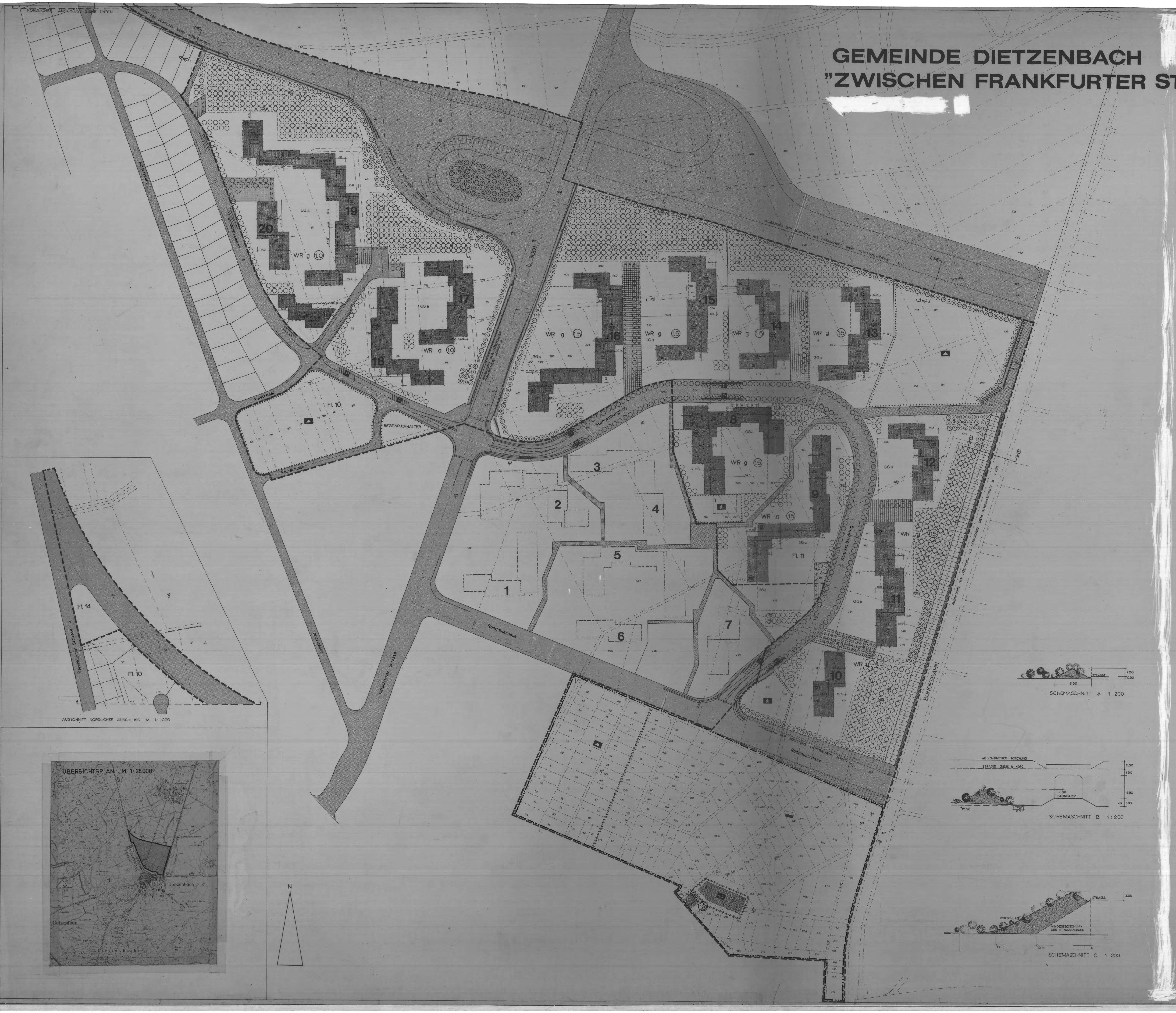
GEMEINDE DIETZENBACH – BEBAUUNGSPLAN NR.8B
"ZWISCHEN FRANKFURTER STRASSE UND BAHN" M. 1:1.000


