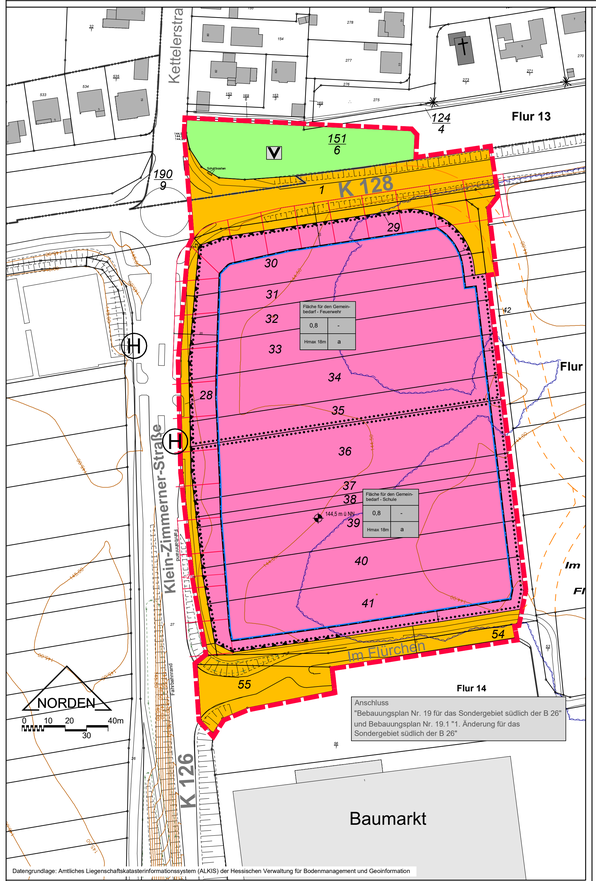
Stadt Dieburg

Bebauungsplan Nr. 85.1 "Dieburg Süd - Schule / Feuerwehr"



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.05.2018, GVBl. I S. 198

Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.12.2010, GVBL. I S. 548

Zeichenerklärung

Festsetzungen

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche - Verkehrsgrün
- Fläche für den Gemeinbedarf

Nutzungsschablone

Fläche für den Gemein-bedarf - Schule	
0,8	-
Hmax 18m	a

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	-
Maximal zulässige Gebäudehöhe	Bauweise

0,8	Grundflächenzahl (GRZ):	0,8
Hmax 18m	Maximale Gebäudehöhe:	18 m
a	Abweichende Bauweise	

- Baugrenze
- Überbaubare Grundstücksgrenze
- Nicht überbaubare Grundstücksgrenze
- 144,5 m ü NN — Festgesetzter Höhenbezugspunkt in Meter über Normal Null (Lage auf UTM Koordinaten: X=32488770.55 Y=5526290.8)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Übernahme

- Bauverbotszone gemäß HStrG
- Überschwemmungsgrenze / pot. Überschwemmungsgrenze eines extremen Hochwassers gemäß Hochwasserrisikomanagement-plan Gersprenz

Hinweise

- Böschung, eingemessen
- Bestehende Gebäude
- 140.00 — Höhenlinien in Meter üNN
- Vorgeschlagene Straßenführung aus dem Vorentwurf des Bebauungs-planes Nr. 85"Dieburg Süd" vom Juli 2025 (schematisch)
- Bushaltestelle

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

Fläche für den Gemeinbedarf - Schule

Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" dient der Unterbringung einer Schule. Zulässig sind Gebäude und baulichen Anlagen die dem genannten Nutzungszweck dienen.
Ebenfalls zulässig sind Gebäude und bauliche Anlagen für sportliche, soziale und kulturelle Zwecke.
Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschafts-personen, wenn eine Gesamtgrundfläche von 100 m² nicht überschritten wird.

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule" ist auch eine außerschulische Nutzung des Schulgebäudes mit den dazugehörigen baulichen Anlagen zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ): gemäß Planeintrag

Maximal zulässige Gebäudehöhe: gemäß Planeintrag

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist bezogen auf den festgesetzten unteren Höhenbezugspunkt von 144,5 m über NN.
(Lage auf UTM Koordinaten: X=32488770.55 Y=5526290.8)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.
Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Gebäudelängen von mehr als 50 m sind zulässig.

