



Bauen in Dietzenbach

Ratgeber für Bauwillige

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	4
1. Grundsätzliches: Das sollten Sie wissen!.....	5
2. Welche Informationen sollten Sie einholen?	6
3. Städtische Satzungen	9
Exkurs: Besonderheiten in Dietzenbach.....	10
4. Rund um den Bauantrag / Baugenehmigungsverfahren.....	12
5. Bebauungsplan: Typische planungsrechtliche Festsetzungen	16
6. Hausnummernvergabe.....	17
7. Wer gibt Auskunft?.....	18

Vorwort

Liebe Bauwillige,

Sie wollen bauen, ein schon vorhandenes Gebäude umbauen, durch einen Anbau erweitern oder abreißen?

Dann ergeben sich für Sie als Bauherr und Bauherrin vielerlei Fragen rund um Ihr Bauprojekt:

Welche Unterlagen brauche ich, welche Genehmigungen muss ich einholen, welche gesetzlichen Regelungen müssen beachtet werden, welche Verfahrensvorschriften bestehen und vieles mehr.

Gut, wenn Sie dann - so wie es auch vom Gesetzgeber vorgegeben ist - einen Fachmann zur Seite haben, der die wesentlichen Behördengänge für Sie erledigt.

Für alle, die sich schon im Vorfeld einen Überblick über Bebauungspläne, besondere Vorschriften und Richtlinien in Dietzenbach, alles rund um den Bauantrag und Genehmigungsverfahren verschaffen wollen, hat die Abteilung Stadtplanung diese Broschüre erstellt. Sie beantwortet viele Ihrer auftretenden Fragen und enthält darüber hinaus Adressen und Ansprechpartner, die Ihnen bei Ihrem Bauvorhaben weiterhelfen können.

Außerdem können Sie bei der Abteilung Stadtplanung einen Beratungstermin vereinbaren, bei dem Sie alle allgemeinen Fragen rund ums Bauen klären können.

Natürlich kann und will unser Angebot nicht die fachliche Unterstützung Ihres Hausbaus durch einen Architekten ersetzen. Ich bin aber überzeugt davon, dass die Broschüre Ihnen Hilfestellung bietet, damit Sie Ihr Bauvorhaben mit einem guten Erfolg durchführen können.

Jürgen Rogg
Bürgermeister



1. Grundsätzliches: Das sollten Sie wissen!

WO und **WAS** darf gebaut werden?

WANN und **WIE** darf gebaut werden?

Diese Fragestellungen umschreiben die wichtige Unterscheidung zwischen dem Bauplanungsrecht und dem Bauordnungsrecht.

Das **Bauplanungsrecht** wird im Baugesetzbuch und in der Baunutzungsverordnung geregelt und kennt zwei Planungsstufen:

- I. Die **vorbereitende Bauleitplanung**, die sich im Flächennutzungsplan niederschlägt, der für den gesamten Gemarkungsbereich von Dietzenbach in groben Zügen darstellt, wo welche Nutzungen stattfinden sollen. Beispielsweise wird angegeben, welche Teile des Stadtgebietes dem Wohnen vorbehalten sind, wo sich Gewerbebetriebe ansiedeln können, wo die Kleingärten vorgesehen sind und vieles mehr. Der Flächennutzungsplan hat wegen seiner nur vorbereitenden Eigenschaft keine unmittelbaren Rechtswirkungen für die einzelnen Bürger und Grundstückseigentümer.
- II. Die **verbindliche Bauleitplanung**, die zu den Bebauungsplänen führt, die auf der Grundlage der Darstellungen im Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die Bebauungspläne bestimmen bis ins Detail, was in einem konkreten

Teil des Stadtgebiets realisiert werden kann, also zum Beispiel wo in einem Baugebiet Einfamilienhäuser gebaut werden können, wie viele Geschosse sie haben dürfen, welche Dachformen zulässig sind und andere gestalterische Aspekte. Der Bebauungsplan ist das wichtigste Rechtsinstrument der Bauleitplanung. Durch ihn wird die städtebauliche Entwicklung geordnet und rechtsverbindlich festgelegt.

Zuständig für diese Planung ist im Rathaus der Kreisstadt Dietzenbach die **Abteilung Stadtplanung**. Dort können Sie die entsprechenden Auskünfte erhalten.

