



- ### A. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN
- z.B. GE 1 Gewerbegebiet (§ 9 BauVVO)
  - z.B. 0,6 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - z.B. 5,0 Baumaszahl (§ 9 21 BauVVO)
  - Baugrenze (§ 23 BauVVO)
  - öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB); öffentlicher Wirtschaftsweg für Land- und Forstwirtschaft
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Versorgungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB); Elektrizität
  - vorhandene Hochspannungslinie (oberirdisch) mit Schutzzone (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB), siehe E Nr. 13
  - Zone bedingter baulicher Nutzbarkeit, siehe E Nr. 13
  - vorhandene Abwasser- und Fernwasserleitung (unterirdisch) (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB), siehe E Nr. 13
  - z.B. 1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB), siehe C Nr. 1.1
  - Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB), siehe Punkt F
  - Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
  - Anpflanzen von Hecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Sonstige Pflanzzeichen
  - Vorhandenes (natürliches) Gelände; Darstellung der Höhenschichtlinien

- ### B. TEXTLICHE FESTSETZUNG
- Festsetzung im Sinne des § 9 Abs. 1 BauGB zur Art der baulichen Nutzung:
- Gewerbegebiet (§ 9 BauVVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauVVO)**
    - Zulässig sind:
      - Gewerbebetriebe aller Art, ausgenommen der unter 1.3 genannten unzulässigen Nutzungen,
      - Öffentliche Betriebe,
      - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgelände,
      - Anlagen für sportliche Zwecke.
    - Ausnahme zulässig sind:
      - Tankstellen (siehe E Nr. 1).
    - Nicht zulässig sind:
      - Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Erdverbauren wenden, sofern ein über ein zentralisiertes Wasserversorgungsnetz angeschlossen sind, wenn sie nicht als Einzelhandelsbetriebe des Landes Hessen verfügen (siehe Punkt G).
      - Sonstige Gewerbebetriebe, die auf Darstellung oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind (z.B. Bordelle).
      - Spezialitäten- und Transportunternehmen als selbständige betriebliche Anlagen.
      - Lagerplätze und Lagerhäuser als selbständige betriebliche Anlagen. Im Zusammenhang mit anderen Betrieben ist im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis der Zonierungsnotwendigkeit zu erbringen.
      - Gewerbliche Garagenanlagen,
      - Werbeanlagen und Außenwerbeanlagen, die keine Eingewerben am Ort der Leistung oder Anlagen der Fremdwerbung darstellen.
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 15 bis 20 BauVVO)**
    - Höhe der baulichen Anlagen:
      - Die maximale Gebäudehöhe wird wie folgt festgesetzt:
        - GE 1: 8,00 m,
        - GE 2: 10,00 m,
        - GE 3: 12,00 m.

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 15 bis 20 BauVVO)**
  - Höhe der baulichen Anlagen:
    - Die maximale Gebäudehöhe wird wie folgt festgesetzt:
      - GE 1: 8,00 m,
      - GE 2: 10,00 m,
      - GE 3: 12,00 m.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 15 bis 20 BauVVO)**
  - Höhe der baulichen Anlagen:
    - Die maximale Gebäudehöhe wird wie folgt festgesetzt:
      - GE 1: 8,00 m,
      - GE 2: 10,00 m,
      - GE 3: 12,00 m.

