



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

- 1.1. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4, 5 und 6 BauNVO unzulässig.
1.2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, insbesondere Gartenlauben und Einrichtungen für die Kleintierhaltung, sind in den nicht überbaubaren Flächen ausgeschlossen (§ 14 Abs. 1 BauNVO).
1.3. In den mit * gekennzeichneten Wohngebieten sind Garagen nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
1.4. In den mit * gekennzeichneten Wohngebieten dürfen Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen haben (§ 4 Abs. 4 BauNVO).
1.5. An den so o gekennzeichneten Stellen sind Bäume zu pflanzen und zu erhalten. Die Artenangabe ist verbindlich, soweit sie im Plan enthalten ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BBAuG). Sind die Standorte nicht näher bezeichnet, so ist ein Baum der im folgenden aufgeführten Arten zu wählen.
A) stark wachsende Allee- und Parkbäume
1. Acer platanoides - Spitzahorn
2. Acer pseudoplatanus - Bergahorn
3. Betula verrucosa - Weißbirke
4. Quercus pedunculata - Traubeneiche
5. Quercus robur - Stieleiche
6a Tilia platyphyllos - Sommerlinde
6b Tilia euchlora - Krimlinde
B) andere Allee- und Parkbäume
7. Capilus batulus - Hainbuche
8. Malus in Arten - Zierapfel
9. Sorbus aria - Mehlbeere
10. Sorbus aucuparia - Eberesche
Die angegebene Baumstellung kann geringfügig wegen der Lage von Leitungstrassen, Zufahrten usw. geändert werden.
Wo Standorte nicht angegeben sind, ist auf je 150 qm nicht überbaubar Fläche ein Baum zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BBAuG). Bei der Artenwahl sollten nach Möglichkeit einheimische Arten berücksichtigt werden.
1.6. Soweit in dem mit * gekennzeichneten WA-Gebiet an der Offenbacher Straße Wohnungen realisiert werden, sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 5 BBAuG in Verbindung mit § 21 Abs. 1 HBO besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen - hier: Lärmimmission - zu ergreifen. Vorzusehen sind Schallschutzfenster und eine entsprechende Grundrissbildung der Wohnungen, bei der neben Eingangsbereich, Küche und Bädern höchstens ein Aufenthaltsraum zur Offenbacher Straße orientiert ist; die übrigen Aufenthaltsräume sowie die privaten Freisitze sind nach Westen auszurichten.
1.7. Im Zuge der im Plan kenntlich gemachten Fernheizleitung ist ein Schutzstreifen von 2 Meter Breite von jeglicher störender Nutzung freizuhalten. Die Zugänglichkeit der Leitung muß jederzeit gewährleistet sein (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBAuG).
1.8. In dem mit o gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet ist eine der heutigen gastronomischen Nutzung entsprechende Nutzung im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 2 (nicht störender Gewerbebetrieb) ausnahmsweise zulässig.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN GEM. § 9 Abs. 4 BBAuG IN VERBINDUNG MIT § 118 HBO

- 2.1. In den mit * gekennzeichneten Baugebieten sind Flachdächer nur für Gebäudeteile mit 1 Vollgeschoss und für Garagen zulässig. Im übrigen sind dort lediglich Dächer mit einer Neigung von 30 - 40 Grad zulässig.
2.2. In den übrigen Baugebieten sind geneigte Dächer mit einer Neigung von 15 - 30 Grad vorgeschrieben.
2.3. In sämtlichen Wohngebieten darf o.K. Erdgeschoßfußboden im Mittel nicht höher als 0,6 Meter über den vorgelagerten öffentlichen Verkehrsflächen liegen.
2.4. Sollten Hecken gepflanzt werden, so sind die Pflanzen 0,8 Meter von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen, um ein volles Wachstum der Hecke zu gewährleisten. Innerhalb der Hecke ist als zusätzliche Abgrenzung ein Maschendrahtzaun erlaubt. Er ist mindestens 1 Meter von der Grundstücksgrenze entfernt zu setzen, darf maximal 1,20 Meter hoch sein und soll grau sein. Betonpfosten sind nicht zulässig. Die Hecke muß in ihrem Wachstum auf maximal 2 Meter Höhe begrenzt werden.
2.5. 75% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
2.6. Vorgartenflächen sind als zusammenhängend begrünte Flächen zu gestalten. Sie sind dem jeweils realisierten Haustyp anzupassen. Das heißt: falls überbaubare Flächen nicht voll ausgenutzt werden, ist zwischen der überbauten Fläche und der öffentlichen Erschließungsfläche das gesamte Gelände als Vorgartenfläche auszubilden.
2.7. Die Vorgärten dürfen nur als Rasenflächen mit Einzelgehölzen oder (statt Rasen) mit Bodendeckern (Kleingehölze bis 30 cm hoch und Stauden) bepflanzt werden. Die Einfassung der Vorgärten mit Blumenrändern, Pflanzstreifen, Hecken oder sonstigen Einfriedigungen ist unzulässig. In jedem Vorgarten ist ein den Grundstücksverhältnissen entsprechender Baum zu pflanzen.
2.8. Grundstückszufahrten im Bereich der Mischverkehrsflächen sind nicht einzufriedigen und im selben Material herzustellen wie die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche.

2.9. Die übrigen Grundstückszufahrten sind mit dem Material des Gehwegbelages abzustimmen. Geschliffenes Material ist nicht zulässig.

