

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 53/1 "Siedlung für ökologisch orientiertes Bauen südlich des Stiergrabens" 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 "Südlich des Stiergrabens zwischen Kleingartenanlage Schilfläche und Offenbacher Straße"

=====

Der Bebauungsplan wird aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8.12.86 (BGBl. 1 S. 2253) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) in der Fassung vom 15.9.77 (BGBl. 1 S. 1763), zuletzt geändert durch Verordnung vom 26.1.90 (BGBl. 1 S.133ff), aufgestellt.

1. Erläuterungen zum Plangebiet

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfaßt den westlichen Teil des genehmigten Bebauungsplans 53. Er umfaßt die beiden westlichen Baublöcke insgesamt, den östlich angrenzenden Baublock zur Hälfte. Die den Änderungsbereich erschließenden Sammel- und Wohnstraßen liegen außerhalb des Geltungsbereichs. Die Fläche des Gebiets beträgt 2,5ha, es wird z.Z. noch landwirtschaftlich genutzt.

2. Begründung

2.1 Zweck der Planung

Die Notwendigkeit für die Aufstellung des Bebauungsplans ergibt sich aufgrund §166 BauGB, demnach die Gemeinde für den städtebaulichen Entwicklungsbereich unverzüglich Bebauungspläne aufzustellen hat.

Der seit dem 7.7.89 rechtskräftige Flächennutzungsplan des Umlandverbandes weist für dieses Gebiet Wohnbauflächen aus.

Zweck der Änderung ist es, für dieses Teilgebiet planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen, die eine Bebauung ermöglichen, die eher nach ökologischen Zielvorstellungen ausgerichtet ist. Das im genehmigten Bebauungsplan vorgesehene Erschließungssystem und der Zuschnitt der Baublöcke bleiben erhalten, die Art und das Maß der baulichen Nutzung wird nur geringfügig geändert. Die Änderungen beziehen sich vor allem auf die vorgeschriebenen Haustypen (mehr Südorientierung) und Gestaltung der Häuser und Freiflächen.

Der Inhalt des Bebauungsplans wurde mit dem Ökobauverein Dietzenbach abgestimmt.

2.2 Ziele der Planung

2.2.1 Art der Nutzung

Die gesamten Bauflächen des Änderungsbereichs sind als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes werden zwei unterschiedliche Nutzungen ausgewiesen:

a) Wohngebiete, in denen ausschließlich Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zugelassen werden (WA¹). Diese Nutzungsfestsetzung beschränkt sich auf solche Teile des Baugebietes, wo Mehrfamilienhäuser aufgrund der Verkehrerschließung ungeeignet sind, z.B. im Bereich der Wohnstraßen.

Bei der festgesetzten Gartenhofbebauung sind aufgrund der Bauweise ebenfalls nur maximal zwei Wohneinheiten pro Haus zulässig.

b) Wohngebiete, in denen auch Mehrfamilienhäuser zugelassen sind (WA²). Diese Nutzung ist vor allem da erlaubt, wo eine günstige Verkehrerschließung möglich ist: Blockecke, Sammelstraße. In diesem Wohngebiet ist für das Obergeschoß Wohnnutzung zwingend vorgeschrieben, um die Nutzungsmischung Wohnen/Versorgung auf ein verträgliches Maß zu beschränken.

Eine Ladennutzung ist nur zur Versorgung des Nahbereichs zulässig. Soweit möglich sollten die nach Stellplatzsatzung notwendigen Parkplätze nicht auf dem Grundstück ausgewiesen werden, sondern im Umfang der notwendigen Besucher- und Beschäftigtenstellplätze abgelöst werden. Durch die wahrscheinliche Doppelnutzung mit den Besucherstellplätzen der Wohnbebauung reicht das Stellplatzangebot aus, eine unnötige zusätzliche Bodenversiegelung durch Stellplätze kann vermieden werden.

Der Ökobauverein beabsichtigt evtl. auf dem Wohngrundstück westlich der Trafostation ein Gemeinschaftshaus einzurichten. Soweit diese Einrichtung für den Verein finanzierbar ist, bestehen gegen eine solche Nutzung grundsätzlich keine Bedenken.

Im Bereich des Stiergrabens sind entsprechend dem Flächennutzungsplan Grünflächen festgesetzt. Diese Grünflächen enthalten einen Spielplatz (außerhalb des Geltungsbereichs) und einen Fußweg, der den Ortsteil Steinberg mit dem Schrebergartengelände und Wald verbindet.

Ein Kindergarten angrenzend an den Änderungsbereich dient zur Versorgung des Plangebietes und der angrenzenden neuen Wohngebiete.

