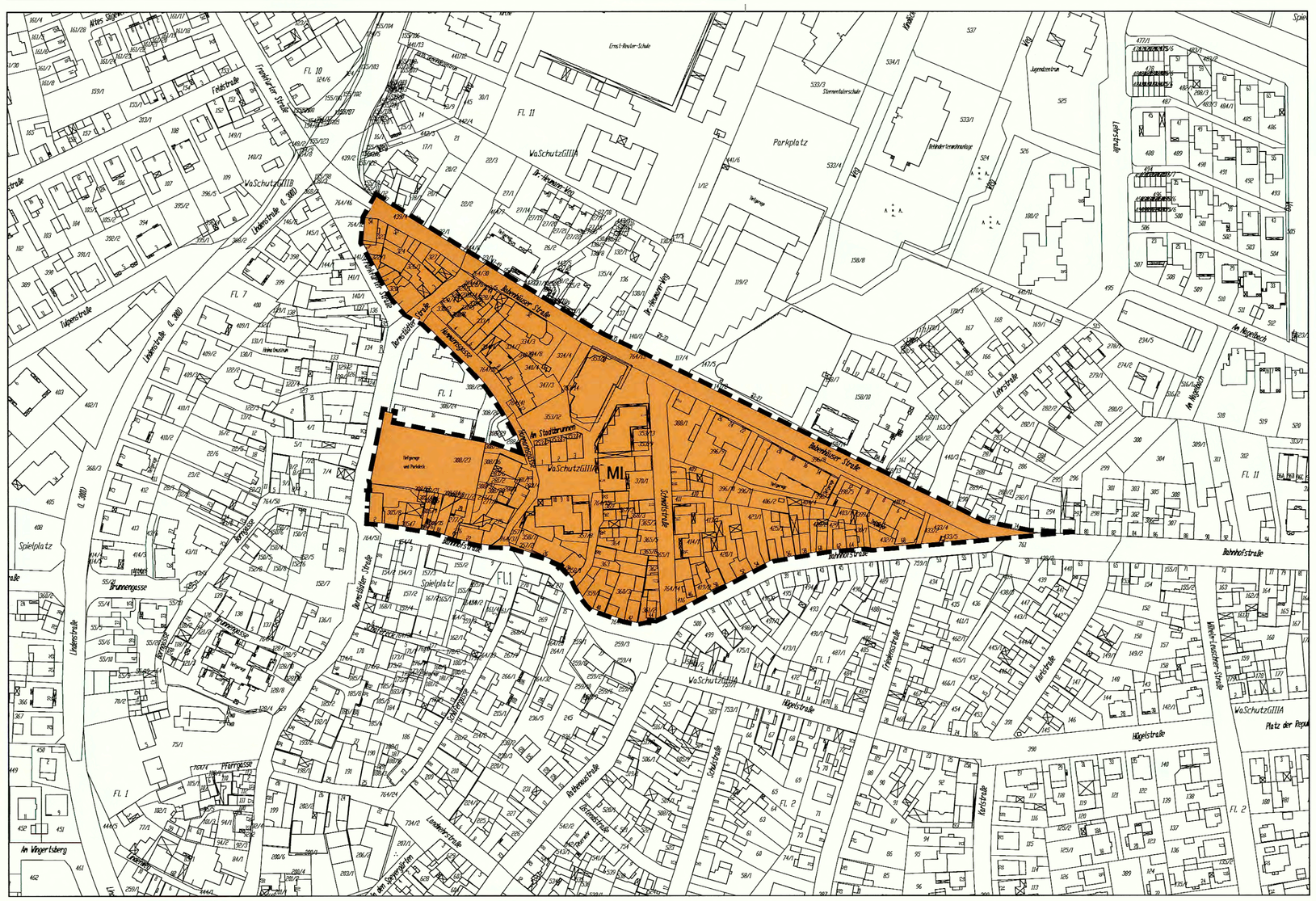
## Bebauungsplan Nr. 87 "Altstadt - Südlich der Babenhäuser Straße zwischen Bahnhofstraße/Darmstädter Straße/Frankfurter Straße" M 1:2000




## Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung

**Art der baulichen Nutzung**
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)**

MI — Mischgebiet
(§ 6 BauNVO i.V.m.
§ 1 Abs. 4 bis Abs. 9 BauNVO)

**Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

## Textliche Festsetzungen

Einfacher Bebauungsplan zur Erhaltung und Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches „Altstadt" der Stadt Dietzenbach.