- ### C. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR LANDSCHAFTSPLANUNG (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b BauGB)
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
    - Baugrenzen**
      - Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgelegt. Eine Ausnahme zur Überschreitung der Baugrenzen kann nur für untergeordnete Bauteile (z.B. Vordächer, Treppenanlagen und Rampen bis zu einer Tiefe von maximal 2,0 m und einer Länge von 1/3 der jeweiligen Außenwand des Baukörpers) zugestanden werden.
    - Stellplätze und Garagen**
      - Im gesamten Gebiet sind Carports und Garagen wie auch Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (siehe auch: C Nr. 1.5, 2.9).
    - Nebenanlagen**
      - Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauVVO (z.B. Müllammelanlagen, Fahrradabstellanlagen, Abstell-/Lagerplätze) sowie Pflanzstellen und andere bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht zulässig.
  - Ausgleichsflächen**
    - Die Ausgleichsfläche 1 ist zu einer extensiv genutzten Frischwiese mit Streubeständen und Gehölzflecken zu entwickeln. Sie ist dauerhaft als 2-schürige Wiese zu pflanzen. Das Mähgut ist abzuführen.
    - Die Ausgleichsfläche 2 ist zu einer extensiv genutzten Frischwiese mit Baumbeständen und Gehölzflecken zu entwickeln. Sie ist dauerhaft als 2-schürige Wiese zu pflanzen. Das Mähgut ist abzuführen.
    - Die Ausgleichsfläche 3 ist als geleckte Sukzessionsfläche bestehend aus mageren Ruderalfluren und Gebüsch herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist im Turnus von 3 Jahren zu mähen. Das Mähgut ist abzuführen.
    - Zusätzlich zu den im Plan dargestellten Baumfassungen entlang der K 174 sind 50 % der Fläche mit Gehölzen gemäß Artenverwendungsliste zu bepflanzen.
    - Entlang der K 174 ist ein 3,00 m breiter Feld-/Wegrain anzulegen. Der Feld-/Wegrain ist 1x jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzuführen.
    - Die Ausgleichsfläche 4 ist als gelenkte Sukzessionsfläche mit dem Entwicklungsfaktor extensiv genutzter Magerrasen herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist im Turnus von 2 Jahren zu mähen. Das Mähgut ist abzuführen.
    - Auf 10 % der Fläche sind Flachgewässer und vegetationslose Flächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
    - 10 % der Fläche sind mit lockeren Strauchbeständen gemäß Artenverwendungsliste zu bepflanzen.
    - Die Fläche ist mit geeigneten Habitatstrukturen für z.B. Zwiemelchen auszustatten.
    - Die Ausgleichsfläche 5 ist als gelenkte Sukzessionsfläche mit dem Entwicklungsfaktor extensiv genutzter Magerrasen herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist im Turnus von 2 Jahren zu mähen. Das Mähgut ist abzuführen.
    - 10 % der Fläche sind mit lockeren Strauchbeständen gemäß Artenverwendungsliste zu bepflanzen.
    - Auf 10 % der Fläche sind Flachgewässer und vegetationslose Flächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
    - Die Fläche ist mit geeigneten Habitatstrukturen für z.B. Zwiemelchen auszustatten.

- ### D. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN (gem. § 91 Abs. 1 HBO und § 9 Abs. 4 BauGB)
- Dachbegrenzung**
    - 20 % der Gesamtheit aller Außenwände sind mit einer Fassadenbegrenzung zu versehen. Die Begrenzung ist fachgerecht anzulegen, dauerhaft zu pflanzen und bei Ausfall zu ersetzen.
    - Als Alternative zur klassischen Fassadenbegrenzung können auch vorgelagerte Rankenwände oder bepflanzte Wände (flächig oder modular aufgebaut) zur Anwendung kommen. Sofern sich die Fassadenbegrenzung aus bauphysikalischen Gründen sowie aufgrund zu geringer nutzbarer Fassaden- oder Pflanzfläche im Einzelfall nicht realisieren lässt, ist ausnahmsweise die Umrechnung in andere Begründungsmaßnahmen zulässig.
    - Als Umrechnungsschlüssel gilt: Ein Baum entspricht je 100 m<sup>2</sup> zu begründende Wandfläche, ein Strauch je 10 m<sup>2</sup> Wandfläche. Die so ermittelten Maßnahmen sind zusätzlich zu den bereits festgesetzten Begründungsmaßnahmen durchzuführen.
  - Für jeweils angefangene 5 Senkrecht- bzw. 3 Längsprojekte sowie für jeweils angefangene 2 LKW-Stellplätze ist ein Laubbäum gemäß Artenverwendungsliste in einem einbaubaren, nicht befahrbaren Pflanzbehälter (Mindeffäche 1,25m<sup>2</sup> bei Senkrechtparkieren und 6m<sup>2</sup> bei Längsparkieren) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.**
  - Die Begrünung ist zu aussäen und zu pflegen, das erforderliche Feuerwehreinrichtungen und auch Flächen für die Sicherstellung des zweiten Rettungsweges freizuhalten werden.**
  - Die Begrünung ist spätestens in der auf die Baueinstellung folgenden Vegetationsperiode anzulegen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Bei der Durchführung von Erd- oder Bauearbeiten ist eine Bestrahlung von Bäumen und Sträuchern zu vermeiden oder durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen auszuschließen. Aufstichtungen oder länger dauernde Abdeckungen von Baumstämmen und Sträuchern sind unzulässig.**
  - Die Pflanzungen sind spätestens in der auf die Baueinstellung folgenden Vegetationsperiode anzulegen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Bei der Durchführung von Erd- oder Bauearbeiten ist eine Bestrahlung von Bäumen und Sträuchern zu vermeiden oder durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen auszuschließen. Aufstichtungen oder länger dauernde Abdeckungen von Baumstämmen und Sträuchern sind unzulässig.**
  - Die Begrünung ist spätestens in der auf die Baueinstellung folgenden Vegetationsperiode anzulegen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Bei der Durchführung von Erd- oder Bauearbeiten ist eine Bestrahlung von Bäumen und Sträuchern zu vermeiden oder durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen auszuschließen. Aufstichtungen oder länger dauernde Abdeckungen von Baumstämmen und Sträuchern sind unzulässig.**

