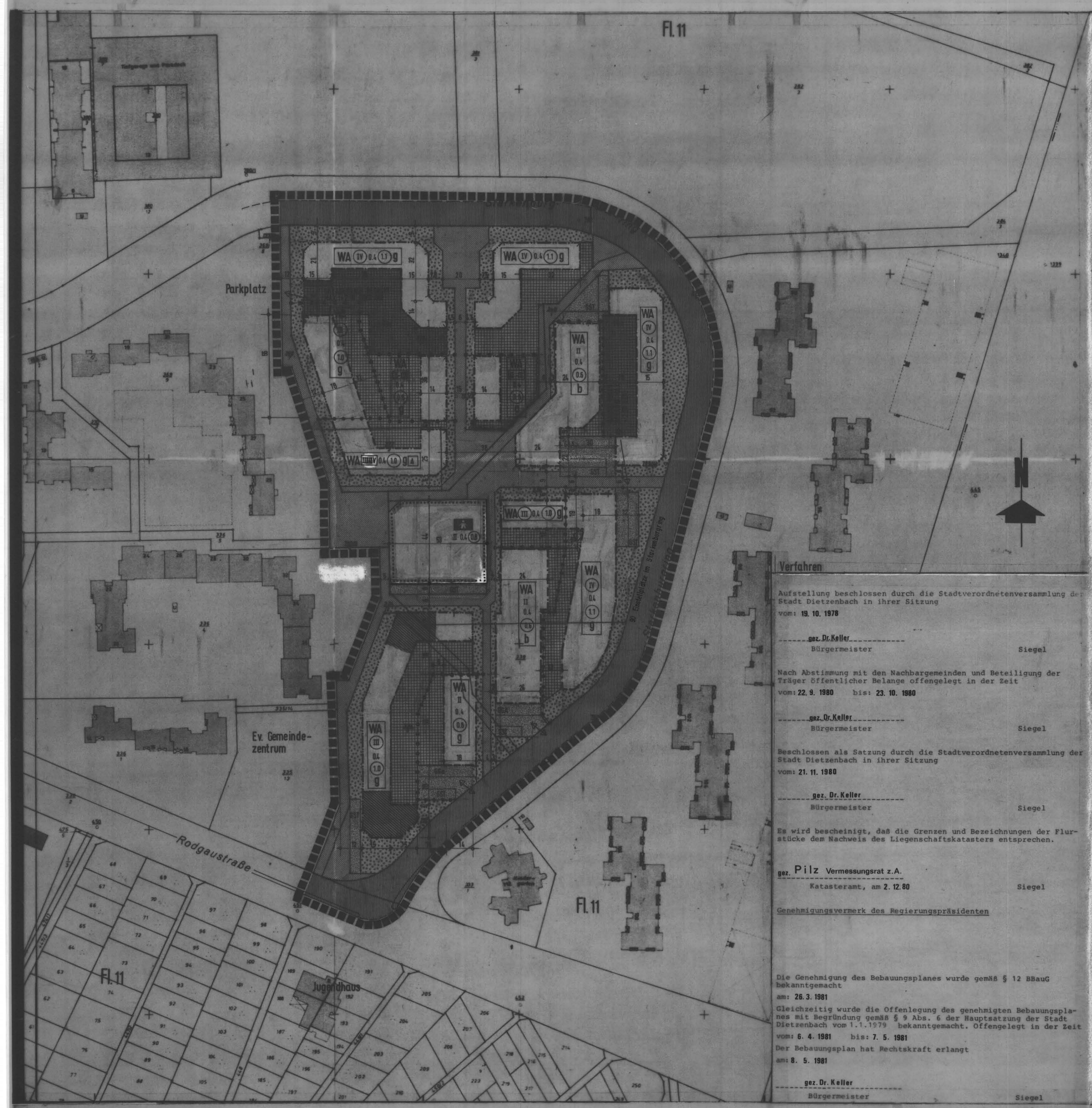




Festsetzungen gemäß § 9 BBAuG

- Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO insgesamt ausgeschlossen.
- In den Bereichen der Bebauung bis zu 3 Vollgeschossen sind im allgemeinen lediglich Gebäude mit maximal 2 Wohnungen zulässig (§ 4 Abs. 4 BauNVO). Ausgenommen davon sind lediglich die Flächen, die für Altenwohnungen ausgewiesen sind sowie die schraffiert angelegten Eckbereiche der überbaubaren Flächen im Süden.
- Einzelne, unmittelbar dem Gebäude zugeordnete Garagen sind lediglich für Gebäude mit maximal 2 Wohnungen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
- Je 100 qm nicht überbaute bzw. von Garagen beanspruchte Fläche ist ein Baum zu pflanzen (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 BBAuG).

Pflanzarten

Betula verrucosa	Weißbirke
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere
Crataegus - Arten	Weiß- und Rotdorn
Corylus colurna	Baumhasel
Fagus sylvatica	Rotbuche
Pinus nigra austriaca	Österreichische Schwarzkiefer
Platanus acerfolia	Platane
Quercus robur	Stieleiche
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Tilia - Arten	Linden

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften zur Grünordnung gem. § 118 HBO

- Die gekennzeichneten Vorgartenflächen dürfen nicht eingefriedigt werden. Sie sind dem jeweils realisierten Haustyp anzupassen, - d.h.: falls überbaubare Flächen nicht voll ausgenutzt werden, ist zwischen der überbauten Fläche und der öffentlichen Erschließungsfläche das gesamte Gelände als Vorgartenfläche auszubilden. Die Vorgartenflächen dürfen nur als Rasenflächen mit Einzelgehölzen oder statt Rasen mit Bodendeckern (Kleingehölze bis 50 cm hoch und Stauden) bepflanzt werden. Die Einfassung mit Hecken oder sonstigen Einfassungen ist unzulässig.
