

Aufgrund des § 113 Abs. 1 Ziffer 20 und des § 118 Abs. 1 Ziffern 1 und 3 sowie Abs. 2 und 3 der Hessischen Bauordnung - HBO - in der Fassung vom 16.12.1977 (GVBl. I 1978 S. 1), sowie der §§ 5, 50 und 51 Ziffer 6 der Hessischen Gemeindeordnung - HGO - in der Fassung vom 1.7.1960 (GVBl. S. 103, 164), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14. Juli 1977 (GVBl. I S. 319) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Offenbach am Main am 27. 4. 78 folgende

Bausatzung für das Wohngebiet Bieber-Waldhof

beschlossen.




1 Grundsatz

Diese Satzung ergänzt die Festsetzungen des in ihrem Geltungsbereich aufgestellten Bebauungsplanes für das Wohngebiet Bieber-Waldhof und unterstreicht seine städtebauliche Zielrichtung durch Vorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, zur Gestaltung von Einfriedigungen und zur Verwendung bestimmter Brennstoffe.

§ 2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich auf den in der Übersichtskarte gemäß Anlage dargestellten Stadtbereich, der identisch ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 129.



Diese Satzung gilt somit für das Gebiet in der Gemarkung Bieber, Flur 13, zwischen der südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 1 (Neubau B 448), den westlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 56/1, Nr. 58, Nr. 59, Nr. 60 und Nr. 61/1, der nördlichen, östlichen und südlichen Grenze der Wege-

parzelle Nr. 62, den östlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 65 und Nr. 64, der südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 64, der südlichen und westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 63, der nördlichen Grenze der Seligenstädter Straße und den westlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 1091 (Flur 6), Nr. 227/4, Nr. 291, Nr. 295, Nr. 315, Nr. 316, Nr. 317, Nr. 318, Nr. 319, Nr. 320, Nr. 321, Nr. 322, Nr. 323, Nr. 324, Nr. 330, Nr. 377 und Nr. 378.

§ 3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(1) In den in der Übersichtskarte gemäß Anlage gekennzeichneten Teilbereichen 1, 1a, 3, 5, 6, 8 und 10 bis 17 sind nur Flachdächer bis zu 5 Grad Neigung mit senkrechtem Dachabschluß zulässig.

a) Die Vorderfläche, die Ober- und die Unterkante der Attika muß mit der der Nachbargebäude auf gleicher Höhe liegen oder um mindestens 25cm in der Horizontalen bzw. Vertikalen verspringen. Bei drei- und mehrgeschossiger Bebauung müssen die Versprünge mindestens 35 cm betragen.

b) Dachaufbauten in Form von Pult- oder Sheddächern mit einer Neigung bis zu 35 Grad sind im Abstand von mindestens 2 m zu den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig. Die Höhe der Dachaufbauten darf 1,80 m nicht überschreiten.

c) Die Attiken sind innerhalb einer zusammenhängenden Gebäudegruppe in Farbe und Material aufeinander abzustimmen.

(2) In den Teilbereichen 2, 4, 7 und 9 sind nur Sattel- oder Pultdächer mit einer Neigung von 27 Grad bis 30 Grad zulässig.

- a) Die Firstrichtung muß innerhalb einer zusammenhängenden Gebäudegruppe gleich laufen, entweder parallel oder senkrecht zur Straße.

Die Oberkante des Dachfirstes darf bei eingeschossiger Bauweise höchstens 7,50 m und bei zweigeschossiger Bauweise höchstens 10,30 m über der mittleren Gehweghinterkante liegen.

- b) Dachaufbauten (Dachgauben) sind unzulässig.
- c) Im Teilbereich 2 sind Fenster und Oberlichter so anzuordnen, daß der Einblick in benachbarte Grundstücke nicht möglich ist.
- d) Die Unterkante der Traufe ist mit den Traufen der Nachbargebäude in gleicher Höhe anzuordnen oder um mindestens 25 cm in der Vertikalen zu versetzen.
- e) Die Dachdeckungen sind innerhalb einer zusammenhängenden Gebäudegruppe in Farbe und Material aufeinander abzustimmen.

