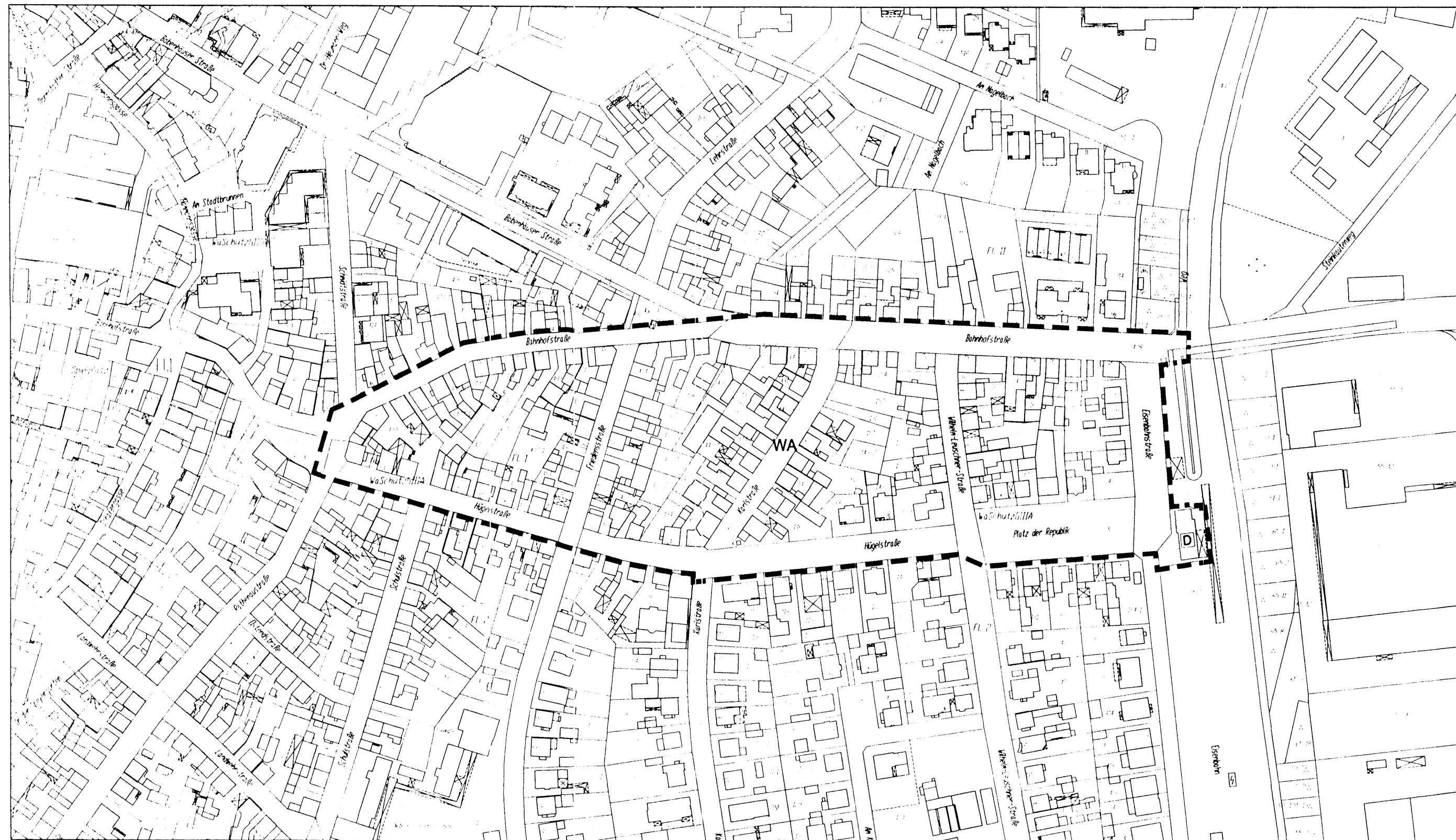




Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO i.V.m.
§ 1 Abs. 4 bis Abs. 9 BauNVO)

Regelungen für den Denkmalschutz

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Einzelanlagen, die dem
Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungs-
bereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Textliche Festsetzungen

Einfacher Bebauungsplan zur Erhaltung und Stärkung der Altstadt der Stadt Dietzenbach
als Wohnstandort.

