A Zeichnerische Festsetzungen

A.1 Teilgebiet, z.B. A.1

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

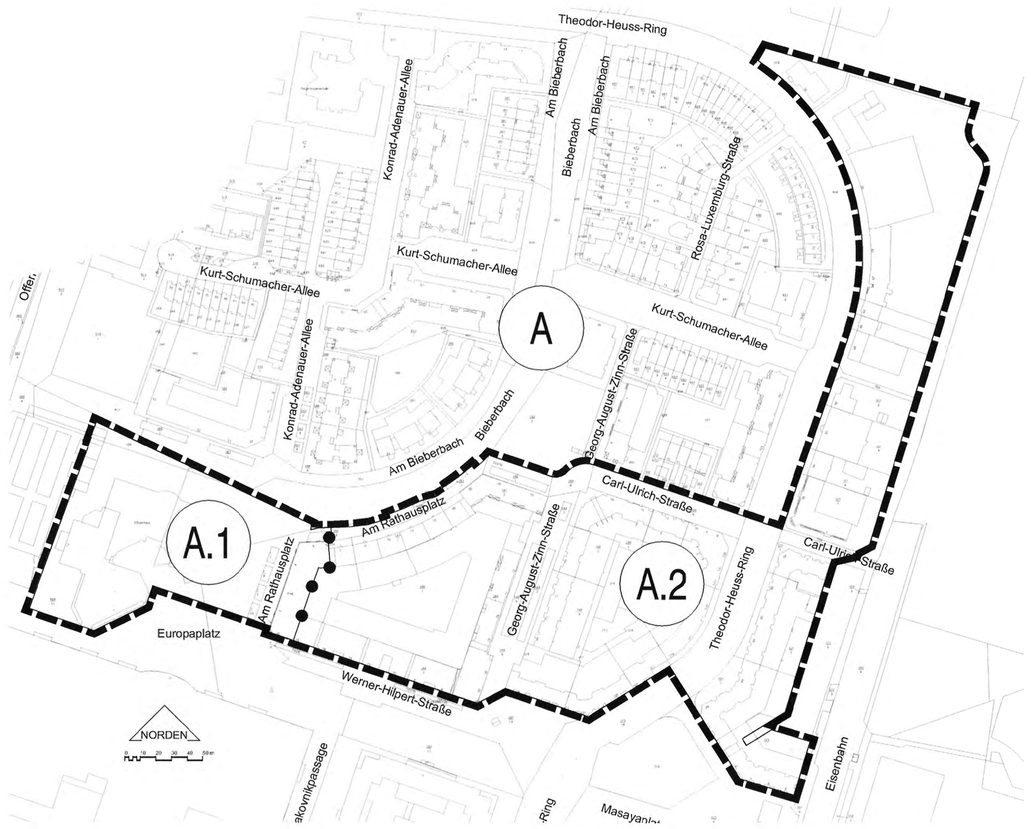
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1. Gebiet A

Der Geltungsbereich umfasst:

- die Baugrundstücke, die - nördlich des Massaya-Platzes - östlich an den Theodor-Heuss-Ring angrenzen,
- das Quartier, das im Norden durch die Carl-Ulrich-Straße, im Osten durch den Theodor-Heuss-Ring, im Süden durch die Werner-Hilpert-Straße und im Westen durch die Georg-August-Zinn-Straße begrenzt wird,
- das Quartier, das im Westen und Nordwesten durch die Straße „Am Rathausplatz", im Osten durch die Georg-August-Zinn-Straße und im Süden durch die Werner-Hilpert-Straße begrenzt wird, sowie
- das Rathaus und das Bürgerhaus der Stadt Dietzenbach.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus dem nachfolgenden Übersichtsplan.