- Die als private Grünflächen bzw. Hausgartenflächen gekennzeichneten Flächen sind zu den öffentlichen Flächen und zu den Vorgartenflächen hin einzufriedigen. Sämtliche Einfriedigungen sind in ihrem Verlauf dem jeweils realisierten Haustyp anzupassen. Als Einfriedigungen sind Hecken anzulegen, deren Pflanzen 80 cm von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt sind, um ein volles Wachstum der Hecke zu gewährleisten. Innerhalb der Hecke ist als zusätzliche Abgrenzung in einer Entfernung von 1 m von der Grenze ein Maschendrahtzaun (kein Kunststoffzaun) von maximal 1,20 Meter Höhe erlaubt. Betonpfosten sind nicht zulässig. Die Hecke muß in ihrem Wachstum auf maximal 2 m Höhe begrenzt werden.
- Die als solche gekennzeichneten Garagen- und Stellplatzbereiche sind im Material des Gehwegbelages herzustellen.
- Tiefgaragen sind mit mindestens 30 cm Erdüberdeckung anzulegen und gärtnerisch zu gestalten.

Hinweise

- Für das Maß der baulichen Nutzung sind im Plan sowohl überbaubare Flächen (begrenzt durch Baulinien und Baugrenzen) als auch Grund- und Geschosflächenzahlen angegeben. Das kleinste Maß ist jeweils verbindlich.
- Insbesondere im nördlichen/nordöstlichen Bereich liegt der Starkenburgring - bis zu ca. 1,5 m - höher als die überbaubaren Flächen des Planungsgebietes. Diese Höhendifferenz kann bei der Anordnung von Tiefgaragen ausgenutzt werden. Tiefgaragen können mit ihrem Dach bis zu maximal 2,50 m über OKG (=Niveau der überbaubaren Fläche) bzw. ca. 1,0 m über dem Niveau des Starkenburgringes angelegt werden. Das Erdgeschossniveau der davor gelegenen Bebauung, für die zwingend 4 Vollgeschosse festgesetzt sind, kann sich dem anpassen.