- 2.10. Zwischen aneinandergrenzenden Grundstückszufahrten zweier Grundstücke sind Absperungen nicht zulässig (§ 23 Abs. 1 HBO). Aneinandergrenzende Zufahrten sind einheitlich zu gestalten.
2.11. Alle Hausgartenflächen (= die verbleibenden Freiflächen) der mit * gekennzeichneten Wohngebiete sind zu den öffentlichen Flächen, zu den Vorgärten sowie zu den angrenzenden Baugebieten (Abgrenzung unterschiedl. Nutzung - - - - -) hin einzufriedigen. Soweit die Art der Einfriedigungen dem durch die obigen Festsetzungen geregelt ist, sind diese Einfriedigungen dem jeweils realisierten Haustyp anzupassen. Ihre Höhe darf 1,80 Meter nicht überschreiten.
2.12. Grenzmauern sind mit maximal 2 Meter Höhe und 5 Meter Länge zum Schutz der direkt an die Wohngebäude angrenzenden Freisitze zulässig.
2.13. Zwischen der Fahrbahn der Offenbacher Straße und den parallel dazu im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgewiesenen Parkplätzen ist als Blendschutz die Anlage einer Industriefesten, salzempfindlichen Pflanzung in Form einer Hecke zu berücksichtigen.

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 Bebauungsplans keine Bedenken entgegen.
3.3. Für Garagen und Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Dietzenbach. Insbesondere zu beachten ist die Anlage zu § 3 - danach sind - Je Wohnung in einem Einfamilienhaus 2 Stellplätze, - Je Wohnung in einem Mehrfamilienhaus oder in einem sonstigen Gebäude mit Wohnungen 1,8 Stellplätze, - Je Wohnung in Gebäuden mit ausschließlich Altmwohnungen 0,2 Stellplätze anzulegen.

VERFAHREN

Aufstellung beschlossen durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach in ihrer Sitzung

vom: 5. 5. 1981
gez. Dr. Keller
Bürgermeister Siegel

Nach Abstimmung mit den Nachbargemeinden und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange offengelegt in der Zeit

vom: 12. 7. 1982 bis: 13. 8. 1982
gez. Dr. Keller
Bürgermeister Siegel

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

vom: 18. 3. 1983
gez. Dr. Keller
Bürgermeister Siegel

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

gez. Pilz
Katasteramt, am 05. 04. 1983
Siegel

Genehmigungsvermerk des Regierungspräsidenten
Genehmigt mit Vg vom 9. Juni 1983 Az. V/13-61 d 04/01
Darmstadt, den 9. Juni 1983
Der Regierungspräsident
im Auftrag gez. Rohrmann

Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde gemäß § 12 BBAuG bekanntgemacht am: 30. 6. 1983

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: 18. 7. 1983 bis: 19. 8. 1983
Der Bebauungsplan hat Rechtskraft erlangt

am: 20. 8. 1983
gez. Dr. Keller
Bürgermeister Siegel

LEGENDE

- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 17 Abs. 4 BauNVO)
II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- bzw. 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)

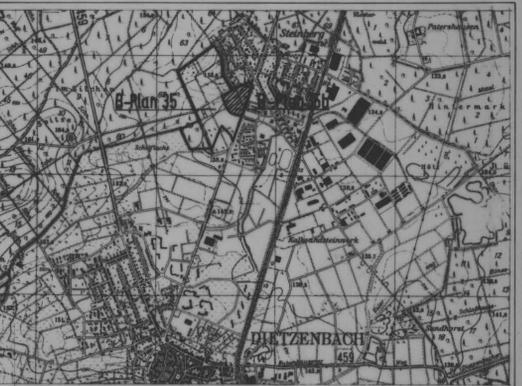
- überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBAuG)
Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BBAuG) diese sind vorgesehen für:
kirchliche Einrichtung
Altenwohnanlage
öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBAuG) hier: Fahrbahnen
öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBAuG) hier: Parkplätze
öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBAuG) hier: Fußgängerbereich einschließl. der im Zusammenhang damit zu gestaltenden Grünflächen
öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBAuG), hier: Radwege
Grundstückszufahrten - s. Festsetzungen 2.8. und 2.10.
Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BBAuG)

- nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBAuG) s. Festsetzungen 2.5., 2.6., 2.7.
Pflicht zur Anpflanzung eines Baumes (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BBAuG) s. Festsetzungen 1.5.
Pflicht zur Anpflanzung einer dichten Schutzpflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BBAuG)

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
räumliche Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BBAuG)
vorhandene Fernheizleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBAuG) s. Festsetzungen 1.7
Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBAuG) hier: Haupt-Gratrichtung zwingend bei Satteldächern
vorhandene Grundstücksgrenzen
vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
vorhandene Flurgrenzen
vorhandene Gebäude

BEBAUUNGSPLAN 35b

Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 35



STADT DIETZENBACH
Bebauungsplan 35b - Am Steinberg
zwischen Siedlerstraße und Offenbacher Straße (L 3001)
M. 1/1.000

30. 7. 1981 30. 9. 1982
30. 4. 1982

Kommunale Planung
Gesellschaft für Stadtplanung
und Kommunalberatung

Grünplanung: Büro für Freiraumplanung Prof. K. Eberhard + Partner - 7750 Konstanz
und 6000 Frankfurt-1, Am Dornbusch 12