

Februar 2009

STADT DIETZENBACH

Bebauungsplan mit
integriertem Grünordnungsplan Nr. 85/1
„Altstadt - Nördlich der Babenhäuser Straße -
Westlicher Teil“
gem. § 13 a BauGB

Begründung

- Entwurf

PLANUNGSTEAM

Dipl.-Ing. Detlef Siebert



Liebigstraße 25 A
64293 Darmstadt
info@planungsteam-hrs.de

Fon 06151 - 539309- 0
Fax 06151 - 539309-28
www.planungsteam-hrs.de

PLANUNGSTEAM-HRS

A B E G R Ü N D U N G

INHALTSVERZEICHNIS

- 1.0 Rechtsgrundlagen**
- 2.0 Planungsanlass und Planungsziele**
- 3.0 Räumlicher Geltungsbereich**
- 4.0 Planungsrechtliche Situation**
 - 4.1 Regionalplan Südhessen 2000
 - 4.2 Flächennutzungsplan
 - 4.3 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan
 - 4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne
 - 4.5 Wasserschutzgebiet
- 5.0 Plangebiet Bestand**
 - 5.1 Städtebauliche Situation
 - 5.2 Stadtökologische Situation
- 6.0 Planungskonzept**
- 7.0 Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - 7.1. Art der baulichen Nutzung
 - 7.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 7.3 Bauweise
 - 7.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
 - 7.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
 - 7.6 Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- 8.0 Festsetzungen nach Landesrecht**
- 9.0 Hinweise und Empfehlungen**
- 10.0 Verkehr**
 - 10.1 Individualverkehr
 - 10.2 Öffentlicher Personennahverkehr
 - 10.3 Ruhender Verkehr
- 11.0 Technische Infrastruktur**
 - 11.1 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung
 - 11.2 Niederschlagswasser / Grundwassersituation
 - 11.3 Strom- und Gasversorgung
- 12.0 Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landespflege**
- 13.0 Sonstige Belange**
 - 13.1 Lärmbelastung durch Straßenverkehr
 - 13.2 Bodendenkmäler
 - 13.3 Altlasten
- 14.0 Flächenbilanz**
- 15.0 Anlagen**

1.0 Rechtsgrundlagen

Folgende Rechtsgrundlagen werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung berücksichtigt:

- **Baugesetzbuch** (BauGB)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV)
- **Hessische Bauordnung** (HBO)
- **Hessische Gemeindeordnung** (HGO)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG)
- **Hessisches Naturschutzgesetz** (HENatG)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG)

2.0 Planungsanlass und Planungsziele

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach in ihrer Sitzung am 16.12.2004 beschlossen. Das Bebauungsplanverfahren soll gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt werden.

Bei dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes handelt es sich um den Kern des zentralen Versorgungsbereiches „Altstadt“.

Die Stadt Dietzenbach beabsichtigt, das am Rand des alten Ortskerns gelegene Plangebiet neu zu ordnen. Dazu sollen bisher unbebaute Flächen im westlichen Teil des Dr. Heumann-Weges und an der Babenhäuser Straße einer Bebauung zugeführt werden. Darüber hinaus ist die Neuordnung der Bebauung im Einmündungsbereich Offenbacher Straße / Babenhäuser Straße beabsichtigt.

Durch die Aufgabe einer Teilfläche der Ernst-Reuter-Schule kann diese einer neuen Nutzung zugeführt werden. In Anlehnung an die bestehende Nutzung am Dr. Heumann-Weg sollen nördlich angrenzend 3 Reihenhauseszeilen entstehen, wobei der bestehende öffentliche Parkplatz erhalten bleiben soll.

Die bestehende Fläche des Katholischen Gemeindezentrums mit Kirche soll planungsrechtlich gesichert werden.

3.0 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 2,26 ha große Plangebiet liegt im Altstadtbereich von Dietzenbach, nördlich der Babenhäuser Straße. Es wird wie folgt begrenzt:

- Im Osten: durch die Bebauung östlich des Dr.-Heumann-Weges (Flurstück Nr. 119/2, 117/4) sowie den bestehenden Parkplatz „Kindacker Weg“
- Im Süden: durch die Babenhäuser Straße
- Im Westen: durch die Offenbacher Straße
- Im Norden: durch die verbleibende Grundstücksfläche der Ernst-Reuter-Schule

4.0 Planungsrechtliche Situation

4.1 Regionalplan Südhessen 2000

Im ‚Regionalplan Südhessen 2000‘ ist das Plangebiet als ‚Siedlungsfläche Bestand‘ dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit den Zielen und Zwecken der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

4.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main stellt einen Großteil des Plangebietes als „Wohnbaufläche - Bestand“ dar. Eine Fläche im Nordwesten des Plangebietes ist als „Fläche für Gemeinbedarf“ ausgewiesen.

Im Westen werden die gesamten Grundstücke an der Babenhäuser Straße und Offenbacher Straße als Mischgebiet festgesetzt. Dies entspricht der Nutzung der meisten Gebäude entlang der Babenhäuser Straße, die im Erdgeschoss Ladennutzung aufweisen und in den Obergeschossen entweder durch Wohnnutzung oder eine Mischung aus Wohn- und Büronutzung geprägt sind. Der Flächennutzungsplan stellt hier Wohnen dar. Er ist im Wege der Berichtigung gem. § 13a (2) 2 BauGB anzupassen.

Die rückwärtigen Grundstücke, die vom Dr. Heumann-Weg aus erschlossen werden, sind als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, was den Darstellungen im Flächennutzungsplan entspricht.

4.3 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan

In der Leitbildkarte ist die überplante Fläche vollständig als Siedlungsfläche mit folgenden gebietsrelevanten Entwicklungszielen dargestellt:

- Sparsamer Umgang mit der Fläche,
- Grünflächen für die Naherholung erhalten und entwickeln, für einen hohen Grünanteil sorgen,
- Versickerung erhalten und fördern.