- ### E. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND HINWEISE
- Wasserschutzgebiet**
    - Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Wasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes für die „Wasserverke Hinnermark, Patershausen, Martines, Jügelheim und Dietzenbach“ des Zweckverbands Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach, welche dem Schutz des Wasserschutzgebietes vor weitreichenden Beeinträchtigungen (z.B. chemische Verunreinigungen) dienen soll. Für die in dieser Zone nicht zulässigen Maßnahmen gilt der § 3 der Verordnung zum Schutz der o.g. Trinkwasseranlagen (Vgl. StAnz. 32/1985, 1548). Die geltenden Genehmigungen sind einzuhalten.
    - Die Zulässigkeit der Errichtung von Tankstellen ist in einem gesonderten Verfahren auf Befehlung von den Vorhaben der Wasserschutzgebietverordnung nach § 12 Abs. 1 Satz 2 oder Satz 3 WHG zu prüfen. Die Befehlung ist bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.
  - Behandlung des Niederschlagswassers**
    - Die Dachflächen anfallende Regenwasser ist über ein getrenntes Leitungssystem in Zisternen oder in offene Müden bzw. Becken auf dem jeweiligen Grundstück abzulassen und als Brauchwasser bzw. zur Bewässerung zu nutzen. Es wird auf die Zisternenanlage der Kreisstadt Dietzenbach verwiesen.
    - Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist grundsätzlich eine Genehmigung der Unteren Wasserbehörde erforderlich. Das Arbeitsblatt DWA 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ ist jedoch weitestgehend mit Ausnahme der in § 12 Abs. 1 Satz 2 oder Satz 3 WHG zu prüfen. Die Befehlung ist bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.
  - Schutz vor Grundwasser**
    - Das Plangebiet weist einen niedrigen Grundwasserflurabstand auf. Aufgrund der Bodenbeschaffenheit (Bodenbeschaffenheit) sind im Falle von Fundamenten und Tuff vor Roddingensanfragen sowie Pflanzungen ist jedoch weitestgehend mit Ausnahme der in § 12 Abs. 1 Satz 2 oder Satz 3 WHG zu prüfen. Die Befehlung ist bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.
  - Bodenentwässerung**
    - Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befinden sich Bodenentwässerung (Dietzenbach 58, 62, 72) einbaubare und spätkoloniale Siedlungsanlagen. Dietzenbach 56: Frühmittelalterliche Siedlungsanlagen. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodenentwässerung durch Fundamente und Bodenentwässerungen sowie Fundamente (z.B. Scherben) entdeckt werden können. Daher ist das Landesamt für Denkmalpflege über den Baueingriff mindestens zwei Wochen zuvor rechtzeitig zu informieren. So besteht die Möglichkeit die Bodenarbeiten zu belegen und etwaige Befunde zu sichern.
  - Altlasten/Altstandorte**
    - Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergibt sich bei den Erdarbeiten Kenntnis, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründet, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5 Bodenschutz, und der Stadt Dietzenbach, Abteilung Umwelt mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachten in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 BodSchG sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.
  - Artenschutz**
    - Der Artenschutz ist gemäß BNatSchG § 39 Abs. 1 zu beachten.
  - Baumfassungen**
    - Durch Baumfassungen sollen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Versorgungsleitungen nicht behindert werden. Entsprechende Baugruben der Forschungs- und Versuchsanstalt für Straßen- und Verkehrsingenieurwesen sind in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.
    - Bei Anpflanzungen unterhalb der Hochspannungslinie ist darauf zu achten, dass ein Mindestabstand von 3,00 m zum Außenleitersystem eingehalten werden muss.
    - Für Gasleitungen ist die Technische Bestimmung „GW 125 Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten.
  - Rodungsarbeiten**
    - Rodungsarbeiten sowie die Beseitigung von Vegetationsdecken sind außerhalb der Brutzeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen.
    - Außerhalb der Brutzeit sind Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs und/oder Bauearbeiten auf überwinternde Arten zu überprüfen.
    - Der Schlagraum ist zu häckeln oder abzufahren, um eine weitere Brut zu vermeiden. Die Vorschriften des § 39 Abs. 1 BlatSchG (Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere) sind zu beachten. Der Artenschutz gilt gänzlich.
  - Gegen belastetes Erdaußenmaterial**
    - Im Gewässerschutzbereich kann die geologische Formation des „Röllingengraben“ auftreten. Es handelt sich dabei um aufliegend rot gefärbte Böden und Gesteine unterschiedlicher Zusammensetzung, die gegenseitige Belastungen (z.B. Arsen, Nickel, Quecksilber usw.) aufweisen können.
    - Spätestens mit der Baugenehmigung ist durch einen sachverständigen Bodengutachter zu beschreiben, dass im Bereich des für das geplante Bauvorhaben notwendigen Erdaußenbaus keine gegenseitigen Belastungen vorliegen.
  - Kampfmittel**
    - Dem Kampfmittelräumdienst liegen aussagefähige Luftbilder vor, die keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auftreten von Bombenabgüssen zu rechnen ist. Eine systematische Flächenbeurteilung ist nicht erforderlich. Sollte dennoch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu kontaktieren.
  - Auffüllungen**
    - Bei Verwendung von Recyclingmaterial sind die entsprechenden Bestimmungen nach LAGA zu beachten.
  - Mutterboden**
    - Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung und Vergehung zu bewahren.
    - Der Schutz des Mutterbodens erfolgt zu Beginn aller Erdarbeiten durch Abschleben und Lagerung gemäß DIN 18915, Blatt 3.
  - Ver- und Entsorgungslösungen**
    - Die im Bebauungsplan eingetragenen Leitungen sind nach Unterlagen der Leitungsträger graphisch übernommen worden. Die tatsächliche Lage kann davon abweichen.
    - Zur Sicherung vorhandener Versorgungsleitungen sind Baumaßnahmen und Nutzungen sowie die Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern im Hinblick auf einbaubare Schutzabstände zu berücksichtigen. Die einzelnen Versorgungsleitungen abzustimmen. Bei Überschreitung dieser Schutzabstände sind die Kabel bzw. Leitungen vor schädlichen Wurzelauswirkungen zu schützen.