**I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO**

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

**Mischgebiet mit Nutzungseinschränkungen** **MI**
**(§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO)**

Allgemein zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO:

- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe,
- Sonstige Gewerbebetriebe, die auf Darstellung oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind (z.B. Bordelle),
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO einschließlich Spielhallen sowie Vergnügungsstätten, die der Erzielung von Gewinnen durch Wetten oder Ähnliches dienen und Einrichtungen, die dem Aufenthalt und/oder der Bewirtung von Personen dienen, und in denen gleichzeitig Glücksspiele nach § 284 Strafgesetzbuch, Wetten, Sportwetten oder Lotterien angeboten werden.

## Textliche Festsetzungen

2. **Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Entlang der Babenhäuser Straße, Darmstädter Straße und der Bahnhofstraße bis zur Einmündung der Schmidtstraße sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Immissionen aus Verkehrslärm für Wohnungen und Aufenthaltsräume bauliche Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Nach DIN 4109 sind zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 einzuhalten.

Die Aufenthalts- und Schlafräume sind durch entsprechende Grundrissgestaltung zur schallabgewandten Seite auszurichten.

Der Beurteilungspegel und der maßgebliche Außenlärmpegel sind nach DIN 4109 zu bestimmen.

**II. Nachrichtliche Übernahme**

3. **Wasserschutzgebiet**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Zone III A und III B der Wassergewinnungsanlagen Wasserwerk Dietzenbach des Zweckverbandes Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach. Die Ver- und Gebote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

4. **Denkmalschutz**

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein Bodendenkmal (Verkehrswege, mittelalterliche /neuzeitliche Siedlung).

**III. Hinweise und Empfehlungen**

5. **Einfacher Bebauungsplan**

Dieser Bebauungsplan bestimmt die Zulässigkeit von Vorhaben nur im Rahmen seiner Festsetzungen (einfacher Bebauungsplan). Gemäß § 30 Abs. 3 BauGB richtet sich die Zulässigkeit im übrigen nach § 34 BauGB.

6. **Artenschutz**

Bei baulichen Maßnahmen, Um- bzw. Erweiterungsmaßnahmen an vorhandenen Gebäuden ist vorab sicherzustellen, dass keine besonders geschützten Arten bzw. Arten der FFH-Richtlinie beeinträchtigt werden.

7. **Stellplatzsatzung der Stadt Dietzenbach**

Die Satzung über Stellplätze und Garagen der Stadt Dietzenbach vom 01.06.1995 ist zu beachten.

8. **Zisternensatzung der Stadt Dietzenbach**

Die Satzung über das Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser der Stadt Dietzenbach vom 05.02.2006 ist zu beachten.

9. **Bodendenkmäler (§ 20 DenkmalSchG)**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde des Kreises Offenbach ist rechtzeitig vor Beginn aller Erdarbeiten zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist. Aus dem Umfeld des Bebauungsplanes sind archäologische Fundstellen bekannt. Sollten Bodendenkmäler auftreten, ist ausreichend Zeit für eine fachgerechte Bergung einzuräumen.

## Verfahrensübersicht

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach hat in ihrer Sitzung am 08.12.2008 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Dietzenbach, den 20. DEZ. 2011
Bürgermeister

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Zur frühzeitigen Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger fand am 09.06.2009 eine Bürgeranhörung gem. § 3 Abs. 1 BauGB statt.

Dietzenbach, den 20. DEZ. 2011
Bürgermeister

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Festsetzung des Untersuchungsrahmens und Abstimmung von Umfang und Detaillierung der Umweltprüfung (Scoping) gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 27.05.2009 bis zum 26.06.2009 statt.