In der Entwicklungskarte sind für die überplante Fläche die folgenden Regelungen und Maßnahmen dargestellt:

- Erhöhung der Durchgrünung: Bereich des Einzelhandels- und Dienstleistungszentrums,
- Erhaltung der Durchgrünung: übrige Teile des Plangebietes

4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

Für einen Teil des ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebietes besteht über die Bebauungspläne Nr. 8a (Rechtskraft seit 07.10.1969) bzw. Nr. 73 (Rechtskraft seit 23.11.1991) bereits teilweise ein Baurecht. Im Bebauungsplan Nr. 73 ist im Bereich der bestehenden Stellplatzanlage Kindäcker Weg ein Parkhaus und eine Teilfläche des Dr. Heumann-Weges als Verkehrsfläche festgesetzt (s. Anlage Zustand / Biotoptypen). Zwischen diesen beiden Flächen sind eine Grünfläche und eine Verkehrsfläche sowie Baumpflan-

zungen im Plan enthalten. Der Bebauungsplan Nr. 8a sieht für den südlichen Teil des Dr.-Heumann-Weges eine Straßenverkehrsfläche mit im Norden und Westen angrenzenden nicht überbaubaren Flächen vor. Nördlich des Dr. Heumann-Weges ist eine Gemeinbedarfsfläche – Schule festgesetzt.

4.5 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Zone III A des Trinkwasserschutzgebietes der Brunnen der Stadt Rodgau / Jügesheim (Zweckverband WV Stadt und Kreis Offenbach Seligenstadt, StAnz. 32/85 S. 1548).

5.0 Plangebiet Bestand

5.1 Städtebauliche Situation

Im Nordwesten des Plangebiets befindet sich das über die Offenbacher Straße erschlossene Areal der Katholischen Kirche mit Kirchengebäude, Gemeindezentrum sowie zugehörigen Parkplätzen und Grünflächen. Nach Süden schließen an diese Fläche 2-geschossige Wohngebäude an. Im Einmündungsbereich der Offenbacher Straße in die Babenhäuser Straße befindet sich ein eher ungeordneter Bestand von Haupt- und Nebengebäuden unterschiedlicher Nutzung. Neben der überwiegenden Wohnnutzung sind hier mit einer Gaststätte und einem Fahnenhersteller auch gewerbliche Nutzungen zu verzeichnen.

Zwischen den Grundstücken Babenhäuser Straße 53 und 49 befindet sich eine bisher unbebaute Brachfläche, die aus städtebaulicher Sicht einer Bebauung zugeführt werden sollte. Im weiteren Verlauf der Babenhäuser Straße sind die hier 2-3-geschossigen Wohn-/Geschäftshäuser etwas von der Straßenkante zurückgesetzt, so dass in diesem Abschnitt ein großzügiger Gehsteig vorhanden ist. Über einen Fußweg besteht von hier aus eine Verbindung zum Dr. Heumann-Weg. Die östlich angrenzenden, etwas älteren 2-geschossigen Wohngebäude Babenhäuser Straße 35 und 37 nehmen die ursprüngliche Bauflucht ohne Vorgartenbereich oder Vorzone wieder auf, wodurch die Einfahrt von der Babenhäuser Straße in den Dr.-Heumann-Weg sehr beengt ist. Von hier aus führt der Dr.-Heumann-Weg in Richtung Norden auf den öffentlichen Parkplatz Kindäcker Weg, der sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches befindet. Gleichzeitig erschließt der Dr. Heumann-Weg auch den ehemaligen Schulparkplatz.

Entlang des von Ost nach West verlaufenden Teils des Dr. Heumann-Weges stehen 1-bis 2-geschossige Einzel- und Reihenhäuser mit ortstypischen Satteldächern. Am Ende der Anliegerstraße wird ein kleiner Bereich, an den noch nicht bebaute Nutzgärten angrenzen, als Parkplatz genutzt. Nördlich des Dr. Heumann-Weges grenzt das Gelände der ehemaligen Ernst-Reuter-Schule mit einem mehrgeschossigen Schulgebäude und begrünten Freiflächen an.

Der bestehende, gut eingegrünte öffentliche Parkplatz westlich der Erschließungsstraße zum Parkplatz „Kindäcker Weg“ ist heute Schulparkplatz und soll künftig für die Altstadt und die im Umfeld angesiedelten Einzelhandelsgeschäfte sowie Dienstleistungsnutzungen wichtige Stellplatzflächen bieten.

5.2 Stadtökologische Situation

Die überplante Fläche stellt sich einerseits als typisch strukturiertes innerstädtisches Quartier mit hohem Versiegelungs- und Überbauungsgrad (Ostteil, Flächen entlang der Babenhäuser Straße) dar, und zeigt gleichzeitig auf den übrigen Flächen mit den hinter der Bebauung gelegenen Hausgärten noch eher das Gepräge der ehemals ländlichen Siedlung. Außer einzelnen Bäumen oder Baumgruppen, den noch unbebauten Freiflächen (Baulücke an der Babenhäuser Straße) sowie der stark durchgrünten Freifläche im Bereich der Ernst-Reuter-Schule sind unter stadtökologischen Gesichtspunkten keine erhaltenswerten Bereiche / Objekte zu benennen.

6.0 Planungskonzept

Das Plangebiet ist, der Bestandssituation folgend, im westlichen Teil, entlang der Babenhäuser Straße und Offenbacher Straße als ‚MI - Mischgebiet‘ und im nordwestlichen Teil als ‚WA – Allgemeines Wohngebiet‘ ausgewiesen. Die Flächen der Katholischen Kirche mit Kirchengebäude und Gemeindezentrum sind als ‚Fläche für den Gemeinbedarf‘ festgesetzt.

Der überwiegende Teil der Bestandsgebäude wird durch eine entsprechende Darstellung in der Planzeichnung in den bisherigen Abmessungen gesichert. Nicht gänzlich am Bestand orientiert sind die überbaubaren Flächen auf den Grundstücken Babenhäuser Straße 55 und 57 sowie Babenhäuser Straße 35 und 37.

