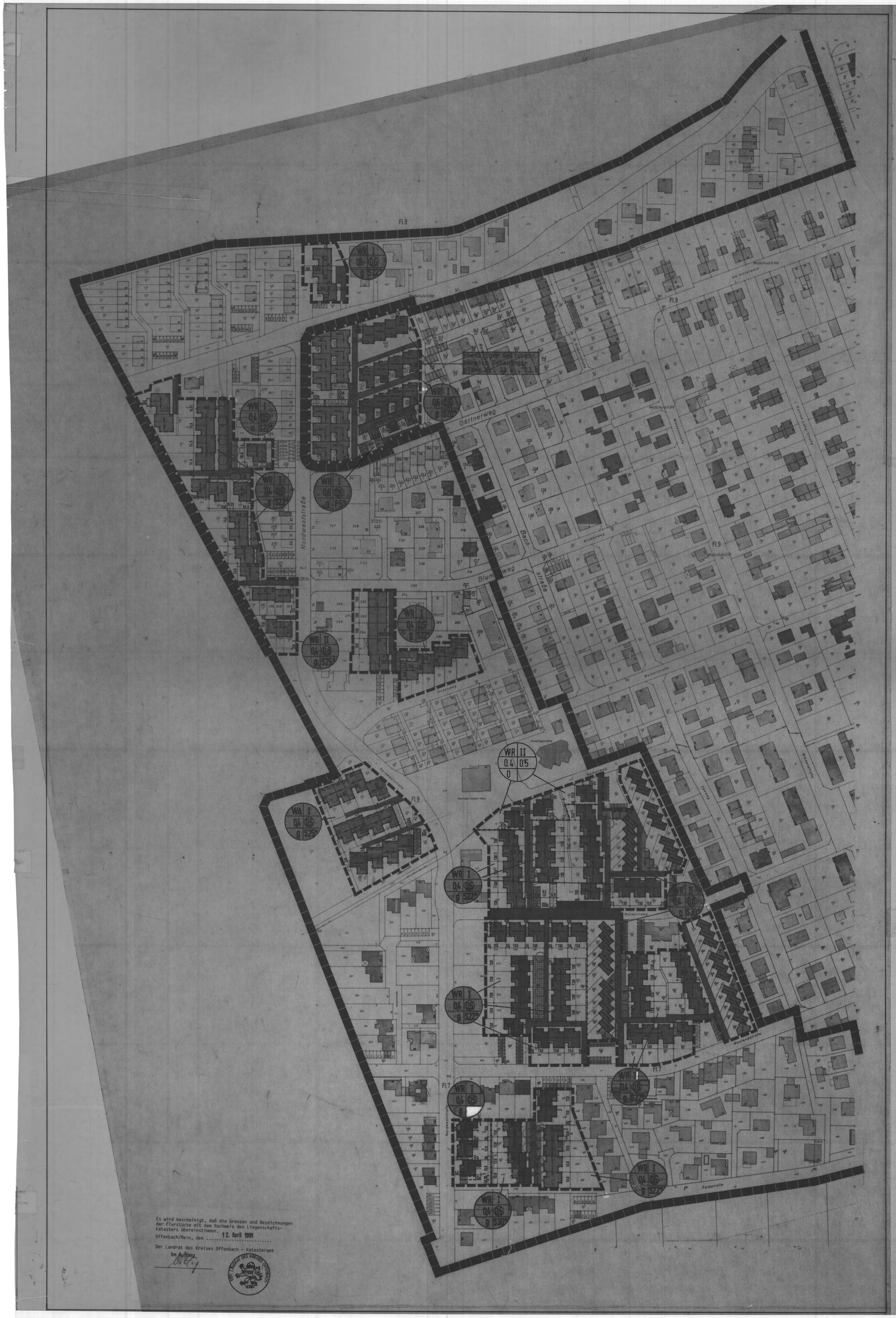
B-Plan 25h
JAN 91/1:1000



Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.
Offenbach/Main, den 12. April 1991
Der Landrat des Kreises Offenbach - Katasteramt
Im Auftrag

