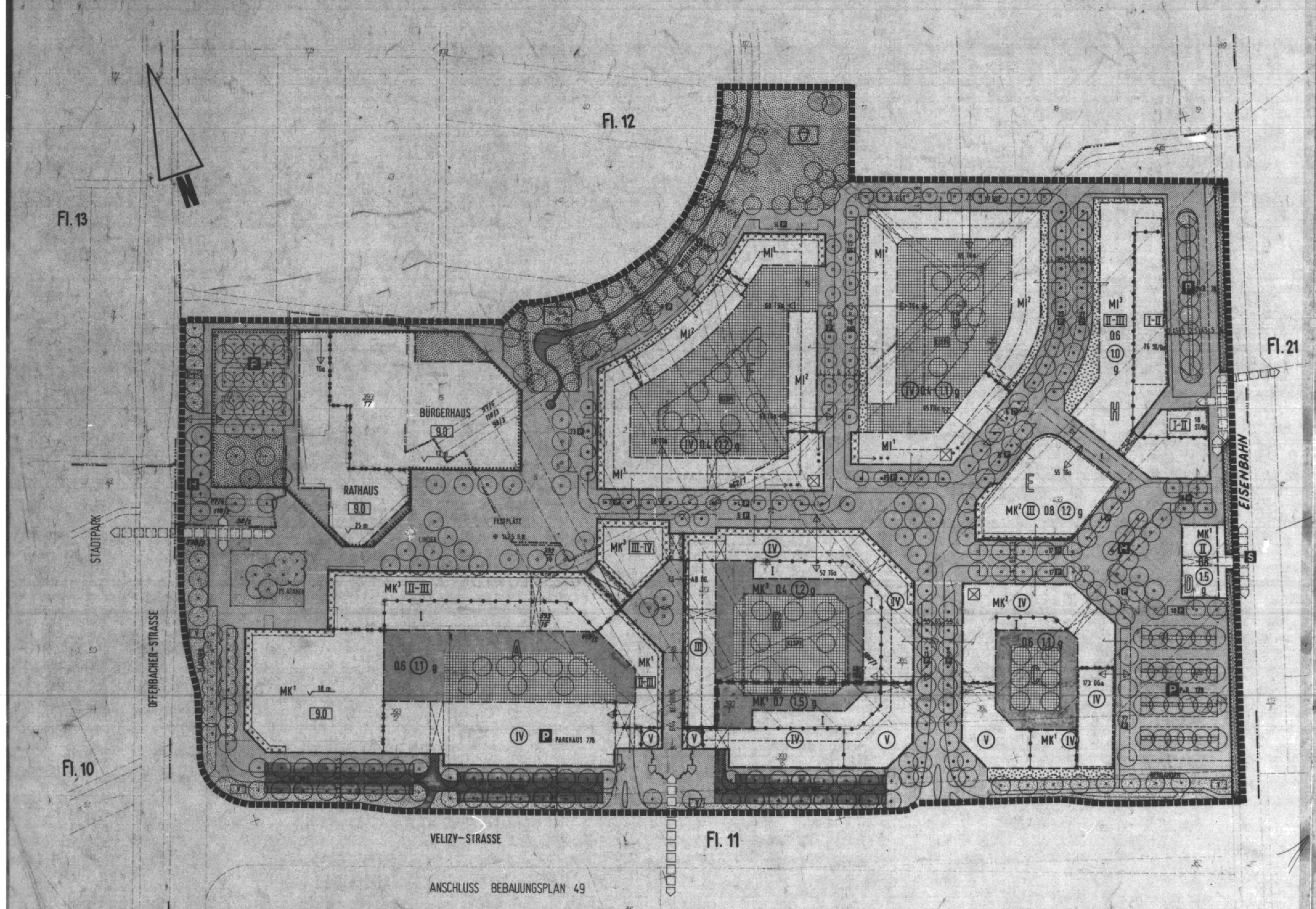
BEBAUUNGSPLAN 51



LEGENDE

Zeichen	Erläuterung
MK1	Kerngebiet (§7 BauNVO), hier: Ausschluß von Nutzungen gem. §7(2)Nr.3u.7 BauNVO, siehe Festsetzung 1.1
MK2	Kerngebiet (§7 BauNVO), hier: Ausschluß von Nutzungen gem. §7(2)Nr.3u.5 BauNVO, Wohnungen ab 3. Vollgeschoß zulässig, siehe Festsetzung 1.2
MK3	Kerngebiet (§7 BauNVO), hier: Ausschluß von Nutzungen gem. §7(2)Nr.3u.5 BauNVO, Wohnungen ab 2. Vollg. zul., ab einschl. 3. Vollg. zwingend, siehe Festsetzung 1.3
MI1	Mischgebiet (§6 BauNVO), hier: Im Erdgeschoß Ausschluß von Nutzungen gem. §6(2)Nr.1,4,6u.7 BauNVO, ab 2. Vollg. Wohnungen zwingend, siehe Festsetzung 1.4
MI2	Mischgebiet (§6 BauNVO), hier: Ausschluß von Nutzungen gem. §6(2)Nr.2,3,4,5,6u.7 BauNVO, siehe Festsetzung 1.5
MI3	Mischgebiet (§6 BauNVO), hier: Ausschluß von Nutzungen gem. §6(2)Nr.2,3,5,6u.7 BauNVO, Wohnungen ab 3. Vollgeschoß zulässig, siehe Festsetzung 1.6
	Flächen für den Gemeinbedarf §9(1)Nr.5 BBauG, siehe Festsetzung 4.1
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze §17(4) BauNVO
II-III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- bzw. Höchstgrenze §17(4) BauNVO
(IV)	Zahl der Vollgeschosse zwingend §17(4) BauNVO
0.4	Grundflächenzahl (§§16,17und19 BauNVO), siehe Festsetzungen 1.8, 1.9 und 1.11
(1.2)	Geschoßflächenzahl (§§16,17und20 BauNVO), siehe Festsetzungen 1.7, 1.8, 1.9 und 1.10
9.0	Baumassenzahl(§§16,17und21 BauNVO)
g	geschlossene Bauweise §22(3) BauNVO, siehe Festsetzung 2.2
	Baulinie §23(2) BauNVO, siehe Festsetzung 2.1
	Baugrenze §23(3) BauNVO, siehe Festsetzung 2.1
	Grenze von Nutzungsart u. Nutzungsmaß
	Grenze von unterschiedlichem Nutzungsmaß, hier: Anzahl der Vollgeschosse
	öffentliche Verkehrsfläche einschließlich Fuß-und Radwege, Platzflächen und Stellplätze, siehe Festsetzung 3.3
	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenbegrenzungslinie, hier: Wohn- und Einkaufsstraßen, siehe Festsetzung 5.1
	nicht überbaubare Grundstücksfläche, hier: private Verkehrsfläche, siehe Festsetzung 6.3 und Hinweis
f	Fahrrecht für Busse und Anlieger
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen, s. Festsetz. 6.2
	Arkaden, siehe Festsetzung 6.1 und Vorschrift 4
