



Legende

- WR** Reines Wohngebiet, § 3 BauNVo., siehe Festsetzungen.
- WA** Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVo., siehe Festsetzungen.
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, siehe Festsetzungen.
- II** Zahl der Vollgeschosse, zwingend.
- O4** Grundflächenzahl, §§ 16 und 17 BauNVo., siehe Festsetzungen.
- O5** Geschossflächenzahl, §§ 16 und 17 BauNVo., siehe Festsetzungen.
- g** Geschlossene Bauweise, § 22 (3) BauNVo.
- o** Offene Bauweise, § 22 (2) BauNVo.
- S1** Sonderbauweise, § 22 (4) BauNVo., siehe Festsetzungen.
- S2** Sonderbauweise, § 22 (4) BauNVo., siehe Festsetzungen.
- Baulinie**, § 23 (2) BauNVo., siehe Festsetzungen.
- Baugrenze**, § 23 (3) BauNVo.
- Überbaubare Grundstücksfläche**, § 23 (1) BauNVo.
- Baugrundstücke für den Gemeinbedarf**. Diese sind vorgesehen für:
- Stadteil-Bürgerhaus
 - Kirchliches Gemeindezentrum
 - Altenwohnungen und Altenclub
 - Kindertagesstätte
 - Schule
 - Kraftfahrzeugzulassungsstelle des Kreises Offenbach.
- Baugrundstücke für besondere bauliche Anlagen**, die privatrechtlichen Zwecken dienen, § 9 Abs. 1 Nr. 1 h BBauG., hier: Gastwirtschaft, Vereinshaus und Sporthalle.
- Baugrundstück für besondere bauliche Anlagen**, die privatrechtlichen Zwecken dienen, § 9 Abs. 1 Nr. 1 h BBauG., hier: Tankstelle im Zusammenhang mit der Kraftfahrzeug-Zulassungsstelle.
- Baugrundstück für besondere bauliche Anlagen**, die privatrechtlichen Zwecken dienen, § 9 Abs. 1 Nr. 1 h BBauG., hier: Bürogebäude.
- Öffentliche Verkehrsfläche**, Straßenfläche. Diese Flächen umfassen Fahrbahnen, öffentliche Parkflächen (gesondert gekennzeichnet), Fußwege, Radstreifen, die zur Gestaltung der Verkehrsfläche gehörenden Grünanlagen und die Flächen für einen abschirmenden, bepflanzten Erdwall entlang der L 3001 entsprechend DIN 18005.
- Öffentliche Verkehrsfläche: Wegefläche**, nicht befahrbar außer für Notdienste. Diese Flächen enthalten Fußwege und Wohnwege sowie die zu deren Gestaltung gehörenden Grünanlagen und öffentliche Parkflächen (gesondert gekennzeichnet).
- Öffentliche Verkehrsfläche: Öffentliche Wegefläche**, als Zufahrt zu den Grundstücken für Anlagen befahrbar. Siehe Hinweise. Diese Flächen enthalten Fußwege und Wohnwege sowie die zu deren Gestaltung gehörenden Grünanlagen und öffentliche Parkflächen (gesondert gekennzeichnet).
- Öffentliche Grünflächen**.
- Umformstation**.
- Überbaubare Flächen für Garagen**, siehe Festsetzungen.
- Zufahrt für Garagen**, siehe Festsetzungen.
- Überbaubare Flächen für Gemeinschaftsgaragen**, siehe Festsetzungen.
- Abgrenzung von Gebieten mit unterschiedlichem Maß der Nutzung**, soweit diese nicht durch öffentliche Verkehrsflächen getrennt sind.
- Abgrenzung unterschiedlicher Zahl der Vollgeschosse**, soweit innerhalb einer zusammenhängenden überbaubaren Fläche verschiedene Festsetzungen zur Geschosshöhe gelten.
- Bau einer Grenzmauer nötig**, siehe Hinweise.
- Bau einer Grenzmauer möglich**, siehe Hinweise.
- 152.10** Zulässige Sockelhöhe, siehe Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.
- 150.10** Höchster Punkt des Gebäudes, siehe Festsetzungen.
- 152.80** Oberkante Fertigdecke der öffentlichen Verkehrsfläche.
- Firsttrichtung verbindlich**, siehe Festsetzungen.

