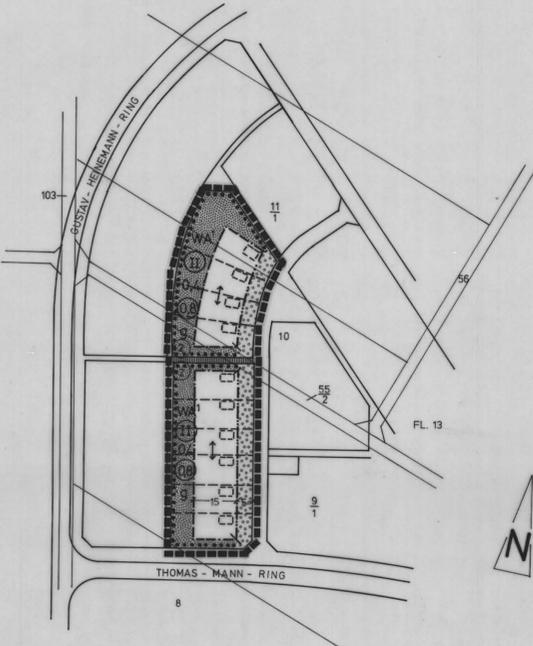


BEBAUUNGSPLAN 69/1

MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127)
- Planzuchtverordnung (PlanzVO) vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833)
- Verordnung der Hessischen Landesregierung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 (GVBl. I S. 102)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 01.04.1981 (GVBl. I S. 66)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20.07.1990 (GVBl. I S. 476, ber. S. 566)
- Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht in der Fassung vom 23.05.1990 (BGBl. I S. 329)

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

- Die Art und das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9(1) Nr. 1 BauGB**
 - In dem mit WA¹ gekennzeichneten allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gemäß § 4(3) BauNVO insgesamt ausgeschlossen. Gemäß § 9(1) Nr. 6 BauGB dürfen Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben.
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14(1) BauNVO sind in allen Teilen des Baugebietes ausgeschlossen; Ausnahmen für Gewächshäuser und Gartengerätehöfen 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 3 m einzuhalten, sie sind gegen Einblicke mit Pflanzen entsprechend der Festsetzung 4.1 (Artenliste 3 und 4) abzupflanzen (§ 23(5) BauNVO).
- Die Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen und die Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9(1) Nr. 2 BauGB**
 - 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, siehe Vorschrift 1.7.
 - In dem mit "g" gekennzeichneten Baugebiet ist eine geschlossene Bauweise vorgeschrieben.
 - Die Firstrichtung ist durch einen Pfeil gekennzeichnet. Eine Abweichung von der festgesetzten Firstrichtung kann zur Verbesserung der aktiven und passiven Solarenergienutzung ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, daß dabei die gestalterische Einheit einer Bauzeile gewahrt bleibt.
- Die mit Geh- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen gemäß § 9(1) Nr. 21 BauGB**
 - Die im Plan besonders gekennzeichneten Gartenwege sind mit einem Gehrecht zugunsten der Anwohner zu belasten.
- Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB**
 - An den im Plan besonders gekennzeichneten Stellen sind Bäume mit einem Stammumfang von mind. 16 cm zu pflanzen. Die Artangabe ist verbindlich. Danach bedürfen:
 - Artenliste 1:
 - 2. Acer platanoides "Globosum" Kugel-Ahorn
 Die angegebene Baumstellung darf geringfügig (bis max. 5 m) verändert werden.

In den privaten Grünflächen (Vorgärten und Hausgärten) sind neben den einheimischen Obstgehölzen nur standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu pflanzen.

 - Artenliste 2: Bäume (3 x vierf. Höchst., mind. 16 cm Stammumfang)

Acer campestre	Feldahorn	Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Acer platanoides	Spitzahorn	Malus floribunda	Zierapfel
Acer platanoides	Globulohorn	Malus sylvestris	Holzappel
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Aesculus hippocast.	Rotkastanie	Prunus caryocarpa	"Chardier"
Aesculus carnea	"Brisel"	Prunus communis	Wildbirne
Allanhus altissima	Scharlachkast.	Quercus petraea	Traubeneiche
Anus glutinosa	Götterbaum	Quercus robur	Stieleiche
Betula pendula	Schwarzzerle	Quercus robur	"Fastigiata"
Carpinus betulus	Sandbirke	Quercus robur	Säuleneiche
Corylus colurna	Hainbuche	Quercus rubra	Amerik. Roteiche
Crataegus "Carieni"	Baumhasel	Sambucus nigra	Schwar. Holunder
Fraxinus excelsior	Apfelblom	Sorbus aria	Mehlbeere
Fraxinus ornus	Esche	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Juglans regia	Walnuß	Sorbus domestica	Spielering
		Tilia cordata	Winterlinde