Genehmigt

mit Vlg. vom 27. Jan. 1981
Az. V/4-61 d. 04/01
Darmstadt, den 27. Jan. 1981
Der Regierungspräsident
Im Auftrag
gez. Gross

Verfahren

Aufstellung beschlossen durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach in ihrer Sitzung
vom: 19. 10. 1978

gez. Dr. Keller
Bürgermeister
Siegel

Nach Abstimmung mit den Nachbargemeinden und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange offengelegt in der Zeit
vom: 22. 9. 1980 bis: 23. 10. 1980

gez. Dr. Keller
Bürgermeister
Siegel

Beschlossen als Satzung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach in ihrer Sitzung
vom: 21. 11. 1980

gez. Dr. Keller
Bürgermeister
Siegel

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke dem Nachweis des Liegenschaftskatasters entsprechen.

gez. Pilz Vermessungsrat z.A.
Katasteramt, am 2. 12. 80
Siegel

Genehmigungsvermerk des Regierungspräsidenten

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BBAuG bekanntgemacht
am: 26. 3. 1981

Gleichzeitig wurde die Offenlegung des genehmigten Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 9 Abs. 6 der Hauptsatzung der Stadt Dietzenbach vom 1.1.1979 bekanntgemacht. Offengelegt in der Zeit
vom: 6. 4. 1981 bis: 7. 5. 1981

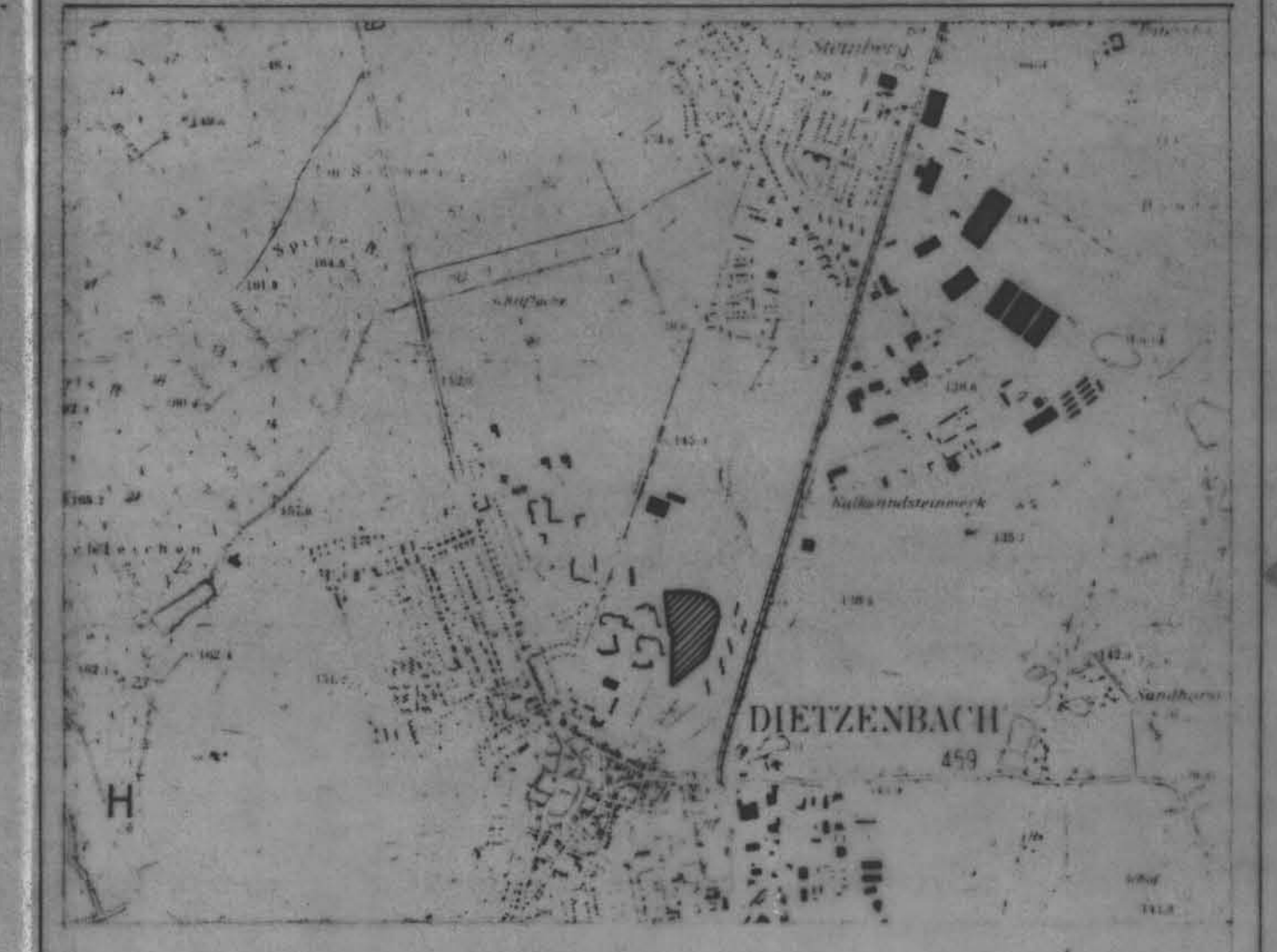
Der Bebauungsplan hat Rechtskraft erlangt
am: 8. 5. 1981

