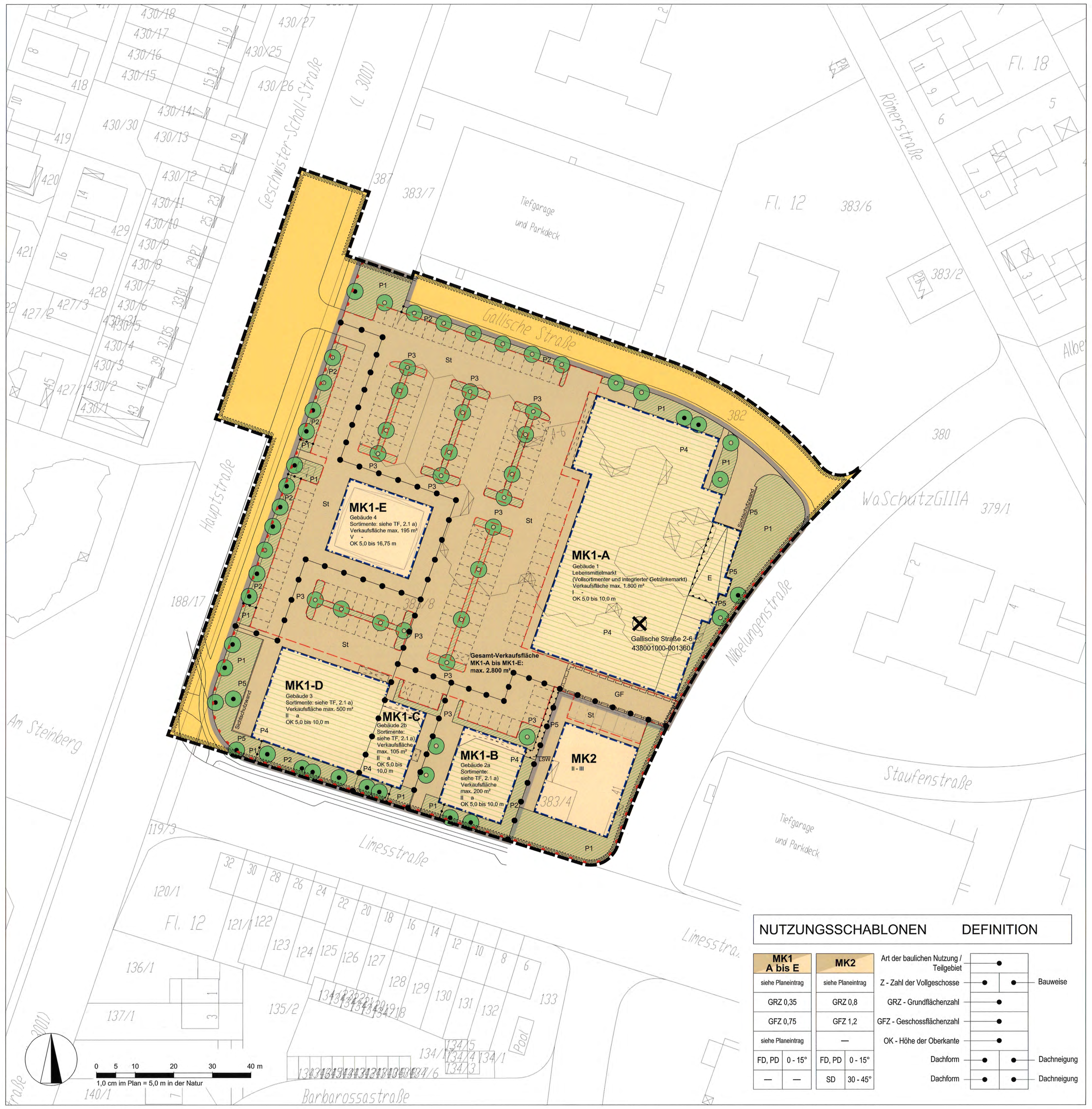
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 5c/2 "NAHVERSORGUNGSZENTRUM STEINBERG"

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

KREISSTADT DIETZENBACH



ZEICHENERKLÄRUNG

Alle Zahlenwerte der Zeichenerklärung sind Beispiele. Die festgesetzten Werte gehen aus der Planzeichnung hervor.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(nach dem Baugesetzbuch und der Baunutzungsverordnung)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 12 Abs. 3 S. 2 BauGB)

