A. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Zu pflanzender Laubbaum
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft
- Streuobstwiese
- Extensiv-Grünland
- Öffentliche Grünfläche - Wegrain -
- Private Grünfläche - Spiel- und Werkbereich Kinder- und Jugendfarm -
- Überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster, Baugrenze)
- Eingangsbereich (Standort variabel)
- Fläche für Stellplätze
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Wirtschaftsweg -
- Mit Geh- und Fahrrecht zu belastender Bereich zum Zweck der Gewässerunterhaltung
- Grenze des Geltungsbereichs

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 BauGB)

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

1.1.1 Ein Vereinsgebäude sowie Standplätze für Müllbehälter und Toilettenanlagen sind nur innerhalb der im Plan zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.1.2 Zusätzliche bauliche Anlagen auf dem Vereinsgelände, wie Gerätehütten, überdachte Feuerstellen oder Spielhäuser sowie Bauwagen dürfen einschließlich des Vereinsgebäudes eine Grundfläche von insgesamt 250 m² nicht übersteigen.

1.1.3 Die Traufhöhe des Vereinsgebäudes und der übrigen baulichen Anlagen darf maximal 2,80 m betragen. Bezugspunkt hierfür ist die natürliche Geländeoberkante.

1.1.4 Das dauerhafte Aufstellen von Zelten, das Waschen und Instandsetzen von Kraftfahrzeugen sowie das Abstellen und Lagern von Fahrzeugen, Campingfahrzeugen, Booten, Baumaterialien oder anderen Gütern, die nicht in Zusammenhang mit der Nutzung als Kinder- und Jugendfarm stehen, ist unzulässig.

1.2 Fläche für Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Stellplätze sind nur auf den im Plan gekennzeichneten Flächen zulässig. Die Stellplätze sind als Schotterrasen anzulegen.

1.3 Flächen mit Pflanzbindungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Im Bereich des 10 Meter breiten Schutzstreifens entlang des Stiergrabens ist der Ufergehölzsaum dauerhaft zu erhalten.
Der dem Ufergehölzsaum vorgelagerte Wiesenstreifen ist als 1-schürige Wiese zu pflegen. Das Mähgut ist abzuführen.

1.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.4.1 Entlang der westlichen und der südlichen Grundstücksgrenze sind auf einem 2,5 m breiten Wiesenstreifen Strauchgruppen von maximal 10 m Länge zu pflanzen oder aus Benjeshecken zu entwickeln.
Zwischen den Strauchgruppen sind Abstände von mindestens 10 m Länge freizuhalten.
Bei Pflanzung sind die Gehölzarten ausschließlich aus der Artenauswahlliste auszuwählen.
Die Wiesenflächen zwischen den Strauchgruppen sind einmal jährlich zu mähen.
Das Mähgut ist abzuführen.

1.4.2 Entlang der öffentlichen Wege sind gemäß zeichnerischer Darstellung standortgerechte Bäume gemäß Artenauswahlliste zu pflanzen.
Der in der Planzeichnung festgesetzte Standort ist entsprechend den Anforderungen an die Lage von Zufahrten variabel.
Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

1.5 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.5.1 Ausgleichsfläche / Streuobstwiese:
Die vorhandene Wiese ist auf einer Fläche von mindestens 1.000 m² und unter einem seitlichen Pflanzabstand von 8 bis 10 Meter mindestens 2-reihig mit Obstbaum-Hochstämmen in alten lokalen Sorten zu bepflanzen.
Eine Düngung der Wiese ist unzulässig.
Eine fachgerechte Pflege der Streuobstwiese ist dauerhaft sicherzustellen (Schutz gegen Wildverbiss, Baumschnitt, ggf. Nachpflanzung und Mahd 2 x jährlich unter Mähgutabfuhr).

1.5.2 Ausgleichsfläche / Extensive Wiese:
Die vorhandene Wiese ist auf einer Fläche von mindestens 800 m² als 2-schürige Wiese dauerhaft zu pflegen. Eine Düngung ist unzulässig.
Das Mähgut ist abzuführen.

1.6 Öffentliche Grünfläche - Wegrain
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. 25b BauGB)

Entlang des nördlichen Wirtschaftsweges ist ein 3 m breiter Grünstreifen dauerhaft als 2-schürige Wiese zu erhalten. Das Mähgut ist abzuführen.

1.7 Private Grünfläche - Spiel- und Werkbereich Kinder- und Jugendfarm
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 20 und 25b BauGB)

Mindestens 50 % der als Spiel- und Werkbereich Kinder- und Jugendfarm zeichnerisch dargestellten Fläche sind als zusammenhängende Wiesenfläche mit einer dauerhaft geschlossenen Vegetationsdecke zu erhalten und zu pflegen.

