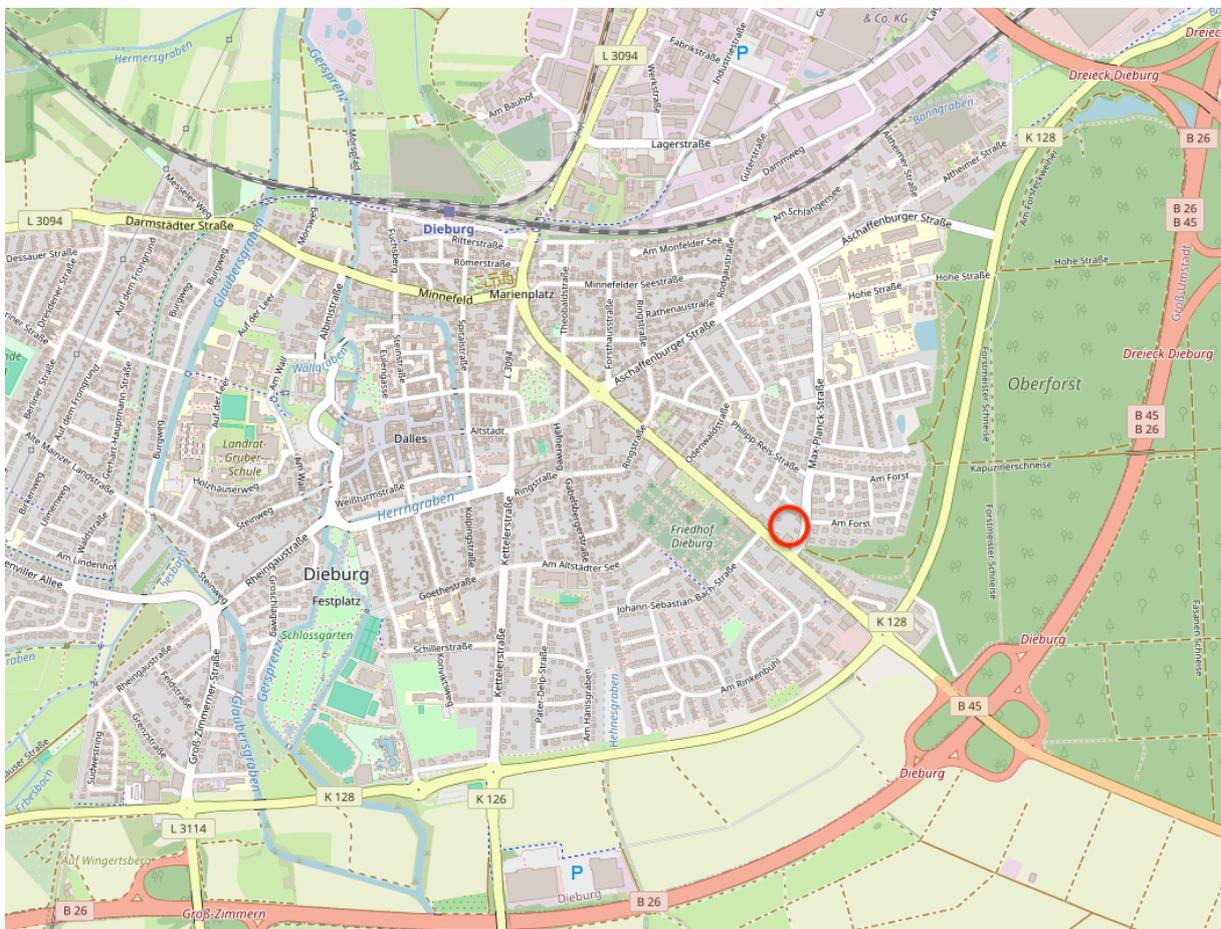


## Textliche Festsetzungen

### zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP50 „Max-Planck-Straße 71“ 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: Janek Riedl  
Wingertsweg 5  
64380 Roßdorf

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Stephan Kaczmarek  
Roßdörfer Straße 72  
64287 Darmstadt  
[www.kaczmarek-planung.de](http://www.kaczmarek-planung.de)

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

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, nicht störende Gewerbebetriebe, sowie Räume für freie Berufe.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

*§ 16 Abs. 3 BauNVO*

- 2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,35.
- 2.2 Die GRZ darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen höchstens bis zu einem Wert von 0,6 überschritten werden. Eine weitere Überschreitung bis zu einem Wert von 0,8 ist zulässig für Tiefgaragen mit mindestens 30 cm bepflanzter Erdüberdeckung.
- 2.3 Die maximale Zahl der Vollgeschosse beträgt 2.
- 2.4 Die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

#### 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 Planzeichnung durch die Lage der Baugrenzen. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone ist bis zu einem Maß von 2,25 m zulässig.