Festsetzungen

Im reinen Wohngebiet sind die nach § 3 (3) BauNVo. ausnahmsweise möglichen Läden und anderen Handwerksbetriebe ausgeschlossen entsprechend § 1 (4) BauNVo.

Im gesamten Wohngebiet sind nur Gebäude mit maximal zwei Wohnungen zulässig (§ 3 (4) BauNVo.). Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVo. sind nicht genehmigungsfähig, sie können aber ausnahmsweise zugelassen werden.

Wird durch das Geländegefälle ein zusätzliches Vollgeschoss frei, so kann dieses ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Gebäudehöhe, die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl nicht überschritten werden, § 17 (5) BauNVo.

Zur Ermittlung der Geschossflächenzahl und der Grundflächenzahl wird nach § 21 a (2), § 21 a (3) 2 und § 21 a (4) BauNVo. die Fläche der Gemeinschaftsgaragen (GGa) und die Fläche der Gemeinschaftsstellplätze (GST) anteilig zur Grundfläche der Grundstücksparzellen hinzugerechnet. Die Garagen werden gemäß § 21 a (1) BauNVo. nicht auf die zulässige Geschossflächenzahl und die zulässige Grundflächenzahl angerechnet.

Im so gekennzeichneten Bereich ist offene Bauweise, aber auch das Entstehen von Hausgruppen mit mehr als 50 m Länge zulässig.

Im so gekennzeichneten Bereich wird die Bauweise durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt.

Baulinien und Baugrenzen können von folgenden Gebäudetypen überschritten werden:

- Hauseingangstreppe maximal 2 m
- Vordächer maximal 2 m
- Balkone maximal 2 m
- Kellerlichtschächte maximal 1 m.

Garagen sind nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen zulässig. Schließen diese Flächen an eine Grundstücksgrenze an, ist Grenzmauerbau der Garagen zwingend vorgeschrieben. Die Garagenzufahrt muß in der gekennzeichneten Richtung angelegt werden.

Gemeinschaftsgaragen dürfen nur innerhalb der gekennzeichneten Fläche errichtet werden. Werden in dieser Fläche oder in Teilen der Fläche vorläufige Stellplätze statt der Garagen eingerichtet, sind diese Stellplätze mit mindestens 1,00 m, höchstens 2 m hohen geschlossenen Mauern gegen angrenzende Nachbargrundstücke oder öffentliche Verkehrsflächen abzugrenzen. Ausnahmen von der Verpflichtung zum Bau abschirmender Mauern sind nur im Bereich angrenzender öffentlicher Wege möglich. Die Zufahrt zu den Gemeinschaftsgaragen muß an der gekennzeichneten Stelle angelegt werden.

Das Gebäude darf mit keinem Bauteil außer dem Schornstein die angegebene Höhe überschreiten. Die angegebene zulässige Geschosshöhe und die Innenanspruchshöhe alter anderen Vorschriften ist nur innerhalb dieser Höhe zulässig.

Als Geltungsbereich für die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe und der Sockelhöhe gilt jeweils die Fläche, die mit der Eignatur "vorgeschlagene Grundstücksgrenzen" abgegrenzt und innerhalb derer die Höhenvorschriften eingetragen ist.

Von den Höhenvorschriften (Sockelhöhe und höchster Punkt des Gebäudes) können geringfügige Ausnahmen zugelassen werden.

Im Bereich der so gekennzeichneten überbaubaren Flächen ist nur die angegebene Firsttrichtung zulässig.