Fläche für den Gemeinbedarf - Feuerwehr

Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" dient der Unterbringung von Gebäuden, baulichen Anlagen und Einrichtungen der Feuerwehr.
Zulässig sind Gebäude für die Feuerwehr inklusive Fahrzeughalle und ein-schließlich der erforderlichen Nebenräume wie Schulungs-/Lehrmitteräume, Büros, Technikräume, Lagerräume, Werkstatträume, Trocknungsraum, Um-kleideraum, Kleiderkammer, Funkraum, Wasch-/Reinigungsraum, Küche und Sanitärräume sowie ein Feuerwehrübungsturm bzw. Schlauchturm.

Ergänzend zulässig sind Übungs- und Stellplatzflächen und sonstige erforder-liche, der Hauptnutzung dienende Nebenanlagen.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ): gemäß Planeintrag

maximal zulässige Gebäudehöhe: gemäß Planeintrag

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist bezogen auf den festgesetzten unteren Höhenbezugspunkt von 144,5 m über NN.
(Lage auf UTM Koordinaten: X=32488770.55 Y=5526290.8)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.
Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Gebäudelängen von mehr als 50 m sind zulässig.

Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte baulich und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung , Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen

In den festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" sowie "Feuerwehr" sind auf mindestens 50 % der nutzbaren Dachfläche des obersten Geschosses von Hauptgebäuden Anlagen zur Solarnutzung zu errichten.

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Innerhalb des festgesetzten Bereiches sind nur Not- / Zu- und Ausfahrten für die Feuerwehr sowie für Rettungsfahrzeuge zulässig.

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Verwendung heller Beläge

Gebäudefassaden sowie befestigte Freiflächen sind überwiegend in hellen, wärmereflektierenden Materialien bzw. Farbtönen auszuführen. Die Verwendung dunkler, stark wärmespeichernder Oberflächen ist zu vermeiden. Der Nachweis erfolgt über die Material- und Farbangaben im Rahmen der Ausführungsplanung.

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO

Fläche für den Gemeinbedarf - Schule / Fläche für den Gemeinbedarf - Feuerwehr

Dachform

Es sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15 ° Neigung zulässig.

Dachbegrünung

Die Dachflächen von Hauptgebäuden sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind transparente Dachkonstruktionen (z. B. Glasdächer) sowie Loggien, haustechnische Anlagen, Dachaufbauten, Wartungswege, Dach-terrassen und Vordächer und sonstige Belichtungselemente.
Die zu begrünenden Dachflächen sind mit gebietsheimischem Saatgut einzu-säen und extensiv zu begrünen. Die Vegetationstragschicht muss eine Mächtig-keit von mindestens 10 cm (durchwurzelbar) aufweisen.
Die Begrünung ist mit einer flächendeckenden Gras-Kraut-Vegetation (mehrjährig) herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. In Ergänzung kann zusätzlich eine Sedumsprossenansaat verwendet werden.

Die Inanspruchnahme der zu begrünenden Flächen durch Anlagen zur Solarnutzung ist zulässig.

Einfriedungen

Als Einfriedung dürfen nur standortangepasste Hecken und licht- und luftdurchlässige Zäune bis zu einer Höhe von 2,0 m verwendet werden. Zäune müssen einen Mindestabstand von 15 cm zum Boden aufweisen.
Heckenpflanzungen als Einfriedungen sind nur aus Laubgehölzen und Eiben zulässig.

Grundstücksfreiflächen

Die nach Abzug der überbauten sowie befestigten Flächen verbleibenden Grundstücksfreiflächen sind vollständig zu begrünen und im Bestand zu erhalten. Davon sind mindestens 20 % mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern (z.B. gemäß Vorschlagsliste) zu bepflanzen.
Für die Bemessung der anzupflanzenden Gehölzfläche ist je Einzelbaum eine Fläche von 10 m² und je Einzelstrauch eine Fläche von 2 m² in Ansatz zu bringen.