NÖRDLICHER ANSCHLUSS SIEHE UNTEN
AUSBILDUNG DER BÖSCHUNG SIEHE SCHEMASCHNITT A 1:200
AUSBILDUNG DER BÖSCHUNG ENTSPRECHEND SCHNITT C
AUSBILDUNG DER BÖSCHUNG ALS LÄRMSCHUTZ SIEHE SCHEMASCHNITT C 1:200
AUSBILDUNG DER BÖSCHUNGEN ENTSPRECHEND SCHNITT A
AUSBILDUNG DER BÖSCHUNG ALS LÄRMSCHUTZ SIEHE SCHEMASCHNITT B 1:200
AUSBILDUNG DER BÖSCHUNG ENTSPRECHEND SCHNITT C
Auestrasse
Dreieichstrasse
Talstrasse
Flurstrasse
REGENRÜCKHALTEB
L 3001
Starkenburgring
Rodgaustrasse
Offenbacher Strasse
Frankfurter Strasse
BUNDESBAHN
Fl. 10
Fl. 11
Fl. 14
WR g 1.0
WR g 1.5
WR 0.8
GGa
GSt
LADEN
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
AUSSCHNITT NÖRDLICHER ANSCHLUSS M. 1:1000
ÜBERSICHTSPLAN M. 1:25.000
Steinberg
Dietzenbach
Götzenhain
N
WALL
STRASSE
8.50
2.00
0.50
SCHEMASCHNITT A 1:200
ABSCHIRMENDE BÖSCHUNG
STRASSE (NEUE B 459)
VORH. BODEN
2.00 BAHNDAMM
12.50
2.50
1.50
5.50
ca. 1.80
SCHEMASCHNITT B 1:200
VORSCHLAG
MINDESTBÖSCHUNG DES STRASSENBAUES
22 m
13 m
0
SCHEMASCHNITT C 1:200

LEGENDE

WR	REINES WOHNGEBIET (§ 3 BAUNVO.)
(XI)	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, ZWINGEND. (§ 17 (4) BAUNVO.)
VI	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE (§ 17 (4) BAUNVO.)
(1.0)	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§§ 16, 17 BAUNVO.)
o	OFFENE BAUWEISE (§ 22 (2) BAUNVO.)
g	GESCHLOSSENE BAUWEISE (§ 22 (3) BAUNVO.) SIEHE FESTSETZUNGEN.
—··—	BAULINIE (§ 23 (2) BAUNVO.) SIEHE FESTSETZUNGEN.
- - - -	BAUGRENZE (§ 23 (3) BAUNVO.)
▨	ÜBERBAUBARE FLÄCHE (§ 23 BAUNVO.) SIEHE FESTSETZUNGEN.
2	KENNZEICHNUNG DER EINZELNEN GEBÄUDEKOMPLEXE. (IN DEN ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN EINGETRAGEN).
⋯	BAUGRUNDSTÜCKE FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 (1) 1 f BBAUG.) DIESE GRUNDSTÜCKE SIND VORGESEHEN FÜR:
▲	SCHULE
☗	KINDERGARTEN, KINDERTAGESSTÄTTE
✉	POST
▬	HALLENBAD
▭	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN. DIESE FLÄCHEN UMFASSEN: FAHRBAHNEN, PARKPLÄTZE, PARKSTREIFEN, FUSSWEGE, RANDSTREIFEN UND DIE ZUR GESTALTUNG DER VERKEHRSFLÄCHE GEHÖRENDEN GRÜNANLAGEN.
P	ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE.
▨	ÖFFENTLICHE WEGEFLÄCHEN. DIESE FLÄCHEN UMFASSEN: FUSSWEGE (FÜR NOTDIENSTE BEFAHRBAR), WOHNWEGE, ÖFFENTLICHE SPIELPLÄTZE UND DIE ZUR GESTALTUNG DER WEGE GEHÖRENDEN GRÜNANLAGEN.
○○○ ◎◎◎	BEPFLANZUNGSVORSCHRIFTEN (§ 9 (1) 16 BBAUG. SIEHE FESTSETZUNGEN.
▨	ÖFFENTLICHE WASSERFLÄCHE. HIER: ABFLUSSGRABEN FÜR REGENWASSERÜBERLAUF.
▥	ERDWALL, SIEHE FESTSETZUNGEN.
GSt○○	GEMEINSCHAFTSSTELLEPLÄTZE, SIEHE FESTSETZUNGEN.
GGa	ÜBERBAUBARE FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSGARAGEN, SIEHE FESTSETZUNGEN.
▲▲▲ ▦	ZUFAHRT ZU DEN BAUGRUNDSTÜCKEN UND DEN GEMEINSCHAFTSGARAGEN. SIEHE FESTSETZUNGEN.
LÄDEN	BAUGRUNDSTÜCK FÜR BESONDERE BAULICHE ANLAGEN. HIER: LADENGRUPPEN. SIEHE FESTSETZUNGEN.
-o-o-o-	ABGRENZUNG VON BAUGEBIETEN VON UNTERSCHIEDLICHEM MASS UND ART DER NUTZUNG, SOWEIT SIE NICHT DURCH ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN GETRENNT SIND.
-·-·-·-	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER ZAHL DER VOLLGESCHOSSE. SIEHE FESTSETZUNGEN.
———	VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN.
- - - -	VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN MIT FLURSTÜCKSNUMMERN.
-·····-	VORHANDENE FLURGRENZEN MIT FLURNUMMERN.
▬ ▬ ▬	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES.