Legende

- Firsttrichtung**, alternativ, siehe Festsetzungen.
- Gleichzeitig zulässige Firstrichtungen**, siehe Festsetzungen.
- Treppenhof in Wohnwegen**, siehe Festsetzungen.
- Vorhandene Flurstücksgrenzen**, zur besseren Orientierung sind die Flurstücksgrenzen angegeben.
- Vorhandene Flurgrenzen mit Flurzahlen**.
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen**.
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**.
- Hinweise**
- Der Bebauungsplan Nr. 35 "Auf dem Steinberg" der Stadt Dietzenbach besteht aus zwei Blättern. Blatt 1: Festsetzungen in Zeichnung und Text gemäß § 9 (1) 1 bis 14 BBauG. Blatt 2: Festsetzungen in Zeichnung und Text gemäß § 9 (1) 15 und 16 BBauG. (Gründungsplan). Die Pläne haben den Maßstab 1 : 1.000.
 - Die für Anlagen befahrbaren öffentlichen Wegeflächen sollen mit einem Parkverbot versehen werden. Darauf ist von den Bauherren bei der Anlage ihrer Grundstücksfreiflächen zu achten.
 - 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 Baubezug geführt werden.
 - Bau einer Grenzmauer nötig: Im so gekennzeichneten Bereich soll zur Abschirmung der Grundstücksgrenzen eine Grenzmauer mit einer Höhe von mindestens 1,65 m und höchstens 2,0 m möglich. Der Bau einer Grenzmauer ist auch dort möglich, wo die überbaubare Fläche an eine Grundstücksgrenze anschließt und die überbaubare Fläche in diesem Bereich nicht ausgenutzt wird. (Bauordnungsrechtliche Vorschrift über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, § 4 Abs. 2 BBauG., § 1 Zweite VO. z. Durchf. d. BBauG., § 29 Abs. 4 HBO.)
 - Bau einer Grenzmauer möglich: Im so gekennzeichneten Bereich ist der Bau einer Grenzmauer mit einer Höhe von mindestens 1,65 m und höchstens 2,0 m möglich. Der Bau einer Grenzmauer ist auch dort möglich, wo die überbaubare Fläche an eine Grundstücksgrenze anschließt und die überbaubare Fläche in diesem Bereich nicht ausgenutzt wird. (Bauordnungsrechtliche Vorschrift über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, § 4 Abs. 2 BBauG., § 1 Zweite VO. z. Durchf. d. BBauG., § 29 Abs. 4 HBO.)
- Verfahren**
- Aufstellung beschlossen durch die Stadtverordnetenversammlung Dietzenbach in ihrer Sitzung vom 3. 4. 74, gez. Strahlendorf
- Nach Abstimmung mit den Nachbargemeinden und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgt in der Zeit vom 15. 2. bis 17. 3. 75, gez. Strahlendorf
- Beschlossen als Satzung durch die Stadtverordnetenversammlung Dietzenbach in ihrer Sitzung vom 30. 4. 76, gez. Strahlendorf
- Genehmigungsvermerk des Regierungspräsidenten:**
- Genehmigt mit Verfügung vom 2. 9. 76, Aktenzeichen V 3 - 81 d 04/01 - Dietzenbach - 87 mit Ausnahme des rot umrandeten räumlichen Teils (die rote Umrandung ist in der Schwarzweiß-Fassung mit der Signatur -X- dargestellt), gez. Wagner
- Der genehmigte Bebauungsplan wurde gemäß § 12 BBauG. und § 5 Abs. 4 HGO i. V. mit § 12 der Hauptsatzung der Stadt Dietzenbach vom 12. August 1976 in der Zeit vom 15. 11. 76 bis 16. 12. 76 bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist somit am 17. 12. 76 rechtsverbindlich geworden, gez. Keller, Bürgermeister

Festsetzungen

Im Bereich der so gekennzeichneten überbaubaren Flächen ist alternativ eine der beiden angegebenen Firstrichtungen zulässig.

Im Bereich der so gekennzeichneten überbaubaren Flächen sind die angegebenen Firstrichtungen gleichzeitig zulässig.

In den gekennzeichneten Bereichen werden Treppen wegen des Geländegefälles angelegt. Das Gelände der Baugrundstücke ist in diesem Bereich durch geeignete Maßnahmen wie Böschungen, Stützmauern etc. an die Wegehöhe anzupassen (Festsetzung der Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche sowie des Anschlusses der Grundstücke an die Verkehrsflächen gemäß § 9 (4) BBauG.).

