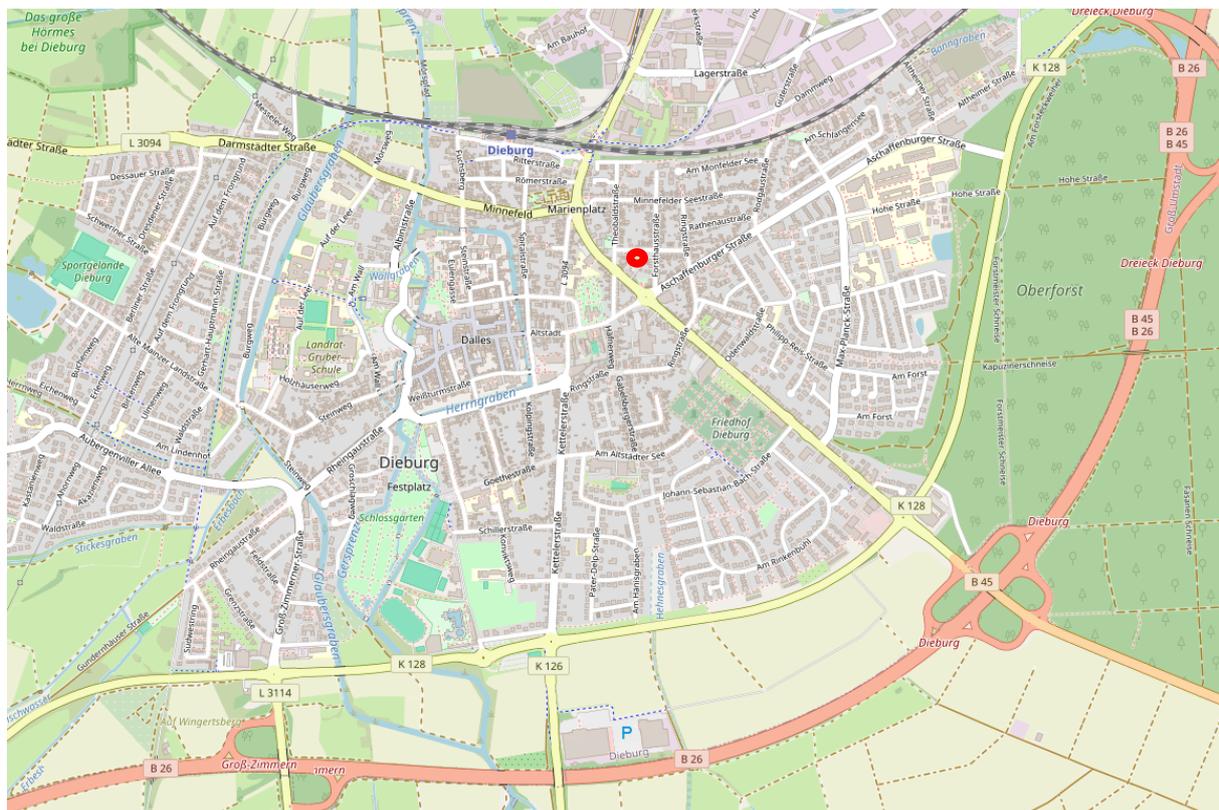


Textliche Festsetzungen

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wilhelm-Leuschner-Straße 18-20“ in Dieburg

Planungsstand: Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Lage des Vorhabengebiets:



(c) www.openstreetmap.org 2024

Vorhabenträgerin: Sparkasse Dieburg
St.-Péray-Str. 2-4
64823 Groß-Umstadt

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Stephan Kaczmarek
Roßdörfer Straße 72
64287 Darmstadt
www.kaczmarek-planung.de

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009

Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010

Für die Abwägung ist (gemäß § 214 Abs. 3 BauGB) die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Satzung maßgebend.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

Festsetzungen gemäß § 12 Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

§ 12 Abs. 3 BauGB

1.1 Zulässig sind Wohngebäude.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 BauNVO

2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4.

2.2 Die maximale Zahl der Vollgeschosse beträgt 2.

2.3 Die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 f. BauNVO

3.1 Zulässig sind Einzelhäuser.

3.2 Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus der Planzeichnung durch die Lage der Baulinien und Baugrenzen.

3.3 Die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Garagen ist nur innerhalb der planzeichnerisch festgesetzten Fläche für Kfz-Stellplätze zulässig.

4. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

§ 9 Abs. 2a BauGB

4.1 Die Tiefe der Abstandsfläche zur östlichen Grundstücksgrenze beträgt mindestens 5,0 m. Der nach Bauordnungsrecht erforderliche Abstand kann dabei unterschritten werden.

5. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

5.1 Die öffentliche Verkehrsfläche ist durch planzeichnerische Festsetzung bestimmt.

6. Flächen, die auf einem Baugrundstück für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB)

6.1 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu bepflanzen; die Verwendung von Folien- und Vliesmaterial ist dabei unzulässig.

6.2 Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit offenem Pflaster oder mit wassergebundenen Oberflächen auszuführen, sofern dies mit den bauordnungsrechtlichen Anforderungen vereinbar ist. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Anpflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

7.1 Auf den Baugrundstücken sind je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum oder ersatzweise vier standortgerechte Sträucher zu pflanzen, zu pflegen, und bei Verlust zu ersetzen. Bestehende Pflanzungen können angerechnet werden.

7.2 Bei allen Anpflanzungen bzw. Nachpflanzungen gerodeter Gehölze sind ausschließlich standortgerechte und heimische Gehölze mit folgenden Mindestpflanzqualitäten zu verwenden:

- Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 18-20 cm Stammumfang
- Heister, 2 x verpflanzt, mit Ballen, 150-175 cm
- Sträucher, 2 x verpflanzt, 4 Triebe, 60-100 cm

7.3 Planzeichnerisch festgesetzte zu erhaltende Bäume sind zu pflegen und bei Verlust zu erneuern.

B. Landesrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO und § 37 Abs. 4 HWG

1. Gestaltung

1.1 Für das Hauptgebäude ist ein Satteldach mit Firstausrichtung parallel zur Straße zulässig. Die Dachneigung entspricht der Darstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans. Das Dach ist mit roten bis rotbraunen Dachsteinen zu decken.

1.2 Reinweiße Putz- und Anstrichfarben sowie stark gesättigte Putz- und Anstrichfarben sind unzulässig. Der Putz bzw. die Farben für einen Anstrich sind mit Umbra, Ocker, Grau „Sand“ oder ähnlichem abzutönen. Die geplante Farbgebung ist rechtzeitig vor Beginn der Putz- und Malerarbeiten mit der Denkmalschutzbehörde abzusprechen (Farbkarten, Probeanstriche).

2. Einfriedungen

- 2.1 Als straßenseitige Einfriedungen sind ausschließlich offene Zäune oder Hecken zulässig. Die maximale Höhe beträgt, gemessen von der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche:
- für Gründungs- oder Stützmauern 30 cm,
 - für offene Einfriedungen und Hecken 1,2 m.
- 2.2 In den Einfriedungen ist je 2 m Zaunlänge eine mindestens 15 * 15 cm große Öffnung zwischen Gelände und Zaun bzw. im Bereich des Sockels vorzusehen.
- 2.3 Unzulässig ist, auch für nicht straßenseitige Einfriedungen, die Verwendung von Kunststoffen; dies gilt auch für Bespannungen, Verkleidungen, Einflechtungen etc.

3. Nutzung und Beseitigung von Niederschlagswasser

- 3.1 Für neu errichtete Gebäude oder Gebäudeteile mit einer Dachfläche von mehr als 50 m² ist eine Niederschlagswassernutzungsanlage zu errichten. Als Dachfläche im Sinne dieser Festsetzung gilt die senkrechte Projektion der Oberfläche eines Gebäudes oder Gebäudeteils, auf der Niederschlagswasser anfällt. Gründächer mit mindestens 12 cm Substratstärke zählen nicht zu den Dachflächen im Sinne dieser Festsetzung.
- 3.2 Die Niederschlagswassernutzungsanlage besteht mindestens aus Dachrinne, Fallrohr, Filter, Zisterne, Notüberlauf, sowie Verbrauchs-/ Zapfstellen. Das nutzbare Zisternenvolumen beträgt mindestens 4 m³. Eine Befreiung von der Herstellungspflicht kann erteilt werden, wenn die Herstellung rechtlich oder tatsächlich unmöglich ist oder aus anderen Gründen im konkreten Einzelfall unzumutbar ist.
- 3.3 Niederschlagswasser, das weder verwertet noch versickert werden kann, soll auf dem Grundstück gespeichert und gedrosselt in den städtischen Mischwassersammler eingeleitet werden. Der Drosselabfluss darf einen Wert von 10 l/(s*ha) nicht überschreiten.