FESTSETZUNGEN

(1.0)	GESCHOSSFLÄCHENZAHL. DIE ERHÖHTE GESCHOSSFLÄCHENZAHL VON 1,5 IST ENTSPRECHEND BAUNVO. § 17 (9) WEGEN DER BESONDEREN STÄDTEBAULICHEN LAGE DES GEBIETES ENTSPRECHEND DEN FORDERUNGEN DER REGIONALEN PLANUNGSGEMEINSCHAFT UNTERMAIN FESTGESETZT WORDEN. SIE IST AN DIE ERFÜLLUNG DER FESTSETZUNGEN FÜR DEN RUHENDEN VERKEHR (GARAGENANLAGEN) GEBUNDEN. DURCH DIESE FESTSETZUNGEN UND DIE ANORDNUNG DER BAUKÖRPER IST GEWÄHRLEISTET, DASS DIE ANFORDERUNGEN AN GESUNDE WOHNVERHÄLTNISSE UND DIE BEDÜRFNISSE DES VERKEHRS BEFRIEDIGT WERDEN. (§ 17 (9) 2 BAUNVO.) GARAGENGESCHOSSE SIND AUF DIE ZULÄSSIGE BAUMASSE NICHT ANZURECHNEN (§ 21 a (1) BAUNVO.) FÜR DIE BERECHNUNG DER GESCHOSSFLÄCHENZAHL SIND DEN GRUNDSTÜCKEN ENTSPRECHEND § 21 a (2) BAUNVO. die JEWEILS GEKENNZEICHNETEN (⧅) FLÄCHEN DES ÖFFENTLICHEN FUSSWEGENETZES HINZUZURECHNEN.
g	GESCHLOSSENE BAUWEISE. AUSNAHMEN SIND NICHT ZULÄSSIG.
—··—	BAULINIE. MIT DER FESTSETZUNG DER BAULINIEN SOLL ERREICHT WERDEN, DASS NICHT INNERHALB DER STARK GEGLIEDERT DARGESTELLTEN ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN UNGEGLIEDERTE LANGGESTRECKTE BAUKÖRPER ENTSTEHEN. DER ZWECK DER FESTSETZUNG IST ERREICHT, WENN AN DIE DARGESTELLTEN BAULINIEN JEWEILS IN SOLCHEM UMFANG ANGEBAUT WIRD, DASS EINE KRÄFTIGE, DEM VERSATZ DER DARGESTELLTEN ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN ENTSPRECHENDE BAUKÖRPERGLIEDERUNG ERREICHT WIRD.