Eine Grundschule ist im Nahe gelegenen Ortsteil Steinberg vorhanden.

2.2.2 Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung entspricht den durch den Rahmenplan vorgegebenen Werten. Bei der eingeschossigen Bebauung ist es erlaubt, die im Bebauungsplan angegebene Anzahl der Vollgeschosse durch den Ausbau des Dachraums um ein Geschöß zu überschreiten. Durch diese Festsetzung wird eine wirtschaftlichere Ausnutzung der Grundstücke möglich, ohne daß der Charakter der Eingeschossigkeit verloren geht. Durch den Dachausbau darf die zulässige Geschößflächenzahl nicht überschritten werden.

Die nach BauNVO zulässige Grundflächenzahl ist im Bereich der Gartenhofhäuser überschritten. Durch die Südausrichtung der zweigeschossigen Wohnhäuser ist eine ausreichende Belichtung der Wohnungen gewahrt. Durch die vorgeschriebene Traufhöhe der eingeschossigen Zwischenbauten und Firsthöhe der zweigeschossigen Wohnhäuser wird die gegenseitige Verschattung der Grundstücke auf ein vertretbares Maß begrenzt. Soweit Bauherren das zulässige Maß von 0,5 GRZ voll ausnutzen, sollten sie zum Ausgleich Grasdächer vorsehen.

Zur deutlichen Abgrenzung des Stadtrandes zur freien Landschaft ist eine zwingende zweigeschossige Reihenhausbauung entlang des Stiergrabens (westlicher Teil) vorgeschrieben.

Um ein einheitliches Stadtbild zu erhalten, sind die im Bebauungsplan angegebenen Maßzahlen (Sockelhöhe, Traufhöhe, Dachneigung) unbedingt einzuhalten. Dieses gilt besonders im Hinblick auf die aneinandergereihten Kettenhäuser und Gartenhofhäuser.

Wegen der z.T. vorgesehenen kleinteiligen Parzellierung ist die Einhaltung dieser Maße von besonderer Bedeutung, eine Abweichung von diesen Maßen würde zu einer Beeinträchtigung des Stadtbilds führen.

Abweichend zum genehmigten Bebauungsplan werden zusätzlich auch Firsthöhen festgesetzt. Diese Firsthöhen sind so bemessen, daß die nördlich angrenzenden Häuser auch bei Wintersonne nicht voll beschattet sind.

Während im genehmigten Bebauungsplan Nebenanlagen grundsätzlich ausgeschlossen sind, sind im Änderungsplan Gewächshäuser und Gartengerätehütten in begrenztem Ausmaß zulässig. Um das Bild der privaten Hausgartenflächen nicht durch die Gartengerätehütten zu stören, sind sie nur auf der rückwärtigen Grundstücksfläche zulässig, ihr Material und Umpflanzung sind zwingend vorgeschrieben.

2.2.3 Bauweise, Gestaltung der Bebauung und öffentliche Räume

Entsprechend den Zielsetzungen des Rahmenplans sind alle Straßen und Wege durch Bebauung eingegrenzt. Es entstehen einerseits belebte öffentliche Straßenräume und andererseits abgeschirmte zusammenhängende Gartenbereiche.

Zur Gliederung der Straßenräume und Platzflächen sind das Pflanzgebot und die Baulinie von entscheidender Bedeutung.

Geschlossene Wandflächen zum öffentlichen Bereich sind zu verhindern, es sind pro Geschoß mindestens ein Fenster zum öffentlichen Raum vorzusehen.

Um für das zukünftige Baugebiet einen möglichst großen gestalterischen Zusammenhang zu gewährleisten, sind neben den Maßvorschriften auch die Gestaltungsvorschriften unbedingt einzuhalten.

Diese Gestaltungsvorschriften enthalten detaillierte Angaben, damit bei der beabsichtigten kleinteiligen Parzellierung, das Nebeneinander der Häuser verschiedener Bauherren, insgesamt zu einem harmonischen Stadtbild führt. Innerhalb dieser gestalterischen Vorschriften bleibt noch ein ausreichender Spielraum für eine individuelle Gestaltung der Häuser entsprechend den verschiedenen Wünschen der Bauherren. Die benachbarten Bebauungspläne 54, 55 haben ähnliche Vorschriften.

