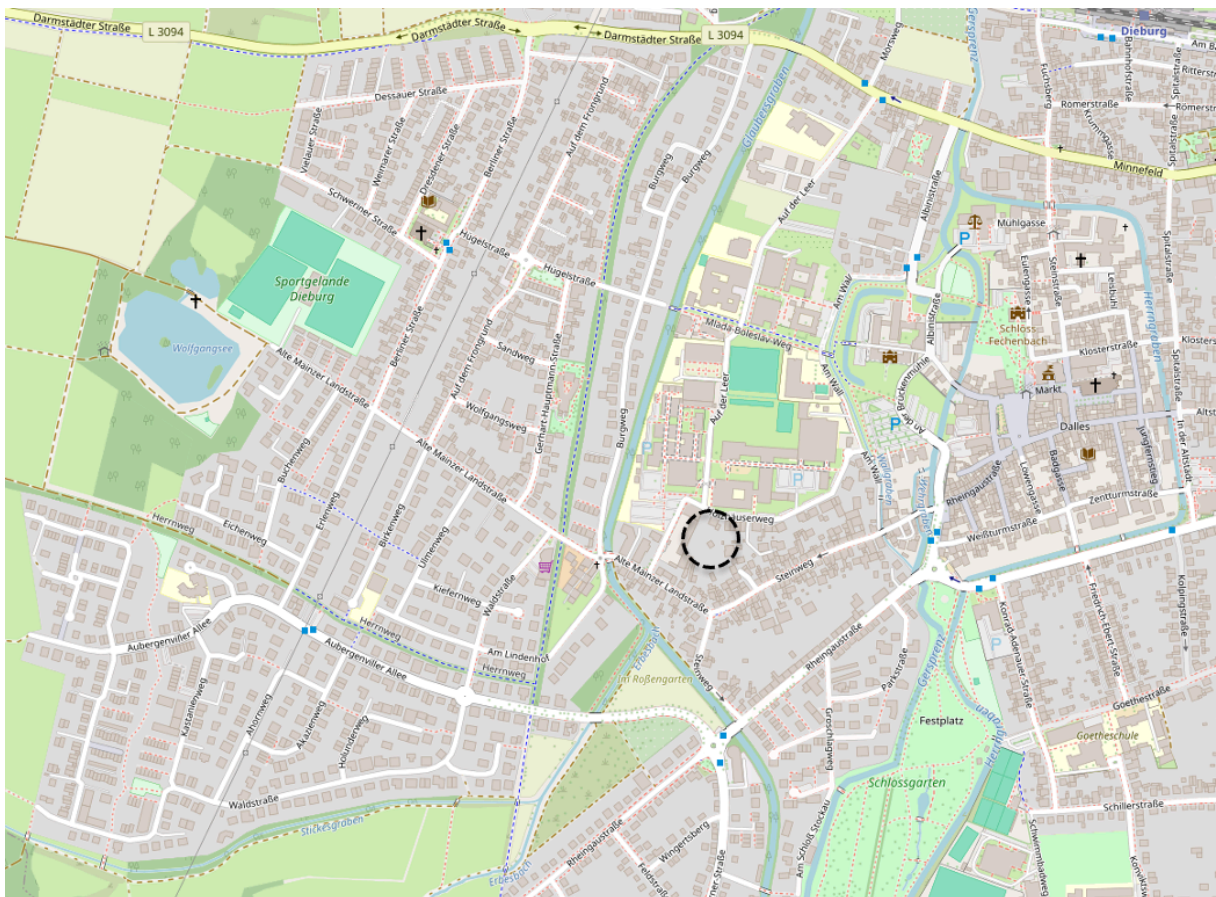


## Textliche Festsetzungen

### zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Holzhäuser Weg 5“ 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 Plangebiets:



(c) www.openstreetmap.org 2024

Vorhabenträger: Martin Lipinski  
Albrecht-Dürer-Straße 8  
64859 Eppertshausen

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Stephan Kaczmarek  
Rossdorfer Straße 72  
64287 Darmstadt  
[www.kaczmarek-planung.de](http://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 BauGB § 9 Abs. 1*

