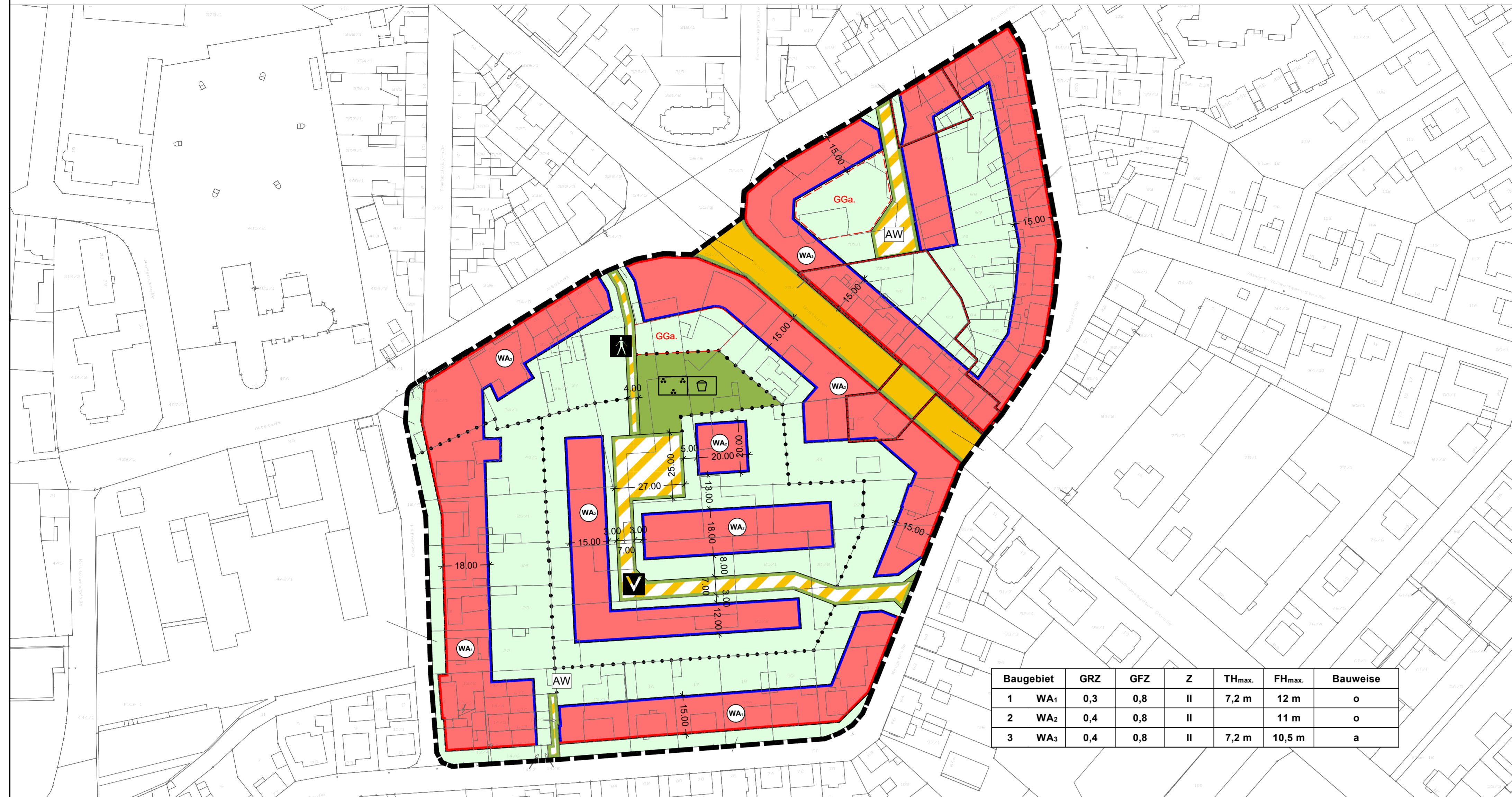




Stadt Dieburg Bebauungsplan Nr. 97 "Zwischen Aschaffenburg- Straße-Ringstraße-Häfnerweg-Altstadt"



Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	TH _{max}	FH _{max}	Bauweise
1 WA ₁	0,3	0,8	II	7,2 m	12 m	o
2 WA ₂	0,4	0,8	II		11 m	o
3 WA ₃	0,4	0,8	II	7,2 m	10,5 m	a

