

## Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans Nr.71

Gesetzliche Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung vom 8.12.86 (BGBl. I S.2253), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO), in der Fassung vom 15.9.77 (BGBl. S.1763) zuletzt geändert durch Verordnung vom 26.1.90 (BGBl. S.133ff), das Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht in der Fassung vom 28.5.90 (BGBl. I S.926).

### 1. Erläuterungen zum Plangebiet

Der Bebauungsplan gehört zum Rahmenplan "Neue Stadtmitte Dietzenbach" westlich der Offenbacher Straße.

Der Geltungsbereich schließt nördlich an den Stadtpark an; er liegt östlich des Bebauungsplans Nr.70, südlich der Bebauungspläne Nr. 68 und 69 und westlich des Bebauungsplans 72.

In dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan ist der Geltungsbereich dargestellt.

Die folgenden Flurstücke gehören ganz oder teilweise zum Baugebiet:

von der Flur 10: Flurstück 175

von der Flur 13: die Flurstücke 3,4,5,6,7,8,9,15,16,53/1,55/1,

von der Flur 14: die Flurstücke 54/1,103,104

Die Fläche des Gebietes beträgt ca. 3,5ha, es wird z.Z. noch landwirtschaftlich genutzt.

## 2. Begründung

### 2.1 Zweck der Planung

Die Notwendigkeit für die Aufstellung des 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.

Der seit dem 7.7.87 rechtskräftige Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt weist für den Bereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen, für den südöstlichen Bereich ist eine Gemeinbedarfsfläche - Alteneinrichtungen - ausgewiesen.

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

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

### 2.2.2 Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung entspricht den durch den Rahmenplan vorgegebenen Werten, so wie sie bereits auch in den anderen Bebauungsplänen des Rahmenplangebietes festgesetzt sind:

Entlang den äußeren Sammelstraßen ist zwingend eine dreigeschossige Bebauung vorgesehen, mit einer Grundflächenzahl von 0,4; für den Bereich der nordwestlichen Reihenhausbebauung ist die Geschößflächenzahl mit 0,8 festgesetzt, in den übrigen Bereichen beträgt sie 1,0.

Für das Altenwohn- und Pflegeheim ist abweichend von der übrigen Bebauung entlang der äußeren Sammelstraße eine viergeschossige Bebauung festgesetzt. Hiermit soll ein Gebäude ermöglicht werden, das in seiner Ausgestaltung einerseits - vor dem Hintergrund des dringenden und ständig wachsenden Bedarfs an Altenwohn- und Pflegeplätzen - die Unterbringung einer entsprechenden Zahl alter Menschen zuläßt und andererseits den Anforderungen an altengerechtes Wohnen und den notwendigen Betreuungsabläufen gerecht wird.

Die höhere Geschossigkeit ist städtebaulich vertretbar, da es sich hier um ein Eckgebäude handelt, das sogar einen besonderen stadtgestalterischen Akzent setzen kann.

Entlang der inneren Wohnstraße ist zwingend eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen, mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschößflächenzahl von 0,8.

Um die Beschattung der rückwärtigen Gartenflächen und der gegenüberliegenden Hauszeilen möglichst gering zu halten, sind die im Bebauungsplan angegebenen Maßzahlen (Sockelhöhe, Traufhöhe, Dachneigung) unbedingt einzuhalten.

Wegen der z. T. möglichen kleinteiligen Parzellierung ist die Einhaltung dieser Maße zusätzlich 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 Gartengerätehütten zu stören, sind sie nur auf der rückwärtigen Grundstücksflächen zulässig, ihr Material und Umpflanzung sind zwingend vorgeschrieben.

Im Hinblick auf ökologische Zielsetzungen enthält der Bebauungsplan eine Reihe von Ausnahmen zu den Gestaltungsvorschriften, die zugelassen werden sollten, sofern sie 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 sind bei der Verwendung von Solaranlagen bzw. Gründächern steilere bzw. flachere Dachneigungen ausnahmsweise zulässig. Vom maximal zulässigen 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.

Das Verbot von offenen Kaminen - Festsetzung 10.1 - ist aus folgenden Gründen festgesetzt:

Bei diesen und den benachbarten Baugebieten ist eine dichte Reihen- und Kettenhausbebauung mit kleinteiliger Parzellierung und Geschoßwohnungsbau vorgesehen. Die Erfahrung zeigt, daß besonders im Winterhalbjahr bei austauscharmen Wetterlagen, die im Rhein-Main-Gebiet relativ häufig vorkommen, hohe zusätzliche Luftbelastungen durch Hausbrand entstehen. Der in diesen und benachbarten Baugebieten vorgesehene Fernwärmeanschluß dient dazu, diese Belastung möglichst gering zu halten.