**	Schaufenstergebot siehe Vorschrift 1.3
	Durchgang, Durchfahrt, lichte Höhe mind. 3,5m
	Passage, lichte Höhe mind. 5m
P P+R 170	öffentliche Parkplätze besonderer Zweckbestimmung, hier: P+R Parkplätze mit Angabe der Anzahl
P P12	sonstige öffentliche Parkplätze mit Angabe der Anzahl, siehe Festsetzung 3.3
	Fl. für Tiefgaragen (TGa), s. Festsetzung 3.2 u. Fl. für Gemeinschaftsstellplätze (GST)u. Gemeinschaftsgaragen(GGa)
	Zu- und Ausfahrten der Tiefgaragen bzw. Parkhaus, siehe Festsetzung 3.1
	Hinweis auf zum Grundstück gehörende Parkplatzflächen
S H	Haltestelle des öffentlichen Nahverkehrs, S: S-Bahnhof, H: Bushaltestelle
	Fußgängerüberführung
	Fußgängerunterführung
	nicht überbaubare Grundstücksfläche, hier: private, nicht eingefriedigte Grünfläche, siehe Festsetzung 7.1
	nicht überbaubare Grundstücksfläche, hier: private Grünfläche im Innenhof, siehe Festsetzung 7.2
	vorhandene öffentliche Grünflächen §9(1)Nr.15 BBauG
	geplante öffentliche Grünflächen §9(1)Nr.15 BBauG
	Schutzbereich entlang Bieberbach, siehe Festsetzung 7.5
	Wasserfläche, siehe Festsetzung 7.5
	Parkanlage
	öffentlicher Kinderspielplatz
KISPI	privater Kleinkinderspielplatz
	vorhandene Bäume mit Artangabe, siehe Festsetzung 7.6
	Baumpflanzung zwingend, hier: Platane = Platanus x hybrida, siehe Festsetzungen 7.7 und 7.8
	Baumpflanzung zwingend, hier: Krimlinde = Tilia euchlora, siehe Festsetzungen 7.7 und 7.8
	Baumpflanzung zwingend, hier: Bergahorn = Acer pseudoplatanus, siehe Festsetzungen 7.7 und 7.8
	Baumpflanzung zwingend, hier: Baumhasel = Corylus colurna, siehe Festsetzungen 7.7 und 7.8
	Baumpflanzung zwingend, hier: Robinia pseudoacacia neo-mexicana, siehe Festsetzungen 7.7 und 7.8
	Baumart nach Liste, siehe Festsetzung 7.9
V	Verkehrsgrün, siehe Festsetzung 7.3
	Schutzpflanzung, siehe Festsetzung 7.4
142.5 NN	Höhenfestlegung in m über NN der öffentlichen Platzflächen siehe Festsetzung 8.3
12m	Höhenfestlegung der Gebäude in m über Platzflächen, siehe Festsetzung 8.3
	Stützmauer
	gestalterisch hervorzuhebende Blockecken
C	Bezeichnung der Teilbaugebiete
	Grundstücksgrenzen (vorgeschlagene)
	Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
gem. § 9 BBauG

1. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr.1 BBauG

1.1 In dem mit MK^1 gekennzeichneten Kerngebiet sind die Nutzungen gem. § 7 (2) Nr.3 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) und § 7 (2) Nr.7 BauNVO (Wohnungen) ausgeschlossen. Die Ausnahmen gem. § 7 (3) BauNVO sind unzulässig.

1.2 In dem mit MK^2 gekennzeichneten Kerngebiet sind die Nutzungen gem. § 7 (2) Nr.3 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) und § 7 (2) Nr.5 BauNVO (Tankstellen) ausgeschlossen. Wohnungen sind ab einschließlich dem 3. Vollgeschoß zulässig § 7 (2) Nr.7 BauNVO. Die Ausnahmen gemäß § 7 (3) BauNVO sind unzulässig.

1.3 In dem mit MK^3 gekennzeichneten Kerngebiet sind die Nutzungen gemäß § 7 (2) Nr.3 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) und § 7 (2) Nr.5 BauNVO (Tankstellen) ausgeschlossen. Wohnungen sind ab einschl. 2. Vollgeschoß zulässig § 7 (2)Nr.7 BauNVO. Ab einschl. 3. Vollgeschoß sind Wohnungen zwingend vorgeschrieben. Die Ausn. gem. § 7 (3) BauNVO sind unzulässig.

1.4 In dem mit MI^1 gekennzeichneten Mischgebiet sind im Erdgeschoß ausschließlich Nutzungen gem. § 6 (2) Nr.2 BauNVO (Geschäfts- und Bürogebäude), § 6 (2) Nr.3 BauNVO (Einzelhandelsbetriebe) und § 6 (2) Nr.5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen) zulässig. Ab einschl. 2. Vollgeschoß sind ausschließlich Wohnungen zulässig § 6 (2) Nr.1 BauNVO in Verb. mit § 1 (7) Nr.1 BauNVO.

