

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- gem. § 9 Abs. 1 BBauG und § 1 HBNatG
- Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Ställe für die Kleintierhaltung usw.) sind ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- Wohngebäude dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen haben (§ 4 Abs. 4 BauNVO).
- Neben der Bebauung innerhalb der als überbaubar ausgewiesenen Flächen und der Möglichkeit, Stellplätze als car-ports auszubilden (s. Festsetzung 5.) sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO in den den Straßen 'Am Steinberg' und Arminiusstraße zugewandten Vorgartenseiten der Grundstücke unzulässig.

- In den Hausgartenbereichen sind solche Nebenanlagen insoweit zulässig als sie aus der Eigenart der geplanten Bebauung resultieren (z.B. ebenerdige Abstellräume für nicht unterkletterte Gebäude) und
 - a) eine Fläche von 10 qm
 - b) eine Höhe von 2,5 Meter, bezogen auf O.K. der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche, nicht überschreiten.
- Nebenanlagen, welche der Kleintierhaltung dienen, sind insgesamt ausgeschlossen.

- In dem gesamten Bereich des Bebauungsplans dürfen Garagen nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen bzw. - in den mit * gekennzeichneten Baugeländen - auch integraler Bestandteil der Bebauung sein, für die eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen zulässig ist, angeordnet werden (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
- Da besondere städtebauliche Gründe - Raumbildung entlang der Erschließungsstraßen und Charakter der geplanten Bebauung - dies rechtfertigen, ist es zulässig, Stellplätze als sog. car-ports (also mit einem geschlossenen Dach, nicht aber mit geschlossenen seitlichen und rückwärtigen Begrenzungen) zu gestalten.
- Das betrifft auch die Stellplätze, die unmittelbar an die straßenseitige Grundstücksgrenze stoßen. Ausgenommen davon sind die Stellplätze, welche auf der Gemeinschaftsfläche an der Straße 'Am Steinberg' angeordnet werden (§ 14 Abs. 1 BauNVO).
- An den entsprechend gekennzeichneten Stellen sind Bäume zu pflanzen und zu erhalten. Soweit angegeben, ist die Artenangabe verbindlich. Darüber hinaus sind einheimische Arten zu wählen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BBauG). Die eingetragenen Ziffern bedeuten:
 - 3 Corylus colurna (Bauhäse)
 - 5 Liquidambar styraciflua (Aberbaum)
 - 6 Malus hillebrandii (Zierapfel)
 - 7 Platanus acerifolia (Platane)
 - 9 Sorbus aria (Mehlbeere)

- In jedem Vorgarten ist ein kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BBauG). Vorzusehen sind hierfür:
 - Acer ginnala (kleinkronige Ahorn)
 - Malus hillebrandii (Zierapfel in Arten)
 - Sorbus aucuparia (Ebereschen)
 - Sorbus aria (Mehlbeere)
- In jedem Garten ist je 150 qm ein heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten (§ 9 Abs. Nr. 25 a+b BBauG).
- Alle nicht überbauten Flächen sind zu mindestens 60% einzugrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG).
- Alle Sichtschutzzäune, car-ports und Gemeinschaftsgaragen sind einzugrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BBauG). Folgende Ranker sind dafür zu verwenden:
 - Clematis in Arten (Waldrebe)
 - Hedera helix (Efeu)
 - Lonicera in Arten (rankendes Geisblatt)
 - Parthenocissus in Arten (Wilder Wein)
 - Polygonum suberectum (Knöterich)

BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

- Flachdächer sind nur für Gebäudeteile mit 1 Vollgeschos und Garagen zulässig. Gebäudeteile mit 1 Vollgeschos, die innerhalb der überbaubaren Fläche liegen, können durch ein abgeschlepptes Dach mit dem Dach des Hauptgebäudes verbunden werden.
- In Übrigen müssen alle Dächer eine Neigung von 22 bis 40 Grad haben.
- Mit Ausnahme der mit * gekennzeichneten Baugelände darf die Sockelhöhe ± O.K. Erdgeschosfußboden nicht höher als 60 cm bezogen auf O.K. der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche betragen. In den mit o gekennzeichneten Baugeländen ist eine Sockelhöhe ± O.K. Erdgeschosfußboden von 1,20 Meter bezogen auf O.K. der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.
- Bei Hecken sind die Pflanzen 60 bis 80 cm von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen, um ein volles Wachstum der Pflanzen zu gewährleisten und damit die Pflanzen nicht in den Straßenraum wachsen. Die Höhe der Hecken darf 2,0 Meter nicht überschreiten. Zur sofortigen Abschirmung des Grundstücks ist ein Maschendrahtzaun gestattet. Er ist auf der Innenseite der Hecken zu setzen, und darf 1,20 Meter nicht überschreiten. Kunststoffummantelte Zäune müssen grau sein. Betonpfosten sind unzulässig.
- Die Grundstückszufahrten und -zugänge sind mit dem Material der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsflächen abzustimmen. Verwendet werden sollen ausschließlich die Materialien, die lt. Gestaltungsplan für Freiflächen und Wege im Baugelände vorgesehen sind. Geschliffenes Material ist nicht zulässig.
- Die Zufahrten zu den Gemeinschaftstellplätzen bzw. -garagen sind lt. Gestaltungsplan herzustellen.

