufhöhe darf bei Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern max. 9,50 m (an der Gartenseite) und 8,00 m (an der Straßenseite) betragen.

Bei Flachdächern darf die Traufhöhe max. 9,50 m betragen.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Bauweise gem. § 22 BauNVO i. d. F. 1990 (BGBl. I, 132).

Dachneigungen zwischen 15° und 50° sind einzelfrei.

4.2 Die Höhe der Einfriedungen ist auf max. 2,0 m, gemessen von der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche, begrenzt.

Als Einfriedung zulässig sind:

- Maschendraht-Zäune, Gehölzgruppen oder -hecken ausschließlich aus Laubgehölzen
- grünbedeckte Böschen, ausschließlich aus Laubgehölzen
- Mauern, Betonsockel, Gabionen bis max. 0,5 m Höhe, sowie Sockel bis max. 0,2 m Höhe.

4.3 Lagerflächen sind offene Verkaufsflächen sind, die

1. mit Rankgitter oder Pergolen abzugrenzt, die mit hohlwirksam, standortgerechten Schling- oder Kletterpflanzen bepflanzt zu begrünen sind

oder

2. mit Hohlwirksamen einheimischen und standortgerechten Sträuchern oder Hecken abzupflanzen.

Die Pflanzmindestzahl ist entsprechend der Ankernutzungsfläche zu treffen.

4.4 Die Grundfläche für Müllaufstellungen sowie Fahrradabstellanlagen und überdeckt hergestellten Stellplätzen.

1. mit Rankgitter oder Pergolen abzugrenzt, die mit hohlwirksam, standortgerechten Schling- oder Kletterpflanzen bepflanzt zu begrünen sind

oder

2. mit Hohlwirksamen einheimischen und standortgerechten Sträuchern oder Hecken abzupflanzen.

Die Pflanzmindestzahl ist entsprechend der Ankernutzungsfläche zu treffen.

4.5 Die Fläche für Stellplätze ist mit Rasengittersteinen, wassergebundener Decke oder Pflaster mit offenen Fugen herzustellen, wie z. B. Rasenfugenpflaster, Ökopflaster, Rasenfugenpflaster mit Splitt- oder Kiesfugen oder Schotterrasen.

Die Flächenbefestigung ist mit einem Unterbau zu versehen, der eine Versickerung des Niederschlagswassers ermöglicht.

4.6 Die Befestigung der baulichen Anlagen ist mit Zufahrten, Zugängen, Stellplätzen, Lagerflächen und Lagerplätzen sowie Hofflächen zur Verwendung von Betonsteinpflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteinen, Ökopflaster, Schotterrasen oder wassergebundenen Decken herzustellen.

Fugen und Fundstelle sind in standortbedingtem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Verwendung zu schließen. (§ 25 HBO).

4.7 Es bestehen grundsätzlich die Möglichkeit, daß mit Ausbeschränkungsbereich bisher unbekannte Bodendenkmäler entdeckt werden. Es wird deshalb darauf hingewiesen, daß gemäß § 20 Abs. 1 Hessischen Denkmalschutzgesetz (HDSchG) vom 5.9.1974 (GVBl. I, 423) jeder Fund von archäologischen Bodendenkmälern (Steinen, Knochen, Scherben, Metallgegenständen, Münzen, Skeletten) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen ist.

4.8 Zur Sicherung der vorhandenen Leitungen sind Baumaßnahmen und Anlagen jeder Art innerhalb von Bäumen innerhalb der einzuhaltenden Schutzbereiche nur mit Genehmigung des Versorgungsträgers durchzuführen.

5. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

5.1 Die Böschungen sind mit einer Neigung von max. 1:1 anzulegen.

Die Böschungen sind mit Gehölzen einheimischer und standortgerechter Sträucher zu bepflanzen.

5.2 Die Böschungen sind mit einer Neigung von max. 1:1 anzulegen.

Die Böschungen sind mit Gehölzen einheimischer und standortgerechter Sträucher zu bepflanzen.

6. Flächen für Anpflanzungen

6.1 Die Pflanzmaßnahmen sind gemäß der Pflanzliste zu treffen.

Die Pflanzungen sind gemäß der Pflanzliste zu treffen.