AUSNUTZBARKEIT:	DIE TATSÄCHLICHE AUSNUTZBARKEIT DER GRUNDSTÜCKE WIRD BESTIMMT DURCH DIE ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, DIE GESCHOSSFLÄCHENZAHL UND DIE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE. GRÖSSE UND ZUSCHNITT DER BAUGRUNDSTÜCKE SIND NICHT IM BEBAUUNGSPLAN FESTLEGBAR. ES IST DARUM FÜR EIN SPÄTER FESTGESETZTES BAUGRUNDSTÜCK DIEJENIGE DER OBEN ANGEFÜHRTEN FESTLEGUNGEN UNBEDINGT ZU BEACHTEN, DIE DIE GERINGERE AUSNUTZBARKEIT ERGIBT.
◎◎◎ ◎◎◎	BEPFLANZUNGSVORSCHRIFT: IN DEN GEKENNZEICHNETEN BEREICHEN SIND ALS SICHTSCHUTZ UND LÄRMSCHUTZ BÄUME UND STRÄUCHER ANZUPFLANZEN. DEM SINN DER FESTSETZUNG ENTSPRECHEND SIND MISCHPFLANZUNGEN, ÜBERWIEGEND KONIFEREN, IN MINDESTENS DER ANGEGEBENEN BREITE ANZULEGEN. DIE PFLANZABSTÄNDE MÜSSEN SO GEWÄHLT WERDEN, DASS SIE EINE DICHTE ABSCHIRMUNG EINSCHLIESSLICH UNTERHOLZ ERGEBEN.
○○○ ○○○	BEPFLANZUNGSVORSCHRIFT: IN DEN GEKENNZEICHNETEN BEREICHEN SIND ZUR SICHERUNG DES KLEINKLIMAS IM BAUGEBIET BÄUME UND STRÄUCHER ANZUPFLANZEN. DIE ART UND DICHTE DER ANPFLANZUNG MUSS DEM ZWECK DER FESTSETZUNG ENTSPRECHEN.
▥	ERDWALL: AUF DEN SO GEKENNZEICHNETEN FLÄCHEN IST ALS LÄRMSCHUTZ GEGEN STRASSEN UND BAHN EIN ERDWALL VON MINDESTENS 2 m HÖHE ÜBER STRASSENOBERKANTE BZW. BAHNOBERKANTE AUFZUSCHÜTTEN. DER WALL MUSS MIT BÜSCHEN UND NIEDRIGEN GEHÖLZEN VOLLSTÄNDIG BEPFLANZT WERDEN. AUSBILDUNG IM EINZELNEN SIEHE SCHEMASCHNITTE 1 : 200.
UMFORMERSTATION.	DIE UMFORMERSTATIONEN SOLLEN IN DIE BAULICHE GESTALTUNG EINBEZOGEN WERDEN. SIE SIND DAHER IM BEBAUUNGSPLAN ALS EINZELFESTSETZUNG NOCH NICHT FÜR EINEN BESTIMMTEN STANDORT VORGESEHEN. AUF GESCHOSSBAUGRUNDSTÜCKEN MUSS DAHER PLATZ FÜR EINE UMFORMERSTATION FREIGEHALTEN WERDEN, SOFERN DAS ZUSTÄNDIGE VERSORGUNGSUNTERNEHMEN DAS FORDERT. DIE GENAUE LAGE KANN ERST IN ZUSAMMENHANG MIT DEM BAULICHEN ENTWURF FESTGESETZT WERDEN.

