

Gesetzliche Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung vom 8. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO), in der Fassung vom 15. 9. 1997 (BGBl. I S. 1763), zuletzt geändert durch Verordnung vom 26. 1. 1990 (BGBl. I S. 133 ff), das Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht in der Fassung vom 28. 5. 1990 (BGBl. I S. 926).

1. Erläuterungen zum Plangebiet

Der Geltungsbereich des Änderungs-Bebauungsplanes liegt westlich der Langgässer Straße und nördlich der Schlegelstraße. Die Fläche des Gebiets beträgt 0,32 ha.

2. Begründung

2.1 Zweck der Planung

Die Notwendigkeit für die Aufstellung des Änderungs-Bebauungsplans ergibt sich aufgrund § 166 BauGB, demnach die Gemeinde für den städtebaulichen Entwicklungsbereich unverzüglich Bebauungspläne aufzustellen hat. Der Bebauungsplan dient zur Deckung des dringenden Wohnungsbedarfs der Bevölkerung, die entsprechenden Vorschriften des Gesetzes zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sollen angewandt werden. Die Änderung des Teilbereichs des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 68 "Westlich der Offenbacher Straße, innerhalb des Gustav-Heinemann-Rings - östliche Hälfte" ist notwendig, um die betroffenen Grundstücke wirtschaftlich bebauen zu können. Nur durch eine Angleichung der Festsetzungen für diese Grundstücke an die Festsetzungen für die Grundstücke westlich des angrenzenden Dungweges können die Grundstücke für den dringend benötigten Wohnungsbau attraktiv gemacht werden. Nur so kann auch verhindert werden, daß mitten in einem Wohngebiet eine Ödfläche entsteht.

Der seit dem 7. 7. 89 rechtskräftige Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt weist für dieses Gebiet Wohnbauflächen aus.

Der städtebauliche Rahmenplan vom Februar 1990 für die neuen Baugebiete westlich der Offenbacher Straße enthält Vorgaben hinsichtlich Dichte, Nutzung und Verkehrerschließung.

Der Bebauungsplan entspricht sowohl dem Flächennutzungsplan als auch dem o. g. Rahmenplan.

2.2 Ziele der Planung

2.2.1 Art der Nutzung

Die Bauflächen sind als allgemeines Wohngebiet (WA 1) festgesetzt.

Hier sind nicht mehr als zwei Wohnungen pro Wohngebäude zugelassen, da Mehrfamilienhäuser aufgrund der Verkehrserschließung (Wohnstraßen) ungeeignet sind.

Spielmöglichkeiten für Kinder sind, abgesehen von den privaten Grünflächen, in den verkehrsberuhigten Wohnstraßen, auf den unmittelbar angrenzenden Platzflächen der Baugebiete 72 und 69, im Stadtpark und im Grünzug im Bereich Stiergraben (Baugebiet 53). Ein Kindergarten im Bereich des Bebauungsplans 53 dient zur teilweisen Versorgung des Plangebietes; im Baugebiet 70 ist ein weiterer Kindergarten geplant. Eine Grundschule ist im nahe gelegenen Ortsteil Steinberg vorhanden; im Baugebiet 70 ist darüber hinaus eine Fläche für den Gemeinbedarf "Schule" geplant.

2.2.2 Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung entspricht den durch den Rahmenplan vorgegebenen Werten.

Gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 68 wurde - entsprechend den Festsetzungen für die gleichgroßen Grundstücke auf der anderen Seite des westlich an den Geltungsbereich der B-Plan-Änderung angrenzenden Dungweges - die Geschossigkeit auf 2 Geschosse (zwingend) und die GFZ auf 0,7 erhöht. Damit wird die Ausnutzung der Grundstücke verbessert und die Grundstücke werden veräußerbar. Nur so kann die zügige Abwicklung der Entwicklungsmaßnahme, zu der die Stadt Dietzenbach gem. § 166 BauGB verpflichtet ist, gewährleistet werden. Diese erhöhte Ausnutzung ist stadtgestalterisch unproblematisch. Der dadurch verstärkte Schattenwurf ist vertretbar, da der Abstand zwischen der in Rede stehenden Hauszeile und der östlich angrenzenden Bebauung an der schmalsten Stelle 16,5 m beträgt. Die östlich angrenzende Bebauung wird daher nicht beeinträchtigt.

Durch die Übernahme der max. Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude aus dem ursprünglichen Bebauungsplan erfährt die Verdichtung in diesem Bereich eine Begrenzung, die der Erschließungssituation angemessen ist (s. 2.2.1).

Um ein einheitliches Straßenbild zu erhalten, sind die im Bebauungsplan angegebenen Maßzahlen (Sockelhöhe, Traufhöhe, Dachneigung) unbedingt einzuhalten.

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

Gewächshäuser und Gartengerätehütten sind in begrenztem Ausmaß zulässig. Um das Bild der privaten Hausgärten 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 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 ist pro Geschloß 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 53, 69, 71, 72 haben ähnliche Vorschriften.

Bei der Vielzahl der heutzutage anwendbaren Materialien und Architekturdetails besteht die Gefahr, daß bei der kleinteiligen Parzellierung ein sehr unruhiges Stadtbild entsteht, und zumindest optisch das gewünschte Zusammenwachsen der Stadt nicht stattfindet. Ähnlich wie im traditionellen Städtebau ist daher in diesem Bebauungsplan die Vielzahl der möglichen Materialien eingeschränkt worden. Grundlage für die Auswahl der zulässigen Materialien sind ökologischen Kriterien, die auch für zahlreiche andere kommunalpolitische Entscheidungen die Grundlage sind. In diesem Sinn sind für die Außenwände natürliche Materialien vorgeschrieben, die Fensterrahmen und Außentüren sind aus einheimischen Hölzern herzustellen.

