



NUTZUNGSTABELLE

Table with 7 columns: Baugbiet, Art der baulichen Nutzung, Geschossigkeit, GZ Grundflächenzahl, GZ Geschossflächenzahl, Bauweise, Dichtart, Dachneigung, max. Traufhöhe. Row 1: 1 WA (11) 0,3 0,8 g 50 50-70° 6,0 m

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.127)
- Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833)
- Verordnung der Hessischen Landesregierung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 (GVBl. I S. 192)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 01.04.1981 (GVBl. I S. 66)
- Hessische Bauordnung in der Fassung vom 16.12.1977 (GVBl. 1978 I S.2)

I. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB
WA: Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO ausgeschlossen.
WB: Besonderes Wohngebiet § 4a BauNVO
Die gemäß § 4a BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß §§ 9 (1) 1 BauGB und 16 BauNVO
- Vollgeschosse: Auf überbaubaren Flächen, für die 2 Vollgeschosse festgesetzt sind, ist ausnahmsweise ein 3. Vollgeschoss im Dachraum zulässig, wenn die zulässige GZ nicht überschritten wird.
- Höhe der baulichen Anlagen: Geschöszahl Traufhöhe max. 6,0 m

3. Bauweise gemäß § 22 BauNVO
In den Baugebieten 1, 2 und 5 besteht die geschlossene Bauweise. Im Baugebiet 3 und 4 besteht gemäß § 22 (4) BauNVO die abweichende Bauweise. Hier: einseitige Grenzbebauung, vgl. zeichnerische Darstellung durch Baulinie. Im Baugebiet 5A besteht ebenfalls die abweichende Bauweise. Hier: Innerhalb der überbaubaren Fläche besteht die geschlossene Bauweise, vgl. zeichnerische Darstellung durch Baulinie.

4. Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 (1) 2 BauGB
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Hof- und Gartenflächen anzulegen.

5. Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) 4 BauGB und §§ 12, 19 (4), 21a BauNVO
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Die über die im B-Plan ausgewiesenen Flächen hinaus notwendigen Anlagen für den privaten, ruhenden Verkehr sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen möglich und können als offene Stellplätze oder car-ports ausgeführt werden, die entsprechend den landschaftsplanerischen Festsetzungen zu begrünen sind. Werden sie in das Gebäude integriert, so ist die Fläche der Anlage gemäß § 21a (4) 3 BauNVO nicht auf die zulässige Geschöszfläche anzurechnen.

6. Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) 12 BauGB
Die durch Planzeichen WM gekennzeichneten Wohnwege sind als Mischverkehrsflächen anzulegen. Fußwege und Parkierungsflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Wegedecke auszuführen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN GEMÄß § 118 HGO

1. Abstände und Abstandsflächen
Zur Wahrung der erhaltenen städtebaulichen Eigenart der Altstadt sind ausnahmsweise nach § 118 (1) 6 HGO geringere als die in den §§ 6, 7 und 8 HGO vorgeschriebenen Maße für Baulinien, Abstände und Abstandsflächen zulässig, wobei zur ausreichenden Belichtung von Wohnräumen, die zum dauernden Aufenthalt bestimmt sind, vor den hierzu notwendigen Fenstern ein Einfallswinkel von mind. 45 Grad freizulassen ist.
2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Garagen und Stellplätze) gemäß § 118 (1) 4 HGO
Garagen sind in das Hauptgebäude zu integrieren. Offene car-ports sind in Holz oder Stahl zulässig und mit Schling- und Rankpflanzen einzuzugrünen.