- ### F. ARTENVERWENDUNGSLISTE
- Auswahl natürlich vorkommender Bäume und Sträucher (aus dem Vorkommensverzeichnis für die In- und Auslieferung zur Verwendung geeigneter Gehölze des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, Januar 2012)
- Eine fachgerechte Ergänzung der Artenliste ist zulässig:
- | Bäume:                | Feld-Ahorn        |
|-----------------------|-------------------|
| • Acer campestre      | Feld-Ahorn        |
| • Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn        |
| • Alnus glutinosa     | Schwarz-Erle      |
| • Betula pendula      | Sand-Birke        |
| • Betula pubescens    | Moor-Birke        |
| • Carpinus betulus    | Hainbuche         |
| • Castanea sativa     | Ess-Kastanie      |
| • Fagus sylvatica     | Rotbuche          |
| • Fraxinus excelsior  | Gewöhnliche Esche |
| • Juniperus regia     | Waldreue          |
| • Pinus sylvestris    | Zitronenapfel     |
| • Prunus avium        | Vogel-Kirsche     |
| • Quercus robur       | Stiel-Eiche       |
| • Quercus petraea     | Trauben-Eiche     |
| • Salix alba          | Silber-Weide      |
| • Sorbus aucuparia    | Eberesche         |
| • Sorbus torminalis   | Elsbäere          |
| • Tilia cordata       | Wimper-Linde      |
| • Tilia platyphyllos  | Sommer-Linde      |
| • Ulmus glabra        | Berg-Ulme         |
| • Ulmus minor         | Feld-Ulme         |
- Obstbäume als Hochstamm in alten lokalen Sorten**
- Wildobstarten:**
- |                    |               |
|--------------------|---------------|
| • Malus sylvestris | Holz-Apfel    |
| • Prunus germanica | Echte Kirsche |
| • Prunus spinosa   | Holz-Birne    |
| • Prunus avium     | Vogel-Kirsche |
| • Sorbus domestica | Speierling    |
- Sträucher:**
- |                       |                      |
|-----------------------|----------------------|
| • Cornus sanguinea    | Blutdorn Hartweige   |
| • Corylus avellana    | Gewöhnliche Hasel    |
| • Crataegus laevigata | Zweigflügel Weißdorn |
| • Crataegus monogyna  | Eingriffel Weißdorn  |
| • Cyllus scoparius    | Besengraber          |
| • Eonymus europaeus   | Pflaumböckchen       |
| • Frangula alnus      | Faulbaum             |
| • Ligustrum vulgare   | Liguster             |
| • Lonicera xylosteum  | Rote Heckenkirsche   |
| • Prunus padus        | Traubenkirsche       |
| • Prunus spinosa      | Schlehe              |
| • Rhamnus cathartica  | Kreuzdorn            |
| • Rosa canina         | Hundsrose            |
| • Salix I.            | Weiden               |
| • Sambucus nigra      | Schwarzer Holunder   |
| • Viburnum lantana    | Wolliger Schneeball  |
| • Viburnum opulus     | Gemeiner Schneeball  |
- Schling- und Kletterpflanzen:**
- |                                       |                           |
|---------------------------------------|---------------------------|
| • Clematis I.A.                       | Waldrebe                  |
| • Hedera helix                        | Efeu                      |
| • Humulus lupulus                     | Hopfen                    |
| • Hydrangea petiolaris                | Kletterhortensie          |
| • Lonicera I.A.                       | Gelbbirne                 |
| • Parthenocissus quinquefolia         | Wilder Wein (Mauerwein)   |
| • Parthenocissus tricuspidata/Velchii | Wilder Wein (Kletterwein) |
| • Polygonum aubertii                  | Schlingnatterich          |
| • Salix I.A.                          | Kletterrose               |
| • Vitis vinifera                      | Wein                      |
| • Wisteria sinensis                   | Blaugraen                 |

