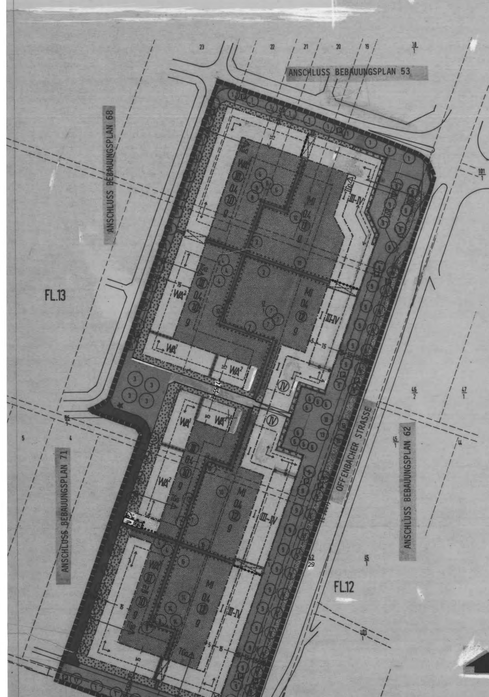
3 - Plan 92
Vo. 91 92

BEBAUUNGSPLAN 72
MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN



Legende

MI	Mischgebiet (§6 BauNVO), hier: gewerbliche Nutzungen im EG in den oberen Geschossen auch Wohnungen, s. Festz.1.1
WA	Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO), siehe Festsetzung 1.2
WA2	Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO), hier: Läden im EG siehe Festsetzung 1.3 u.12
(II)	Zahl der Vollgeschosse zwingend (§16(4) BauNVO)
II-II	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- bzw. Höchstgrenze (§16(4) BauNVO)
0,4	Grundflächenzahl (§§16 und 17 BauNVO)
GR	Geschoßflächenzahl (§§16 und 17 BauNVO)
	Baulinie (§23(2) BauNVO) siehe Festsetzung 2.1
	Baugrenze (§23(3) BauNVO) siehe Festsetzung 2.1
	Grenze von unterschiedlichen Nutzungsmaß
	Grenze von unterschiedlicher Nutzungsart
g	geschlossene Bauweise (§22(3) BauNVO) siehe Festsetzung 2.2
	Stellung der baulichen Anlage (§9(1)Nr.2 BauGB), siehe Festsetzung 2.3
	öffentl.Verkehrsfl.(§9(1)Nr.11 BauGB),hier: Sammelstr. einschl. Fuß-und Radweg, Platzfl. u. Stellpl.,s.Fests. 3.1,Vorschr.4.3
	öffentliche Wegefläche (§9(1)Nr.11 BauGB), hier: Wohnweg siehe Vorschr.4.3
	Flächen für Stellplätze und Garagen, Tiefgaragen (TGa), Gemeinschaftsstellpl.(GSP), s. Fests. 4.1 und Vorschr. 3.7, 4.1, 4.3
P	öffentliche Stellplätze, siehe Festsetzung 4.2 und 6.2, Vorschrift 4.3
	Zu- und Ausfahrten der Tiefgaragen siehe Festsetzung 4.1
1	Baumpflanzung zwingend, Artangabe entsprechend Festsetzung 6.1
	nicht überbaubare Grundstücksfläche, hier: Vorgartenfläche; siehe Vorschrift 3.1.,3.4., 3.5, 4.1
	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 6.3 und Vorschrift 3.3
	Durchgang, lichte Höhe mindestens 3,0m; hier: mit Gehrecht zugunsten der Anwohner, siehe Festsetzung.5.1.
	Durchfahrt lichte Höhe mindestens 3,0m; hier: mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, siehe Festsetzung 5.2.
	Arkaden, siehe Festsetzung 5.2.und Vorschrift.1.8
	gestalterisch hervorzuhebende Blockecken
	Verkehrsgrün siehe Festsetzung 6.4
	freizuhaltendes Sichtdreieck in Knotenpunktbereich (§9(1)Nr.10 BauGB), siehe Festsetzung 5.1
	Trafostation
	vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
	Flurstücksgrenzen
	Werkstoffasanelplätze
	Hinweis auf zum Grundstück gehörende Stellplätze
	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9(7) BauGB)

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S.2253)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S.127)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 30.7.1981 (BGBl. I S. 833)
- Verordnung der Hessischen Landesregierung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den 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 20.7.1990 (GVBl. I S.476 berichtigt S.566)
- Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht in der Fassung vom 28.5.90 (BGBl. I S.926)