3. Festsetzungen für Außenanlagen gemäß § 118 (1) 5 HGO
- pro 50 qm Grundstücksfreifläche ist mindestens 1 hochstämmiger Laubbau, vorzugsweise Obstbaum zu pflanzen (siehe Artenliste).
- Zugänge, Stellplätze und andere nicht bepflanzte Flächen, die sich an die öffentliche Verkehrsfläche anschließen, sind in Abstimmung mit deren Gestaltung herzustellen.
Eine geschlossene Asphalt-, bzw. Betondecke ist nicht zulässig. Für die Befestigungsfläche incl. Tragschicht muß gem. Herstellerangaben eine Speicherfähigkeit von mindestens 20 l/qm nachgewiesen sein. Mögliche Materialien: Okopflaster, Porneisteine. Alternativ: Grasplaster, Rasengittersteine, breitfugig verlegtes Pflaster. Dabei dürfen PKW-Stellplätze und Zufahrten eingeschlossen, max. 25% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche befestigt werden. Mindestens 75% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind als Vegetationsfläche zu gestalten.

III. LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 4 HGO UND § 9 (1) 25 BAUGB UND § 9 (1) 20 BAUGB

1. Gestaltung der privaten Grundstücksfreiflächen
Standortrechte, heimische Laubgehölze (siehe Liste A und B) bzw. heimische Stauden sind zu verwenden. Die Verwendung von Konifern (Tanne, Fichte, Kiefer, Lebensbaum u.ä.) ist nicht zulässig.

- Liste A: Bäume
Acer campestre, Acer platanoides, Carpinus betulus, Fraxinus excelsior, Prunus avium, Prunus padus, Quercus robur, Sorbus aucuparia, Tilia cordata, Tilia platyphyllos
Liste B: Sträucher
Carpinus betulus, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Euonymus europaeus, Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum, Prunus spinosa, Sambucus nigra, Sambucus racemosa, Viburnum lantana, Viburnum opulus

- Feldahorn, Spitzahorn, Hainbuche, Esche, Vogel-Kirsche, Trauben-Kirsche, Stieleiche, Eberesche, Winterlinde, Sommerlinde
Hainbuche, Hartrieel, Hasel, Pfaffenhütchen, Liguster, Gemeine Heckenkirsche, Schlehe, Holunder, Trauben-Holunder, wolliger Schneeball, Gemeiner Schneeball

Pflanzqualität
Bäume: 3 x verpflanzte Hochstäme, Stammfuß 16-18 cm
Sträucher: 3 x verpflanzte Heister, 100-150 cm

Gartenzone gemäß § 9 (1) 25 BAUGB

Pro Grundstück ist je ein firstüberschreitender Laubbau der Liste A oder ein hochstämmiger Obst- oder Nußbaum zu pflanzen und zu pflegen. Die Einfriederung der rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind als Hecken, als in Hecken geführte Maschendrahtzäune oder als Staketenzäune zulässig.
Fassadengestaltung gemäß § 9 (1) 25 BAUGB
Für die Fassadengestaltung, gemäß Pflanzgebot, werden folgende Kletterpflanzen empfohlen:
- Schlinger/Ranker (Kletterhilfe erforderlich): Clematis in Sorten, Lonicera in Sorten, Polygonum Aubertii, Mysteria sinensis
- Selbstklimmer: Hedera helix, Parthenocissus in Sorten, Hydrangea petiolaris
- Efeu, Wilder Wein, Kletterhortensie

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20 BAUGB
Das Dachflächenmoss ist zur Entnahme für sekundäres Brauchwasser oder zur Befestigung der Gartenfläche über eine Zisterne in das Entwässerungssystem zu leiten. Die Zisternen zur Gartenbewässerung sind wasserundurchlässig anzulegen. Sie sind aus Sicherheitsgründen abzudecken. Ein regelmäßiger Wasseraustausch hat zu erfolgen, um Fäulnisprozessen und Keimbildungen vorzubeugen.

2. Spielplatz gemäß §§ 9 (1) 20 und 25 BAUGB

Baumplantagen, gemäß Pflanzgebot, sind als hochstämmige Obstbäume auszuführen. Bei Strauchpflanzungen sind die Gehölze der Liste B zu verwenden, mit Ausnahme der mit * gekennzeichneten giftigen Gehölze.
Baumreihe an der Nordseite: Alnus cordata, ital. Erle
Spielplatz: Malus in Sorten, Apfelbaum, Prunus in Sorten, Kirsche, Pflaume, Birne
Fußweg zum Spielplatz: Pyrus calleryana, chinesische Wildbirne, "Chanticleer"

Hegeflächen sind als wassergebundene Wegedecke auszuführen.