Im Hinblick auf die Verwirklichung ökologischer Zielsetzungen sind eine Reihe von zusätzlichen Ausnahmen zu den Gestaltungsvorschriften des genehmigten Bebauungsplans im Änderungsplan enthalten:

Außenwände: Die helle Gestaltung der Außenwände soll bestehen bleiben; nur in den Fällen, wo zur zusätzlichen Energieeinsparung ein anderer Wandaufbau (rote Ziegel) sinnvoll ist, können Ausnahmen zugelassen werden.

Dächer: Aus technischen Gründen sind bei der Verwendung von Solaranlagen bzw. Gründächern steilere bzw. flachere Dachneigungen ausnahmsweise zulässig.

Vom max. Dachüberstand können zum Sonnenschutz der Südfassaden Ausnahmen zugelassen werden. Um komplizierte Dachanschlüsse zu vermeiden, können bei Gründächern die Gärten auch bündig zur Außenwand zugelassen werden.

Grundsätzlich ist aus klimatischen Gründen mindestens eine Wand pro Haus zu begrünen.

Um gestalterisch die gemeinsame Zielsetzung und den baulichen Zusammenhang zu betonen, enthält der Plan für Außenwände, Fensterrahmen und Außentüren zwingende Materialvorschriften, ökologisch nicht vertretbare Materialien sind ausgeschlossen.

Die besondere Bauweise - Kettenhäuser - ist festgesetzt, um bei einer möglichst wirtschaftlichen Ausnutzung der Grundstücke (Einsparung von Abstandsflächen), und Energieeinsparung (bauliche Aneinanderreihung) auch bei ungünstigeren Orientierungen (keine Südlagen) noch gut nutzbare Freibereiche und Wohnungsgrundrisse zu erhalten.

Die besondere Bauweise - Gartenhofhäuser - ist festgesetzt, um bei den von Süden aus erschlossenen Grundstücken Hausgrundrisse zu ermöglichen, die mit ihren Wohnräumen nach Süden ausgerichtet sind, ohne daß sie allzusehr von dem öffentlichen Raum einsehbar sind.

An dem im Plan besonders gekennzeichneten Blockecken, soll durch eine Eckausbildung - Erker - ein städtebaulich wichtiger Bereich gestalterisch hervorgehoben werden. Es handelt sich um Blockecken, die aufgrund ihrer exponierten Lage innerhalb eines Straßenraums oder Platzfläche besonders hervortreten und somit zu einem wichtigen Merkpunkt innerhalb des Stadtraums werden sollen.

2.2.4 Verkehrserschließung

Die Straßenverkehrsanbindung des Änderungsbereichs erfolgt von der Offenbacher Straße aus über die Hauptsammelstraße (Verlängerung des Theodor-Heuss-Rings). Im übrigen sind Wohnstraßen und Wohnwege vorgesehen, die intern das Baugebiet erschließen. Diese Straßen und Wege werden verkehrsberuhigt ausgebaut.

Der Radweg entlang der Hauptsammelstraße und das Netz der Wohnwege und Wohnstraßen stehen für den Radverkehr zur Verfügung.

Für ca. je zwei Einfamilienhäuser ist ein öffentlicher Stellplatz ausgewiesen.

Abweichend zum genehmigten Bebauungsplan sind die beiden Wohnstraßen im nördlichen Bereich auf 3m Breite reduziert. Dadurch soll der Erschließungsaufwand verringert werden. Ebenfalls zur Reduzierung des Erschließungsaufwands ist der östliche Düngeweg nicht mehr an den zentralen Platz angeschlossen.

Im Bebauungsplan sind die Garagen in den Einfamilienhäusern entsprechend der vorgeschlagenen Parzellierung eingetragen. Bei den schmalere Häusern sind die Garagen zusammengefaßt, damit im Vorgartenbereich größere zusammenhängende Pflanzflächen entstehen können. Wird später eine abweichende Parzellierung durchgeführt, ist die Anordnung der Garagen sinngemäß beizubehalten.

2.2.5 Geh- und Leitungsrecht

Ein jeweils 1m -breiter Streifen beidseits der nördlichen 3m-breiten Wohnwege ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Erschließungsträger ausgewiesen. Erfahrungsgemäß ist zur Ver- und Entsorgung der Wohngebiete eine ca. 5m-breite Trasse notwendig, um die Leitungen mit einem ausreichenden Sicherheitsabstand zu verlegen.

Die privaten Gartenwege dienen zur rückwärtigen Erschließung der Hausgärten. Das städtebauliche Konzept sieht eine relativ dichte Straßenrandbebauung vor, so daß die meisten Häuser keinen direkten Zugang von der öffentlichen Straße zum rückwärtigen Hausgarten haben. Der Gartenweg ist daher größtenteils die einzige Verbindung Hausgarten - Straße. Um den öffentlichen Erschließungsaufwand gering zu halten, sind diese Wege mit einem Gehrecht zugunsten der Anwohner ausgewiesen.

