

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet

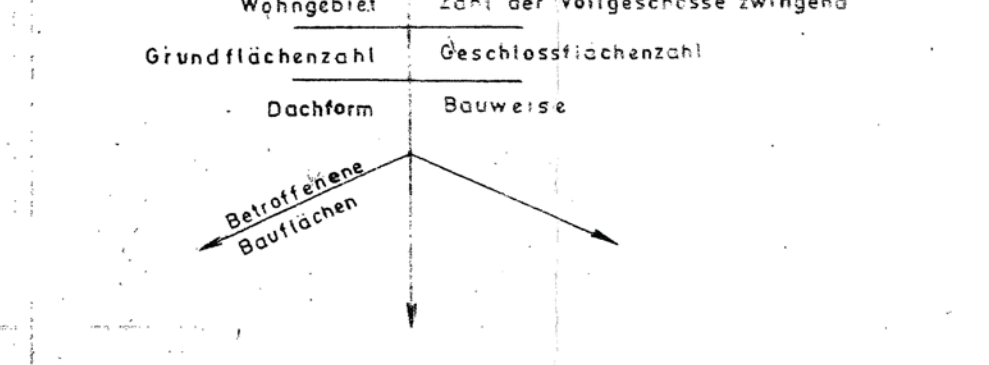
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II 0.4 Zahl der Vollgeschosse zwingend
0.4 Grundflächenzahl
0.4 Geschossflächenzahl

BAUWEISE BAULINIE BAUGRENZE

o Nur Hausgruppen zulässig
o Offene Bauweise
g Geschlossene Bauweise
Baugrenze
Baulinie

NUTZUNGSSCHABLONE



BAULICHE ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

o Flächen oder Baugrundstücke für den Gemeinbedarf
o Kindergarten

FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN

o Flächen oder Baugrundstücke für Versorgungsanlagen
o Umformstation

VERKEHRSLÄCHEN

o Straßenverkehrsflächen
P Öffentliche Parkflächen
o Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
o Vorgeschriebene Ein- u. Ausfahrten

GRÜNFLÄCHEN

o Öffentliche Grünflächen
o Pflanzgebiet für Einzelbäume und Baumgruppen
o Spielplatz
o Parkanlage

SÖNSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

o Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
o Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
o Flächen für Stellplätze und Garagen
o Geplante Grundstücksgrenze
G.St. Gemeinschaftsstellplätze
G.Ga. Gemeinschaftsgaragen
Ga. Garagen
o Sichtdreieck
o Stellung der baulichen Anlagen
o Gartenbaubetriebsfläche
H1 Vergleiche Hinweis 1

ANWENDUNGSBEREICH

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen unter II und III wird durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
Die Art und das Maß der baulichen Nutzung werden durch den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes bestimmt, soweit nicht unter 1.1 der textlichen Festsetzungen zusätzliche Festsetzungen getroffen werden.

Sind im Bebauungsplan Grund- und Geschossflächenzahlen, überbaubare Grundstücksflächen und die Zahl der Vollgeschosse ausgewiesen, so ist diejenige Festsetzung maßgebend, die das Maß der baulichen Nutzung am stärksten einschränkt.

1.1 In allen Bauweisen sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen
Die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen werden durch den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgelegt, soweit nicht unter 2.1 - 2.2 andere Festsetzungen getroffen werden.

2.1 In allen Bauweisen wird die Bauweise durch Baurennen bestimmt.

2.2 Baurennen können im Ausnahmefalle, solange sonstige öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden, von folgend genannten Gebäudeteilen überschritten werden:

Hausansatzstreifen	max. 2,00 m
Vordächer	max. 2,00 m
Balkone	max. 2,00 m
Kellerlichtschächte	max. 1,00 m

Im Ausnahmefalle, solange sonstige öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden, können Aufzüge und Treppenhäuser Baurennen max. 2,50 m überschreiten.

3. Höhenlage der baulichen Anlagen
Die Höhenlage wird ausser von überkante Fertighäusern sowie der öffentlichen Verkehrsfläche, die jeweils zur Erschließung der Gebäude dient, bis überkante Fertighäusern festgesetzt.

4. Garagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge
Die Flächen für Garagen und Gemeinschaftsgaragen sowie die Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, möglichst an der seitlichen Grenze, herzustellen. Der Abstand der Garagen zur straßenseitigen Grundstücksgrenze darf an der Einfahrt 5,0 m nicht unterschreiten. Die Zufahrt zu den Garagen ist auf kürzestem Wege herzustellen, so dass die Grundstücksflächen nur in unbedingt notwendiger Umfang befestigt werden dürfen.

5. Anlagen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
Die zu erhaltenden Bäume sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes einzutragen. Sollen nach endgültiger Vermessung der privaten Grundstücke im Grenzgebiet der überbaubaren Fläche erhaltenswürdige Bäume stehen, so ist mit dem städtischen Baumeister eine mögliche Erhaltung des Baumes unter Berücksichtigung seiner Baukörperverhältnisse zu prüfen.

5.1 Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen Verkehrs-sicherheitspflichtige (Sichtdreiecke) darf die Bauhöhe 0,80 m nicht überschreiten.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gestaltungsbestimmungen
Innerhalb der einzelnen Gruppen sind Doppelhäuser, Hausgruppen und Garagenanlagen mit abgestimmten Sockelhöhen, Außenwänden, Dachneigungen und Dachziegelarten herzustellen.

Variationen baulicher Elemente, Materialien und Farbgebung haben den Gruppen Rechnung zu tragen.
Für die zweigeschossigen Hausgruppen wird eine einheitliche Außenwandhöhe an der Straßenseite von 6,20 m festgesetzt.

2. Dächer
2.1 Für 2-geschossige Bauweise sind Satteldächer mit einer Neigung von 28° bis 32° alter Teilung festzusetzen, sofern im Plan keine anderen Festsetzungen getroffen sind. Für Doppelhäuser und Hausgruppen sind nur Satteldächer mit einheitlicher Dachneigung von 28° alter Teilung zulässig. Bei 1-geschossiger Bauweise sind nur Sattel- oder Walddächer von 28° bis 32° alter Teilung zulässig, sofern im Plan keine anderen Festsetzungen getroffen sind.
Asymmetrische Dachneigungen sind nicht zulässig.

2.2 Dachtrauben und Dachschichten
Dachtrauben sind nur zur Belichtung von Dachräumen zulässig, die nicht über den Giebel beiliegend werden können. Sie dürfen ein Drittel der Traufbreite nicht überschreiten und müssen mindestens 1,25 m oberhalb der Außenwand zurückgesetzt werden. Sie müssen sich nach Umfang, Anordnung, Werkstoff, Farbe und Gestaltung dem Dach unterordnen.

2.3 Kniestock
Als Kniestock wird bezeichnet:
Die Fortsetzung des Außenwand im Dachstuhl, oberhalb der obersteckten Fertighausfensterbänke der obersten Vollgeschosse bis zur Schmittlinie der Außenseite der Außenwand mit der äußeren Dachfläche bei 2-geschossiger Bauweise max. 0,70 m.

3. Garagen und Nebenanlagen
Die normale Dachform für Nebenanlagen ist das Flachdach mit einer Dachneigung von 0° - 5° alter Teilung. Ausnahme kann, wenn die Nebenanlage in unmittelbarer Zusammenhang mit dem Hauptgebäude erstellt wird, die Dachform des Hauptgebäudes für die Nebenanlage übernommen werden. Nebeneinanderliegende Garagen sollen mit ihrer strukturbestimmten Außenwand in einer Flucht liegen.

4. Gebäudenehr
4.1 Einfriedigungen
Es wird empfohlen, auf die Einfriedigungen im Voranwendungsbereich zu verzichten und an dem Gemein-schaftsgelände lediglich durch bodenständige Abgrenzungen zu versehen. Einfriedigungen sind ausnahmsweise als offensichtige Zäune ohne Sockel herzustellen.

Die maximale Gesamthöhe der Einfriedigungen beträgt für alle Bauweisen:
An der straßenseitigen Grenze und seitlichen Grenze vor der Baufucht ebenfalls 0,60 m, an der seitlichen Grenze hinter der vorderen Baufucht 0,80 m, an der rückseitigen Grenze 0,80 m.
Ausnahmsweise sind zur Festlegung von geschützten Stellplätzen im hinteren Gartenbereich geschlossene wirkende Einfriedigungen und Sitzzäune bis zu einer maximalen Höhe von 2,50 m und einer Gesamthöhe von 4,0 m bei Grundstückserneuerung, insbesondere 8,0 m, zulässig.