gez. Dr. Keller
Bürgermeister
Siegel

BEBAUUNGSPLAN 8JEa

Legende

- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
s. Festsetzungen 1.
- IV Zahl der Vollgeschosse zwingend (§ 17 Abs. 4 BauNVO)
- II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- bzw. Höchstgrenze (§ 17 Abs. 4 BauNVO)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 17 Abs. 4 BauNVO)
- 04 Grundflächenzahl (§§ 16 und 17 BauNVO)
- 11 Geschosflächenzahl (§§ 16 und 17 BauNVO)
- g geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
- b besondere Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO), hier: Gartenhofhäuser
- Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
- überbaubare Grundstücksfläche wo Mehrfamilienhäuser bis zu 3 Vollgesch. zulässig sind, s. Festsetzungen 2.
- Baugrundstücke für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1, Nr. 5 BBAuG) hier: Kindertagesstätte
- A Flächen für Altenwohnungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 8 BBAuG)
- öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBAuG): Fahr-, Fußw. Stellpl. + zugehörige Grünfl. des Starkenburgringes
- öffentl. wohnweg- und Platzflächen einschl. der im Zusammenhang damit anzulegenden Grün- u. Spielflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBAuG)
- Zufahrten zu Gemeinschaftsgaragen u. -stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBAuG)
- Vorgartenfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBAuG)
s. Festsetzungen 5.
- allg. private Grünfläche, Hausgartenfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBAuG), s. Festsetzungen 6.
- Mauern oder Sichtblenden max. 2,30 m hoch
- Flächen für Gemeinschaftsgaragen und -stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BBAuG), s. Festsetzungen 7.
- Flächen für Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BBAuG)
s. Festsetzungen 8.
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
— vorhandene Grundstücksgrenzen
- TGA = Tiefgarage GGA = Gemeinschaftsgaragen GSt = Gemeinschaftsstellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BBAuG)



STADT DIETZENBACH BEBAUUNGSPLAN 8JEa - WESTLICH DES STARKENBURGRINGES ZWISCHEN STARKENBURGRING UND RODGAUSTR. M.1/1000 31. 3. 1980

Kommunale Planung
Gesellschaft für Stadtplanung
und Kommunalberatung

GRÜNLINIE: BÜRO FÜR FREIRAUMPLANUNG PROF. DR.-ING. KLAUS EBERHARD, AM DORNBUSCH 12,
6000 FRANKFURT, TEL. 0671-55 79 57