- ### G. ZUSAMMENSTELLUNG DER ZENTRENRELEVANTEN SORTENRELEVANTE SORTEN
- Zentren- / Innenstadtrelevante Sortimente (Auswahl aus Anlage 1 zum Einzelhandelsersatz Hessen) bei der nachfolgenden Sortimentsliste handelt es sich um schematische beispielhafte Angaben. Die Sortimentsauswahl ist in Abhängigkeit von der städtebaulichen Situation unterschiedlich (z.B. Erdgeschossgröße, "weisse Wä", Teppiche, Campingartikel, Fahrräder, großteilige Sportgeräte, die i.d.R. zentrenrelevant sind).
- Sortimente der Grundversorgung / des kurzfristigen Bedarfs (Lebensmittel, Drogerieartikel, Haushaltswaren)
  - Bücher / Zeitschriften / Papier / Schreibwaren / Schulbedarf
  - Glas, Porzellan, Keramik, Geschenk- und kunstgewerbliche Artikel
  - Kunst, Antiquitäten
  - Baby-, Kinderartikel
  - Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Wäsche, Stoffe, Kurzwaren
  - Unterhaltungselektronik, Elektrohaushaltswaren
  - Prospekte, optische Einzelwaren und Zubehör
  - Gesundheitsartikel, Kosmetik, Apotheken- und Sanitätwaren
  - Einrichtungszubehör, Haup- und Heimtextilien, Kunstgewerbe, Bastelartikel
  - Musikinstrumente, Baumzusatzstoffe
  - Musikalienhandel, Bild- und Tonträger
  - Uhren, Schmuck, Silberwaren
  - Spielwaren, Sportartikel, Jagdbedarf
  - Blumen, Zierpflanzen, Tierhaltung