Planungsrechtliche Festsetzungen gem.§9 BauGB

1. Die Art und das MaS der baulichen Nutzung gemäß §9(1)Nr.1 BauGB

1.1 In den mit MI gekennzeichneten Mischgebieten sind im Erdgeschoß ausschließlich Nutzungen gemäß §6(2)Nr.2 BauNVO (Geschäfts- und Bürogebäude); §6(2)Nr.3 BauNVO (Einzelhandelsbetriebe), §6(2)Nr.5 BauNVO(Anlagen für die Verwaltungen) Zulässig. Ab einschließlich 2.Vollgeschoß sind auch Wohnungen zulässig (§6(2)Nr.1 BauNVO in Verb. mit §1(7) BauNVO).

1.2 In dem mit WA^1 und WA^2 gekennzeichneten allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen gemäß §4(3) BauNVO insgesamt ausgeschlossen.

1.3 In dem mit WA^2 gekennzeichneten allgemeinen Wohngebieten sind ab einschließlich 2.Vollgeschoß sind ausschließlich Wohnungen zulässig.

1.4 Nebenanlagen im Sinne des §14(1) BauNVO sind in allen Teilen des Baugebietes insgesamt ausgeschlossen; Ausnahmen für Gewächshäuser und Gartengerätehütten können zugelassen werden, soweit sie insgesamt eine Grundfläche von 6qm und ein Rauminhalt von 15 cbm nicht überschreiten; sie sind in einem Abstand von 1,5 m entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen anzuordnen und haben zu den öffentlichen Flächen einen Abstand von mindestens 1m einzuhalten (§23(5) BauNVO), die sind gegen Einblicke mit Pflanzen entsprechend der Festsetzung 6.1 (Artenliste 3 und 4) abzupflanzen (§23(5) BauNVO).

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

2.1 Baulinien und Baugrenzen können nach §23(2) und (3) BauNVO durch Gebäudeteile geringfügig überschritten werden (bis max.1,5m), bei Wintergärten, die in vollständig transparenter Konstruktion ausgeführt werden, kann ausnahmsweise eine Überschreitung der Baugrenze bis 2,5m zu gelassen werden, siehe Vorschrift 1.9.

2.2 In den mit "g" gekennzeichneten Baugebieten ist eine geschlossene Bauweise vorgeschrieben.

2.3 Die Firstrichtung ist durch einen Pfeil gekennzeichnet. Eine Abweichung von der Festgesetzten Firstrichtg. kann zur Verbesserung der aktiven und passiven Solarenergienutzung ausnahmsweise zugel. werden, wenn sichergestellt ist, daß dabei die gestalterische Einheit einer Bauzeile gewahrt bleibt.

3. Verkehrsflächen gemäß §9(1)Nr.11 BauGB

3.1 Die zeichnerische Einteilung des Straßenbaulands 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 3m beidseitig des eingezeichneten Symbols zul., Ausnahmen können zugelassen werden.

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 Garteneuge u.Durchgänge sind mit einem Gehrecht zugunsten der Anwohner zu belasten.

5.2 Die in Plan besonders dargestellten Arkaden u. Durchfahrten sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu bel.

6. Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß §9(1)Nr.25 BauGB

6.1 An den in Plan besonders gekennzeichneten Stellen sind Bäume mit einem Stammumfang von mind. 16 - 18 cm zu pflanzen. Es sind 3 verpflanzte Hochstämme zu verwenden. Die Artangabe ist verbindlich. Danach bedeuten:

1 = Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
2 = Aesculus carnea "Briotii" - Scharlach-Kastanie
3 = Aesculus hippocastanum - Roß-Kastanie
4 = Crataegus "Carrierii" - Apfel-Dorn
5 = Fraxinus ornus - Blumen-Esche
6 = Malus "Elyi" - Ziergehölz
7 = Malus Floribunde - Ziergehölz
8 = Malus "Hillieri" - Ziergehölz
9 = Prunus avium "Plena" - Gefüllte VOGELKIRSCHE
10= Quercus petraea - Trauben Eiche
11= Quercus rubra - Amerikanische Rot-Eiche
12= Robinia pseudoacacia Schelniakron
13= Robinia pseudoacacia "Monophylla" - Scheinakazie
14= Sorbus aucuparia - Gemeine Eberesche
15= Tilia cordata - Winter-Linde

Die angegebene Baumstellung darf geringfügig (bis max. 5m) verändert werden.
In den privaten Grundflächen (Vorgärten und Reisgärten) sind zudem den einheimischen Obstgehölzen standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu pflanzen.