Festsetzungen gemäß § 9 (2) BBauG. (bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften)

Zulässige Sockelhöhe: Die Sockelhöhen sind gesondert für jedes Gebäude in den überbaubaren Flächen angegeben. Die angegebene Höhe gilt für die Seite des Gebäudes, die zur Erschließungsfläche (Straße oder Weg) hin gelegen ist. Steht das Haus auf geneigtem Gelände, ist die Gestaltung eines sichtbaren Sockels dem Gelände anzupassen, sodaß an keiner Stelle eine sichtbar wesentlich größere Sockelhöhe entsteht, als sie sich gegenüber dem Gelände an der Zugangsseite aus der Höhenfestsetzung ergibt.

Dachform: Im reinen und allgemeinen Wohngebiet sind nur Dächer mit 20° ± 2° Dachneigung zulässig. Dabei sind Pultdächer, Satteldächer und andere, auch zusammengesetzte, Dachformen zulässig. Walmdächer sind nicht zulässig. Das gilt auch für Garagen und Gemeinschaftsgaragen. Geeignete Dächer sind ebenfalls vorgeschrieben für den Bereich der Baugrundstücke für besondere bauliche Anlagen "Büro" und "Gastwirtschaft, Vereinshaus und Sporthalle".

Beschneidung des Katasteramtes

Es wird beschneidet, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke dem Nachweis des Liegenschaftskatasters entsprechen.

Katasteramt Offenbach, am

Übersichts-Lageplan M. 1 : 25.000

Bearbeitet

Kommunale Planung

Gesellschaft für Stadtplanung und Kommunalberatung

Hochstraße 30, 6087 Dietzenbach

Bebauungsplan Nr. 35 "Auf dem Steinberg" der Stadt Dietzenbach, Kreis Offenbach.

Blatt 1: Festsetzungen in Zeichnung und Text gemäß § 9 (1) 1 bis 14 BBauG.

M. 1 : 1.000

125/100

Ausschnitt

Legende

⑦

Baumpflanzung, zwingend (§ 9 (1) 15 BBauG), mit Artangabe, siehe Festsetzungen.

Waldsaum im Schulgelände.

Bäume im Schulgelände.

Öffentlicher Kinderspielfeld.

Bepflanzter Lärmschutzwall als Teil der Straßenverkehrsflächen.

Legende

Hausgartenflächen, siehe Festsetzungen.

Offene Vorgartenflächen, siehe Festsetzungen.

Vorgartenfläche, die alternativ mit einer Grenzmauer als Hof angelegt oder als offene Vorgartenfläche gestaltet werden kann, siehe Festsetzungen.

Garagenzufahrt, siehe Festsetzungen.

Garagenzufahrten, siehe Festsetzungen.

Pflicht zur Anpflanzung und Erhaltung einer frei wachsenden Hecke, siehe Festsetzungen.

Nachrichtliche Übernahmen aus Blatt 1 des Bebauungsplanes 35, Legende

Öffentliche Wegfläche, nicht befahrbar außer für Notdienste.

Öffentliche Wegfläche, als Zufahrt zu den Grundstücken für Anlieger befahrbar. Siehe Hinweise auf Blatt 1 dieses Bebauungsplanes.

Vorhandene Flurstücksgrenzen, zur besseren Orientierung sind die Flurstücksnummern angegeben.

Vorhandene Flurgrenzen mit Flurnummern.

Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Festsetzungen

An den gekennzeichneten Stellen sind Bäume zu pflanzen, die im Plan angegebene Artangabe ist bindend. Die angegebenen Baumarten sind:

1. Betula verrucosa - Weißbuche
2. Sorbus aucuparia - Eberesche
3. Sorbus aria - Mehlbeere
4. Crataegus carrierei - Weißdorn
5. Corylus colurna - Baumhasel
6. Fagus sylvatica - Rotbuche
7. Pinus nigra austriaca - österreichische Schwarzkiefer
8. Platanus acerifolia - Platane
9. Quercus robur - Stieleiche
10. Acer pseudoplatanus - Bergahorn.

