



B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Teil 1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauNBV

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, §§ 1-15 BauNBV)**
1.1 Im Reinen Wohngebiet sind gemäß § 3 Abs. 2 BauNBV zulässig:
1. Wohngebäude
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.
1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 3 Abs. 3 BauNBV werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNBV nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, §§ 16-21a BauNBV)**
2.1 Die zulässige Grundflächenzahl für bauliche Hauptanlagen beträgt 0,4. Sie darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNBV genannten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.
2.2 Die zulässige Geschossflächenzahl beträgt 0,4. Sie wird gemäß § 20 Abs. 3 S. 1 BauNBV nach den Außenmaßen des Gebäudes in allen Vollgeschossen ermittelt.
2.3 Zulässig ist ein Vollgeschoss, das nach Hessischer Bauordnung (HBO) Vollgeschosse darstellt.
2.4 Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf 7,5 m über der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (gemessen von Fahrbahnhöhe senkrecht zur Gebäudemitte) festgesetzt.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG, § 23 BauNBV)**
3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
3.2 Ein Vortreten vor die Baugrenze einzelner untergeordneter Gebäudeanteile ist ausnahmsweise bis 1,5 m zulässig.
3.3 Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNBV sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauBG)**
4.1 Die Größe der Baugrundstücke wird auf mindestens 400 m² und höchstens 750 m² festgesetzt.
- Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauBG)**
5.1 Zulässig sind max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude.

- Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b BauBG)**
6.1 Innerhalb des Geltungsbereichs ist anfallendes Niederschlagswasser von Dachflächen, öffentlichen Straßen und Wegen und sonstigen vollversiegelten Flächen auf den privaten Grundstücken in den Regenwasserkanal einzuleiten.
6.2 Die Errichtung von unterirdischen baulichen Anlagen (z.B. Kellergeschosse) ist nicht zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauBG)**
7.1 Getreide, Stellplätze und Zufahrten auf den privaten Grundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen (z.B. wassergebundene Wegedecken, weittüchtige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterterrassen oder Porenpflaster).
7.2 Rodungen bzw. Baufeldfreimachungen sind nur im Zeitraum zwischen dem 1. März und 30. September zulässig.
7.3 Die Anlage von vegetationsfreien oder begrüneten Zierkies-, Schotter- und Steinmüchflächen ist nicht zulässig. Ebenso ist die Verwendung von Kunststoffbelägen (z.B. Kunststoffrasen) nicht zulässig. Hier von ausgenommen sind Beläge von natürlich gestalteten Gartenteichen.
7.4 Die als Ortsrandeingrünung festgesetzte öffentliche Grünfläche ist naturnah zu gestalten (z.B. Entwicklung von Staudenfluren), die Grabenverrohrung zu entfernen und eine beplanzte wegbegleitende Mulde herzustellen.
7.5 Pro Grundstück sind maximal 65% der straßenseitig nicht überbaubaren Grundstücksfläche für Pkw-/Fahrradstellplätze einschließlich der Garagenzufahrt und der Gebäudezufahrt zulässig. Die verbleibenden Restflächen sind als Grünflächen anzulegen.
7.6 Es sind mindestens 40 Prozent der Grundstücksfläche als Garten oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Eine **Dachbegrünung** kann für die Berechnung nicht verwendet und hier nicht eingerechnet werden.
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauBG)**
8.1 Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist flächendeckend zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten (siehe Artenliste C.).
8.2 Bei den festgesetzten Anpflanzungen von Sträuchern auf den privaten Grundstücken ist diese als geschlossene und freiwachsende Heckenpflanzung anzulegen (siehe Artenliste C.).
8.3 Je Baugrundstück ist mindestens ein klein- oder mittelkroniger Laubbaum oder Obstbaum im rückwärtigen Gartenbereich zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Zusätzlich ist pro Grundstück im straßenzugewandten Vorgartenbereich mindestens ein klein-kroniger Baum oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
8.4 Bei einem Ausfall von Gehölzen sind diese entsprechend gleichwertig zu ersetzen.

A. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

WR Reine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG, § 3 BauNBV)

0,4 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG, § 19 BauNBV)

0,4 Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG, § 20 BauNBV)

I Zahl der Vollgeschosse, max. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG, § 20 BauNBV)

offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG, § 22 BauNBV)

FD Flach geneigte Dächer (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauBG)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG, § 23 BauNBV)

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauBG)

Öffentliche/privatre Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNBV)

Verkehrsberuhigter Bereich

Fußweg

Dungweg

Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauBG): Ortsrandeingrünung

Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b BauBG)

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

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

Anpflanzen Bäume / Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauBG)

Erhaltung Bäume / Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauBG)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauBG)

Nachrichtliche Darstellungen

Grenze Landschaftsschutzgebiet "Landkreis Offenbach"

Kanalbestand

Plangrundlage

Flurstücksnummer 24 Hausnummer Gebäude

Flurstücksgrenze Flurgrenze

Teil 2 Baugestalterische Festsetzungen gemäß § 91 HBO

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
1.1 Zulässig sind nur flach geneigte Dächer (0 bis 15°) auf Gebäuden und Nebenanlagen.
1.2 Gebäudfassaden sind in hellen, gedeckten Farbtönen anzulegen. Für die Fassadengestaltung sind natürliche Materialien wie Putz, Kalksandstein oder Holz zu verwenden.
1.3 Es ist zulässig, straßenseitig angeordnete Fahrradstellplätze einzuhausen und mit einem Watterschutz zu versehen.
- Gestaltung der Standflächen für Abfallbehälter sowie Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**
2.1 Standplätze für Müllbehälter sind in das Gebäude zu integrieren oder vom öffentlichen Wegenetz durch Einfassungen abzusichern.
2.2 Einfriedungen im rückwärtigen Gartenbereich sind bis zu einer max. Höhe von 1,8 m in Form der planerisch festgesetzten Hecken-/Gehölzpflanzung zulässig. Eine ergänzende Einzäunung in Form eines Staketens-, Maschendraht- oder Stabgitterzaunes ist zulässig, muss aber in die Hecken-/Gehölzpflanzung integriert werden.
2.3 Die der straßenseitigen Seite des Grundstücks sind Hecken nach Empfehlungen der Artenliste (C.3) bis zu einer Höhe von max. 1,2 m zulässig. Eine ergänzende Einzäunung in Form eines Staketens- oder Stabgitterzaunes bis maximal 1,2 m ist möglich.
- Begrünung von baulichen Anlagen, Gestaltung von Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**
3.1 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

C. ARTENAUSWAHLLISTE

Für Gehölzpflanzungen sollen vorwiegend laubwerfende, heimische bzw. standortgerechte und klimaangepasste Arten der folgenden Auswahlhilfe verwendet werden.

- Bäume für den Vorgartenbereich, z.B.**
Acer campestre (Feldahorn)
Acer platanoides "Globosum" (Kugelahorn)
Aesculus hippocastanum "Globosum" (Kugelfkastanie)
Carpinus betulus "Fastigiata" (Säuleneibuche)
Catalpa bignonioides "Nana" (Kugeltrompetenbaum)
Crataegus laevigata "Paul's Scarier" (Rotdorn)
Fraxinus excelsior "Nana" (Kugeleiche)
Fraxinus ornus (Blumeneiche)
Magnolia grandiflora (Immergrüne Magnolie)
Prunus fruticosa "Globosa" (Kugelsteppenkirsch)
Prunus padus (Traubenkirsch)
Quercus palustris "Green Dwarf" (Kugelsumpfeiche)
Quercus robur "Fastigiata Köster" (Säuleneiche)
Robinia pseudoacacia "Umbraculifera" (Kugelakazie)
Sorbus aria (Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Sorbus torminalis (Elsbeere)
- Sonstige Bäume für den Gartenbereich, z.B.**
Acer platanoides "Olmsted" (Spitzahorn "Olmsted")
Acer rubrum (Rotahorn)
Aesculus x carnea (Rotblühende Kastanie)
Alnus cordata (Italienische Erle)
Alnus glutinosa (Schwarzzerle)
Alnus incana (Grauerle)
Catalpa bignonioides (Trompetenbaum)
Corylus colurna (Baumhasel)
Fraxinus excelsior (Esche)

