

BEBAUUNGSPLAN 68

MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

LEGENDE

WA ¹	Allgemeine Wohngebiete (§4 BauVO), hier: Ausschluss von Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohnungen, siehe Festsetzung 1.1
WA ²	Allgemeine Wohngebiete (§4 BauVO), siehe Festsetzung 1.2
II-III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- bzw. Höchstgrenze (§16(4) BauVO)
II	Zahl der Vollgeschosse zwingend (§16(4) BauVO)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§16(4) BauVO)
04	Grundflächenzahl (§§16 und 17 BauVO)
06	Geschoßflächenzahl (§§16 und 17 BauVO)
Baulinie	(§23(2) BauVO), siehe Festsetzung 2.1
Baugrenze	(§23(3) BauVO), siehe Festsetzung 2.1
g	geschlossenen Bauweise (§22(3) BauVO); "g" Doppelhäuser können ausnahmsweise zugelassen werden (§22(4) BauVO), s. Fests. 2.2
k	besondere Bauweise (§22(4) BauVO), hier: Kettenhäuser, siehe Festsetzung 2.4
o	offene Bauweise (§22(2) BauVO), hier: Doppelhäuser bzw. Einzelhäuser, siehe Festsetzung 2.4
→	Stellung der baulichen Anlage (§9(1)Nr.2 BauGB), siehe Festsetzung 2.5
→	Grenze von unterschiedlicher Nutzungsart

	Öffentliche Verkehrsfläche (§9(1)Nr.11 BauGB), hier: Sammelstraßen einschl. Fuß- und Radwege, Platzflächen und Stellplätzen, s. Fests. 3.1
	Öffentliche Verkehrsfläche (§9(1)Nr.11 BauGB), hier: Wohnstraßen einschl. Fußwege und Spielflächen sowie zu deren Gestaltung notw. Flächen, siehe Festsetzung 3.1, Vorschrift 4.2
	Zu- und Ausfahrten der Garagen, Tiefgaragen (TGA), siehe Festsetzung 4.1
	Flächen für Stellplätze und Garagen, Tiefgaragen (TGA), siehe Festsetzung 4.1 und Vorschrift 2.1, 4.1, 4.2
	Öffentliche Stellplätze, siehe Festsetzung 4.2 und 6.2
	gestalterisch hervorgehobene Blockecken
	Baumpflanzung zwingend, Artenangabe entsprechend Festsetzung 6.1
	Durchgang, Tische Höhe mind. 2,50m, siehe Festsetzung 6.1
	Transformatorstation
	nicht überbaubare Grundstücksfläche hier: Vorgartenfläche; siehe Vorschrift 3.1, 3.4, 3.5
	nicht überbaubare Grundstücksfläche, hier: Hausgartenfläche; siehe Vorschrift 3.2, 3.3, 3.5
	nicht überbaubare Grundstücksfläche, hier: Gartenwege; siehe Festsetzung 5.1 und Vorschrift 3.6
	Pflicht zur Anpflanzung einer Hecke, siehe Festsetzung 6.4 und Vorschrift 3.3
	vorgeschlagene Grundstücksgrenze
	vorgeschlagene Parzellierung
	Flurstücksgrenzen
	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 7) BauGB

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
- Bauordnungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 127)
- Planzeichenverordnung (PlanZO) vom 30.7.1981 (BGBl. I S. 833)
- Verordnung der Hessischen Landesregierung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.1.1977 (GVBl. I S. 102)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 1.4.1981 (GVBl. I S. 66)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20.07.1990 (GVBl. I S. 476, ber. S. 56)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. §9 BauGB

- Die Art und das Maß der baulichen Nutzung gemäß §9(1)Nr.1 BauGB
- 1.1 In den mit WA¹ gekennzeichneten allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen gemäß §4(3) BauVO insgesamt ausgeschlossen. Gemäß §9(1)Nr.6 BauGB dürfen Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben.
- 1.2 In den mit WA² gekennzeichneten allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen gemäß §4(3) BauVO insgesamt ausgeschlossen.
- 1.3 Nebenanlagen im Sinne des §14(1) BauVO sind in allen Teilen des Baugebietes ausgeschlossen; Ausnahmen für Gewächshäuser können zugelassen werden, soweit sie eine Grundfläche von 120m² und ein Bauvolumen von 240m³ nicht überschreiten; Ausnahmen für Gartengerätehütten können zugelassen werden, soweit sie eine Grundfläche von 50m² und ein Bauvolumen von 100m³ nicht überschreiten, sie sind in einem Bereich von 5m entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze anzuordnen und haben zu öffentlichen Flächen einen Abstand von mindestens 3m einzuhalten (§23(5) BauVO).
- 1.4 In dem Bereich der festgesetzten eingeschossigen Bauweise ist bei Einhaltung des Maßes der baulichen Nutzung und der in Festsetzung 7.2 genannten Maße der Ausbau des Dachraums als weiteres Vollgeschoss zulässig.