1.5 In dem mit MI^2 gekennzeichneten Mischgebiet sind ausschl. Nutzungen gem. § 6 (2) Nr.1 BauNVO (Wohngebäude) zulässig. Die Ausnahmen gem. § 6 (3) BauNVO sind unzulässig.

1.6 In dem mit MI^3 gekennzeichneten Mischgebiet sind Nutzungen gem. § 6 (2) Nr.4 BauNVO (sonstige Gewerbebetriebe) zulässig. Ab einschließlich dem 3. Vollgeschoß sind auch Wohnungen zulässig § 6 (2) Nr.1 BauNVO in Verb. mit § 1 (7) Nr.1 BauNVO.

1.7 Zur Ermittlung der Geschoßflächenzahl wird nach § 21a (4) BauNVO die Fläche der Garagen nicht zur Geschoßfläche angerechnet.

1.8 Garagen werden ohne Anrechnung ihrer Grundfläche auf der zulässigen Grundfläche zugelassen. §21a (3) BauNVO.

1.9 Flächenanteile von außerhalb des Baugrundstücks festgelegten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 (1) Nr.22 BBauG werden zur zul. Grundstücksfl. hinzugerechnet § 21a (2) BauNVO.

1.10 Gem. § 17 (10) BauNVO werden die Höchstwerte des § 17 (1) BauNVO in dem nordwestlichen Baublock des Mischgebietes überschritten.

1.11 Gem. § 17 (10) BauNVO werden die Höchstwerte des § 17 (1) BauNVO in dem Mischgebiet entlang der Bahn überschritten.

2. Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr.2 BBauG

2.1 Baulinien und Baugrenzen können nach § 23 (2) u. (3) BauNVO geringfügig überschritten werden.

2.2 Die Bauweise ist im Plan als geschlossene Bauweise gekennzeichnet § 22 BauNVO.

3. Flächen für Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4 in Verb. mit § 9 (1) Nr.25 BBauG

3.1 Die Anordnung der Zu- und Ausfahrten der Tiefgaragen ist in einem Bereich von 5m beidseitig des eingezeichneten Symbols zulässig.

3.2 Die Tiefgaragendecken sind mit mindestens o,5m Erdüberdeckung anzulegen und gärtnerisch zu gestalten.

3.3 Als Schutzpflanzung zwischen den Pkw-Stellplätzen sind bei Senkrecht- und Schrägaufstellung in der Reihe 4 Stellplätze und ein Hochstamm mit Baumscheibe und erhöhtem Pflanzbeet vorzusehen. Diese Festsetzung gilt nicht für die P+R Parkplätze, deren Bepflanzung gesondert dargestellt ist.

4. Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 (1) Nr.5 BBauG

4.1 Die Flächen für den Gemeinbedarf sind im Plan mit Festsetzung der Nutzungsart eingetragen.

5. Verkehrsflächen, sowie Verkehrsflächen besonderer Bestimmung gem. § 9 (1) Nr.11 BBauG

5.1 Die im Plan durch ihre Begrenzungslinie besonders dargestellten Wohn- und Einkaufsstraßen dienen in erster Linie für den Fußgängerverkehr, sie sind jedoch befahrbar. Parkplätze sind nur nach ihrer Anzahl festgelegt, die Festlegung ihrer Lage ist nach gestalterischen Gesichtspunkten vorzunehmen.

6. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen gem. § 9 (1) Nr.21 BBauG

6.1 Die Arkaden sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten

6.2 Die im Plan besonders gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

6.3 Die privaten Verkehrsflächen in den Blockinnenhöfen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anwohner und Betreiber der Gewerbeeinrichtungen zu belasten.

7. Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr.25 BBauG und § 39b (8) BBauG

7.1 Die im Plan besonders dargestellten privaten, nicht eingefriedigten Grünflächen dürfen weder mit totem noch lebendem Material eingefriedigt werden. Sie sind mit einheimischen Sträuchern, Stauden oder Gräsern zu begrünen.

7.2 Die im Plan besonders gekennzeichneten privaten Grünflächen in Innenhöfen sind je 8ooqm Freifläche mindestens mit einem Baum zu bepflanzen, siehe Festsetzung 7.9.

7.3 Die als Verkehrsgrün gekennzeichneten Flächen sind durch einheimische Strauchpflanzungen zu begrünen.

7.4 In den als Schutzpflanzung gekennzeichneten Flächen besteht die Pflicht zur Anpflanzung einer mehrreihigen Schutzpflanzung aus einheimischen Gehölzen, die entspr. ihrer maximalen Endwuchshöhe im Falle eines Umstürzens nicht in das Lichtraumprofil der Bahn reichen können. Eine dauerhafte Einfriedigung entlang der Bahngrenze ist zu errichten und zu unterhalten.

7.5 In dem als Schutzbereich für den Bieberbach gekennzeichneten Bereich sind das vorhandene Bachbett und die vorhandene Vegetation so weit wie möglich zu erhalten. Es sollen nur standortgemäße Stauden, Sträucher u. Bäume gepflanzt werden.

7.6 Die im Plan gekennzeichneten vorhandenen Bäume sind zu erhalten.

7.7 Die durch Zeichnung festgesetzten Bäume innerhalb des öffentlichen Straßenraums und der benachbarten Bereiche sind entsprechend der angegebenen Art zu pflanzen und zu erhalten.

7.8 Die durch Zeichnung festgesetzten Bäume in den öffentlichen Grün- und Platzflächen und privaten Grünflächen sind entsprechend der angegebenen Anzahl zu pflanzen und zu erhalten. Die genauen Standorte sind nach gestalterischen Gesichtspunkten festzulegen.

7.9 Soweit nicht besonders gekennzeichnet wird empfohlen die folgenden Bäume zu pflanzen: Spitzahorn-Acer platanoides, Bergahorn-Acer pseudoplatanus, Sandbirke-Betula verrucosa, Waldkiefer-Pinus silvestris, Platane-Platanus x hybrida, Traubeneiche-Quercus petraea, Stieleiche-Quercus robur, Robinien in Sorten-Robinia pseudoacacia, Linden in Arten-Tilia spec.

8. Die Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 9 (2) BBauG

8.1 Bei Wohnungen im Erdgeschoß darf die Oberkante Fußboden nicht mehr als 1,2m über Oberkante Straßenmitte und nicht weniger als o,5m über Oberkante Straßenmitte liegen.

8.2 Die Oberkante Tiefgaragendecke darf nicht höher als o,8m über Geländeoberkante liegen.

8.3 Die Gebäude sind auf die angegebene Höhenlage der Platzflächen abzustimmen (nicht auf die vorhandene Geländehöhe).

9. Besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen gem. § 9 (1) Nr.24 u. § 9 (5) BBauG in Verb. mit § 21 (1) HBO

9.1 Die Bebauung entlang der Bahn (östliche Gebäudeseiten der Teilbaugebiete C,D,E,H) ist durch besondere bauliche Vorkehrungen vor Lärmimmissionen der Bahn und des Gewerbegebietes zu schützen: a) Die Fenster von Aufenthaltsräumen sind als Schallschutzfenster auszubilden, b) bei Wohnungen sind die Grundrisse so auszubilden, daß Treppenhäuser, Küchen und in der Regel höchstens ein Aufenthaltsraum pro Wohnung auf der der Bahn zugewandten Seite zu liegen kommt.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN
gem. § 118 HBO

1. Außenwände

1.1 Die Fassaden sind in hellem Farbton zu gestalten. Eine farbige Gestaltung der Erker, Loggien, Balkone, Bauteile für Sonnenschutz, Fensterrahmen und Türen ist zulässig.