3. Empfehlungen und Hinweise gemäß § 9 (6) BAUGB

- Die Größe und Beschaffenheit des Kinderspielplatzes richtet sich nach den Vorschriften der Kinderspielplatz VO vom 29.07.1977 (Gesetz- und Verordnungsblatt Land Hessen, Nr. 19, Teil I, 11.8.1977, S. 349) Unfallvorschriften sind zu beachten.
Der Spielplatz ist für Kinder von 6-12 Jahren gemäß DIN 18034 "Spielplätze für Wohnanlagen" auszubilden. Spielgeräte sind nur aus Holz zulässig.

- Gemäß § 3 der Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen, Wasserwerke Hintermark, Patershausen, Martinsee, Jügesheim und Dietzenbach des Zweckverbandes Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach vom 12.07.1985 ist der Einsatz chemischer Pflanzenschutz und Düngemittel verboten.
Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIB der Trinkwassergewinnungsanlagen "Wasserwerke Hintermark, Patershausen, Martinsee, Jügesheim und Dietzenbach" des Zweckverbandes Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach. Die Schutzgebietsverordnung vom 12.07.1985 ist zu beachten.

- Das Haus Schafergasse 3 ist als Kulturdenkmal eingestuft. Die an das Plangebiet angrenzende Häuserzeile östlich der Schafergasse ist als Gesamtanlage in der Denkmaltopographie ausgewiesen.
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 (3) DStG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Außenstelle Darmstadt, Schloß/Glockenbau zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs.3 DStG). Die Anzeigepflicht ist in zu erstellende Baugenehmigungen aufzunehmen. Die mit Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu befehlen.

- Für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gilt im Bereich "Alte Ortsmitte" der Stadt Dietzenbach eine Gestaltungsatzung zur Stadt-sanierung, deren räumlicher Geltungsbereich den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes einschließt. Die dort getroffenen Festsetzungen sind zu beachten.

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

Offenbach/Main, den 31.01.1991
Der Landrat des Landkreises Offenbach, Katasteramt

Bearbeitet durch StadtBauplan, Darmstadt
Darmstadt, den

Aufstellung beschlossen durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach in ihrer Sitzung vom 19.10.1979

Dietzenbach, den 18.07.91

Die 1. Bürgeranhörung hat stattgefunden am 24. August 1988

Die 2. Bürgeranhörung hat stattgefunden am 13. Februar 1990

Offenlage beschlossen durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach in ihrer Sitzung vom 18.05.1990

Dietzenbach, den 18.07.91

Abstimmung mit den Nachbargemeinden, Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Offenlage in der Zeit

vom 02.07.1990 bis 02.08.1990

Dietzenbach, den 18.07.91

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

vom 01.03.91

Dietzenbach, den 18.07.91

Genehmigungsvermerk des Regierungspräsidenten
Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht. Verfügung vom 05.11.91. Az. IV/34-51d/04/01 Dietzenbach 108

Dieser Bebauungsplan ist als Satzung bekanntzumachen

Dietzenbach, den 15.11.1991

Der Bebauungsplan hat Rechtskraft erlangt

am 23/24.11.91

Stadt Dietzenbach

"Block 50 C, Alte Ortsmitte-Gebiet südlich der Bahnhofstraße zwischen Schafergasse und Darmstädter Straße (nördl. Teil)"



Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Table with 3 columns: Datum, Änderungen, Bearbeiter. Multiple empty rows for recording changes and signatures.

Scale 1:500, graphical scale bar (0, 5, 10, 20, 30, 50), StadtBauplan Darmstadt Jan. 1991