#### **5. Verkehrsflächen**

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)*

- 5.1 Die öffentliche Verkehrsfläche ist durch zeichnerische 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 Anforderungen an den Brandschutz vereinbar ist. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

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

*§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

- 7.1 Alle Löcher, die bei (Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen, sind unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.
- 7.2 Rodungsarbeiten sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig. Dies gilt auch für Ziergehölze und kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände wie Brombeerhecken.
- 7.3 Der Abbruch von Bestandsgebäuden ist im Zeitraum vom 1. Dezember bis 31. Januar uneingeschränkt zulässig. Soll der Abbruch von Bestandsgebäuden im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 30. November oder zwischen 1. und 28./29. Februar erfolgen, sind die entsprechenden Gebäude unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorkommen von Fledermausarten (mittels Endoskop-Kamera o.ä.) zu überprüfen. Soll der Abbruch von Bestandsgebäuden im Zeitraum zwischen dem 1. März und dem 30. September erfolgen, sind die entsprechenden Gebäude oder Habitatelemente unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern und Brutgeschehen sowie auf das Vorkommen von Fledermausarten (mittels Endoskop-Kamera o.ä.) zu überprüfen. Bei nachgewiesenem beginnendem Nestbau, Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden, um danach unmittelbar die Arbeiten durchzuführen. Werden Fledermausarten angetroffen, ist die jeweilige Öffnung/Spalt mittels eines Ventilationsverschlusses zu verschließen. Die Kontrolle ist dann zwei Tage später zu wiederholen; bei anhaltend schlechter Witterung ist die Kontrollphase entsprechend zeitlich auszudehnen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren.

- 7.4 An den neu errichteten Gebäuden soll ein Fledermaus-Fassadenquartier (bspw. Schwegler 1FQ) oder eine Fassadenröhre (bspw. Schwegler 1FR) im oberen Bereich einer Hauswand angebracht bzw. eingebaut werden.
- 7.5 An den neu errichteten Gebäuden sind zwei Nistkästen für Halbhöhlenbewohner (bspw. Schwegler 2HW) an einer Hauswand zu installieren.
- 7.6 Glasfassaden, ungegliederte Glasflächen sowie transparente Brüstungen sind mit geeigneten, für Vögel sichtbare Oberflächen auszuführen. Übereckverglasungen und stark spiegelnde Oberflächen sind unzulässig.
- 7.7 Für die Außenbeleuchtung der Grundstücke sind ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von bis zu 3.000 Kelvin zulässig. Es sind vollständig gekapselte Leuchtgehäuse zu verwenden, die ihr Licht abgeschirmt in den unteren Halbraum emittieren.

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

- 8.1 Auf den Baugrundstücken sind je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum oder ersatzweise vier standortgerechte Sträucher zu pflanzen, zu pflegen, und bei Verlust zu ersetzen. Bestehende Pflanzungen können angerechnet werden.
- 8.2 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

## **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 die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Dachformen zulässig.

### **2. Einfriedungen**

- 2.1 Als straßenseitige Einfriedungen sind 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 nicht straßenseitigen 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 von Niederschlagswasser**

*(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG)*

- 3.1 Für die neu errichteten Gebäude ist eine Niederschlagswassernutzungsanlage zu errichten bzw. als permanentes Nutzvolumen einer Rückhalteinrichtung einzurichten. Das Nutzvolumen beträgt mindestens 3000 Liter.

### **C. Hinweise**

*Textliche Hinweise ohne Festsetzungscharakter*

#### **1. Satzungen der Stadt Dieburg**

- 1.1 Die Stellplatzsatzung der Stadt Dieburg in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

#### **2. Artenschutz**

- 2.1 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.

#### **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 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. 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>
- 3.3 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.
- 3.4 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.

- 3.5 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 zur Verfügung unter <https://www.ladadi.de/bauen-umwelt/naturschutz-undlandschaftspflege/wasser/infos-und-formulare.html>
- 3.6 Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen wird, ist dies der zuständigen Behörde gemäß § 49 Abs. 2 WHG unverzüglich anzuzeigen.
- 3.7 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. 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 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.
- 4.4 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 10 l/(s\*ha) zu beschränken.

#### **5. Schutz der Gebäude gegen Grundwasser**

- 5.1 Im Plangebiet ist mit geringen Grundwasserflurabständen von ca. 2 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.

## **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. Schutz von Bodendenkmalen**

- 7.1 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

## 8. Nisthilfen für Höhlenbrüter

- 8.1 Es bietet sich an - für Höhlenbrüter - an den neu gepflanzten Jungbaumbestand Nistkästen aufzuhängen. Dadurch entsteht sofort eine potentielle Brutmöglichkeit für Vogelarten die darauf angewiesen sind. Ideal sind jeweils ein Nistkasten mit einem Durchmesser von 32 mm (Kohl-, Tannen- und Haubenmeise, Gartenrotschwanz, Kleiber, Halsband- und Trauerschnäpper) sowie einer mit 26 mm (Blau-, Sumpf-, Tannen- und Haubenmeise) z.B. von Schwegler (Nisthöhle 1B).

## 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.