- Fraxinus angustifolia "Raywood" (Esche "Raywood")**
Ginkgo biloba (Ginkgo)
Gleditsia triacanthos (Lederhülsebaum)
Liquidambar styraciflua (Amberbaum)
Quercus rubra (Amerikanische Roteiche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
Tilia tomentosa (Silberlinde)
Alternativ können Obstbäume als Hochstamm (Stammansatz $\geq 1,80$ m) sowohl für den Vorgarten- und Gartenbereich verwendet werden. Alle Bäume als Hochstamm $\geq 14-16$.
- Sträucher, z.B.**
Amelanchier ovalis (Felsenbirne)
Aronia melanocarpa (Apfelbeere)
Berberis vulgaris (Berberitze)
Buxus sempervirens (Buchsbäum)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Hartrieel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Cytisus scoparius (Besenröhricht)
Euonymus europaeus (Pflaumenhüchchen)
Genista tinctoria (Färberröhricht)
Hippophae rhamnoides (Sanddorn)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Mespilus germanica (Mispel)
Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)
Rhamnus frangula (Faubaum)
Ribes alpinum (Alpenjohannisbeere)
Rosa canina (Hundsrose)
Rosa pimpinifolia (Bibernellrose)
Rosa rugosissima (Weißrose)
Salix cinerea (Aschweide)
Salix purpurea (Purpurweide)
Sambucus nigra (Holunder)
Sambucus racemosa (Traubenholunder)
Syringa microphylla "Superba" (Flieder)
Viburnum lantana (Wolliger Schied)
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)
Auch alle Arten von Beerensträuchern, wie z.B. Johannisbeeren, Stachelbeeren, Brombeeren und Himbeeren. Möglich wäre auch Spalierobst. Alle Sträucher in einer Größe min. 60-80 cm.
- Geeignete Pflanzenarten für Dachbegrünungen, z.B.**
Carex caryophylla (Frühlingssegge)
Carex humilis (Niedrige Segge)
Festuca rupicaprina (Gemsenschwinge)
Hieracium pilosella (Kleines Habichtskraut)
Melica ciliata (Wimperperigras)
Petrohragia saxifraga (Felsenneike)
Potentilla neumanniana (Frühlingssilberkraut)
Prunella grandiflora (Großblühler Braunelle)
Sedum acre (Scharfer Mauerpfeffer)
Sedum sexangulare (Milder Mauerpfeffer)
Sedum telephium (Purpurote Fetthenne)
Sempervivum tectorum (Echte Hauswurz)
- Rank- und Kletterpflanzen, z.B.**
Clematis i.A. (Waldblöh)
Hedera helix (Efeu)
Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
Lonicera i.A. (Geißblatt)
Parthenocissus i.A. (Wilder Wein)
Rosa i.A. (Kletterrose)
Vitis vinifera (Wein)

D. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIb der Wassergewinnungsanlagen „Wasserverke 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. 154b).
Die Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

E. ALLGEMEINE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

- Nachbarrecht**
1.1 Bei der Durchführung von Pflanzmaßnahmen ist bzgl. der Grenzabstände das Hessische Nachbarrechtsgesetz zu beachten.
- Bodendenkmalschutz**
2.1 Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skeletreste entdeckt werden können. Diese sind 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 zu schützen.
- Bodenverunreinigungen / Bodenschutz**
3.1 Es liegen keine Informationen über Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), Altlasten, schädliche Bodenverunreinigungen und / oder Grundwasserschäden vor. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beschränkungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.
3.2 Bei Baumaßnahmen, die mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, sind die abfalltechnischen Untersuchungs- und Entsorgungsanforderungen gemäß Bundesbodenschutzgesetz, Bundesbodenschutzverordnung und der LAGA-Verwertungsrichtlinie (LAGA-Mitteilung 20 - Mitteilung der Bund-Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20 - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen) zu beachten.
3.3 Der kulturfähige Oberboden ist zu sichern und auf den Grundstücken zur Auffüllung und zur Gelände- und Gartenmodellierung zu verwenden.
3.4 Das Verwenden von Torf und torfhaltigen Substraten sollte vermieden oder verringert werden, um die sonst beim Torfabbau geschädigten Hochmoore zu schützen. Zur Düngung sollte ausschließlich organischer Dünger verwendet werden, wie z.B. Hornspäne, Rinderdung und Kompost.
- Zisternensatzung**
4.1 Auf die Satzung über das Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser der Kreisstadt Dietzenbach vom 23.12.2016 wird verwiesen.
- Stellplatzsatzung**
5.1 Auf die Satzung über Stellplätze, Garagen und Abstellplätze für Fahrräder der Kreisstadt Dietzenbach vom 09.06.2019 wird verwiesen.
- Wasserentnahmen / Stauwasser**
6.1 Wasserentnahmen bedürfen der Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde.
6.2 In den Baugruben kann sich, insbesondere auch über den schluffig-tonigen Schichten, Stauwasser bilden, das über den Untergrund nicht ausreichend abgeführt wird. Unterirdische Bauteile sind daher in geeigneter Form gegen drückendes Wasser abzudichten.

