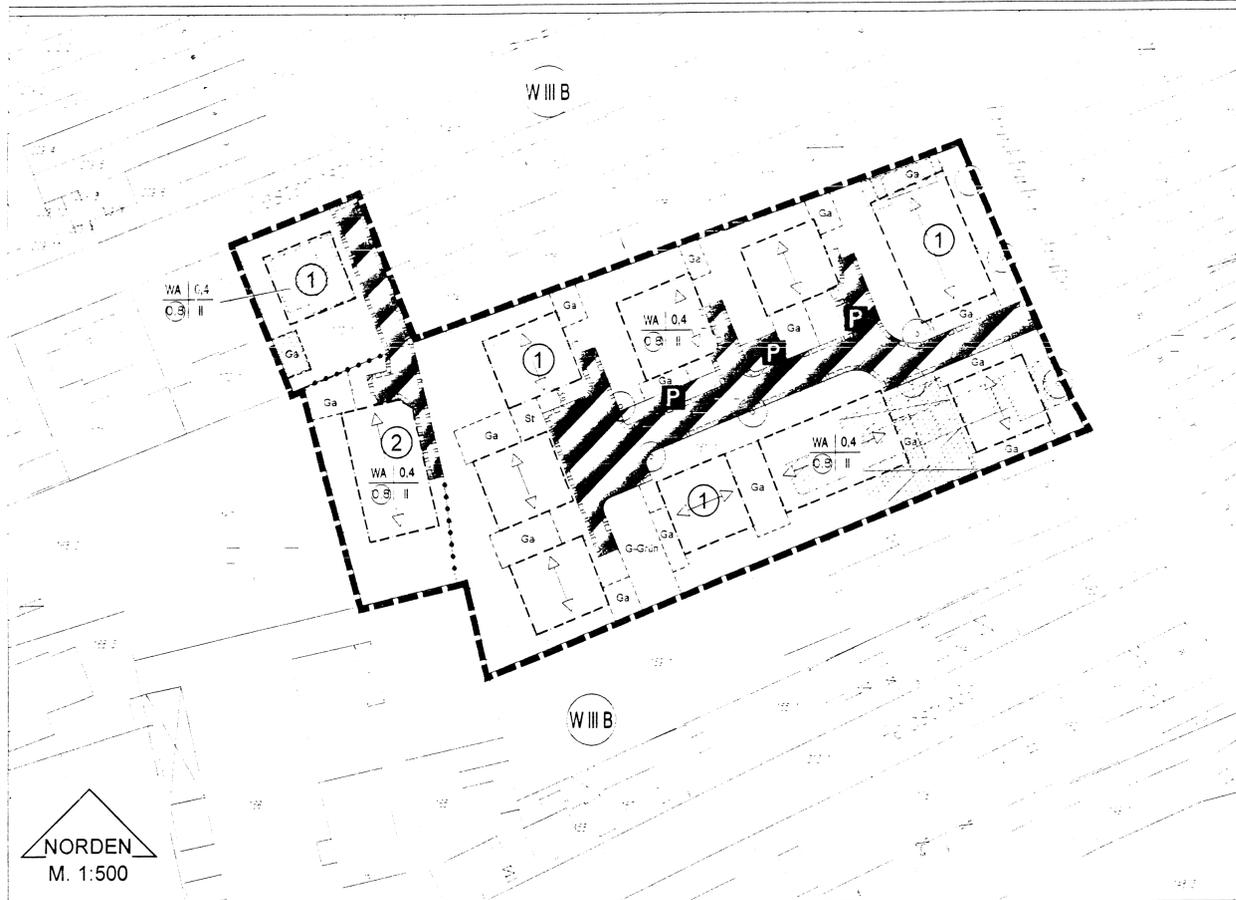


# Kreisstadt Dietzenbach

## Bebauungsplan Nr. 82 „Blockinnenbereich Frankfurter Straße / Feldstraße / Westendstraße“



### Zeichenerklärung

- Festsetzungen**
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Privatstraße
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Privatstraße - Parkplatz
  - Nicht überbaubare Grundstücksfläche
  - Überbaubare Grundstücksfläche
  - Baugrenze
  - Baulinie
  - Hauptfrstchtung
  - Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Dietzenbach und der Versorgungsträger
  - Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise
  - Nummer des Gebietes
  - Fläche für Garagen
  - Fläche für Stellplätze
  - Fläche für Gemeinschaftsanlage - Grünanlage
  - Anzupflanzender Einzelbaum
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - WA 0,4  
0,8 II
  - WA 0,4  
0,8 II
- WA 0,4** Allgemeines Wohngebiet  
**0,4** Grundflächenzahl  
**0,8 II** Geschossflächenzahl  
Zahl der Vollgeschosse: maximal 2
- Hinweise**
- Vorhandenes Gebäude, lt. Kataster
  - Wasserschutzzone III B

