



TEXTTEIL ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

Der nachfolgende Textteil ist in Hinsicht auf den räumlichen und rechtlichen Geltungsbereich deckungsgleich mit dem in der Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schweriner Straße“ durch Planzeichen festgesetzten Geltungsbereich. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen werden durch den nachfolgenden Textteil ergänzt; die Festsetzungen im Ursprungsplan werden innerhalb des betroffenen räumlichen Geltungsbereichs vollständig ersetzt.

Abkürzungen: BauGB (Baugesetzbuch) BauNVO (Baunutzungsverordnung)
HBO (Hessische Bauordnung) HDSchG (Hessisches Denkmalschutzgesetz)
i. V. m. (in Verbindung mit) i. S. v. (im Sinne von)

Vorhabengebiet:

Das Vorhabengebiet erstreckt sich auf das Flurstück in der Gemarkung Dieburg, Flur 22, Flurstück Nr. 643.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 12 i.V.m. § 9 BauGB und der BauNVO)

1. Maß der baulichen Nutzung: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - 1.1 Höhe baulicher Anlagen TWH = 8,00 m (Traufwandhöhe)
FH = 11,00 m (Firsthöhe)
 - 1.2 Grundflächenzahl GRZ = 0,4
 - 1.3 Zahl der Vollgeschosse = max. II (als Obergrenze)
 - 1.4 Untere Bezugsebene = 148,08 mü NHN
 - 1.5 Überschreitung der FH = max. 1,50 m durch untergeordnete Bauteile
2. Bauweise: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO
3. Überbaubare Grundstücksflächen: § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und eine Baulinie festgesetzt.
 - 3.1 Vortreten bei der Baugrenze: § 23 Abs. 3 BauNVO
Ein Vortreten von Gebäudeteilen (z. B. Erker, Balkone, Überdachungen, Wintergärten, Treppen, Rampen, technische Bauteile usw.) in geringfügigem Ausmaß bis zu einer Tiefe von 1,50 m ist zulässig, wenn diese Gebäudeteile im Einzelnen nicht breiter als 5,00 m sind.

- 3.2 Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zulässig:
- baugenehmigungsfreie Vorhaben nach § 63 HBO (sowie Anlage zu § 63),
 - Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO,
 - bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.
4. Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- 4.1 Beschränkung der Rodungszeit von Gehölzen:
Die Rodung von Gehölzen muss außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar erfolgen. Dies gilt auch für die Rodung kleinflächiger Gehölze und den Rückschnitt von Ästen.
- 4.1 Umgang mit Niederschlagswasser:
Oberflächenbefestigungen sind so herzustellen, dass anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser auf den Flächen selbst (z. B. mit wasserdurchlässiger Oberfläche) oder den nicht versiegelten Flächen des Baugrundstückes zugeleitet und dort versickern kann, sofern es nicht gesammelt (z. B. in Zisternen) und als Brauchwasser bzw. zur Gartenbewässerung genutzt wird.
- 4.2 Außenbeleuchtung:
Die Außenbeleuchtung an Gebäuden, Wegen und Freiflächen (auch Stellplatzflächen) ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind ausschließlich voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand mit einem Austrahlungswinkel zur Vertikalen unterhalb von 80° abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit wirkungsarmem Spektrum mit Farbtemperaturen von 2200 bis 2800 Kelvin. Grelle, weitreichende Lichtquellen oder blinkendes Licht sowie Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind unzulässig.
- 4.3 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:
Die nicht durch bauliche Anlagen überprägten Grundstücksfreiflächen sind als Garten- bzw. Vegetationsflächen anzulegen. Alle Pflanzmaßnahmen sind spätestens innerhalb der ersten Pflanzperiode nach Abschluss der Baumaßnahmen (durch Wirksamkeit der Baufertigstellungsanzeige) durchzuführen.
Alle Pflanzungen sind extensiv zu unterhalten und zu pflegen (keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel). Abgestorbene Gehölze und abgängige Gehölze, die z. B. aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht gerodet werden müssen, sind nachzupflanzen. Das Verwenden von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken, Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus*) sowie Nadelgehölzen ist unzulässig.
- 4.4 Flächenabdeckungen mit Schotter/Kies (sogenannte vegetationsfreie Schottergärten) anstelle von Vegetationsflächen sowie die Verwendung von Geotextil oder Vegetationsblockern zur Gestaltung der Vegetationsflächen sind unzulässig.

