



### Zeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauNVO und BauN

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauNVO

- MK** Kerngebiet (MK) § 7 BauNVO
- z.B. III** höchstmögliche Anzahl der Vollgeschosse § 20 BauNVO
- z.B. II-IV** Mindestanzahl und höchstmögliche Anzahl der Vollgeschosse § 16 (4) BauNVO
- \*** Bezugspunkt nördlich angrenzende Verkehrsfläche

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

- Baugrenze**
- Baulinie**
- Baulinie (Stellplätze)**
- überbaubare Grundstücksfläche**
- nicht überbaubare Grundstücksfläche**

Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 (1) 4 BauNVO

- ST** Fläche für Stellplätze und Zufahrten

**TGa** Fläche für Tiefgaragen

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) 11 BauNVO

- STra** Straßenverkehrsfläche
- STra\*** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- P** hier: öffentliche Parkfläche
- FW** hier: Fußweg / Bereich für Fußgänger

Versorgungsflächen § 9 (1) 12 BauNVO

- ST** Fläche für Elektrizität

Hauptwasserleitungen § 9 (1) 13 BauNVO

- ST** Hauptwasserleitung - unterirdisch

Gehrecht § 9 (1) 21 BauNVO

- ST** Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a BauNVO

- ST** Flächen zum Anpflanzen von sonstiger Bepflanzung

anpflanzender Baum

Wandbegrünung

Erhaltung von Bäumen § 9 (1) 25b BauNVO

zu erhaltender Baum

Sonstige Pflanzzeichen

- ST** Grenze des räumlichen Pflanzungsbereiches § 9 (7) BauNVO
- ST** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder des Maßes der Nutzung
- MK-2** Kennziffern der Baugebiete

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzonenverordnung (PlanzV)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HNatSchG)
- Hessisches Wassergesetz (HWVG)
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (DSchG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

### A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauNVO)

**MK-1, MK-2 - Kerngebiet (§ 7 BauNVO)**

Zulässig sind folgende Nutzungen:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgelände,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Sonstige Wohnungen.

Unzulässig sind folgende Nutzungen:

- Vergnügungsstätten,
- Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe mit der Nutzung Bordell,
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen.

Die gemäß § 7 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### 2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauNVO)

#### 2.1 Zulässige Grundfläche (§ 9 (1) 2 BauNVO, § 19 BauNVO)

Auf der Festsetzung einer GRZ wird verzichtet. Die zulässige Grundfläche sowie die zulässige Grundfläche für Stellplätze und Tiefgaragen sind über die in den zeichnerischen Festsetzungen dargestellte überbaubare Fläche bzw. Fläche für Stellplätze und Tiefgaragen definiert.

#### 2.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauNVO i.V.m. § 23 (2) 3 und (3) BauNVO)

Ein Überschreiten der Baugrenzen kann für untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Treppenanlagen und Rampen bis zu einer Tiefe von maximal 2,0 m zugelassen werden. Der erforderliche Lichtraum zu öffentlichen Verkehrsanlagen ist zu beachten.

Ein Zurücktreten des Baukörpers von der Baulinie ist gem. § 23 (2) 3 BauNVO bis zu einer Tiefe von 2,0 m zulässig.

#### 2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1 BauNVO, § 18 BauNVO)

#### 2.3.1 Geschossigkeit

Die zulässige Vollgeschosse sind durch Planschrieb festgesetzt. Den Höhenbezugspunkt bildet die Babenhäuser Straße.

Bei den mit \* gekennzeichneten zulässigen Vollgeschossen bildet die nördlich angrenzende Verkehrsfläche den Höhenbezugspunkt.

#### 3.0 Tiefgaragen, Stellplätze, Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauNVO i.V.m. § 12, 14 BauNVO)

Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche sowie innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig. Zusätzlich sind auf der nicht überbaubaren Fläche des 'MK-1' 38 Stellplätze zulässig.

#### 4.0 Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) 24 BauNVO)

Erlang der Babenhäuser Straße ist die Schalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel zu bestimmen.

Bei Bedarf sind entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen (z.B. Aufenthalts- und Schlafräume durch entsprechende Grundrissgestaltung zur schallabgewandten Seite ausrichten, Einbau entsprechender Schallschutzfenster usw.).

#### 5.0 Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 (1) 25a,b BauNVO)

**Erhaltung:**

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und während der Bauphase wirksam vor Beschädigungen zu schützen. Abgegangene Gehölze sind entsprechend zu ersetzen.

**Anpflanzung:**

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Anpflanzfläche im Norden des Plangebietes sind unter den anzuflanzenden Bäumen niedrigwüchsige blühende Sträucher anzuflanzeln und dauerhaft zu erhalten.

Je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ist 1 Laubbaum (Stammumfang mind. 14/16 cm) der Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bestandsbäume können angerechnet werden. Nadelbäume sind nicht zulässig.

