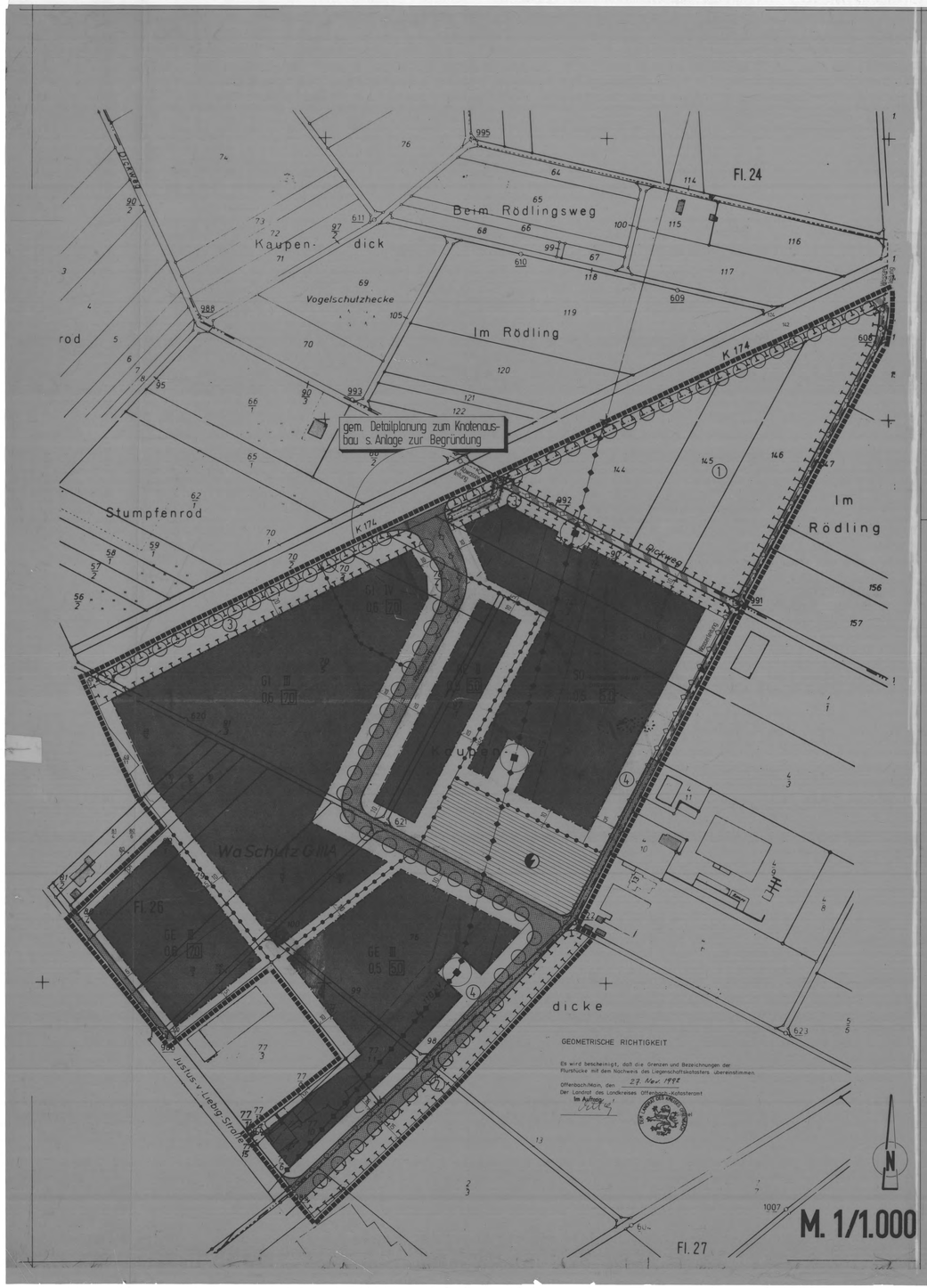
Original — B-Plan 67 Dez. 92



Zeichenerklärung: gem. PlanzV '90

GE	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
GI	Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
SO	Sondergebiet Kommunale Ver- und Entsorgung (§ 11 BauNVO)
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)
0,6	Grundflächenzahl - GRZ (§§ 16 und 17 BauNVO)
5,0	Baumassenzahl - BMZ (§§ 16 und 17 BauNVO)
	Baugrenze (§ 23 BauNVO)
	überbaubare Grundstücksfläche
	nicht überbaubare Grundstücksfläche
	öffentliche Verkehrsfläche
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - unversiegelter Feldweg
	Fläche für Versorgungsanlagen - Trafoanlage
	Versorgungsanlage - vorhandene Hochspannungsleitung - s. Festsetzung
	Versorgungsanlage - vorhanden / geplant - nach. Übernahme - s. Festsetzung
	Hochspannungsmast mit Freihaltezone
	Zone bedingter baulicher Nutzbarkeit - s. Festsetzung
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr 20 BauGB) - Streuobstwiese
	- Grünstreifen - s. Festsetzungen
	Anpflanzung Baum
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Grundstücksgrenze vorhanden
	Gebäude vorhanden
	mit Leitungsrecht zugunsten der Stadt belastete Fläche

1. Rechtsgrundlagen

1.1 §§ 1 bis 4, 8 bis 12 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.86 (BGBl. I, 2191)

1.2 §§ 1, 8, 9, 12 bis 20, 22 und 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, 132)

1.3 §§ 1 und 2 der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, 58)

1.4 § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 (GVBl. 1, 102)

1.5 § 118 der Hessischen Bauordnung (HBO) (GVBl. I, 28).

1.6 §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 20.5.1992 (GVBl. I, 170).

2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

2.1 Im gesamten Plangebiet sind Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO Nr. 1 und § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig, mit der Einschränkung, daß je Betrieb nur 1 Wohnung zulässig ist. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