Wenn es nun um die Ausführung eines Bauvorhabens geht, müssen auch die bauordnungsrechtlichen Regelungen beachtet werden. Das **Bauordnungsrecht** ist in der Hessischen Bauordnung und in den dazu erlassenen Rechtsverordnungen geregelt. Es gilt für alle baulichen Anlagen, Einrichtungen und Baugrundstücke und enthält die grundsätzlichen Anforderungen an Bauwerke und Baustoffe und die Grundlagen des Genehmigungsverfahrens sowie die Ordnung des Bauvorgangs.

Zuständig hierfür ist der **Fachdienst Bauaufsicht beim Kreis Offenbach**.

2. Welche Informationen sollten Sie einholen?

Mit dem Zusammentragen der im folgenden aufgeführten Informationen können Sie Ihren Architekten beauftragen.

1. Bestehende Baugenehmigungen/ Baulasten

Wir empfehlen Ihnen, sich zunächst Auskünfte über das Grundstück oder die bestehende Bebauung einzuholen: Existieren bereits Baugenehmigungen oder liegen Baulasten auf dem Grundstück, die die Bebauung einschränken?

Abgeschlossene, frühere Baugenehmigungsvorgänge erhalten Sie im Archiv der **Bauaufsicht des Kreises Offenbach (Kreishaus)**. Kopien der Bauakten erhalten Sie nur gegen Gebühr. Das Archiv ist ausgelagert, die Übersendung erfordert etwas Zeit. Informationen über Baulasten erhalten sie auch bei der Bauaufsicht (siehe Kontaktadressen auf der Seite 19 dieser Broschüre). Um Akteneinsicht nehmen zu können, müssen Sie nachweisen, selbst der Eigentümer des Gebäudes zu sein oder eine Vollmacht des Eigentümers vorweisen.

2. Bebauungsmöglichkeiten

Nun sollten Sie sich Klarheit darüber verschaffen, was auf dem Grundstück, das Sie bereits besitzen oder womöglich erst noch kaufen möchten, überhaupt gebaut werden darf.

In der **Abteilung Stadtplanung im Rathaus der Stadt Dietzenbach** werden Ihnen die auf einem Grundstück gegebenen Bebauungsmöglichkeiten und auch die dabei zu beachtenden Auflagen - wie z. B. die Zahl der zu schaffenden Stellplätze - erläutert. Weiterhin gibt es zahlreiche Bestimmungen, wie z.B. die städtischen Satzungen, die es zu beachten gilt.

Grundsätzlich sind für die Baumöglichkeiten, die auf einem Grundstück bestehen, folgende Fälle denkbar:

- A. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich eines **rechtswirksamen Bebauungsplans** (§ 30 BauGB). Dann muss das Bauvorhaben sich nach den Festsetzungen, die dieser Plan trifft, richten. Auf der städtischen Homepage oder in der Abteilung Stadtplanung erhalten Sie dazu die nötigen Auskünfte.
- B. Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtswirksamen Bebauungsplans, aber in einem Bereich der Stadt, der bereits weitgehend bebaut ist, der Fachbegriff dafür ist: „**Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile**“ (§ 34 BauGB). In diesem Fall können Sie davon ausgehen, dass sich das Bauvorhaben in seinem Charakter (also was die Nut-

zung und die Zahl der Geschosse usw. angeht) nicht grundsätzlich von der Nachbarschaft unterscheiden darf, wenn es Aussicht auf Genehmigung haben soll.

- C. Das Grundstück liegt im sogenannten „**Außenbereich**“ (§ 35 BauGB) - also weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplans noch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile von Dietzenbach. In diesem Fall kann man davon ausgehen, dass Bauabsichten wenig Chancen auf Genehmigung haben, wenn sie nicht gerade einem landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen. Das mag für den Grundstückseigentümer womöglich als Härte erscheinen, diese Regelung hat aber den Sinn, die Zersiedelung der Landschaft und die damit zusammenhängenden negativen Auswirkungen zu verhindern. Deshalb wird im Übrigen auch der Bau von Gartenlauben und ähnlichem im Außenbereich nicht genehmigt, denn es gibt genug Beispiele dafür, dass solche ungenehmigten Bauten schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen.

3. Erschließung / Ver- und Entsorgung

Weil beim Abklären der Grundvoraussetzungen für ein Bauvorhaben die Möglichkeiten der Erschließung und der Ver- und Entsorgung

(Wasser, Abwasser usw.) eine wesentliche Rolle spielen, ist es ratsam, auch bei der **Abwasser Dietzenbach GmbH (ADG)** vorzusprechen, die für die Erschließungsfragen zuständig ist und sich dort die entsprechenden Auskünfte zu holen (siehe Kontaktadressen auf den Seiten 18/19 dieser Broschüre).