Die Baulücke zwischen Babenhäuser Str. 49 und 53 soll durch ein Gebäude, das die Höhe des östlich angrenzenden Gebäudes sowie dessen vordere Bauflucht aufgreift, geschlossen werden. Die Schließung der Bauflucht wird für die dahinter liegenden Gebäude eine positive Auswirkung haben, da eine Abschirmung zur Babenhäuser Straße erfolgen wird. Die Lärmbelastung für die Gebäude entlang des Dr. Heumann-Weges wird dadurch verringert. Für die Gebäude Babenhäuser Straße 35 und 37 werden Bauflächen ausgewiesen, die dieser angrenzenden Bauflucht folgen, so dass der breitere Gehsteigbereich an der Babenhäuser Straße bis zur Einmündung des Dr. Heumann-Weges fortgeführt werden kann.

Im hinteren Teil des Dr.-Heumann-Weges wird die Reihenhausbauung auf den an den Bestand angrenzenden freien Grundstücken nach Westen fortgesetzt, was eine Verlängerung der Anliegerstraße nach Westen erfordert. Durch den geplanten Wendehammer wird eine Erschließung der südlich angrenzenden Baufläche des Grundstücks Babenhäuser Straße 53 und des Grundstücks Offenbacher Straße 3 ermöglicht.

Im Zuge der städtebaulich erforderlichen Neuordnung dieses Bereiches entsteht im hinteren Teil der Grundstücke 17/1 und 18/1 eine zusätzliche überbaubare Fläche. Gleichzeitig werden die überbaubaren Flächen entlang der Babenhäuser Straße zurück genommen.

Nördlich des Dr. Heumann-Weges sollen in Anlehnung an die Reihenhausbauung südlich des Dr. Heumann-Weges weitere Reihenhausszeilen entstehen, deren Erschließung von Süden erfolgt, wobei die Stellplätze direkt an der Straße angeordnet werden.

7.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist im westlichen Teil, entlang der Babenhäuser Straße sowie der Offenbacher Straße als ‚MI - Mischgebiet‘, im hinteren Teil als ‚WA – Allgemeines Wohngebiet‘ ausgewiesen. Die Flächen der Katholischen Kirche mit Kirchengebäude und Gemeindezentrum sind als ‚Fläche für den Gemeinbedarf‘ festgesetzt.

WA – Allgemeines Wohngebiet

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude zulässig. Der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind ausschließlich im EG zulässig. Hier soll ruhige Wohnnutzung überwiegen. Dieses Ziel soll durch die vorliegenden Nutzungsfestsetzungen sowie durch den Ausschluss verkehrsintensiver Nutzungen erreicht werden.

Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

MI - Mischgebiet

Im Mischgebiet sind alle gem. § 4 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen, mit Ausnahme von sonstigen Gewerbebetrieben, Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten zulässig, wobei die zulässigen Nutzungen mit Ausnahme von Wohnen auf die EG-Bereiche begrenzt sind. Durch diese Festsetzungen werden die hier bereits bestehenden Nutzungen gesichert. Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten wird einem „trading-down-Effekt“ vorgebeugt und eine für einen Altstadtbereich untypische Nutzung ausgeschlossen. Des weiteren soll dadurch die Attraktivität des zentralen Versorgungsbereiches Altstadt erhalten und der Einzelhandel gestärkt werden. Auch die Wohnnutzung, die hier von beträchtlicher Bedeutung ist, soll durch die Festsetzung geschützt werden.

Fläche für den Gemeinbedarf

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind ausschließlich die Nutzungen Kirche sowie kirchlichen, kulturellen, sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude zulässig. Damit wird die bestehende Nutzung aufgenommen und gesichert.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.2.1 Zulässige Grundfläche

Allgemeines Wohngebiet

Ausschließlich für die Reihenhausbauung wird die zulässige Grundflächenzahl – GRZ festgesetzt, die durch Planeinschrieb definiert ist (Kennziffer 9: GRZ 0,45, Kennziffer 11: GRZ 0,3).

Für die restlichen Grundstücke im WA wird auf die Festsetzung der Grundflächenzahl verzichtet. Die zulässige Ausnutzung wird hier durch die in der Planzeichnung dargestellte überbaubare Fläche sowie die festgesetzten Vollgeschosse ausreichend definiert.

Mischgebiet

Auf die Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ wird verzichtet. Die zulässige Grundfläche wird durch die in der Planzeichnung dargestellte überbaubare Fläche definiert.

Die zulässige Grundfläche für Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze ist über die in der Planzeichnung dargestellte Fläche für Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze festgesetzt.

7.2.2 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen

Um eine größtmögliche Flexibilität bei der Gestaltung der Gebäude zu gewährleisten, wird ein Überschreiten der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Treppenanlagen und Rampen bis zu einer Tiefe von maximal 2,0 m zugelassen.

7.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Da das Plangebiet im Bestand eine unterschiedliche Höhenentwicklung aufweist, ist die zulässige bzw. zwingende Anzahl der Vollgeschosse durch Planeinschrieb festgesetzt.

Zulässige Traufhöhen sind ausschließlich für das Allgemeine Wohngebiet sowie das Mischgebiet festgesetzt.

Bei Gebäuden im Allgemeinen Wohngebiet ist eine maximale Traufhöhe von 6,0 m realisierbar. Nur bei Reihen- und Doppelhäusern sowie bei Gebäuden mit Grenzbebauung beträgt die Traufhöhe zwingend 6,0 m, damit die Gebäude eine einheitliche Gestaltung aufweisen. Eine Abweichung bis zu einer Höhe von max. 6,0 m ist möglich, wenn dies durch eine Baulast gesichert wird. Hierdurch wird sichergestellt, dass auch bei einer Abweichung die Gesamtgestaltung der Gebäude einheitlich ausfällt.

Die maximal zulässige Traufhöhe im Mischgebiet beträgt 6,5 m. Damit wird der Lage der Gebäude an einer Einkaufsstraße mit z.T. erdgeschossigen Läden Rechnung getragen.

