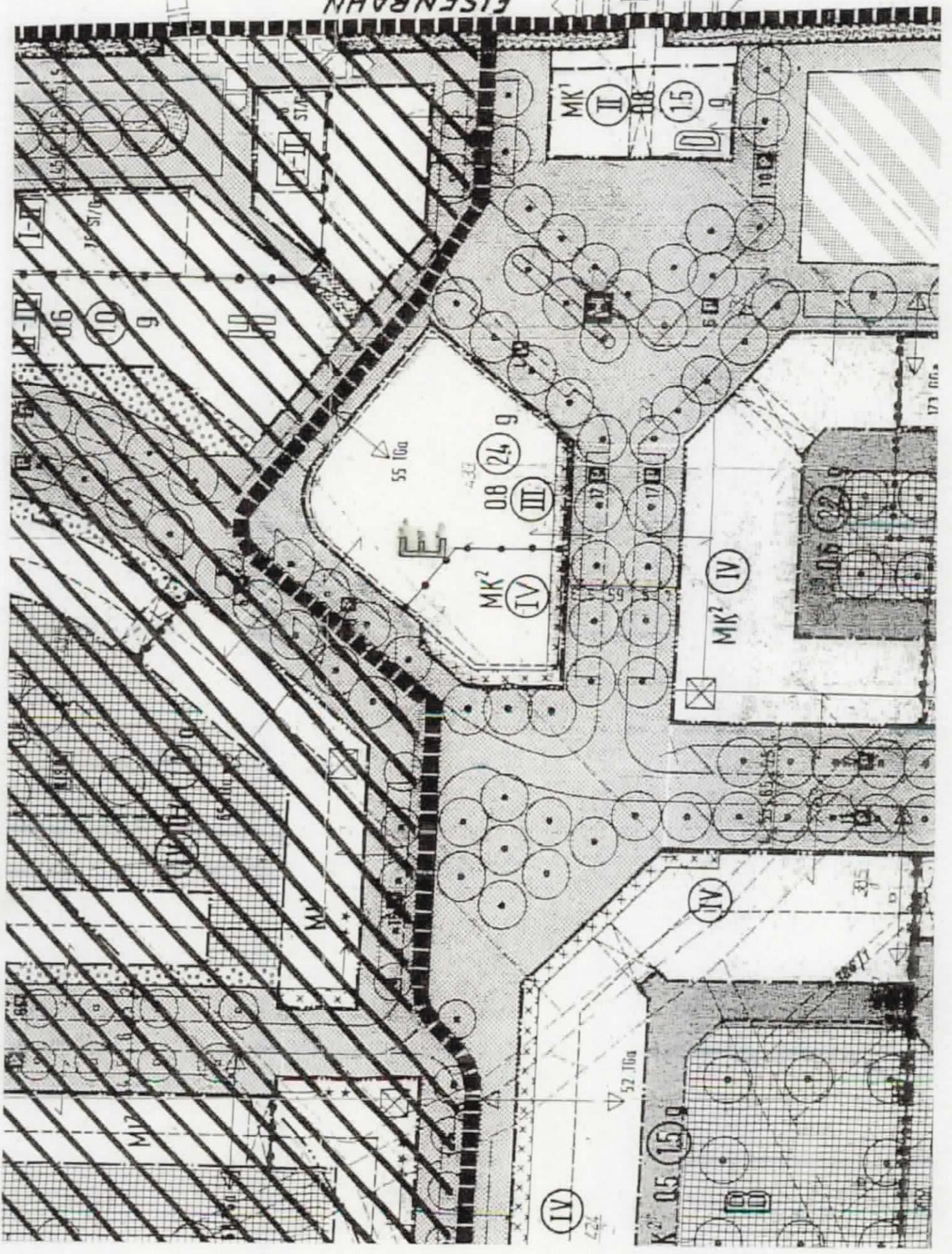


FI

EISENBAHN

S



Bebauungsplan 51/1 - " Nördlich der Velizystraße
zwischen Theodor-Heuss-Ring und Bahn "

1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 51 - "Nördlich der Velizystraße
zwischen der Offenbacher Straße (L 3001) und Bahn"
gem. § 13 Abs. 1 Baugesetzbuch (vereinfachtes Änderungsverfahren)