4. Altlasten

Altlasten und Altlastverdächtige Flächen sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht. Geregelt wird der Umgang im Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG). Auch in Dietzenbach gibt es betroffene Grundstücke. Fragen zu Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen kann Ihnen die Stadtverwaltung (Frau Hauser, Kontakt siehe Seite 18) oder das Regierungspräsidium Darmstadt auf telefonische Nachfrage beantworten.

5. Kampfmittel

Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass sich Kampfmittel (Munition oder Munitionsteile aus dem 2. Weltkrieg) auf einem unbebauten Grundstück befinden. Sie können auf folgender Seite Informationen dazu einholen:

www.rp-darmstadt.hessen.de

Unter dem Stichwort Sicherheit & Ordnung und weiter unter Gefahrenabwehr finden Sie die Informationen.

5. Nachbarschaft

Was Sie ebenfalls nicht vergessen sollten, ist die Absprache mit den (künftigen) Nachbarn. Denn natürlich kann die Errichtung eines Gebäudes die Interessen und Rechtspositionen der Nachbarschaft berühren. Wenn Sie sich mit den direkten Anliegern rechtzeitig einigen, ersparen Sie sich spätere Überraschungen und womöglich zeitaufwendige rechtliche Auseinandersetzungen. Wichtig ist allerdings: Selbst wenn der Nachbar schriftlich sein Einverständnis zu den Bauabsichten gibt, ist das keine Garantie für die spätere amtliche Genehmigung. Grundsätzlich kann ein Bauvorhaben nur genehmigt werden, wenn ihm keine planungs- oder bauordnungsrechtlichen Bedenken entgegenstehen.

6. Baumfällung und Neupflanzung

Eine Baumschutzsatzung existiert in Dietzenbach nicht. Wenn jedoch im Bebauungsplan Bäume festgesetzt

sind, sind die entsprechenden Pflanzen unter Schutz gestellt. In diesem Fall ist die Beseitigung mit einer Auflage zur Neupflanzung verbunden. In den Zeiten **vom 1. März bis 30. September** sind gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz Baumfällungen und drastische Rückschnitte verboten. Bei Neuanpflanzungen sind die Regelungen des Nachbarrechtes zu beachten, z.B. bei großkronigen Bäumen ein Abstand von 4 m zur Grenze. Genauere Auskunft können Sie bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises erhalten (Kontakt siehe Seite 19).

7. Bebauungspläne

Sie können die aktuellen **Bebauungspläne der Stadt Dietzenbach** auf der städtischen Homepage abrufen unter:

[www.dietzenbach.de/
bebauungspläne](http://www.dietzenbach.de/bebauungspläne)

Bitte wählen Sie den folgenden Weg:

Den Link wählen: „B-Plan online“

Es öffnet sich eine neue Anwendung.

Thema wählen: Bebauungspläne

Den Bebauungsplan (Nummer) heraussuchen.

Unten auf der Seite erscheinen nun die Suchergebnisse.

Hier das Stichwort „Gesamtplan“ wählen, damit öffnet sich ein neues Fenster mit dem Bebauungsplan.

3. Städtische Satzungen

Es sind nicht nur der Bebauungsplan und die bauordnungsrechtlichen Vorschriften, sondern auch eine Reihe von städtischen Satzungen einzuhalten. Die Satzungen finden sich auf der Homepage der Stadt Dietzenbach unter „Stadtrecht“:

1. Stellplatzsatzung

Der Nachweis über die erforderlichen Stellplätze ist grundsätzlich zu erbringen. Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Dietzenbach vom 19.05.1995, letzte Änderung vom 11.08.2011. In der Regel besteht der Nachweis aus einer Stellplatzberechnung und einer zeichnerischen Darstellung der real herzustellenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder.

2. Fernwärmesatzung

Für die Stadt Dietzenbach existiert eine Fernwärmesatzung vom 25.02.1985, zuletzt geändert am 18.11.1991. Für das Gebiet der Satzung besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang. Der Anschluss- und Benutzungszwang wird nur bei ausschließlicher Verwendung von regenerativen Energien (ausgenommen: Brennstoffe, die Rauch oder Abgase entwickeln können) aufgehoben.

3. Entwässerungssatzung

Die Entwässerungssatzung vom

13.06.2014, in Kraft getreten am 24.06.2014 bestimmt die Bedingungen zum Umgang mit der Grundstücksentwässerung. Für Ihre örtlichen Abwasseranlagen besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang. Geregelt werden die Einleitungsbedingungen und die Höhe des Abwasserbeitrags.

