



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschusses:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bebauungsverordnung (BauVÖ)
- Haushaltsgesetz (HGO)
- Hessische Bauordnung (HO)
- Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatSchG)
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (DSchG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

A PLANUNGRECHLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden
- nicht störende Handwerksbetriebe

Folgende Nutzungen sind ausschließlich im EG zulässig:

- der Versorgung des Gebietes dienende Läden
- nicht störende Handwerksbetriebe

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

MI - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind die gem. § 6 BauNVO zulässigen Nutzungen mit Ausnahme von sonstigen Gewerbebetrieben, Vergrößerungsstätten, Gartenbaubetrieben und Tankstellen. Alle zulässigen Nutzungen, außer Wohnen, sind ausschließlich im EG zulässig.

Die Nutzungen § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Flächen für den Gemeinbedarf

Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Kirche
- kulturellen, sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude

2.0 **FASSENDE GESTALTUNG**

Es sind nur helle Fassadenfarben zulässig. Grelle Fassadenfarben sind nicht zulässig.

3.0 **Einfridigungen**

WA

Strassenweise Einfridigungen an Dr.-Heumann-Weg bzw. Einfridigungen zu den Wohnstraßen sind bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Hochrempfeneinfriedungen an der Nordseite des Dr.-Heumann-Weges sind von dieser Höhe begrenzt.

Bezugsfäche für die Ermittlung der Höhe der Einfridigungen ist die Oberkante der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche bzw. der vorgelagerten Erschließungsfläche in der Mitte des Straßenzuges.

Sichtbarhöhle auf den Grundstücksgrenzen zwischen den Gebäuden einer Häusergruppe sind bis zu einer Höhe von 2,0 m und einer Länge von 4,0 m zulässig. Sie sind direkt an das Gebäude anzuschließen.

Bezugsfäche für die Ermittlung der Höhe ist die natürliche Geländeoberfläche.

WA und MI

In die festgesetzten anzupflanzenden Hecken können Mischdorn- oder Stielsträucher integriert werden. Andere Einfridigungen sind im Bereich der Hecken nicht zulässig.

4.0 **Nebenanlagen**

Möblierungsabstellplätze sind mit einer begründeten Einfridigung als Sichtschutz zu versehen. Die Begrenzung ist auf Dauer zu erhalten und bei Auflösung zu entfernen.

5.0 **Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen**

WA

In den den Gebäuden zur öffentlichen Verkehrsfläche bzw. Erschließungsfläche vorgelagerten Bereichen (Vorgartengräben) sind mind. 3 cm pro Grundstück zusammenhängend gärtnerisch zu gestalten.

WA und MI

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu mind. 50% gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Bei Gehplatzanpflanzungen sind die Bäume und Sträucher der Pflanzstellen zu verwenden.

Städte-, Carpin-, Ulmen- und sonstige Nierenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zählen nicht zu den nicht überbauten Flächen.

6.0 **Gestaltung der Steilstückpfosten, Zufahrten und Zuwegungen**

WA und MI

Die Steilstückpfosten, Zufahrten und Zuwegungen sind mit einer wasserabsorbierenden Befestigung zu versehen.

7.0 **Werbeanlagen**

Die Gestaltung der Werbeanlagen ist mit der Stadt Dietzenbach abzustimmen.

Zulässig sind flächendeckende Werbeanlagen, wie Schilder, Plakate, Werbetafeln. Die Anlagen müssen sich nach Umfang, Anordnung, Farbgestaltung und Gestaltung der Architektur des umgebenden Gebäudes unterordnen und dürfen wesentliche Bauteile und/oder Gliederungselemente des Gebäudes verdecken. Werbeanlagen, die die Sichtbarkeit der Straße unzulässig, Werbeanlagen sind nur bis zur Brüstungshöhe der Fenster des 1. OG zulässig. Nicht zulässig ist die Errichtung von Werbeanlagen als regellose Anhäufung, in gleicher Farbgebung und ohne sachliche Bedeutung. Werbeanlagen, die die benachbarte Wohnanlage beeinträchtigen, sind unzulässig. Das Aufstellen von Werbemasten o.ä. ist nicht zulässig. Fahrtenwerbung ist nicht zulässig.