2.2 Im gesamten Plangebiet sind Speditionen und Transportunternehmen, Lagerhäuser und Lagerplätze als selbständige betriebliche Anlagen weder allgemein noch als Ausnahme zulässig. Der Nachweis der notwendigen Zuordnung solcher Anlagen zu einem Gesamtbetrieb ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. (§ 1 Abs. 5 BauFVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO)

2.3 Im Industriegebiet sind lediglich Betriebe bzw. Anlagen zum Bedrucken von bahnen- oder tafelförmigen Materialien mit Rotationsdruckmaschinen einschließlich der zugehörigen Anlagen und Verladeeinrichtungen (vergl. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes - 4. BmSchV -, Anhang zu § 1 und 2, Punkt 5.2) zulässig. Darüber hinaus sind weitere erheblich störende Gewerbebetriebe nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

2.4 Festsetzungen zur Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die Traufhöhe der Gebäude ist
- in den Gebieten, wo die zulässige Zahl der Vollgeschosse mit III festgesetzt ist: auf 12 m,
- im Sondergebiet sowie im Gewerbegebiet, wo die zulässige Zahl der Vollgeschosse mit II festgesetzt ist: auf 8 m

bezogen auf O.K. der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche - gemessen an der Gehwegkante in der Mitte des Grundstücks - zu begrenzen.

Die maximale Höhe der Gebäude einschließlich aller Dachaufbauten darf die Traufhöhe höchstens um 3 m überschreiten.

Die maximale Gebäudehöhe im Industriegebiet, wo die Zahl der Vollgeschosse mit IV festgesetzt ist, wird auf 18 m begrenzt.

2.5 Im "Sondergebiet kommunale Ver- und Entsorgung" ist die Errichtung einer Biomüll-Kompostierungsanlage einschließlich einer Nachrotte und der erforderlichen Nebenanlagen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Im Rahmen des durchzuführenden abfallrechtlichen Verfahrens sind die Emissionsgrenzwerte so festzulegen und zu begrenzen, daß die benachbarten gewerblichen Einrichtungen nicht erheblich beeinträchtigt werden.