F. RECHTSGRUNDLAGEN

- Artenschutz**
7.1 Für Baustelleneinrichtungsflächen und Lagerplätze sollen ausschließlich solche Bereiche oder Flächen herangezogen, die im Rahmen des Straßenausbau bzw. der Bebauung ohnehin überbaut oder in anderer Weise neu gestaltet werden, also in jedem Fall eine Veränderung erfahren. Andere Flächen, die nicht Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind, sollten dafür nicht verwendet werden. Als Baustellenzulage dient das vorhandene Wegenetz. Es sollen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes keine neuen Straßen oder Wege angelegt sowie dies nicht für das Zugewerke erforderlich ist. Beim Einsatz der Maschinen und Fahrzeuge ist darauf zu achten, dass es auf der Baustelle und den Zufahrten zu keinen Verunreinigungen von Böden durch Betriebsstoffe oder Schmiermittel infolge von Leckagen oder durch unsachgemäße Handhabung kommt. Darüber hinaus sind die auf Baustellen geltenden Sicherheitsbestimmungen und Auflagen zu beachten.
7.2 Es wird empfohlen, künstliche Nisthilfen für Vögel in den neu angelegten Hausgärten anzubringen.
7.3 Es wird empfohlen, freistehende Garagenrück- und Seitenwände sowie fenster- und türlose Bereiche der Gebäudefassaden über 3 m Länge mit mindestens 1 Klettergehölz (siehe Liste C.5) zu bepflanzen.
7.4 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von nachtaktiven Insektenarten wird empfohlen, für die Außenbeleuchtung ausschließlich Natriumdampf-Hochdrucklampen, Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchtmittel, mit Richtcharakteristik und unter Verwendung vollständig gekapselter Lampengehäuse zu verwenden.
7.5 Zum Schutz von Kleintieren wird empfohlen, Hofabläufe, Hauskellerschächte und ähnliche Anlagen durch geeignete Mittel gegen das Hineinfallen und Verenden von Kleintieren sowie Dachinnenabläufe durch Drahtvorsätze zu sichern. Kellertrittprägnagen sollten an einer Wangenseite mit einer waschbetrauten Rampe von 10 cm Breite als Kleintierfluchweg sowie Zierteiche und andere offene Wasserflächen mit rauen Fuchtrampen für Kleintiere versehen werden.
7.6 Beim Bau großer Fensterfronten sollte darauf geachtet werden, dass das Kollisionsrisiko für Vögel weitgehend gemindert wird. Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauten können vorsorglich u.a. folgende Maßnahmen ergriffen: Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder fest vorgelagerte Konstruktionen, wie z.B. Rankgitter-begrünungen. Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz können dem derzeit als Stand der Technik geltenden Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Schmid, H., W. Deppler, D. Heynen u. M. Rössler, 2012“ (www.vogelglas.info/public/leitfaden-vogel-und-glas_dt.pdf) bzw. seinen jeweiligen Aktualisierungen entnommen werden.
- Wärmepumpen**
8.1 Luftwärmepumpen, Klimaanlage, Lüftungsgeräte, Mini-Blockheizkraftwerke und vergleichbare Anlagen sind in Abhängigkeit ihrer Schalleistung einschließlich eines Zuschlags von 6 dB(A) für Ton- und Informationshaltigkeit (Tl-Zuschlag) so zu errichten und zu beschreiben, dass die Immissionsrichtwerte von schützenswerten Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 der Nachbarbebauung in reinen Wohngebieten einzuhalten sind (siehe Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ vom Länderausschuss Immissionsschutz, 28.08.2013; Tabelle 1: Erforderliche Abstände abhängig von der Baugebietsnutzung). Eine Reduzierung des Abstandes kann zugelassen werden, wenn durch Sachverständigengutachten der Nachweis erbracht werden kann, dass unter Beachtung der Vorbelastung durch die lärmemittierende Anlage (z.B. Luftwärmepumpe, Klimaanlage) die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Einwirkungsbereich eingehalten werden können. Stationäre Anlage, wie z.B. Luftwärmepumpen, dürfen keine ton- und/oder impulsartigen oder tiefrequenten Geräusche erzeugen.
- Geruchsemissionen**
9.1 Gerüche emittierende Anlagen (z. B. Mülltonnen, Kompostplätze, Küchendunstabzugsanlagen) sind nach dem Stand der Technik so zu errichten (z. B. Einhausung, Aufstellung entfernt schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume bzw. Daueraufenthaltsplätze) und zu betreiben, dass es zu keinen Gesundheitsgefährdungen oder erheblichen Belästigungen im Bereich schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 und Daueraufenthaltsflächen (z.B. Balkone, Terrassen, Freisitze) kommt.
- Kampfmittel**
10.1 Es liegen keine Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung im Plangebiet vor. Sollte dennoch im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst beim Regierungspräsidium Darmstadt unverzüglich zu verständigen.
- Solarnutzung**
11.1 Sonnenkollektoren sind erwünscht. Wohnräume mit großen Fenstern und Terrassen sind nach Süden bis Westen auszurichten. An der Südfassade sollte der Fensterglasanteil optimal ca. 30% betragen.