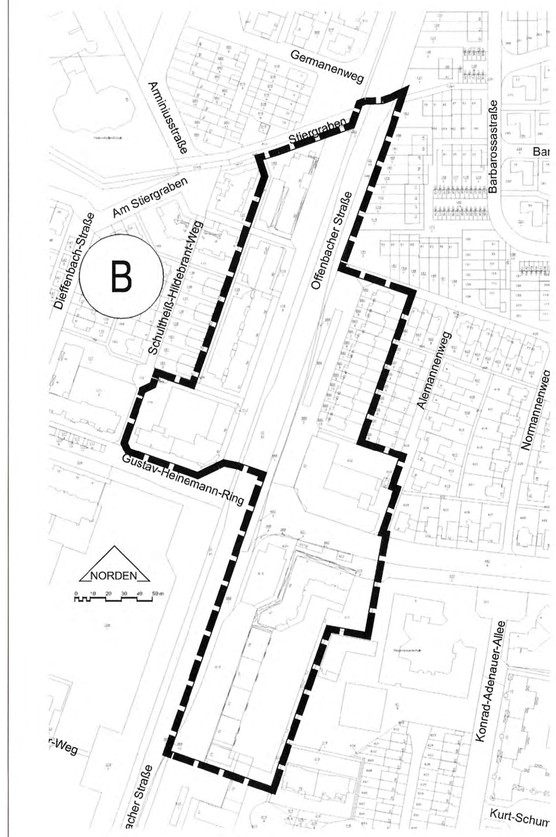


2. Gebiet B

Der Geltungsbereich umfasst:

- die Anwesen Gustav-Heinemann-Straße Nr. 1 und Nr. 3,
- die Anwesen Theodor-Heuss-Ring Nr.1 und Nr.3,
- die Anwesen Offenbacher Straße Nr. 21 bis Nr. 61 (nur ungerade Hausnummern) sowie
- die Anwesen Offenbacher Straße Nr. 50 bis Nr. 64 (nur gerade Hausnummern).

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus dem nachfolgenden Übersichtsplan.

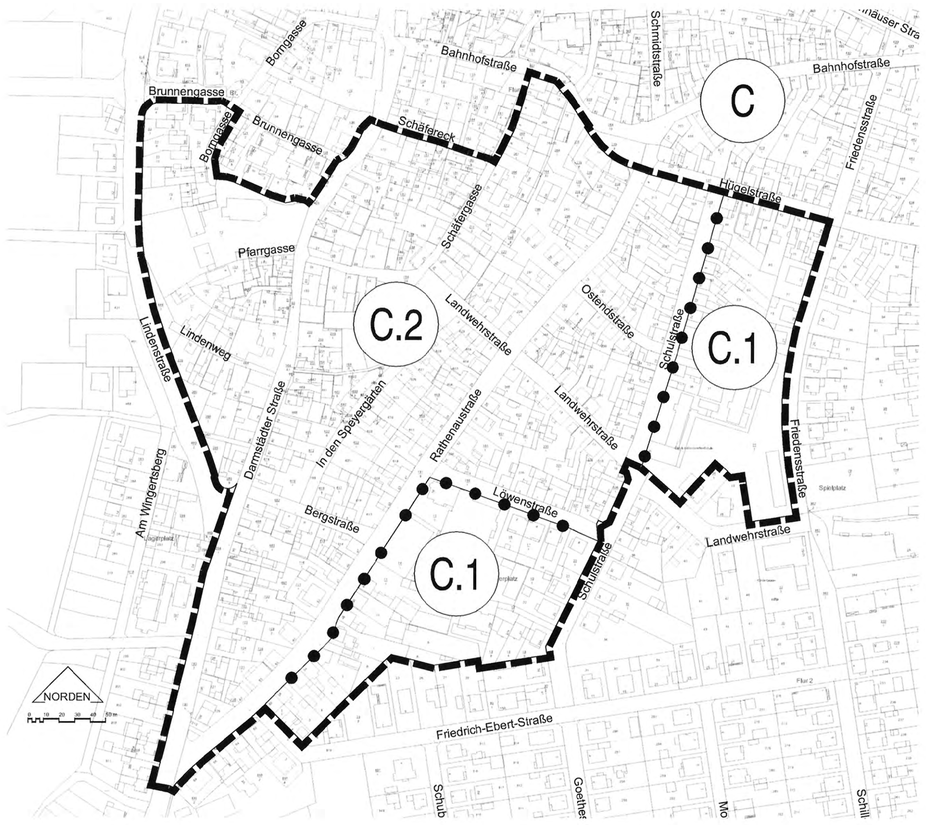


3. Gebiet C

Der Geltungsbereich umfasst:

- die Grundstücke, die östlich der Lindenstraße und der Darmstädter Straße liegen,
- die Grundstücke, die südlich der Brunnenstraße, der Straße „Schäfereck" und der Hügelstraße liegen sowie
- die Grundstücke, die westlich der Friedensstraße und der Schulstraße liegen.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus dem nachfolgenden Übersichtsplan.