2.6 Nebenanlagen einschließlich Stellplätze und Lagerflächen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der Nebenanlagen einschließlich Stellplätze und Lagerflächen höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

2.7 In den als "Zone bedingter baulicher Nutzbarkeit" festgesetzten Flächen entlang der Hochspannungsleitung der Energieversorgung Offenbach (EVO) ist in der eingetragenen Breite von insgesamt 40 m eine bauliche Nutzung nur nach vorheriger Abstimmung mit der EVO zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 + 13 BauGB)

3. Planungsrechtliche Festsetzungen zur Landschaftsplanung gem. § 9 Abs. Nr. 25 a, b BauGB

3.1 Für die mit Ziffer 1 gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gilt:

Unter Anrechnung der im Plan festgesetzten zu pflanzenden Bäume ist ein Drittel der Fläche mit Gehölzen gem. Artenverwendungsliste zu bepflanzen. Ein Baum entspricht dabei 15 qm, ein Strauch 1,5 qm.

Die Pflanzung ist bevorzugt entlang der Kreisquerverbindung durchzuführen.

Die verbleibenden zwei Drittel der Fläche sind als Wiese anzulegen und unter einem seitlichen Pflanzabstand von 8 x 8 m mit Obstbaum-Hochstämmen in alten, lokalen Sorten zu bepflanzen.

Eine fachgerechte Pflege (Schutz gegen Wildverbiß, Baumschnitt, ggf. Nachpflanzung, Mahd 2 x jährlich unter Mähgutabfuhr) ist dauerhaft sicherzustellen.

Der Einsatz von mineralischem Dünger und chemischen Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Im Bereich der im Plan festgesetzten Straßenböschung erfolgt als Pflegemaßnahme eine Mahd pro Jahr mit Mähgutabfuhr.

3.2 Für die mit Ziffer 2 gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gilt:

Die Fläche ist als Wiese anzulegen und unter einem seitlichen Pflanzabstand von 8 m in 2 Reihen mit Obstbaum-Hochstämmen in alten lokalen Sorten zu bepflanzen.

Eine fachgerechte Pflege (Schutz gegen Wildverbiß, Baumschnitt, ggf. Nachpflanzung, Mahd 2 x jährlich unter Mähgutabfuhr) ist dauerhaft sicherzustellen.

Der Einsatz von mineralischem Dünger und chemischen Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

3.3 Für die mit Ziffer 3 gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gilt:

Unter Anrechnung der im Plan festgesetzten zu pflanzenden Bäume ist die Hälfte der Fläche mit Gehölzen gem. Artenverwendungsliste zu bepflanzen. Ein Baum entspricht dabei 15 qm, ein Strauch 1,5 qm. Die verbleibende Fläche ist zur Bildung einer blütenreichen krautigen Flora der Sukzession zu überlassen.

Pflegemaßnahmen: Im Bereich der Straßenböschung Mahd 1 x jährlich, im Bereich der Sukzessionsflächen Mahd im Turnus von 3 Jahren, jeweils unter Mähgutabfuhr.

3.4 Für die übrigen, mit gewerblicher Nutzung festgesetzten Bereiche gilt:

3.4.1
Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist zu begrünen. Notwendige Zufahrten sind bis zu einer Breite von 6 m zulässig. Der Nachweis der Notwendigkeit mehrerer oder breiterer Zufahrten für ein Baugrundstück ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

3.4.2
Nicht Überbaute Flächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind - abgesehen von den notwendigen Zufahrten, Rangier- und Lagerflächen - als Vegetationsflächen anzulegen. Diese Festsetzung steht einer weiteren baulichen Entwicklung im Rahmen des Maßes der baulichen Nutzung nicht entgegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