- Car-ports können seitlich und rückwärtig mit Einfriedigungen von maximal 1,50 Meter Höhe gestaltet werden. Maschendraht ist hierfür nicht zulässig. Straßenseitig dürfen car-ports nicht eingefriedigt werden. Andere straßenseitige Einfriedigungen sind nicht zulässig. Ausnahmen hiervon können nur gestattet werden, wenn es
 - a) zu einheitlichen Lösungen für mindestens 8 Nachbarhäuser kommt,
 - b) diese Einfriedigungen im Zusammenhang mit Nebengebäuden und car-ports stehen und nicht höher als 80 cm, bezogen auf die vorgelagerte öffentliche Verkehrsfläche, sind.
- Grenzwauern sind mit maximal 2,50 Meter Höhe - bezogen auf O.K. der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche - zum Sichtschutz der unmittelbaren an die Gebäude anschließenden Freisitze mit einer Länge von maximal 5 Metern zulässig.
- Bei Nebenbauten, Einfriedigungen, Sichtschutzelementen und car-ports ist
 - a) eine Abstimmung mit der Nachbarschaft herbeizuführen
 - b) eine Begrenzung auf 2 Haupt-Materialien (z.B. Garagen Stein/Putz, Einfriedigungen Holz) vorgeschrieben.
- Für die farbliche Gestaltung ist
 - a) ebenfalls die Abstimmung mit der Nachbarschaft herbeizuführen
 - b) anzustreben, neben wenigen dem Charakter der Materialien entsprechenden Grundtönen (z.B. Holz - Brauntöne) lediglich noch 1 Zusatzfarbe zu verwenden
 - c) für Nebenbauten, car-ports, Einfriedigungen usw. die Verwendung zurückhaltender, 'gedeckter' Farben vorgeschrieben.

ALLGEMEINE HINWEISE

- Für das Maß der baulichen Nutzung sind im Plan sowohl überbaubare Flächen - begrenzt durch Baugrenzen - als auch Grund- und Geschosflächenzahlen angegeben. Das kleinste Maß ist jeweils verbindlich.
- Der Verwendung von Solaranlagen stehen im gesamten Bereich des Bebauungsplans keine Bedenken entgegen.
- 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 1,8 Stellplätze anzulegen.
- Soweit für Gebäude im Bebauungsplan keine Pflanzvorschriften festgesetzt sind, regelt die Verwendung des Pflanzmaterials und der Grenzabstände das Hessische Nachbarrecht vom 1.11.1962.
- Der Errichtung von Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO, welche der gemeinschaftlichen Nutzung durch Nachbargruppen dienen, stehen keine Bedenken entgegen. Vielmehr entspricht dies dem Charakter der geplanten Bebauung.

VERFAHREN

Vereinfachte Änderung gem. § 13 BBauG beschlossen durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach am: 22.6.1983

Bürgermeister Siegel

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Eigentümer der betroffenen Grundstücke in der Zeit vom: 14.7.83 bis: 24.8.83