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I, S. 2253)
Baunutzungsverordnung vom 15.9.1977 (BGBl. I, S. 1763)
Planzeichenverordnung vom 30.7.1981 (BGBl. I, S. 833)
Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.1.1977 (GVBl. I, S. 102) in Verbindung mit der Hess. Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 16.12.1977 (GVBl. II, S. 361-54)

FESTSETZUNGEN NACH DER PLANZEICHENVERORDNUNG

Art der baulichen Nutzung (§9(1) Nr. 1 BauGB; § 1-11 BauNVO)

- WR — Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Füllschema für die Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform Dachneigung

Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB; § 16 ff BauNVO)

- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 0,6 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- 0,6 — Geschoßflächenzahl (§§ 16, 17 BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9(1) Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

- g — geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)
- o — offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
- ED — offene Bauweise; es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
- Firstlinie (s. Festsetzungen)
- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 (1) BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen; diese umfassen Fahrbahnen, öffentliche Parkierungsflächen (besonders gekennzeichnet P), Fußwege, Randstreifen und die zur Gestaltung der Verkehrsflächen gehörenden Grünanlagen.
- Öffentliche Wegeflächen; diese enthalten Fußwege und Wohnwege (für Notdienste befahrbar), sowie die zu deren Gestaltung gehörenden Grünanlagen.

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9(1) Nr. 20 und 25 BauGB)

- Bepflanzungsvorschrift (s. Festsetzungen)

Sonstige Planzeichen

- Wegerecht für die Öffentlichkeit (s. Festsetzungen)
- Umformerstation
- Ga — Überbaubare Fläche für Garagen (s. Festsetzungen)
- GGa — Überbaubare Fläche für Gemeinschaftsgaragen
- GSt — Fläche für Gemeinschaftsstellplätze
- Zufahrt auf das Baugrundstück (s. Festsetzungen)
- P — Pultdach
- S — Satteldach
- W — Walmdach
- 22° — vorgeschriebene Dachneigung
- Abgrenzung von Gebieten mit unterschiedlichem Maß der Nutzung, soweit sie nicht durch öffentliche Verkehrsflächen getrennt sind.
- Grenze der Geltungsbereiche der Bebauungsplanänderungen
- Geltungsbereich des B-Planes Nr. 25

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderunen umfaßt die Bebauungspläne Nr. 23a, 23b, 25c, Nr. 25f - jeweils gesamt - sowie Nr. 25 in Teilbereichen und ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. BauGB)

Ausnutzbarkeit

Die Ausnutzbarkeit der Grundstücke wird durch überbaubare Grundstücksfläche, Geschoßflächenzahl und durch die Zahl der Vollgeschosse festgelegt. Hierbei ist die Festlegung maßgeblich, die die geringere Ausnutzbarkeit ergibt. Für eingeschossige Bauten, für die eine GFZ von 0,6 im Plan festgesetzt ist, muß der Nachweis, daß ein "fremder Sicht entzogener Gartenhof" entsteht (§ 17 (2) BauNVO), im Bauantrag geführt werden.

Zahl der Wohnungen

Gemäß § 3 (4) und § 4 (4) BauNVO sind innerhalb der ein- oder zweigeschossig bebaubaren Flächen nur Gebäude mit höchstens zwei Wohnungen zulässig. Ausnahmen sind nicht zulässig.

3.0 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (2,3) BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baugrenzen festgesetzt. Diese können ausnahmsweise bis zu 2,5 m überschritten werden, wenn das Gebäudeteil ein eingeschossiger Wintergarten in vollständig transparenter Konstruktion (Metall-Glas oder Holz-Glas) ist. Diese Ausnahme gilt nicht für die Fassade an der Erschließungsseite.

4.0 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Bauliche Anlagen sind mit ihrer Hauptfirstrichtung entsprechend der Festsetzung im Planteil auszurichten.

