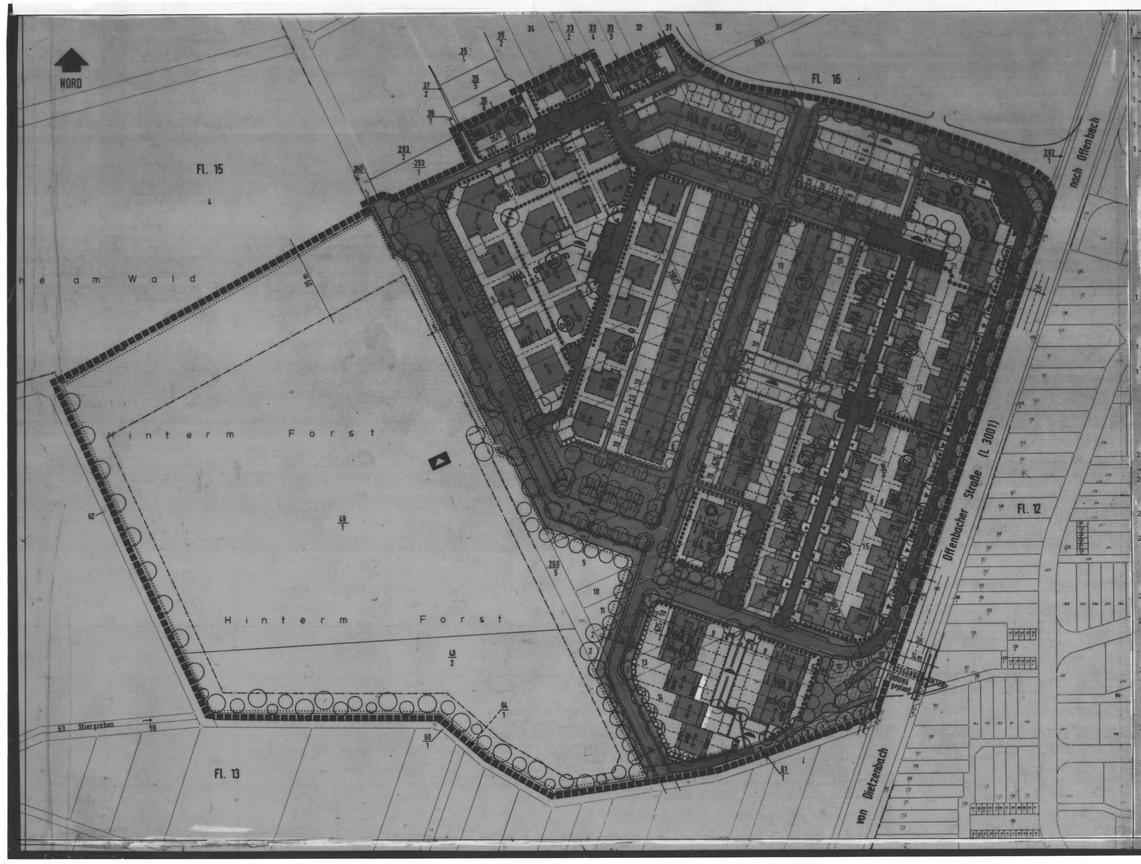
B - 35 a
1:1000
KPZ 1182



1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 Abs. 1 BBauG

1.1. Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind insgesamt ausgeschlossen.

1.2. Mit Ausnahme der mit ⊗ gekennzeichneten Baugebiete dürfen Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen haben (§ 4 Abs. 4 BauNVO).

1.3. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, insbesondere Gartenlauben und Einrichtungen für die Kleintierhaltung, sind ausgeschlossen (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

1.4. Im gesamten Bereich des Bebauungsplans dürfen Garagen nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen angeordnet werden (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

1.5. An den entsprechend gekennzeichneten Stellen sind Bäume zu pflanzen. Die Artenangabe ist verbindlich, soweit diese im Plan angegeben sind. Danach bedeuten:

1. Acer ginnala	Feuerahorn
2. Acer pseudoplatanus	Spitzahorn
3. Corylus colurna	Baumhasel
4. Crataegus carriereí	Hahnendorn
5. Liquidambar styraciflua	Amberbaum
6. Malus hilliieri	Zierapfel
7. Platanus acerifolia	Platane
8. Quercus robur	Stieleiche
9. Sorbus aria	Mehlbeere
10. Tilia euchlora	Krimlinde
11. Pinus nigra austriaca	Österr. Schwarzkiefer

Die angegebene Baumstellung kann geringfügig (wegen der Lage von Leitungen, Zufahrten u.ä.) verändert werden. (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 a BBauG).