4. Zisternensatzung

Die Zisternensatzung vom 14.02.1997 wurde zuletzt geändert am 05.02.2006. Dachflächen sind zur Entwässerung an eine Zisterne anzuschließen. Das erforderliche Zisternenvolumen ergibt sich aus der Satzung.

5. Satzung über die äußere Gestaltung „Alte Ortsmitte“

Diese Satzung vom 08.11.1979, zuletzt geändert am 01.01.2002 schützt den kulturhistorisch wichtigen Bereich der Altstadt, sie dient der Erhaltung und Pflege des alten Ortsbildes. Bei baulichen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs dürfen nur bestimmte Farben und Werkstoffe verwendet werden. Bei der Konstruktion und Gliederung sind die baulichen Gegebenheiten zu berücksichtigen und der Charakter des vorhandenen Stadtbildes darf nicht nachteilig verändert werden.

Exkurs: Besonderheiten in Dietzenbach

Entwicklungsmaßnahme

Auf der nächsten Seite ist eine Karte abgebildet, in der der sogenannte Entwicklungsbereich dargestellt wird: In diesem Bereich werden die Regelungen des Planungs- und Bauordnungsrechts durch besondere Vorschriften überlagert. Nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs kauft die Stadt im Entwicklungsbereich die Grundstücke, die für eine Neubebauung vorgesehen sind, an und verkauft diese nach Neuordnung und Erschließung an interessierte Bauwillige. Diese Vorgehensweise heißt:

„Entwicklungsmaßnahme“.

Die Stadt Dietzenbach bedient sich zur Durchführung der Entwicklungsmaßnahme eines „Entwicklungsträgers“, der Deutschen Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH (DSK).

Grundstücke, die innerhalb der Entwicklungsmaßnahme der Stadt Dietzenbach liegen, haben im Grundbuch einen sogenannten Entwicklungsvermerk, der erst mit Abschluss der Entwicklungsmaßnahme wieder gelöscht wird. Damit verbunden sind eine ganze Reihe von Maßnahmen privater Eigentümer und Bauherren, die im Entwicklungsbereich schriftlich genehmigt werden müssen. Geregelt wird dies durch § 144 in Verbindung

mit § 165 BauGB. Das betrifft insbesondere den „Bodenverkehr“ - also z. B. den Ver- oder Ankauf von Grundstücken. Mit dem Baubewilligungsbescheid erhalten Sie eine Genehmigung gemäß § 144 BauGB, die die Übereinstimmung Ihres Bauvorhabens mit der Entwicklungsmaßnahme bestätigt.

So soll gesichert werden, dass im Entwicklungsbereich nur Bauvorhaben und Maßnahmen geschaffen werden, die mit den Zielen der Entwicklungsmaßnahme im Einklang stehen.

Darüber hinaus besteht gemäß § 24 BauGB für Grundstücke innerhalb der Entwicklungsmaßnahme ein Vorkaufsrecht für die Gemeinde.

Wer sich im Entwicklungsbereich mit Kauf- oder Bauabsichten trägt oder auch Veränderungen auf seinem Grundstück oder an seinem Haus beabsichtigt, sollte sich demnach über diese Sonderregelungen bewusst sein und rechtzeitig das Gespräch mit der Verwaltung suchen.

Für konkrete Fragen zu den Besonderheiten der Entwicklungsmaßnahme steht Ihnen die Abteilung Stadtentwicklung der Stadt Dietzenbach (Frau Guddat, Kontakt siehe Seite 18) zur Verfügung.

Übersicht über Entwicklungsmaßnahme



4. Rund um den Bauantrag / Baugenehmigungsverfahren

Wenn sich aufgrund der erläuterten Vorklärungen herausgestellt hat, dass Ihren Bauabsichten voraussichtlich keine wesentlichen Hinderungsgründe entgegenstehen, können Sie zum Kern der Sache kommen: zum Bauantrag.

Der Normalfall ist, dass Sie zu diesem Zeitpunkt schon längst einen Fachmann oder eine Fachfrau mit „Bauvorlageberechtigung“ mit der Planung Ihres Bauvorhabens beauftragt haben. Dies dürfte in der Regel ein Architekt oder eine Architektin sein. Der „Bauvorlageberechtigte“ arbeitet die für den Bauantrag nötigen Unterlagen aus und leitet sie an die zuständige Stelle weiter. Im Wesentlichen geschieht folgendes:

Ein Bauantrag umfasst praktisch die gesamten wichtigen Planungsunterlagen für das Bauvorhaben, wie Zeichnungen, Berechnungen, Baubeschreibungen usw. Adressat für den Bauantrag ist die zuständige Bauaufsichtsbehörde des Kreises Offenbach. Da zu jedem Bauantrag eine Stellungnahme

der Gemeinde erforderlich ist, wird der Antrag vom Kreis zunächst zum Dietzenbacher Rathaus, Abteilung Stadtplanung, weitergeleitet.