- MK1-A – Kerngebiet Nr. 1, Teilgebiet A (siehe auch Textliche Festsetzungen)
- Gebäude 1 – Bezeichnung / Nummerierung des Gebäudes
- Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter und integrierter Getränkemarkt) – Zweckbestimmung und zulässige Sortimente im Gebäude 1
- Sortimente: siehe TF. 2.1 a) – Zulässige Sortimente von Einzelhandelsbetrieben: siehe Textliche Festsetzungen (Teil III), Ziffer 2.1 a)
- Verkaufsfläche max. 1.800 m² – Maximal zulässige Verkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe; Beschränkung auf das Erdgeschoss
- MK2 – Kerngebiet Nr. 2 (siehe auch Textliche Festsetzungen)

Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- GRZ 0,35 – Grundflächenzahl als Höchstmaß
- GFZ 0,75 – Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- V – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- II - III – Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- OK 5,0 bis 10,0 m – Höhe der Oberkante als Mindest- und Höchstmaß

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- a – Abweichende Bauweise
- Baugrenze

Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- St – Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten (Einteilung unverbindlich)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- GF – Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer und Nutzungsberechtigten des Flurstücks Nr. 383/4

Schutz vor schädlichen Geräuscheinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Schallschutzmaßnahmen (siehe auch Textliche Festsetzungen)
- E – Einhausung mit Rolltor
- LSW – Lärmschutzwand mit H_{mind} = 2,0 m ü. Gelände

Anpflanzen / Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Ausführung der Bepflanzung: siehe Textliche Festsetzungen sowie Teilpläne II-3 bis II-6 des Vorhaben- und Erschließungsplans)
- Zu erhaltender Baum
- Anzupflanzender Baum
- P1 – Repräsentative Bepflanzung
- P2 – Robuste Unterpflanzung
- P3 – Parkplatzbepflanzung
- P4 – Dachbegrünung
- P5 – Fassaden- und Wandbegrünung

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans
- Abgrenzung von Teilgebieten
- Abgrenzung von sonstigen Nutzungen

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
nach der Hessischen Bauordnung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m.§ 81 HBO)

- FD, PD, SD – Flachdach, Pultdach, Satteldach
- 0 - 45° – Dachneigung in Grad alter Teilung als Mindest- und Höchstmaß

KENNZEICHNUNGEN (§ 9 Abs. 5 BauGB)

- Altstandort (siehe Begründung) – Gallische Straße 2-6, 438001000-001360: Adresse, Schlüsselnummer laut Altflächenkartei des HLUG

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Schutzzone III A der Wassergewinnungsanlagen Wasserwerk Dietzenbach des Zweckverbandes Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach

DARSTELLUNGEN (nicht Bestandteil der Festsetzungen)

- Bestehende bauliche Anlage laut Kataster; mit Überkragungen / Vorbauten
- 383/8 – Bestehende Flurstücksgrenze laut Kataster; Bestehende Flurstücksnummer laut Kataster
- Geplante bauliche Anlage laut Lageplan; mit Überkragungen / Vorbauten

NUTZUNGSSCHABLONEN / DEFINITION

MK1 A bis E	MK2	Definition
siehe Planeintrag	siehe Planeintrag	Art der baulichen Nutzung / Teilgebiet
siehe Planeintrag	siehe Planeintrag	Z - Zahl der Vollgeschosse; Bauweise
GRZ 0,35	GRZ 0,8	GRZ - Grundflächenzahl
GFZ 0,75	GFZ 1,2	GFZ - Geschossflächenzahl
siehe Planeintrag	—	OK - Höhe der Oberkante
FD, PD | 0 - 15°	FD, PD | 0 - 15°	Dachform; Dachneigung
— | —	SD | 30 - 45°	Dachform; Dachneigung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
(nach dem Baugesetzbuch und der Baunutzungsverordnung)

1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan
(§ 12 BauGB)

Die Satzung „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5c/2 ‚Nahversorgungszentrum Steinberg'" besteht aus folgenden Teilen:

Teil I: Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Teilplan I: Zeichnerische und Textliche Festsetzungen

Teil II: Vorhaben- und Erschließungsplan:
Teilplan II-1: Vorhabendarstellung
Teilplan II-2: Detailplan „Neue Verkehrserschließung Hauptstraße"
Teilplan II-3: Grün- und Freiflächenplan
Teilplan II-4: Detailplanung „Kleiner Platz"
Teilplan II-5: Detailplanung „Grünfläche Nibelungenstraße"
Teilplan II-6: Detailplanung „Grünfläche zur Limesstraße"
Teilplan II-7a: Ansichten Gebäude 1 / Lebensmittelmarkt
Teilplan II-7b: Ansichten Gebäude 2a, 2b und 3
Teilplan II-8: Schnitte Gebäude 1, 2a, 2b und 3
Teilplan II-9a: Dachaufsicht Gebäude 1 / Lebensmittelmarkt
Teilplan II-9b: Dachaufsicht Gebäude 2a, 2b und 3

Es sind Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einbezogen (§ 12 Abs. 4 BauGB).