Die angegebene Baumstellung darf geringfügig verändert werden.

Baumbestand: Der beim Kauf der Grundstücke außerhalb der bebaubaren Fläche vorhandene Baumbestand ist zu erhalten. Er ist während der Baumaßnahmen so zu sichern, daß eine Beschädigung des Wurzelbereiches, des Stammes und der Krone verhindert wird. Eine Entfernung der vorhandenen Bäume ist nur mit Genehmigung der Stadt möglich.

Ausnahmen von dieser Erhaltungsvorschrift sind möglich, siehe Hinweise.

Der in der als Waldsaum gekennzeichneten Fläche vorhandene Baum- und Strauchbestand ist zu erhalten und während der Bauzeit so zu sichern, daß eine Beschädigung des Wurzelbereiches verhindert wird. Eine Wegnahme von Bäumen oder Sträuchern ist nur bei Vorlage eines entsprechenden Freiflächen-Gestaltungsplanes möglich.

Die so gekennzeichneten Bäume sind im Gelände durch Farbmarkierungen gekennzeichnet. Sie müssen erhalten werden und sind während der Baumaßnahmen so zu sichern, daß eine Beschädigung des Wurzelbereiches verhindert wird. Eine Wegnahme von solchen Bäumen zugunsten von Durchlässen ist nur bei Vorlage eines entsprechenden Freiflächen-Gestaltungsplanes möglich.

Festsetzungen gemäß § 9 (2) BBauG, (bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften)

Alle als Hausgarten gekennzeichneten Flächen sind zu den öffentlichen Flächen und den Vorgärten hin einzufriedigen. Sämtliche Einfriedigungen sind in ihrem Verlauf dem jeweilig realisierten Haustyp anzupassen.

Die so gekennzeichneten Vorgartenflächen dürfen nicht eingefriedigt werden. Sie sind gemäß § 24 Abs. 1 HBO dem jeweilig realisierten Haustyp anzupassen, das heißt: falls überbaubare Flächen nicht voll ausgenutzt werden, ist zwischen der überbaubaren Fläche und der öffentlichen Erschließungsfläche das gesamte Gelände als Vorgartenfläche nach den folgenden Bestimmungen auszubilden.

Die Vorgärten dürfen nur als Rasenflächen mit Einzelgehölzen - oder statt Rasen mit Bodendeckern (Kleingehölze bis 30 cm hoch und Stauden) - bepflanzt werden. Eine Einfassung der Vorgärten mit Blumenrabatten, Pflanzstreifen, Hecken oder sonstigen Einfassungen ist unzulässig.

Die so gekennzeichnete Fläche unterliegt nicht den Vorschriften über offene Vorgartenflächen, wenn sie von der öffentlichen Fläche mit einer Grenzmauer abgetrennt und auf diese Weise als Innenhof gestaltet wird. Wird eine solche Abtrennung nicht geschaffen, ist die Fläche nach den Vorschriften für offene Vorgartenflächen anzulegen.

Die so gekennzeichneten Garagenzufahrten sind mit dem Material des Gehwegbelages abzustimmen.

Die so gekennzeichneten Garagenzufahrten sind im Material des Gehwegbelages herzustellen.

Garagenzufahrten, allgemein: Zwischen den gekennzeichneten Garagenzufahrten und der Straße oder dem Erschließungsweg und zwischen aneinander grenzenden Zufahrten sind Absperrungen jeder Art nicht zugelassen. Aneinander grenzende Zufahrten sind einheitlich zu gestalten.

Im so gekennzeichneten Bereich sind als Abgrenzung der Grundstücke frei wachsende Hecken zu pflanzen. Die Pflanzen sind 80 cm von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen, um ein volles Wachstum der Hecke zu gewährleisten. Innerhalb der Hecke ist als zusätzliche Abgrenzung in einer Entfernung von 1 m von der Grenze ein Maschendrahtzaun (kein Kunststoffzaun) von maximal 1,20 m Höhe erlaubt. Betonpfosten sind nicht zulässig. Die Hecke muß in ihrem Wachstum auf maximal 2 m begrenzt werden.