Je nach Art des Bauvorhabens sind verschiedene Verfahren möglich. Die Hessische Bauordnung unterscheidet zwischen Genehmigungs- und Freistellungsverfahren. Die Verfahren unterscheiden sich u. a. hinsichtlich des Umfangs der Unterlagen, der zuständigen Stelle, bei der die Unterlagen eingereicht werden müssen und der Dauer des Verfahrens.

Bitte beachten Sie, dass bei der Stadt Dietzenbach gemäß neuer Verwaltungskostensatzung nur die erste halbe Stunde Bauberatung gebührenfrei ist. Danach kostet jede halbe Stunde einen Gebührensatz von 28,00 Euro.

Formulare

Die notwendigen Formulare für die Antragsstellung finden Sie unter:

www.Kreis-Offenbach.de/Formulare

Fragen Sie bitte unbedingt Ihre Architektin / Ihren Architekten oder aber die Baugenehmigungsbehörde im Kreishaus oder die Abteilung Stadtplanung im Rathaus der Stadt Dietzenbach, welches Verfahren für Ihr Vorhaben gewählt werden muss.

Was sind baugenehmigungsfreie Vorhaben (§ 55 HBO)?

Baugenehmigungsfreie Vorhaben nach § 55 der Hessischen Bauordnung (HBO) sind zum Beispiel Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten und Feuerstätten bis 30 m³, Garagen bis 50 m² Brutto-Grundfläche, Änderungen an Bauteilen im Inneren von bestehenden Gebäuden, die keine Sonderbauten sind, und Abbrüche bis 300 m³ Bruttorauminhalt. In der Anlage 2 der HBO finden Sie eine vollständige Auflistung aller baugenehmigungsfreien Bauvorhaben.

„Baugenehmigungsfrei“ bedeutet nicht, dass Sie diese Bauvorhaben ohne die Beachtung von Regeln und Vorschriften ausführen dürfen. Sie sollten wissen, dass für die Einhaltung aller öffentlich-rechtlichen Vorschriften die Bauherrschaft selbst verantwortlich ist. In der Regel müssen die Unterlagen zu Ihrem Vorhaben vor Ausführung bei der Stadt Dietzenbach zweifach zur Anzeige eingereicht werden.

Was ist eine Genehmigungsfreistellung (§ 56 HBO)?

Für ein Bauvorhaben, das dem Bebauungsplan und allen städtischen Satzungen (z. B. Stellplatz-, Zisternen-, Fernwärmesatzung) und sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften vollständig entspricht, müssen die erforderlichen Bauvorlagen gleichzeitig bei der Stadt Dietzenbach und dem Kreis Offenbach je

einfach eingereicht werden. Die Stadt kann innerhalb eines Monats nach Eingang der Bauvorlagen erklären, dass auch für ein genehmigungsfreigestelltes Bauvorhaben ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll. Erklärt sie dies nicht innerhalb eines Monats, können Sie mit der Ausführung des Vorhabens nach Ablauf der Frist beginnen.

Was bedeutet das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren (§ 57 HBO)?

Wenn die Voraussetzung für die Genehmigungsfreistellung gemäß § 56 HBO, z. B. wegen Abweichungen vom Bebauungsplan oder einer Satzung, nicht vorliegen, ist der Bauantrag bei der Bauaufsicht des Kreises Offenbach einzureichen. Diese prüft die Zulässigkeit eines Vorhabens im sogenannten vereinfachten Baugenehmigungsverfahren unter Einholung des Einvernehmens der Stadt. Dabei werden die Vorschriften des Baugesetzbuches und die Zulässigkeit bzw. die Abweichungen von planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften geprüft. Über den Bauantrag ist innerhalb von drei Monaten nach Eingang des vollständigen Antrages zu entscheiden. Die Bauaufsicht kann diese Frist aus wichtigen Grund um bis zu zwei Monate verlängern.