- 4.5 Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 15 cm sowie eine Maschengröße von mindestens 15 cm einzuhalten, um den Wechsel von Kleintieren zu ermöglichen.
- 4.6 Die Dachflächen flach geneigter Dächer bis 15° Dachneigung (auch die der Nebenanlagen) sind extensiv zu begrünen, z. B. mit einer Sedum-Kraut-Mischung. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mindestens 8 cm, die Gesamtaufbaustärke bei Verwendung einer Dränmatte mindestens 10 cm, bei Verwendung eines Schüttstoffgemisches mindestens 12 cm betragen.
5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Die nachfolgenden Festsetzungen zum Schutz vor Sportlärmwirkungen gelten für die Süd- und Ostfassade von Haus 1. Die Maßnahmen können einzeln oder in geeigneter Kombination vorgesehen werden.
- Schutz der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume durch belüftete Wintergärten. Hierbei muss z. B. durch eine elektronische Verriegelung sichergestellt werden, dass die Wintergartenfenster und die Raumfenster /-fenstertüren nicht gleichzeitig geöffnet werden können (Schleusenprinzip).
 - Montage vorgehängter hinterlüfteter Glasfassaden vor drehbar öffnbaren Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume.
 - Montage feststehender Glasscheiben ("Prallscheiben") im Abstand von weniger als 0,5 m vor drehbar öffnbaren Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume.
 - Montage von nur kippbaren und mit schallabsorbierender Verkleidung an Sturz und Laibung versehenen Fenstern ("Hamburger HafenCity-Fenster") in schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen.
 - Ausstattung von Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume mit dem Beschlagssystem "Kipp vor Dreh". Bei diesem Beschlag wird die Kippstellung des Fensters durch die waagerechte Griffstellung erzielt. Das Öffnen des Flügels ausschließlich zu Reinigungszwecken ist beim Einsatz eines entsprechenden abschließbaren Fenstergriffes nur möglich, wenn gleichzeitig der Schlüssel betätigt wird ("Tilt before Turn", TBT-Getriebe).
 - Grundrissorientierung: Anordnen der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume, sodass drehbar öffnbare Fenster nicht an der Süd- und Ostfassade von Haus 1 liegen.
6. Festsetzung der Höhenlage: § 9 Abs. 3 BauGB
- Die maßgebliche Höhenlage H für die Geländeoberfläche des Baugrundstückes gemäß § 2 Abs. 6 HBO wird festgesetzt auf die Bezugshöhe (untere Bezugsebene) für die Bestimmung der maximalen Höhe baulicher Anlagen, $H = 148,08$ mü NHN.

B Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan (§ 9 Abs. 4 BauGB) – Örtliche Bauvorschriften i. V. m. § 91 HBO

1. Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse sowie Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO)

- 1.1 Die Stand- oder Aufstellplätze für Abfallbehältnisse sind einzuhausen, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinstehlen, Rankgitter etc.) zu umgeben und dauerhaft in standzuhalten; die Höhe des baulichen Sichtschutzes darf maximal 1,50 m betragen.

- 1.2 Mauern, Mauersockel und Wände sind als Einfriedung nicht zulässig. Gabionen und Trockenmauern können ausnahmsweise zugelassen werden.

Für Einfriedungen sind ausschließlich Metalldraht-, Stabgitter- und Holzzäune bis zu einer Höhe von 2,00 m sowie Hecken aus standortheimischen Straucharten zulässig. Für Heckenpflanzungen zur Einfriedung sind 2/3 standortheimische Gehölzarten zu verwenden.

2. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 HBO)

Die nicht überbauten Flächen, d.h. die nicht für Gebäude, Terrassen, Stellplätze und Garagen / Carports und deren Zufahrten, Zuwegungen etc. genutzten Flächen, sind von Versiegelung freizuhalten, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. (Hinweis: Die Anlage von Schotter- oder Kiesflächen genügt nicht den Anforderungen an die gärtnerische Anlage von Flächen im Sinne dieser Festsetzung.)