- An den im Plan besonders gekennzeichneten Stellen sind als Abgrenzung der Grundstücke freiwachsende Hecken zu pflanzen, siehe auch Vorschrift 3.3.
- Die Höhenlage der baulichen Anlagen gemäß § 9 (2) BauGB, § 18 BauNVO**
 - Bei Wohnungen im Erdgeschoß wird die Höhe der Oberkante Fertigfußboden der Eingangsebene mit + 0,0 m bis + 0,5 m über Oberkante Straßenmitte festgesetzt; Ausnahmen können im geringfügigen Maß zugelassen werden, wenn innerhalb einer Gebäudegruppe eine einheitliche Sockelhöhe gewährleistet ist.
- Die Traufhöhe wird festgesetzt:
 - bei der zweigeschossigen Bebauung bis max. 6,3 m über Ok. Straßenmitte
 - bei der rückwärtigen straßenabgewandten Traufe können Ausnahmen zugelassen werden.
- Bezugshöhe für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante Straßenmitte der angrenzenden Straße in der Mitte des jeweiligen Baugrundstücks.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB**
 - Zur Bewässerung der Hausgärten ist das Niederschlagswasser der Dachflächen in geeigneten unterirdischen Behältern zu sammeln. Ein Überlauf mit Anschluß an das Kanalsystem ist vorzusehen.
- Gebiete, in denen aus besonderen städtebaulichen Gründen oder zu Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen, gemäß § 9(1) Nr. 23 BauGB
- Zur Unterstärkung der Luftreinerhaltung durch den Fernwärmeanschluß sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans offene Kamine nicht zulässig.

