

# BEBAUUNGSPLAN 54



## LEGENDE

|       |  |
|-------|--|
| WA    | Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO), hier: Ausschluss von Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohnungen, siehe Festsetzung 1.1   |
| WA    | Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO), siehe Festsetzung 1.2  |
| M1    | Mischgebiete (§6 BauNVO), hier: zulässig ausschließlich Wohngebäude, siehe Festsetzung 1.3   |
| M2    | Mischgebiete (§6 BauNVO), hier: gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss, in den oberen Geschossen auch Wohnungen, s. Fests. 1.4   |
| I     | Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§17(4) BauNVO)  |
| I-II  | Zahl der Vollgeschosse als Mindest- bzw. Höchstgrenze (§17(4) BauNVO)  |
| II    | Zahl der Vollgeschosse zwingend (§17(4) BauNVO)  |
| OL    | Grundflächenzahl (§§16 und 17 BauNVO)  |
| OL    | Geschossflächenzahl (§§16 und 17 BauNVO)   |
| ---   | Baulinien (§22(2) BauNVO), siehe Festsetzung 2.1   |
| ---   | Baugrenze (§22(3) BauNVO), siehe Festsetzung 2.1   |
| g     | geschlossene Bauweise (§22(3) BauNVO), siehe Festsetzung 2.2   |
| b     | besondere Bauweise (§22(4) BauNVO), hier: Kettenhäuser, siehe Festsetzung 2.3  |
| →     | Stellung der baulichen Anlage (§9(1)Nr.2 BBAUG), siehe Festsetzung 2.4   |
| ↔     | Grenze von unterschiedlicher Nutzungsart   |
| ■     | Öffentliche Verkehrsfläche (§9(1)Nr.11 BBAUG), B.1: Wohnstraßen einschl. Fußwege u. Spielpl., sowie zu deren Gestaltung notw. Grünfl., s. Fests. 4.1, Vorschrift 4.1, 4.3 u. Hinweis |
| ■     | Öffentliche Verkehrsfläche (§9(1)Nr.11 BBAUG), hier: Sammelstraßen einschl. Fuß- und Radweg, Platzflächen und Stellplätze; siehe Festsetzung 6.2 und Hinweis                         |
| ■     | Verkehrsgrün (§9(1)Nr.15 BBAUG), siehe Festsetzung 6.4   |
| ■     | Öffentliche Grünfläche (§9(1)Nr.15 BBAUG)  |
| OOOO  | Umgrenzung von Flächen mit vorhandenen und zu erhaltenden Strüchern  |
| ~~~~~ | Schutzbereich entlang Bieberbach, siehe Festsetzung 6.5  |
| ~~~~~ | Freizuhaltenes Sichtdreieck im Knotenpunktbereich (§9(1)Nr.10 BBAUG), siehe Festsetzung 5.1  |
| ■     | Transformatorstation, siehe Punkt 2 der nachrichtlichen Übernahme  |
| ■     | Wasserfläche, siehe Festsetzung 6.5  |
| ---   | Arcaden, siehe Festsetzung 5.1 und Vorschrift 1.2  |
| →     | Zu- und Ausfahrten zu Garagen, siehe Festsetzung 3.1   |
| →     | Flächen für Stellplätze und Garagen, siehe Festsetzung 3.1 und Vorschrift 2.1 und 4.2  |
| →     | Flächen für Tiefgaragen (TG), siehe Vorschrift 3.2   |
| →     | Flächen für Gemeinschaftstellplätze (GST), siehe Festsetzung 6.2   |
| →     | Öffentliche Stellplätze, siehe Festsetzung 6.2   |
| →     | privater Kinderspielfeld   |
| ○     | Baumplanung zwingend, Artenangabe entsprechend Festsetzung 6.1   |
| ■     | nicht überbaubare Grundstücksfläche, hier: Vorgartenfläche; siehe Vorschrift 3.1, 3.3, 3.6   |
| ■     | nicht überbaubare Grundstücksfläche, hier: Hausgartenfläche; siehe Vorschrift 3.2, 3.3, 3.3, 3.6   |
| ■     | nicht überbaubare Grundstücksfläche, hier: Gartenwege; siehe Festsetzung 5.2 und Vorschrift 3.7  |
| ..... | Pflicht zur Anpflanzung einer Hecke, siehe Festsetzung 6.3 und Vorschrift 3.3  |
| ■     | gestalterisch hervorzuhebende Blockecken   |
| →     | Hinweis auf zum Grundstück gehörende Gemeinschaftstellplätze   |
| ---   | vorgeschlagene Parzellierung   |
| ---   | vorgeschlagene Grundstücksgrenzen  |
| ---   | vorhandene Flurstücksgrenzen   |
| ---   | Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9(7) BBAUG)  |