§ 4 Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen

- (1) In den Teilbereichen 1 bis 9 sind Einfriedigungen (auch seitlich und rückwärtig) nur in durchsichtiger oder natürlicher Form - Gitter, Latten, Hecken oder ähnliches - bis zu 1 m Höhe zulässig.
- (2) Bei eingeschossiger Bauweise sind die dem Sichtschutz im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO dienenden Einfriedigungen aus Holz, Sichtmauerwerk, Sichtbeton oder in natürlicher Form (Hecken oder ähnliches) in einer Höhe von mindestens 1,80 m über Gartenniveau und höchstens 2,60 m über mittlerer Gehweghinterkante zulässig.
- (3) Bei zweigeschossiger Bauweise ist auf einer seitlichen Grundstücksgrenze im Anschluß an die Rückfront des Ge-

bäudes die Errichtung eines Sichtschutzes aus Holz, Sichtmauerwerk, Sichtbeton oder in natürlicher Form (Hecken oder ähnliches) bis zu einer Höhe von 1,80 m über Gartenniveau und höchstens 2,60 m über mittlerer Gehweghinterkante bis zu einer Länge von 5 m zulässig.

- (4) In den Teilbereichen 10 und 11 sind die rückwärtigen und seitlichen Einfriedigungen aus einer 2 m hohen Mauer in Sichtbeton oder Sichtmauerwerk herzustellen.
- (5) In den Teilbereichen 12 bis 17 sind Einfriedigungen nicht zulässig.

§ 5 Heizungsart

Die Beheizung der Gebäude muß mit Gas erfolgen. Ausnahmsweise können ein- und zweigeschossige Gebäude mit Nachtstrom versorgt werden, wenn dies von den Stadtwerken zugelassen wird.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlungen gegen die Gestaltungsvorschriften der §§ 3 und 4 und die Bestimmung des § 5 über die vorgeschriebene Heizungsart können - soweit nicht schon andere, gesetzlich geregelte Ordnungswidrigkeitstatbestände eingreifen - gemäß § 113 Abs. 1 Ziffer 2o HBO mit Geldbuße geahndet werden. Auf das Verfahren finden die Vorschriften des § 113 Abs. 2 bis 5 HBO und des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) in der jeweils geltenden Fassung Anwendung.

§ 7 Bekanntmachung der Satzung durch öffentliche Auslegung und Inkrafttreten

- (1) Im Hinblick auf die dieser Satzung in Anlage beige-fügte Übersichtskarte, die einen Bestandteil der Sat-

zung bildet, erfolgt die öffentliche Bekanntmachung der Satzung durch Auslegung im Rathaus - Gebäude der Bauverwaltung -, Stadthof 13, 5. Obergeschoß (beim Stadtplanungsamt), Zimmer 513, auf die Dauer von 7 Tagen, und zwar vom 21. 2. 79 bis 27.2. 79 während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht.

Auch nach Beendigung der Auslegung kann die Satzung bei der vorgenannten Dienststelle während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden.

- (2) Die Satzung tritt mit Ablauf des vorbezeichneten Tages, an dem die Auslegungsfrist endet, in Kraft.

Offenbach am Main, den 11. 1. 1979

Der Magistrat der Stadt Offenbach am Main





Oberbürgermeister

ÜBERSICHTSKARTE FÜR DIE
BAUSATZUNG DES
WOHNGEBIETES BIEBER-WALDHOF



ZEICHENERKLÄRUNG:

-  GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES
-  TEILBEREICHE

Eisenbahn Offenbach a. M. Dieberr
Offenbach a. M. Feb. 78
Dezernat VI

M. 1:5000