GSt○○	GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE. STELLPLÄTZE AUSSERHALB DIESER FLÄCHEN SIND AUF GRUNDSTÜCKEN MIT MEHR ALS ZWEIGESCHOSSIGER BEBAUUNG NICHT ZULÄSSIG. DIE GESAMTE FÜR STELLPLÄTZE GENUTZTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE IST IN EINEM RASTER VON 6 m ZUR ABSCHIRMUNG UND ZUR BESCHATTUNG DER PLÄTZE MIT BÄUMEN ZU BEPFLANZEN. ES SIND MINDESTENS 40 % IMMERGRÜNE GEHÖLZE ZU VERWENDEN UND INSGESAMT BÄUME ZU PFLANZEN MIT EINEM KRONENDURCHMESSER VON NICHT WENIGER ALS 75 cm. AN STELLE DER GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE SIND AUCH GARAGEN GEMÄSS DEN FESTSETZUNGEN FÜR GEMEINSCHAFTSGARAGEN (GGa) ZULÄSSIG.
GGa	GEMEINSCHAFTSGARAGEN. AUF DEN SO GEKENNZEICHNETEN FLÄCHEN SIND NUR VERTIEFT ANGELEGTE GARAGENANLAGEN MIT BEPFLANZTEN DÄCHERN ZULÄSSIG. DIESE GARAGEN SIND SO ANZULEGEN, DASS SIE IN DIE GESTALTUNG DER FREIFLÄCHEN NICHT NUR DURCH DIE BEPFLANZUNG DES GARAGENDACHES, SONDERN AUCH DURCH UNGLEICHMÄSSIGES FLACHES ANBÖSCHEN DER GARAGENAUSSENWÄNDE, MÖGLICHST DURCH HÖHERLEGEN DIREKT ANGRENZENDER FUSSWEGE etc. IN DIE FREIFLÄCHENGESTALTUNG EINBEZOGEN WERDEN. MIT DIESER VORSCHRIFT SOLL AUF DEM GELÄNDE, DAS DURCH SEINE GRUNDWASSERVERHÄLTNISSE AUSSCHACHTUNGEN UNTER DIE GEWACHSENE ERDOBERFLÄCHE NICHT WIRTSCHAFTLICH ZULÄSST, EINE NEUE, HÖHER GELEGTE "ERDOBERFLÄCHE" GESCHAFFEN WERDEN. DIE GARAGEN SIND EINSCHLIESSLICH DER INTERNEN FAHRWEGE VOLL ZU ÜBERDACHEN. DIE DACHFLÄCHE MUSS MIT ERDE SO BEDECKT WERDEN, DASS EINE AUSREICHENDE BEPFLANZUNG, EINSCHLIESSLICH STRÄUCHER GESICHERT IST. DIE BEPFLANZUNG IST SOFORT MIT DEM BAU DER GARAGEN AUSZUFÜHREN. WERDEN VOREST NUR TEILE DER GARAGEN GEBAUT, SIND DIESE SO AUSZUFÜHREN, DASS EINE SPÄTERE ERWEITERUNG IM DIREKTEN ANSCHLUSS MÖGLICH IST.
▲▲▲ ▦	ZUFAHRT ZU DEN BAUGRUNDSTÜCKEN: DIE ZUFAHRT ZU DEN BAUGRUNDSTÜCKEN UND DIE PRIVATEN FAHRWEGE ZU DEN GEMEINSCHAFTSGARAGEN DÜRFEN NUR INNERHALB DER GEKENNZEICHNETEN FLÄCHE ANGELEGT WERDEN.
LÄDEN	BAUGRUNDSTÜCKE FÜR BESONDERE BAULICHE ANLAGEN. ZULÄSSIG SIND NUR VERKAUFSGESCHÄFTE, DIE DER DIREKTEN VERSORGUNG DER HIER ANSÄSSIGEN BEVÖLKERUNG DIENEN. NICHT ZULÄSSIG SIND RÄUME UND ANLAGEN ZUR HERSTELLUNG UND VERARBEITUNG, WIE Z.B. BACKSTUBEN EINER BÄCKEREI, SCHLACHTRAUM UND WURSTKÜCHE EINER FLEISCHEREI etc. EBENSO SIND NICHT ZULÄSSIG LADENGESCHÄFTE UND ÄHNLICHE BETRIEBE, DIE NACH IHRER GRÖSSE UND DER ART IHRER BETRIEBSFÜHRUNG AUF EINEN GRÖSSEREN KÄUFERKREIS ALS DIE EINWOHNERSCHAFT DER NÄHEREN UMGEBUNG ANGEWIESEN SIND. (z.B. KÄUFERMÄRKTE, SUPERMÄRKTE etc.)
-·-·-·-	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER ZAHL DER VOLLGESCHOSSE. (ANGEGEBEN INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN). DER WECHSEL DER GESCHOSSZAHL KANN IN EINEM BEREICH BIS ZU 5 m ZU BEIDEN SEITEN DER LINIE VORGENOMMEN WERDEN. DABEI MUSS DIE RICHTUNG DER LINIE NICHT EINGEHALTEN WERDEN. AUCH STAFFELUNGEN SIND ZULÄSSIG.