Dietzenbach, den 20. DEZ. 2011
Bürgermeister

ERSTER OFFENLAGEBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt 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 28.09.2009 bis zum 26.10.2009 durchgeführt.

Dietzenbach den 20. DEZ. 2011
Bürgermeister

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 28.09.2009 bis zum 26.10.2009 statt

Dietzenbach den 20. DEZ. 2011
Bürgermeister

ERSTER SATZUNGSBESCHLUSS

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

Dietzenbach, den 20. DEZ. 2011
Bürgermeister

ZWEITER OFFENLAGEBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach hat in ihrer Sitzung am 07.09.2009 den Entwurf des Bebauungsplanes zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Aufgrund eines Verfahrensfehlers in der amtlichen Bekanntmachung zur Offenlage des Bebauungsplanes wurde die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.02.2011 bis zum 16.03.2011 erneut durchgeführt.

Dietzenbach, den 20. DEZ. 2011
Bürgermeister

ZWEITER SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach hat in ihrer Sitzung am 30.05.2011 den Bebauungsplan einschließlich der im Bebauungsplan enthaltenen Gestaltungssatzung gem. § 10 BauGB i. V. m. § 214 Abs. 4 BauGB, erneut als Satzung beschlossen.

Dietzenbach, den 20. DEZ. 2011
Bürgermeister

## Verfahrensübersicht

INKRAFTTRETEN

Dieser Bebauungsplan ist als Satzung bekanntzumachen.

Dietzenbach, den 20. DEZ. 2011
Bürgermeister

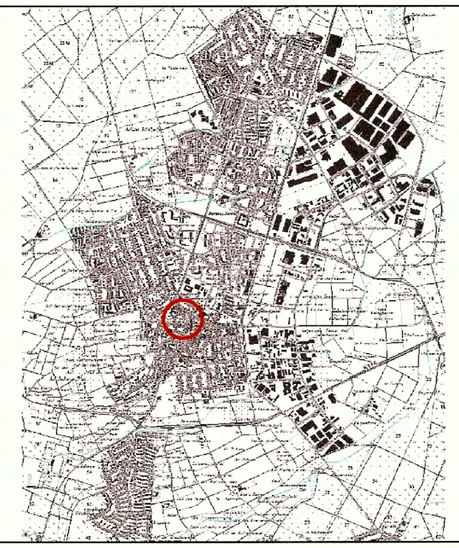
Der Bebauungsplan hat Rechtskraft erlangt am 29. DEZ. 2011

Dietzenbach, den 03. JAN. 2012
Bürgermeister

## Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. vom 18.06.2002 (GVBl. I 2002, S. 274), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 06.09.2007 (GVBl. I S. 548)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)
- **Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Hessisches Naturschutzgesetz HENatG) vom 04.12.2006 (GVBl. I S. 619), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12.12.2007 (GVBl. I S. 851)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 06.05.2005 (GVBl. I, S. 305), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 19.11.2007 (GVBl. I S. 792)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) ) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I, S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.08.2009 (BGBl. I S. 2723)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F. vom 25.06.2005 (BGBl. I, S. 1757), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.08.2009 (BGBl. I S. 2723)
- **Hessisches Denkmalschutzgesetz** (DSchG) i. d. F. vom 05.09.1986 (GVBl. I, S. 262, 270), zuletzt geändert am 06.09.2007 (GVBl. I S. 548)

# Kreisstadt Dietzenbach



# Bebauungsplan Nr. 87

## "Altstadt - Südlich der Babenhäuser Straße zwischen Bahnhofstraße/Darmstädter Straße/ Frankfurter Straße"


**Planung erstellt von:**

PLANUNGSGRUPPE ● DARMSTADT

Alicenstraße 23 — 64293 Darmstadt
Telefon (06151)9950-0 — Telefax (06151)995022


M 1 : 2.000

Satzungsexemplar
Stand: 05.11.2009