

Bebauungsplan Nr. 105
„An der Nordweststraße“

**Textliche Festsetzungen,
Nachrichtliche Übernahmen,
Hinweise und Empfehlungen**

- S a t z u n g -

Aufgestellt im Auftrag der
Kreisstadt Dietzenbach

Stand:
September 2021



Büro für
Geoinformatik • Umweltplanung • Neue Medien
Frankfurter Straße 23
61476 Kronberg im Taunus

Projektbearbeitung:
Dipl. Geograph Johannes Wolf
Dipl.-Geograph / Stadtplaner AKH Ulrich Stüdemann

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Teil 1

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Im Reinen Wohngebiet sind gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO zulässig:

1. Wohngebäude

2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 3 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Die zulässige Grundflächenzahl für bauliche Hauptanlagen beträgt 0,4. Sie darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO 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 BauNVO nach den Außenmaßen des Gebäudes in allen Vollgeschossen ermittelt.

2.3 Zulässig ist ein Vollgeschoss. Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach Hessischer Bauordnung (HBO) Vollgeschosse darstellen.

2.4 Die max. Höhe der baulichen Anlagen wird auf 7,5 m über der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (gemessen von Fahrbahnmitte senkrecht zur Gebäudemitte) festgesetzt.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

3.2 Ein Vortreten vor die Baugrenze einzelner untergeordneter Gebäudeteile ist ausnahmsweise bis 1,5 m zulässig.

3.3 Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Größe der Baugrundstücke wird auf mindestens 400 m² und höchstens 750 m² festgesetzt.

5. Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Zulässig sind max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude.

6. Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b BauGB)

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.

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

- 7.1** Gehwege, Stellplätze und Zufahrten auf den privaten Grundstücken sind in wasser-durchlässiger Bauweise zu befestigen (z.B. wassergebundene Wegedecken, weitfugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen 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 begrünten Zierkies-, Schotter- und Steinmulch-flächen ist nicht zulässig. Ebenso ist die Verwendung von Kunststoffbelägen (z.B. Kunstrasen) nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Abdichtungen von natürlich gestal-teten Gartenteichen. Die genannten Flächen fallen nicht unter den planungsrechtlichen Begriff der Grünfläche.
- 7.4** Die als Ortsrandrandeingrünung festgesetzte öffentliche Grünfläche ist naturnah zu gestal-ten (z.B. Entwicklung von Staudenfluren), die Grabenverrohrung zu entfernen und eine bepflanzte wegbegleitende Mulde herzustellen.
- 7.5** Pro Grundstück sind maximal 65% der straßenseitig nicht überbaubaren Grundstücksfläche für Pkw-/Fahrradstellplätze einschließlich der Garagenzufahrt und der Gebäudezuwegung zulässig. Die verbleibenden Restflächen sind als Grünflächen anzulegen.
- 7.6** Es sind mindestens 40 Prozent der Grundstücksfläche als Garten oder Grünfläche anzu-legen und zu unterhalten. Eine Dachbegrünung kann für die Berechnung nicht verwandt und hier nicht eingerechnet werden.

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

- 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 kleinkroniger 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.

Teil 2

Baugestalterische Festsetzungen gemäß § 91 HBO

1. 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 Gebäudefassaden 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 Wetterschutz zu versehen.

2. Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse 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 abzuschirmen.
- 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 Staketen-, Maschendraht- oder Stabgitterzaunes ist zulässig, muss aber in die Hecken-/Gehölzpflanzung integriert werden.
- 2.3 An der straßenzugewandten 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 Staketen- oder Stabgitterzaines bis maximal 1,2 m ist möglich.

3. Begrünung von baulichen Anlagen, Gestaltung von Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

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 laubabwerfende, heimische bzw. standortgerechte und klimaangepasste Arten der folgenden Auswahlliste verwendet werden.

1. Bäume für den Vorgartenbereich, z.B.

Acer campestre (Feldahorn)
Acer platanoides "Globosum" (Kugelhorn)
Aesculus hippocastanum "Globosum" (Kugelkastanie)
Carpinus betulus "Fastigiata" (Säulenhainbuche)
Catalpa bignonioides "Nana" (Kugeltrompetenbaum)
Crataegus laevigata "Paul's Scarlet" (Rotdorn)
Fraxinus excelsior "Nana" (Kugelesche)
Fraxinus ornus (Blumenesche)
Magnolia grandiflora (Immergrüne Magnolie)
Prunus fruticosa "Globosa" (Kugelsteppenkirsche)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Quercus palustris "Green Dwarf" (Kugelsumpfeiche)
Quercus robur "Fastigiata Koster" (Säuleneiche)
Robinia pseudoacacia "Umbraculifera" (Kugelakazie)
Sorbus aria (Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Sorbus torminalis (Elsbeere)

2. Sonstige Bäume für den Gartenbereich, z.B.

Acer platanoides "Olmstedt" (Spitzhorn "Olmstedt")
Acer rubrum (Rotahorn)
Aesculus x carnea (Rotblühende Kastanie)
Alnus cordata (Italienische Erle)
Alnus glutinosa (Schwarzerle)
Alnus incana (Grauerle)
Catalpa bignonioides (Trompetenbaum)
Corylus colurna (Baumhasel)
Fraxinus excelsior (Esche)
Fraxinus angustifolia "Raywood" (Esche "Raywood")
Ginkgo biloba (Gingko)
Gleditsia triacanthos (Lederhülsenbaum)
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 \varnothing 14-16.