Baugordnungsrechtliche Vorschriften gem. § 118 HBO in Verb. mit § 9 (4) BauGB

- Außenwände, Fenster und Türen**
 - Die Fassaden sind in hellem Farbton zu gestalten. Eine farbige Gestaltung der Erker, Loggien, Balkone, Bauteile für Sonnenschutz, Fensterrahmen und Türen ist zulässig; Ausnahmen (rote Ziegel) können unter folgenden Bedingungen zugelassen werden: Wärmeschutzmaßnahmen auf der Mindestwerte der Wärmeschutzverordnung (mind. 30%), Speicherwände, Benutzungen.
 - Wenigstens eine Außenwand pro Haus und die Terrassenabgrenzungen gem. Vorschrift 3.2 sind mit Rank- oder Kletterpflanzen entsprechend der Artenliste 4 (Fests. 4.1) zu begrünen. Es ist mind. 1 Pflanze pro lfm Wand zu setzen.
 - Die Seitenwände der Gebäude, die zu den öffentlichen Straßen orientiert sind, sind in jedem Geschöß mit mindestens einem Fenster zu versehen.
 - Natürliche Materialien wie Putz, Ziegel, Kalksandsteine, Holz sind zu verwenden, asbesthaltige Materialien sind ausgeschlossen.
 - Fensterrahmen und Außentüren der Wohngebäude sind aus einheimischen Hölzern herzustellen, Metall und Kunststoff sind unzulässig, ein stehendes Format ist vorgeschrieben.
 - Die entsprechend Festsetzung 1.2 ausnahmsweise zulässigen Gartenhöfen sind aus einheimischen Hölzern herzustellen.
 - Für Wintergärten sind, soweit sie die Baugrenzen überschreiten, nur kombinierte Holz-Glas-Konstruktionen zulässig. Massive Bauteile dürfen nicht verwendet werden.
- Dächer**
 - Als Dachform sind Sattel- und Pultdächer mit Firstrichtung entsprechend der zeichnerischen Darstellung zulässig.
 - Die Dachneigung wird mit 35° festgesetzt; bei begrüntem Dachern kann eine geringere Dachneigung ausnahmsweise zugelassen werden; bei Verwendung von Solaranlagen kann eine steilere Dachneigung ausnahmsweise zugelassen werden.
 - Der Dachüberstand an Ostgängen und der Traufüberstand dürfen maximal 0,5 m betragen; an Südfassaden können als Sonnenschutz größere Dachüberstände (max. 1,2 m) ausnahmsweise zugelassen werden.
 - Bei geneigten Dächern sind - soweit die Dächer nicht begrünt werden - für die Dacheindeckung Materialien in roter Farbe vorgeschrieben; asbesthaltige Materialien sind ausgeschlossen.
 - Wird das Dachgeschoß für Wohnzwecke genutzt, werden Dachschritte und Gauben zugelassen, deren Länge 1/3 der zugehörigen Traufhöhe nicht überschreiten darf. Sie sind von der Außenwand um mindestens 0,5 m zurückzusetzen und haben von Giebeln und Giebeln einen Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten. Die Ansichtflächen der Gauben sind voll als Fenster auszubilden. Bei Grasdächern können Gauben auch ausnahmsweise bündig zur Außenwand zugelassen werden.
- Private Grünflächen**
 - Die als Vorgärten gekennzeichneten Flächen sind als zusammenhängende Grünflächen naturnah zu gestalten. In jedem Vorgarten ist ein den Grundstücksverhältnissen entsprechender Baum oder Großstrauch zu pflanzen und zu unterhalten (nach Liste der Fests. 4.1); Ausnahmen können zugelassen werden, wenn im vorgelagerten Straßenraum in der Planzeichnung ein Baumstandort vorgesehen ist. Einfriedungen sind ausschließlich in Form von Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 0,6 m zulässig. Soweit der Erdgeschoßbereich als Laden genutzt wird, kann ausnahmsweise eine Befestigung der Vorgartenfläche zugelassen werden (bis max. 60%).
 - Die als allgemeine private Grünfläche bzw. Hausgarten gekennzeichneten Flächen sind zu den öffentlichen Flächen hin einzufriedigen. Eine seitliche und rückwärtige Grundstückseinfriedigung ist zulässig. Als Einfriedigungen sind zugelassen:
 - Hecken entsprechend der Vorschrift 3.3, Höhe max. 2,0 m
 - Holzzäune aus einheimischen Hölzern in senkrechter Lattung bis 1,2 m Höhe.
 - Als Terrassenabgrenzung sind im unmittelbarem Anschluß an die Bebauung Mauern zulässig, die im Material und Anstrich den zugehörigen Bauten angepaßt sind und eine Höhe von 2,0 m und eine Länge von 4,0 m nicht überschreiten.
 - Als Heckenpflanzung sind Laubgehölze entsprechend der Festsetzung 4.1 zulässig. Die Pflanzen sind, um ein volles Wachstum zu gewährleisten, 80 cm von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen. Die Hecken müssen mind. 1,5 m breit sein. Innerhalb der Hecke ist als Abgrenzung der Hausgärten ein Maschendrahtzaun oder Stahlgitterzaun - kunststoffummantelt, grün - von max. 1,2 m Höhe erlaubt.
 - Mindestens 40% der Grundstücksflächen sind als Grünfläche anzulegen.
 - Die im Plan besonders dargestellten Gartenwege sind einheitlich mit Mineralstoffgemischen (Kies-Sand-Gemisch) ohne Bindemittel herzustellen u. von den Anliegern zu unterhalten.

- Verkehrsflächen, Garagenzufahrten, Stellplätze**
 - Die privaten Garagenzufahrten und Stellplätze, die sich an die öffentliche Verkehrsfläche anschließen, sind in Abstimmung mit deren Gestaltung herzustellen. Eine geschlossene Asphalt- bzw. Betondecke ist nicht zulässig. Die Befestigungsfläche ist wasserundurchlässig herzustellen. Zul. Materialien: Pflaster mit mind. 2 cm Fugenbreite, Rasengittersteine, wassergebundene Decke. Anliegendergestaltete Zufahrten sind einheitlich zu gestalten.
- Anlagen der Außenwerbung**
 - Die beabsichtigte Gestaltung der Außenwerbung ist zusammen mit dem Bauantrag einzurichten.
 - Die Anlagen der Außenwerbung dürfen nur bis unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses angebracht werden.
 - Anlagen der Außenwerbung sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
 - Werbeanlagen mit Wechsel- und Blinklicht, bewegliche und überdimensionierte Werbeanlagen sind unzulässig.
 - Die Anlagen der Außenwerbung müssen sich nach Umfang, Anordnung, Werkstoff, Farbe und unterirdischen Bauwerken unterordnen und dürfen wesentliche Bauglieder nicht verdecken oder überschneiden. Regellose Anhäufung von Anlagen der Außenwerbung, die Verwendung greller Farben und überdimensionaler bildlicher Gestaltung sind unzulässig.

Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6) BauGB

- Das Plangebiet liegt in der Schutzzone II der Wassergewinnungsanlagen Wasserwerk Dietzenbach des Zweckverbandes Wasserversorgung der Stadt und Kreis Offenbach.

Allgemeine Hinweise

- Der Verwendung von Solaranlagen stehen im gesamten Bereich des Bebauungsplans unter Beachtung des § 14 HBO keine Bedenken entgegen.
- Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skeletreste, entdeckt werden. Diese sind nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Außenstelle Darmstadt, Schloß/Glockenbau zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zur Entscheidung zu schützen (§ 20(3) DSchG). Die Anzeigepflicht ist in die zu erteilende Baugenehmigung mit aufzunehmen. Die mit Erdarbeiten Betrauten sind entsprechen zu befehlen.

Aufstellung Änderungsbebauungsplan Nr. 69/1

Verfahren

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Änderungsbebauungsplanes Nr. 69/1 im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB wurde am 15.10.1993 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach gem § 2 BauGB beschlossen

Der Beschluß über die Aufstellung wurde am 30.10.1993 ortsüblich bekanntgemacht.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach hat den Bebauungsplan Nr. 69/1 einschließlich der im Plan enthaltenen Gestaltungsatzung am 28.01.1994 gem. § 10 BauGB als Satzungsbeschluss beschlossen.
Dietzenbach, den 31.01.1994

[Signature]
(Bürgermeister)



RECHTSKRAFT

Dieser Bebauungsplan ist als Satzung bekanntzumachen.
Dietzenbach, den 02.02.1994

[Signature]
(Bürgermeister)



Der Bebauungsplan hat Rechtskraft erlangt am 09.02.1994.
Dietzenbach, den 15.02.1994

[Signature]
(Bürgermeister)



Legende

WA ¹	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), hier: Ausschluß von Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohnungen, siehe Festsetzung 1.1
II	Zahl der Vollgeschosse zwingend (§ 16 (4) BauNVO)
0,4	Grundflächenzahl (§§ 16 und 17 BauNVO)
0,8	Geschoßflächenzahl (§§ 16 und 17 BauNVO)
-----	Baufinie (§ 23 (2) BauNVO) siehe Festsetzung 2.1
-----	Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO) siehe Festsetzung 2.1
g	geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO) siehe Festsetzung 2.2
←	Stellung der baulichen Anlage (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB) hier: Firstrichtung, siehe Festsetzung 2.3
-----	Flächen für Stellplätze und Garagen siehe Vorschrift 4.1
②	Baumpflanzung zwingend, Artenangabe entsprechend Festsetzung 4.1
-----	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 3.1 und Vorschrift 3.6
-----	Pflicht zur Anpflanzung einer Hecke, siehe Festsetzung 4.2 und Vorschrift 3.3
-----	vorgeschlagene Grundstücksgrenze
-----	vorgeschlagene Parzellierung
-----	Flurstücksgrenzen
-----	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)



GEOMETRISCHE RICHTIGKEIT

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Zeichnungen der Flurstücke dem Nachweis des Liegenschaftskataster übereinstimmen.

Offenbach/Main, den 30/11/93

Der Landrat des Landkreises Offenbach-Katasteramt

[Signature]



STADT DIETZENBACH

BEBAUUNGSPLAN 69/1 AN DER BOLLSTRASSE WESTLICHE SEITE

NOVEMBER 1993

M. 1 : 1 000

Dipl. Ing.-e J. + E. Rump, Taunusstrasse 9
65343 Eltville, Tel. 06123/74371

Landschaftsplanung:
Prof. Eberhard + Partner, Im Sachsenlager 13
60322 Frankfurt, Tel. 069/5971197

Änderungsbebauungsplan Nr. 69/1 aufgestellt durch das
Stadtplanungs- und Hochbauamt der Stadt Dietzenbach
63128 Dietzenbach, Offenbacher Strasse 11