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### gem. § 9 BBAUG

- Die Art und das Maß der baulichen Nutzung gemäß §9(1)Nr.1 BBAUG
  - In den mit WA gekennzeichneten allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen gemäß §4(3) BauNVO insgesamt ausgeschlossen. Wohngebäude dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen haben (§4(4) BauNVO).
  - In den mit M1 gekennzeichneten allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen gemäß §4(3) BauNVO insgesamt ausgeschlossen.
  - In den mit M2 gekennzeichneten Mischgebieten sind ausschließlich Nutzungen gemäß §6(2)Nr.1 BauNVO (Wohngebäude) zulässig (§17(4) BauNVO).
  - In den mit M2 gekennzeichneten Mischgebieten sind im Erdgeschoss ausschließlich Nutzungen gemäß §6(2)Nr.2 BauNVO (Geschäfte- und Bürogebäude), §6(2)Nr.3 BauNVO (Einzelhandelsbetriebe), §6(2)Nr.5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen) zulässig, ab einschließlich 2. Vollgeschoss sind auch Nutzungen zulässig (§6(2)Nr.1 BauNVO in Verbindung mit §17(7) BauNVO).
- Nebenanlagen im Sinne des §14(1) BauNVO sind in allen Teilen des Baubereichs insgesamt ausgeschlossen.
- Flächenanteile von außerhalb des Baugrundstückes festgelegten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des §9(1)Nr.22 BBAUG werden zur zulässigen Grundstücksfläche hinzugerechnet (§21a(2) BauNVO).
- Zur Ermittlung der Geschossflächenzahl wird nach §21a(4) BauNVO die Fläche der Garagen nicht zur Geschossfläche angerechnet.
- Garagen werden ohne Anrechnung ihrer Grundfläche auf der zulässigen Grundfläche zugelassen (§21a(3) BauNVO).
- In die im Bebauungsplan angegebene Anzahl der Vollgeschosse darf bei der eingeschossigen Bebauung durch den Ausbau des Dachraums als weiteres Vollgeschoss überschritten werden (§17(5) BauNVO). Die zulässige Geschossflächenzahl und die in der Festsetzung 7.2 und Vorschrift 1.4 genannten Maße müssen eingehalten werden.
- Die Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen und die Stellung der baulichen Anlagen gemäß §9(1)Nr.2 BBAUG
  - Baulinien und Baugrenzen können nach §22(2) und (3) BauNVO durch Gebäudefüßlinge geringfügig überschritten werden (bis 1,5m).
  - In den mit "g" gekennzeichneten Baugebieten ist geschlossene Bauweise vorgeschrieben (§22(3) BauNVO).
  - In den mit "b" gekennzeichneten Baugebieten sind Kettenhäuser vorgeschrieben (§22(4) BauNVO).
  - Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch eine Richtungsangabe (Frei in Hauptrichtung) verbindlich festgesetzt.
- Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß §9(1)Nr.4 BBAUG
  - Die Anordnung der Zu- und Ausfahrten der Tiefgaragen ist in einem Bereich von 5m beidseitig des eingeschichteten Symbols zulässig.
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß §9(1)Nr.11 BBAUG
  - Die als Wohnstraßen gekennzeichneten Flächen sind als Zufahrten zu den Grundstücken für Anlieger befahrbar.
- Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen gemäß §9(1)Nr.21 BBAUG
  - Die Arcaden sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
  - Die in Plan besonders gekennzeichneten Gartenwege sind mit einem Gehrecht zugunsten der Anwohner zu belasten.
- Die Anpflanzung von Bäumen und Strüchern gemäß §9(1)Nr.23 BBAUG und §39b(5) BBAUG
  - An den im Plan besonders gekennzeichneten Stellen sind Bäume zu pflanzen. Die Artangabe ist verbindlich. Danach bedeuten:
    - Acer platanoides - Spitzahorn
    - Acer pseudoplatanus - Bergahorn
    - Aesculus hippocastanum - Hahnkastanie
    - Betula verrucosa - Weißbirne
    - Pinus nigra austriaca - Österr. Schwarzkiefer
    - Quercus petraea - Traubeneiche
    - Quercus rubra - Rotelche
    - Tilia cordata - Kistlerlinde
    - Tilia platyphyllos - Sommerlinde
    - Carpinus betulus - Hainbuche
    - Corylus colurna - Baumhasel
    - Crataegus carrierei - Mähndorn
    - Malus in Arten - Zieräpfel in Arten
    - Salix caprea - Kätzchenweide
    - Sorbus aria - Mehlbeere
    - Sorbus aucuparia sorovicica - Ebbare Eberesche
    - Sorbus intermedia - Mehlbeere
 Die angegebene Baumstellung darf geringfügig (in Bereich des Bieberbachs bis max. 5m, sonst bis max. 2m) verändert werden.
  - Als Schutzpflanzung zwischen den Stellplätzen sind bei Senkrechtparken in der Reihe 4 Stellplätze und ein Hochstamm mit Baumscheibe (Mindestfläche 2 x 2m) und erhöhtem, nicht befahrbares Pflanzbeet vorzusehen. Bei Längsparken sind in der Reihe 2 Stellplätze, ein Hochstamm mit Baumscheibe und erhöhtem Pflanzbeet vorzusehen.
  - An den im Plan besonders gekennzeichneten Stellen sind als Abgrenzung der Grundstücke frei wachsende Hecken zu pflanzen, siehe auch Vorschrift 3.3.
  - Die mit Verkehrsgrün besetzten Flächen sind durch robuste, heimische Gehölzarten zu begrünen.
  - In dem als Schutzbereich für den Bieberbach gekennzeichneten Gebiet sind das vorhandene Bachtief und die vorhandene Vegetation so weit wie möglich zu erhalten. Es sind nur standortgemäße Stauden, Sträucher zu pflanzen, z.B. Schwarzreiß (Alnus glutinosa).