Entlang der Tannenstraße (Waldendweg) können Maschendrahtzäune auf der Grenze errichtet werden. Für diese Zäune ist eine Höhe von 1,20 m verbindlich vorgeschrieben. Kunststoffzäune sind nicht zulässig.

Hinweise

1. Der Bebauungsplan Nr. 35 "Auf dem Steinberg" der Stadt Dietzenbach besteht aus 2 Blättern: Blatt 1: Festsetzungen in Zeichnung und Text gemäß § 9 (1) 1 bis 14 BBauG. Blatt 2: Festsetzungen in Zeichnung und Text gemäß § 9 (1) 15 und 16 BBauG, (Gründungsplan). Die Pläne haben den Maßstab 1 : 1.000.

2. Die für Anlagen befahrbaren öffentlichen Wegflächen sollen mit einem Parkverbot versehen werden. Darauf ist von den Bauherren bei der Anlage ihrer Grundstücksflächen zu achten.

3. Für eingeschossige Bauten, für die eine GFZ von 0,6 im Plan festgesetzt ist, muß der Nachweis, daß ein "freier Garten" (Frei- und Gartengrundstück) entsteht (§ 17 (2) BauV.), im Bauantrag geführt werden.

4. Ausnahmen von der Erhaltungsvorschrift für den vorhandenen Baumbestand können nur bei Vorlage eines entsprechenden Freiflächenplanes und nach Abstimmung dieses Planes mit der städtebaulichen Überleitung gegeben werden.

Soweit für Gärten im Bebauungsplan (Gründungsplan) keine Pflanzvorschrift festgesetzt ist, regelt die Verwendung des Pflanzmaterials und der Grenzabstände das Nachbarrecht in Hessen vom 1. 11. 1962.

Verfahren

Aufstellung beschlossen durch die Stadtverordnetenversammlung Dietzenbach in ihrer Sitzung vom 3. 4. 74

gez. Strahlendorf

Nach Abstimmung mit den Nachbargemeinden und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange offengelegt in der Zeit vom 16. 2. bis 17. 3. 76

gez. Strahlendorf

Beschlossen als Satzung durch die Stadtverordnetenversammlung Dietzenbach in ihrer Sitzung vom 30. 4. 76

gez. Strahlendorf

Genehmigungsgesamt des Regierungspräsidenten

Genehmigt mit Verfügung vom 2. 9. 76

Aktenzeichen V 3 - 61 d 04/01 - Dietzenbach - 87 mit Ausnahme des rot umrandeten räumlichen Teils (die rote Umrandung ist in der Schwarzweiß-Fassung mit der Signatur

gez. Wagner

Der genehmigte Bebauungsplan wurde gemäß § 12 BBauG, und § 5 Abs. 4 HGO i.V. mit § 12 der Hauptsatzung der Stadt Dietzenbach vom 13. August 1976 in der Zeit vom 15. 11. 76 bis 16. 12. 76 öffentlich ausgelegt. Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung wurden ortsüblich am 4. 11. 76 bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist somit am 17. 12. 76 rechtsverbindlich geworden.

gez. Keller, Bürgermeister

Beschreibung des Katasteramtes

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke dem Nachweis des Liegenschaftskatasters entsprechen.

Katasteramt Offenbach, am

Übersichts-Lageplan M. 1 : 25.000



Bearbeitet

Klaus Eberhard Dipl. rer. hort. B. D. G.
Freier Garten- und Landschaftsarchitekt
Mainstr. 15, Konstanz, und Rodgaustr. 8,
Dietzenbach

Bebauungsplan Nr. 35 "Auf dem Steinberg" der Stadt Dietzenbach, Kreis Offenbach

Blatt 2: Festsetzungen in Zeichnung und Text gemäß § 9 (1) 15 und 16 BBauG, (Gründungsplan) und weitere Gestaltungsvorschriften.