Die Zulässigkeit der Vorhaben bestimmt sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplans, und damit auch nach den Teilplänen des Vorhaben- und Erschließungsplans. Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans, der verbindlicher Bestandteil der Satzung ist, sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur die Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB).

2 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 7 BauNVO; § 12 Abs. 3 S. 2 BauGB)

Die als Kerngebiet festgesetzte Fläche, gegliedert in die Gebiete MK1 und MK2, dient vorrangig der Nahversorgung des Ortsteils Dietzenbach-Steinberg durch Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden. Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind folgende Nutzungen zulässig:

2.1 Kerngebiet MK1
(Teilgebiete MK1-A bis MK1-E)

a) Festsetzungen zu Einzelhandelsbetrieben

In den Teilgebieten MK1-A bis MK-1E sind Einzelhandelsbetriebe generell nur im Erdgeschoss (§ 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO) nach folgenden Maßgaben zulässig:

Zulässige Verkaufsflächen
Die maximale Größe der Verkaufsflächen wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und im Teilplan II-1 „Vorhabendarstellung" des Vorhaben- und Erschließungsplans für jedes Teilgebiet MK1-A bis MK1-E festgesetzt.
Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Verkaufsfläche je Teilgebiet um bis zu 5% zulässig. Dabei darf die Gesamt-Verkaufsfläche von 2.800 m² für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nicht überschritten werden.

Zulässige Sortimente
Einzelhandelsbetriebe dürfen Sortimente gemäß folgender Tabelle führen:

Zulässige Einzelhandelsbetriebe nach Sortimenten	Teilgebiet MK1-A [1]	MK1-B	MK1-C	MK1-D	MK1-E
1. nahversorgungsrelevante Sortimente * (Grund- und Nahversorgungsgüter für den täglichen Bedarf)	x	x	x	x	x
2. zentrenrelevante Sortimente ** (wie 1., zusätzlich Güter für den mittel- und langfristigen Bedarf)		x	x	x	x
3. nicht zentrenrelevante Sortimente ***				x	

* RegFNP 2010, Tabelle 7 (Sortimentsliste), 1. Spalte
** RegFNP 2010, Tabelle 7 (Sortimentsliste), 2. Spalte
*** RegFNP 2010, Tabelle 7 (Sortimentsliste), 3. Spalte

[1] Im Teilgebiet MK1-A sind neben den nahversorgungsrelevanten Sortimenten (1.) auch sonstige zentrenrelevante (2.) oder nicht zentrenrelevante Sortimente (3.) zulässig, soweit diese nur einen untergeordneten Umfang der Geschäftstätigkeit einnehmen und einen Verkaufsflächenanteil von 10% der Gesamt-Verkaufsfläche innerhalb des Teilgebiets MK-1A nicht übersteigen.

Hinweis: Die Sortimentsliste des Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP) 2010 ist im Abschnitt Anhang abgedruckt.

b) Festsetzungen zu sonstigen Nutzungen

Zusätzlich zu Einzelhandelsbetrieben nach Ziff. 2.1 a) sind in den Teilgebieten MK1-A bis MK1-E allgemein zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im Teilgebiet MK1-E (Gebäude 4) ist zusätzlich und nur ausnahmsweise zulässig:

- nur in den Obergeschossen: eine Wohnung für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter eines im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans liegenden Betriebs.

2.2 Kerngebiet MK2

Im Kerngebiet MK2 sind allgemein zulässig:

- die im Kerngebiet MK1 unter Ziff. 2.1 b) aufgeführten, allgemein zulässigen Nutzungen, und zusätzlich
- sonstige Wohnungen gemäß § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 7 und 8 BauNVO ab dem ersten Obergeschoss einschließlich.

Insgesamt unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe aller Art.

2.3 Kerngebiete MK1 und MK2

Vergnügungsstätten und Tankstellen jeglicher Art, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie Wohnungen, die nicht nach Ziff. 2.1 und 2.2 zulässig sind, werden insgesamt ausgeschlossen.

3 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 14 und 16ff BauNVO)

Hinweis: Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) sind in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung eingetragen.