- Die Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen und die Stellung der baulichen Anlagen gemäß §9(1)Nr.2 BauGB
- 2.1 Baulinien und Baugrenzen können nach §23(2) und (3) BauVO durch Gebäudeteile geringfügig überschritten werden (bis max. 1,5m).
- 2.2 In den mit "g" gekennzeichneten Baugebieten ist eine geschlossene Bauweise vorgeschrieben; in den mit "k" gekennzeichneten Baugebieten können Doppelhäuser ausnahmsweise zugelassen werden.
- 2.3 In den mit "k" gekennzeichneten Baugebieten sind Kettenhäuser vorgeschrieben.
- 2.4 In den mit "o" gekennzeichneten Baugebieten sind Doppelhäuser bzw. Einzelhäuser vorgeschrieben.
- 2.5 Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch einen Pfeil in First-Richtung gekennzeichnet.

- Verkehrsflächen gemäß §9(1)Nr.11 BauGB
- 3.1 Die zeichnerische Einteilung des Straßenbaus ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
4. Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß §9(1)Nr.4 BauGB
- 4.1 Die Anordnung der Zu- und Ausfahrten der Garagen ist in einem Bereich von 5m beidseitig des eingetragenen Symbols zulässig.
- 4.2 Soweit die Anzahl der zeichnerisch dargestellten öffentlichen Stellplätze über den Bedarf hinausgeht, kann zugelassen werden, diese Stellplätze privaten Bauherren zur Deckung ihres Stellplatzbedarfs zu überlassen.
5. Die mit Geh- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen gemäß §9(1)Nr.21 BauGB
- 5.1 Die in Plan besonders gekennzeichneten Gartenwege u. Durchgänge sind mit einem Gehrecht zugunsten der Anwohner zu belasten.
- 5.2 Die in Plan besonders gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Versorgungsträger zu belasten, diese Flächenstreifen haben eine Breite von 2,0m.

- Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß §9(1)Nr.25 BauGB
- 6.1 An den in Plan besonders gekennzeichneten Stellen sind Bäume zu pflanzen. Die Artenliste ist verbindlich. Danach bedeuten:
Artenliste 1:
1. Acer campestre
2. Acer platanoides
3. Acer pseudoplatanus
4. Alnus cordata
5. Alnus glutinosa
6. Carpinus betulus
7. Prunus coccinea 'Chanticleer'
8. Quercus rubra
Feldahorn
Spitzahorn
Bergahorn
Italienische Erle
Schwarzleite
Heimbuche
Stadtbirne
Amerikanische Rot-Eiche

- Die eingetragene Baumstellung darf geringfügig (bis max. 5m) verändert werden.
In den privaten Grünflächen (Vorgärten und Hausgärten) sind neben den heimischen Obstgehölzen nur standortgerechte, einheimische Laubbäume zu pflanzen.
Artenliste 2: Bäume
z.B.:
1. Alnus incana
2. Betula pendula
3. Prunus avium
4. Prunus mahaleb
5. Prunus padus
6. Salix caprea
7. Sorbus aria
8. Sorbus aucuparia
Grauerle
Sand-/Weißbirke
Vogelkirsche
Weißkirsche
Traubenkirsche
Schwarzleite
Mehlbeere
Eberesche

- Artenliste 3: Sträucher
z.B.:
1. Cornus mas
2. Cornus sanguinea
3. Corylus avellana
4. Crataegus laevigata
5. Crataegus monogyna
6. Cydonia oblonga
7. Malus sylvestris
8. Prunus spinosa
9. Ribes alpinum
10. Ribes nigrum
11. Ribes petraeum
12. Ribes uva-crispa
Kornelkirsche
Blut-Hartrieel
Bachelhirs
Zweiggriffeliger Weißdorn
Eingriffeliger Weißdorn
Quirle
Holzapfel
Weißdorn
Alpen-Johannisbeere
Schwarze Johannisbeere
Felsen-Johannisbeere
Stachelbeere