Artenliste 2 HOhe

Acer campestre	Feldahorn	Liquidamber styraciflua	Amberbaum
Acer platanoides	Spitzahorn	Malus floribunde	Zierapfel
Acer platanoides "Globosum"	Kugelahorn	Malus sylvestris	Holzapfel
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Pyrus calleryana	Chines."Wildb."
Aesculus hippocast.	Roßkastanie	"Chanticleer"	
Aesculus carnea "Briotii"	Scharlachkast.	Pyrus communis	Wildbirne
Alnus glutinosa	Schwarzerle	Quercus cerris	Zerreiche
Betula pendula	Sandbirke	Quercus robur	Stieleiche
Carpinus betulus	Hainbuche	Quercus robur "Fastigiata"	Säuleneiche
Corylus colurna	Baumhasel	Quercus rubra	Amerik.Roteiche
Crataegus "Carrierii"	Apfeldorn	Rhamnus frangula	Faulbaum
Fagus sylvatica	Buche	Robinia pseudoacacia	Schw. Holunder
Fraxinus ornus	Blumenesche	Sorbus aria	Mehlbeere
Juglans regia	Walnuß	Sorbus domestica	Speierling
		Tilia cordata	Winterlinde

Artenliste 3 Sträucher

Buddleia davidii	Schmetterlingsstrauch
Buxus sempervirens	Buchsbaum
Caryopteris	Bartblume
Cornus mas	Kornelkirsche
Chaenomeles-Hybriden	Scheinquitte
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Waldhasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Forsythia intermedia	Forsythie
Hamamelis	Zaubernuß
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ribesnigra petiolaris	Stachelbeere
Jasminum nudiflorum	Jasmin
Mespilus germanica	Mispel
Prunus mahaleb	Felsenkirsche
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa multiflora	Büschelrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Syringa vulgaris	Flieder
Weigela florida	Weigelie

Pflanzqualität: Straucher 2 x verschult, 100/150 cm; Bäume 3 x verpflanzte Hochstämme, Stammumfang mind. 16 - 18 cm. Derüberhinaus können weitere einheimische und mittlerweile eingebürgerte Laubgehölze (Blume, Zier- und Deckstrauches) zugelassen werden.
Artenliste 4 Rank-und Kletterpflanzen z.B.:

Selbstklimmer:	
- Hedera helix	Efeu
- Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
- Parthenocissus i.A..	Wilder Wein
Ranker	
- Celastrus orbiculatus	Baumwürger
- Clematis i.A	Waldrebe
- Polygonum aubertii	Kletterknöterich
- Wisteria sinensis	Blauregen

6.2 Als Schutzpflanzung zwischen den Stellplätzen sind bei Senkrechtparken in der Reihe 4 Stellplätze und ein Hochstammbaum mit Baumscheibe (Mindestfläche 10qm) und erhöhten nicht befahrbaren Pflanzbeet vorzusehen. Bei Längsparken sind in der Reihe 2 Stellplätze, ein Hochstamm mit Baumscheibe und erhöhten nicht befahrbaren 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.

6.4 Die mit Verkehrsgrün bezeichneten Flächen sind durch robuste einheimische Strauchpflanzungen zu begrünen.

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

7.1 Bei Wohnungen im Erdgeschoß wird die Höhe Fertigfußboden der Eingangsebene mit +/- 0,0m bis + 1,0m über Oberkante Straßenmitte festgesetzt; Ausnahmen können im geringfügigen Maß zugelassen werden, wenn innerhalb einer Gebäudegruppe eine einheitliche Geschoßhöhe gewährleistet ist.

7.2 Die Oberkante Tiefgaragendecke darf nicht höher als 0,8m über Oberkante Straßenmitte liegen.

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

8. Besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen gemäß §9(1)Nr.24 BauGB

8.1 Die Wohnungen entlang der Offenbacher Straße sind durch besondere bauliche Vorkehrungen vor Lärmemissionen zu schützen:
a)Schallschutzfenster (Schallschutzklasse 4)
b) Grundrißlösung, so sind Treppenhaus, Küchen, Bäder und Nebenräume zur Straße zu höchstens ein Aufenthaltsraum pro Wohneinheit zur Straße zu orientieren. Die übrigen Aufenthaltsräume und die privaten Freibereiche (Gärten, Terrassen, Balkone) sind zum Hof zu orientieren
c)Schalldämmung an den Fassaden und sonstigen Außenbauteilen mit R_w = 45db oder mehr.

9. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind gemäß §9(1)Nr.10 BauGB

9.1 Das in Plan dargestellte Sichtdreieck ist von einer hohen Bepflanzung freizuhalten (Bewuchshöhe max. 0,7m über Fahrbahnasche der Offenbacher Straße.

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß §9(1)Nr.20 BauGB

10.1Der Bewässerung der Hausgärten ist das Niederschlagswasser der Dachflächen in geeigneten unterirdischen Behältern zu sammeln. Ein Überlauf mit Anschluß an das Kanalnetz ist vorzusehen.

11. Gebiete, in denen aus 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

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

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

1. Außenwände, Fenster, Türen

1.1 Die Fassaden sind in hellen Farbton zu gestalten. Eine farbige Gestaltung der Erker, Loggien, Balkone, Bauteile für Sonnenschutz, Fensterrahmen und Türen ist zulässig; Signalfarben (rote Ziegel) können unter den Folgenden Bedingungen zugelassen werden: Wärmeschutzmaßnahmen über die in Mindestwerte der Wärmeschutzverordnung (mind.30%), Speicherwände, Berankungen.

1.2 Wenigstens eine Außenwand pro Haus und die Terrassenabgrenzungen gem. Vorschrift 3.2 sind mit Rank-oder Kletterpflanzen entsprechend der Artenliste 4 (Festz. 6.1) zu begrünen, es ist mind. 1 Pflanze pro lfdn. Wand zu setzen.

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.

1.5 Fensterrahmen und Außentüren der Wohngebäude sind aus einheimischen Hölzern herzustellen, Metall und Kunststoff sind unzulässig; ein stehendes Format für Fenster und Türen ist vorgeschrieben.

1.6 Die entsprechend Festsetzung 1.4 ausnahmsweise zulässigen Garagentüren sind aus einheimischen Hölzern herzustellen.

1.7 Kniestöcke sind unzulässig.

1.8 Für die Fassaden in den Arkaden sind bei Ladennutzungen Schaufenster vorgesehen.

1.9 Für Wintergärten sind, soweit sie die Baugrenzen überschreiten, nur kombinierte Holz-Glas-Konstruktionen zulässig. Massive Bauteile dürfen nicht verwendet werden.

2. Dächer

2.1 Als Dachform sind Sattel- und Pultdächer mit Firstrichtung entsprechend der zeichnerischen Darstellung zulässig; die eingeschossigen Anbauten der Geschäftshäuser sind mit Flachdach zu versehen.

2.2 Die Dachneigung wird mit 38° 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 Ortgängen und der Traufüberstand dürfen maximal 0,5m betragen; an Südfassaden können als Sonnenschutz größere Dachüberstände (Max. 1,2m) zugelassen werden.

2.4 Bei geneigten Dächern sind - soweit die Dächer nicht begrünt werden - für die Dacheindeckung Materialien in roten und braunen Farben vorgeschrieben; bei Flachdächern ist - soweit sie nicht als Dachterrasse genutzt werden - eine Begrünung zwingend vorgeschrieben.

2.5 Wird das Dachgeschoß für Wohnzwecke genutzt, werden Dacheinschnitte und Gauben zugelassen, deren Länge 1/3 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten darf. Sie sind von der Außenwand mindestens 0,5m zurückzusetzen und haben Dach- und Gratenden einen Abstand von mindestens 1,5m einzuhalten. Die Ansichtsflächen der Gauben sind voll in Fenster auszubilden.
Bei Grosdächern können Gauben auch ausnahmsweise bündig zur Außenwand zugelassen werden.

3. Private Grünflächen

3.1 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 Listen der Festsetzung 6.1) Ausnahmen können zugelassen werden, wenn in vorgelagerten Straßenraum in der Planzeichnung ein Baumstandort vorgesehen ist. Ausschließlich Einfriedigungen mit Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 0,6m sind zulässig.
Bei der geschlossenen Bauweise sind innerhalb einer Gebäudegruppe bei nach Süden und Westen liegenden Vorgärten Abgrenzungen entsprechend der Vorschrift 3.2 zur Gestaltung von Vorhöfen zulässig, sofern sie eine Höhe von 1,2m nicht überschreiten. Soweit der Erdgeschoßbereich als Laden genutzt wird, kann ausnahmsweise eine Befestigung der Vorgartenfläche zugelassen werden (bis max. 65%).