#### 1. Art der baulichen Nutzung

*§ 12 Abs. 3 BauGB*

- 1.1 Zulässig sind Wohngebäude, auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung oder Pflege ihrer Bewohner dienen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, sowie Räume für freie Berufe.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

*§ 16 Abs. 3 BauNVO*

- 2.1 Die Grundflächenzahl ist in der Planzeichnung eingetragen.
- 2.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen höchstens bis zu einer Grundflächenzahl bis 0,6 überschritten werden (sogenannte GRZ II).
- 2.3 Die zwingende Geschößzahl der Gebäude ist im Vorhaben- und Erschließungsplan eingetragen:
- I+Dach: 1 Vollgeschoss plus Dachgeschoss
  - II+SG: 2 Vollgeschosse plus Staffelgeschoss
  - II: 2 Vollgeschosse ohne Staffelgeschoss
- 2.4 Eine Unterschreitung der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Höhen ist zulässig, Überschreitungen können im begründeten Ausnahmefall zugelassen werden.

#### 3. Bauweise

*§ 22 Abs. 1 BauNVO*

- 3.1 Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten. Zulässig sind ausschließlich Einzelhäuser.

#### **4. Überbaubare Grundstücksfläche**

§ 12 Abs. 3 BauGB

4.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus der Darstellung der Gebäudeflächen im Vorhaben- und Erschließungsplan. Die Lage der Gebäude kann verschoben werden:

- für Hauptgebäude um bis zu 1,5 m,
- für Nebengebäude und Carports um bis zu 5 m.

#### **5. Verkehrsflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

5.1 Die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind durch zeichnerische Festsetzung bestimmt.

#### **6. Bauliche oder technische Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden**

§ 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB

6.1 Die Fußbodenhöhe der Erdgeschosse (Rohdecke) neu errichteter Gebäude liegt bei mindestens 142,53 m NHN.

6.2 Kellergeschosse neu errichteter Gebäude sind wasserdicht auszubilden und durch geeignete Maßnahmen gegen Auftrieb zu sichern.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB

7.1 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 unzulässig.

7.2 Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit offenem Pflaster oder mit wassergebundenen Oberflächen auszuführen. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

#### **8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

8.1 Glasfassaden, ungegliederte Glasflächen sowie transparente Brüstungen sind mit geeigneten, für Vögel sichtbare Oberflächen auszuführen. Übereckverglasungen und stark spiegelnde Oberflächen sind unzulässig.

8.2 Für die Außenbeleuchtung der Grundstücke sind ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von bis zu 2.700 Kelvin zulässig. Es sind vollständig gekapselte Leuchtgehäuse zu verwenden, die ihr Licht abgeschirmt in den unteren Halbraum emittieren.

**9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
*§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB*

- 9.1 Auf den Baugrundstücken sind je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum der Qualität Hochstamm 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm gemessen in 1,0 m Höhe, oder ersatzweise vier standortgerechte Sträucher zu pflanzen, zu pflegen, und bei Verlust zu ersetzen. Bestehende Pflanzungen können angerechnet werden.

**B. Landesrechtliche Festsetzungen**  
*§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO und § 37 Abs. 4 HWG*

**1. Dachgestaltung**

- 1.1 Für die Hauptgebäude sind ausschließlich begrünte Flachdächer zulässig. Die begrünte Fläche beträgt mindestens 70% der Dachfläche.

**2. Einfriedungen**

- 2.1 Straßenseitige Einfriedungen sind offen oder als Hecke auszuführen. 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 Je 2 m Zaunlänge ist mindestens eine 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 von Niederschlagswasser**  
*§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG*

- 3.1 Für neu errichtete Gebäude oder Gebäudeteile mit einer Dachfläche von mehr als 50 m<sup>2</sup> 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 40 Liter pro m<sup>2</sup> angeschlossene Dachfläche. 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.

**C. Kennzeichnungen**  
*§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB*

**1. Vernässungsgefährdete Gebiete**

- 1.1 Die Flächen im Geltungsbereich weisen sehr hohe Grundwasserstände auf (0,5 bis 2 m Flurabstand) und sind daher vernässungsgefährdet.