Sie haben es im Übrigen durch Einreichen möglichst vollständiger Unterlagen selbst in der Hand, dass es bei der Bearbeitung des Bauantrags zu keinen größeren Verzögerungen kommt. Denn die genannten Fristen werden von dem Zeitpunkt an gerechnet, zu dem die vollständigen Bauantragsunterlagen vorliegen. Der Bescheid über den Bauantrag wird schriftlich erteilt und geht dem Bauherrn sowie der Stadt zu. Im einfachsten - und für den Bauherrn natürlich günstigsten - Fall enthält der Bescheid die Baugenehmigung. Sie können nun also - immer unter Beachtung der für die Bauausführung geltenden Regelungen – mit der Baumaßnahme beginnen.

Das Baugenehmigungsverfahren (§ 58 HBO)

Das „klassische“ Baugenehmigungsverfahren ist heute nicht mehr der Regelfall der Baugenehmigung. Es betrifft vornehmlich Sonderbauten.

Abweichungen und Befreiungen

Verbindliche Auskünfte zu komplexen Ausnahmen, Abweichungs- oder Befreiungstatbeständen können nicht in Beratungsgesprächen erteilt werden. Diese Fragestellungen sind im Rahmen einer Bauvoranfrage zu klären.

Bauvoranfrage

Sollten Sie wegen der Genehmigungsfähigkeit eines Bauvorhabens noch Bedenken haben - z. B. weil absehbar ist, dass das Vorhaben in bestimmten Punkten von planungsrechtlichen oder bauordnungsrechtlichen Regelungen abweicht - ist es zur Vermeidung vergeblicher und teurer Planungsleistungen sinnvoll, zunächst einmal eine Bauvoranfrage bei der Bauaufsicht des Kreises Offenbach zu stellen. Wie beim Bauantrag bekommen Sie auch über eine Bauvoranfrage einen Bescheid, der - wenn er positiv ist - für die weitere Planungsarbeit schon eine recht hohe Sicherheit darstellt. Der Vorbescheid gilt ein Jahr und kann evtl. noch um ein Jahr verlängert werden.

Gültigkeit der Baugenehmigung

Eine Baugenehmigung wird ungültig, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Bauvorhabens begonnen wird oder wenn die Bauausführung für ein Jahr unterbrochen wurde. Die Baugenehmigung kann auf Antrag um jeweils bis zu zwei Jahre verlängert werden. Dieser Antrag kann formlos unter Angabe des Aktenzeichens bei der Bauaufsicht gestellt werden. Bitte achten Sie darauf, dass der Antrag rechtzeitig vor Ablauf der Baugenehmigung bei der Bauaufsicht eingeht.

Bauausführung

Wie schon angedeutet wurde, ist auch die Bauausführung an die Einhaltung einer ganzen Reihe von Vorschriften gebunden. So wird von der Bauaufsichtsbehörde kontrolliert, ob die Bauausführung der eingereichten Planung entspricht und ob dabei die „anerkannten Regeln der Baukunst“ beachtet werden. Für die Leistungen, die im Zuge von Baugenehmigung und Bauüberwachung erbracht werden, werden vom Kreis Gebühren erhoben.



Entwässerung

Bei der Planung Ihrer Grundstücksentwässerungsanlage sind jeweils die aktuelle Fassung der Entwässerungssatzung und der Zisternensatzung zu beachten. Um Verzögerungen zu vermeiden, sollten Sie immer die vollständigen Entwässerungsunterlagen mit dem Bauantrag einreichen – dazu gehören die Berechnung der anfallenden Schmutz- und Regenwassermengen, die Berechnung des erforderlichen Zisternenvolumens sowie entsprechende Pläne, aus denen die Lage des Revisionschachtes sowie des Anschlusses an den öffentlichen Hauptkanal (Sammelleitung) entnommen werden kann. Alle Auskünfte zum Thema Entwässerung erteilt die Abwasser Dietzenbach GmbH (ADG) als von der Stadt beauf-

tragter Entsorger. Die ADG stellt Ihnen z.B. Informationen über den vorhandenen öffentlichen Kanal (Sammelleitung) und ggf. vorhandene Altanschlüsse zur Verfügung und beantwortet Ihre Fragen zum Revisionschacht, Rohrmaterial, Zisterne etc.