Bei beidseitiger Bepflanzung der Nachbargrenzen können die nach Hessischem Nachbarrechtsgesetz (NachbG) erforderlichen Grenzabstände von Gehölzen zur Förderung und Entwicklung geschlossener Bestände unterschritten werden.

C Hinweise

1. Bodenfunde / Denkmalschutz (§ 21 HDSchG):

Bei Bauarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

2. Baugrund, Grundwasser und Bodenschutz:

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Stadt Dieburg keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Je nach Erfordernis durch die bauliche Anlage wird empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 „Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-2“ bzw. DIN EN 1997 „Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik“ im Hinblick auf die Gründungssituation und die Grundwasserstände durchführen zu lassen.

Grundwasserhaltungsmaßnahmen (z.B. im Zusammenhang mit Baumaßnahmen) sind bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg vorab zu beantragen. Zuvor ist zu klären, wohin das abgepumpte Wasser geleitet werden kann und es ist die Erlaubnis des Gewässereigentümers bzw. des Kanalbetreibers einzuholen. Das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, ist als Obere Bodenschutzbehörde ebenfalls zu beteiligen. Dies gilt auch für alle sonstigen Grundwasserentnahmen.

Sollte im Plangebiet mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen werden (z.B. Heizöllagerung), so sind die Maßgaben der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen unterliegen einer Anzeige- und Prüfpflicht. Zuständig hierfür ist die Untere Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg.

Bei Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. ungewöhnliche Farbe, Geruch etc.) zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten. Auf die DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben" wird hingewiesen. Bei Geländeaufschüttungen darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschleppen.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Ober- und Unterboden durchzuführen.

3. Wasserrechtliche und -wirtschaftliche Belange:

3.1 Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, auf befestigten Freiflächen und Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung zu verwenden. Sollten Zisternen im eingebaut werden, sind diese auftriebssicher herzustellen.

Für die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sollten Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ angelegt werden. Auf das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ wird hingewiesen. Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg für die Versickerung von Niederschlagswasser wird hingewiesen.

4. Liste standortheimischer Gehölzarten:

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

4.1 Laubbäume:

*Acer campestre** (Feldahorn), *Acer platanoides** (Spitzahorn), *Acer pseudoplatanus** (Bergahorn); *Betula pendula* (Hängebirke), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Fraxinus excelsior* (Gem. Esche), *Juglans regia* (Walnuss), *Prunus avium** (Vogelkirsche), *Prunus communis* (Wildbirne), *Quercus robur* (Stieleiche), *Sorbus aria** (Mehlbeere), *Sorbus aucuparia** (Eberesche), *Tilia cordata** (Winterlinde), *Tilia platyphyllos** (Sommerlinde).

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

Obstbaumstämme alter und regionaltypischer Sorten

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm

4.2 Sträucher / Hecken:

Amelanchier ovalis (Felsenbirne), *Buxus sempervirens** (Buxbaum), *Cornus mas** (Kornelkirsche), *Cornus sanguinea** (Roter Hartriegel), *Corylus avellana* (Haselnuss), *Crataegus monogyna** (Weißdorn), *Euonymus europaeus** (Pfaffenhütchen), *Ligustrum vulgare** (Liguster), *Lonicera xylosteum** (Heckenkirsche), *Prunus spinosa** (Schlehe), *Rosa canina** (Hundsrose), *Rosa rubiginosa** (Weinrose), *Sambucus nigra** (Schwarzer Holunder), *Viburnum lantana** (Wolliger Schneeball), *Viburnum opulus** (Gemeiner Schneeball).

Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher, mindestens 4 Triebe, Höhe 60-100 cm



4.3 Kletter- und Rankpflanzen:

*Clematis vitalba** (Waldrebe), *Hedera helix** (Efeu), *Lonicera caprifolium** (Wald-Geißblatt), *Rosa** i.S. (Kletterrosen in Sorten).

5. **DIN-Normen**

Sofern in den Unterlagen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen, Arbeitsblätter etc. beim Magistrat der Stadt Dieburg, Markt 4 in 64807 Dieburg eingesehen werden.