Firsthöhe

Ausschließlich für die Gebäude des Allgemeinen Wohngebietes wird aus Gestaltungsgründen eine max. Firsthöhe von 10,5 m festgesetzt. Damit werden die bestehenden Gebäudehöhen in diesem Bereich aufgenommen.

7.3 Bauweise

Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet

Die Bauweisen werden nach der jeweiligen Bestandssituation festgesetzt.

Für die neu zu überbauende Fläche am Wendebereich des Dr. Heumann-Weges werden die vorgefundenen Eigentumsverhältnisse bzw. Grundstückszuschnitte als Grundlage für die hier festgesetzte geschlossene Bebauung herangezogen. Durch die geringe Größe des östlichen Grundstücks ist hier eine Grenzbebauung erforderlich.

Die neu ausgewiesenen Bauflächen südlich und nördlich des Dr. Heumann-Weges orientieren sich in ihrer Bauweise an den hier bestehenden Reihenhäusern. Hier wird die offene Bauweise festgesetzt.

7.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Da bei Reihen- und Doppelhäusern die Grundstücksfläche eher gering ausfällt, notwendige Stellplätze aber auf den Grundstücken nachzuweisen sind, ist bei Reihen- und Doppelhäusern die Zahl der Wohneinheiten auf eine je Hauseinheit beschränkt.

7.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet

Die Festsetzungen zu Garagen, Tiefgaragen und Stellplätzen sowie Nebenanlagen sehen eine Zulässigkeit nur innerhalb der überbaubaren Fläche sowie der hierfür ausgewiesenen Fläche vor. Stellplätze sind dabei auch in den Bereichen für Garagen und Tiefgaragen zulässig. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass keine baulichen Anlagen im Gartenbereich errichtet werden, und mögliche Versiegelungsmaßnahmen vorwiegend entlang der erschließenden Straße stattfinden.

Ausnahmsweise können in den rückwärtigen Gartenbereichen Gartenhütten zugelassen werden, wenn sie eine Grundfläche von max. 10 qm und ein Volumen von max. 20 m³ umbauten Raum nicht überschreiten. Durch die geringe Größe der Grundstücke wird eine Regelung der Kubatur für erforderlich gehalten, um ausreichende Freiflächen für die Wohnnutzung zu sichern.

In den Vorgartenbereichen sind Nebenanlagen mit Ausnahme von Mülltonnenabstellplätzen nicht zulässig. Vorgartenbereiche sind städtebaulich wirksame Flächen, die von Nebenanlagen freigehalten werden sollen. Nur für die unbedingt erforderliche Flächen, wie Mülltonnenabstellplätze, sollte die Bepflanzung der ohnehin schon sehr gering dimensionierten Vorgartenbereiche eingeschränkt werden können.

7.6 Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

In dem bereits dicht bebauten innerstädtischen Bereich sind die Möglichkeiten für die Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen relativ stark eingeschränkt. Um dennoch Möglichkeiten zur Durchgrünung zu realisieren, und damit auch den Eingriff in den Naturhaushalt teilweise zu kompensieren, ist im Mischgebiet je angefangene 350 qm Grundstücksfläche ein Laubbaum anzupflanzen, wobei die Bestandsbäume angerechnet werden können. Da im Allgemeinen Wohngebiet meist kleine Reihenhausgrundstücke mit z.T. weniger als 350 qm Grundstücksfläche und geringer Freiflächengröße angeordnet sind, wird hier 1 kleinkroniger Baum pro Grundstück zur Anpflanzung festgesetzt.

Zusätzlich sind an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der südlich des Dr. Heumann-Weges angeordneten Reihenhäuser sowie als Abgrenzung der Stellplätze zu den nördlich des Dr. Heumann-Weges angeordneten Reihenhäusern und an weiteren in der Planzeichnung dargestellten Grundstücksgrenzen Strauchhecken auszubilden, um einen Sichtschutz zu gewährleisten.

Die Grünfestsetzungen im Allgemeinen Wohngebiet, insbesondere nördlich des Dr. Heumann-Weges dienen auch zur Kompensation der hier wegfallenden umfangreichen Bestandsgehölze. Um die festgesetzte Bebauung realisieren zu können; muss auf einen Großteil des bestehenden Baumbestandes verzichtet werden.

Zwei Bestandsbäume können im Bereich der Stellplätze erhalten werden, wobei die Regelungen der derzeit gültigen Stellplatzsatzung zur Begrünung der Stellplätze beachtet werden muss. Zusätzlich ist darauf zu achten, dass eine Pflanzfläche pro Bestandsbaum von mind. 10 qm zur Verfügung steht. Diese Regelungen wurden entsprechend in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.

Als weitere Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung ist im gesamten Plangebiet die Begrünung von mindestens 50% der nicht überbauten Flächen sowie der außerhalb der Gebäude liegenden Teile von Tiefgaragen festgesetzt, sofern sie nicht als Terrassenflächen oder notwendige Stellplatzflächen genutzt werden.

Einzelne ältere Laubbäume westlich des Dr.-Heumann-Weges, die Bepflanzungen auf dem Grundstück nördlich des Wendehammers des Dr. Heumann-Weges sowie auf dem öffentlichen Schulparkplatz sollen erhalten werden.

8.0 Vorschriften nach Landesrecht

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen wird für das Mischgebiet sowie das Allgemeine Wohngebiet über die bauordnungsrechtlichen Vorschriften nach § 81 HBO die Gestaltung der Dächer und Fassade, der Einfriedigungen, der Nebenanlagen und nicht überbauten Grundstückflächen sowie der Werbeanlagen geregelt. Diese Festsetzungen tragen zur positiven Gestaltung des Stadtbildes bei, da durch sie die vorhandenen Strukturen aufgegriffen werden.