- Rosa canina
Rosa glauca
Rosa pimpinellifolia
Rosa rubiginosa
Rubus caesius
Rubus fruticosus
Rubus idaeus
Salix aurita
Salix cinerea
Sambucus nigra
Viburnum opulus
Hundsrose
Blaue Hecht-Rose
Bitterholz-Rose
Schottische Zaun-Rose
Kratzbeere
Echte Brombeere
Himbeere
Ohrr-Weide
Asch-Weide
Schwarzer Holunder
Gemeiner Schneeball

- Darüber hinaus können weitere einheimische und mittelweitere eingebürgerte Laubgehölze (Bäume, Zier- und Decksträucher) zugelassen werden.
6.2 Als Schutzpflanzung zwischen den Stellplätzen sind bei Sanierungsarbeiten in der Reihe 4 Stellplätze und ein Hochstamm mit Baumscheibe zwischen, bei Längsparken sind in der Reihe 2 Stellplätze, ein Hochstamm mit Baumscheibe und erhöhtem Pflanzbeet vorzusehen.
6.3 An den im Plan besonders gekennzeichneten Stellen, sind als Abgrenzung der Grundstücke frei wachsende Hecken zu pflanzen, siehe auch Vorschrift 3.3.

- Die Höhenlage der baulichen Anlagen gemäß §9(2) BauGB
- 7.1 Bei Wohnungen im Erdgeschoss wird die Höhe der Oberkante Fertigfußboden der Eingangsrampe mit $\pm 0,00$ bis $\pm 0,50$ m über Oberkante Straßenniveau festgesetzt; Ausnahmen können im geringfügigen Maß zugelassen werden, wenn innerhalb einer Gebäudegruppe eine einheitliche Sockelhöhe gewährleistet ist.
- 7.2 Die Höhe der Traufpfeife wird festgesetzt:
- bei der eingeschossigen Bebauung bis max. 3,6m über O.k. Straßenniveau
- bei der zweigeschossigen Bebauung bis max. 6,3m über O.k. Straßenniveau
Bei der rückwärtigen straßenabgewandten Traufe können Ausnahmen zugelassen werden.
7.3 Bezugshöhe für das Maß der baulichen Anlagen ist die Oberkante Straßenniveau der angrenzenden Straße in der Mitte des jeweiligen Baugrundstücks.

- Besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen gemäß §9(1)Nr.24
- 8.1 Zur Bewässerung der Hausgärten der Einfamilienhausbebauung ist das Niederschlagswasser der Dachflächen in geeigneten unterirdischen Behältern zu sammeln. Ein Überlauf mit Anschluß an das Kanalsystem ist vorzusehen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN gem. §118 HBO in Verb. mit §9(4) BauGB

- Außenwände, Fenster und Türen

- 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;
- rote Ziegel können unter den folgenden Bedingungen zugelassen werden: Mischschichtabgrenzung über die Mindestwerte der Wärmeisolation (Mind. 0,08), Speichermasse, Benutzungsart.

- 1.2 Mindestens eine Außenwand pro Haus und die Terrassenabgrenzungen gemäß Vorschrift 3.2 sind mit Rank- oder Kletterpflanzen entsprechend den folgenden Artenlisten zu begrünen:
Artenliste 4 (Selbstklimmer):
Hedera helix - Efeu, Hydrangea petiolaris - Kletterhortensie, Parthenocissus i.A. - Wilder Wein;
Artenliste 5 (Ranker):
Celastrus orbiculatus - Baumweiden, Clematis i.A. - Waldrebe, Polygonum aubertii - Kletterkirsche, Wisteria sinensis - Bärenrebe

- 1.3 Die Seitenwände der Gebäude, die zu den öffentlichen Straßen orientiert sind, sind in jedem Geschoss mit mindestens einem Fenster zu versehen.
- 1.4 Natürliche Materialien wie Putz, Ziegel, Kalksandsteine, Holz sind zu verwenden, asbesthaltige Materialien sind ausgeschlossen.
- 1.5 Fensterrahmen und Außentüren sind aus einheimischen Holzern herzustellen, Metall und Kunststoff sind unzulässig.

- 1.6 Die entsprechend Festsetzung 1.3 ausnahmsweise zulässigen Gartenhütten sind aus einheimischen Holzern herzustellen, sie sind gegen Einblicke abzupflanzen.

- Dächer

- 2.1 Als Dachform sind Sattel- und Pultdächer zulässig; die eingeschossigen Zwischenbauten der Kettenhäuser sind mit traufständigen Pultdach oder Satteldach zu versehen; Flachdächer können ausnahmsweise für Dachterrassen zugelassen werden.