Grundflächenzahl (GRZ)

Für das Kerngebiet MK1 gilt:

Die Grundfläche errechnet sich aus dem Verhältnis der Summe aller überbauten Grundstücksflächen in den Teilgebieten MK1-A bis MK1-E zur Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Die zulässige Grundfläche bzw. festgesetzte GRZ darf durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,85 überschritten werden. Weitere Überschreitungen sind nicht zulässig.

Für das Kerngebiet MK2 gilt:

Die zulässige Grundfläche bzw. festgesetzte GRZ darf durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht weiter überschritten werden.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Für das Kerngebiet MK1 gilt:

Die Geschossfläche errechnet sich aus dem Verhältnis der Summe der Geschossflächen aller Gebäude in den Teilgebieten MK1-A bis MK1-E zur Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans.

4 Höhe der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Bezugspunkt der Festsetzung zur Höhe der Oberkante - **OK** - ist die Oberkante der vorhandenen Verkehrsflächen an der Straßenbegrenzungslinie, senkrecht gemessen in der Mitte der nächstgelegenen Gebäudewand. Ergeben sich durch die Lage an zwei Verkehrsflächen zwei mögliche Bezugspunkte, ist der höher liegende der beiden Bezugspunkte heranzuziehen.

Als Höhe der Oberkante (OK) gilt das Maß von dem Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Daches (einschließlich Aufkantungen). Im Falle geneigter Dächer ist die Höhe der Oberkante identisch mit der Firsthöhe.

Photovoltaikanlagen dürfen die hergestellte Höhe der Dachaußenhaut um bis zu 1,5 m überragen. Sie sind mindestens bis zur Hälfte durch eine Attika zu verdecken. Der Technikraum auf dem Dach des Gebäudes 4 (Bestandsgebäude) darf die vorhandene Höhe der Oberkante um bis zu 3 m überschreiten.

Der Werbepylon im Bereich zwischen Hauptstraße und Gallischer Straße darf eine Höhe von 6 m über Gelände erreichen.

5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Zulässigkeit von Nebenanlagen, Beschränkung von Stellplätzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 Abs. 6, 14 und 23 BauNVO)

Abweichende Bauweise

Gebäude in den Teilgebieten MK1-B, MK1-C und MK1-D sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in abweichender Bauweise (a) als geschlossener Schallschirm zu errichten. Hierbei sind die Baukörper ohne innere Unterbrechung bzw. Lücke so anzuordnen, dass sie seitlich - in westlicher und in östlicher Richtung - bis an die Baugrenzen oder die Abgrenzung der Teilgebiete MK1-C und MK1-D heranreichen.

Überschreitung von Baugrenzen

Für Vordächer, Treppenhäuser, Fluchttreppen und Außenaufzüge beträgt die zulässige Überschreitung maximal 3,5 m. Sofern Baugrenzen überschritten werden, ist von privaten Nachbargrenzen ein Abstand von mindestens 3,0 m einzuhalten.

Zulässigkeit von Nebenanlagen

Als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind ausschließlich bauliche Nebenanlagen im Zusammenhang mit der Unterbringung von Einkaufswagen, Sichtschutzanlagen, Aufzüge und Müllsammelplätze zulässig. Nebenanlagen dürfen nicht auf Grünflächen oder Flächen zum Anpflanzen errichtet werden.

Beschränkung von Stellplätzen

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind auf den eigens dafür festgesetzten Flächen und im Rahmen der sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Ver- und Entsorgungsleitungen der technischen Infrastruktur sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

7 Schutz vor schädlichen Geräuscheinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24, Abs. 2 BauGB)

Im Kerngebiet ist die Anlieferung mit Produkten des Lebensmittel-Einzelhandels in dem gekennzeichneten Bereich nur innerhalb einer Kompletteinhausung zulässig, deren Zu- und Abfahrten während des Ladevorgangs mit Toren vollständig geschlossen werden. Dies gilt nur für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht über 7,5 Tonnen (Lkw).

Für die Umfassungsbauteile der Einhausung sind auf der Basis eines berechneten mittleren Innenpegels von Li = 90 dB(A) folgende bewertete Mindest-Schalldämmmaße im eingebauten Zustand erforderlich:

Außenwand: R'w ≥ 25 dB; Dach: R'w ≥ 25 dB; Rolltor: R'w ≥ 12 dB.

Im Baugenehmigungsverfahren sind die Schalldämmmaße durch Prüfzeugnisse der Hersteller zu belegen.