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach hat in ihrer Sitzung am 22.08.1999 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Dietzenbach, den 30.07.2007

Bürgermeister

### FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Zur frühzeitigen Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger fand am 30.08.2006 eine Bürgeranhörung gem. § 3 Abs. 1 BauGB statt.

Dietzenbach, den 30.07.2007

Bürgermeister

### FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Festsetzung des Untersuchungsrahmens und Abstimmung von Umfang und Detaillierung der Umweltauflage (Scoping) gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 04.08.2006 bis zum 25.08.2006 statt.

Dietzenbach, den 30.07.2007

Bürgermeister

### OFFENLAGEBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach hat in ihrer Sitzung am 09.02.2007 den Entwurf des Bebauungsplanes zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Offenlage wurde vom 02.04.2007 bis zum 02.05.2007 durchgeführt.

Dietzenbach, den 30.07.2007

Bürgermeister

### BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 26.03.2007 bis zum 26.04.2007 statt.

Dietzenbach, den 30.07.2007

Bürgermeister

### SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach hat in ihrer Sitzung am 29.06.2007 den Bebauungsplan einschließlich der im Bebauungsplan enthaltenen Gestaltungssatzung gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Dietzenbach, den 30.07.2007

Bürgermeister

### INKRAFTTRETEN

Dieser Bebauungsplan ist als Satzung bekanntzumachen.

Dietzenbach, den 11.07.2007

Bürgermeister

Der Bebauungsplan hat Rechtskraft erlangt am 14.07.2007

Dietzenbach, den 30.07.2007

Bürgermeister

### Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

#### Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Grundflächenzahl: 0,4

Geschossflächenzahl: 0,8

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl ist bei Doppelhäusern die Grund- bzw. Geschossfläche des gesamten Doppelhauses bezogen auf die gesamte Fläche der beiden dazugehörigen Grundstücke maßgebend und bei den Hausgruppen die Grund- bzw. Geschossfläche der gesamten Hausgruppe bezogen auf die Fläche der Grundstücke der gesamten Hausgruppe.

Zahl der Vollgeschosse: maximal 2

**Bauweise:**  
Gebiet 1: Offene Bauweise  
Gebiet 2: Abweichende Bauweise, werden Gebäude als Kettenhäuser errichtet, so sind diese auf einer Länge von mindestens 8,5 m zwingend an die Grenze des mit einem Kettenhaus bebauten Nachbargrundstücks anzubauen. Ein Zwickelfortritt von Gebäuden und Gebäudeteilen ist zulässig. Werden Gebäude als Einzelhäuser errichtet, so sind sie mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Je Einzelhaus, je Doppelhaushälfte sowie je Reihenhäuser und je Kettenhaus ist die Errichtung von einer Wohnung zulässig.

Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren sowie innerhalb der Flächen für Garagen errichtet werden. Werden Garagen innerhalb der Flächen für Garagen errichtet, so sind diese zwingend an den Grundstücksgrenzen zu errichten.

Stellplätze dürfen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ausschließlich in einer Tiefe von maximal 5 m - gemessen von der an das jeweilige Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche - sowie innerhalb der Fläche für Stellplätze errichtet werden.

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist je Grundstück die Errichtung einer dem Gebäude zugeordneten Terrasse mit einer Grundfläche von maximal 20 m² zulässig.

Im Bereich der Hauseingänge ist zu der Verkehrsfläche eine Vorgartenfläche von mindestens 3 m² gärtnerisch anzulegen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die Mittelhäuser von Hausgruppen.

Mülltonnenstellplätze sind entweder in Bauteile einzubetten, durch Hecken zu umplanzen oder mit Kletterpflanzen einzugrünen.