Das flächenhafte Auslegen von Splitt-, Kies- und Schotter zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen ist unzulässig.

Hinweise und Empfehlungen

Vorschlagsliste - Bäume und Sträucher

Hinweis:
Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern ist darauf zu achten, dass für das geplante Schulgelände keine giftigen Pflanzenarten verwendet werden.

Acer campestre (Feldahorn, diverse Sorten)
Acer ginnala (Feuer-Ahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn, diverse Sorten)
Aesculus hippocastanum (Rosskastanie)
Amelanchier canadensis (Felsenbirne)
Betula pendula (Hänge-Birke)
Buddleja davidii (Sommer-Flieder)
Carpinus betulus (Hainbuche, diverse Sorten)
Cornus alba (Weißer-Hartriegel)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter-Hartriegel)
Corylus colurna (Baum-Hasel)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus monogyna (Weißdorn9
Fagus sylvatica (Rot-Buche)
Malus domestica (Kulturapfel)
Pinus sylvestris (Gemeine-Kiefer)
Prunus cerasifera (Blutpflaume)
Prunus spinosa (Schlehe)
Quercus cerris (Zerreiche)
Quercus petrea (Traubeneiche)
Quercus robur (Stieleiche)
Ribis spec. (Zier-Johannisbeere)
Rosa spec. (Wildrosen)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Salix alba (Silber-Weide)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)
Weigelia i.S. (Weigelie)

Meldepflicht bei Fund von Bodendenkmälern

Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegen-stände, z.B. Scherben, Steingeräte und/oder Skelettreste sind nach § 21 Hessischem Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). In diesen Fällen kann für eine weitere Fortführung des Verfahrens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

Mitteilungspflicht von Bodenbelastungen

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV / Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.
Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Boden-schutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.
Der Bodenschutzbehörde ist zudem mitzuteilen, wenn Materialien von über 600 m³ auf oder in den Boden eingebracht werden.

Verfahrensvermerke

Aufstellung
Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom

Beteiligung der Öffentlichkeit
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte .....

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom .....mit der Bitte um Stellungnahme innerhalb eines Monats.
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom .....mit der Bitte um Stellungnahme innerhalb eines Monats.

Veröffentlichung im Internet
Veröffentlicht im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich und öffentlicher Auslegung in der Zeit vom bis einschließlich .

Beschluss
Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am .....

Datum Bürgermeister

Ausfertigung
Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem von der Stadtverordneten-versammlung der Stadt Dieburg am ..... beschlossenen Bebauungsplan Nr. 85.1 "Dieburg Süd - Schule / Feuerwehr", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird bestätigt.
Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt.
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Der Magistrat der Stadt Dieburg

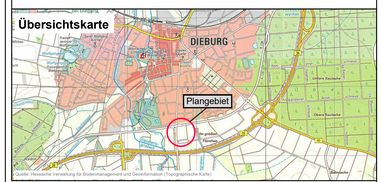
Datum Bürgermeister

Katasterstand
Stand der Planunterlagen: 07 / 2025

Bekanntmachung
Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am ortsüblich bekannt gemacht.

Datum Bürgermeister

Übersichtskarte



Der Bebauungsplan Nr. 85.1 "Dieburg Süd - Schule / Feuerwehr ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches den "Bebauungsplan Nr. 19 für das Sonder-gebiet südlich der B 26" in allen Festsetzungen.

Stadt Dieburg
Bebauungsplan Nr. 85.1
"Dieburg Süd - Schule / Feuerwehr"
VORENTWURF

Maßstab : 1:1000
Auftrags-Nr. : PC50027-P
Entwurf : Juni 2026

planungsbüro für städtebau
göringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern
i.A. Heintz

telefon (060 71) 493 33
email info@planung-ghb.de
www.planungsbüro-für-städtebau.de

K:\CS\C50027\Entwurf\2_Bebauungsplan\20260630 Vorentwurf Juni\2026 PC50027-P.dwg