Liegt eine Genehmigung für Ihr Bauvorhaben vor, setzen Sie sich bitte rechtzeitig vor geplantem Beginn der Bauarbeiten an der Anschlussleitung mit der ADG in Verbindung, um deren Abwicklung im Detail abzustimmen. Die ADG wird dann die Baufirma mit den notwendigen Arbeiten zur Herstellung der Anschlussleitung beauftragen und die Maßnahme begleiten. Bitte beachten Sie die Voraussetzungen für eine positive Abnahme des Abwasseranschlusses:

- Dichtigkeitsprüfung nach DIN 1610 (gemäß den Anforderungen für Trinkwasserschutz IIIa bzw. IIIb)
- Prüfung des neuen Anschlusses vom Hauptkanal aus
- Falls vorhanden: Verschluss eines nicht mehr genutzten Altanschlusses
- Wichtig: Alle Baukosten, die im Bereich zwischen Hauptkanal und Grundstücksgrenze bzw. Revisionschacht für eine fachgerechte Anschlussherstellung entstehen (inkl. Verschluss Altanschluss), trägt der Anschlussnehmer.

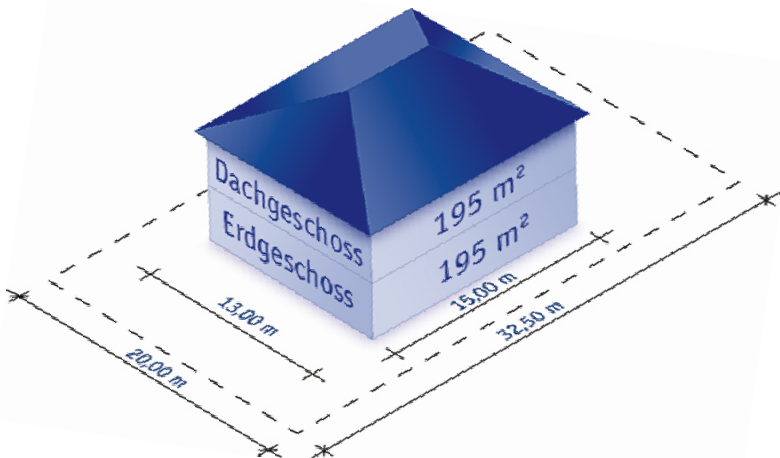
5. Bebauungsplan: Typische planungsrechtliche Festsetzungen

GRZ

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, welcher Teil der Grundstücksfläche überbaut werden darf. Beträgt die GRZ beispielsweise 0,4, so dürfen 40% der Grundstücksfläche überbaut werden. Bei der zurzeit gültigen Bau-nutzungs-Verordnung 1990 sind dabei zusätzlich anzurechnen: Garagen, Stellplätze mit Zufahrten, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Tiefgaragen) und bauliche Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen, Schwimmbecken und Zuwegungen).

Mit den im letzten Satz genannten baulichen Anlagen darf die höchstzulässige überbaubare Grundstücksfläche jedoch um 50 % bis zu einer GRZ von maximal 0,8 überschritten werden.

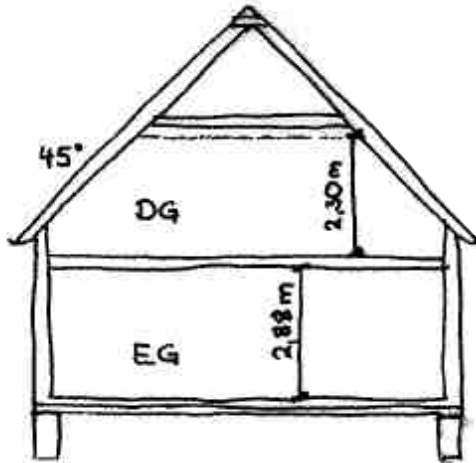
In den Baugebieten, in denen eine ältere Fassung der Baunutzungs-Verordnung gültig ist, sind die Nebenanlagen und Zuwege nicht bei der Berechnung der GRZ zu berücksichtigen. Ihr Architekt wird Sie diesbezüglich beraten.



GFZ

Die Geschossfläche (GFZ) gibt an, wie viel Geschossfläche im Verhältnis zur Grundstücksfläche zulässig ist. Beträgt die GFZ beispielsweise 0,8, so ist auf einem 300 Quadratmeter großen Grundstück eine Geschossfläche

von $(0,8 \times 300 \text{ qm}) = 240$ Quadratmeter möglich. Garagen, Nebengebäude, Zufahrten etc. sind in Hessen in der Regel nicht auf die GFZ anzurechnen.



Vollgeschoss

Gemäß Hessischer Bauordnung sind Vollgeschosse oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss

(Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat.



6. Hausnummernvergabe

Wenn Sie ein Gebäude neu errichten, benötigen Sie in der Regel eine Hausnummer. Die Hausnummer wird amtlich vergeben, die Vergabe erfolgt nach festgelegten Richtlinien gem. § 126 Abs. 3 BauGB.