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

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

Allgemeines Wohngebiet mit Nutzungseinschränkungen
(§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO)

WA

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen.
- Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:

- Tankstellen,
 - Gartenbaubetriebe und
 - Sonstige Gewerbebetriebe, die auf Darstellungen und Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind (z.B. Bordelle).
- 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 Eisenbahnstraße, Bahnhofstraße (bis Einmündung Babenhäuser Straße), Hügelstraße, Friedensstraße sowie Wilhelm-Leuschner-Straße sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Immissionen aus Verkehrs- und Schienenlärm für Wohnungen und Aufenthaltsräume bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.
-
- Für das östlich der Eisenbahnstraße festgesetzte Allgemeine Wohngebiet sind aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen aufgrund der Belastung durch Schienenlärm zu ergreifen.

Textliche Festsetzungen

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. Schlafräume und Aufenthaltsräume an Fassaden, deren Außenlärmpegel nachts 50 dB(A) überschreitet, sind mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen zu versehen.

II. Nachrichtliche Übernahme

3. Wasserschutzgebiet (§ 9 Abs. 6 BauGB)

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

4. Denkmalschutz

Der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindliche Bahnhof (Eisenbahnstraße 2) ist als Einzelanlage durch das Denkmalschutzgesetz geschützt.
Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein Bodendenkmal (mittelalterliche /neuzzeitliche Siedlung, Verkehrswege, vorgeschichtliche 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 Kreistadt Dietzenbach hat in ihrer Sitzung am **08.12.2008** gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am **14.02.2009** amtlich bekannt gemacht.Dietzenbach, den 15.12.2009.....

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 **27.05.2009** bis **26.06.2009** statt.Dietzenbach, den 15.12.2009.....

Bürgermeister



Frühzeitige Beteiligung der Bürger

Zur frühzeitigen Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger fand am **09.06.2009** eine Bürgerinformationsveranstaltung gem. § 3 Abs. 1 BauGB statt.Dietzenbach, den 15.12.2009.....

Bürgermeister



Offenlagebeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Kreistadt 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 15.12.2009.....

Bürgermeister



Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom **28.09.2009** bis zum **26.10.2009** statt.Dietzenbach, den 15.12.2009.....

Bürgermeister



Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Kreistadt Dietzenbach hat in ihrer Sitzung am **14.12.2009** den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.Dietzenbach, den 15.12.2009.....

Bürgermeister



Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan ist als Satzung bekanntzumachen.

Dietzenbach, den 15.12.2009.....

Bürgermeister

Der Bebauungsplan hat Rechtskraft erlangt am **23.12.2009**.Dietzenbach, den 25.02.2010.....

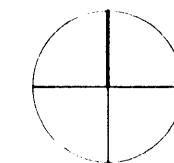
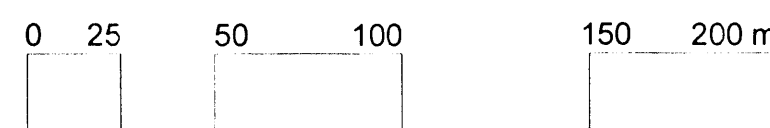
Bürgermeister



Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2585)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I 1993, 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. 2 des Gesetzes vom 10.12.2009 (GVBl. I 2009, S. 631)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 25.03.2002 (BGBl. I 2002, S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I 2008, S. 2986)
- **Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Hessisches Naturschutzgesetz HENatG) vom 04.12.2006 (GVBl. I 2006, S. 619), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12.12.2007 (GVBl. I 2007, S. 851)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2585)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 06.05.2005 (GVBl. I 2005, S. 305), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 19.11.2007 (GVBl. I 2007, S. 792)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I 2002, S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.08.2009 (BGBl. I 2009, S. 2723)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F. vom 25.06.2005 (BGBl. I 2005, S. 1757), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.08.2009 (BGBl. I 2009, S. 2723)
- **Hessisches Denkmalschutzgesetz** (DSchG) i. d. F. vom 05.09.1986 (GVBl. I 1986, S. 262, 270), zuletzt geändert am 06.09.2007 (GVBl. I 2007, S. 548)

Stadt Dietzenbach

Bebauungsplan Nr. 89
"Altstadt - Zwischen Bahnhofstraße/
Bahn und Hügelstraße"

Dezember 2009

M 1:2000

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT

Alicenstraße 23
Telefon (06151)9950-064293 Darmstadt
Telefax (06151)995022