B-PLAN ORIGINAL B-Plan 64
64 mit integriertem Landschaftsplan / Juli 8–

A) P L A N U N G S R E C H T L I C H E   F E S T S E T Z U N G E N

1. In der mit (1) gekennzeichneten Fläche für die Errichtung von Anlagen für die Kleintierhaltung ist ausschließlich ein Vereinshaus mit Räumen zur Lagerung von Futtermitteln und Gerät sowie sonstigen zum Betrieb der Vereinsanlage notwendigen Nebenräumen zulässg. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

2. In der mit (2) gekennzeichneten Fläche sind lediglich die zur Haltung der Tiere erforderlichen Stallungen und Gehege zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

3. Die Kubatur der Stallungen darf ein Maximum von 130 qbm nicht überschreiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

4. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen. (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

5. Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25a+b BBauG wird wie folgt festgesetzt:

   5.1. Grundsätzlich ist bei der Begrünung des Gebiets auf der als Anlage zur Begründung beigefügten und bereits abgestimmten Planung aufzubauen.

   5.2. Eine fachgerechte Variation dieser Planung ist zulässig, soweit sie sich an folgender Artenliste orientiert.

   a) Bäume und Heister

   1. Carpinius betulus (Hainbuche)
   2. Quercus robur (Stieleiche)
   3. Quercus petraea (Traubeneiche)
   4. Acer platanoides (Spitzahorn)
   5. Tilia cordata (Winterlinde)
   6. Prunus padus (Traubenkirsche)
   7. Sorbus aucuparia (Eberesche)
   8. Acer campestre (Feldahorn)

   sowie alle Obstgehölze

   b) Sträucher

   1. Corylus avellana (Haselnuß)
   2. Euronymus europaeus (Pfaffenhütchen)
   3. Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
   4. Cornus sanguinea (Hartriegel)
   5. Ligustrum vulgare (Liguster)
   6. Sambucus niqra (schwarzer Holunder)
   7. Sambucus racemosa (roter Holunder)
   8. Frangula alnus (Faulbaum)

   sowie alle sonstigen Obststräucher

   5.3. In den mit (1) und (2) gekennzeichneten Flächen ist je 150 qm der nicht überbauten sowie für Stellplätze und die Erschließung benötigten Fläche 1 großkroniger Laubbaum der o.g. Artenliste zu pflanzen.

   Die räumlich wirksamme Einpflanzung der Grundstücksgrenzen bleibt davon unberührt.

   5.4. In der mit (1) gekennzeichneten Fläche ist je 4 Stellplätze ein Baum 2. Ordnung der o,g. Arten zu pflanzen.

   5.5. Die in der mit (2) gekennzeichneten Fläche errichteten Stallungen und Gehege sind durch heimische Stauden und Sträucher gegeneinander abzupflanzen.

   Mindestens 80% dieser Fläche sind von jeglicher Überbauung ausgenommen und als Grün- bzw. Gehegefläche zu belassen.

   5.6. Die mit ~~~~ gekennzeichnete dichte Gehölzpflanzung soll so eng mit Bäumen besetzt sein, daß sich auf absehbare Zeit auch im Kronenbereich eine dichte Eingrünung ergibt (Baumabstand je nach Art 5 - 8 m)

   Zu- bzw. Ausfahrten sind im Bereich dieser Gehölzpflanzung nicht zulässig.

   5.7. Die mit [Obst] gekennzeichnete private Grünfläche ist mit hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen.

B) B A U O R D N U N G S R E C H T L I C H E   V O R S C H R I F T E N
gem. § 118 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BBauG

1. Für das in der mit (1) gekennzeichneten Fläche gelegene Vereinshaus ist ein Pult- oder Satteldach mit einer Neigung von maximal 15 vorgeschrieben

2. Für die in der mit (2) gekennzeichneten Fläche gelegenen Stallungen sind Pultdächer mit einer Neigung von maximal 15 Grad vorgeschrieben.

3. Als Dachmaterialien sind Holz oder andere dunkelfarbige Abdeckmaterialien zugelassen. Ausgeschlossen sind Metalldächer, Wellasbestzementdächer und Kunststoffdächer.

