

BEBAUUNGSPLAN 28 D

Genehmigt
mit Vg vom 19. Mai 1981
Ar. V/3-St 4 04/01
Darmstadt, den 19. Mai 1981
Der Regierungspräsident
im Auftrag
Rehmann

LEGENDE

- GE Gewerbegebiete (§ 8 BauVO) z. Festsetzungen
- SO Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauVO), hier: Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§§ 16 und 17 BauVO)
- 0.6 Grundflächenzahl (§§ 16 und 17 BauVO)
- 0.8 Geschosshöhenzahl (§§ 16 und 17 BauVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauVO)
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauVO)
- Öffentliche Verkehrsfläche (Fahrbahnen, Fußwege, Radstrecken) (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauVO)
- Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 12 BauVO) hier: Umarmwerk der Stadtwerke Offenbach
- Hochwassermarkierung der Stadtwerke Offenbach (§ 9 Abs. 1, Nr. 13 BauVO)
- mit Leitungsgraben zugunsten d. Zweckverbandes Wasservers. Stadt u. Kreis Offenbach sowie der Stadtwerke Offenbach zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1, Nr. 13 BauVO)
- Grundwasserzonenlinie des Zweckverbandes Wasserversorgung Stadt u. Kreis Offenbach
- Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 15 BauVO) z. Festsetzungen
- private Grünflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 15 BauVO) z. Festsetzungen
- Flächen für die Forstwirtschaft (§ 9 Abs. 1, Nr. 16 BauVO)
- Pflicht zur Anpflanzung eines Baumes (§ 9 Abs. 1, Nr. 25a BauVO), z. Festsetzungen
- Sichtflächen z. bauordnungsrechtliche Vorschriften
- Abgrenzung zwischen Flächen verschiedener Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauVO)
- Umgrenzung der Wasserabzugszone II um die Grundwasserbrunnen (§ 9 Abs. 1, Nr. 24 BauVO)
- Grenze des städlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauVO)
- Flurgrenzen
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- vorhandene Gebäude



STADT DIETZENBACH
BEBAUUNGSPLAN 28 D - GEWERBEGEBIET
STEINBERG SÜDÖSTLICH DER GOTTLIEB
DAIMLER-STR. ZWISCHEN BRUNNEN-
KETTE UND WALD M. 1/1000

Kommunale Planung
Gesellschaft für Stadtplanung
und Kommunalberatung

17 JULI 1980

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUVVO

1. Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauVO sind zulässig, - mit der Einschränkung, daß je Betrieb nur 1 Wohnung zulässig ist.
2. Im gesamten Planungsgebiet sind luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe ausgeschlossen (§ 1 Abs. 9 BauVO).
3. In dem mit gekennzeichneten Baugelbiet südlich der verlängerten Waldstraße sind lediglich Anlagen zulässig, deren Planungsrichtspiegel bei Tag 60 und bei Nacht 45 dB(A) nicht übersteigt (§ 1 Abs. 9 BauVO).
4. Die Realisierung gewerblicher Bauvorhaben im gesamten Planungsgebiet ist erst dann zulässig, wenn:
 - a) der Ausbau der Gottlieb-Daimler-Straße (Hauptausfallstraße) bis zur ausgebauten Vellizstraße (B 459) abgeschlossen ist,
 - b) abzusehen ist, daß die Verkehrsbelastung durch den jeweils zu realisierenden Betrieb die Kapazität der städtischen Anbindung des Planungsgebietes nicht übersteigert (§ 9 Abs. 1 BauVO).
5. Es wird eine Mindestgröße von 2.000 qm je gewerblich genutztem Grundstück festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauVO).
6. In dem südlich der verlängerten Waldstraße gelegenen Baugelbiet ist zum Waldrand hin ein Streifen von 10 m Breite als Grünfläche anzulegen. Stellplätze und Lagerflächen sind in diesem Streifen nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauVO und § 12 Abs. 6 BauVO).
7. Stämmliche nicht überbauten Flächen, auch die innerhalb der Baugrenzen, sind als Grünflächen anzulegen, sowie sie nicht für Stell- und Lagerflächen verwendet werden. Auf diesen nicht überbauten Flächen ist je 300 qm ein Baum zu pflanzen bzw. zu erhalten. Artenwahl entsprechend Artenliste (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauVO).
8. Auf je 5 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen bzw. zu erhalten. Artenwahl entsprechend Artenliste (§ 9 Abs. 25 BauVO).
9. In den öffentlichen und privaten Grünstreifen parallel zu den Verkehrsflächen sind mehrreihige Gehölzplantagen anzulegen bzw. zu erhalten. Artenwahl entsprechend Artenliste (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauVO).
10. An den so gekennzeichneten Stellen sind Bäume entsprechend der Artenliste zu pflanzen bzw. zu erhalten. Ihr Standort kann verfügungsgemäß verändert werden (Kanal, Zufahrt etc.) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauVO).

BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN GEMÄß § 118 BHO

1. Innerhalb der Sichtflächen dürfen Pflanzungen eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten. Einfriedigungen müssen hinter der Sichtlinie errichtet werden.
2. Einfriedigungen sind grundsätzlich so weit von der Grenze des öffentlichen Verkehrsflächen zurückzusetzen wie sie hoch sind. Sicht der Plansignale eine Strauchpflanzung vor, so muß diese wenigstens vereinzelt Taumhöhe erreichen.

NACHRICHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 Abs. 6 BAUVVO

1. Die Freihaltezone entlang der vorhandenen Hochspannungsleitung der Stadtwerke Offenbach ist in der eingetragenen Breite von insgesamt 38 Metern von jeder Bebauung und störenden Nutzung freizuhalten.
2. Entlang der Hauptwasserleitung des Zweckverbandes Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach ist beidseitig je ein Schutzstreifen von 3 Meter Breite vom jählichen Bebauung und störenden Nutzung freizuhalten. Die Erreichbarkeit der Leitung muß jederzeit gewährleistet sein.
3. Das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes fällt in den Bereich der Wasserabzugszone III = weitere Wasserabzugszone, welche dem Schutz des Wasserabzugsgebietes vor weitreichenden Beeinträchtigungen dienen soll. Damit ist eine ganze Reihe von Bepflanzungen verbotlich und in der Regel nicht tragbar (vergl. dazu die Übersicht in Arbeitsblatt Nr. 101 vom Februar 1976 des Deutschen Vereins von Gas- und Wasserfachmännern e.V.).

HINWEISE

1. Für das Maß der baulichen Nutzung sind in Plan sowohl Überbaubare Flächen (begrenzt durch Baugrenzen) als auch Grund- und Geschosshöhenzahlen angegeben. Das kleinste Maß ist jeweils verbindlich.
2. Der Schmutzgraben ist in seiner Funktion als Vorfluter zu erhalten.

ARTENLISTE FÜR BEPFLANZUNGEN

| | |
|--|--|
| Nahbepflanzungen | |
| 1. Acer platanoides (Spitzahorn) | |
| 2. Corylus colurna (Bauhahn) | |
| 3. Platanus acerifolia (Platan) | |
| 4. Tilia eucliora (Krimleinde) | |
| 5. Pinus nigra austriaca (Kiefer, Schwarzkiefer) | |
| Betula verrucosa (Weißbirke) | |
| Sorbus aria (Mehlbeere) | |
| Sorbus aucuparia (Hainbuche) | |
| Fagus sylvatica (Eiche) | |
| Quercus robur (Eichel) | |
| Acer pseudoplatanus (Sternahorn) | |
| Tilia Arten (Linde) | |
| Gehölzbeplantungen | |
| Acer campestre (Feldahorn) | |
| Carpinus betulus (Hainbuche) | |
| Cotoneaster in Sorten (Zwergeispel) | |
| Cornus in Sorten (Hortensie) | |
| Corylus avellana (Hasel) | |
| Crataegus monogyna (Weißdorn) | |
| Ligustrum in Sorten (Liguster) | |
| Lonicera in Sorten (Heckenkirsche) | |
| Prunus spinosa (Schlehe) | |
| Rosa in Sorten (Wildrosen) | |
| Viburnum rhytidophyllum (runzelnblättriger Schneeball) | |

VERFAHREN

Aufstellung beschlossen durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach in ihrer Sitzung vom 10. 11. 1979

Nach Abstimmung mit den Nachbargemeinden und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange offengelegt in der Zeit vom: 19. 5. 1980 bis: 20. 6. 1980

Beschlossen als Satzung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach in ihrer Sitzung vom: 4. 9. 1980

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

I.A. **Dr. Piltz**, Vermessungsamt, Katasteramt, am 29. 9. 80

Genehmigungsvermerk des Regierungspräsidenten

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BauG bekanntgemacht am 19. Juni 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: 1. Juli 1981 bis: 3. August 1981

Der Bebauungsplan hat Rechtskraft erlangt am: 4. August 1981

Dr. Kelfer, Bürgermeister

Anschluß: Bebauungsplan 28 Cb

GE III
0.6 0.8

GE III
0.6 0.8

GE III
0.6 0.8

SO II
0.1 0.1

GE III
0.4 0.6