## Die Höhenlage der baulichen Anlagen

- Die Höhenlage der baulichen Anlagen gemäß §9(2) BBAUG
  - Bei Wohnungen im Erdgeschoss wird die Höhe der Oberkante Fertigfußboden der Eingangsebene mit max. 0,5m über Oberkante Straßenmitte festgesetzt. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn wieder innerhalb einer Gebäudegruppe eine einheitliche Stockhöhe gewährleistet ist.
  - Die Höhe der straßenseitigen Trauffläche wird festgesetzt bei der eingeschossigen Bebauung bis max. 4,0m und bei der zweigeschossigen Bebauung mit max. 6,3m über Oberkante Straßenmitte. Siehe auch Vorschrift 1.4.
  - Die Oberkante Tiefgaragendecke darf nicht höher als 0,8m über Geländehöhe liegen.
  - Besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen gemäß §9(1)Nr.23 und §9(5) BBAUG
  - Die Wohnungen entlang der Offenbacher Straße sind durch besondere bauliche Vorkehrungen vor Lärmemissionen zu schützen: a) Schallschutzfenster (Schallschutzklasse 4), b) Grundrissbildung so sind Treppenhäuser, Küchen, Bäder und höchstens ein Außenbalkon pro Wohneinheit zur Straße zu orientieren (§21 HdB); die übrigen Aufenthaltsräume und die privaten Freizeiteile sind zum Garten zu orientieren; c) Schalldämmung an den Fassaden und sonstigen Außenbauteilen mit R<sub>w</sub> = 45dB oder mehr.
  - Zur Bekämpfung der Hausgrün der Einfamilienhausbauweise ist das Niederschlagswasser der Dachflächen in geeigneten unterirdischen Behältern zu sammeln. Ein Überlauf mit Anschluss an das Kanalsystem ist vorzusehen.
  - Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind gemäß §9(1)Nr.10 BBAUG
  - Das im Plan dargestellte Sichtdreieck ist von einer hohen Befestigung freizuhalten (Beeuchhöhe max. 0,7m über Fahrbahnmitte der Offenbacher- und Hauptammelstraße).

## BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

### gem. § 118 HdB in Verb. mit § 9(4) BBAUG

- Außenbau**
  - Die Fassaden sind in hellem Farbton zu gestalten. Eine farbige Gestaltung der Erker, Loggien, Balkone, Bauteile für Sonnenschutz, Fensterbänke und -läden ist zulässig.
  - Für die Fassaden in den Arkaden sind bei Ladenutzungen Schaufronten vorgeschrieben.
  - Die Seitenwände der Gebäude, die zu den öffentlichen Straßen orientiert sind, sind in jedem Geschoss mit mindestens einem Fenster zu versehen.
  - Soweit die vorgeschriebene Traufhöhe entsprechend Festsetzung 7.2 nicht überschritten ist, ist im Bereich der eingeschossigen Baugruppe ein straßenseitiger Kniestock von maximal 1,0m und bei der zweigeschossigen ein straßenseitiger Kniestock von maximal 0,5m zulässig. Bei höheren Gebäuden ist ein Kniestock nicht zulässig. Die Kniestockhöhe wird zwischen Oberkante Rohdecke und Oberkante Dachstuhl in der Fläche der Trauffläche bemesselt. Bei Anliegerhäusern ist die Höhe der Trauffläche bemesselt.
- Materialien**
  - Die Verwendung von Solaranlagen stehen im gesamten Bereich des Bebauungsplanes unter Beachtung des §14 HdB keine Bedenken entgegen.
  - Die für Anlieger befahrbareren öffentlichen Wohnstraßen sollen mit einem Parkverbot versehen werden. Darauf ist von den Bauherren bei der Anlage ihrer Grundstücksflächen zu achten.
  - Die Einteilung des Straßenlandes ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
- Mögliche Materialien wie Putz, Ziegel, Kalksandsteine, Holz sind zu verwenden. Unschöne Materialien sind ausgeschlossen.**
- Dächer**
  - Als Dachform sind für die Wohn- und Geschäftsbauten Satteldächer und versetzte Pultdächer zulässig. Die eingeschossigen Zwischenbauten der Kettenhäuser können entweder mit Pultdach (Pultdachrichtung parallel zu Straße) versehen werden oder als Dachterrasse genutzt werden. Garagen sind mit Flachdach oder soweit sie an Hausfassaden grenzen mit Pultdach zu versehen.
  - Die Dachneigung wird innerhalb der mit "g" gekennzeichneten Baugruppen mit 30° festgesetzt. Innerhalb der mit "b" gekennzeichneten Baugruppen ist eine Dachneigung zwischen 20° und 35° zulässig. Ausnahmen zwischen 20° und 30° bzw. 30° und 35° können zugelassen werden, wenn innerhalb der Gebäudegruppe eine einheitliche Dachneigung gewährleistet ist.
  - Der Dachstuhlstand an Ortsgängen und der Traufüberstand dürfen maximal 0,5m betragen.
  - Wird das Dachgeschoss für Wohnzwecke genutzt, werden Dachneigung und Giebel zugelassen, deren Länge 1/3 der zugehörigen Traufhöhe nicht überschreiten darf. Sie sind gegenüber der Außenwand um mindestens 0,5m zurückzusetzen und haben von Giebeln und Giebeln einen Abstand von mindestens 1,5m einzuhalten. Die Ansichtflächen der Giebel sind voll als Fenster auszubilden.
  - Für die Dachneigung werden Materialien in roten und braunen Farben vorgeschrieben, asphaltische Materialien sind ausgeschlossen.
- Private Grünflächen**
  - Die als Vorgärten gekennzeichneten Flächen sind als zusammenhängende Grünfläche gärtnerisch zu gestalten. Diese Flächen sind als Rasen mit Einzelgehölzen oder mit flachen Stauden und Bodendeckern zu begrünen. In jedem Vorgarten ist ein den Grundstücksverhältnissen entsprechender Baum (nach Liste der Festsetzung 6.1) zu pflanzen und zu unterhalten. Eine Einfriedigung oder eine Einfassung mit Staudenrabatten, Pflanzstreifen, Hecken oder totem Material ist nicht zulässig. Innerhalb einer Gebäudegruppe sind in den Mädelbereichen bei nach Süden liegenden Vorgärten Abgrenzungen entsprechend der Vorschrift 3.2 zur Gestaltung von Vorböfen zulässig, sofern sie eine Höhe von 1,2m nicht überschreiten.
  - Die als allgemeine private Grünfläche bzw. Hausgarten gekennzeichneten Flächen sind zu den öffentlichen Flächen hin einzufriedigen. Eine seitliche und rückwärtige Grundstückseinfriedigung ist zulässig. Als Einfriedigung ist zugelassen: a) Hecken entsprechend Vorschrift 3.3 b) Mauern, die im Material und Anstrich den zugehörigen Bauten angepaßt sind und eine Höhe von 2,0m und eine Länge von 4,0m nicht überschreiten dürfen; Holzmauern bis 1,2m Höhe.
  - Bei Hecken sind die Pflanzen von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen, um ein volles Wachstum der Hecke zu gewährleisten. Innerhalb der Hecke ist als zusätzliche Abgrenzung ein Nachenddrahtzaun von max. 1,2m Höhe erlaubt. Die Höhe der Hecke ist auf maximal 2,0m zu begrenzen.
  - Multifunktionsstellplätze sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubauen oder durch Hecken zu umpflanzen.
  - Die Tiefgaragendecken sind mit mindestens 0,5m Erddrüberdeckung anzulegen und gärtnerisch zu gestalten.
  - Mindestens 60% der nicht überbauten Grundstücksfläche sind als Grünfläche anzulegen.
  - Die im Plan besonders dargestellten Gartenwege sind einheitlich mit Mineralstoffgemischen für Deckschichten (Kies-Sand-Gemisch) ohne Bindemittel herzustellen und von den Anliegern zu unterhalten.