Bitte wenden Sie sich mit einem formlosen Antrag an die auf der

Seite 19 angegebene Kontaktadresse der Abteilung Stadtplanung.

Die Ihnen zugeteilte Hausnummer wird durch die Stadtverwaltung auch allen relevanten Behörden (Feuerwehr, Polizei etc.) mitgeteilt.

7. Wer gibt Auskunft?

Ihnen als Bauherrschaft steht bei der Planung und Durchführung eines Bauvorhabens ein Architekt oder eine Architektin zur Seite, der oder die sich um all die beim Bauen zu beachtenden Formalitäten kümmert. Sie als Bauherrschaft müssen sich also wirklich nicht in allen zu beachtenden Einzelheiten auskennen. Deshalb wird hier auch auf weitere Erläuterungen

verzichtet. Aber für den Fall, dass Sie sich mit Fragen direkt an die Behörden wenden möchten, sind zum Abschluss die wichtigsten Ansprechpartner aufgeführt.

Für die Klärung planungsrechtlicher Fragen in der Bauberatung der Stadtverwaltung Dietzenbach, müssen Sie zuvor telefonisch einen Termin vereinbaren.

Stadtverwaltung Dietzenbach

Rathaus, Europaplatz 1, 63128 Dietzenbach

Abteilung Stadtplanung - Bauberatung nach Terminvereinbarung

Frau Bettina Boknecht Telefon (06074) 373-358

Frau Julia Helwig Telefon (06074) 373-366

Frau Kerstin Jung-Sauer Telefon (06074) 373-392

Frau Cindy Zimmermann Telefon (06074) 373-393

Email: stadtplanung@dietzenbach.de

Abteilung Stadtentwicklung (Entwicklungsmaßnahme)

Frau Gabi Guddat Telefon (06074) 373-331

Abteilung Umwelt

Frau Carmen Hauser Telefon (06074) 373-289

Ordnungsamt Stadt Dietzenbach

Herr Markus Hockling Telefon (06074) 373-848

Email: hockling@dietzenbach.de

Hausnummernvergabe Stadt Dietzenbach

Herr Mourad Abdessadki Telefon (06074) 373-283

Email: abdessadki@dietzenbach.de

Abwasser Dietzenbach GmbH (ADG), Städtische Betriebe Stadt Dietzenbach

Max-Planck-Str. 13-15

63128 Dietzenbach

Herr Tim Stanzel Telefon (06074) 486309-11

Frau Linda Hinken Telefon (06074) 486309-12

Email: stanzel@dietzenbach.de

DSK

Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG
Frankfurter Straße 39 , 65189 Wiesbaden
Herr Bernd Bruder Telefon (0611) 3411 – 3175
Email: bernd.bruder@dsk-gmbh.de

Kreis Offenbach

Kreishaus, Werner-Hilpert-Straße 1, 63128 Dietzenbach

Fachdienst Bauaufsicht

FD 63 Allgemeine Bauvorhaben

Sprechzeiten: Di u. Do 8.00 – 12.00 Uhr
Frau Corinna Richter Telefon 06074 / 8180-4402
Email: c.richter@kreis-offenbach.de

Baulastenverzeichnis Kreis Offenbach

Herr Wolfram Owessny Telefon (06074) 8180-4328

Archiv der Bauaufsicht des Kreises Offenbach (Akteneinsicht)

Frau Ingrid Nathan Telefon 06074 / 8180-4330
Email: Bauaufsicht-63.service@kreis-offenbach.de

Fachdienst Umwelt / Untere Naturschutzbehörde

Frau Martina Ritter Telefon 06074 / 8180-4118
Email: m.ritter@kreis-offenbach.de

Amt für Bodenmanagement Heppenheim

Flurkarten / Eigentümer

Servicestelle Dietzenbach (im Kreishaus)
Werner-Hilpert-Straße, 1 63128 Dietzenbach
Sprechzeiten: Mo - Do 8.00 – 12.00 Uhr und 13.30—15 Uhr, Fr 8- 12 Uhr
Herr Hans-Jürgen Mloschin Telefon: (06074) 8180-4411
Frau Hohe Telefon: (06074) 8180-4413
Email: kundenservice.afb-heppenheim@hvbh.hessen.de

Diese Broschüre steht ebenfalls als aktueller Download unter
www.dietzenbach.de/stadtplanung zur Verfügung.



**Fachbereich Zentrale Steuerung/
Stadtplanung und -entwicklung**
Abteilung Stadtplanung

Europaplatz 1
63128 Dietzenbach

www.dietzenbach.de