C. Hinweise

Textliche Hinweise ohne Festsetzungscharakter

1. Artenschutz

- 1.1 Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbote) ist vor Beginn der Beseitigung von Vegetationsbeständen oder dem Abbruch von Gebäuden im Zuge einer Baufeldkontrolle zu prüfen, ob besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten betroffen sein können. Ggf. sind unter naturschutzfachlicher Begleitung und Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen.

2. Wasserschutz

- 2.1 Das Plangebiet liegt in der geplanten Zone III B des sich im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebiets für die Gewinnungsanlagen Brunnen 1-13 des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk Dieburg. Die Ver- und Gebote sind in Anlehnung an die Muster-Wasserschutzgebietsverordnung (StAnz. 13/1996 S.991 ff.) und an das DVGW W101 (A) zu beachten.

- 2.2 Für die Errichtung von Erdwärmesonden ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg einzuholen. Das Vorhaben liegt gemäß der Standortbeurteilungskarte des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) in einem wasserwirtschaftlich und hydrogeologisch ungünstigen Gebiet.
- 2.3 Falls aufgrund von hoch anstehendem Grundwasser im Rahmen von Baumaßnahmen temporär Grundwasser gefördert bzw. abgeleitet werden muss, ist dies der Unteren Wasserbehörde des Landkreis Darmstadt-Dieburg vorab anzuzeigen.
- 2.4 Ab einer jährlichen Entnahme von mehr als 3.600 m³ ist gemäß § 29 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen. Das entsprechende Formular „Erteilung einer Erlaubnis zur Entnahme von Grundwasser“ steht im Internet zur Verfügung (derzeit unter <https://www.ladadi.de/bauen-umwelt/gewaesserschutz/formulare-und-merkblaetter.html>)
- 2.5 Für das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen. Das entsprechende Formular „Erteilung einer Erlaubnis zur Entnahme von Grundwasser“ steht im Internet zur Verfügung (derzeit unter <https://www.ladadi.de/bauen-umwelt/naturschutz-undlandschaftspflege/wasser/infos-und-formulare.html>)
- 2.6 Am 01. August 2023 ist die Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen und ihrer Gemische in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung - ErsatzbaustoffV) in Kraft getreten. Gleichzeitig trat die Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in Kraft. Durch den Bescheidinhaber ist vor Baubeginn eine Einstufung des aufzubringenden Materials unter Berücksichtigung der ErsatzbaustoffV und der BBodSchV vorzunehmen.
- 2.7 Sofern der Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen im Bereich von technischen Bauwerken geplant ist, sind die Vorgaben der ErsatzbaustoffV zu beachten. Durch den Bescheidinhaber ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob eine Anzeige nach § 22 ErsatzbaustoffV erforderlich ist. Für die Entgegennahme der Anzeige ist die Abfallbehörde des Regierungspräsidiums Darmstadt zuständig.

3. Bodenschutz

- 3.1 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 Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da41.5. Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

4. Beseitigung von Niederschlagswasser

- 4.1 Das Plangebiet liegt in einem Stadtbereich mit einer hohen Wahrscheinlichkeit für Starkregen.

- 4.2 Gem. § 37 Abs. 4 HWG soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt. Gem. § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit dem Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
- 4.3 Für die Einleitung oder Versickerung ist bei der Unteren Wasserbehörde eine Einleiterlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen.

5. Schutz von Bodendenkmalen

- 5.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans bzw. dessen direkten Umfeld liegt ein Bodendenkmal (Dieburg 083: römische Besiedlungsspuren), das nach der Vorgabe des hessischen Denkmalschutzgesetzes geschützt ist. Daher ist vor bodeneingreifenden Maßnahmen ein denkmalschutzrechtliches Genehmigungsverfahren nach § 18 HDschG auf der Grundlage eines archäologischen Gutachtens erforderlich.

6. Schutz von Kulturdenkmälern

- 6.1 In der Umgebung des Geltungsbereichs befinden sich Kulturdenkmäler gemäß § 2 Abs. 1 sowie § 2 Abs. 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG):

- Wilhelm-Leuschner-Str. 17, 19, 23
- Frankfurter Str. 1 (Ev. Kirche), 3, 13
- Theobaldstr. 15

Alle baulichen Maßnahmen in der Umgebung von Kulturdenkmälern sind gemäß § 18 HDSchG genehmigungspflichtig durch die Untere Denkmalschutzbehörde.