8.0 **Pflanzlisten**

1. Bäume

- Feld-Ahorn
- Kugelahorn
- Rinde
- Weißbuche/Himalayabuche
- Hainbuche
- Wittholz
- Zierapfel in Kultur
- Wildrosen
- Corylus avellana 'Contorta'
- Prunus cerasifera 'Wodij'
- Spierling
- Sorbus domestica
- Sorbus torminalis
- Schwedische Mehlbeere
- Sorbus intermedia
- Kugelkirsche
- Robinie
- Rosmarin
- Sanddorn
- Blumenrose
- Ostrya carpinifolia
- Crataegus laevigata
- Hippophae rhamnoides
- Fraxinus ornus 'Louisa Lady'
- Obstbaum als Hochstamm in alten, regionalen Sorten

2. - Sträucher

- Hartnelke
- Kornelsrose
- Hasel
- Hunds-Rose
- Wolfs-Schneeball
- Pflaumenhirsch
- Gewöhnliche Felsenbirne
- Wiesensilberkirsche
- Kreuzdorn
- Wies-Rose
- Blüher-Rose
- Acker-Rose
- Hunds-Rose
- Thun-Holunder

Corpus sanguineus

Coronaria

Rosa canina

Rosa dumalis

Ulmus glabra

Eucryphus europaeus

Amelanchier ovalis

Rhamnus cathartica

Rosa rugosa

Rosa multiflora

Rosa arvensis

Rosa rubiginosa

Hippophae rhamnoides

Fraxinus ornus 'Louisa Lady'

Obstbaum als Hochstamm in alten, regionalen Sorten

3. - Sträucher

Corpus sanguineus

Coronaria

Rosa canina

Rosa dumalis

Ulmus glabra

Eucryphus europaeus

Amelanchier ovalis

Rhamnus cathartica

Rosa rugosa

Rosa multiflora

Rosa arvensis

Rosa rubiginosa

Sambucus racemosa

Zusätzlich sind andere heimische Hecken zulässig.

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Der Geländebruch des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Zone III a des "Wasserschutzzgebietes für die Wasserverwaltung Hintermark, Petershausen, Martinssee, Jögersheim und Dietzenbach" des Zweckverbandes Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach. Die für die jeweiligen Schutzzonen geltenden EU- und Vorordnungen sind zu beachten.

D HINWEISE UND ERMITTLUNGEN

Bodenarten

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodenmineralien wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverbundungen und Fundgegenstände z.B. Scherben, Steinpflaster, Skelettereste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 (IDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Denkmalpflege (AbD) zu melden. Fundgegenstände und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 (IDSchG)). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung zu rechnen. Der Fundort wird dokumentiert, es wird darüber gejedet, ob die mit Erdarbeiten betroffenen Anlagen entsprechend zu befreien sind.

Altlastenplan / Altstandorte

Innerhalb des Plangebiets befinden sich 3 Altstandorte, die im Altstandortatlas des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie Wiesbaden erfasst sind. Ein Altstandort ist dabei um: Babenhäuser Straße 47 (Weissbacher Straße), mit geringem Gefährdungspotenzial, Babenhäuser Straße 43 (Wäscherei), mit geringem Gefährdungspotenzial.

Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausgrabungen weitere bisher unbekannte Altlasten entdeckt werden. Dabei kann es sich um ausgeweiste, gefährdungsfähige Stoffe handeln. Um eine Gefährdung zu verhindern und die ordnungsgemäße Beseitigung der Altlasten zu gewährleisten (Abfuhr zu einem neu eingerichteten Deponievennemittel (versuchtes Entrich oder Altstandortmanagement) unverzüglich dem Regierungspräsidium Darmstadt (Dpr.)/IVDA (4.1.5)) anzuzeigen.

Für das Grundstück Babenhäuser Straße 39 liegt ein Gutachten aus dem Jahr 1995 über einen Untergrunduntersuchung (Udu) vor. Das Gutachten auf der Basis der untersuchten Rüttelpfähre für unbelastete Böden ergab und das Ausbaumaterial nach den gesetzlichen Grundlagen als unbelastet einzuschätzen sei.

Absrand der Bäume zu den Leitungen

Bei den Baumplanierungen ist ein Mindestabstand gemäß Anforderungen der jeweiligen Leittragerrichtlinie zu den Leitungen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstands sind die Kabel bzw. Leitungen vor schädlichen Wurzelwirkungen zu schützen.

Behandlung des Niederschlagswassers

Das auf den Dachflächen einfallende Niederschlagswasser soll in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser oder für die Grundwackelbewässerung genutzt werden.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist grundsätzlich eine Genehmigung der Unteren Wasserbehörde erforderlich.

Auf die Zisterneinstellung der Stadt Dietzenbach wird hingewiesen.