Dachgestaltung

Im WA und MI sind nur rote und rotbraune Satteldächer zwischen 10° und 40° zulässig, wobei im WA für Reihenhäuser, Doppelhäuser und Gebäude mit Grenzbebauung ausnahmsweise abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig sind, wenn alle Reihenhausteile, Doppelhaushälften bzw. Gebäude mit Grenzbebauung über eine einheitliche Dachform bzw. Dachneigung verfügen und dies durch Baulast gesichert ist. Damit soll die Bebauung durch einen Bauträger, dessen Konzept eine andere Dachausbildung vorsieht, ermöglicht werden, ohne dass die städtebauliche Gestalt der Bebauung leidet.

Im WA darf die Gesamtlänge der Gauben bzw. der Zwerchhäuser 1/2 der Trauflänge des Gebäudes, angelehnt an die Kleinteiligkeit der bestehenden Bebauung im WA, nicht überschreiten. Entgegen dieser Festsetzung dürfen im MI 2/3 der Trauflänge nicht überschritten werden. Um im MI das Erscheinungsbild der neueren Bebauung mit seinen Zwerchiebeln und seinem städtischen Gepräge fortzuführen, ist hier die Ausweitung der Gesamtlänge für Gauben und Zwerchhäuser zulässig. Weitere Festsetzungen zu Dachaufbauten sind angelehnt an die Bestandssituation.

Fassadengestaltung

Um die städtebauliche Gestalt des Altstadtbereiches beizubehalten sind nur helle Fassadenfarben zulässig. Grelle Fassadenfarben sind unzulässig.

Einfriedigungen

Für das WA werden die Höhen der Einfriedigungen an den Erschließungsflächen begrenzt. Zusätzlich werden Sichtschutzwände auf der Grundstücksgrenze zwischen den

Gebäuden einer Hausgruppe in einer Höhe von 2,0 m und einer Länge von 4,0 m zugelassen. Damit soll dem Schutzbedürfnis der Privatsphäre insbesondere auf den schmalen Reihenhaushausgrundstücken Rechnung getragen werden.

Um dem Sicherheitsbedürfnis der Bewohner gerecht zu werden, ist die Führung eines Maschendraht- oder Stahlgitterzaunes in den festgesetzten Hecken zulässig. Andere zusätzliche Einfriedungen sind nicht zulässig, um die gestalterische Raumwirksamkeit der Hecken nicht zu beeinträchtigen.

Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Da die Vorgartenbereiche im WA durch die überwiegende Reihenhausbauung nicht sehr groß ausfallen, wurde eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach mind. 3 qm im Vorgartenbereich zusammenhängend gärtnerisch zu gestalten sind. Damit wird verhindert, dass entlang der Erschließungsfläche die gesamte Vorgartenzone befestigt ist.

Für die Grundstücksflächen im WA und MI wird zusätzlich ein Mindestmaß für die gärtnerisch anzulegenden Flächen festgesetzt. Damit wird dem Ziel der Durchgrünung des Plangebietes nachgekommen.

Gestaltung der Stellplatzflächen, Zufahrten und Zuwegungen

Durch die wasserdurchlässige Gestaltung der Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen wird der Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt minimiert.

Werbeanlagen

In Anlehnung an die im unmittelbar angrenzenden Altstadtkern geltende Gestaltungssatzung „Alte Ortsmitte“ werden für Werbeanlagen die Verwendung greller Farben und überdimensionaler bildlicher Darstellungen sowie blinkende Anlagen im vorliegenden Bebauungsplan über entsprechende Vorschriften ausgeschlossen. Zudem sind Werbeanlagen nur bis zur Brüstungsoberkante der Fenster des 1.OG zulässig. Die Vorschriften zu den Werbeanlagen dienen der Verbesserung des städtischen Erscheinungsbildes. Im Einzelhandelsgutachten für die Stadt Dietzenbach wurde u.a. die Anhäufung und uneinheitliche Anordnung insbesondere im Altstadtbereich kritisiert. Diesem Missstand soll mit den Vorschriften entgegengewirkt werden.

Pflanzlisten

Die festgesetzten Pflanzlisten bieten einen Querschnitt der Baum- und Straucharten, die im Plangebiet angepflanzt werden können.

9.0 Hinweise und Empfehlungen

Auf die Zisternensatzung sowie die Stellplatzsatzung der Stadt Dietzenbach wird hingewiesen.

Zusätzlich sind Hinweise auf den erforderlichen Abstand der Bäume zu den Leitungen, auf das Verhalten beim Fund von Bodendenkmälern, zur Behandlung von Niederschlagswasser sowie zu Altablagerungen bzw. Altstandorten im Plangebiet im Bebauungsplan enthalten.

Auch der Schutz der Gebäude vor Grundwasser und die Nutzung der Solarenergie werden empfohlen.

10.0 Verkehr

10.1 Individualverkehr

Die bestehende äußere Erschließung über die Babenhäuser Straße und den Kindäcker Weg wird unverändert beibehalten.

Die Haupteerschließung des Plangebiets erfolgt von Süden her über die Babenhäuser Straße, von der aus der Dr. Heumann-Weg nach Norden abzweigt. Dieser erschließt in westlicher Richtung ein kleines Wohngebiet mit einigen im östlichen Teil befindlichen Bestandsgebäuden (4 Reihenhäuser und ein Einzelhaus) sowie weiteren überbaubaren Flächen, durch die die bestehende Bebauung in gleicher Weise nach Westen und Norden hin fortgeführt wird. Am Ende des Dr. Heumann-Weges ist eine Wendemöglichkeit vorgesehen, von der aus auch das Grundstück Offenbacher Straße 3 erschlossen wird.

Die bestehende Erschließung des Grundstücks der Katholischen Kirche und des Gemeindezentrums, die von der Offenbacher Straße abzweigt, bleibt erhalten.

Im östlichen Teil des Plangebiets führt der Dr. Heumann-Weg, der den bestehenden Parkplatz der Ernst-Reuter-Schule erschließt, bis zu einem öffentlichen Parkplatz Kindäcker Weg nördlich des Gebäudekomplexes Babenhäuser Straße 29-33. Die Parkplätze können auch über die Rodgaustraße und den Kindäcker Weg angefahren werden.