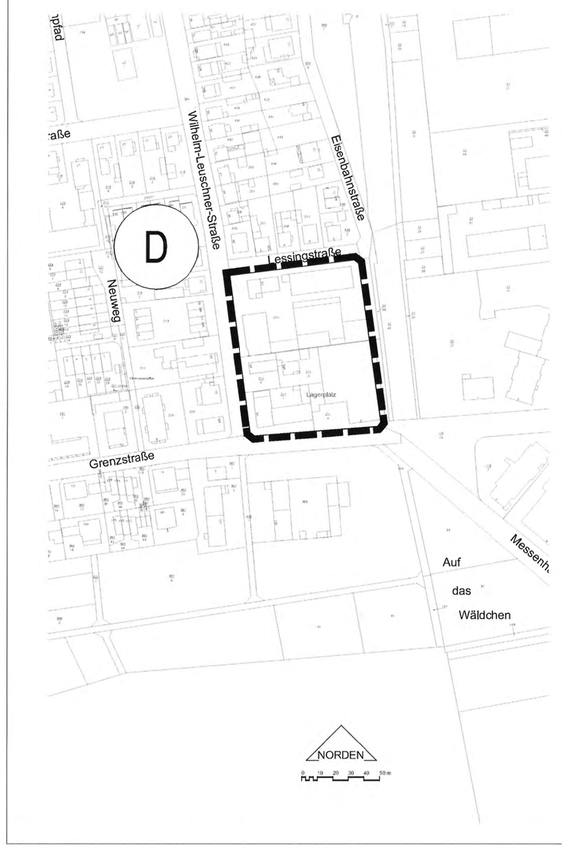
4. Gebiet D

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke:

- die im Westen durch die Wilhelm-Leuschner-Straße,
- im Süden durch die Grenzstraße,
- im Osten durch die Trasse der S-Bahn-Linie S 2 und
- im Norden durch die Lessingstraße

begrenzt werden.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem nachfolgenden Übersichtsplan.



B Textliche Festsetzungen

Teil 1: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1. Gebiet A.1

1.1) Die in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO genannten Vergnügungsstätten sind - mit Ausnahme von Multiplex-Kinos - gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.2) Die zu den § 6 Abs. Nr. 8 BauNVO genannten Vergnügungsstätten zählenden Multiplex-Kinos sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

1.3) Die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten sind § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

1.4) Die zu den in § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Einzelhandelsbetrieben zählenden Einzelhandelsbetriebe mit überwiegendem Sex- und Erotiksortiment, Erotikfachmärkte und -fachgeschäfte („Sex-Shops") sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

2. Gebiet A.2

2.1) Die in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO genannten Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

2.2) Die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten sind § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

2.3) Die zu den in § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Einzelhandelsbetrieben zählenden Einzelhandelsbetriebe mit überwiegendem Sex- und Erotiksortiment, Erotikfachmärkte und -fachgeschäfte („Sex-Shops") sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

3. Gebiet B

3.1) Die in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO genannten Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

3.2) Die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

3.3) Die zu den in § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Einzelhandelsbetrieben zählenden Einzelhandelsbetriebe mit überwiegendem Sex- und Erotiksortiment, Erotikfachmärkte und -fachgeschäfte („Sex-Shops") sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

4. Gebiet C.1

4.1) Die in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO genannten Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

4.2) Die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

4.3) Die zu den in § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Einzelhandelsbetrieben zählenden Einzelhandelsbetriebe mit überwiegendem Sex- und Erotiksortiment, Erotikfachmärkte und -fachgeschäfte („Sexshops") sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

5. Gebiet D

5.1) Die in § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

5.2) Die zu den in § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO genannten Gewerbebetrieben aller Art zählenden Einzelhandelsbetriebe mit überwiegendem Sex- und Erotiksortiment, Erotikfachmärkte und -fachgeschäfte („Sex-Shops") sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

Teil 2: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2a BauGB

Gebiet C.2

Gemäß § 9 Abs. 2a BauGB sind Vergnügungsstätten i.S. d. § 6 BauNVO sowie Einzelhandelsbetriebe mit überwiegendem Sex- und Erotiksortiment, Erotikfachmärkte und -fachgeschäfte („Sex-Shops") nicht zulässig.