Im Hinblick auf die Verwirklichung ökologischer Zielsetzungen enthält der Bebauungsplan eine Reihe von Ausnahmen zu den Gestaltungsvorschriften, die zugelassen werden sollten, sofern sie den ökologischen Zielen entsprechen:

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

Dächer: Aus technischen Gründen können bei der Verwendung von Solaranlagen bzw. Gründächern steilere bzw. flachere Dachneigungen ausnahmsweise zugelassen werden. Vom max. Dachüberstand können zum Sonnenschutz der Südfassaden Ausnahmen zugelassen werden. Um komplizierte Dachanschlüsse zu vermeiden, können bei Grasdächern die Gauben auch bündig zur Außenwand zugelassen werden.

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

2.2.4 Verkehrserschließung

Die Straßenverkehrsanbindung des Baugebietes erfolgt über eine Hauptsammelstraße, die an das klassifizierte Straßennetz angebunden wird. Von dieser Hauptsammelstraße ist das Baugebiet über Wohnstraßen zu erreichen. Diese Straßen werden verkehrsberuhigt ausgebaut.

Im Bebauungsplan sind die Garagen entsprechend der vorgeschlagenen Parzellierung eingetragen. Wird später eine abweichende Parzellierung durchgeführt, ist die Anordnung der Garagen sinngemäß beizubehalten.

2.3 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung des Baugebietes

2.3.1 Wasserversorgung

Das Baugebiet wird durch den Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach versorgt. Hinsichtlich der notwendigen Wasserqualität, Aufbereitungsanlagen, Druckverhältnisse, mengenmäßige Verteilung, Löschwasserversorgung und Kosten liegt durch den generellen Entwurf zur Wasserversorgung der Stadt Dietzenbach eine Planungsunterlage vor, die bereits durch das Wasserwirtschaftsamt Hanau geprüft wurde. Die Wasserversorgung des Baugebietes ist entsprechend dieser Planung vorgesehen. Dieser Plan, der auch die Bebauungspläne 53, 54, 55 und 62 in die Wasserversorgung einbezieht und die zukünftige Wasserversorgung nach Mängel, Qualität und Betriebsdruck beinhaltet, wurde im Mai 1974 vom Zweckverband Stadt und Kreis Offenbach aufgestellt. Ein prüfbarer, baureifer Entwurf für die Wasserversorgungsanlage wird der Unteren Wasserbehörde zur gegebenen Zeit vorgelegt.

2. Gebiet für die Grundwassersicherung

Das geplante Baugebiet liegt im Gebiet für die Grundwassersicherung. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stellen sicher, daß die Grundwasserneubildung nicht wesentlich eingeschränkt wird.

3. Trinkwasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III der Wassergewinnungsanlage, Wasserwerk Dietzenbach des Zweckverbandes Stadt und Kreis Offenbach. Eine entsprechende Festsetzung ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden.

4. Heilquellenschutzgebiet

Das geplante Baugebiet liegt nicht in einem Heilquellenschutzgebiet.

5. Überschwemmungsgebiete

Das geplante Baugebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

6. Abwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt gem. den Vorgaben des Generalentwässerungsplanes der Stadt Dietzenbach. Der Generalentwässerungsplan wurde unter Berücksichtigung der neuesten Richtlinien überarbeitet. Die Vorfluterverhältnisse wurden hydrologisch-hydraulisch untersucht. Der Generalentwässerungsplan (Regenrückhaltung, Vorfluterverhältnisse, Sanierung etc.) wurde im Oktober 1984 genehmigt. Zu gegebener Zeit wird ein prüfbarer, baureifer Entwurf für die zu erstellenden Abwasseranlagen der Unteren Wasserbehörde vorgelegt werden.

- Kläranlage:

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

7. Vorfluter

In dem geplanten Baugebiet selbst befinden sich keine Gewässer.

8. Andere wasserwirtschaftliche Belange

Bei dem geplanten Baugebiet handelt es sich um ein Wohngebiet, das mit Fernwärme versorgt werden wird. Damit ist die Lagerung, der Transport oder Umschlag wassergefährdender Stoffe nur im Zusammenhang mit möglichen Laden- und Gaststättennutzungen oder ähnlichem (vergl. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO) denkbar. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen werden rechtzeitig vor Baubeginn bei der Unteren Wasserbehörde gem. § 31 HWG angezeigt werden..

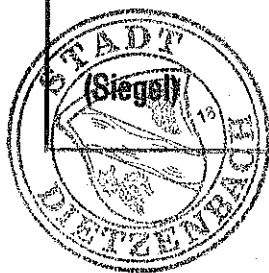
2.4 Flächenbilanz

- Fläche des Plangebietes **0,32 ha**

Stadtplanungs- und Hochbauamt der Stadt Dietzenbach, den 21. Febr. 1994

Die Übereinstimmung der auszugweisen
Abschrift / Fotokopie / Lichtpeuse mit dem
Original wird hiermit beglaubigt.

Dietzenbach, den 22. Feb. 94



.....
(Behörde und Unterschrift)

(Eckhardt)
Bauberrat

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 Forderungsausprüche 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

B.02.01

