Ordnungsmaßnahmen:
Zu beseitigende Gebäude gem. §10(1) StBauFG

Bebauungsplan 50A

Zeichenerklärung

Grenze des Geltungsbereiches

Baugrenze
Baulinie
Markierung beim Wechsel von Baulinie zu Baugrenze
gestaffelte Gebäudeflucht, Frontlänge ohne Versprung: max. 8,00m; Versprung min. o,50m.
Firstrichtung

WA Allgemeines Wohngebiet
WB Besonderes Wohngebiet
z.B.: II Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse
z.B.: 1,2 GFZ = Geschoßflächenzahl
z.B.: 0,6 GRZ = Grundflächenzahl
g geschlossene Bauweise
a abweichende Bauweise gem. § 22(4) BauNVO: einseitige Grenzbebauung vorgeschrieben
P Öffentlicher Parkplatz
Ga Fläche für Garagen
GSt Fläche für Gemeinschaftsstellplätze
Öffentliche Verkehrsfläche
Kinderspielplatz
private Freifläche
Gemeindebedarfsfläche
Schule für Erwachsenenbildung
z.B. Pflanzgebot für hochstämmigen Laubbaum; Arten nebenstehend, eingetragener Standort verbindlich!

Besondere Festsetzung:

F.H. = max. Firsthöhe des Eckgebäudes = o,60 m tiefer als die vorhandene Walmtraufe. Wird das vorh. Walmdach in ein Satteldach abgeändert so ist die max. Firsthöhe des Eckgebäudes auf 1,50 m tiefer als der benachbarte First festgelegt.
Es ist für beide Gebäude die gleiche Dachneigung vorgeschrieben!

Festgesetzte Baumarten:

Aesculus hippocastanum (gewöhnliche Rosskastanie)
Acer pseudo platanus (Bergahorn) oder Acer plataneides (Spitzahorn)
wahlweise Sorbus aucuparia (Eberesche) oder Juglans regia (Wallnussbaum)

SONSTIGE DARSTELLUNGEN:

vorhandene Gebäude

Grenze des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes

Textliche Festsetzungen (§9 Abs.1 und 4 BBauG i.V.m. BauNVO u.§118 HBO)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9(1) BBauG i.V.m. BauNVO

1. Bauliche Nutzung

(1) Tabelle: Art und Maß der baulichen Nutzung

Gebietsbezeichnung	Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse		GRZ	GFZ	Bauweise
1	WA	II+D	1)	0,4	1,0	g
2	WB	II+D	1)	0,6	1,2	a
3	WB	II+D	1)2)	0,6	1,0	g

1) siehe Punkt 3 der Planungsrechtl. Festsetzungen
2) Tiefgaragen ebenerdig vorgelagerte Nebenräume werden nicht auf die Anzahl der zul. Vollgeschosse angerechnet.

(2) Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die gemäß § 4(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung oder sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe zur Kleintierhaltung werden ausgeschlossen.

Besonderes Wohngebiet (WB) (hier Gebiet 2 und 3)

Die gem. § 4a(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsstätten und Tankstellen) werden ausgeschlossen. Aufgrund von § 4a(4) BauNVO sind oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig. Ausnahmsweise können Büros oder Praxen zugelassen werden, wenn mind. 50 % der Geschoßfläche des Gebäudes als Wohnungen genutzt werden.

(3) Maß der baulichen Nutzung

Das Dachgeschoß darf als Vollgeschoß gem § 2(4) HBO ausgebaut werden, wenn die zulässige Geschoßfläche nicht überschritten wird. Bei der Ermittlung der Grundflächen bleiben Garagen und überdachte Stellplätze unberücksichtigt (§ 21a(3)BauNVO). Tiefgaragen die mit anders genutzten Gebäuden überbaut sind, bleiben bei der Ermittlung der Zahl der Vollgeschosse und der Geschoßflächen unberücksichtigt (§ 21a (1) + (4) BauNVO).
Garagen, die in das Gebäude integriert sind, bleiben bei der Berechnung der Geschoßfläche unberücksichtigt (§ 21a (4) BauNVO). In diesem Falle werden nur die über der integrierten Garage eingerichteten Geschosse auf die Geschoßfläche angerechnet.

(4) Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(5) Garagen und Stellplätze

Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und an das Hauptgebäude anzugliedern bzw. baulich in dieses einzubeziehen.

Stellplätze können außerhalb der überbaubaren Fläche angelegt werden.

2. Bauweise

Im Gebiet 2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt gem. § 22(4) BauNVO: einseitige oder beidseitige Grenzbebauung entspr. der historisch geprägten Hofform.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN GEMÄSS § 9(4) BBauG i.V.m. § 118 HBO

1. Abstände und Abstandsflächen

(1) Zur Wahrung der erhaltenswerten städtebaulichen Eigenart der Altstadt sind geringere als die in §§ 7 und 8 HBO vorgeschriebenen Maße für Bauwiche, Abstände und Abstandsflächen zulässig.