Ausnahme: (§ 31 (1) BauGB)

Ausnahmsweise kann für eine zusammenhängende Hausgruppe oder -zeile eine von der Festsetzung abweichende Hauptfirstrichtung zugelassen werden.
Hierfür ist die vorausgehende Einigung aller betroffenen Hauseigentümer sowie eine öffentlich-rechtliche Absicherung der abweichenden Gebäudestellung in Form einer Eintragung im Baulastenverzeichnis nötig.

Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 16 (3) BauNVO

- Höhe Erdgeschoßfußboden

Für alle baulichen Anlagen wird die Oberkante Erdgeschoßfußboden festgesetzt auf maximal 0,70 m.

- Traufhöhe / Firsthöhe

Eingeschossige Gebäude:	Traufhöhe 4,00 m, Firsthöhe 7,00 m
Zweigeschossige Gebäude:	Traufhöhe 6,50 m, Firsthöhe 9,00 m

Trauf- und Firsthöhen sind Höchstgrenzen.

Ausnahme:

Trauf- und Firsthöhen können ausnahmsweise dann überschritten werden, wenn bei bestehenden Gebäuden die Oberkante Erdgeschoßfußboden weit über der Höhe von 0,70 m liegt.

- Bezugsebene

Alle Höhenmaße beziehen sich auf die Höhe der angrenzenden Verkehrsflächen, gemessen an der Gehwegkante in der Mitte des Grundstückszuganges.

5.0 Flächen für Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Das Errichten von Garagen ist nur innerhalb derartig gekennzeichneter Flächen zulässig.

Die Zufahrten sind so anzulegen, daß die Garageneinfahrt nur aus der angegebenen Richtung möglich ist.

6.0 Bepflanzungsvorschrift (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

In den gekennzeichneten Bereichen sind als Lärm- und Sichtschutz und zur Verbesserung des Kleinklimas Bäume und Sträucher anzupflanzen. Die Art der Anpflanzung muß dem jeweiligen Pflanzzweck entsprechen. Nach Möglichkeit sind einheimische Laubgehölze zu verwenden.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - GESTALTUNGSSATZUNG

Gestaltungssatzung (§ 118 (1,4) HBO i.V. m. § 9 (4) BauGB)

1.0 Dächer

1.1 Dachneigung und Dachform

Die Neigung der Dächer muß die in der Planzeichnung angegebene Neigung zwingend einhalten.
Bei Hausgruppen ist eine eventuell vorhandene Dachneigung zwingend zu übernehmen.
Auf den entsprechend gekennzeichneten Gebäuden und Gebäudeteilen sind nur Satteldächer zulässig.
In Gebieten, in denen keine Dachneigung und Dachform in der Planzeichnung angegeben sind, sind Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung von maximal 30° zulässig. Die maximalen Trauf- und Firsthöhen sind gem. Festsetzung 4.0 "Traufhöhe/Firsthöhe" einzuhalten. Ausnahmen von der max. Dachneigung können in diesen Gebieten bei Einhaltung der Festsetzungen zum Maß der Nutzung und zu den Trauf- und Firsthöhen zugelassen werden.

1.2 Dachmaterialien/Dachfarbe

Die Dächer sind mit braunen bis schwarz-braunen Dachziegeln oder Dachsteinen einzudecken. Großformatige Kunststoff- oder Faserzementplatten sind nicht zugelassen.

1.3 Dachaufbauten

Untergeordnete Dachaufbauten sind zulässig. Die Breite der Gauben darf höchstens 1/2 der Breite der dazugehörigen Dachfläche betragen. Der Abstand der Dachgaube ist von der Giebelwand der Hausseite größer als 1,50 m zu bemessen. Der Abstand zwischen dem Hauptfirst und dem First der Gaube muß mindestens 1,00 m betragen.

2.0 Fassaden

2.1 Fassadenmaterialien

Die Fassaden sind mit glatten oder feinstrukturiertem Putz in hellen gebrochenen Farben anzulegen.