**D. 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 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. Schutz von Bodendenkmalen**

- 2.1 Im Geltungsbereich des B-Plans bzw. dessen direkten Umfeld liegt ein Bodendenkmal (mittelalterliche Steinweg der Vorstadt, zurückgehend auf das 11. Jahrhundert), das nach der Vorgabe des hessischen Denkmalschutzgesetzes geschützt ist. Das Vorhaben bedarf daher der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde.
- 2.2 Voraussetzung ist, dass der Oberboden mit einer ungezahnten Baggerschaufel abgezogen wird und bei Auftreten von archäologischen Resten dem beauftragten Grabungsunternehmen genügend Zeit eingeräumt wird, diese zu dokumentieren und zu bergen. Während des Oberbodenabtrages ist für den Bereich des Bodeneingriffes eine Baubegleitung durch eine in Hessen zugelassene archäologische Fachfirma durchzuführen.
- 2.3 Soweit in ein Kulturdenkmal eingegriffen wird, hat der Veranlasser des Eingriffs im Rahmen des Zumutbaren die Kosten zu tragen, die für die Erhaltung, fachgerechte Instandsetzung oder Bergung und Dokumentation des Denkmals anfallen (§ 18 Abs. 5 HDSchG).

**3. Wasserschutz**

- 3.1 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.
- 3.2 Im Plangebiet ist mit geringen Grundwasserflurabständen zwischen ca. 1,5 m und 0,5 m zu rechnen. Für künftige Baumaßnahmen sind geeignete Vorkehrungen gegen Setzrisse bzw. Vernässungen zu treffen. Es wird empfohlen, im Rahmen der Erschließungsplanung eine kleinräumige detaillierte Untersuchung der gegenwärtigen und der zu erwartenden Grundwassersituation in Form eines hydrogeologischen Gutachtens durchzuführen.

- 3.3 Falls aufgrund von hoch anstehendem Grundwasser im Rahmen von Baumaßnahmen temporär Grundwasser gefördert bzw. abgeleitet werden muss, ist dies der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg vorab anzuzeigen. Ab einer jährlichen Entnahme von mehr als 3.600 m<sup>3</sup> 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 zur Verfügung unter <https://www.ladadi.de/bauenumwelt/gewaesserschutz/formulare-und-merkblaetter.html>
- 3.4 Sofern für das Vorhaben eine Grundwasserhaltung erforderlich wird oder durch die Tiefbauarbeiten ein Aufstauen, Absenken und Umleiten des Grundwassers bewirkt wird, ist hierfür ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich.
- 3.5 Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Erdaufschlüsse hergestellt werden, die sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, ist die Anzeigepflicht nach § 49 Abs. 1 WHG zu beachten.
- 3.6 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 zur Verfügung unter <https://www.ladadi.de/bauen-umwelt/naturschutz-undlandschaftspflege/wasser/infos-und-formulare.html>
- 3.7 Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen wird, ist dies der zuständigen Behörde gemäß § 49 Abs. 2 WHG unverzüglich anzuzeigen.
- 3.8 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 sowohl wasserwirtschaftlich als auch hydrogeologisch ungünstigen Gebiet.
- 4. Hochwasserschutz und Hochwasseranpassung**
- 4.1 Das Plangebiet liegt in einem Stadtbereich mit einer hohen Wahrscheinlichkeit für Starkregen.
- 4.2 Die Baugrundstücke im Geltungsbereich liegen teilweise innerhalb eines Hochwasser-Risikogebiets (HQ<sub>100</sub>), dargestellt in der Hochwasserrisikokarte des Hochwasserrisikomanagementplans Main – Gersprenz – vom Mai 2015. Die obere Wasserbehörde gibt den relevanten Hochwasserpegelstand HQ<sub>100</sub> im Geltungsbereich mit 142,43 m an.
- 4.3 Künftige Bauvorhaben sind in hochwasserangepasster Bauweise auszuführen; technische Anlagen im Kellergeschoss sind hochwassersicher zu errichten. Hauptgebäude sind durch Rückstausicherung vor dem ggf. aus der Kanalisation zurückstauenden Wasser zu schützen. Gebäude sind gegen Auftrieb zu sichern und die Fundamente gegen Unterspülung zu schützen. Eine Möglichkeit, das Eindringen von Hochwasser in die Gebäude zu verhindern, sind festinstallierte Verschlüsse für solche Gebäudeöffnungen, die unterhalb des Hochwasserbemessungspegels HQ<sub>100</sub> liegen.