10.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist mittels der Stadtbuslinie Nr. 57 an den öffentlichen Personennahverkehr und somit auch an den S-Bahnhof angebunden.

10.3 Ruhender Verkehr

Die privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen privaten Grundstücken nachzuweisen, wobei die Stellplatzsatzung der Stadt Dietzenbach zu beachten ist. Dies gilt auch für die innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesene Stellplatzfläche.

Östlich der neuen Reihenhausbauung ist ein öffentlicher Schulparkplatz sowie der große öffentliche Parkplatz Kindäcker Weg vorhanden, der allerdings nicht innerhalb des Geltungsbereiches liegt.

11.0 Technische Infrastruktur

11.1 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Da über den vorliegenden Bebauungsplan v.a. eine Bestandssicherung erfolgen soll, ist die Ausweisung weiterer Bauflächen für die technische Infrastruktur von untergeordneter Bedeutung.

Die Wasserversorgung der zusätzlichen Gebäude kann durch Anschluss an die bestehende Wasserleitung in der Babenhäuser Straße bzw. im Dr. Heumann-Weg sicherge-

stellt werden. Versorgungsträger ist die EVO Energieversorgung Offenbach AG, Andréstraße 71, 63067 Offenbach.

Grundsätzlich sind im Vergleich mit der Bestandssituation bei Umsetzung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Wasserversorgung keine größeren Veränderungen zu erwarten, sodass sowohl die Wasser- wie auch die Löschwasserversorgung aus dem Trinkwasserleitungsnetz gewährleistet sind.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt gemäß den Vorgaben des Generalentwässerungsplanes der Stadt Dietzenbach ebenfalls durch die EVO.

Um die Entsorgung der im Plangebiet möglichen Neubauten sicherzustellen, muss der bestehende Kanal nördlich des Dr. Heumann-Weges erneuert werden. Dementsprechend muss eine Kanalüberrechnung stattfinden. Im Zuge dieser Erneuerung soll eine Verlegung des Kanals in die Straßenfläche des Dr. Heumann-Weges stattfinden.

11.2 Niederschlagswasser / Grundwassersituation

Niederschlagswasser

Die Zisternensatzung der Stadt Dietzenbach ist zu beachten. Hierin wird geregelt, dass das Niederschlagswasser der Dachflächen in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen ist. Der Überlauf der Zisternen ist dabei an die Kanalisation anzuschließen.

Grundwassersituation

Das Plangebiet liegt in der Zone III A eines Trinkwasserschutzgebietes. Eine Grundwassermessstelle im Norden des Plangebietes wird planungsrechtlich gesichert.

11.3 Strom- und Gasversorgung

Die Strom- und Gasversorgung kann durch Ausweitung der bestehenden Leitungen, die sich in der Babenhäuser Straße bzw. im Dr.-Heumann-Weg befinden sichergestellt werden.

Versorgungsträger für Strom ist die EVO Energieversorgung Offenbach AG, Andréstraße 71, 63067 Offenbach. Versorgungsträger für Gas ist die Maingau Energie GmbH, Ringstraße 4-6, 63179 Obertshausen.

12.0 Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1(6) 7 BauGB)

Siehe den in der Anlage beigefügten „Fachbeitrag zu den Umweltbelangen“.

13.0 Sonstige Belange

13.1 Lärmbelastung durch Straßenverkehr

Die überplante Fläche ist z.T. erheblich mit Verkehrslärm belastet. Besonders betroffen sind der Kreisverkehrsplatz im Westen, die Offenbacher und westliche Babenhäuser Straße, entlang derer die Immissionsgrenz-, Richt- oder Orientierungswerte nach Berechnungen des Planungsverbandes bis zu einer Entfernung von 30 m zur Straße um

bis zu 9,1 <= 12,0 dB(A) (Tageszeitraum) bzw. 12,1 <= 15,0 dB(A) (Nachtzeitraum) für Allgemeine Wohngebiete überschritten werden.

Aus diesem Grund sind im Bebauungsplan Festsetzungen enthalten, die eine Verminderung der Lärmbelastung durch entsprechende Grundrissgestaltung, bei der die Schlaf- und Aufenthaltsräume zur schallabgewandten Seite angeordnet werden, vorsieht. Zusätzlich soll die Schalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel bestimmt werden. Als weitere Festsetzung zur Lärminderung dürfen an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen des Mischgebietes die Maximalwerte der DIN 18006 für Allgemeine Wohngebiete nicht überschritten werden.

13.2 Bodendenkmäler

Das Vorhandensein von Bodendenkmälern im Plangebiet ist bisher nicht bekannt. Auf den Umgang mit möglichen Funden wird in den textlichen Festsetzungen unter Hinweise und Empfehlungen hingewiesen.

13.3 Altlasten

Innerhalb des Plangebiets befinden sich 3 Altstandorte, die in der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie Wiesbaden, erfasst sind. Im Einzelnen handelt es sich dabei um:

Babenhäuser Straße 47 (Weißbinderbetrieb), mit geringem Gefährdungspotenzial,
Babenhäuser Straße 43 (Wäscherei); mit geringem Gefährdungspotenzial,
Babenhäuser Straße 39 (Druckerei) mit hohem Gefährdungspotenzial.

Vom Planungsverband Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main wurde auf einen weiteren Altstandort mit der HLUG-ID 438 001 000 001 033 hingewiesen. Eine Nachfrage beim hessischen Landesamt ergab jedoch, dass diese Altlast (Fabrikation von Fassadenkunststoffen) sich auf den Grundstücken Babenhäuser Str. 9-21 und damit außerhalb des Plangeltungsbereiches befindet.

Anmerkung: Für das Grundstück Babenhäuser Straße 39 liegt ein Gutachten aus dem Jahr 1995 über eine Untersuchung des vorgefundenen Aushubmaterials vor. Der Gutachter kam aufgrund einer Mischprobe zu dem Ergebnis, dass sich in allen zu analysierenden Parametern Unterschreitungen der Richtwerte für unbelasteten Boden ergaben und das Aushubmaterial nach den gesetzlichen Grundlagen als unbelastet einzustufen sei.