Nicht zulässig sind alle glänzenden Fassadenoberflächen, Verkleidungen aus Fliesen, Kunststoffplatten, Metallverkleidungen und Faserzementplatten.

Im Gebäudesockel sind Fliesen zulässig.

3.0 Wintergärten

Für Wintergärten als Sekundäranbauten an bestehende Gebäudeteile sind nur kombinierte Holz-Glas oder Metall-Glas-Konstruktionen zulässig. Massive bzw. nicht durchsichtige Bauteile dürfen nicht verwendet werden; dies gilt nicht für bewegliche Sonnenschutzeinrichtungen (z.B. Rollos).

4.0 Einfriedungen

Für alle Bauten sind als Einfriedungen nur lebende Hecken, Holzzäune oder massive Mauern zulässig; Drahtzäune, insbesondere Stacheldrahtzäune oder Drahtzäune mit Stacheldrahtkrone sind nicht zulässig.

5.0 Wege mit öffentlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Wege auf privaten Grundstücken, die mit öffentlichen Rechten belegt sind, sollen in Abstimmung mit den angrenzenden öffentlichen Wegeflächen angelegt und gestaltet werden.

Die bauordnungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen gemäß § 9(4) BauGB sowie § 118 HBO sind von der Stadtverordnetenversammlung am als Bausatzung beschlossen worden.

Gesetzliche Grundlagen:
Auf Grund der §§ 67 und 118 der Hessischen Bauordnung in der Fassung vom 16.12.1977 (GVBl. 1978 I S.2), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.6.1978 (GVBl. 1978 I S.317) und des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 1.7.1960 (GVBl. S.103), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriten vom 24.6.1978 (GVBl. I S. 420).

BEGRÜNDUNG

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine schriftliche Begründung.

VERFAHREN

Aufstellung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach in ihrer Sitzung am 14.11.1988
Dietzenbach, den 18.07.91
(Bürgermeister)
Offenlage beschlossen durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach in ihrer Sitzung am 10. 11. 1989
Dietzenbach, den 18.07.91
(Bürgermeister)
Beteiligung der Aufsichtsbehörden und des Umlandverbandes Frankfurt sowie Offenlage und Beteiligung der Eigentümer in der Zeit vom 05.02.1990 bis 08.03.1990
Dietzenbach, den 18.07.91
(Bürgermeister)
Änderung des Planentwurfes im vereinfachten Verfahren und erneute Beteiligung der betroffenen Eigentümer
Dietzenbach, den 18.07.91
(Bürgermeister)
Beteiligung der betroffenen Eigentümer in der Zeit vom 05.02.90 bis 08.03.90
Dietzenbach, den 18.07.91
(Bürgermeister)
Beschlossen als Satzung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach in ihrer Sitzung am 20.06.91
Dietzenbach, den 18.07.91
(Bürgermeister)
Genehmigungsvermerk des Regierungspräsidenten:
Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht. Verfügung vom 05.11.91 Az. IV/34-61 d 04/01 Dietzenbach 107
Regierungspräsidium Darmstadt
i.a. gez. Rohrmann
Dieser Bebauungsplan ist als Satzung bekannt zu machen.
Dietzenbach, den 15.11.91
Bürgermeister
Der Bebauungsplan hat Rechtskraft erlangt am 23.11.91
Dietzenbach, den 25.11.91
Bürgermeister

STADT DIETZENBACH
KREIS OFFENBACH

"BEREICH KIRCHBORNSTRASSE / NORDWESTSTRASSE / WESTENDSTR."

BEBAUUNGSPLAN NR. 25h

ÄNDERUNG DER BEBAUUNGSPLÄNE
NR. 23 a SOWIE NR. 25
NR. 23 b NR. 25 c
NR. 25 f

0 10 20 30 40 50 100m
M 1:1000

JANUAR 1991

PgD · Planungsgruppe Darmstadt
Landwehrstraße 7a · 6100 Darmstadt · Telefon (06151) 26838

115/115