Die Höhe der zeichnerisch festgesetzten Lärmschutzwand (LSW) beträgt an jeder Stelle mindestens 2,0 m über Gelände. Dabei ist die Innenseite der Wand, die in Richtung des Kerngebiets MK1 zeigt, schallabsorbierend auszuführen. Das Absorptionsmaß hat in Anlehnung an die „Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen - ZTV-Lsw 06" mindestens 4 bis 7 dB zu betragen.

Stationäre Kühlaggregate sind baulich / technisch so auszuführen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgebenden Immissionsorten der nächstgelegenen Wohnungen nicht überschritten werden. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. In der zu Grunde liegenden Prognose sind die bereits vorhandenen und die sonstigen zu erwartenden Geräusche aus gewerblichen Schallquellen (z.B. mobile Kühlaggregate anliefernder Lkw) mit zu berücksichtigen.

Zum Schutz vor schädlichen Geräuscheinwirkungen wird außerdem folgende aufschiebende Bedingung festgesetzt (§ 9 Abs. 2 BauGB):

Im Kerngebiet MK1-A darf die Nutzung der Hochbauten erst dann aufgenommen werden, wenn bis zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme die Bebauung in den Kerngebieten MK1-B, MK1-C und MK1-D im Rohbau (§ 74 Abs. 1 S. 2 HBO) fertig gestellt worden ist.

Hinweis: Hierbei sind insbesondere die Bestimmungen zur Bauweise und zur Mindesthöhe der Oberkante zu beachten.

8 Bepflanzungsvorschriften
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

Hinweis: Bei der Herstellung der Pflanzungen sind folgende Teilpläne des Vorhaben- und Erschließungsplans als verbindlich zu beachten: Teilplan II-3: Grün- und Freiflächenplan; Teilplan II-4: Detailplanung „Kleiner Platz"; Teilplan II-5: Detailplanung „Grünfläche Nibelungenstraße"; Teilplan II-6: Detailplanung „Grünfläche zur Limesstraße".

P1: Repräsentative Bepflanzung

Die mit P1 gekennzeichneten Flächen sind flächendeckend mit einer attraktiven Pflanzung zu versehen, die einen Akzent im Stadtbild setzt. Hierzu sind standortgerechte niedrige Gehölze und einzelne höhere Solitärgehölze zu verwenden. Auf der Pflanzfläche zwischen Gallischer Straße, Hauptstraße und Kundenparkplatz darf ein Werbepylon errichtet werden.

P2: Robuste Unterpflanzung

Auf den mit P2 gekennzeichneten Flächen ist flächendeckend eine niedrige Bepflanzung mit robusten und pflegeleichten Gehölzen und einzelnen höheren Solitärsträuchern vorzusehen.

P3: Parkplatzbepflanzung

Die mit P3 gekennzeichneten Flächen sind flächendeckend mit einer niedrigen Bepflanzung anzulegen, die an die nutzungsbedingten Standortfaktoren (Kundenparkplatz) angepasst ist.

P4: Dachbegrünung

In den mit P4 gekennzeichneten Baufenstern sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis maximal 15 Grad mit einer Substratstärke von mindestens 8 cm extensiv zu begrünen. Begrünte Dachflächen dürfen mit Photovoltaikanlagen überstellt werden. Die Dachbegrünung ist dabei zu erhalten.

P5: Fassaden- und Wandbegrünung

Die mit P5 gekennzeichneten Fassaden und Sicht-/Lärmschutzwände sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Die Begrünung an Fassaden erfolgt über windende bzw. schlingende Gerüstkletterpflanzen (keine Selbstklimmer mit Haftwurzeln). Geeignete Rankgitter sind vorzusehen.

Allgemeine Pflanz- und Pflegebestimmungen

Die Standorte von zum Anpflanzen festgesetzter Bäume dürfen um bis zu 5 m verändert werden, sofern technische oder gestalterische Erfordernisse, notwendige Grenzabstände zu Nachbargrundstücken oder sonstige zwingende Gründe dies erfordern. Die Bepflanzung der Grundstücke ist spätestens in der Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt.

Gehölze und Vegetationsflächen sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die Anpflanzungen dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
nach der Hessischen Bauordnung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m.§ 81 HBO)

Hinweis: Die Örtlichen Bauvorschriften formulieren allgemeine Anforderungen an die äußere Gestaltung bestimmter baulicher Anlagen, auch der Neben- und Werbeanlagen. Ebenso verbindlich sind die speziellen Anforderungen an die Gestaltungsqualität, wie sie aus der Objektplanung zu den Gebäuden hervorgehen, insbesondere aus den Ansichten (Teilpläne II-7a, b des Vorhaben- und Erschließungsplans) und den Dachaufsichten (Teilpläne II-9a, b).