14.0 Flächenbilanz

Plangeltungsbereich ca.	22.570 qm
Verkehrsfläche ca.	3.389 qm
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich, Fußweg ca.	798 qm
Öffentliche Parkplätze ca.	945 qm
Öffentliches Grün / Eingrünung	358 qm
Fläche für die Wasserwirtschaft - Grundwassermessstelle	12 qm
Gemeinbedarfsfläche	3.891 qm
Allgemeines Wohngebiet	7.354 qm
Mischgebiet	5.823 qm

15.0 Anlagen

Folgende Anlagen sind Bestandteil der Begründung:

- Fachbeitrag zu den Umweltbelangen
- Bestandsplan Zustand / Biotoptypen

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 85/1

‚Altstadt – Nördlich der Babenhäuser Straße – Westlicher Teil‘

Stadt Dietzenbach

Fachbeitrag zu den Umweltbelangen

1.0 Einleitung

Da der vorliegende Bebauungsplan nach den Bestimmungen des § 13 a BauGB aufgestellt wird, ist die Durchführung einer Umweltprüfung bzw. die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß §§ 2 Abs. 4 und 2 a BauGB entbehrlich. Im Folgenden werden die absehbaren Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt daher nur kurz skizziert.

2.0 Vorgaben des Landschaftsplans UVF (2001)

In der Leitbildkarte ist die überplante Fläche vollständig als Siedlungsfläche mit folgenden gebietsrelevanten Entwicklungszielen dargestellt:

- Sparsamer Umgang mit der Fläche,
- Grünflächen für die Naherholung erhalten und entwickeln, für einen hohen Grünanteil sorgen,
- Versickerung erhalten und fördern.

In der Entwicklungskarte ist für das Plangebiet die Empfehlung ‚Erhaltung der Durchgrünung‘ dargestellt, und in der Überlagerungskarte ist das gesamte Plangebiet lediglich als bebauter Bereich gekennzeichnet.

Flächen mit rechtlichen Bindungen sind innerhalb der überplanten Fläche nicht zu verzeichnen.

3.0 Beschreibung und Bewertung der durch die Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen

3.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

Schutzgut Boden

Die Böden des Plangebiets sind bereits in hohem Maße durch Bebauung und Versiegelung vorbelastet. Dies gilt vor allem für die Flächen entlang der Offenbacher Straße und für Teile des Kirchengrundstücks. Auf den übrigen Flächen ist noch ein größerer Anteil unverbauter Böden mit natürlichem Standortpotenzial zu verzeichnen. Im Bereich der Grundstücke Babenhäuser Straße 39, 43 und 47 befinden sich Altstandorte, von denen der erstgenannte ein sehr hohes Gefährdungspotenzial aufweist.

Schutzgut Wasser

Fließgewässer sind von der Planung nicht betroffen. Das Plangebiet liegt in der Zone III A eines Wasserschutzgebietes. Große Teilbereiche sind bereits für bebaute und versiegelte Flächen in Anspruch genommen und stehen damit für die Versickerung von Niederschlagswasser nicht mehr zur Verfügung. Da die Neubildung des Grundwassers wegen des undurchlässigen Untergrundes nur eine sehr untergeordnete Bedeutung hat,

ist die bereits erfolgte Inanspruchnahme für den Gebietswasserhaushalt nicht sehr nachteilig. Die Nitratgehalte des Grundwassers sind in der Umgebung des Plangebietes sehr hoch.

Schutzgut Klima und Bioklima

Das Plangebiet liegt in einer klimatisch begünstigten Region, die zugleich intensiven bioklimatischen Belastungen ausgesetzt ist. Neben den bebauten Flächen mit hohen Oberflächenstrahlungstemperaturen sind auf der überplanten Fläche auch klimatisch günstigere Freiflächen zu verzeichnen. Letzteres gilt insbesondere für die Grünfläche auf dem Schulgelände, die mit ihrem wertvollen Bestand an großkronigen Laubbäumen positiv auf das Stadtklima einwirkt. Im Vergleich zu der südlich angrenzenden Altstadt ist das Areal nördlich der Babenhäuser Straße weniger stark thermisch belastet.

Schutzgut Arten und Biotope

Der östliche und südliche Teil der überplanten Fläche stellt sich als typisch strukturiertes innerstädtisches Quartier mit hohem Versiegelungs- und Überbauungsgrad dar, während der nördliche Teil mit den hinter der Bebauung gelegenen Freiflächen noch das Gepräge der ehemals ländlichen Siedlung zeigt. Dabei kommt der Grünfläche auf dem Schulgrundstück, die durch einen bemerkenswerten alten Baumbestand gekennzeichnet ist, eine ganz besondere Bedeutung zu. Im Gegensatz dazu weisen die übrigen unbebauten Freiflächen nur eine relativ geringe Lebensraumqualität auf, da hier außer vereinzelten Bäumen / Baumgruppen unter stadtoökologischen Gesichtspunkten keine erhaltenswerten Bereiche / Strukturen zu verzeichnen sind.

Schutzgüter Stadtbild und Erholung

Die Wohn- / Geschäftshäuser und die Wohnbebauung am Dr.-Heumann-Weg mit zugeordneten Grünflächen und maximal drei Geschossen weisen im Vergleich zu den östlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen eine deutlich zurückhaltendere Maßstäblichkeit auf. An der Offenbacher Straße befindet sich ein Komplex mit Kirchengebäude, Gemeindezentrum und zugeordneten Freiflächen. Die Grünfläche auf dem Gelände der Ernst-Reuter-Schule trägt mit ihrem alten Baumbestand in erheblichem Maße zur Prägung des näheren Umfeldes bei.

Für die Erholung der Bevölkerung sind derzeit lediglich die unverbauten, weniger stark vom Verkehrslärm betroffenen Haus- und Nutzgärten sowie die Grünfläche auf dem Schulgelände von Bedeutung.