- 4.4 Der Stromverteilerkasten muss oberhalb des Hochwasserbemessungspegels HQ<sub>100</sub> angeordnet werden. Unterhalb des Bemessungsniveaus sollen nur mit Feuchtraumsicherungen versehene Elektroinstallationen liegen, deren Stromkreise getrennt abgeschaltet werden können, um eine Benutzung der oberen Geschosse auch während des Hochwassers zu ermöglichen. Die Hausanschlüsse für Strom müssen hochwassersicher ausgeführt werden.
- 4.5 Zur Ermittlung des Standes der Technik wird auf einschlägige DWA-Merkblätter und die Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen verwiesen.

## **5. Ausgleich für die Inanspruchnahme von Retentionsraum**

- 5.1 Für bauliche Maßnahmen, die den Retentionsraum für Hochwasser (Bemessungspegel HQ<sub>100</sub>) verkleinern, ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Ausgleich vorzusehen. Der überschlägige Nachweis erfolgt im Vorhaben- und Erschließungsplan. Der detaillierte rechnerische Nachweis erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

## **6. Bodenschutz**

- 6.1 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/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.
- 6.2 Es wird darauf hingewiesen, dass am 01. August 2023 die Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen und ihrer Gemische in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung - ErsatzbaustoffV) in Kraft getreten ist. Gleichzeitig trat die Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in Kraft. Sollte geplant sein Material einzubringen so ist vor Baubeginn eine Einstufung des aufzubringenden Materials unter Berücksichtigung der ErsatzbaustoffV und der BBodSchV vorzunehmen.
- 6.3 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.
- 6.4 Sofern Material auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht auf- bzw. eingebracht wird, sind die Vorgaben der BBodSchV zu beachten. Das Auf- oder Einbringen von Materialien über 600 m<sup>3</sup> auf oder in den Boden, die nicht vom eigenen Grundstück stammen, ist der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg mindestens vier Wochen vor der geplanten Ausführung separat anzuzeigen. Bei einer geringeren Menge erfolgt das Auf- oder Einbringen eigenverantwortlich. Das entsprechende Anzeigeformular steht zur Verfügung unter <https://umwelt.hessen.de/Umwelt/Bodenschutz/Auf-und-Einbringen-von-Materialien>. Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.

6.5 Für den Abbruch der Bestandsgebäude ist das Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" des Regierungspräsidiums Darmstadt ist zu beachten. Das Merkblatt steht zur Verfügung unter: <https://umwelt.hessen.de/Umwelt/Abfall-und-Recycling/Bau-und-Abbruchabfaelle>

## **7. Beseitigung von Niederschlagswasser**

7.1 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.

7.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist von ungünstigen Verhältnissen für eine Versickerung auszugehen. Soll unbelastetes Oberflächenwasser dennoch versickert werden, ist ein entsprechender Leistungsnachweis des Standorts vorzulegen.

7.3 Die maximale Einleitmenge von Niederschlagswasser in den öffentlichen Kanal ist durch Maßnahmen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück bzw. im Bereich des privaten Erschließungswegs auf ca. 10 l/(s\*ha) zu beschränken.

## **8. Kampfmittel**

8.1 Das Plangebiet befindet sich am Rande eines Bombenabwurfgebietes. Es gibt jedoch keinen begründeten Verdacht, dass auf der Fläche mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

## **9. Brandschutz**

9.1 Für das Gebäude an der südlichen Grenze des Geltungsbereichs ist die Erreichbarkeit durch die Feuerwehr erschwert, da der rückwärtige Gebäudeteil weiter als 50 m vom Straßenrand entfernt liegt. Die Erschließungssituation auf dem Grundstück erlaubt keine separate Aufstellfläche für die Feuerwehr. Daher ist dafür Sorge zu tragen, dass für das südlich gelegene Gebäude ein zweiter Rettungsweg baulich gesichert wird, z.B. über eine Außentreppe an der Südfassade aus dem Obergeschoß in den Garten.