2.2.6 Landschaftsplanung

Der Planungsraum liegt nach der naturräumlichen Gliederung im Übergang vom Messeler Hügelland zur Untermainebene. Es ist z.T. als flachrückiges Hügelland, z.T. als Senke ausgebildet. Der Höhenbereich des Hügellandes erstreckt sich auf 130-230m über NN.

Es liegen degradierte Böden auf Rotliegendem vor, die jetzige Nutzung ist z.T. Wiese, z.T. Acker.

In der Standortkarte von Hessen, in der die natürlichen Standorteignung für landbauliche Nutzung bewertet ist, wird der Planungsraum z.T. als Grünland (gut), z.T. als Acker (mittel) geeignet ausgewiesen, was auch den örtlichen Gegebenheiten entspricht.

Klimatisch gehört Dietzenbach zum bevorzugten, warmen, niederschlagsarmen Rhein-Main-Gebiet mit einer mittleren Lufttemperatur im Jahr von $9,2^{\circ}$, vorherrschenden Süd-West-Winden und Jahresniederschlägen von 650 - 700 mm.

Änderungen des Naturhaushalts sind infolge der Bebauung zu erwarten.

Aus den natürlichen Gegebenheiten und aus der Lage des Planungsraums resultiert die Umstrukturierung vom ursprünglich landwirtschaftlich genutzten Gebiet zum Siedlungsraum.

In der Biotopkartierung sind keine Vorkommnisse verzeichnet, desgleichen wurden vor Ort keine schützenswerten Pflanzengesellschaften oder seltene Pflanzen festgestellt.

Entsprechend der Ausweisung der baulichen Nutzung sind die privaten Freiflächen (mindestens 60% der nicht überbauten Flächen) gärtnerisch zu gestalten (nicht versiegelt, nicht gepflastert).

Die Grünordnung übernimmt gestalterische Elemente aus den bereits gebauten bzw. geplanten Gebieten des städtebaulichen Rahmenplans, wobei im Änderungsbereich verstärkt eine naturnahe Gestaltung der privaten Grünflächen erreicht werden soll.

Da die Bebauung in den wesentlichen Teilen des Plangebietes relativ dicht entlang der Straße angeordnet ist (um möglichst einen großen straßenabgewandten Hausgarten zu erhalten), darf der Straßenraum nicht durch hohe Hecken, Mauern, Zäune zusätzlich eingeengt werden. Entsprechend ist eine offene Gestaltung der Vorgärten vorgeschrieben. Abweichend vom genehmigten Plan ist im Änderungsbereich eine Abgrenzung des Vorgartens durch eine Hecke aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 0,6m zulässig. Damit wird einerseits dem privaten Bedürfnis nach Abgrenzung Rechnung getragen und andererseits der offene Charakter des Straßenraums aufrecht erhalten.

Höhere Abpflanzungen sind nur dort möglich, wo die privaten Hausgärten auf der Nord- oder Ostseite liegen und die Erschließung von Süden bzw. Westen erfolgt. Hier können bei Hausgruppen auch innerhalb des Vorgartens Abgrenzungen zur Gestaltung von Vorhöfen zugelassen werden.

Die gewählte Pflanzung besteht vorwiegend aus heimischen Baumarten; Pflanzbindungen nach §9(1)Nr.25 sind festgesetzt mit einer Mindestquantifizierung von Großgrün und Bepflanzung. Die Satzung der Stadt Dietzenbach für Eingrünung der Stellplätze ist zu berücksichtigen.

Zur Schonung der natürlichen Wasservorkommen, ist bei der Einfamilienhausbebauung eine Möglichkeit vorzusehen, das Niederschlagswasser der Dachflächen zu sammeln und es für die Gartenbewässerung zu nutzen.

2.3 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung des Baugebietes

Die Wasserversorgung des Baugebietes ist entsprechend dem generellen Wasserversorgungsentwurf der Stadt Dietzenbach vorgesehen. Dieser Plan, der auch die Bebauungspläne 53,54,55 in die Wasserversorgung einbezieht und die zukünftige Wasserversorgung nach Menge, Qualität und Betriebsdruck beinhaltet, wurde im Mai 1974 vom Zweckverband Stadt und Kreis Offenbach aufgestellt.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt gemäß den Vorgaben des Generalentwässerungsplans. Der Generalentwässerungsplan der Stadt Dietzenbach wurde inzwischen unter Berücksichtigung der jeweils neusten Richtlinien überarbeitet. Die Vorflutverhältnisse wurden hydrologisch-hydraulisch untersucht und die Entwürfe im Dezember 1983 bzw. im April und Juni 1984 zur Prüfung und Genehmigung vorgelegt.