Schutzgut Mensch

Die überplante Fläche ist z.T. erheblich mit Verkehrslärm belastet. Besonders betroffen sind der Kreisverkehrsplatz im Westen, die Offenbacher und westliche Babenhäuser Straße, entlang derer die Immissionsgrenz-, Richt- oder Orientierungswerte nach Berechnungen des Planungsverbandes bis zu einer Entfernung von 30 m zur Straße um bis zu $9,1 \leq 12,0$ dB(A) (Tageszeitraum) bzw. $12,1 \leq 15,0$ dB(A) (Nachtzeitraum) überschritten werden. Im Gegensatz dazu sind durch den Fluglärm keine über den Grenzwerten liegenden Belastungen zu verzeichnen.

Zu weiteren Beeinträchtigungen des Wohn- und Arbeitsumfeldes kommt es durch lufthygienische Belastungen, die vorwiegend durch den Straßenverkehr entlang der Offenbacher und Babenhäuser Straße verursacht werden.

3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Nördlich des Dr. Heumann-Weges ist im rechtskräftigen Bebauungsplan 8 a eine Gemeinbedarfsfläche – Schule festgesetzt. Hier ist nach gültigem Baurecht eine vollständige Bebauung/ Versiegelung möglich.

Insgesamt können durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans im Vergleich zum letzten rechtmäßigen Zustand ca. 1.900 m² weniger überbaut / versiegelt werden.

Schutzgüter Boden / Wasser

Durch die Realisierung der Planung wird es im Bereich der neu festgesetzten Baufenster zu einer Verminderung der bebauten / versiegelten Fläche in einer Größenordnung von ca. 1.900 m² kommen. Dies bedeutet, dass zukünftig weniger unverbaute, versickerungsfähige Bodenoberflächen mit geringer Bedeutung für die Grundwasserneubildung für eine Bebauung in Anspruch genommen werden können.

Schutzgut Klima / Bioklima

Durch die Reduzierung der bisher möglichen Bebauung und Versiegelung um ca. 1.900 m² wird es in dem bioklimatisch vorbelasteten Innenstadtbereich eher zu einer Reduzierung von klimatischen Ungunstflächen kommen. In diesem Zusammenhang ist jedoch darauf hinzuweisen, dass der klimatisch wirksame Baumbestand auf dem Schulgelände bei Umsetzung der Planung weitgehend beseitigt werden muss.

Schutzgut Arten und Biotope

Durch die geplante Bebauung wird den innerstädtischen Biozönosen – im Vergleich zum letzten rechtmäßigen Zustand - ein bisher unverbauter, zusammenhängender Lebensraum von ca. 4.000 m² entzogen. Dabei handelt es sich um Flächen mit relativ geringwertigen Biotoptypen (Nutzgarten, strukturarme Grünfläche, artenarme Ruderalbrache), die keinen nennenswerten Baumbestand aufweisen. Bei der Bilanz nicht zu berücksichtigen ist das bisherige Schulgrundstück im Norden mit seiner strukturreichen Grünfläche, wo der sehr wertvolle Bestand aus großkronigen heimischen und nichtheimischen Laubbäumen nur in sehr geringem Umfang erhalten werden kann. Dieser Eingriff ist bereits nach bestehendem Baurecht zulässig.

Schutzgüter Stadtbild und Erholung

Ein wesentliches Ziel der Planung ist die Ordnung dieses Teils der Dietzenbacher Innenstadt mit positiven Auswirkungen auf das Stadtbild. Diesen Forderungen wird durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes in vollem Umfang Rechnung getragen.

Die geplante Erweiterung von Bauflächen nördlich und südlich der Verlängerung des Dr.-Heumann-Weges und die damit verbundene Inanspruchnahme einer strukturreichen Grünfläche mit wertvollem Baumbestand werden das Stadtbild im nördlichen Teil des

Plangebietes merklich verändern. Gleichzeitig wird mit der Überbauung der Grünfläche der Verlust einer attraktiven Erholungsfläche im Innenstadtbereich verbunden sein. Diese Eingriffe sind nach derzeit gültigem Baurecht jedoch bereits zulässig und daher für die aktuelle Planung nicht relevant.

Schutzgut Mensch

Neben dem Verlust einer strukturreichen innerstädtischen Erholungsfläche kann es für das Wohn- und Arbeitsumfeld des Menschen entlang der viel befahrenen Straßen zu vermehrten Beeinträchtigungen durch Lärm- und Schadgasimmissionen aus dem Kfz-Verkehr kommen. Die beabsichtigte Schließung der Baulücke an der Dietzenbacher Straße wird für die dahinter liegenden Gebäude positive Auswirkungen haben, da durch die Errichtung dieses Gebäudes eine Abschirmung zur Babenhäuser Straße hin erfolgen wird.

Verbleibende Beeinträchtigungen

Durch die Realisierung des Bebauungsplans wird es – im Vergleich zum letzten rechtmäßigen Zustand - nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes kommen. Für das Schutzgut Arten und Biotope gilt dies nur bedingt, da für die Maßnahme eine relativ groß dimensionierte innerstädtische Freifläche in Anspruch genommen wird.



LEGENDE

Nutzung

versiegelte Fläche / geschottert

Strukturreiche Grünfläche

Nutzgarten

Strukturarme Grünfläche

Brachfläche

Bestandsbaum

Fläche, die vom Satzungsbeschluss ausgenommen ist

STADT DIETZENBACH

Bebauungsplan mit Grünordnungs-

plan Nr. 85/1

"Altstadt - Nördlich der Babenhäuser Straße - Westlicher Teil"

Zustand / Biotypen

Stand: 23.08.2005
Stand: 09.05.2007



Übersicht: Ausschnitt Gemarkung Dietzenbach

Umsatzbereich

PLANUNGSTEAM
Dipl.-Ing. D. Heide - Dipl.-Ing. K. Bader - Dipl.-Ing. D. Seiler - Udo Jochen 204 6452 Dietzenbach
Telefon: 05161 / 5500040 Fax: 05161 / 5500040 e-mail: info@planungsteam.de