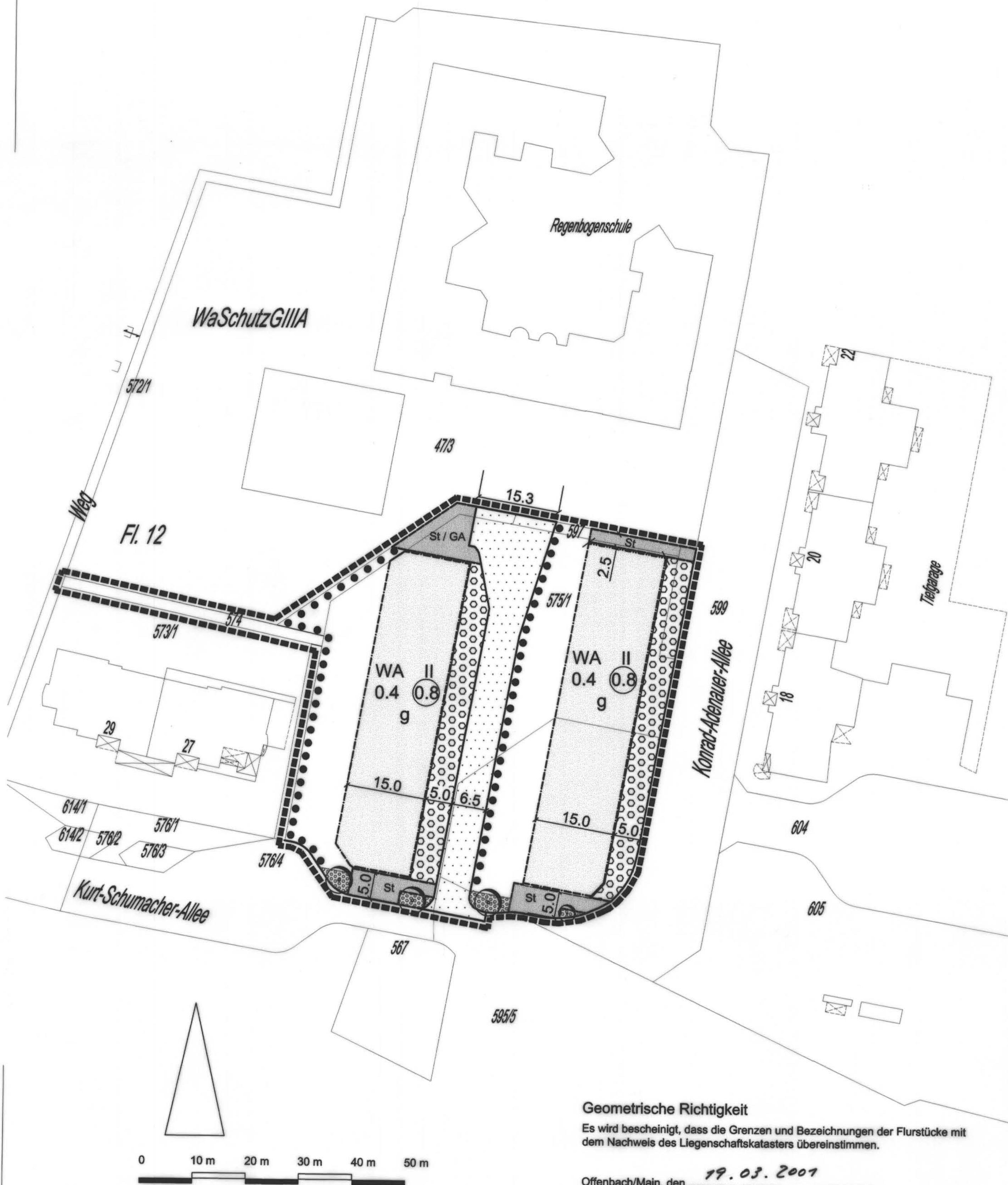




Geometrische Richtigkeit

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

Offenbach/Main, den 19.03.2001
Der Landrat des Landkreises Offenbach - Katasteramt -



ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

- 0.4 Grundflächenzahl
- 0.8 Geschossflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

g geschlossene Bauweise

--- Baugrenze

--- Baulinie

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche

Grünflächen

nicht überbaubare Grundstücksfläche - Vorgartenfläche

öffentliche Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

● ● ● Pflicht zur Anpflanzung einer Hecke

○ Pflicht zur Anpflanzung eines Baumes

Sonstige Planzeichen

St/GA Umgrenzung von Flächen für Stellplätze / und Garagen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