7. Klimaschutz

- 7.1 Die Gebäudefassade ist vorzugsweise in hellen Farbtönen herzustellen. Der Albedo-Wert (Grad der Reflexion) soll bei Fassaden im Mittel den Wert von 0,4 nicht unterschreiten. Auch eine Fassadenbegrünung wirkt sich Kleinklimatisch günstig aus.

8. Schutz von Abwasseranlagen

- 8.1 Auf das Erfordernis geeigneter Rückstausicherungen zum Schutz von Abwasseranlagen im Grundstück unterhalb der Rückstauenebene (Straßenoberkante) wird hingewiesen.

9. Anpflanzungen

- 9.1 Für die Anpflanzung von standortgerechten und heimischen Bäumen, Sträuchern sowie Kletter- und Rankpflanzen werden insbesondere nachfolgend aufgelistete Arten empfohlen. Gehölze zur besonderen Unterstützung der Hummel-, Bienen- und Insektenweide (sehr gutes Nektar- und/oder Pollenangebot) sind hierbei mit * gekennzeichnet.

Laubbäume:

Feldahorn* (*Acer campestre*), Spitzahorn* (*Acer platanoides*), Bergahorn* (*Acer pseudoplatanus*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Sandbirke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Edelkastanie* (*Castanea sativa*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Walnuss (*Juglans regia*), Wildapfel** (*Malus sylvestris*), Vogelkirsche* (*Prunus avium*), Pflaume* (*Prunus domestica*), Traubenkirsche* (*Prunus padus*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Stieleiche (*Quercus robur*), Silberweide* (*Salix alba*), Salweide* (*Salix caprea*), Bruchweide (*Salix fragilis*), Mehlbeere* (*Sorbus aria*), Eberesche* (*Sorbus aucuparia*), Speierling* (*Sorbus domestica*), Schwedische Mehlbeere* (*Sorbus intermedia*), Winterlinde* (*Tilia cordata*), Sommerlinde* (*Tilia platyphyllos*) sowie weitere Obstgehölze* in Arten und Sorten und diverse Salix*-Arten (Weidenarten) für die Frühtracht

Sträucher/Hecken:

Feldahorn* (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Kornelkirsche* (*Cornus mas*), Hartriegel* (*Cornus sanguinea*), Haselnuss* (*Corylus avellana*), Eingrifflicher Weißdorn* (*Crataegus monogyna*), Pfaffenhütchen* (*Euonymus europaeus*), Liguster* (*Ligustrum vulgare*), Heckenkirsche* (*Lonicera xylosteum*), Schlehe* (*Prunus spinosa*), Kreuzdorn* (*Rhamnus cathartica*), Hundsrose* (*Rosa canina*), Weinrose* (*Rosa rubiginosa*), Purpurweide* (*Salix purpurea*), Korbweide* (*Salix viminalis*), Schwarzer Holunder* (*Sambucus nigra*), Besenginster* (*Sarothamnus scoparius*), Eibe (*Taxus baccata*), Wolliger Schneeball* (*Viburnum lantana*), Gewöhnlicher Schneeball* (*Viburnum opulus*) sowie diverse Salix*-Arten (Weidenarten) für die Frühtracht

Kletter- und Rankpflanzen:

Gemeine Waldrebe* (*Clematis vitalba*), Efeu* (*Hedera helix*), Geißblatt* (*Lonicera caprifolium*)

- 9.2 Eine Fertigstellungspflege muss für die Gehölze sichergestellt sein. Diese beinhaltet das Nachschneiden von trockenen Trieben, Verankerungen überprüfen und ggf. nachrichten, Kronenaufbau- und Erhaltungsschnitt durchführen, Wässern der Baumscheiben (Zeitraum 1 Jahr). Im Anschluss ist die Entwicklungspflege durchzuführen. Diese beinhaltet das Wässern der Bäume, ggf. Düngen, Lockern der Pflanzfläche bis max. 5 cm Tiefe, abgestorbene Pflanzenteile entfernen, Form-/Auslichtungs-/Verjüngungsschnitt, Stammschutz, ggf. Winterschutz bei empfindlichen Arten (Zeitraum 1 Jahr). Darüber hinaus müssen abgestorbene Gehölze gleichartig und -wertig ersetzt werden und ebenfalls die Fertigstellungs- sowie Entwicklungspflege sichergestellt sein.