

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Im gesamten Bereich des Bebauungsplans sind die gem. § 4 Abs. 2 Ziff. 2 und 3 BauNVO zugelassenen Nutzungen nicht zugelassen (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- Im gesamten Bereich des Bebauungsplans sind die gem. § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen insgesamt ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- Mit Ausnahme der beiden mit '+' gekennzeichneten Wohngebiete sind in den Bereichen der Bebauung mit 1 Vollgesch. lediglich Wohngebäude mit maximal 2 Wohnungen zulässig (§ 4 Abs. 4 BauNVO).
- Es wird eine Mindestgrundstücksgröße von 500 qm festgesetzt. (§ 9 Abs. 1-Ziff. 3 BBauG)
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO einschließlich Pergolen sind lediglich innerhalb der überbaubaren Flächen sowie innerhalb der Flächen für Garagen und Carports zulässig.
- Bei dem Baugebiet mit 2 Vollgeschossen ist die Fläche für Garagen mit der überbaubaren Fläche identisch (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
- Stellplätze und Garagen sind außerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen unzulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
- Aufgrund der Nachbarschaft des Plangebiets zum Grabengraben sind im Keller- bzw. Souterraingesch. Aufenthaltsräume unzulässig (§ 1 Abs. 7 Ziff. 2 BauNVO).
- Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25a+b BauG:
 - Für Baumpflanzungen im öffentlichen und privaten Bereich sind folgende Arten zu verwenden:
 - Acer platanoides (Spitzahorn)
 - Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
 - Alnus incana (Grauerle)
 - Betula verrucosa (Weißbirke)
 - Carpinus betulus (Hainbuche)
 - Corylus colurna (Baumhasel)
 - Quercus robur (Stieleiche)
 - Sorbus aria (Mehlbeere)
 - Salix caprea mas (echte Kätzchenweide)
 - Sorbus auc. moravica (ebbare Eberesche)
 - Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)
 - Tilia cordata (Winterlinde)
 - Soweit diese Ziffern in Plan angegeben sind, ist damit die Artenwahl verbindlich geregelt. Die angegebene Baumstellung kann geringfügig verändert werden.
 - In den Vorgärten ist je 1 kleinkroniger Baum der angegebenen Artenliste zu pflanzen und zu erhalten.
 - In den Hausgärten ist je 150 qm nicht überbaubarer Fläche 1 Baum aus der obigen Artenliste zu pflanzen und zu erhalten.
 - Für die Pflanzungen der Hecken, Schutzstreifen und der öffentlichen Grünfläche sind heimische Gehölze zu verwenden.
 - Pergolen (und ähnliche Konstruktionen der carports) sind mit Rankern einzugrünen.
- In dem WA Gebiet im Westen, für das eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt ist, sind gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 24 und § 9 Abs. 5 BBauG in Verbindung mit § 21 Abs. 1 HBO besondere bauliche Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen von der Offenthaler Straße (L 3001) zu treffen:
 - Schallschutzfenster (Schallschutzklasse 4) für Fenster von Aufenthaltsräumen, die nach Westen orientiert sind
 - Grundrißausbildung so, daß Aufenthaltsräume z.T. nach Osten, zur straßenabgewandten Seite orientiert sind.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN
gem. § 118 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BBauG

- Für Garagen sind Flachdächer vorgeschrieben.
Für Wohngebäude ist die Dachneigung freigestellt. Bei geeigneten Dächern ist eine Dachneigung von 28 - 38 Grad vorgeschrieben.
- Die Traufhöhe darf maximal 3,30 Meter - bezogen auf OK der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche - betragen
- Bei den als Vorgartenflächen ausgewiesenen Bereichen sind Einfriedigungen nur zulässig, wenn ihre Höhe einschl. Sockel 60 cm - bezogen auf OK der vorgelagerten öffentl. Verkehrsfläche - nicht überschreitet und wenn eine einheitliche Regelung unter den Nachbarn zustandekommt.
- Im übrigen sind die Gartenbereiche, wie im Plan gekennzeichnet, mit Hecken zu den Vorgartenbereichen und den öffentlichen Verkehrsflächen hin einzufriedigen. Diese Einfriedigungen sind in ihrem Verlauf dem jeweils realisierten Haustyp sowie den zugehörigen Garagen und Stellplatzflächen anzupassen.
- Bei Hecken sind die Pflanzen mindestens 60 cm von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen, um ein volles Wachstum zu gewährleisten. Innerhalb der Hecke ist als zusätzliche Abgrenzung in einer Entfernung von 80 cm von der Grundstücksgrenze ein Maschendrahtzaun von max. 1,2 m Höhe erlaubt. Die Höhe der Hecke ist auf max. 2,0 m zu begrenzen.
- 60 - 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünfläche anzulegen.
- Die Garagenzufahrten und Stellplatzflächen sind mit dem Material des Wohnweges abzustimmen.
- Zwischen den Garagenzufahrten und Stellplatzflächen und der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche sowie zwischen aneinandergrenzenden Zufahrten und Stellplatzflächen sind Absperrungen jeder Art nicht zugelassen. Aneinandergrenzende Zufahrten sind einheitlich zu gestalten.