3.2 Die als allgemeine private Grünfläche ausgewiesenen Hausgärten sind zu den öffentlichen Flächen hin einzufriedigen. Eine seitliche und rückwärtige Grundstücksabgrenzung ist zulässig.
Als Einfriedigungen sind zugelassen:
- Heckenpflanzungen gemäß der Vorschrift 3.3, Höhe max. 2,0m
- Holzlattenzäune aus einheimischen Hölzern in senkrechter Lattung bis 1,2m Höhe
Als Terrassenabgrenzung sind in unmittelbaren Anschluß an die Bebauung Maßern zulässig, die im Material und Anstrich der Bebauung angepaßt sind und eine Höhe von 2,0m und eine Länge von 4,0m nicht überschreiten.

3.3 Als Heckenpflanzung sind auschl. Laubgehölze entspr. der Festsetzung 6.1 zulässig; die Hecken müssen mind. 1,5m breit sein. Die Pflanzen sind, um ein volles Wachstum zu gewährleisten, 80cm von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen. Innerhalb der Hecke ist die Abgrenzung der Hausgärten ein Maschendrahtzaun oder Stahlgitterzaunkunststoffummantelt, grün - von max. 1,2m Höhe erlaubt.

3.4 Müllcontainerstellplätze sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen, durch Hecken zu umpflanzen oder mit Kletterpflanzen einzugrünen. Die Abfallbehälter sind in geschlossenen Boxen unterzubringen.

3.5 Mindestens 40% der Grundstücksflächen sind als Grünfläche anzulegen.

3.6 Die im Plan besonders dargestellten Gartenwege sind einheitlich mit Mineralstoffgemischen (Kies-Band-Gemisch) ohne Bindemittel herzustellen und von den Anliegern zu unterhalten.

3.7 Die Tiefgaragendecken sind mit mindestens 0,5m Erdüberdeckung anzulegen und gärtnerisch zu gestalten.

4. Verkehrsflächen, Garagenzufahrten, Stellplätze

4.1 Die privaten Garagenzufahrten und Stellplätze, die sich an die öffentl. Verkehrsfl. anschließen, sind in Asphaltbauweise herzustellen. Eine geschl. Asphaltbzw.Betondecke ist nicht zulässig. Die Befestigungsfl. ist wasserdurchlässig herzustellen.Zulässige Materialien: Pflaster mit mind. 2cm Fugenbreite, Rasengittersteine, wassergebundene Decke. Abeinandergereihte Zufahrten sind einheitlich zu gestalten.

4.2 Die Wohnstraßen bzw.Wohnwege sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Pflasterung) herzustellen.

4.3 Die öffentlichen Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise als Pflasterfläche herzustellen.

5. Anlagen der Außenwerbung

5.1 Die beabsichtigte Gestaltung der Außenwerbung ist zusammen mit dem Bauantrag einzureichen.

5.2 Die Anlagen der Außenwerbung dürfen nur bis unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses angebracht werden.

5.3 Anlagen der Außenwerbung sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

5.4 Die Anlagen der Außenwerbung müssen sich nach Umfang, Anordnung, Werkstoff, Farbe und Gestaltung den Bauwerken unterordnen und dürfen wesentliche Bauglieder nicht verdecken oder überschneiden. Regellose Anhäufung von Anlagen der Außenwerbung, die Verwendung greller Farben, Übermaßen, bildlicher Darstellung sowie Werbeanlagen mit Wechsel- und Blinklicht und bewegliche Werbeanlagen sind unzulässig.

Nachrichtliche Übernahme gem. §9(6) BauGB

1. Das Flangebiet liegt in der Schutzzone III der Wassergewinnungsanlagen Wasserwerk Dietzenbach des Zweckverbandes Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach.

Allgemeine Hinweise

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

2. Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodenendkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach §20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Außenstelle Darmstadt, Rheinstraße 8 und Graten einen Abstand von mindestens 1,5m einzuhalten. Die Ansichtsflächen der Gauben sind voll in Fenster auszubilden.
Bei Grosdächern können Gauben auch ausnahmsweise bündig zur Außenwand zugelassen werden.