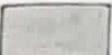
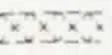
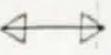
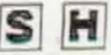
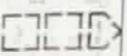
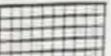
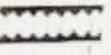
Rechtsgrundlagen des Änderungsbebauungsplanes Nr. 51/1

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. 12. 1986
- Baunutzungsverordnung vom 23. 1. 1990
- ~~Planzeichenverordnung vom 18. 12. 1990~~
- Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28. 1. 1977 in Verbindung mit der Hess. Bauordnung in der Fassung vom 12. 7. 1990

Als zeichnerische oder textliche Festsetzung werden aus dem Bebauungsplan 51 in den Änderungsbebauungsplan 51/1 nur solche Festsetzungen und Vorschriften übernommen, die in dem von der Änderung betroffenen Geltungsbereich Gültigkeit haben. Auf eine Übernahme von Festsetzungen, die den weiter bestandskräftigen Teil des Bebauungsplanes 51 betreffen, wird aus Gründen der Übersichtlichkeit verzichtet.

LEGENDE

MK ¹	Kerngebiet (§ 7 BauNVO), hier: Ausschluß von Nutzungen gem. § 7 (2) Nr. 3 u. 7 BauNVO, siehe Festsetzungen 2.1
MK ²	Kerngebiet (§ 7 BauNVO), hier: Ausschluß von Nutzungen gem. § 7 (2) Nr. 3 u. 5 BauNVO, Wohnungen ab 2. Vollgeschoß zulässig, siehe Festsetzung 2.2
Ⓐ	Zahl der Vollgeschosse zwingend § 16 (4) BauNVO
0.4	Grundflächenzahl (§§ 16, 17 und 19 BauNVO) siehe Festsetzung 2.3
Ⓛ	Geschoßflächenzahl (§§ 16, 17 und 20 BauNVO), siehe Festsetzung 2.4
9	geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO), siehe Festsetzung 3.2
— · —	Baulinie (§ 23 (2) BauNVO), siehe Festsetzung 3.1
— · —	Baugrenze § 23 (3) BauNVO, siehe Festsetzung 3.1
·····	Grenze unterschiedlicher Nutzungsart
— · —	Grenze von unterschiedlichem Nutzungsmaß, hier: Anzahl der Vollgeschosse

	Öffentliche Verkehrsflächen einschließlich Fuß- und Radwege, Platzflächen und Stellplätze, siehe Festsetzung 4.4
	Straßenbegrenzungslinie
	nicht überbaubare Grundstücksfläche, hier: private Verkehrsfläche, siehe Festsetzung 5.3
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen, siehe Festsetzung 6.2
	Arkaden, siehe Festsetzung 6.1 und Vorschrift 4
	Durchgang, Durchfahrt, lichte Höhe mind. 3,5 m
	öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: P+R-Stellplatzanlage (Parkdeck, Parkhaus) s. Festsetz. 5.1
	sonstige öffentliche Parkplätze mit Angabe der Anzahl, siehe Festsetzung 4.4
	Fl. für Tiefgaragen (TGA), s. Festsetzungen 4.2 und 4.3 und Flur für Gemeinschaftsgaragen (GGa)
	Zu- und Ausfahrten der Tiefgaragen siehe Festsetzung 4.1
	Hinweis auf zum Grundstück gehörende Parkplatzflächen
	Haltestelle des öffentlichen Nahverkehrs, S: S-Bahnhof, H: Bushaltestelle
	Fußgängerüberführung
	Fußgängerunterführung
	nicht überbaubare Grundstücksfläche, hier: private, nicht eingefriedigte Grünfläche, siehe Festsetzung 7.1
	nicht überbaubare Grundstücksfläche, hier: private Grünfläche im Innenhof, siehe Festsetzung 7.2
	vorhandene öffentliche Grünfläche § 9(1) Nr. 15 BauGB
	vorhandene Bäume mit Artangabe, siehe Festsetzung 7.5
	Baumpflanzung, gem. Artenliste siehe Festsetzungen 7.6, 7.7 und 7.8
	Verkehrsgrün, siehe Festsetzung 7.3
	Schutzpflanzung, siehe Festsetzung 7.4
	gestalterisch hervorzuhebende Blockecken
	Bezeichnung der Teilbaugebiete
	Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