3. Sträucher, z.B.

Amelanchier ovalis (Felsenbirne)
Aronia melanocarpa (Apfelbeere)
Beberis vulgaris (Berberitze)
Buxus sempervirens (Buchsbaum)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Hartriegel)
Corylus avellane (Haselnuss)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Cytisus scoparius (Besenginster)
Euonymus europeae (Pfaffenhütchen)
Genistra tinctorial (Färberginster)
Hippophae rhamnoides (Sanddorn)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Mespilus germanica (Mispel)
Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Ribes alpinum (Alpenjohannisbeere)
Rosa canina (Hundsrose)
Rosa pimpinellifolia (Bibernellrose)
Rosa rubiginosa (Weinrose)
Salix cinereal (Aschweide)
Salix purpurea (Purpurweide)
Sambucus nigra (Holunder)
Sambucus racemose (Traubenholunder)
Syringa microphylla "Superba" (Flieder)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
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.

4. Geeignete Pflanzenarten für Dachbegrünungen, z.B.

Carex caryophyllea (Frühlingssegge)
Carex humilis (Niedrige Segge)
Festuca rupicaprina (Gemsenschwingel)

Hieracium pilosella (Kleines Habichtskraut)
Melica ciliata (Wimpernperlgras)
Petrohragia saxifraga (Felsennelke)
Potentilla neumanniana (Frühlingsfingerkraut)
Prunella grandiflora (Großblütige Braunelle)
Sedum acre (Scharfer Mauerpfeffer)
Sedum sexangulare (Milder Mauerpfeffer)
Sedum telephium (Purpurrote Fetthenne)
Sempervivum tectorum (Echte Hauswurz)

5. Rank- und Kletterpflanzen, z.B.

Clematis i.A. (Waldrebe)
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 „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 Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

E. ALLGEMEINE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. Nachbarrecht

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

2. Bodendenkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste 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.

3. Bodenverunreinigungen / Bodenschutz

- 3.1** Es liegen keine Informationen über Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), Altlasten, schädliche Bodenveränderungen 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 Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen 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.

4. Zisternensatzung

Auf die Satzung über das Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser der Kreisstadt Dietzenbach vom 23.12.2016 wird verwiesen.

5. Stellplatzsatzung

Auf die Satzung über Stellplätze, Garagen und Abstellplätze für Fahrräder der Kreisstadt Dietzenbach vom 09.06.2019 wird verwiesen.

6. 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.

7. Artenschutz

7.1 Für Baustelleneinrichtungsflächen und Lagerplätze dürfen ausschließlich solche Bereiche oder Flächen herangezogen, die im Rahmen des Straßenbaus 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, dürfen dafür nicht verwendet werden. Als Baustellenzufahrt dient das vorhandene Wegenetz. Es dürfen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes keine neuen Straßen oder Wege angelegt soweit dies nicht für das Zuwegerecht 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 Dachrinnenabläufe durch Drahtvorsätze zu sichern. Kellertreppenabgänge sollten an einer Wangenseite mit einer waschbetonrauen Rampe von 10 cm Breite als Kleintierfluchtweg sowie Zierteiche und andere offene Wasserflächen mit rauen Fluchtrampen 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 Glasbauteilen 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. Rankgitterbegrünungen. 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-voegel-und-glas_dt.pdf) bzw. seinen jeweiligen Aktualisierungen entnommen werden.

8. Wärmepumpen

Luftwärmepumpen, Klimaanlage, Lüftungsgeräte, Mini-Blockheizkraftwerke und vergleichbare Anlagen sind in Abhängigkeit ihrer Schalleistung einschließlich eines Zuschlags von 6 dB(A) für Ton- und Informationshaltigkeit (TI-Zuschlag) so zu errichten und zu betreiben, 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 impulshaltigen oder tieffrequenten Geräusche erzeugen.

9. Geruchsemissionen

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.

10. Kampfmittel

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.

11. Solarnutzung

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.

F. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 Gesetz zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebau und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden geändert worden ist.
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408) geändert worden ist.
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) vom 28. November 2016 (GVBl. 18/2016).
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378).
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), Geltungsdauer des § 27 Abs. 3a verlängert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. Dezember 2020 (GVBl. S. 915).
- Hessisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG) vom 24.09.1962 (GVBl. I S. 417).
- Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 4. September 2020 (GVBl. S. 573).
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I 2010 S. 629).

G. VERFAHRENSABLAUF

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

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

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

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

OFFENLAGEBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Dietzenbach hat in ihrer Sitzung am 14.02.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Offenlage wurde vom 27.07.2020 bis zum 04.09.2020 durchgeführt. Die Bekanntmachung erfolgte am 14.07.2020.

Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Dietzenbach hat in ihrer Sitzung am 16.07.2021 die erneute (eingeschränkte) Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die erneute (eingeschränkte) Offenlage wurde vom 05.08.2021 bis zum 27.08.2021 durchgeführt. Die Bekanntmachung erfolgte am 28.07.2021.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB 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 BauGB fand in der Zeit vom 27.07.2020 bis zum 04.09.2020 statt.

Die erneute (eingeschränkte) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde vom 05.08.2021 bis zum 27.08.2021 durchgeführt.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Dietzenbach hat in ihrer Sitzung am 08.11.2021 den Bebauungsplan einschließlich der im Bebauungsplan enthaltenen Gestaltungssatzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB 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 vorstehenden Verfahrensschritte werden festgestellt.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Dietzenbach, den.....

Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht am

.....

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Dietzenbach, den.....

Bürgermeister