3.4.3
Je angefangene 4 Stellplätze ist ein Laubbaum gemäß Artenverwendungsliste zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

3.4.4
Mindestens ein Drittel der Wandfläche baulicher Anlagen sind mit Rank- und Kletterpflanzen gemäß Artenverwendungsliste zu begrünen. Dazu sind am Fuß der baulichen Anlagen die Pflanzungen mit einem seitlichen Abstand von 80 cm durchzuführen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

3.4.5
Unter Ausschluß der im Plan festgesetzten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind mindestens ein Drittel der sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Gehölzen zu bepflanzen. Ein Baum entspricht dabei 15 qm, ein Strauch 1,5 qm.
Auf jeweils 15 m Grenzlinie zur öffentlichen Verkehrsfläche ist im Abstand von 1 Meter zu dieser ein Baum zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

3.4.6
Die im Bereich der sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind zu mindestens 80% gemäß Artenverwendungsliste auszuwählen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.4.7
Mindestens 50% der Dachflächen mit einer Neigung flacher als 15 Grad sind mit Dachbegrünung zu versehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

3.4.8
Auf dem mit der Ziffer 4 gekennzeichneten Teil der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind die zu pflanzenden Bäume und Sträucher ausschließlich entsprechend der Artenverwendungsliste auszuwählen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.4.9
Beim Bau von Erschließungsflächen, Parkplätzen usw. ist die Versiegelung auf ein Mindestmaß zu beschränken. Statt Asphalt ist eine Befestigung mit Schotterrasen, Kies, breitfugig verlegtem Betonsteinpflaster o.ä. vorzusehen. Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall und aufgrund nachzuweisender betrieblicher Erfordernisse zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.5 Abgesehen von den planungsrechtlichen Festsetzungen (2.) und den bauordnungsrechtlichen Vorschriften (4.) gilt für den Bereich der Versorgungsanlagen (Trafoanlage):

3.5.1
Nicht überbaute Flächen innerhalb des Grundstücks sind im betrieblich vertretbaren Umfang zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Dabei sollte mindestens ein Drittel dieser Flächen mit Gehölzen gem. Artenverwendungsliste bepflanzt werden. Ein Baum entspricht dabei 15 qm, ein Strauch 1,5 qm.

3.5.2
Je angefangene 4 Stellplätze ist ein Laubbaum gemäß Artenverwendungsliste zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

3.5.3
Mindestens ein Drittel der Wandfläche baulicher Anlagen sind mit Rank- und Kletterpflanzen gemäß Artenverwendungsliste zu begrünen. Dazu sind am Fuß der baulichen Anlagen die Pflanzungen mit einem seitlichen Abstand von 80 cm durchzuführen. Ausnahmen sind bei negativer Beeinflussung der Energieanlanz zulässig. Der Nachweis darüber ist vom Antragsteller im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

3.5.4
Auf jeweils 15 m Grenzlinie zur öffentlichen Verkehrsfläche ist im Abstand von 1 Meter zu dieser ein Baum zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

3.5.5
Mindestens 50% der Dachflächen mit einer Neigung flacher als 15 Grad sind mit Dachbegrünung zu versehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

3.5.6
Beim Bau von Erschließungsflächen, Parkplätzen usw. ist die Versiegelung auf ein Mindestmaß zu beschränken. Statt Asphalt ist eine Befestigung mit Schotterrasen, Kies, breitfugig verlegtem Betonsteinpflaster o.ä. vorzusehen. Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall und aufgrund nachzuweisender betrieblicher Erfordernisse zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.6 Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche sind in einem seitlichen Mindestabstand von 15 m großkronige Bäume lt. Artenverwendungsliste zu pflanzen. Die Baumscheibe darf nicht befestigt werden und darf eine Mindestgröße von 4 qm nicht unterschreiten.