3. Private Grünflächen

3.1 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 Listen der Festsetzung 6.1) Ausnahmen können zugelassen werden, wenn in vorgelagerten Straßenraum in der Planzeichnung ein Baumstandort vorgesehen ist. Ausschließlich Einfriedigungen mit Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 0,6m sind zulässig.
Bei der geschlossenen Bauweise sind innerhalb einer Gebäudegruppe bei nach Süden und Westen liegenden Vorgärten Abgrenzungen entsprechend der Vorschrift 3.2 zur Gestaltung von Vorhöfen zulässig, sofern sie eine Höhe von 1,2m nicht Überschreiten. Soweit der Erdgeschoßbereich als Laden genutzt wird, kann ausnahmsweise eine Befestigung der Vorgartenfläche zugelassen werden (bis max. 65%).

3.2 Die als allgemeine private Grünfläche ausgewiesenen Hausgärten sind zu den öffentlichen Flächen hin einzufriedigen. Eine seitliche und rückwärtige Grundstücksabgrenzung ist zulässig.
Als Einfriedigungen sind zugelassen:
- Heckenpflanzungen gemäß der Vorschrift 3.3, Höhe max. 2,0m
- Holzlattenzäune aus einheimischen Hölzern in senkrechter Lattung bis 1,2m Höhe
Als Terrassenabgrenzung sind in unmittelbaren Anschluß an die Bebauung Maßern zulässig, die im Material und Anstrich der Bebauung angepaßt sind und eine Höhe von 2,0m und eine Länge von 4,0m nicht Überschreiten.

3.3 Als Heckenpflanzung sind auschl. Laubgehölze entspr. der Festsetzung 6.1 zulässig; die Hecken müssen mind. 1,5m breit sein. Die Pflanzen sind, um ein volles Wachstum zu gewährleisten, 80cm von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen. Innerhalb der Hecke ist die Abgrenzung der Hausgärten ein Maschendrahtzaun oder Stahlgitterzaunkunststoffummantelt, grün - von max. 1,2m Höhe erlaubt.

3.4 Müllcontainerstellplätze sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen, durch Hecken zu umpflanzen oder mit Kletterpflanzen einzugrünen. Die Abfallbehälter sind in geschlossenen Boxen unterzubringen.

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 16.12.1991

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 16.12.1991

Bürgermeister

BETEILIGUNG DER BÜRGER AN DER BAULEITPLANUNG

Zur frühzeitigen Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger fand am 24.09.1991 eine Bürgerörterung gem § 3 Abs.1 BauGB statt.
Dietzenbach, den 16.12.1991

Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND BESCHLUSS ÜBER DIE ANWENDUNG DES WOHNUNGSBAUERLEICHTERUNGSGESETZES

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach hat in ihrer Sitzung am 13.12. 1991 den Entwurf des Bebauungsplanes zur öffentlage gem.§ 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Gleichzeitig wurde die Anwendung der Vorschriften des WoBauErlG zur Beschleunigung der Bauleitplanung durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen.
Die Offenlage erfolgt in der Zeit vom 27.01. 1992 bis zum 28.02.1992.
Dietzenbach, den 16.12.1991

Bürgermeister

ANHÖRUNGSTERMIN ZUR BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand am 31.01.1992 ein Anhörungstermin gem.Art.2 § 2 Abs.5 WoBauErlG statt. Gem.Art.2 §2 Abs. 5 Satz 2 WoBauErlG wurde den TÖB bis zum 28.02.1992 Gelegenheit zur Abgabe einer abschließenden Stellungnahme gegeben.
Dietzenbach, den 23.04.1992

Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach hat in ihrer Sitzung am 11.12.1992 den Bebauungsplan einschließlich des im Bebauungsplan enthaltenen Entwurfs einer Gestaltungssatzung sowie des integrierten Landschaftsplanes gem.§ 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Dietzenbach, den 07.01.1993

Bürgermeister

GENEHMIGUNGSVERMERK DES REGIERUNGSPRÄSIDIUMS

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 29.03.1993
Az. IV/34-61 d 04/01 - Dietzenbach - 117 -
Regierungspräsidium Darmstadt
i.A. gez Rahmann

INKRAFTTRETEN

Dieser Bebauungsplan ist als Satzung bekanntzumachen.
Dietzenbach, den 14.04.1993

Bürgermeister

Der Bebauungsplan hat Rechtskraft erlangt am 17.04.1993
Dietzenbach, den 19.04.1993

Bürgermeister

STADT DIETZENBACH
BEBAUUNGSPLAN 72
WESTLICH DER OFFENBACHER STRASSE ZWISCHEN GUSTAV-HEINEMANN-RING UND STADPARK
ÖSTLICHE HÄLFTE

NOV. 92 — 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

Der Magistrat der Stadt Dietzenbach
Stadtplanungs- und Hochbauamt