1.8 Geh- und Fahrrecht
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Entlang der nördlichen Begrenzungslinie des 10 Meter breiten Schutzstreifens am Stiergraben wird auf einem 4 Meter breiten Geländestreifen ein Geh- und Fahrrecht zum Zwecke der Gewässerunterhaltung festgesetzt.

2. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO)

2.1 Dachbegrünung
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Die Dachfläche des Vereinsgebäudes ist extensiv zu begrünen.
Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu unterhalten.

2.2 Fassadenbegrünung
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Zwei Seiten der Außenwandflächen baulicher Anlagen sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.
Die Begrünung ist fachgerecht anzulegen, dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

2.3 Müllbehälter
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Standplätze für Müllbehälter sind in das Gebäude zu integrieren oder vom öffentlichen Wegenetz durch Eingrünung abzuschirmen.

2.4 Einfriedungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.
Die Zäune müssen einen Mindestbodenabstand von 0,10 m haben.
Die Einfriedungen sind in Holzbauweise herzustellen (Koppelzaun).

Westliche Grundstücksgrenze:
Die Errichtung eines Zaunes ist in einem seitlichen Mindestabstand von 2,50 m zur Grundstücksgrenze zulässig.

Östliche Grundstücksgrenze:
Die Errichtung eines Zaunes ist in einem seitlichen Abstand von 1 m zur Grundstücksgrenze zulässig.

C. ARTENAUSWAHLLISTE

a) Bäume
- Acer campestre (Feldahorn)
- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Fraxinus excelsior (Esche)
- Junglans regia (Walnuss)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Quercus robur (Stieleiche)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Tilia cordata (Winterlinde)

b) Sträucher
- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Corylus avellana (Hasel)
- Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Salix i.A. (Strauchweide)

c) Rank- und Kletterpflanzen
- Clematis i.A. (Waldrebe)
- Hedera helix (Efeu)
- Humulus lupulus (Hopfen)
- Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
- Lonicera i.A. (Geißblatt)
- Polygonum aubertii (Knöterich)
- Parthenocissus i.A. (Wilder Wein)
- Rosa i.A. (Kletterrose)
- Vitis vinifera (Wein)

d) Obsthochstämme (alte, lokale Sorten)

Apfelsorten
Anhalter
Bismarckapfel
Bittenfelder Sämling
Blenheim
Boskoop
Brauner Matapfel
Brettacher
Bischofsmütze
Ditzels Rosenapfel
Erbachhofener
Freiherr von Berlepsch
Geheimrat Oldenburg
Gelber Edelapfel
Gewürzluiken
Goldparmäne
Graue Französische Renette
Gravensteiner
Hilde
Himbacher Grüner
Jakob Fischer
Jakob Lebel
Kaiser Wilhelm
Kanadarenette
Landsberger Renette
Lohrer Rambour
Rheinischer Bohnapfel
Rheinischer Winterrambour
Roter Eisenapfel
Roter Trierer Weinapfel
Schafsnase
von Blenheim
Winterrambour
Winterzitronenapfel

Birnensorten
Alexander Lukas
Boscs Flaschenbirne
Clapps Liebling
Gellerts Butterbirne
Gräfin von Paris
Grüne Jagdbirne
Gute Graue
Gute Luise
Köstliche von Charneu
Madame Verté
Neue Poiteau
Nordhäuser Winterforelle
Oberösterreicher Wasserbirne
Pastorenbirne
Schweizer Wasserbirne
Williams Christ

Süßkirschen
Burlat
Büttners Rote Knorpelkirsche
Frühe Rote Meckenheimer
Große Prinzessin
Große Schwarze Knorpelkirsche
Haumüller
Hedelfinger
Heidelberger
Kassins Frühe
Königskirsche
Napoleon
Schmalfelds Schwarze
Schneiders Späte Knorpelkirsche
Souvenir de Charnes
Teickners Schwarze

Pflaumen, Zwetschen, Mirabellen
Hauszwetsche
Ersinger Pflaume
Bühler Frühzwetsche
Wangenheims Frühzwetsche
Zimmers Frühzwetsche
Große Grüne Reneklode
Nancy-Mirabelle

Außerdem empfohlen
Quitte (Cydonia oblonga)
Mispel (Mespilus germanica)
Speierling (Sorbus domestica)
Walnuss (Juglans regia)

D. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIA der Wassergewinnungsanlagen „Wasserwerke Hintermark, Patershausen, Martinsee, Jügesheim und Dietzenbach" des Zweckverbandes Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach (vgl. Verordnung zum Schutz der o.g. Trinkwassergewinnungsanlagen, StAnz. 32/1985 S. 1548).
Die Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

2. Der Stiergraben stellt ein gemäß § 30 BNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop dar. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten.