Der in der Planzeichnung festgesetzte Standort ist, entsprechend den betrieblichen Anforderungen an die Lage der Zufahrten, variabel.

4. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

gem § 9 Abs. 4 BauGB

4.1 Die Höhe von Einfriedigungen ist auf max. 2,0 m, gemessen von der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche, zu begrenzen.

Als Einfriedigung zulässig sind:
- freiwachsende Hecken, Gehölzgruppen oder -reihen ausschließlich aus Laubgehölzen,
- geschnittene Hecken, ausschließlich aus Laubgehölzen,
- Maschendraht- und Metallgitterzäune in Hecken integriert bzw. berankt.

4.2 Fassadenanstriche sind auf höchstens 2 Farben zu beschränken und dem Ziel unterzuordnen, die Gliederung der Gebäude (Fenster, Gesimse) zu unterstreichen.

Großflächige Fassadenanstriche zu Werbezwecken sind unzulässig.

Für Fassaden gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen sind nur helle, aber gedeckte Farben zulässig.

4.3 Mit der Anordnung städtischer Sammelhinweise sind einzelne Hinweisschilder zu Werbezwecken unzulässig.

5. Artenverwendungsliste

1. Rank- und Kletterpflanzen

Clematis i.A.. (Waldrebe)
Hedera helix (Efeu)
Humulus lupulus (Hopfen)
Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
Lonicera i.A. (Geißblatt)
Polygonum aubertii (Knöterich)
Parthenocissus i.A. (Wilder Wein)
Rosa i.A. (Kletterrose)
Vitis vinifera (Wein)
Wisteria sinensis (Blauregen)

2. Bäume und Sträucher

Acer campestre (Feldahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fraxinus excelsior (Esche)
Junglans regia (Walnuß)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Quercus robur (Stieleiche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Obstbäume als Hochstamm in alten, regionalen Sorten

Cornus avellana (Hasel)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Frangula alnus (Faulbaum)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina (Hundsrose)
Salix i.A. (Strauchweide)

Pflanzqualitäten:
- Hochstämmige Gehölze: Stammumfang mindestens 18-20 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzt, Höhe mindestens 0,8 - 1,0 m

6. Nachrichtliche Übernahmen

6.1 Um die Masten der Hochspannungsleitung der Energieversorgung Offenbach (EVO) ist im eingetragenen Radius von 10 m eine Freihaltezone zu sichern und jederzeit zugänglich zu halten.

6.2 Das gesamte Gebiet des Bebauungsplans fällt in den Bereich der Wasserschutzzone III – weitere Schutzzone, welche dem Schutz des Wassereinzugsgebiets vor weitreichenden Beeinträchtigungen dienen soll. Dort ist eine ganze Reihe von Nutzungen "gefährlich und in der Regel nicht tragbar", (vergl. StAnz. 32/1985, 1548)

6.3 Im Verlauf der nachrichtlich in die Planzeichnung übernommenen Fernwasserleitung ist ein Schutzstreifen von beidseitig 3 m Breite von jeglicher Bebauung und von störenden Nutzungen freizuhalten.

7. Allgemeine Hinweise

7.1 Für das Maß der baulichen Nutzung sind im Plan sowohl überbaubare Flächen als auch Grundflächenzahlen und Geschoßflächenzahlen angegeben. Das kleinste Maß ist jeweils verbindlich.

7.2 Für Gehölze sind Pflanzmaterial und Grenzabstände durch das Hessische Nachbarrechtsgesetz vom 24.9.1962 (GVBl. I, 417) geregelt.

7.3 Die Verwendung von Solaranlagen ist im gesamten Bereich des Bebauungsplans wünschenswert.

7.4 Bei Erdarbeiten aufgefundene Bodendenkmäler, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde sind, entsprechend § 20 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

7.5 Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser soll in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden. Darüber hinaus soll das Dachflächenwasser über ein getrenntes Leitungsnetz versickerungsfähigen Flächen zugeführt und - vorbehaltlich einer wasserrechtlichen Genehmigung und unter Beachtung des Arbeitsblattes der abwassertechnischen Vereinigung ATV A 138 - über begrünte Versickerungsmulden dem Grundwasser zugeführt werden. Diese Ziele können planungsrechtlich nicht festgesetzt werden, eine privatrechtliche Regelung ist daher erforderlich.