Betriebswasseranlagen (z. B. Zisternen oder Brunnen) müssen gem. § 13 (3) Trinkwasserordnung vom 21. Mai 2001 fiktiv angezeigt werden.

Stellplatzgestaltung

Auf die Stellplatzgestaltung der Stadt Dietzenbach wird hingewiesen.

Mutterboden

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Oberfläche ausgetragen wird, ist gem. § 202 BauGB in nutzbarer Zustand zu erhalten und vor Vermischung und Verdegradation zu bewahren. (Schutz des Mutterbodens erfolgt bei Bergbau durch Abscheiden und Lagerung gemäß DIN 18915, Blatt 3.)

Solaranlagenförderung

Die Ausstattung der Gebäude mit Sonnenkollektoren für Warmwasserzeugung und / oder Fotovoltaikanlagen zur Stromerzeugung wird empfohlen.

Schutz der Gebäude vor Grundwasser

Es wird empfohlen, vor Beginn der Bauarbeiten bei den zuständigen Wasserbehörden (Landrat, Regierungspräsidium) Auskünfte über den zu erwartenden Grundwassersstand einzuholen und die Auswirkungen der eingeplanten Gebäudebereiche bzw. die Kellerausbauwände und Bodenbereiche gegen überkommendes Wasser wasserdicht zu absichern.

Die genannten baulichen Vorkehrungen werden auch bei Auftreten von Schichtwasser empfohlen.

1.4 Dachaufbauten

WA und MI

Gäben sind zulässig. Sie sind als Einzelgäben auszuführen; Giebelbänder sind nicht zulässig. Auf einer Dachfläche darf nur eine Giebelform zur Ausführung kommen.

Die maximale Giebelbreite beträgt 3,0 m.

Die Giebelaußenwand ist mindestens 0,5 m von der Außenwand zurückzusetzen.

Zwerchgiebel sind zulässig. Ihre maximale Breite beträgt 4,5 m.

Der Abstand von Gäben bzw. zwischen Gäben und Zwerggiebeln muss mindestens 1,0 m betragen.

Der Giebelraum / Zwerggiebelraum muss mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptdach - Firstes liegen.

WA

Die Gesamtlänge der Gäben bzw. der Zwerggiebel darf 1/2 der Traufhöhe des Gebäudes nicht überschreiten.

MI

Die Gesamtlänge der Gäben bzw. der Zwerggiebel darf 2/3 der Traufhöhe des Gebäudes nicht überschreiten.

VERFAHRENÜBERSICHT

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnungsversammlung der Kreisstadt Dietzenbach hat in ihrer Sitzung am 16.12.2004 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Dietzenbach, den 27.07.2009

Erster Stadtrat

Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Festlegung des Untersuchungrahmens und Abstimmung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Soping) gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 11.09.2007 bis 05.10.2007 statt.

Dietzenbach, den 27.07.2009

Erster Stadtrat

Frühzeitige Beteiligung der Bürger

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand am 04.09.2007 statt.

Dietzenbach, den 27.07.2009

Erster Stadtrat

Offenlagebeschluss

Die Stadtverordnungsversammlung der Kreisstadt Dietzenbach hat in ihrer Sitzung am 22.09.2008 den Entwurf des Bebauungsplanes zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Offenlage wurde von 20.11.2008 bis zum 22.12.2008 durchgeführt.

Dietzenbach, den 27.07.2009

Erster Stadtrat

Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 18.11.2008 bis zum 22.12.2008 statt.

Dietzenbach, den 27.07.2009

Erster Stadtrat

Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnungsversammlung der Kreisstadt Dietzenbach hat in ihrer Sitzung am 20.03.2009 den Bebauungsplan als Satzung bekanntgemacht.

Die Bebauung ist ab dem 01.04.2009 in Kraft getreten.

Dietzenbach, den 27.07.2009

Erster Stadtrat

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan ist als Satzung bekanntgemacht.

Dietzenbach, den 27.07.2009

Erster Stadtrat

Der Bebauungsplan hat Rechtskraft erlangt am 10.04.2009.

Dietzenbach, den 27.07.2009

Erster Stadtrat

STADT DIETZENBACH

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 85/1

"Altstadt - Nördlich der Babenhäuser Straße - Westlicher Teil"

Stand: Februar 2009

ohne Maßstab

Übersicht: Ausschnitt Gemarkung Dietzenbach

PLANUNG: PLANUNGSTEAM

Dipl.-Ing. D. Siebert

Liebigstraße 25A

54293 Darmstadt

Tel.: 06151 / 536009-0

e-mail: info@planungsteam-hn.de