B e g r ü n d u n g

=====

zum Bebauungsplanentwurf Nr.8 Ea1

"Wohngebiet zwischen Dreieichstraße / Talstraße "

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach hat am 29. Februar 1980 die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes für den Geltungsbereich des noch unbebauten Grundstückes Flurstück-Nr. 197/1 in der Flur 10 - eine Teilgebietsfläche des Bebauungsplanes Nr.8 Ea - beschlossen.

Das Planungsgebiet mit einer Größe von 4520 m² grenzt an reine Wohngebietsflächen, die durch rechtsverbindliche Bauleitpläne festgesetzt sind. Eine Notwendigkeit für zusätzliche Schallschutzmaßnahmen ist somit nicht gegeben.

Unmittelbare Begrenzungen sind die Dreieichstraße mit einer angrenzenden 8-geschossigen Bebauung und die Talstraße mit einer 1- bis 3-geschossigen Bebauung.

Mit der Teiländerung des noch rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr.8 Ea, der für das Grundstück Nr.197/1 eine 11-geschossige offene Bauweise vorsah, wird nicht nur eine dem Gebiet angepasste Bebauung, sondern auch städtebaulich eine vorteilhafte und ansprechbare Anordnung in der Gliederung der Baukörper gesichert.

Es wird eine Bebauung des Grundstückes angestrebt, die sich in die vorhandene Bebauung in der Dreieichstraße sinnvoll einfügt und dazu beiträgt, dieses Gebiet nach neueren städtebaulichen Erkenntnissen zu gestalten.

Die vorgeschlagene Bebauung umfaßt:

- Anbau eines abgestaffelten Mehrspanners (6-bis 4-geschossig) an das bestehende 8-geschossige Nachbargebäude an der gemeinsamen Grundstücksgrenze mit ca. 10 Wohnungen,
- eine 3-geschossige Zweizeilen-Bebauung mit insgesamt 11 Einfamilien-Reihen- bzw. Stadthäusern, wobei das 3.Vollgeschoß nur mit leicht geneigten Außenwänden zulässig ist,
- eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen (1,8 Stellplätze/ Geschoßwohnung und 2 Stellplätze/Einfamilienhaus).

Kosten für die Realisierung des Bebauungsplanes kommen auf die Stadt nicht zu, da die Erschließung bereits vorhanden ist und Änderungen vom künftigen Bauträger selbst getragen werden.

Dietzenbach, den 24. Oktober 1980
Stadtplanungs- u. Hochbauamt