(2) Zulässig ist eine Verringerung der Abstände und Abstandsflächen auf die Hälfte der Maße. Das Mindestmaß des Abstandes und die Mindestbreite der Abstandsfläche beträgt jedoch 5 m.

(3) Bei der Berechnung der Wandlängen zählen Gebäude oder Gebäudeteile bis zu einer Wandhöhe von 4 m nicht mit.

(4) Die Abstände und Abstandsflächen von Gebäuden, die sich an Verkehrsflächen gegenüberliegen, ergeben sich aus der jeweiligen Breite der Verkehrsflächen; das Gleiche gilt für Abstände und Abstandsflächen von Gebäuden zu sonstigen baulichen Anlagen.

(5) Zur ausreichenden Belichtung von Wohnräumen, die zum dauernden Aufenthalt bestimmt sind, ist vor den hierzu notwendigen Fenstern ein Lichteinfallswinkel von mind. 45° freizuhalten.

(6) Bei Erhaltung bestehender Gebäude werden die Bestimmungen der §§ 7 und 8 HBO nicht angewendet.

2. Baugestaltung

(1) Solaranlagen:
Wegen der Störung des typischen Stadtbildes, das wesentlich durch die steilen Ziegeldächer geprägt ist, sollen keine großformatigen, spiegelnden Sonnenkollektoren auf den Dächern angebracht werden.
Ausnahmen sind möglich auf Dachflächen, die von öffentlichen Flächen aus nicht einsehbar sind.

(3) Dachform
Vorgeschrieben sind geneigte Dächer; der Neigungswinkel liegt zwischen 50° und 70°. Bei im Zusammenhang errichteten Hausgruppen sind ausnahmsweise min. 40° zulässig.

(4) Im übrigen wird auf die geltenden Vorschriften der "Satzung der Stadt Dietzenbach über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen zur Erhaltung der Eigenart des Orts- und Landschaftsbildes im Bereich 'Alte Ortsmitte' - Teilbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes", beschlossen durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach am 8.11.1979 verwiesen.

LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 4 HENatG + §9 Abs.1, Nr.25)

1. Gestaltung der privaten Grundstücksfreiflächen

(1) Grundstücksgrenze:
Die Baugrundstücke sind in einem Abstand von 2 m entlang der Grundstücksgrenze von topographischen Veränderungen freizuhalten.

(2) Pflanzgebote/Bäume:
Pflanzgebote gem. § 9(1) Nr. 25 BBauG sind im B-Plan durch Symbole dargestellt. Die vorgeschriebenen Arten sind der Tabelle in der Zeichenerklärung zu entnehmen.

Im übrigen ist pro 80 m² Grundstücksfreifläche mind. 1 hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Bäume mit einem Stammumfang über 60 cm, gemessen in 1 m Höhe über Geländeoberkante, sind zu erhalten.

(3) Grundstücksfreiflächen:
Der Grundstückszugang, die Garagenzufahrt und eine Terrassenfläche von max. 25 m² dürfen mit wasserundurchlässigem Belag befestigt werden. Mindestens 50 % der Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Alle übrigen Flächen dürfen nur mit wasserdurchlässigem Belag befestigt werden.

(4) Begrünung von Flachdächern:
Flachdächer über eingeschossigen Gebäudeteilen sind zu begrünen. Kübelpflanzen und Pflanztröge sind erlaubt.

BEBAUUNGSPLAN 50 A

mit Landschaftsplanerischen Festsetzungen

ALTE ORTSMITTE - GEBIET
WESTL. DER DARMSTÄDTER STRASSE
ZWISCHEN BORNGASSE + EV. KIRCHE
STADT DIETZENBACH

M 1:500

0 10 20 40 60 80 100

Übersichtsplan M.=1:5000

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskataster übereinstimmen.
Der Gebäudebestand ist auf vollständige Darstellung in der Flurkarte örtlich nicht überprüft worden.

Verfahren

Aufstellung beschlossen durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach in ihrer Sitzung

vom: 14. 9. 1979

gez. Dr. Keller
Bürgermeister — Siegel

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

von: 7. 2. 1983 bis: 8. 3. 1983

gez. Dr. Keller
Bürgermeister — Siegel

Beschlossen als Satzung gemäss § 1o BBauG durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach in ihrer Sitzung

vom: 29. 4. 1983

gez. Dr. Keller
Bürgermeister — Siegel

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

gez. Pilz VR
Katasteramt, am 25. 4. 1983 — Siegel

Genehmigungsvermerk des Regierungspräsidenten gem. § 11 BBauG

Genehmigt mit Vfg. vom 9. Juni 1983
Az. V/3 – 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 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

Gesetzliche Grundlagen:
Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.8.1976 (BGBl. I S.2256), zuletzt geändert durch Art. I des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6.7.1979 (BGBl. I S.949)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.9.1977 (BGBl. I S.1763)
§ 4 der Hessischen Gemeindeordnung vom 3o.8.1976 in Verbindung mit § 118 der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 7.9.1976.

Änderungen

6.1.1983

PLANENTWURF:
StadtBauPlan DARMSTADT
WILHELM-LEUSCHNER-STR 6
10. 4. 1982

75/95