Offene Kamine mit ihrer schlechten Energiebilanz und hohen Abgasbelastung (unvollkommene Verbrennung) sind daher bei der vorgesehenen Verdichtung, den ungünstigen klimatischen Verhältnissen und hohen Luftvorbelastung unzulässig.

#### 2.2.4 Verkehrserschließung

Die Straßenverkehrsanbindung des Baugebietes erfolgt von der Offenbacher Straße aus über die Hauptsammelstraße (Verlängerung des Theodor-Heuss-Rings, geplanter Gustav-Heinemann-Ring).

Der Gustav-Heinemann-Ring (Hauptsammelstraße) erschließt ringförmig die Baugebiete westlich der Offenbacher Straße. Die Fahrbahn gehört zu den Bebauungsplänen 68 und 69. Am nördlichen Rand des Baugebietes ist der 2m breite Parkstreifen und 2m breite Gehweg des Gustav-Heinemann-Rings im Geltungsbereich des Bebauungsplans enthalten.

Die West- und Südseite des Baugebietes wird von einer Sammelstraße mit einem 3m breiten Geh- und Radweg erschlossen, die auch zur Anbindung des Schul- und Kindergartens (Baugebiet 70) und Stadtparks dient. Auf der Südseite dieser Sammelstraße sind öffentliche Stellplätze ausgewiesen, die auch von den Besuchern des Stadtparks mitbenutzt werden können.

Wohnstraßen (5,5m breit) erschließen die Reihenhäuser im inneren Bereich und den Geschößbau im Osten (diese Wohnstraße gehört zum Geltungsbereich des Bebauungsplans 72). Diese Straßen sollen verkehrsberuhigt ausgebaut werden.

Im Bebauungsplan sind die Garagen der Reihenhäuser entsprechend der Parzellierung eingetragen. Bei den schmalen Häusern sind die Garagen zusammengefaßt, damit im Vorgartenbereich größere zusammenhängende Pflanzbereiche entstehen können. Wird später eine abweichende Parzellierung durchgeführt, ist die Anordnung der Garagen sinngemäß beizubehalten.

Für den Geschößbau sind ausschließlich Tiefgaragenplätze vorgesehen.

Öffentliche Besucherstellplätze sind entlang den Sammelstraßen ausgewiesen. Soweit die Anzahl dieser Stellplätze über den tatsächlichen Bedarf hinausgeht - eine genaue Ermittlung der Anzahl ist erst nach endgültiger Erschließung des Baugebietes möglich - können diese Stellplätze auch privaten Bauherren zur Deckung ihres Stellplatzbedarfs angeboten werden.

Die Radwege entlang der Sammelstraßen und das Netz der Wohnstraßen und -wege stehen für den Radverkehr zur Verfügung.

### 2.2.5 Gehrecht

Die privaten Gartenwege dienen zur rückwärtigen Erschließung der Hausgärten der aneinandergereihten Bebauung. Das städtebauliche Konzept sieht eine relativ dichte Straßenrandbebauung vor, so daß die meisten Häuser keinen direkten Zugang von der öffentlichen Straße zum rückwärtigen Hausgarten haben. Der Gartenweg ist daher größtenteils die einzige Verbindung Hausgarten - Straße. Um den öffentlichen Erschließungsaufwand gering zu halten, sind diese Wege mit einem Gehrecht zugunsten der Anwohner zu belasten.

## 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 prüffähiger, 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 (vergl. u.a. Vorschrift 3.4 und 3.5).

## 3. Trinkwasserschutzgebiete

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

## 4. Heilquellenschutzgebiete

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 Vorflutverhältnisse wurden hydrologisch-hydraulisch untersucht. Der Generalentwässerungsplan (Regenrückhaltung, Vorfluterverhältnisse, Sanierung etc.) wurde im Oktober 1984 genehmigt. Zu gegebener Zeit wird ein prüffähiger, 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 Gsstättennutzungen 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	3,50 ha = 100%
- Nettowohnbauland	1,95 ha = 55%
Reihenhäuser (30 WE)	0,84 ha
Geschoßwohnungsbau (ca.110 WE)	1,11 ha
- Gemeinbedarfsfläche (Altenwohn-u. Pflegeheim)	0,94 ha = 26%
- öffentliche Verkehrsfläche	0,61 ha = 17%

Amtliche Bekanntmachung der Stadt Dietzenbach

Bauleitplanung der Stadt Dietzenbach - Änderung der Gestaltungsatzung 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 Bällstraße 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 Gestaltungsatzung 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 Planschnitt 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 Gestaltungsatzung wird 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-

kannmachung der Änderung der Gestaltungsatzung 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 Einspruchsansprüche 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

*[Handwritten Signature]*  
(Heydt)  
Bürgermeister

B.02.01