1 Gebäude, Nebenanlagen, Stellplätze

Dachform, Dachneigung

Hinweis: Siehe auch Festsetzungen in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung.

Überdachungen von Eingangsbereichen sowie Dächer von Nebenanlagen sind von den Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung und Dachdeckung ausgeschlossen.

Dachgestaltung; Photovoltaikanlagen

Alle mit P4 gekennzeichneten Dachflächen sind dauerhaft extensiv zu begrünen, soweit sie nicht für bauliche Anlagen oder Einrichtungen auf dem Dach (z.B. Treppenaufgänge, Technikräume) benötigt werden. Photovoltaikanlagen sind zu unterpflanzen.

Photovoltaikanlagen sind zur Vermeidung einer Blendwirkung so zu errichten, dass störende Lichtreflexionen in der Umgebung soweit wie möglich vermieden werden.

Fassadengestaltung

Für Fassaden sind neben Stahl-Glas-Konstruktionen maximal zwei weitere Materialien bzw. Oberflächen zulässig: Naturstein / Klinker sowie Putz. Materialien und Farbgebung sind aufeinander abzustimmen. Grell leuchtende Farben, glänzende und reflektierende Materialien oder Oberflächen sowie Imitationen von Baustoffen sind nicht zulässig.

Müllsammelplätze

Müllsammelplätze und Abfallbehälter sind in Gebäude zu integrieren oder durch einen begrünten Sichtschutz abzuschirmen.

Stellplätze

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind mit Betonpflaster zu befestigen. Für Zufahrten und Fahrgassen ist Asphalt zu verwenden.

2 Werbeanlagen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans dürfen drei geräuscharme Fahnenmasten entlang der Hauptstraße und zwei geräuscharme Fahnenmasten vor dem Bestandsgebäude errichtet werden. Die Höhe der Fahnenmasten beträgt höchstens 6 m über Gelände.

An den drei Zufahrten zum Kundenparkplatz darf jeweils ein maximal 1,5 m hohes Zufahrtsschild errichtet werden.

Werbeanlagen sind ansonsten nur am Ort der Leistung und zusätzlich in Form einer höchstens 6 m hohen Gemeinschaftswerbeanlage (Werbepylon) im Bereich zwischen Hauptstraße, Gallischer Straße und Kundenparkplatz zulässig.

Art, Form, Größe, Lage, Anordnung, Material und Farbgebung der Werbeanlagen müssen sich in die architektonische Gestaltung der Fassaden einfügen und dürfen die Oberkante der Gebäude nicht überschreiten. Anlagen auf Dächern sind nicht zulässig. Ausgenommen ist davon die bestehende Werbeanlage des fünfgeschossigen Bestandsgebäudes (Gallische Straße 2-4).

Werbeanlagen mit beweglicher Lichtwerbung wie Lauf-, Dreh-, Wechsel- und Blinklicht sind nicht zulässig. Gleiches gilt für Lichtwerbung mit grellen Farben wie z.B. Neonlicht. Blendwirkungen in der Nachbarschaft und auf den fließenden Verkehr sind durch geeignete Anordnung der Werbeanlagen auszuschließen.

Werbeanlagen dürfen nicht in die öffentliche Verkehrsfläche hineinragen.

Fremdwerbung für Unternehmen, die außerhalb des Plangebiets liegen, ist nicht zulässig.

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN
(nicht Bestandteil der Festsetzungen)