4.2 Hilltonnen
Die 50-L Hilltonnen sind in Hilltonnenerschichten unterzubringen. Die 1:1 die Großrohrbehälter sind mit entsprechenden Sichtblenden abzusichern und unmittelbar an der Verkehrsfläche anzuordnen. Die Einordnung in den Voranwendungsbereich ist durch Bebauungspläne zu unterstützen.

5. Anlagen von Bäumen und Sträuchern
Die Flächen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern werden durch den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes bestimmt.

5.1 Auf den einzelnen privaten Grundstücken sind mind. 20 % der Grundstücksfläche als Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

IV Hinweise

H.1. Bei der Grundrißanlage und bei der Bauausführung sind Lärmschutzzeitschpunkte (insbesondere Verkehrsärm) zu berücksichtigen.

H.2. Die Höhenfeststellung in der Bebauungsplanentwerfung beruht auf einer Verdichtung aus dem Maßstab 1 : 25000 in den Maßstab 1 : 1000. Sie kann über nur Richtlinie für die tatsächlichen Geländeverhältnisse sein; die genannten Höhenverhältnisse sind vor einer Realplanung an Ort und Stelle aufzunehmen.

1. Änderung nach § 13 BBAUG

BESCHLOSSEN GEMÄSS § 13 BBAUG ALS SATZUNG VON DER STADTVERORDNETEN-VERSAMMLUNG AM 1. April 1981
DREIEICH, DEN 1. April 1981
EMMELE 5
STADTRAT

RECHTSVERBÜNDLICH DURCH ORTSBLICHE BEKANNTMACHUNG IM STADTANZEIGER DREIEICH AM 27. November 1981
DREIEICH, DEN 3. Dezember 1981
EMMELE 5
STADTRAT

* Die unter den Ziffern I und II genannten Daten sind in dieser Fassung des Gesetz zur Neugliederung des Landkreises Offenbach vom 26.6.1974

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Stadtverordnetenversammlung hat am 23. März 1976 gemäß § 1 Abs. 1 BBAUG die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Dreieich, den 26. Juli 1977
STADT DREIEICH DER REGIERUNGSPRÄSIDENT
STADTRAT

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bebauungsplan hat gemäß § 2 Abs. 6 BBAUG vom ... 19.10.1977 bis ... 29.10.1977 ... öffentlich auszulegen.
Ort und Dauer der Auslegung wurden am ... 19.10.1977 ... gemäß § 10 der Hauptsatzung bekanntgemacht.
Dreieich, den 26. Juli 1977

SATZUNGSBESCHLÜSSE

Der Bebauungsplan hat gemäß § 10 BBAUG von der Stadtverordnetenversammlung am ... 23.10.1977 ... die Satzung beschlossen.
Dreieich, den 26. Juli 1977

GENEHMIGUNG

Der Bebauungsplan (einschl. der Textfestsetzungen) ist gemäß § 11 BBAUG durch Verfügung von ... 19.10.1977 ... als ... -As.: 1.A-614.94.101 ... genehmigt.
Darstadt, den 7. September 1978
DER REGIERUNGSPRÄSIDENT
gez.: UNTERSCHRIFT

INSTRUKTIONEN

Der genehmigte Bebauungsplan wurde gemäß § 12 BBAUG und § 5 Abs. 4 BBAUG i. V. mit § 10 Abs. 6 der Bauordnung vom 24. Januar 1975, bis 25. Februar 1977, öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung sowie Ort und Dauer der Auslegung wurden am ... 19.10.1977 ... bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan ist seit am ... 19.10.1977 ... rechtsverbindlich geworden.
Dreieich, den 27.02.1978

GEOMETRISCHE FEINERLEUTUNG

Es wird beschiedigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.
Offenbach, den 28. Juli 1977
KATASTRAMT OFFENBACH
In Vertretung
KATZ



MAGISTRAT DER STADT DREIEICH
STADTBAUAMT ABT.: Planung

Bearbeitet	82,75	<p>BEBAUUNGSPLAN für das Gebiet NÖRDLICH der ODENWALDSTRASSE</p> <p>Nr. 26 AB</p>
Gezeichnet	8,376	
Ausgedruckt	6,677	
Gemäss § 13 BBAUG		23.1.1981

STADTBAUAMT PLANUNGSABTEILUNG