--- vorhandene Parzellengrenze

RECHTSGRUNDLAGEN

Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I, S. 2141)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I, S. 466, S. 479)
Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)
§ 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 (GVBl. I, S. 102)
Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20. Dezember 1993 (GVBl. I, S. 655)
Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 20.5.1992 (GVBl. I, S. 170), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17.10.1996 (GVBl. I, S. 456).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung

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

1.1 Im WA-Gebiet sind die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO).

1.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind insgesamt ausgeschlossen, Ausnahmen für Gewächshäuser und Gartengeräthütten können zugelassen werden, soweit sie insgesamt eine Grundfläche von 6 qm und ein Bauvolumen von 15 cbm nicht überschreiten. Sie sind in einem Bereich von 5 m entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze anzuordnen, sie haben zu den öffentlichen Flächen einen Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten, sie sind gegen Einblicke mit standortgerechten Pflanzen abzupflanzen (§ 23 (5) BauNVO).

1.3 Stellplätze und Garagen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur beschränkt in den gesondert zeichnerisch bzw. textlich festgesetzten Bereichen zulässig (§ 12 (6) BauNVO).

2. Die Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen und die Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 (1) Nr.2 BauGB

2.1 Baulinien und Baugrenzen können nach § 23 (2) und (3) BauNVO durch Gebäudeteile geringfügig überschritten werden (bis max. 1,5 m); bei Wintergärten, die in vollständig transparenter Konstruktion ausgeführt werden, kann ausnahmsweise eine Überschreitung der Baugrenzen bis 2,5 m zugelassen werden.

3. Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr.25 BauGB

3.1 Im Bereich der Stellplatzanlagen sind als Schutzpflanzung zwischen den Stellplätzen bei Senkrechtparken in der Reihe 4 Stellplätze und ein Hochstamm mit Baumschleibe (Mindestfläche 10 qm) und erhöhtem nicht befahrbarem Pflanzbeet vorzusehen. Bei Längsparken sind in der Reihe 2 Stellplätze, ein Hochstamm mit Baumschleibe und erhöhtem nicht befahrbarem Pflanzbeet vorzusehen.

3.2 An den im Plan besonders gekennzeichneten Stellen sind als Abgrenzung der Grundstücke freiwachsende Hecken zu pflanzen.

4. Die Höhenlage und die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 9 (2) BauGB und § 18 BauNVO

4.1 Bei Wohnungen im Erdgeschoss der zweigeschossigen Bebauung wird die Höhe der Oberkante Fertigfußboden der Eingangsebene mit max. +0,70 m über Oberkante Straßennitte festgesetzt.

4.2 Die Traufhöhe wird mit max. 6,30 m o.O.K. Straßennitte festgesetzt. Bei der rückwärtigen straßenabgewandten Traufe können Ausnahmen zugelassen werden.

4.3 Bezugshöhe für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante Straßennitte der angrenzenden Straße in der Mitte des jeweiligen Baugrundstücks.

5. Gebiete in denen aus besonderen städtebaulichen Gründen oder zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen gemäß § 9 (1) Nr.23 BauGB

5.1 Zur Unterstützung der Luftreinhaltung durch den Fernwärmeanschluss sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans offene Kamine nicht zulässig.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 87 HBO und § 9 (4) BauGB

1. Außenwände

1.1 Die Fassaden sind in hellem Farbton zu gestalten.

1.2 Außenwandflächen sowie Garagenwände, die auf einer Fläche von mehr als 20 qm fensterlos sind, sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.

2. Dächer

2.1 Als Dachform sind bei den Hauptgebäuden Sattel- und Puttdächer zulässig.

2.2 Die Dachneigung wird mit 35° festgesetzt. Ausnahmen zwischen 30° und 45° können zugelassen werden, wenn innerhalb einer Gebäudegruppe eine einheitliche Dachneigung gewährleistet ist.

2.3 Bei geneigten Dächern sind für die Dacheindeckung Materialien in roten Farben vorgeschrieben.

2.4 Dachaufbauten, -gauben und -einschnitte sind bis zu einer Gesamtlänge von max. 1/3 der dazugehörigen Trauflänge zulässig.

3. private Grundstücksflächen

3.1 In den als Vorgärten gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze zulässig. Zu beachten ist hierbei die Stellplatzsatzung der Stadt Dietzenbach.