**Anzupflanzende Einzelbäume innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche**

Entsprechend der festgesetzten Einzelbäume im Planbild ist innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche eine entsprechende Anzahl einheimischer und standortgerechter Laubbäume (z.B. gemäß Vorschlagsliste) anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Die Einzelbäume sind ausschließlich als Hochstamm (3 x verpflanzt) mit Ballen und einem Stammumfang von mindestens 14 bis 16 cm zu pflanzen. Vom festgesetzten Pflanzstandort kann bis zu 3 m parallel zur angrenzenden Verkehrsfläche abgewichen werden.

#### Gemeinschaftsanlage - Grünfläche

Diese Fläche ist vollständig als Grünfläche anzulegen und im Bestand zu erhalten. Mindestens 25 % dieser Fläche sind mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern, z.B. gemäß Vorschlagsliste zu bepflanzen und im Bestand zu unterhalten.

### Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO sowie § 42 Abs. 3 HWG

#### Dachform

Es sind ausschließlich Satteldächer, Pultdächer und versetzte Pultdächer mit einem Verstoß von maximal 1,75 m (Oberkante Dachhaut unteres Pult bis Unterkante Dachhaut oberes Pult) zulässig.

Garagen dürfen auch mit Flachdach errichtet werden, wenn dieses extensiv begrünt wird.

#### Dachneigung

Es sind ausschließlich Dachneigungen von 30° bis 45° zulässig. Ausgenommen hiervon sind Dächer von Garagen.

#### Dacheindeckung

Bei geeigneten Dächern sind für die Dacheindeckung Materialien in roter Farbe vorgeschrieben, asbesthaltige Materialien sind ausgeschlossen.

#### Gauben, Zwerchhäuser

Gauben sind zulässig, wenn ihre Einzelbreite 1,5 m nicht überschreitet, die Gesamtbreite aller Gauben nicht mehr als 40 % der Dachlänge einnimmt und der Abstand zum Ortsgang mindestens 1,5 m beträgt.

Zwerchhäuser sind unzulässig.

#### Fassadengestaltung

Die Fassaden sind in hellem Farbton zu gestalten. Grelle Farbtöne sind ausgeschlossen.

Es sind nur mineralische Glattputze oder Holzverkleidungen zulässig.

Sockelverblendungen aus glasiertem Material, Glas, Keramik, Waschbeton, Mosaik, Metall, Kunststoff, bituminöser Pappe, Asbestzement oder aus Naturstein mit glatter Oberfläche sind unzulässig.

#### Einfriedigungen

An den Grenzen des Grundstücks Flur 7 Nr. 161/1 sind Einfriedigungen als mit geeigneten Rank- oder Kletterpflanzen begrünzte Mauern, als aus einheimischen und standortgerechten Gehölzen bestehende Hecken sowie als in diese Hecken integrierte Maschendrahtzaune zulässig. Die Einfriedigungen dürfen eine Höhe von maximal 1,30 m - bezogen auf das natürliche Gelände - nicht überschreiten.

#### Grundstücksfreiflächen

Die nach Abzug der überbauten sowie der festgelegten Flächen verbleibenden Freiflächen des Baugrundstücks, mindestens aber 40 % der Baugrundstücksfläche, sind als Hausgarten vollständig zu begrünen. Mindestens 25 % dieser zu begrünenden Freiflächen sind mit einheimischen und standortgerechten, insbesondere mit den in der Vorschlagsliste empfohlenen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und im Bestand zu unterhalten. Dabei ist je zukünftigem Grundstück mindestens ein einheimischer und standortgerechter Laubbaum anzupflanzen.

Bei der prozentualen Anrechnung der zu begrünenden Freifläche ist je Einzelbaum eine Fläche von 10 m² und je Einzelstrauch eine Fläche von 2 m² in Ansatz zu bringen.

### Hinweise

#### Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der weiteren Wasserschutzzone III B der Trinkwassergewinnungsanlage „Wasserverke Hintermark, Pattershausen, Martinea, Jügesheim und Dietzenbach des Zweckverbandes Stadt und Kreis Offenbach. Die für die Schutzzone geltenden Verbote sind einzuhalten.

#### Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Die Untere Denkmalschutzbehörde bittet, die mit den Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu befehlen.