HINWEIS:

Die Änderungen im Textteil gegenüber dem Entwurf vom April 2020 sind rot hervorgehoben. In der Planzzeichnung wurden keine Änderungen vorgenommen.

G. VERFAHRENSABLAUF

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach hat in ihrer Sitzung am 08.07.2016 gem. § 2 Abs. 1 BauBG die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

FRÜHZEITIGE ETEILUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauBG fand in Form einer Bürgerveranstaltung am 05.04.2017 statt.

OFFENLAGEBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach hat in ihrer Sitzung am 14.02.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauBG beschlossen. Die Offenlage wurde vom 27.07.2020 bis zum 04.09.2020 durchgeführt. Die Bekanntmachung erfolgte am 14.07.2020. Die erneute Offenlage wurde vom _____ bis zum _____ durchgeführt. Die Bekanntmachung erfolgte am _____ 2021.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauBG fand in der Zeit vom 19.06.2017 bis zum 21.07.2017 statt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauBG fand in der Zeit vom 27.07.2020 bis zum 04.09.2020 statt. Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde vom _____ bis zum _____ durchgeführt.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach hat in ihrer Sitzung am _____ den Bebauungsplan einschließlich der im Bebauungsplan enthaltenen Gestaltungssatzung gem. § 10 Abs. 1 BauBG als Satzung beschlossen.

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplans mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans unter Beachtung der bestehenden Verfahrensschritte werden festgestellt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.
Dietzenbach, den.....

Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Dieser Bebauungsplan ist als Satzung bekanntzumachen.
Dietzenbach, den.....

Bürgermeister

Der Bebauungsplan hat Rechtskraft erlangt am

Dietzenbach, den.....

Bürgermeister

Kreisstadt DIETZENBACH

Bebauungsplan Nr. 105
"An der Nordweststraße"

	<p>Johannes Wolf und Christian Keil Frankfurter Straße 23 61476 Kronberg im Taunus</p> <p>Beauftragte: Ulrich Stademann (Dipl.-Geograph / Stadtplaner AKH)</p>	<p>M 1 : 500</p> <p>Entwurf Stand: Juni 2021</p> <p>www.dietzenbach.de</p>
--	--	--