3.2 Mindestens 40% der gesamten privaten Grundstücksfläche ist als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Die Grünflächen sind, unter Anrechnung bereits vorhandener Gehölze, zu einem Drittel mit Gehölzen zu bepflanzen. Ein Baum entspricht dabei 15 qm, ein Strauch 1,5 qm.

3.3 Auf den privaten Grundstücksflächen sind mindestens 80% der Anpflanzungen mit standortgerechten Obst- und Laubgehölzen herzustellen. Der Anteil von standortfremden Gehölzen darf 20% nicht überschreiten.

3.4 Beim Bau von Gartenwegen ist die Verlegung auf ein Mindestmaß zu beschränken. Statt Asphalt ist eine Befestigung mit wassergebundener Decke, Mineralstoffgemisch ohne Bindemittel vorzusehen.

3.5 Die Grundstücke sind im Bereich der Hausgärten zu den öffentlichen Flächen hin einzufriedigen. Eine seitliche und rückwärtige Einfriedigung ist zulässig.

Als Einfriedigungen sind zugelassen:

- Laubgehölzhecken mit einer Höhe von max. 2 m
- Holzzäune aus einheimischen Hölzern bis 1,2 m Höhe
- Die Hecken sind 0,8 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen und müssen mind. 1,5 m breit sein. Innerhalb der Hecken ist als Abgrenzung der Hausgärten ein Maschendrahtzaun oder Stahlgitterzaun von max. 1,2 m Höhe erlaubt.

3.6 Mülltonnen-Abstellplätze sind gegen Einblick abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen, mit Hecken zu umpflanzen oder mit Kletterpflanzen einzugrünen. Die Abfallbehälter sind in geschlossenen Boxen unterzubringen.

3.7 Carports sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME / ALLGEMEINE HINWEISE

1. Das Plangebiet liegt in der weiteren Schutzzone III A der Trinkwassergewinnungsanlagen "Wasserverke Hintermark, Patershausen, Martinssee, Jögesheim und Dietzenbach des Zweckverbandes Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach. Diese weitere Schutzzone soll den Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen gewährleisten.

2. Für die ordnungsgemäße Abführung der häuslichen Abwässer sowie des anfallenden Niederschlagswassers ist die Entwässerungssatzung der Stadt in ihrer aktuellen Fassung maßgebend.

3. Zur Sicherung der vorhandenen Leitungen sind Baumaßnahmen und Nutzung sowie die Neupflanzung von Bäumen im Hinblick auf einzuhaltende Schutzabstände mit den einzelnen Versorgungsträgern abzustimmen.

4. Auf die Berücksichtigung der Stellplatz- und Abfahrsatzung der Stadt Dietzenbach in ihrer aktuellen Fassung wird hingewiesen.

5. Auf die Pflicht zur Berücksichtigung der Zisternensatzung der Stadt Dietzenbach in ihrer aktuellen Fassung wird hingewiesen.

6. Die Verwendung von Solaranlagen ist erwünscht.

7. Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 DStG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

8. Gemäß der Satzung über die Fernheizung (Fernwärmeversorgung) in der Stadt Dietzenbach (in der Fassung vom 22.2.1985 zuletzt geändert am 25.10.1991) ist an die örtliche Fernwärmeversorgung anzuschließen. Der Anschluss- und Benutzungszwang ist in § 3 der Satzung geregelt.

VERFAHREN

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach hat in ihrer Sitzung am 18.08.2000 gem. § 13 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
Dietzenbach, den 26.03.2001

[Signature]
Bürgermeister



BETEILIGUNG DER BÜRGER AN DER BAULEITPLANUNG

Zur frühzeitigen Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger fand am 23.10.2000 eine Bürgeranhörung gem. § 3 Abs.1 BauGB statt.
Dietzenbach, den 26.03.2001

[Signature]
Bürgermeister



BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand gem. § 4 Abs.1 BauGB in der Zeit vom 20.12.2000 bis 31.01.2001 statt.
Dietzenbach, den 26.03.2001

[Signature]
Bürgermeister



OFFENLAGEBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach hat in ihrer Sitzung am 08.12.2000 den Entwurf des Bebauungsplans zur Offenlage gem. § 3 Abs.2 BauGB beschlossen.
Offenlage vom 03.01.2001 bis 05.02.2001.
Dietzenbach, den 26.03.2001