E. ALLGEMEINE HINWEISE

1. Bei der Durchführung von Pflanzmaßnahmen ist bzgl. der Grenzabstände das Hess. Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

2. Bei Erdarbeiten aufgefundene Bodendenkmäler, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde sind entsprechend dem Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

3. Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Erdarbeiten bislang unbekannte Bodenverunreinigungen oder Altablagerungen (Altlasten) gefunden werden. Dabei kann es sich u.U. um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln.
Um eine Gefährdung zu vermeiden und die ordnungsgemäße Beseitigung gem. Abfallgesetz zu gewährleisten, sind neu entdeckte Altlasten unverzüglich der nächsten Polizeidienststelle der Kreisstadt Dietzenbach anzuzeigen.

4. Bei Baumaßnahmen, die mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, sind die abfalltechnischen Untersuchungs- und Entsorgungsanforderungen gemäß Bundesbodenschutzgesetz, Bundesbodenschutzverordnung und der LAGA-Verwertungs-Richtlinie zu beachten.
(LAGA-Mitteilung 20 - Mitteilung der Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20 - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen)

5. Wasserentnahmen bedürfen der Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde.

F. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214).
- Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert am 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585). (Inkrafttreten am 01.03.2010).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert am 01.03.2011 (BGBl. I S. 282).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), (Inkrafttreten am 01.03.2010).
- Denkmalschutzgesetz (DenkmalG) vom 05.09.1986 (GVBl. I S. 262, 270), zuletzt geändert am 06.09.2007 (GVBl. I S. 548).
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S.46).
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 01.04.2005 (GVBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 24.03.2010 (GVBl. I S. 119).
- Hessisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG) vom 24.09.1962 (GVBl. I S. 417), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 10.12.2009 (GVBl. I S. 631).
- Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548).
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629).
- Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen für die „Wasserwerke Hintermark, Patershausen, Martinsee, Jügesheim und Dietzenbach des Zweckverbandes Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach, StAnz. 32/1985 S. 1548.
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58).
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), geändert am 11.08.2010 (BGBl. I S. 1163).

G. VERFAHRENSABLAUF

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach hat in ihrer Sitzung am 02.02.2009 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Dietzenbach, den 02. NOV. 2011
Bürgermeister

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Zur frühzeitigen Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger fand am 20.04.2010 eine Bürgeranhörung gem. § 3 Abs. 1 BauGB statt.

Dietzenbach, den 02. NOV. 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 22.04.2010 bis zum 21.05.2010 statt.

Dietzenbach, den 02. NOV. 2011
Bürgermeister

OFFENLAGEBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach hat in ihrer Sitzung am 08.11.2010 den Entwurf des Bebauungsplanes zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Die Offenlage wurde vom 22.11.2010 bis zum 22.12.2010 durchgeführt.

Dietzenbach den 02. NOV. 2011
Bürgermeister

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 22.11.2010 bis zum 22.12.2010 statt.

Dietzenbach den 02. NOV. 2011
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach hat in ihrer Sitzung am 22.08.2011 den Bebauungsplan einschließlich der im Bebauungsplan enthaltenen Gestaltungssatzung gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Dietzenbach, den 02. NOV. 2011
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

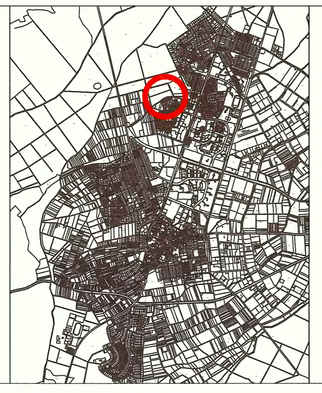
Dieser Bebauungsplan ist als Satzung bekanntzumachen.

Dietzenbach, den 02. NOV. 2011
Bürgermeister

Der Bebauungsplan hat Rechtskraft erlangt am 08. NOV. 2011

Dietzenbach, den 08. NOV. 2011
Bürgermeister

Kreisstadt Dietzenbach



Bebauungsplan Nr. 95

"Zwischen der Kleingartenanlage Schilflache und dem Stiergraben - Kinder- und Jugendfarm"

Planung erstellt von:
Beuerlein Baumgartner
Planungsgemeinschaft für Ökologie, Landschaftsentwicklung und Freiraumgestaltung
Gruneliusstraße 83 Tel.: 069/65 67 14
60599 Frankfurt/M. Fax.: 069/65 63 82

M 1 : 1.000

Satzungsexemplar
Stand: 17.10.2011