4. In der mit (1) gekennzeichneten Fläche sind die Flächen, die nicht für das Vereinsgebäude, die Stellplätze und die Erschließung benötigt werden, als Grünfläche zu gestalten und erhalten

5. In der mit (2) gekennzeichneten Fläche sind die Flächen, die nicht für die Stallungen und Gehege benötigt werden, in gleicher Weise wie die umgebende Grünfläche zu gestalten und zu erhalten.

   Die Versiegelung von Oberflächen ist in diesem Bereich nur für den Haupterschließungsweg zulässig. Die übrigen Wegeflächen sind mit wassergebundener Oberfläche und einzelnen Trittplatten zu gestalten.

6. Die in der mit (2) gekennzeichneten Fläche errichteten Stallungen dürfen eine Höhe von maximal 3.00 m, bezogen auf O.K. des umgebenden Geländes, nicht überschreiten.

7. Die Stallungen sind in Holzbauweise auszuführen. Feste Stein-, Beton- und Ziegelbauweisen sind nur für Fundamente, Sockel und Fußboden zulässig.

   Für Außenanstriche sind dunkelbraune oder dunkelgrüne, vorzugsweise aber naturfarbene Lasierungen und Imprägnierungen zu verwenden.

9. Als straßenseitige Einfriedigung ist auf der Innenseite = Parkplatzseite der dort anzupflanzenden Hecke ein Maschendrahtzaun von max. 1,20 m zulässig. Glänzende bzw. reflektierende Materialien sowie ein Sockel sind bei diesem Zaun nicht gestattet.

A L L G M E I N E   H I N W E I S E

Das gesamte Gebiet des Bebauungsplans liegt in der Wasserschutzzone 3 A der Wassergewinnungsanlagen Hintermark, 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. (StAnz. 32/1985, S. 1548)

V E R F A H R E N

Aufstellung beschlossen durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach in ihrer Sitzung
vom: 14.3.1986

gez. KAUFMANN ....
Erster Stadtrat — Siegel

Nach Abstimmung mit den Nachbargemeinden und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange offengelegt in der Zeit
vom: 12.11.87 bis: 17.12.87

gez. KAUFMANN ....
Erster Stadtrat — Siegel

Beschlossen als Satzung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach in ihrer Sitzung
vom: 16.09.1988