[Signature]
Bürgermeister



SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach hat in ihrer Sitzung am 11.05.2001 den Bebauungsplan einschließlich des im Bebauungsplan enthaltenen Entwurfs einer Gestaltungssatzung sowie des integrierten Landschaftsplans gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Dietzenbach, den 19.07.2001

[Signature]
Bürgermeister



INKRAFTTRETEN

Dieser Bebauungsplan ist als Satzung bekanntzumachen.
Dietzenbach, den 19.07.2001

[Signature]
Bürgermeister



Der Bebauungsplan hat Rechtskraft erlangt am 24.07.2001
Dietzenbach, den 24.07.2001

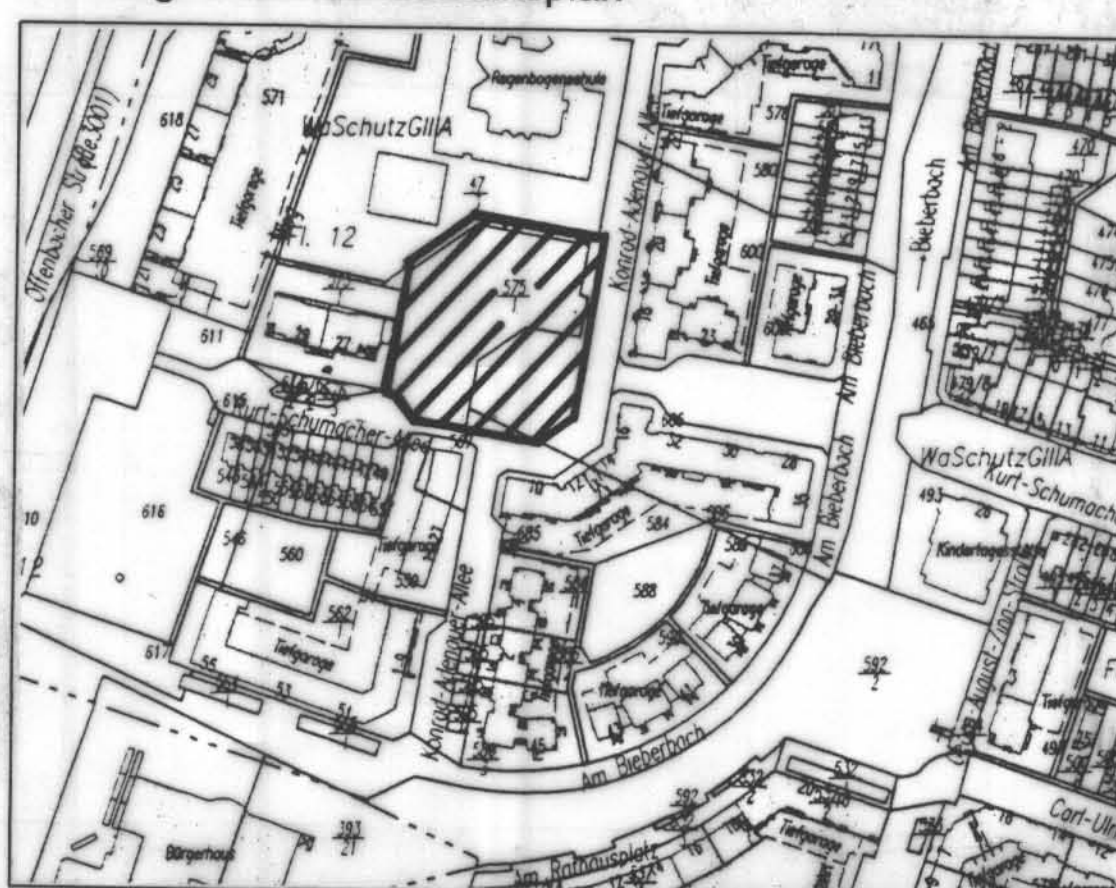
[Signature]
Bürgermeister



Stadt Dietzenbach

Bebauungsplan Nr. 62/1 "Westlich der Konrad-Adenauer-Allee"

mit integriertem Landschaftsplan



Bearbeitung:
Büro Dr. Thomas
Ritterstraße 8
61118 Bad Vilbel
Tel.: 06101/582106
Fax: 06101/582108

mit:
Stadtplanungs- und Bauamt der Stadt Dietzenbach

Bearbeitungsstand: März 2001