C Hinweise

Dieser Bebauungsplan Nr. 97 „Vergnügungsstätten" (in Textform) gemäß § 13 BauGB ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches die Bebauungspläne Nr.17 für das Gebiet zwischen Eisenbahn, Grenz-, Rathenau-, Schul- und Hügelstraße, Nr. 51 „Nördlich der Velizystraße zwischen der Offenbacher Straße (L 3001) und Bahn", Nr. 53 „Südlich des Stiergrabens zwischen Kleingartenanlage, Schallfläche und Offenbacher Straße", Nr. 54 „Südlich der Nibelungenstraße zwischen Offenbacher Straße und Bieberbach", Nr. 55 „Südlich der Sportanlage Steinberg zwischen Bahn und Bieberbach" einschließlich seines 1. Änderungsplanes und Nr. 62 „Nördlich der neuen Stadtmitte zwischen Offenbacher Straße und Bieberbach" nur hinsichtlich der in Pkt. A, Teil 2 und Teil 3 getroffenen Festsetzungen; alle übrigen Festsetzungen der o.g. Bebauungspläne gelten weiterhin fort.

Für die Bereiche, die sonst keinem Bebauungsplan unterliegen, gilt für die Zulässigkeit von Bauvorhaben weiterhin § 34 BauGB (im Zusammenhang bebauter Ortsteile).

D Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 30 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212).
- Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 31 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 02.07.2013 (BGBl. I S. 1943).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154).
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S.46), zuletzt geändert durch Art. 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVB. S. 622).
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 01.04.2005 (GVBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 18 des Gesetzes vom 27.05.2013 (GVBl. I S. 218).
- 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 Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.08.2013 (GVBl. I S. 458).
- Planzeichenverordnung (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

E Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach hat in ihrer Sitzung am 07.02.2011 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Dietzenbach, den 11. APR. 2014

Bürgermeister

Offenlagebeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach hat in ihrer Sitzung am 28.06.2013 den Entwurf des Bebauungsplanes zur Offenlage gemäß § 13 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Offenlage wurde vom 02.09.2013 bis 02.10.2013 durchgeführt.

Dietzenbach, den 11. APR. 2014

Bürgermeister

Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 02.09.2013 bis zum 02.10.2013 statt.

Dietzenbach, den 11. APR. 2014

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach hat in ihrer Sitzung am 04.04.2014 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Dietzenbach, den 11. APR. 2014

Bürgermeister

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan ist als Satzung bekanntzumachen.

Dietzenbach, den 11. APR. 2014

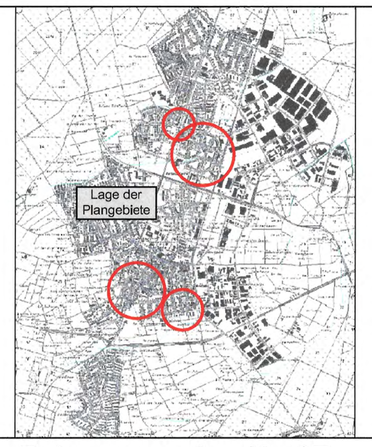
Bürgermeister

Der Bebauungsplan hat Rechtskraft erlangt am 17. APR. 2014

Dietzenbach, den 23. APR. 2014

Bürgermeister

Kreisstadt Dietzenbach



Bebauungsplan Nr. 97

„Vergnügungsstätten"

Planung erstellt von:

planungsbüro für städtebau
göringer.hoffmann.bauer

64846 groß-zimmern
im rauhen see 1
i.A. Lusert

tel.: 06071/49333
fax: 06071/49359
e-mail: bnb@gwiss.de

M 1 : 2.000

Satzungsexemplar
Stand: 08.04.2014