- ### H. RECHTSGRUNDLAGEN
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.10.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
  - Baumzonenverordnung (BauZO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
  - Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 902), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27.06.2017 (BGBl. I S. 3465).
  - Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1354), zuletzt geändert durch Artikel 26 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
  - Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.06.2019 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
  - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 206 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
  - Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.06.2019 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
  - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 206 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
  - Heiliches Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378).
  - Heiliches Gemäldeverordnung (HGMV) vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318).
  - Heiliches Nachbarrechtsgesetz (NachRG) vom 24.09.1962 (GVBl. I S. 417), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2014 (GVBl. I S. 218).
  - Heiliches Wasserrecht (HWVG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 04. September 2020 (GVBl. S. 573).
  - Heiliches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211).
  - Heiliches Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378).
  - Heiliches Nachbarrechtsgesetz (NachRG) vom 24.09.1962 (GVBl. I S. 417), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2014 (GVBl. I S. 218).
  - Heiliches Wasserrecht (HWVG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 04. September 2020 (GVBl. S. 573).
  - Heiliches Nachbarrechtsgesetz (NachRG) vom 24.09.1962 (GVBl. I S. 417), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2014 (GVBl. I S. 218).
  - Heiliches Wasserrecht (HWVG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 04. September 2020 (GVBl. S. 573).
  - Planzonenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 48), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
  - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl. Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch die Verwaltungsverordnung vom 01.06.2017 (BAuZt 08.06.2017 8).
  - Verordnung zum Schutz der Trinkwasserversorgungsanlagen „Wasserverke Hinnermark, Patershausen, Martines, Jügelheim und Dietzenbach“ des Zweckverbands Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach vom 12.07.1985.
  - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408).

- ### I. VERFAHRENSABLAUF
- AUFSTELLUNGSABLAUF**  
Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Dietzenbach hat in ihrer Sitzung am 20.03.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Bebauungspläne beschlossen.
- Dietzenbach, den 07.12.2021  
Bürgermeister
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**  
Die frühzeitige Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger fand vom 21.06.2017 bis 05.07.2017 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB statt.
- Dietzenbach, den 07.12.2021  
Bürgermeister
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN**  
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 1 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 14.06.2017 bis zum 07.07.2017 statt.
- Dietzenbach, den 07.12.2021  
Bürgermeister
- ERSTER OFFENLICHES BESCHLUSSEN**  
Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Dietzenbach hat in ihrer Sitzung am 23.03.2019 den Entwurf des Bebauungsplans zur Offenlage gemäß § 13 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Offenlage wurde vom 16.04.2019 bis 16.05.2019 durchgeführt.
- Dietzenbach, den 07.12.2021  
Bürgermeister
- ERSTE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN**  
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 11.04.2019 bis zum 16.05.2019 statt.
- Dietzenbach, den 07.12.2021  
Bürgermeister
- ZWEITE OFFENLICHES BESCHLUSSEN**  
Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Dietzenbach hat in ihrer Sitzung am 28.05.2021 den Entwurf des Bebauungsplans zur Offenlage gemäß § 13 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Offenlage wurde vom 20.06.2021 bis 16.07.2021 durchgeführt.
- Dietzenbach, den 07.12.2021  
Bürgermeister
- ZWEITE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN**  
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 28.06.2021 bis zum 16.07.2021 statt.
- Dietzenbach, den 07.12.2021  
Bürgermeister
- SATZUNGSBESCHLUSSE**  
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach hat in ihrer Sitzung am 08.11.2021 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
- Dietzenbach, den 07.12.2021  
Bürgermeister
- INKRAFTTRETEN**  
Dieser Bebauungsplan ist als Satzung bekanntgemacht.
- Dietzenbach, den 07.12.2021  
Bürgermeister
- Der Bebauungsplan hat Rechtskraft erlangt am 1.12.2021
- Dietzenbach, den 13.12.2021  
Bürgermeister

- ### J. BEBAUUNGSPLAN NR. 67/1
- Änderungsbebauungsplan "Gewerbegebiet Kaupendicke Ost"**
- Planung erstellt von  
Kreisstadt Dietzenbach  
Zentrale Steuerung und  
Stadtplanung  
Abteilung Stadtplanung  
Europaplatz 1  
63128 Dietzenbach
- Planung erstellt von  
Kreisstadt Dietzenbach  
Zentrale Steuerung und  
Stadtplanung  
Abteilung Stadtplanung  
Europaplatz 1  
63128 Dietzenbach
- Satzungsexemplar  
Stand: 30.09.2021
- M 1:1000
- www.dietzenbach.de