VERFAHREN

AUFSTELLUNG BESCHLOSSEN DURCH DIE GEMEINDEVERTRETUNG DIETZENBACH IN IHRER SITZUNG VOM 30.9.1964 .gez. Kocks........
Bürgermeister

NACH ABSTIMMUNG MIT DEN NACHBARGEMEINDEN UND BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE OFFENGELEGT IN DER ZEIT VOM 15.12.69 BIS 16.1.1970 .gez. Kocks........
Bürgerm.

BESCHLOSSEN ALS SATZUNG DURCH DIE GEMEINDEVERTRETUNG DIETZENBACH IN IHRER SITZUNG VOM 24.4.1970 .gez. Kocks........
Bürgerm.

Die rot umrandete Fläche ist hier mit der Signatur: ▬ ▬ ··· ▬ ▬ gekennzeichnet.

GENEHMIGUNGSVERMERK DES REGIERUNGSPRÄSIDENTEN
Mit Ausnahme der rot umrandeten Fläche genehmigt mit Vfg vom 12.8.1970 AZ. V/3 - 61d 04/01
Darmstadt, den 12.8.1970 Der Regierungspräsident
i.A.gez. Ruppenthal

DER GENEHMIGTE BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 12 BBAUG. UND § 5 Abs. 4 HGO i.V.m. § 12 DER HAUPTSATZUNG DER GEMEINDE DIETZENBACH VOM 23.1.1969 IN DER ZEIT VOM 21.9.1970 BIS 22.10.1970 ÖFFENTLICH AUSGELEGT. GENEHMIGUNG SOWIE ORT UND ZEIT DER AUSLEGUNG WURDEN ORTSÜBLICH AM 20.9.1970 BEKANNTGEMACHT. DER BEBAUUNGSPLAN IST SOMIT AM 23.10.1970 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

....

BESCHEINIGUNG DES KATASTERAMTES

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS ENTSPRECHEN.
KATASTERAMT OFFENBACH, AM 6.3.1970.... gez. Pietsch..
Reg.-Verm.-Dir.

BEARBEITET

DIPL.-ING. KARSTEN SCHIRMER
DIPL.-ING. EKKEHARD SCHIRMER
ARCHITEKTEN
6051 DUDENHOFEN, HAUPTSTRASSE 130, Tel. (06106) 2658

BEBAUUNGSPLAN Nr. 8 B " ZWISCHEN FRANKFURTER STRASSE UND BAHN " 2. Teilplan zum Bebauungsplan Nr. 8 DER GEMEINDE DIETZENBACH, KREIS OFFENBACH.

M. 1 / 1000 17. November 1969

120

Gem. Dietzenbach Beb. Nr. 8