1.6. Der zur dem Flächen für den Gemeinbedarf (Schulen) vorhandene Baum- und Strauchbestand ist zu erhalten und während der Bauzeit so zu sichern, daß eine Beschädigung des Wurzelbereichs verhindert wird. Eine Entfernung von Bäumen und Sträuchern kann nur ausnahmsweise und in begründeten Fällen zugelassen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BBauG).

1.7. Im so ***** gekennzeichneten Bereich sind als Abgrenzung der Grundstücke frei wachsende Hecken zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG).

1.8. Besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußeren Einwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 und § 9 (5) BBauG in Verb. mit § 21 (1) HBO:
Die Bebauung entlang der Offenbacher Straße (L 3001) ist durch besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen - hier Lärmimmissionen - zu schützen: a) Schallschutzfenster, b) Grundrißbildung: so sind Treppenhäuser, Küchen, Bäder und in der Regel höchstens 1 Aufenthaltsraum pro Wohneinheit zur Straße zu orientieren. Die übrigen Aufenthaltsräume und die privaten Freibereiche (Gärten, Terrassen, Balkone) sind zur Gartenseite zu orientieren.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN GEM. § 9 ABS. 4 BBauG IN VERBINDUNG MIT § 110 HBO

2.1. In sämtlichen Wohngebieten des Plans sind Flachdächer nur für Gebäudeteile mit 1 Vollgeschoß und Garagen zulässig, im übrigen sind lediglich Dächer mit einer Neigung von 30-40 Grad zulässig.

2.2. In sämtlichen Wohngebieten darf die Sockelhöhe im Mittel nicht mehr als 0,6 Meter über dem Erdreich liegen.

2.3. Bei Hecken sind die Pflanzen 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 (bei Kunststoffummantelung: nur grün) von maximal 1,00 m Höhe erlaubt. Betonpfosten sind nicht zulässig. Die Hecke muß in ihrem Wachstum begrenzt sein (max. 2 m).

2.4. Als Grünflächen sind 60-80 % der nicht überbauten Grundstücksflächen anzulegen und zu erhalten.

2.5. Die Vorgartenflächen sind als zusammenhängend begrünte Flächen zu gestalten. Sie sind dem jeweilig realisierten Haustyp anzupassen. Das heißt: falls überbaubare Flächen nicht voll ausgenutzt werden, ist zwischen der Überbauten Flächenfund der öffentlichen Erschließungsfläche das gesamte Gelände als Vorgartenfläche auszubilden.

2.6. Die Vorgärten dürfen nur als Rasenflächen mit Einzelgehölzen - oder statt Rasen mit Bodendeckern (Kleingehölze bis 30 cm hoch und Sträuchen) - bepflanzt werden. Eine Einfassung der Vorgärten mit Blumenrabatten, Pflanzstreifen, Hecken oder sonstigen Einfassungen ist unzulässig. In jedem Vorgarten ist ein den Grundstücksverhältnissen entsprechender Baum zu pflanzen und zu erhalten.

2.7. Zufahrten zu den Gemeinschaftsgaragen und -stellplätzen der Baugebiete, für die geschlossene Bebauung vorgesehen ist, sind im Material des Gehwegbelages herzustellen.

2.8. Die Zufahrten im Bereich der Mischverkehrsflächen sind nicht einzufriedigen und im selben Material wie die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche herzustellen.

2.9. Die übrigen Garagenzufahrten sind mit dem Material des Gehwegbelages abzustimmen. Geschliffenes Material ist nicht gestattet.

2.10. Zwischen den Garagenzufahrten und der Straße bzw. dem Erschließungsweg und zwischen aneinandergrenzenden Zufahrten sind Absperrungen jeder Art nicht zugelassen (§ 23 Abs. 1 HBO). Aneinandergrenzende Zufahrten sind einheitlich zu gestalten.

2.11. Alle Hausgartenflächen (= die verbleibenden privaten Freiflächen) sind zu den öffentlichen Flächen und den Vorgärten hin einzufriedigen. Soweit die Art der Einfriedigung nicht durch die obigen Festsetzungen geregelt ist, sind diese Einfriedigungen dem jeweilig realisierten Haustyp anzupassen.

2.12. Grenzmauern sind mit max. 2 m Höhe in den Bereichen zulässig, für die eine besondere Bauweise festgesetzt ist und in den Bereichen der geschlossenen Bebauung, begrenzt auf max. 5 m Länge und 2 m Höhe, zum Schutz der direkt an das Gebiet anschließenden Freisitze.