- 1.0 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen wird durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes Nr. 51/1 bestimmt.
- 2.0 Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO.
- 2.1 In dem mit MK¹ gekennzeichneten Kerngebiet sind die Nutzungen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe) und § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO (Wohnungen) ausgeschlossen. Die Ausnahmen gem. § 7 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig. Gem. § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind Spielhallen, Sexkinos, Videopeepshows und ähnliche Vergnügungstätten nicht zulässig. (bisher Bebauungsplan 51, Festsetzung 1.1)
- 2.2 In dem mit MK² gekennzeichneten Kerngebiet sind die Nutzungen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe) und § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO (Tankstelle) ausgeschlossen. Wohnungen sind ab einschließlich dem 2. Vollgeschosß zulässig. Die Ausnahmen gem. § 7 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig. Gem. § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind Spielhallen, Sexkinos, Videopeepshows und ähnliche Vergnügungstätten nicht zulässig. (Bebauungsplan 51, Festsetzung 1.2 und 1.3)
- 2.3 Gem. § 19 Abs. 4 in Verbindung mit § 21a Abs. 3 BauNVO ist eine Überschreitung der jeweils zulässigen Grundflächenzahl durch notwendige Tiefgaragen um 0,2 zulässig.
- 2.4 Gem. § 20 Abs. 3 BauNVO sind Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen bei der Ermittlung der Geschosßflächenzahl mitzurechnen.
- 3.0 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB.
- 3.1 Baulinien und Baugrenzen können nach § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO geringfügig überschritten werden. (Bebauungsplan 51, Festsetzung 2.1)
- 3.2 Die Bauweise ist im Plan als geschlossene Bauweise gekennzeichnet (§ 22 BauNVO). (Bebauungsplan 51, Festsetzung 2.2)
- 4.0 Flächen für Stellplätze und Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- 4.1 Die Anordnung der Zu- und Ausfahrten der Tiefgaragen ist in einem Bereich von 5 m beidseitig des eingezeichneten Symbols zulässig. Weitere Ausnahmen können zugelassen werden, soweit sie städtebaulich vertretbar sind. (Bebauungsplan 51, Festsetzung 3.1)
- 4.2 Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze sind nur auf den im Plan gekennzeichneten Flächen zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, soweit sie städtebaulich vertretbar sind und die Grundzüge der Planung nicht berühren.
- 4.3 Die Tiefgaragendecken sind mit mind. 0,5 m Erdüberdeckung anzulegen und gärtnerische zu gestalten. (Bebauungsplan 51, Festsetzung 3.2)

