Gem. Dietzenbach Beb. Nr. 5

5

GEMEINDE DIETZENBACH, BAUGEBIET STEINBERG "SÜDLICH DER RÖMERSTRASSE" BEBAUUNGSPLAN NR. 5 M. 1:1000

FESTSETZUNGEN

WR — REINES WOHNGEBIET (BAUNVO. § 3).

WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET (BAUNVO. § 4).

MI — MISCHGEBIET (BAUNVO. § 6).

SO LADENZENTRUM — SONDERGEBIET (BAUNVO. § 11) ZUR ERRICHTUNG EINES GESCHÄFTSZENTRUMS ALS NEBENZENTRUM FÜR DEN ORTSTEIL STEINBERG. ZULÄSSIG SIND EINRICHTUNGEN ENTSPRECHEND BAUNVO. § 7 (2) 1 - 4.
AB 1. OG. (EINSCHLIESSLICH) SIND WOHNUNGEN ZULÄSSIG.

SO LADEN — SONDERGEBIET LÄDEN.
ZULÄSSIG SIND EINRICHTUNGEN ENTSPRECHEND BAUNVO. § 7 (2) 1 - 3. AB 1. OG (EINSCHLIESSLICH) SIND WOHNUNGEN ZULÄSSIG.

IV — (BEISPIEL) ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE (BAUNVO. §§ 16, 17, 18).

(07) — (BEISPIEL) GESCHOSSFLÄCHENZAHL (BAUNVO. §§ 16, 17, 18).

o — OFFENE BAUWEISE (BAUNVO. § 22 (2)).

g_1 — GESCHLOSSENE BAUWEISE (BAUNVO. § 22 (3)). AUSNAHMEN SIND NICHT ZULÄSSIG.

g_2 — GESCHLOSSENE BAUWEISE.
ALS AUSNAHMEN SIND NACH § 31 (1) BBAUG. ZULÄSSIG:

1. AUF GRENZANBAU KANN AUF EINER DER SEITLICHEN GRENZEN VERZICHTET WERDEN, WENN DABEI DER NACH HBO. GEFORDERTE GEBÄUDEABSTAND AUF DIESEM GRUNDSTÜCK ALS GRENZABSTAND EINGEHALTEN WIRD.

2. GARAGEN UND MAUERN VON MINDESTENS 1,80 m HÖHE GELTEN ALS VERBINDENDE BAUTEILE.

——— BAULINIE (BAUNVO. § 23 (2)).

– – – – BAUGRENZE (BAUNVO. § 23 (3)).

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (BAUNVO. § 23 (1)).

DIE AUSNUTZBARKEIT DER GRUNDSTÜCKE WIRD DURCH ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, GESCHOSSFLÄCHENZAHL UND DURCH DIE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE FESTGELEGT. HIERBEI IST DIE FESTLEGUNG MASSGEBEND, DIE DIE GERINGERE AUSNUTZBARKEIT ERGIBT.

BAUGRUNDSTÜCKE FÜR DEN GEMEINBEDARF (BBAUG. § 9 (1) 1 f).

SOLCHE GRUNDSTÜCKE SIND VORGESEHEN FÜR:

SCHULE

GEMEINDEZENTRUM — KIRCHE MIT GEMEINDEZENTRUM

KINDERGARTEN, KINDERTAGESSTÄTTE

ALTENWOHNUNGEN

SPORTANLAGE

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN (BBAUG. § 9 (1) 3).
(DIESE FLÄCHEN UMFASSEN FAHRBAHNEN, ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE, PARKSPUREN, FUSS- UND RADWEGE, RANDSTREIFEN UND DIE ZUR GESTALTUNG DER VERKEHRSFLÄCHEN GEHÖRENDEN GRÜNANLAGEN.)

ÖFFENTLICHE WEGEFLÄCHEN (BBAUG. § 9 (1) 3).
(DIESE FLÄCHEN UMFASSEN WOHNWEGE (FÜR NOTDIENSTE BEFAHRBAR), FUSSWEGE UND DIE ZUR GESTALTUNG DER WEGE GEHÖRENDEN GRÜNANLAGEN.)

P — ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN

UMFORMERSTATION

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (BBAUG. § 9 (1) 8).

KINDERSPIELPLATZ

BEPFLANZUNGSVORSCHRIFT. (BBAUG. § 9 (1) 15).
IN DEN GEKENNZEICHNETEN BEREICHEN SIND ALS SICHTSCHUTZ, LÄRMSCHUTZ, ZUR SICHERUNG DES KLEINKLIMAS BÄUME UND STRÄUCHER ANZUPFLANZEN, DIE ART DER ANPFLANZUNG MUSS DEM JEWEILIGEN SINN DER FESTSETZUNG ENTSPRECHEN.

Ga — GARAGEN.
AUF DEN MIT Ga GEKENNZEICHNETEN ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN SIND GARAGEN INNERHALB DIESER FLÄCHEN ZU ERRICHTEN. EINE ANORDNUNG DER GARAGEN AUSSERHALB DER BEBAUBAREN FLÄCHEN IST NICHT ZULÄSSIG.

Ga — IN DEN SO GEKENNZEICHNETEN FLÄCHEN SIND GARAGEN ZU ERRICHTEN. DIE DARGESTELLTE LAGE MIT GRENZANBAU IST ZWINGEND.

GGa — GEMEINSCHAFTSGARAGEN ALS SAMMELANLAGE FÜR HAUSGRUPPEN. DIE DARGESTELLTE LAGE IST ZWINGEND.

GGa_1 — GEMEINSCHAFTSGARAGE ALS SAMMELANLAGE IN BAULICHEN ZUSAMMENHANG MIT GESCHOSSBAU HÖHERER AUSNUTZUNG.
DIE GARAGEN SIND INNERHALB DER GEKENNZEICHNETEN FLÄCHEN ZU ERRICHTEN. SIE SIND MIT IHREM FUSSBODEN MINDESTENS 1 m UNTERHALB DER FLÄCHEN ANZULEGEN, DEREN SEITEN VOM ANSCHNITT DES AUSSENGELÄNDES (GEWACHSENER BODEN) AN DEN AUSSENWÄNDEN DES BAUWERKES GEBILDET WERDEN. (BAUNVO. §§ 18, 20, HBO., § 19 (3) und (4)).
SIE SIND EINSCHLIESSLICH DER INTERNEN FAHRWEGE VOLL ZU ÜBERDACHEN. DIE DACHFLÄCHE MUSS MIT ERDE SO BEDECKT WERDEN, DASS EINE AUSREICHENDE BEPFLANZUNG EINSCHLIESSLICH STRÄUCHERN GESICHERT IST. DIE BEPFLANZUNG IST SOFORT BEIM BAU DER GARAGEN AUSZUFÜHREN. WERDEN VORERST NUR TEILE DER GARAGENANLAGE GEBAUT, SIND DIESE SO AUSZUFÜHREN, DASS EINE SPÄTERE ERWEITERUNG IM DIREKTEN ANSCHLUSS GESICHERT IST.

TANKSTELLE — (BEISPIEL) BAUGRUNDSTÜCK FÜR BESONDERE BAULICHE ANLAGEN, DIE PRIVATWIRTSCHAFTLICHEN ZWECKEN DIENEN. (BBAUG. § 9 (1) h).

LEITUNGS- UND WEGERECHT FÜR DIE ÖFFENTLICHKEIT. (BBAUG. § 9 (1) 11).

ABGRENZUNG VON BAUGEBIETEN MIT UNTERSCHIEDLICHEM MASS UND UNTERSCHIEDLICHER ART DER NUTZUNG, SOWEIT SIE NICHT DURCH ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN GETRENNT SIND.

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (ANGEGEBEN INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN). FÜR GESCHOSSBAU (MEHR ALS 2 GESCHOSSE) GILT: DER WECHSEL DER GESCHOSSZAHL KANN IN EINEN BEREICH BIS ZU 5 m LINKS UND RECHTS DER LINIE VORGENOMMEN WERDEN. INNERHALB DIESES BEREICHES VON 10 m SIND AUCH STAFFELUNGEN ZULÄSSIG.