gez. KAUFMANN ....
Erster Stadtrat — Siegel

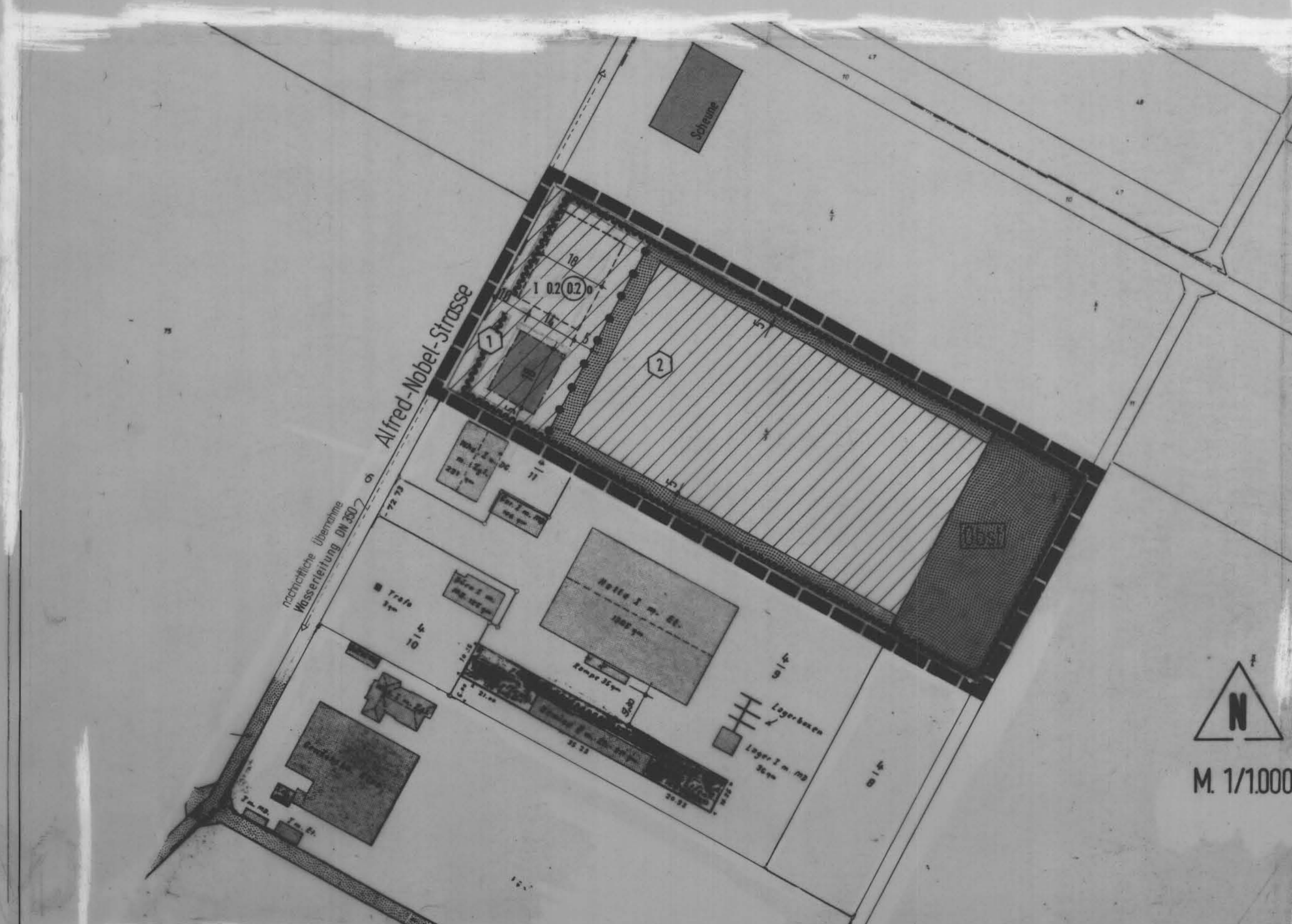
Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke dem Nachweis des Liegenschaftskatasters entsprechen.
.... 04.02.1988 ....
Der Landrat des Kreises Offenbach
Katasteramt — Siegel

Genehmigungsvermerk des Regierungspräsidenten
Anzeigeverfahren gem. §11(3) BauGB durchgeführt. Verfügung vom 14.07.1989, AZ IV/34-61 d 04/01-Dietzenbach-103
gez. ROHRMANN

Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde gemäß § 12 BauGB bekanntgemacht
am: 02.08.1989

Der Bebauungsplan hat Rechtskraft erlangt
am: 02.08.1989

gez. NIEMANN ....
Erster Stadtrat — Siegel



Zeichenerklärung

Zeichen	Erklärung
(1) / (2)	Flächen für die Errichtung von Anlagen für die Kleintierhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 19 BBauG) s. Festsetzungen
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 17 Abs. 4 BauNVO)
0.2	Grundflächenzahl (§§ 16 und 17 BauNVO)
(0.2)	Geschoßflächenzahl (§§ 16 und 17 BauNVO)
0	offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
-·-·-	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
	überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
	private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)
	Fläche für offene Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)
	Pflicht zur Anlage einer dichten und räumlich wirksamen Gehölzpflanzung (Bäume laut Artenliste und Sträucher)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BBauG)
	vorhandene Grundstücksgrenzen

STADT DIETZENBACH

BEBAUUNGSPLAN NR. 64 "IM RÖDLING-SÜDÖSTLICH DER ALFRED-NOBEL-STRASSE"

MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

Dr.-Ing. Klaus THOMAS
Planer und Architekt - SRL
Luisenstraße 33
6000 Frankfurt 1
Telefon 069 - 498 00 08

JULI 1987