3. ALLGEMEINE HINWEISE

3.1. Für das Maß der baulichen Nutzung sind im Plan sowohl Überbaubare Flächen (begrenzt durch Baulinien und Baugrenzen) als auch Grund- und Geschoßflächenzahlen angegeben. Das kleinste Maß ist jeweils verbindlich.

3.2. Der Verwendung von Solaranlagen stehen im gesamten Bereich des Bebauungsplanes keine Bedenken entgegen.

3.3. Für Stellplätze und Garagen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Dietzenbach. Insbesondere zu beachten ist der Anhang zu § 3, - danach sind je Wohnung im Einfamilienhaus 2, je Wohnung im Mehrfamilienhaus 1,5 Stellplätze anzulegen.

3.4. Soweit für Gebiete im Bebauungsplan keine Pflanzvorschriften festgesetzt sind, regelt die Verwendung des Pflanzmaterials und der Grenzabstände das Nachbarrecht in Hessen vom 1.11.1962.

VERFAHREN

Beschlossen als Satzung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach in ihrer Sitzung

vom: 13. 8. 1982

i.V. Dr. Keller
Bürgermeister — Siegel

Genehmigungsvermerk des Regierungspräsidenten
Zum Bebauungsplan Nr. 35 a in der Fassung vom 3. Februar 1981
Genehmigt mit den Auflagen der Vfg. vom 5. April 1982 Az. V/3-61 d 04/01
Darmstadt, den 5. April 1982 — Der Regierungspräsident
Im Auftrag gez. Rohrmann

Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde gem. § 12 BBauG bekanntgemacht
am: 26. 8. 1982
Gleichzeitig wurde die Offenlegung des genehmigten Bebauungsplans mit Begründung gemäß § 9 Abs. 6 der Hauptsatzung der Stadt Dietzenbach vom 1. 1. 1982 bekanntgemacht. Offengelegt in der Zeit
vom: 6. 9. 1982 bis: 7. 10. 1982
Der Bebauungsplan hat Rechtskraft erlangt
am: 8. 10. 1982

i.V. Dr. Keller
Bürgermeister — Siegel

LEGENDE

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
1	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 17 Abs. 4 BauNVO)
0.4	Grundflächenzahl (§§ 16 und 17 BauNVO)
(0.5)	Geschoßflächenzahl (§§ 16 und 17 BauNVO)
o	offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
g	geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
b	besondere Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO), hier: 1. Vollgeschoß geschlossene Bauweise, 2. Vollgeschoß offene Bauweise
	Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
	Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG), hier: Schulen
	Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG), hier: Fahrbahnen und Parkplätze
	Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG), hier: Mischverkehrsflächen für Fahrzeuge und Fußgänger
	Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG), hier: Fußwege
	Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG), hier: Radweg
P	Freizuhaltende Flächen, hier: private Zufahrtsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)
	Freizuhaltende Flächen, hier: private Erschließungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)
	Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BBauG)
	Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)
	nicht überbaubare Grundstücksflächen
	Pflicht zur Anpflanzung eines Baumes (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG), s. Festsetzungen Nr. 1.5.
	Pflicht zur Anpflanzung einer dichten Schutzpflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG)
	Pflicht zur Anpflanzung einer Hecke, s. Vorschriften 2.3. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG)
	mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
	räumliche Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BBauG)
	Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG) hier: Haupt-Firstrichtung zwingend, Satteldach
	Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG) hier: Haupt-Firstrichtung zwingend, Walmdach
	Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG) hier: Haupt-Firstrichtung zwingend, Zeltdach
	vorhandene Grundstücksgrenzen
	vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
	vorhandene Flurgrenzen
	s. Festsetzungen Nr. 1.2.

BEBAUUNGSPLAN 35a

BERÜCKSICHTIGUNG DER AUFLAGEN LAUT GENEHMIGUNGSBESCHEID VOM 5. APRIL 1982

STADT DIETZENBACH

BEBAUUNGSPLAN 35a - NÖRDLICH DES STIERGABENS ZWISCHEN WADD UND OFFENBACHER STRASSE

M. 1:1.000

21. APRIL 1982

Kommunale Planung Gesellschaft für Stadtplanung und Kommunalberatung

Grünplanung: Büro für Freiraumplanung Prof. Dipl. Ing. Klaus Eberhard, Am Dornbusch 12 6000 Frankfurt, Tel. (0611) 56 79 97

105/60