- Für die Gestaltung der Straßen, Wege und Plätze sind die „Richtlinien für die Anlagen von Stadtstraßen (RASt)" zu berücksichtigen. Stellplätze und Garagen sollten unter Anwendung der „Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05)" ausgeführt werden. Es dürfen keine Behinderungen im Bereich von Zufahrts-, Aufstell-, Anleiter- und Zugangsflächen für die Feuerwehr vorhanden sein oder geschaffen werden. Desweiteren sind die Vorgaben der „Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag)" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 2002, einzuhalten.
- Die Stellplatzsatzung der Kreisstadt Dietzenbach ist zu beachten.
- Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde wie z.B. Scherben, Steingeräte oder Skelettreste entdeckt, sind diese nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 20 Abs. 3 DSchG). Die Anzeigepflicht ist in ggf. zu erteilende Baugenehmigungen mit aufzunehmen. Die mit Erdarbeiten Beauftragten sind entsprechend zu belehren.
- Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III A der Wassergewinnungsanlagen Wasserwerk Dietzenbach des Zweckverbandes Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach. Die entsprechenden Ver- und Gebote sind zu beachten.
- Über den im Bebauungsplan gekennzeichneten Altlastenstandort hinaus besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungsarbeiten bisher ungekannte Altablagerungen angeschnitten werden. Dabei kann es sich um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um eine Gefährdung zu vermeiden und die ordnungsgemäße Beseitigung der Abfallstoffe gemäß § 4 Abs. 1 Abfallgesetz (AbfG) zu gewährleisten, sind neu entdeckte Bodenverunreinigungen (kontaminiertes Erdreich oder Abfallablagerungen) unverzüglich der nächsten Polizeidienststelle, der Kreisstadt Dietzenbach oder dem Kreis Offenbach anzuzeigen.
- Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung 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 (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.
- Alle baulichen Anlagen, die in das Grundwasser eingreifen können, sind entsprechend auszuführen und gegen Auftrieb zu sichern.
- Baumpflanzungen sollten gemäß den „Empfehlungen für Baumpflanzungen" der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V., Teil 1: „Planung, Pflanzarbeiten, Pflege" (2005), sowie Teil 2: „Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate" (2010) ausgeführt werden.
- Für die Abwicklung der Bauarbeiten gelten die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und die „Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Großsträuchern, sonstigen Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (RAS-LP 4)".
- Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 1989, ist zu beachten.
- Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen hinsichtlich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung enthält DIN 18915.
- Auf die Satzung über das Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser (Zisternensatzung) der Kreisstadt Dietzenbach - in der Fassung vom 14.02.1997, zuletzt geändert am 06.10.2005 - wird hingewiesen. Gemäß § 5 Abs. 2 Nr. a) der Zisternensatzung können bei der Bemessung des Zisternen-Volumens Dachflächen mit einer vegetationsfähigen Substratauflage von mehr als 6 cm Stärke (Gründächer) außer Acht bleiben.
- Gemäß der Satzung über die Fernheizung (Fernwärmeversorgung) in der Kreisstadt Dietzenbach - in der Fassung vom 25.02.1985, zuletzt geändert am 25.10.1991 - ist an die örtliche Fernwärmeversorgung anzuschließen. Der Anschluss- und Benutzungszwang ist in § 3 der Satzung geregelt.

Anhang: Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Sortimentsliste (Tabelle 7)

Zentrenrelevante Sortimente: Grund- und Nahversorgungsgüter für den täglichen Bedarf	Zentrenrelevante Sortimente: Güter für den mittel- und langfristigen Bedarf	Nicht zentrenrelevante Sortimente
• Lebensmittel, Getränke • Drogerie, Pharmazeutika • Haushaltswaren • Wasch- und Putzmittel • Zeitungen, Zeitschriften • Schreibwaren, Schulbedarf • Schnittblumen	• Bekleidung, Wäsche, Lederwaren, Schuhe • Baby- und Kinderartikel • Sanitätswaren, Parfümerie • Topfpflanzen, Zooartikel, Tiernahrung • Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Stoffe • Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle • Bücher, Papier, Büroorganisation (ohne Möbel) • Foto, Video, Optik, Akustik • Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel • Kunst und -gewerbe, Bilder, Antiquitäten, Bastelartikel • Beleuchtungskörper, Lampen • Musikalien, Musikinstrumente, Bild- und Tonträger • Spielwaren, Sportartikel und -bekleidung, Campingartikel • Fahrräder und Zubehör • Waffen und Jagdbedarf • Uhren, Schmuck, Silberwaren • Unterhaltungselektronik, Computer und Kommunikationselektronik • Elektroklein- und -großgeräte	• Bad-, Sanitäreinrichtung und -zubehör • Bauelemente, Baustoffe • Beschläge, Eisenwaren • Bodenbeläge, Teppiche • Boote und Zubehör • Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse • Büromöbel und -maschinen • Erde, Torf • Fahrzeuge aller Art (ohne Fahrräder) und Zubehör • Farben, Lacke und Tapeten • Fliesen • Gartenhäuser, -geräte • Installationsmaterial, Heizung, Öfen • Möbel, Küchen • Pflanzen und -gefäße • Rollläden, Markisen • Werkzeuge

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. S. 1509).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I 1509).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212).

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 31 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S.3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. Juni 2012 (BGBl. I S. 1421).

Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16.BImSchV), vom 12. Dezember 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146).

Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl Nr. 26/1998 S. 503).

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 622).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Dezember 2012 (GVBl. S. 590).

Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 62 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 622).