Die Standorte der in der Planzeichnung festgesetzten anzuflanzenden Bäume sind als prinzipielle Standorte zu verstehen. Eine Verschiebung um bis zu 5,0 m ist zulässig. Die anzuflanzenden Bäume sind mit einer Pflanzscheibelpflanzung von mindestens 6 qm zu versehen.

#### 6.0 Dachbegrünung

Mindestens 50% der Flachdachflächen sowie der Flächen der flach geneigten Dächer sind zu begrünen.

#### 7.0 Fassaden- und Wandbegrünung

Die in der Planzeichnung festgesetzte Wandbegrünung ist mit Rank- und Kletterpflanzen durchzuführen. Es sind Rank- und Kletterpflanzen der Pflanzliste 3 vorzusehen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

Fassadenbereiche ohne Fenster- oder Türöffnungen sind ab einer Größe von 100 qm mit Rank- und Kletterpflanzen der Pflanzliste 3 zu begrünen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

#### 8.0 Pflanzlisten

**1 - Bäume**

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Kugelahorn	<i>Acer platanoides globosum</i>
Rotahorn	<i>Acer rubrum 'Red Sunset'</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Weißbirke/Himalayabirke	<i>Betula utilis</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Wildahorn	<i>Malus sylvestris</i>
Zierahorn in Sorten	<i>Malus in Sorten</i>
Wildbirne	<i>Pyrus pyramidalis</i>
Chinesische Wildbirne	<i>Pyrus calleryana</i>
Blutpflaume	<i>Prunus cerasifera 'Woodii'</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Spielerling	<i>Sorbus domestica</i>
Elsbere	<i>Sorbus torminalis</i>
Melbire	<i>Sorbus aria</i>
Schwedische Melbire	<i>Sorbus intermedia</i>
Kugelrobinie	<i>Robinia globosum</i>
Baumthaus	<i>Corylus colurna</i>
Rotdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>
Blumenesche	<i>Fraxinus ornus 'Louisa Lady'</i>
	Obstbäume als Hochstamm in alten, regionalen Sorten

**2 - Sträucher**

Heidekraut	<i>Calluna vulgaris</i>
Besenginster	<i>Cytisus scoparius</i>
Strauchwicke	<i>Coronilla emerus</i>
Felsenispis	<i>Cotoneaster integerrimus</i>
Schwarzer Ginster	<i>Cytisus nigricans</i>
Plattenhäutchen	<i>Eucynon europaeus</i>
Schnee-Heide	<i>Erica carnea</i>
Deutscher Ginster	<i>Genista germanica</i>
Rostrote Alpenrose	<i>Rhododendron ferrugineum</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Bibernell-Rose	<i>Rosa pimpinellifolia</i>
Heidelbeere	<i>Vaccinium myrtillus</i>

**3 - Rank- und Kletterpflanzen**

heimlich	<i>Clematis vitalba</i>
Walrebe	<i>Humulus lupulus</i>
Höpfen	<i>Hedera helix</i>
Efeu	
Nicht heimlich	
Geißblatt	<i>Lonicera xylosteum</i>
Blaugrün	<i>Wisteria sinensis</i>
Schlingendotterich	<i>Passiflora suberita</i>
Immergrünes Geißblatt	<i>Lonicera henryi</i>
Pfeifenwinde	<i>Aristolochia macroplytha</i>
Kletterhortensie	<i>Hydrangea petiolaris</i>

### B

#### BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN gem. § 81 (1) und (4) HBO

#### 1.0 Dachform und Dachneigung

Es sind nur Flachdächer und fach geneigte Dächer bis 15° zulässig.

#### 2.0 Fassadengestaltung

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

#### 3.0 Einfriedigungen

Stacheldrahtzäune und 'Nalodraht' sind unzulässig.

#### 4.0 Nebenanlagen

Mülltonnenabstellplätze sind mit einer Einfriedigung als Sichtschutz zu versehen. Die Einfriedigung ist mit Rank- und Kletterpflanzen der Pflanzliste 3 zu begrünen.

#### 5.0 Gestaltung der Stellplatzflächen, Zufahrten und Zuwegungen

Stellplatzflächen, Zufahrten und Zuwegungen sind mit einer hellen Befestigung zu versehen. Die nicht unterbauten Stellplatzflächen, Zufahrten und Zuwegungen sind wasserdrainierbar auszuführen.

Die Stellplatzflächen an der östlichen Grundstücksgrenze des 'MK-2' sind mit einer Pergola zu überstellen. Die Pergola ist mit Rank- und Kletterpflanzen der Pflanzliste 3 zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

#### 6.0 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke d.h. Grundstücksflächen im Sinne des § 9 (1) HBO (Stellplätze und sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zählen nicht dazu) sind zu mindestens 30% gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Bei Gehölz-anpflanzungen sind die Bäume und Sträucher der Pflanzlisten zu verwenden.

#### 7.0 Werbeanlagen

Die Gestaltung der Werbeanlagen ist mit der Stadt Dietzenbach abzustimmen.