FÜR FLACHBAU (BIS 2 GESCHOSSE) GILT: DER WECHSEL DER GESCHOSSZAHL KANN IN EINEN BEREICH BIS ZU 2 m LINKS UND RECHTS DER LINIE VORGENOMMEN WERDEN. INNERHALB DIESES BEREICHES VON 4 m SIND AUCH STAFFELUNGEN ZULÄSSIG.

——— VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN.

– – – – VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN MIT FLURSTÜCKSNUMMERN.

——— VORHANDENE FLURGRENZEN MIT FLURNUMMERN.

▬▬▬ GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES.

Genehmigungsvermerk des Regierungspräsidenten
Mit Ausnahme der rot umrandeten Fläche, genehmigt mit den Auflagen der Vfg. vom 9.7.1968, Az. V3- 61d 04/01
Darmstadt, den 9.7.1968 Der Regierungspräsident
i.A. (Unterschrift)

Auflagen: 1. Die Überschreitung der gemäß §17 Abs.1 Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 (BGBl. I S. 429) höchstzulässigen Geschoßflächenzahl von 0,4 in den ausgewiesenen eingeschossigen reinen Wohngebieten ist nur bei einer Bebauung mit Wohngebäuden mit einem fremder Sicht entzogenen Gartenhof bis zum Höchstwert von 0,6 zulässig
2. Durch geeignete Maßnahmen (zB. Beschilderung, Sperrung, Abpflanzung) hat die Gemeinde als Straßenverkehrsbehörde sicherzustellen, daß auf den festgesetzten "öffentl. Wegefl."kein Fahrverkehr von und zu der Landesstr. Nr. 3001 entstehen kann,damit die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstr. gewahrt bleibt.
3. Bei der Festsetzung der Gemeinschaftsgaragen"GGa 1" ist der Hinweis in Klammern "HBO §19(3) +(4)" zu streichen, weil dieser § der Hess. Bauordng. durch Art. 1 Nr.37 des Gesetzes zur Änderung der Hess. Bauordng. und des Bauaufsichtsgesetzes vom 4.7.66 (GVBl.1 S.171) aufgehoben wurde.

Die rote Umrandung ist hier gekennzeichnet durch die Signatur: —x—x—x—

VERFAHREN

AUFSTELLUNG BESCHLOSSEN DURCH DIE GEMEINDEVERTRETUNG DIETZENBACH IN IHRER SITZUNG VOM 27.11.1965 gez. Kocks ..... Bürgermeister

NACH ABSTIMMUNG MIT DEN NACHBARGEMEINDEN UND BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE OFFENGELEGT IN DER ZEIT VOM 25.3.1967 BIS 25.4.1967. gez. Kocks ..... Bürgerm.

BESCHLOSSEN ALS SATZUNG DURCH DIE GEMEINDEVERTRETUNG DIETZENBACH IN DER SITZUNG VOM 8.3.1968.. gez. Kocks ..... Bürgerm.

GENEHMIGUNGSVERMERK DES REGIERUNGSPRÄSIDENTEN
siehe oben
.....

ÖFFENTLICH AUSGELEGT NACH DER GENEHMIGUNG ENTSPRECHEND BBAUG. § 12 IN DER ZEIT VOM 22.8.1968 BIS 6.9.1968... DIE GENEHMIGUNG UND AUSLEGUNG WURDE ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT AM 12.8.1968.. DER PLAN IST DAMIT RECHTSKRÄFTIG GEWORDEN AM 7.9.1968 ..gez. Sauer..... 1. Beigeordneter

BESCHEINIGUNG DES KATASTERAMTES

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE DEN NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS ENTSPRECHEN.

Katasteramt Offenbach, am 8.3.1968 ..gez. Pilch..... Reg.-Verm.-Dir.

BEARBEITET

ARCHITEKTENGEMEINSCHAFT SCHIRNER
6051 DUDENHOFEN, HAUPTSTRASSE 130 TEL. (06106) 2658

BEBAUUNGSPLAN STEINBERG, "SÜDLICH DER RÖMERSTRASSE" (Nr. 5)
DER GEMEINDE DIETZENBACH, KREIS OFFENBACH/MAIN

MASSTAB 1 : 1000

29. Februar 1968

27/1127

430/99 B0198