Gesetz zum Schutz und Pflege der Denkmäler - Denkmalschutzgesetz - DSchG in der Fassung vom 5. September 1986, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 21. November 2012 (GVBl. S. 444).

Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 01.04.2005 (GVBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Dezember 2011 (GVBl. I S. 786).

Hessisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG) vom 24.09.1962 (GVBl. I S. 417), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Dezember 2009 (GVBl. I S. 631).

Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen für die Wasserwerke Hintermark, Patreshausen, Martinsee, Jügesheim und Dietzenbach des Zweckverbandes Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach, StAnz. 32/1985 S. 1548.

VERFAHRENSABLAUF

EINLEITUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Dietzenbach hat in ihrer Sitzung am 20.06.2011 gem. § 12 BauGB die Einleitung/Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen.

Dietzenbach, den 0 2. MAI 2013

Bürgermeister

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Zur frühzeitigen Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger fand am 29.09.2011 eine erste Bürgeranhörung gem. § 3 Abs. 1 BauGB statt.

Zur frühzeitigen Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger fand am 20.12.2011 eine zweite Bürgeranhörung gem. § 3 Abs. 1 BauGB statt.

Dietzenbach, den 0 2. MAI 2013

Bürgermeister

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 01.06.2012 bis zum 22.06.2012 statt.

Dietzenbach, den 0 2. MAI 2013

Bürgermeister

DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

Der Durchführungsvertrag wurde am 18.12.2012 unterzeichnet.

Dietzenbach, den 0 2. MAI 2013

Bürgermeister

OFFENLAGEBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach hat in ihrer Sitzung am 14.12.2012 den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB i.V.m. § 13a BauGB zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Offenlage wurde vom 14.01.2013 bis zum 15.02.2013 durchgeführt.

Dietzenbach, den 0 2. MAI 2013

Bürgermeister

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 14.01.2013 bis zum 15.02.2013 statt.

Dietzenbach, den 0 2. MAI 2013

Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach hat in ihrer Sitzung am 26.04.2013 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit den dazugehörigen Teilplänen (1 - 9b) des Vorhaben- und Erschließungsplans gem. § 12 BauGB i.V.m. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Dietzenbach, den 0 2. MAI 2013

Bürgermeister

INKRAFTTRETEN / RECHTSKRAFT

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit den dazugehörigen Teilplänen (1 - 9b) des Vorhaben- und Erschließungsplans ist als Satzung bekanntzumachen.

Dietzenbach, den 0 2. MAI 2013

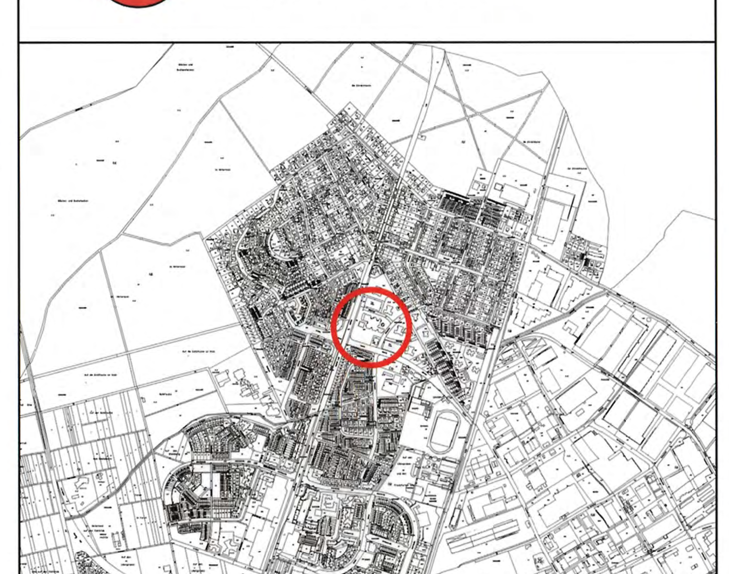
Bürgermeister

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit den dazugehörigen Teilplänen (1 - 9b) des Vorhaben- und Erschließungsplans hat Rechtskraft erlangt am 1 2. MAI 2013

Dietzenbach, den 2 1. MAI 2013

Bürgermeister

Kreisstadt Dietzenbach



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5c/2 "Nahversorgungszentrum Steinberg"

Teilplan I: Zeichnerische und Textliche Festsetzungen

Planung erstellt von:
Stadt.Quartier
Dipl.-Ing. Olaf Bäumer
Nussbaumstraße 3
D-65187 Wiesbaden

M 1 : 500

Satzung
Stand: 26.04.2013