Zulässig sind blendfreie Werbeanlagen nur als Eigenwerbung am Ort der Leistung. Die Anlagen müssen sich nach Umfang, Anordnung, Werkstoff, Farbe und Gestaltung der Architektur des jeweiligen Gebäudes unterordnen und dürfen wesentliche Bauteile und/oder Gliederungselemente nicht verdecken oder überschneiden. Überdimensionale bildliche Darstellungen sind unzulässig. Werbeanlagen sind nur bis zur Brüstungshöhe der Fenster des 1. OG zulässig. Nicht zulässig ist die Errichtung von Werbeanlagen als regiospezifische Anhängelung, in greiner Farbgebung und/oder mit wechselndem oder bewegtem Licht. Lichtemissionen, die die benachbarte Wohnnutzung beeinträchtigen, sind unzulässig.

Das Aufstellen von Werbemastern o.ä. ist nicht zulässig; Fahnenwerbung ist nicht zulässig.

### C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Zone III A des "Wasserschutzgebietes für die Wasserwerke Hintermark, Patershausen, Marliese, Jügesheim und Dietzenbach" des Zweckverbandes Wasser-Versorgung Stadt und Kreis Offenbach. Die für die jeweiligen Schutzzonen geltenden Ge- und Verbote sind einzuhalten.

### D HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

#### Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Es wird darum gebeten, die mit den Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu belehren.

#### Altablagerungen / Altstandorte

Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungsarbeiten bisher unbekannte Alt-ablagerungen angeschnitten werden. Dabei kann es sich um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um eine Gefährdung zu vermeiden und die ordnungsgemäße Beseitigung der Abfallstoffe gem. § 4 (1) AbfG (AbfG) zu gewährleisten, sind neu entdeckte Bodenverunreinigungen (ver-seuchtes Erdreich oder Abfallablagerungen) unverzüglich dem Regierungspräsidium Darmstadt, Ab-teilung Umwelt Darmstadt (Dez. IV/DA 41.5) anzuzeigen.

#### Abstand der Bäume zu den Leitungen

Bei den Baupflanzungen ist ein Mindestabstand gemäß Anforderungen der jeweiligen Leitungsträger zu berücksichtigen. Bei Überschreitung dieses Abstandes sind die Kabel bzw. Leitungen vor schädlichen Wurzeleinwirkungen zu schützen.

#### Behandlung des Niederschlagswassers

Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser oder für die Grundstücksbewässerung zu nutzen.

Auf die Zisternensatzung der Stadt Dietzenbach wird hingewiesen.

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

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

#### Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Dietzenbach wird hingewiesen.

#### Solarenergienutzung

Die Ausstattung der Gebäude mit Sonnenkollektoren für Warmwassererzeugung und/oder Fotovoltaik-anlagen zur Stromerzeugung wird empfohlen.

#### Schutz der Gebäude vor Grundwasser

Es wird empfohlen, vor Beginn der Baumaßnahmen bei den zuständigen Wasserbehörden (Landrat, Regierungspräsidium) Auskünfte über den zu erwartenden Grundwasserstand einzuholen und die Außenwände der eingebundenen Gebäudebereiche bzw. die Kelleräußenwände und Bodenbereiche gegen drückendes Wasser wasserdicht auszubilden.

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

### Verfahrensübersicht

#### Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Dietzenbach hat in ihrer Sitzung am 16.12.2004 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.01.2005 amtlich bekannt gemacht.

Dietzenbach, den 22.12.2009

Bürgermeister

#### Frühzeitige Beteiligung der Behörden

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

Dietzenbach, den 22.12.2009

Bürgermeister

#### Frühzeitige Beteiligung der Bürger

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

Dietzenbach, den 22.12.2009

Bürgermeister

#### Offenlagebeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Dietzenbach hat in ihrer Sitzung am 07.09.2009 den Entwurf des Bebauungsplanes zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Offenlage wurde vom 21.09.2009 bis zum 19.10.2009 durchgeführt.

Dietzenbach, den 22.12.2009

Bürgermeister

#### Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 21.09.2009 bis zum 19.10.2009 statt.

Dietzenbach, den 22.12.2009

Bürgermeister

#### Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Dietzenbach hat in ihrer Sitzung am 14.12.2009 den Bebauungsplan einschließlich der im Bebauungsplan enthaltenen Gestaltungsatzung gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Dietzenbach, den 22.12.2009

Bürgermeister

Der Bebauungsplan hat Rechtskraft erlangt am 23.12.2009

Dietzenbach, den 01.04.2010

Bürgermeister

### STADT DIETZENBACH

### Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 85/2

### "Altstadt - Nördlich der Babenhäuser Straße - Östlicher Teil"

gem. § 13a BauGB

Stand: 15.06.2009

ohne Maßstab Übersicht: Ausschnitt Gemarkung Dietzenbach

PLANUNGSTEAM  
Dipl.-Ing. D. Siebert  
Telefon: 06151 / 539309-0  
Liesingstraße 25A  
64293 Darmstadt  
Fax: 06151 / 539309-28  
e-mail: info@planungsteam-hrs.de