6.2 Die in der Planzeichnung dargestellten Lebungen und nach Angaben der Lebungsträger nachzupflanzen.

7. Allgemeine Hinweise

7.1 Die Genehmigungsvoraussetzungen werden eingehalten in die Baugenehmigung aufgenommen und als Bauauf eingefügt.

7.2 Gemäß der Satzung über die Festsetzung Pyrmonter Brunnenwasser in der Stadt Dietzenbach (in der Fassung vom 15.12.1992 (GVBl. I, 1993, 1) sind die Bereiche der Schutzzone III und IIIA in Lebungsverzeichnissen. Die Ausnahmen sind Bestandteil der Satzung.

7.3 Die Entscheidung ob Löschwasserbedarf und die Bereitstellung einer Löschwassermenge von 1.500 l/min über 2 Stunden gefordert. Die Entscheidungsgrundlage ist das DVGW-Arbeitsblatt W 405.

Gemäß der Satzung über die Sicherung und Verwendung von Hydrantenschächten (Satzung über Hydrantenschächte) vom 15.12.1992 (GVBl. I, 1993, 1) sind die Bereiche der Schutzzone III und IIIA in Lebungsverzeichnissen. Die Ausnahmen sind Bestandteil der Satzung.

7.4 Mit dem Kauf von Grundstücken, die größer als 2.500 qm sind, ist die Verpflichtung, unter- dass, im Bereich/auf auf der Grundstücksgrenze nächstgelegt die Fläche für die Errichtung einer Löschwasserentnahmestelle.

7.5 Positionsgrün im Zusammenhang mit Erdarbeiten, die von der Bauausführung ausgehen, können nicht als Grundlage für Schadensersatzansprüche herangezogen werden. Es wird darauf hingewiesen, daß Bäume in Böschungsnähe durch Setzen gefährdet werden können.

7.6 Auf den Grundstücken ist das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern. Die Versickerung ist nur zulässig, wenn die Bodenverhältnisse dies zulassen.

7.7 Auf den Grundstücken ist das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern. Die Versickerung ist nur zulässig, wenn die Bodenverhältnisse dies zulassen.

7.8 Auf den Grundstücken ist das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern. Die Versickerung ist nur zulässig, wenn die Bodenverhältnisse dies zulassen.

7.9 Auf den Grundstücken ist das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern. Die Versickerung ist nur zulässig, wenn die Bodenverhältnisse dies zulassen.

7.10 Es bestehen grundsätzlich die Möglichkeit, daß mit Ausbeschränkungsbereich bisher unbekannte Bodendenkmäler entdeckt werden. Es wird deshalb darauf hingewiesen, daß gemäß § 20 Abs. 1 Hessischen Denkmalschutzgesetz (HDSchG) vom 5.9.1974 (GVBl. I, 423) jeder Fund von archäologischen Bodendenkmälern (Steinen, Knochen, Scherben, Metallgegenständen, Münzen, Skeletten) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen ist.

7.11 Zur Sicherung der vorhandenen Leitungen sind Baumaßnahmen und Anlagen jeder Art innerhalb von Bäumen innerhalb der einzuhaltenden Schutzbereiche nur mit Genehmigung des Versorgungsträgers durchzuführen.

---

* Unter „Zulässig" ist nur die Genehmigung der Grundfläche und der nicht überdachten Flächen zu verstehen, die durch die Grundfläche und die überdachten Flächen nach der Überdeckung Flächen zur Errichtung der überdachten Flächen zu verstehen.

---

Abschrift 1990 aus „Zeichnerik zwischen baulichte Anlagenflächen für Aufbauen der Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)" vom 06.05.1970 vom 21. März 1990 (GVBl. 1990, S. 534/569).


| | | | |
|---|---|---|---|
| 1. | | | |
| 1.1 | | | |
| 1.2 | | | |
| 1.3 | | | |
| 1.4 | | | |
| 1.5 | | | |
| 1.6 | | | |
| 2. | | | |
| 2.1 | | | |
| 2.2 | | | |
| 2.3 | | | |
| 2.4 | | | |
| 2.5 | | | |
| 2.6 | | | |
| 2.7 | | | |
| 3. | | | |
| 3.1 | | | |
| 3.2 | | | |
| 3.3 | | | |
| 3.4 | | | |
| 3.5 | | | |
| 3.6 | | | |
| 3.7 | | | |
| 3.8 | | | |
| 3.9 | | | |
| 3.10 | | | |
| 3.11 | | | |
| 3.12 | | | |
| 3.13 | | | |
| 3.14 | | | |
| 3.15 | | | |
|