

2

B e g r ü n d u n g  
zum Bebauungsplan Nr. 34

---

Mit dem Ausbau der Philipp-Reis - Straße wird ein großer Teil der Grundstücke des Bebauungsplanes Nr. 34 bereits erschlossen. Eine Freigabe zur Bebauung und entsprechend planungsrechtliche Festsetzungen erschienen deshalb sinnvoll.

Zugleich wird dieser Bereich als Gewerbegebiet im Osten begrenzt durch die in der Gesamtplanung vorgesehene östliche Haupterschließungsstraße. Diese Haupterschließungsstraße bildet in Zukunft die Verbindung des Industriegebietes Steinberg zum Hauptstraßennetz der Stadt und zum überörtlichen Straßennetz. Eine Sicherung der hierfür notwendigen Flächen im Bereich zwischen der Ost-West-Straße und der Assar-Gabrielsson-Straße war notwendig. Ebenso mußte das Stück der Ost-West-Straße östlich der Bahn rechtlich gesichert werden.

Art und Maß der Nutzung:

Das Gebiet liegt zwischen Industrieflächen nördlich und westlich der Phil.Reis-Straße und zukünftigem Wohngebiet südlich der Ost-West-Straße und östlich der Haupterschließungsstraße. Dementsprechend ist es nicht mehr als Industriegebiet, sondern als Gewerbegebiet ausgewiesen, da in einem solchen Gewerbegebiet der Grad der zulässigen Störung, Emissionen, Lärm etc. wesentlich enger begrenzt ist. Aus demselben Grunde wurde die Geschosflächenzahl auf 1,0 begrenzt und maximal drei Vollgeschosse zugelassen.

Die Art der Erschließung erlaubt unterschiedliche Grundstücksgrößen, doch sollte vermieden werden, daß in dieses Gebiet Großbetriebe kommen. Eine Aufteilung in kleinere Grundstücke für Klein- und Mittelbetriebe bei strenger Beachtung der Festsetzungen des Bebauungsplanes erscheint hier richtiger.

Verkehr:

Das Gebiet wird von einem Hauptfußweg durchquert, der vom Stadtzentrum kommend zugleich den Zugang zum späteren Schnellbahnhof bildet und der nach Osten weiterführt in die zukünftigen Wohngebiete und in die große Grünfläche, die im Bereich der Brunnenkette für die Zukunft vorgesehen ist.

Für den Fahrverkehr wird ein reines Industriestraßennetz geschaffen, die Zufahrt ins Gebiet erfolgt von der neuen Hauptstraße aus. Die Erschließungsstraßen im Gebiet sind so breit gehalten, daß eine Standspur für Kraftfahrzeuge von 2,50 m Breite einseitig oder beidseitig angelegt werden kann. Diese Standspurbreite reicht auch für Lastwagen aus.

Die vorläufige Erschließung des Gebietes vor Fertigstellung der großen Hauptstraße erfolgt über die Assar-Gabrielsson-Straße und den Anschluß der Philipp-Reis-Straße. Nach Ausbau der Hauptstraße wird dieser Anschluß geschlossen.

Technische Netze - Versorgung:

Das Gebiet wird von zwei Hauptwasserleitungen des Wasserversorgungsverbandes durchquert, die im alten Weiskircher Weg liegen. Die alte Wegeparzelle bleibt zur Sicherung der Zugänglichkeit der Wasserleitungen im Stadtbesitz.

Eine Umspannstation ist an der Einmündung der Philipp-Reis-Str. in die Saar-Gabrielsson-Straße bereits vorhanden. In welchem Umfang und an welcher Stelle weitere Umspannstationen notwendig werden, richtet sich nach Art und Größe der in diesem Gebiet anzusiedelnden Betriebe.

Eine Ausweisung von Standorten oder Flächen für solche Stationen war daher im Bebauungsplan jetzt noch nicht möglich.

Für den Magistrat der Stadt  
Dietzenbach  
gez. Kocks  
Bürgermeister

Dietzenbach, den 10.4.1972

**S A T Z U N G**

der Stadt Dietzenbach über die gärtnerisch  
zu gestaltenden Grundstücksfreiflächen im  
Geltungsbereich des

**Bebauungsplane Nr. 34/34a**

Die Satzung tritt am 31.10.1985 in Kraft.

# SATZUNG

der Stadt Dietzenbach über Einfriedungen und die gärtnerisch zu gestaltenden Grundstücksfreiflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34/34a.

Aufgrund des § 5 Abs. 1 und 2 der Hessischen Gemeindeordnung vom 25. Februar 1952 (GVBl. S. 11), in der Fassung vom 1. Juli 1960 (GVBl. S. 103, 164), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Juli 1979 (GVBl. I. S. 179), in Verbindung mit § 118 Abs. 1 Nr. 3 u. 5 der Hessischen Bauordnung vom 31. August 1976 (GVBl. 1978 I.S. 1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Juli 1979 (GVBl. I. S. 179), hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach, Kreis Offenbach/am Main in der Sitzung am 30.09.1985. die nachstehende Satzung beschlossen.

## § 1

### GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich dieser Satzung ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34/34a (sh. Anlage).

## § 2

### ZIELE

Ziel der Satzung ist es, die Gestaltung der im Bebauungsplan Nr. 34/34a mit dem Planzeichen 000000 (Bepflanzungsvorschrift) gekennzeichneten straßenseitigen Grundstücksstreifen zu regeln.

## § 3

### EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen sind erst in einem Abstand von mindestens 1,30 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze zulässig.

Die Höhe der Einfriedung ist auf maximal 2,00 m - gemessen von der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche - zu begrenzen.

Die Einfriedungen sollen in Sockel und Oberkante der Neigung der öffentliche Verkehrsfläche folgen. Abtreppung sind nicht gestattet.

Als Einfriedungen sind lebende Hecken, Drahtzäune ohne Stacheldrahtkrone, Holzzäune und massive Mauern zulässig.

§ 4

BEGRÜNUNG

Als Mindestbegrünung ist unmittelbar im Anschluß an die öffentliche Verkehrsfläche (Grundstücksgrenze) ein 1,30 m breiter mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern räumlich wirksam zu bepflanzender Streifen anzulegen und zu erhalten.

Ausnahmsweise ist ein Verzicht auf die straßenseitige Begrünung nur dort zulässig, wo das aufgrund von - im Einzelfall nachzuweisenden - erschließungstechnischen Gründen ( Zufahrten, Rangierbereiche für Lkw) unabdingbar ist.

§ 5

STELLPLÄTZE

Stellplätze sind erst im Anschluß an den straßenseitigen Grünstreifen zulässig.

Auf je 5 Stellplätze ist ein standortgerechter Baum zu pflanzen und zu erhalten.

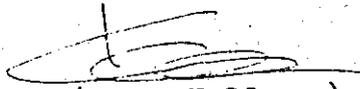
§ 6

INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Dietzenbach, den 11.10.1985

Der Magistrat der  
Stadt Dietzenbach

  
( Dr. Keller )  
Bürgermeister



Bebauungsplan Nr. 34/34 a - Gewerbe- und Industriegebiet  
östlich der Philipp-Reis-Straße

<u>Flächen</u>	ha	%
Gesamtfläche	11,51	100,0
Bauflächen	7,40	64,3
Verkehrsflächen	4,11	35,7
Straßen	3,57	
Wege	0,49	
Bahn	0,05	

