

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan - Entwurf Nr.12/16a
" An der Berliner-Straße / Auf der Bulau"
1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr.12/16

Im rechtswirksamen Bereich des Bebauungsplan-Entwurfes Nr.12/16a waren für den Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfes Nr.12/16a Gemeinschaftsgaragen ausgewiesen. Im Entwurf sollen diese zum größten Teil zusätzlich zu den Reihenhäusern zugeordnet werden, die nördlich der Berliner-Straße und im angrenzenden Baugebiet gebaut wurden.

Durch die in dem genannten Bereich ausreichend vorhandenen Stellplatz- und Garagenanlagen ist ein größerer Bedarf zum Bau der ursprünglich vorgesehenen Garagen nicht mehr vorhanden. Nur eine geringe Anzahl von Garagen (15) werden von Besitzern vorgenannter Bauvorhaben benötigt, für die bereits Baugenehmigungen vorliegen.

Das ursprünglich nur für Garagen vorgesehene Grundstück wurde deshalb mit dem vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf Nr.12/16a zum größten Teil in Bauplätze umgewidmet. Zugleich sind die bereits genehmigten Garagenanlagen und die notwendigen Garagenanlagen für die künftigen Baugrundstücke in dem Entwurf berücksichtigt worden.

Weiterhin wurde die Fortführung der Straße "Auf der Bulau" bis zum Anschluß an die Berliner-Straße sowie eine bereits bestehende Umspannstation der Stadtwerke Offenbach in den Bebauungsplan-Entwurf Nr.12/16a aufgenommen.

Im Verfahren sind zum Inhalt des Bebauungsplan-Entwurfes Beanstandungen erhoben worden, die durch nachfolgende Änderungen und Ergänzungen in Absprache mit dem Kreisbauamt und der zuständigen Genehmigungsbehörde ausgeräumt wurden.

1. Wegen der direkten Ausrichtung der südlichen Reihenhauzeile mit dem zugehörigen Wohngartenbereich zum angrenzenden Spielplatz lassen sich ständige wechselseitige Beeinträchtigungen für das Wohnen ebenso wie für die Nutzung des Spielplatzes nicht vermeiden, so daß die Anordnung zur Reihenhauzeile parallel zur Berliner-Str. getroffen werden mußte. Mit dieser Änderung wurde zugleich der notwendige Sicherheitsabstand von 35 m zum Wald hin erzielt.

Der Bebauungsplan entspricht in seinen übrigen Ausweisungen (Geschoßflächenzahl, Art der Bebauung etc.) dem umgebenden Wohngebiet.

Besondere zusätzliche Aufwendungen für Erschließung entstehen der Stadt Dietzenbach durch diese Neuausweisung nicht.

Der Bebauungsplan-Entwurf Nr.12/16a wurde in der nun vorliegenden Form am 13.8.1976 von der Stadtverordnetenversammlung zur Offenlegung beschlossen.

Für den Magistrat der Stadt
Dietzenbach
gez. Dr.Keller
Bürgermeister

Dietzenbach, August 1976