#### Zisternen

Die Bestimmungen der Satzung über das Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser (Zisternensatzung) der Stadt Dietzenbach (in Kraft getreten am 02.02.2006) sind zu beachten. Danach hat jeder Eigentümer oder sonstige dinglich Berechtigte eines baureifen Grundstücks im Gebiet der Stadt Dietzenbach eine Regenwassersammelanlage nach Maßgabe dieser Satzung zu errichten.

#### Vorschlagsliste (einheimische Laubgehölze)

- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- (B) Acer platanoides (Schwarz-Ahorn)
- Betula pendula (Sand-Birke)
- (B) Carpinus betulus (Hainbuche)
- Cornus mas (Kornel-Apfel)
- Cornus sanguinea (Gemeiner Haintraube)
- Corylus avellana (Walnuss)
- Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
- Eucrymyrus europaeus (Flecken-Hülchen)
- (B) Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
- Hippophae rhamnoides (Sanddorn)
- Juglans regia (Walnuss)
- Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
- Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkrone)
- Malus spec. (Apfel)
- (B) Prunus spec. (Kirsche)
- Prunus communis (Wild-Birne)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- (B) Quercus robur (Stiel-Eiche)
- Ribes alpinum (Achen-Lochannisbeere)
- Rosa canina (Hunds-Rose)
- Rubus fruticosus (Wilde Brombeere)
- (B) Sorbus aucuparia (Eberesche)
- (B) Tilia cordata (Winter-Linde)
- Viburnum lantana (Wolldiger Schneeball)

(B) = Baum

#### Bisheriger Gewerbestandort

Bei dem Grundstück Fl. 7 Nr. 161/1 handelt es sich um das ehemalige Betriebsgelände eines Sägewerkes. Vor der Bebauung sind orientierende Bodenuntersuchungen vorzunehmen.

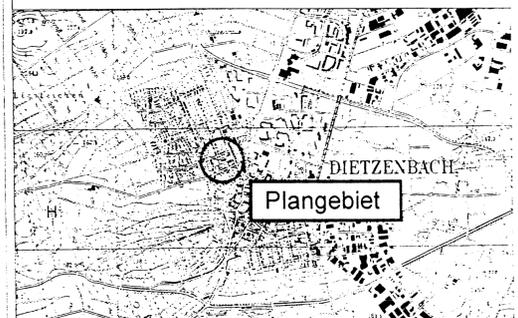
#### Landwirtschaftliches Anwesen

Bei dem Anwesen Feldstraße Nr. 15 handelt es sich um ein landwirtschaftliches Betriebsgelände.

### Rechtsgrundlagen

- 1.0 Baugesetzbuch, BauGB in der Fassung der Bekanntmachung v. 29.09.2004 (BGBl. S. 2474), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.09.2006 (BGBl. I S. 2358) im W.V. 10.09.2006
- 2.0 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, Baunutzungsverordnung - BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauflächen vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 465)
- 3.0 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts, Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) BGBI. I S. 2134/9
- 4.0 Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2000 (GVBl. S. 274)
- 5.0 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (NatSchG - Bundesnaturschutzgesetz) in der Fassung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 1193), geändert durch Artikel 187 der Verordnung vom 26.11.2003 (BGBl. I S. 2374), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359) 1381
- 6.0 Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.2005 (GVBl. I S. 140)
- 7.0 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)
- 8.0 Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (H-NatSchG) i. d. F. vom 16.04.1996 (GVBl. I S. 145), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 16.04.1996 (GVBl. I S. 145), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 3. Oktober 2001 (GVBl. I S. 434)
- 9.0 Hessisches Wassergesetz (HWG) i. d. F. vom 08.05.2005 (GVBl. I S. 305)
- 10.0 Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler (DSchG) in der Fassung vom 5. September 1986 (GVBl. I S. 252/270), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 3. Oktober 2001 (GVBl. I S. 434)
- 11.0 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)

### Übersichtskarte



### Kreisstadt Dietzenbach

Bebauungsplan Nr. 82 "Blockinnenbereich Frankfurter Straße / Feldstraße / Westendstraße"

Maßstab 1:500  
Auftrags-Nr. PAS0039-P  
Entwurf Oktober 2006  
Geändert Mai 2007

### planungsbüro für städtebau

64846 groß-zimmern  
im raufen see 1  
A Lusat  
tel: 06071 49333  
fax: 06071 49339  
e-mail: bnd@geis.de