Ebenso liegt der Entwurf zur Erweiterung der Kläranlage auf die von der Aufsichtsbehörde geforderte hydraulische Leistung von 500 l/sec zur Genehmigung vor.

Eltville, den 19.2.90



Amtliche Bekanntmachung der Stadt Dietzenbach

Bauleitplanung der Stadt Dietzenbach - Änderung der Gestaltungssatzung gem. § 87 HBO in Verbindung mit §§ 9 (4) und 10 BauGB sowie § 5 und § 51 HGO, der bauordnungsrechtlichen Vorschrift 1.5 für die Bebauungspläne 53/1, 68, 68/1, 69, 69/1, 71 und 72.

Bebauungsplan Nr. 53/1 „Siedlung für ökologisch orientierte Bauen südlich des Stiergrabens“

Bebauungsplan Nr. 68 „Westlich der Offenbacher Straße - innerhalb des Gustav-Heinemann-Rings, östliche Hälfte“

Bebauungsplan Nr. 68/1 „An der Langgässer Straße westliche Hälfte“

Bebauungsplan Nr. 69 „Westlich der Offenbacher Straße - innerhalb des Gustav-Heinemann-Rings, westliche Hälfte“

Bebauungsplan Nr. 69/1 „An der Ballstraße westliche Seite“

Bebauungsplan Nr. 71 „Westlich der Offenbacher Straße - zwischen Gustav-Heinemann-Ring und Stadtpark, westliche Hälfte“

Bebauungsplan Nr. 72 „Westlich der Offenbacher Straße - zwischen Gustav-Heinemann-Ring und Stadtpark, östliche Hälfte“

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach hat in ihrer Sitzung am 19.01.2001 die Änderung der in den Bebauungsplänen Nr. 53/1, 68, 68/1, 69, 69/1, 71 und 72 aufgenommenen Gestaltungssatzung gem. § 87 HBO (i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 20.07.1990 - GVBl I S. 476, 566) in Verbindung mit §§ 9 (4) und 10 BauGB als Satzung beschlossen. Der genaue Geltungsbereich ist dem nebenstehenden Planausschnitt zu entnehmen.

Die Änderung bezieht sich auf die in den Bebauungsplänen enthaltene bauordnungsrechtliche Vorschrift Nr. 1.5.

In der bauordnungsrechtlichen Vorschrift Nr. 1.5 wird folgende Formulierung gestrichen: „Fensterrahmen und Außentüren der Wohngebäude sind aus einheimischen Holzern herzustellen, Metall und Kunststoff sind unzulässig“

Der in den Bebauungsplänen Nr. 69, 69/1, 71 und 72 enthaltene zweite Teil der Vorschrift 1.5: „Ein stehendes Format für Fenster und Türen ist vorgeschrieben“ bleibt unverändert erhalten.

Die geänderten Bebauungspläne Nr. 53/1, 68, 68/1, 69, 69/1, 71 und 72 können gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 7 der Hess. Gemeindeordnung und § 9 Abs. 5 der Hauptsatzung der Stadt Dietzenbach mit Wirksamwerden der Bekanntmachung während der Sprechstunden Montag, Dienstag und Donnerstag von 8.00 bis 12.00 Uhr und nach Terminvereinbarung im Stadtplanungsamt der Stadt Dietzenbach, Rathaus, Offenbacher Straße 11, 3. Etage, Zimmer 320, eingesehen werden. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Die geänderte Gestaltungssatzung wird mit dieser Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Es wird darauf hingewiesen, daß etwaige Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB unbeachtlich sind, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Be-

kanntmachung der Änderung der Gestaltungssatzung in den B-Plänen schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Ebenso ist ein etwaiger Mangel der Abwägungen gem. § 215 Abs. 1 Nr. 2 BauGB unbeachtlich, wenn er nicht innerhalb von 7 Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie des Abs. 4 Baugesetzbuch über die fristgerechte Geltendmachung etwaiger Forderungsansprüche bei Eingriffen dieser Bebauungspläne in eine bisher zulässige Nutzung und über das Erlöschen solcher Ansprüche wird hingewiesen.

Magistrat der Stadt Dietzenbach
Stadtplanungs- und Bauamt, den 13.02.01

(Heide)
Bürgermeister

13.02.01