Unterirdische Versickerung ist unzulässig.

7.6 Bei den festgesetzten Gehölzpflanzungen in einem Bereich von beidseitig 3 m Breite entlang der Trinkwasserfernleitung des Zweckverbandes Wasserversorgung Stadt und Landkreis Offenbach ist ein entsprechender Rohrschutz durch wurzelfeste Ummantelung vorzusehen.

7.7 Bei den festgesetzten Gehölzpflanzungen entlang der Entwässerungsleitung ist eine Schutzzone von beidseitig 2 m Breite vorzusehen. Falls diese durch Pflanzungen unterschritten wird, ist ein entsprechender Rohrschutz durch wurzelfeste Ummantelung vorzusehen. Der in diesem Fall einzuhaltende Mindestabstand beträgt 50 cm. Die für die Schutzzone erforderlichen Flächen sind durch Festsetzung eines Leitungsrechts in einer Breite von 5 Meter zugunsten der Stadt gesichert.

7.8 Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wird die Bereitstellung einer Löschwassermenge von 3.200 l/min über 2 Stunden gefordert. Die Erschließungsstraßen sind nach DIN 14090 auszubauen.

VERFAHREN

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach hat in ihrer Sitzung am 08.09.1989 gem. § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplan beschlossen.
Dietzenbach, den 02.07.1992

Bürgermeister

BETEILIGUNG DER BÜRGER AN DER BAULEITPLANUNG

Zur frühzeitigen Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger fand am 16.04.1991 eine Bürgerinhörung gem. § 3 Abs.1 BauGB statt.
Dietzenbach, den 02.07.1992

Bürgermeister

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand gem. § 4 Abs.1 BauGB in der Zeit vom 04.01.1991 bis 06.05.1991 statt.
Dietzenbach, den 02.07.1992

Bürgermeister

OFFENLAGEBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach hat in ihrer Sitzung am 11.06.1992 den Entwurf des Bebauungsplanes zur Offenlage gem. § 3 Abs 2 BauGB beschlossen.
Offenlage vom 20.07.1992 bis 20.08.1992
Dietzenbach, den 02.07.1992

Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach hat in ihrer Sitzung am 29.01.1993 den Bebauungsplan einschließlich des im Bebauungsplan enthaltenen Entwurfs einer Gestaltungssatzung sowie des integrierten Landschaftsplanes gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Dietzenbach, den 12.02.1993

Bürgermeister

GENEHMIGUNGSVERMERK DES REGIERUNGSPRÄSIDIUMS

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 25.08.1993
Az: IV/34 - 61 d 04/01 - Dietzenbach - 112 -
Regierungspräsidium Darmstadt
i.A. gez. Gross

INKRAFTTRETEN

Dieser Bebauungsplan ist als Satzung bekanntzumachen.
Dietzenbach, den 26.08.1993

Erster Stadtrat

Der Bebauungsplan hat Rechtskraft erlangt am 30.08.1993
Dietzenbach, den 30.08.1993

Bürgermeister

STADT DIETZENBACH
BEBAUUNGSPLAN NR. 67
"GEWERBEGEBIET KAUPENDICKE"
Mit integriertem Landschaftsplan

Dr.- Ing. Klaus THOMAS	Der Magistrat
Planer und Architekt - SRL	der Stadt Dietzenbach
Grüne Straße 6	Stadtplanungs- und Hochbauamt
6000 Frankfurt 1	
Telefon 069 / 488 00 08 / Fax 44 01 95	

Dez. '92

45/95