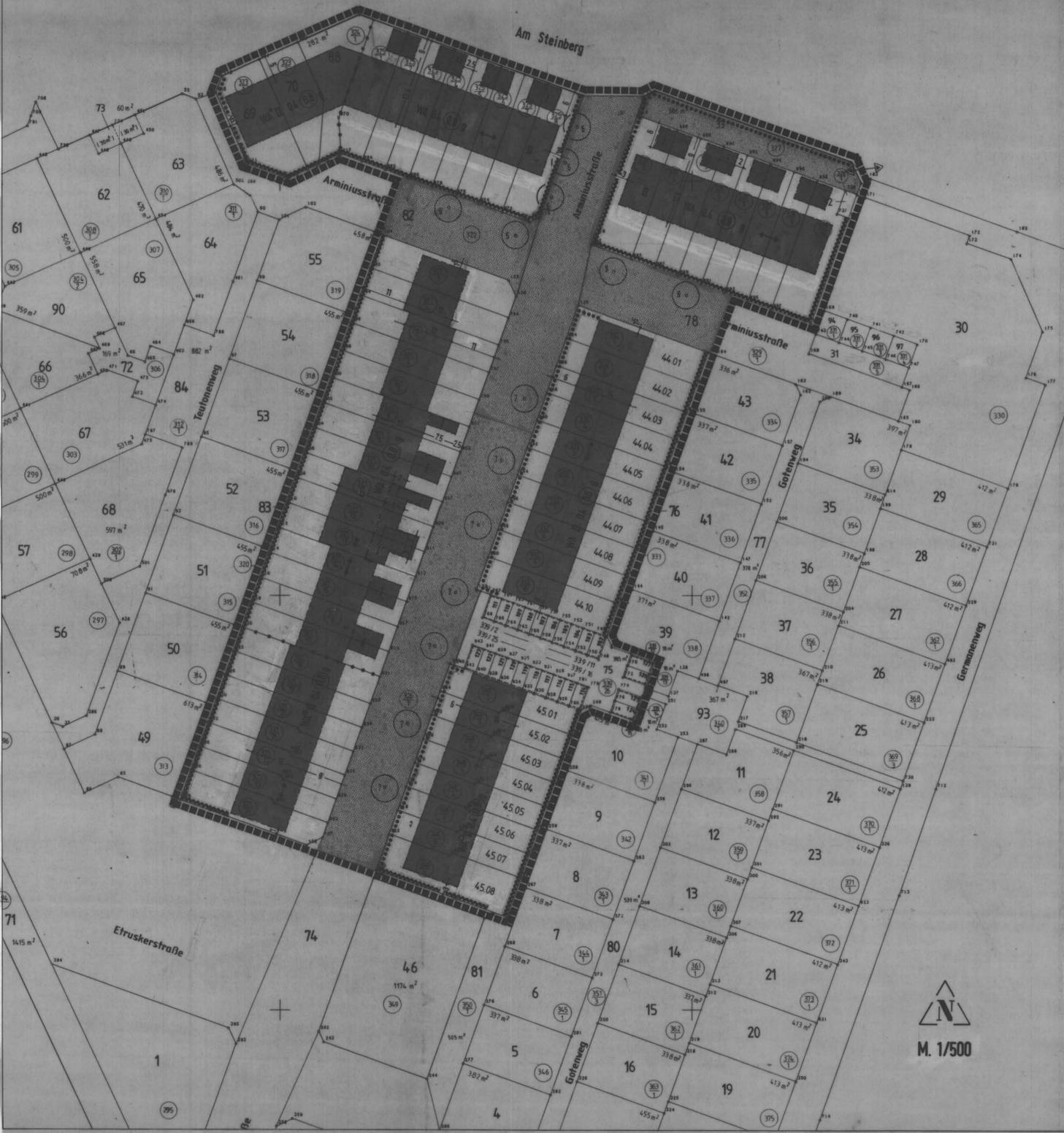
Bürgermeister Siegel

Beschlossen als Satzung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach am: 25.11.83

Bürgermeister Siegel

Die Änderung hat Rechtskraft erhalten am: 4.2.84

Bürgermeister Siegel



Zeichenerklärung

- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 17 Abs. 4 BauNVO)
- 04 Grundflächenzahl (§§ 16 und 17 BauNVO)
- 08 Geschosflächenzahl (§§ 16 und 17 BauNVO)
- g geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
- öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)
- ◀ Gemeinschaftsfläche für offene Stellplätze + Kennzeichnung d. zwingend einzuhaltenden Lage der Zufahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)
- Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BBauG)
- nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Pflicht zur Anpflanzung eines Baumes (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG) - s. Festsetzungen Nr. 6
- Pflicht zur Anpflanzung einer Hecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG) - s. Vorschriften Nr. 4
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- räumliche Grenze des Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplans
- ← Haupt-Firstrichtung zwingend (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- s. Festsetzungen Nr. 4 und bauordnungsrechtliche Vorschriften Nr. 3

STADT DIETZENBACH

Bebauungsplan 35a/Nördlich des Stiergrabens zwischen Wald und Offenbacher Straße Änderung gem. § 13 BBauG in Bereichen an der Arminiusstraße und der Straße 'Am Steinberg'



Dr.-Ing. Klaus THOMAS
 Planer und Architekt - SRL
 Wiesenu 57
 6000 Frankfurt 1
 Telefon 0611 - 721807

11.7.1983

Büro f. Freiraumplanung Prof. K. Eberhard
 Am Dambusch 12 · FFM 1 · 0611/55 79 97