- 4.4 Als Schutzpflanzung zwischen den Pkw-Stellplätzen sind bei Senkrecht- und Schrägaufstellung in der Reihe 4 Stellplätze und ein Hochstamm mit Baumscheibe und erhöhtem Pflanzbeet vorzusehen. (Bebauungsplan 51, Festsetzung 3.3)
- 5.0 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- 5.1 Auf der im Plan gekennzeichneten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist die Errichtung einer Stellplatzanlage (Parkdeck, Parkhaus) mit max. 4 Geschossen zur Nutzung als Park-and-Ride-Stellplatzanlage im Zusammenhang mit der S-Bahn zulässig.
- 6.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- 6.1 Die Arkaden sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. (Bebauungsplan 51, Festsetzung 6.1)
- 6.2 Die im Plan besonders gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. (Bebauungsplan 51, Festsetzung 6.2)
- 6.3 Die privaten Verkehrsflächen in den Blockinnenhöfen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anwohner und Betreiber der Gewerbeeinrichtungen zu belasten. (Bebauungsplan 51, Festsetzung 6.3)
- 7.0 Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB
- 7.1 Die im Plan besonders dargestellten privaten nicht eingefriedigten Grünflächen dürfen weder mit totem noch lebendem Material eingefriedigt werden. Sie sind mit einheimischen Sträuchern, Stauden oder Gräsern zu begrünen. (Bebauungsplan 51, Festsetzung 7.1)
- 7.2 Die im Plan besonders gekennzeichneten privaten Grünflächen in Innenhöfen sind je 500 m² Freifläche mind. mit einem Baum gem. Artenliste zu bepflanzen. (Bebauungsplan 51, Festsetzung 7.2)
- 7.3 Die als Verkehrsraum gekennzeichneten Flächen sind durch einheimische Strauchpflanzungen zu begrünen. (Bebauungsplan 51, Festsetzung 7.3)
- 7.4 In den als Schutzpflanzung gekennzeichneten Flächen besteht die Pflicht zur Anpflanzung einer mehrreihigen Schutzpflanzung aus einheimischen Gehölzen, die entsprechend ihrer max. Endwuchshöhe im Falle eines Umstürzens nicht in das Lichtraumprofil der Bahn reichen können. Eine dauerhafte Einfriedigung entlang der Bahngrenze ist zu errichten und zu erhalten. (Bebauungsplan 51, Festsetzung 7.4)
- 7.5 Die im Plan gekennzeichneten vorhandenen Bäume sind zu erhalten. (Bebauungsplan 51, Festsetzung 7.6)
- 7.6 Die durch Zeichnung festgesetzten Bäume innerhalb des öffentlichen Straßenraumes und der benachbarten Bereiche sind entsprechend der Artenliste zu pflanzen und zu erhalten. (Bebauungsplan 51, Festsetzung 7.7)
- 7.7 Die durch Zeichnung festgesetzten Bäume in den öffentlichen Grün- und Platzflächen und privaten Grünflächen sind entsprechend der angegebenen Anzahl zu pflanzen und zu erhalten. Die genauen Standorte sind nach gestalterischen Gesichtspunkten festzulegen. (Bebauungsplan 51, Festsetzung 7.8)
- 7.8 Artenliste der zu pflanzenden Bäume :

- 7.5 Die im Plan gekennzeichneten vorhandenen Bäume sind zu erhalten.
(Bebauungsplan 51, Festsetzung 7.6)
- 7.6 Die durch Zeichnung festgesetzten Bäume innerhalb des öffentlichen Straßenraumes und der benachbarten Bereiche sind entsprechend der Artenliste zu pflanzen und zu erhalten.
(Bebauungsplan 51, Festsetzung 7.7)
- 7.7 Die durch Zeichnung festgesetzten Bäume in den öffentlichen Grün- und Platzflächen und privaten Grünflächen sind entsprechend der angegebenen Anzahl zu pflanzen und zu erhalten. Die genauen Standorte sind nach gestalterischen Gesichtspunkten festzulegen.
(Bebauungsplan 51, Festsetzung 7.8)
- 7.8 Artenliste der zu pflanzenden Bäume :

Spitzahorn	-	Acer platanoides
Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Sandbirke	-	Betula pendula
Platane	-	Platanus x hybrida
Traubeneiche	-	Quercus petraea
Stieleiche	-	Quercus robur
Robinien in Sorten	-	Robinia pseudoacacia
Linden in Arten	-	Tilia spec.
Baumhasel	-	Corylus colurna

(Bebauungsplan 51, Festsetzung 7.9)

- 8.0 Die Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 2 BauGB
- 8.1 Die Oberkante von Tiefgaragendecken darf nicht höher als 0,8 m über der Oberkante der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche in der Grundstücksmitte liegen.
(Bebauungsplan 51, Festsetzung 8.2)

- 9.0 Besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und § 9 Abs. 5 BauGB
- 9.1 Die Bebauung entlang der Bahn ist durch besondere bauliche Vorkehrungen vor Lärmimmissionen der Bahn und des Gewerbegebietes zu schützen :
- a) Die Fenster von Aufenthaltsräumen sind als Schallschutzfenster auszubilden.
 - b) Bei Wohnungen sind die Grundrisse so auszubilden, daß Treppenhäuser, Küchen und in der Regel höchstens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen an der der Bahn zugewandten Seite zu liegen kommt
(Bebauungsplan 51, Festsetzung 9.1)

BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN gem. § 118 HBO

- 1.0 Außenwände
- 1.1 Die Fassaden sind in hellem Farbton zu gestalten. Eine farbige Gestaltung der Erker, Loggien, Balkone, Bauteile für Sonnenschutz, Fensterrahmen und Türen ist zulässig. (B-Plan 51, Vorschrift 1.1)
 - 1.2 Die Fassaden sind, soweit nicht eine kleinteilige Parzellierung der Baublöcke vorgenommen wird, vertikal zu gliedern.
(B-Plan 51, Vorschrift 1.2)
 - 1.3 Die Sockelhöhe benachbarter Häuser gleicher Nutzung sind einander anzugleichen. (B-Plan 51, Vorschrift 1.4)
- 2.0 Dächer
- 2.1 Die Traufhöhe benachbarter Gebäude gleicher Geschößzahl ist einander anzugleichen. (B-Plan 51, Vorschrift 2.1)
 - 2.2 Die Dachformen sind hausgruppenweise einheitlich zu gestalten.
(B-Plan 51, Vorschrift 2.2)
 - 2.3 Für die Bebauung entlang der Bahn und der Velizystraße sind Flachdächer vorgeschrieben. Im übrigen sind Flach- und Satteldächer zulässig. Pultdächer sind nur bei versetzten Geschossen zulässig.
(B-Plan 51, Vorschrift 2.3)
 - 2.4 Die Dachneigung geneigter Dächer soll nicht geringer als 25° sein.
(B-Plan 51, Vorschrift 2.4)
- 3.0 Anlagen der Außenwerbung
- 3.1 Die beabsichtigte Gestaltung der Außenwerbung ist zusammen mit dem Bauantrag einzureichen. (B-Plan 51, Vorschrift 3.1)
 - 3.2 Die Anlagen der Außenwerbung dürfen nur bis unterhalb der Fensterbrüstung des ersten mit Wohnnutzung ausgewiesenen Geschossen angebracht werden. (B-Plan 51, Vorschrift 3.2)
 - 3.3 Anlagen der Außenwerbung sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. (B-Plan 51, Vorschrift 3.3)
 - 3.4 Werbeanlagen mit Wechsel- und Blinklicht, beweglich und überdimensionale Werbeanlagen sind unzulässig.
(B-Plan 51, Vorschrift 3.4)
- 4.0 Arkaden
- 4.1 Die Höhe der Arkaden und der Stützenabstand benachbarter Gebäude ist aufeinander abzustimmen. (B-Plan 51, Vorschrift 4.1)
 - 4.2 Für die Fassaden in den Arkaden sind Schaufenster vorgeschrieben.
(B-Plan 51, Vorschrift 4.2)

NACHRICHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 (6) BauGB

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III der Wassergewinnungsanlagen Wasserwerk Dietzenbach des Zweckverbandes Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach.

ALLGEMEINE HINWEISE

Die Einteilung des Straßenlandes ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

AUFSTELLUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 51

Verfahren

Aufstellung beschlossen durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach in ihrer Sitzung
vom: 27. 6. 1980

gez. Dr. Keller

Siegel

Bürgermeister

Nach Abstimmung mit den Nachbargemeinden und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange offengelegt in der Zeit
vom: 11. 1. 1982 bis: 12. 2. 1982

gez. Dr. Keller

Siegel

Bürgermeister

Beschlossen als Satzung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach in ihrer Sitzung
vom: 4. 6. 1982

gez. Dr. Keller

Siegel

Bürgermeister

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

gez. Pilz VR

Siegel

Katasteramt, am 06. Juli 1982

Genehmigungsvermerk des Regierungspräsidenten

Genehmigt mit Vfg. vom 4. Okt. 1982, AZ. V/3 - 61 d 04/01
Darmstadt, den 4. Okt. 1982, Der Regierungspräsident
Im Auftrag gez. Gross

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BBauG bekanntgemacht

am: 13. 10. 1982

Gleichzeitig wurde die Offenlegung des genehmigten Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 9 (6) der Hauptsatzung der Stadt Dietzenbach vom 1. 1. 1982 bekanntgemacht. Offengelegt in der Zeit

vom: 25. 10. 1982 bis: 26. 11. 1982

Der Bebauungsplan hat Rechtskraft erlangt