1.2 Die Fassaden sind, soweit nicht eine kleinteilige Parzellierung der Baublöcke vorgenommen wird, vertikal zu gliedern.

1.3 Die im Plan besonders gekennzeichneten Außenwände der Gebäude sind als Schaufenster oder Eingang auszubilden.

1.4 Die Sockelhöhe benachbarter Häuser gleicher Nutzung sind einander anzugleichen.

2. Dächer

2.1 Die Traufhöhe benachbarter Gebäude gleicher Geschoßzahl ist einander anzugleichen.

2.2 Die Dachformen sind hausgruppenweise einheitlich zu gestalten.

2.3 Für die Bebauung entlang der Bahn und Velizystraße sind Flachdächer vorgeschrieben, im übrigen sind Flach- und Satteldächer zulässig, Pultdächer sind nur bei versetzten Geschossen zulässig.

2.4 Die Dachneigung geneigter Dächer soll nicht geringer als 25° sein.

3. Anlagen der Außenwerbung

3.1 Die beabsichtigte Gestaltung der Außenwerbung ist zusammen mit dem Bauantrag einzureichen.

3.2 Die Anlagen der Außenwerbung dürfen nur bis unterhalb der Fensterbrüstung des ersten mit Wohnnutzung ausgewiesenen Geschosses angebracht werden.

3.3 Anlagen der Außenwerbung sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

3.4 Werbeanlagen mit Wechsel- und Blinklicht, bewegliche und überdimensionale Werbeanlagen sind unzulässig.

4. Arkaden

4.1 Die Höhe der Arkaden und der Stützenabstand benachbarter Gebäude ist aufeinander abzustimmen.

4.2 Für die Fassaden in den Arkaden sind Schaufenster vorgeschrieben.

NACHRICHTLICHE FESTSETZUNGEN
gem. § 9 (6) BBauG

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III der Wassergewinnungsanlagen Wasserwerk Dietzenbach des Zweckverbandes Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach.

ALLGEMEINE HINWEISE

Die privaten Verkehrsflächen innerhalb der Baublöcke dienen nur zur Andienung der gewerblichen Einrichtungen, Parkplätze sind unzulässig.

Verfahren

Aufstellung beschlossen durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach in ihrer Sitzung

vom: **27. 6. 1980**

gez. **Dr. Keller**

Bürgermeister — Siegel

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

vom: **11. 1. 1982** bis: **12. 2. 1982**

gez. **Dr. Keller**

Bürgermeister — Siegel

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

vom: **4. 6. 1982**

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 **06. Juli 1982** — Siegel

Genehmigungsvermerk des Regierungspräsidenten

Genehmigt
mit Vfg. vom 4. Okt. 1982
Az. V/3 - 61 d 04/01
Darmstadt, den 4. Okt. 1982
Der Regierungspräsident
Im Auftrag
gez. **Gross**

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BBauG bekanntgemacht

am: **13. 10. 1982**

Gleichzeitig wurde die Offenlegung des genehmigten Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 9 (6) der Hauptsatzung der Stadt Dietzenbach vom **1. 1. 1982** bekanntgemacht. Offengelegt in der Zeit

vom: **25. 10. 1982** bis: **26. 11. 1982**

Der Bebauungsplan hat Rechtskraft erlangt

am: **27. 11. 1982**

gez. **Dr. Keller**

Bürgermeister — Siegel

STADT DIETZENBACH
BEBAUUNGSPLAN 51 NÖRDLICH DER VELIZY STRASSE ZWISCHEN DER OFFENBACHER STRASSE (L 3001) UND BAHN

M. 1:1000

JUNI 1981

Diplomingenieure J. u. E. Rump
6232 Bad Soden, Kastanienhain 38, Tel.o6174/5875

Landschaftsplanung: Büro für Freiraumplanung
Prof. Dipl.-Ing. K. Eberhard + Partner
775o Konstanz, Glärnischstr.8, Tel.o7531/63351
6ooo Frankfurt, Am Dornbusch 12, Tel.o611/567997

155