## Verkehrsflächen

- Die Wohnstraßen, Verkehrsflächen und Parkplätze sind zu pflastern.
- Die privaten Garagenzufahrten und Stellplätze sind mit dem Material des Gehweges bzw. Wohnstraße abzustimmen. Anwohnerangrenzende Zufahrten sind einheitlich zu gestalten.
- Auf größeren Flächen der Fußwege und Wohnstraßen ist eine Gliederung der Freizeiteile durch Bepflanzung, variierende Materialien der Verkehrsflächen u.a. vorzunehmen.
- Anlagen der Außenwerbung**
  - Die beschriebene Gestaltung der Außenwerbung ist zusammen mit dem Baubestand einzuordnen.
  - Die Anlagen der Außenwerbung dürfen nur bei unterhalb der Fensterbrüstung des ersten mit Wohnnutzung ausgewiesenen Geschosses angebracht werden.
  - Anlagen der Außenwerbung sind nur an der Stirnseite der Leistung zulässig.
  - Verbilligungen mit Wechsel- und Blinklicht, bewegliche und überdimensionale Werbeanlagen sind unzulässig.

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

### gem. § 9(6) BBAUG

- Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III der Wassergewinnungsanlagen Wasserverwerk Dietzenbach des Zweckverbandes Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach.
- Der Standort der Transformatorstation ist nachrichtlich übernommen.

## ALLGEMEINE HINWEISE

- Der Verwendung von Solaranlagen stehen im gesamten Bereich des Bebauungsplanes unter Beachtung des §14 HdB keine Bedenken entgegen.
- Die für Anlieger befahrbareren öffentlichen Wohnstraßen sollen mit einem Parkverbot versehen werden. Darauf ist von den Bauherren bei der Anlage ihrer Grundstücksflächen zu achten.
- Die Einteilung des Straßenlandes ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

## VERFAHREN

Aufstellung: Beschlüssen durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach in ihrer Sitzung vom 27.05.83

-----  
 Bürgermeister  
 Nach Abstimmung mit den Nachbargemeinden und Bestellung der Träger öffentlicher Belange offengelegt in der Zeit vom 10.12.1984 bis 15.01.1985

-----  
 Bürgermeister  
 Beschlüssen als Satzung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach in ihrer Sitzung vom 30.08.1985

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

-----  
 Katasteramt, am 17.05.1985

-----  
 Bürgermeister  
 Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß §12 BBAUG bekanntgemacht am 30.11.1985

-----  
 Gleichzeitig wurde die Öffnung des genehmigten Bebauungsplanes mit Begründung gemäß §9(6) der hauptamtlich der Stadt Dietzenbach vom 1.1.1982 bekanntgemacht. Offengelegt in der Zeit vom 10.2.1986 bis 13.1986  
 Der Bebauungsplan hat Rechtskraft erlangt am 14.3.1986

-----  
 Bürgermeister

# STADT DIETZENBACH

## BEBAUUNGSPLAN 54 - SÜDLICH DER NIBELUNGENSTRASSE ZWISCHEN OFFENBACHER STRASSE UND BIBERBACH

### M 1:1000

APRIL 1985  
 Dipl.-Ing. Jutta und Eckart Rupp  
 6228 Eltville 5, Zamustraße 9, Tel. 06123/75371  
 Landschaftsplanung Büro für Freiraumplanung  
 Prof. Dipl.-Ing. K. Eberhard + Partner  
 6000 Frankfurt, Am Dornbusch 12, Tel. 0611/567997