- 2.2 Die Dachneigung wird mit 30° festgesetzt; bei begrünten Dächern kann eine geringere Dachneigung ausnahmsweise zugelassen werden; bei Verwendung von Solaranlagen kann eine steilere Dachneigung ausnahmsweise zugelassen werden.
- 2.3 Der Dachüberstand an Ortsgängen und der Traufüberstand dürfen maximal 0,5m betragen; an Südfassaden können als Sonnenschutz größere Dachüberstände (max. 1,2m) ausnahmsweise zugelassen werden.

VERFAHREN

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach hat in ihrer Sitzung am 09.12.1988 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Dietzenbach, den 12.09.1991

Bürgermeister

BESCHLUSS DES RAHMENPLANES

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach hat in ihrer Sitzung am 18.05.1990 den Rahmenplan für die Bebauungspläne Nr. 68-72 sowie die Entwicklung dieser Bebauungspläne auf der Grundlage des Rahmenplanes beschlossen.
Dietzenbach, den 12.09.1991

Bürgermeister

BETEILIGUNG DER BÜRGER AN DER BAULEITPLANUNG

Zur frühzeitigen Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger fand am 16.04.1991 eine Bürgeranhörung gem. § 3 Abs. 1 BauGB statt.
Dietzenbach, den 12.09.1991

Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND BESCHLUSS ÜBER DIE ANWENDUNG DES WOHNUNGSBAUERLEICHTERUNGSGESETZES

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach hat in ihrer Sitzung am 24.05.1991 den Entwurf des Bebauungsplans zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Gleichzeitig wurde die Anwendung der Vorschriften des WoBaUEG zur Beschleunigung der Bauleitplanung durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Die Offenlage erfolgte in der Zeit vom 17.06.1991 bis zum 18.07.1991.
Dietzenbach, den 12.09.1991

Bürgermeister

ANHÖRUNGSTERMIN ZUR BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand am 19.06.1991 ein Anhörungstermin gem. Art. 2 - 2 Abs. 5 WoBaUEG statt. Gem. Art. 2 § 2 Abs. 5 Satz 2 WoBaUEG wurden die TÖB bis zum 10.07.1991 Gelegenheit zur Abgabe einer abschließenden Stellungnahme gegeben.
Dietzenbach, den 12.09.1991

Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach hat in ihrer Sitzung am 30.08.1991 die gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB entwurfs beschlossen.
In ihrer Sitzung am 30.08.1991 hat die Stadtverordnetenversammlung außerdem den Bebauungsplan einschließlich des im Bebauungsplan enthaltenen Entwurfs einer Gestaltungssatzung sowie des integrierten Landschaftsplanes gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Dietzenbach, den 12.09.1991

Bürgermeister

NACHRICHTLICHE OBERNAHME gem. §9(6) BauGB

- Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III der Wassergewinnungsanlagen Wasserwerk Dietzenbach des Zweckverbandes Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach.
- Der Verwendung von Solaranlagen stehen im gesamten Bereich des Bebauungsplans unter Beachtung des §14 HBO keine Bedenken entgegen.

ALLGEMEINE HINWEISE

- Der Verwendung von Solaranlagen stehen im gesamten Bereich des Bebauungsplans unter Beachtung des §14 HBO keine Bedenken entgegen.

GENEHMIGUNGSVERMERK DES REGIERUNGSPRÄSIDIUMS

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 26.09.1991
Az. IV/34-61 d.04/01 - Dietzenbach - III -
Regierungspräsidium Darmstadt
i. A. gez. Rohrmann

GEOMETRISCHE RICHTIGKEIT

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke dem Nachweis des Liegenschaftskatasters entsprechen.
Katasteramt, am 23. Juli 1991

INKRAFTTRETEN

Dieser Bebauungsplan ist als Satzung bekanntzumachen.
Dietzenbach, den 04.10.1991

Bürgermeister

Der Bebauungsplan hat Rechtskraft erlangt am 11.10.1991.
Dietzenbach, den 21.10.1991

Bürgermeister



STADT DIETZENBACH

BEBAUUNGSPLAN 68

WESTLICH DER OFFENBACHER STRASSE

INNERHALB DES GUSTAV-HEINEMANN-RINGS

ÖSTLICHE HÄLFTE

AUGUST 1991

M 1:1.000

Dipl.-Ing. e. J. E. Rump, Taunusstr. 9
6228 Eltville 5, Tel.: 06123/74371
Landschaftsplanung:
Prof. Eberhard Partner, Im Sachsenlager 13
6000 Frankfurt 1, Tel.: 069/5971197