ALLGEMEINE HINWEISE

- Für das Maß der baulichen Nutzung sind im Plan sowohl überbaubare Flächen - begrenzt durch Baugrenzen - als auch Grund- und Gesch. flächenzahlen angegeben. Das kleinste Maß ist jeweils verbindlich.
- Der Verwendung von Solaranlagen stehen im gesamten Bereich des Bebauungsplans keine Bedenken entgegen.
- Böschungen sollen nur dort, wo es unumgänglich ist, durch Stützwände (Beton) abgefangen werden. Das Material muß dann einheitlich sein. Durch Straßen- und Hegebau entstehende Böschungen sind vom Anlieger zu dulden.
- Für Gehölze sind die Verwendung des Pflanzmaterials und die Grenzabstände durch das Hess. Nachbarrecht vom 1.11.1962 geregelt.
- Der Begrünung von Flachdächern stehen im gesamten Bereich des Bebauungsplans keine Bedenken entgegen.
- Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen einschließlich der Einschnitte und Dachaufbauten kann über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Zisterne auf dem jeweiligen Grundstück abgeleitet werden.
- Die nachrichtlich übernommene Fernwasserleitung DN 250 Ge ist jederzeit zugänglich zu halten. Ein Schutzstreifen von 3 Meter Breite beiderseits der Leitung ist von störender Bepflanzung freizuhalten.
- Das Plangebiet liegt in der Zone III des beantragten Wasserschutzgebietes für Trinkwassergewinnungsanlagen. Die entsprechenden Richtlinien sind zu beachten.

VERFAHREN

Aufstellung beschlossen durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach in ihrer Sitzung vom: 22/02/79

gez. Dr. Keller, Bürgermeister Siegel

Nach Abstimmung mit den Nachbargemeinden und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange offengelegt in der Zeit vom: 02/12/85 bis: 15/01/86

gez. Dr. Keller, Bürgermeister Siegel

Beschlossen als Satzung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach in ihrer Sitzung vom: 18/04/86

gez. Dr. Keller, Bürgermeister Siegel

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

Kreis Offenbach, 03/06/86, Katasteramt am Siegel

Genehmigungsvermerk des Regierungspräsidenten mit Vfg. vom 04/09/86
AZ: V13-61 d 04/01

Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde gemäß § 12 BBauG bekanntgemacht am: 18/09/86

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: 18/09/86 bis: 20/10/86

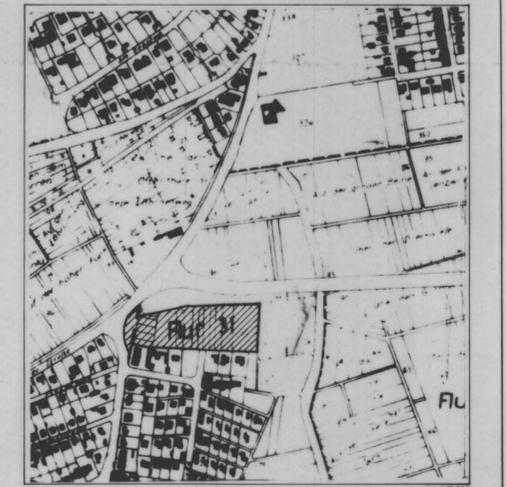
Der Bebauungsplan hat Rechtskraft erlangt am: 21/10/86

gez. Dr. Keller, Bürgermeister Siegel

Zeichenerklärung

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 17 Abs. 4 BauNVO)
04	Grundflächenzahl (§§ 16 und 17 BauNVO)
06	Geschoßflächenzahl (§§ 16 und 17 BauNVO)
0	offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
---	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
■	überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
■	öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Ziff. 15 BBauG)
■	Flächen für Garagen, Carports sowie Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BBauG)
■	Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BBauG) hier: Pergolen
St	Flächen für offene Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BBauG) s. Bauordnungsrechtl. Vorschriften 7. und 8.
■	nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBauG)
■	als Vorgarten zu gestaltende nicht überbaub. Fläche s. Bauordnungsrechtl. Vorschriften 7. und 8.
■	öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BBauG) als Mischverkehrsfläche
○	Baumpflanzung zwingend (s. Festsetzungen 9.1.)
■	Pflicht zur Anpflanzung einer Hecke (s. Festsetzungen 9.5 und Vorschriften 4. und 5.)
■	Pflicht zur Anpflanzung eines Schutzstreifens (s. Festsetzungen 9.5.) als Abgrenzung zur freien Landschaft
■	Sichtdreieck (von sichtbehindernder Bepflanzung freizuhaltende Fläche)
■	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BBauG)
---	vorhandene Grundstücksgrenzen
---	vorgeschlagene neue Grundstücksgrenzen
---	vorh. Fernwasserleitung (nachrichtl. Übernahme) s. Hinweise 7.

STADT DIETZENBACH
Bebauungsplan Nr. 48 / Südlich der Kreisquerverbindung zwischen Offenthaler Straße, Berliner Straße und Urberacher Weg mit integriertem Landschaftsplan



Dr.-Ing. Klaus THOMAS
Planer und Architekt - SRL
Luisenstraße 33
6000 Frankfurt 1
Telefon 069 - 498 00 08
Mai 1985

Grünplanung
Prof. Klaus Eberhard - Partner
Am Dornbusch 12 / 6000 FFM 1
T. 069 / 56 79 97