VERFAHENSÜBERSICHT

EINLEITUNGSBESCHLUSS gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 12.06.2017.	ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom _____ bis einschließlich _____
BEKANNTMACHUNG des Aufstellungsbeschlusses im Dieburger Anzeiger am _____ Der Magistrat Bürgermeister	BEKANNTMACHUNG der Öffentlichkeitsbeteiligung im Dieburger Anzeiger am _____ Der Magistrat Bürgermeister
BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom _____ bis einschließlich _____ Der Magistrat Bürgermeister	SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am _____ Der Magistrat Bürgermeister
AUSFERTIGUNGSVERMERK Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind. Der Magistrat Bürgermeister	
RECHTSKRÄFTIG mit Bekanntmachung im Dieburger Anzeiger am _____	

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzonenverordnung (PlanzVO)** i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I Nr. 1802)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 28.06.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 235)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HesNatG)** vom 25.05.2023 (GVBl. I S. 379), geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 03.07.2024 (GVBl. S. 473)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)** vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- Hessische Bauordnung (HBO)** vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.07.2024 (GVBl. 2024 Nr. 32)

§ 3 Begrünung baulicher Anlagen und Gestaltung von Grundstücksfreiflächen (§ 91 Absatz 1 Nr. 5 HBO)

- Flächen für die Erschließung sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Im Übrigen sind nicht überbaute Grundstücksflächen gärtnerisch mit Anpflanzungen zu gestalten. Unzulässig sind Schottergärten und vergleichbare Freiflächengestaltungen auf Untergrundabdichtungen (Geovlies, Folie oder vergleichbares) sowie Flächenbefestigungen und flächige Abdeckungen mit Mineralstoffen (z.B. Grauwacke, Kies, Wasserbausteinen, Glassteine). Notwendige Zuwegungen und erforderliche Stellplätze sind ausgenommen.
- Mülltonnen dürfen, außer zum Zweck der Leerung am Abholungstag, nicht im öffentlichen Straßenraum abgestellt werden. Sofern eine Unterbringung im Gebäude oder auf straßenabgewandten Grundstücksstellen nicht möglich ist, sind die Mülltonnen einzuhäusen oder einzugrünen. Die Einhausungen sind in Anpassung an die Hauptgebäude zu gestalten.

§ 4 Herstellung von Stellplätzen (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO i.V.m. § 11 Abs. 2 Stellplatzsatzung Dieburg)

- Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Dieburg in ihrer jeweils geltenden Fassung.

§ 5 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 7 HBO)

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Hiervon ausgenommen sind Veranstaltungshinweise, insbesondere von Vereinen. Werbeanlagen sind auf die Wandflächen der Erdgeschosszone zu beschränken; sie dürfen wesentliche Bauglieder, insbesondere Fachwerkteile, nicht verdecken oder überschneiden.
- Die Anbringung von Warenautomaten und Schaukästen an Gebäudefassaden und Einfriedigungsmauern ist unzulässig. Ausnahmsweise können Warenautomaten und Schaukästen zugelassen werden, wenn sie das Erscheinungsbild der Fassaden nicht beeinträchtigen.
- Werbeanlagen sind in Form von Schildern, Zeichen oder Einzelbuchstaben (Fassadenbeschriftung) flach auf der Fassade anzubringen.
- Ausleger und sich bewegende Konstruktionen sind mit Ausnahme von handwerklich gestalteten, maximal 1,0 m auskragenden Berufsschildern (Zunftsymbole) unzulässig. Aus Sonnenschutzrunden erforderliche Markisen über Schaufenstern können als Werbeträger verwandt werden; die maximale Auskragung der Markisen beträgt 1,5 m.
- Ansonsten dürfen Werbeanlagen nicht mehr als 20 cm aus der Fassade herausragen; sie sind so zu gestalten, dass sie nur frontal zum Gebäude, nicht aber seitlich in der Straßenflucht festbar sind.
- Ausnahmsweise können von den Absätzen 1 - 3 abweichende Werbeanlagen zugelassen werden, wenn sie sich nach Umfang, Anordnung, Werkstoff, Farbe und Gestaltung den Gebäuden unterordnen und die Gliederung der Fassade sowie die Geschlossenheit des Gesamtbildes nicht beeinträchtigen.
- Die Größe einzelner Werbeflächen ist auf 0,75 m² begrenzt. Pro Gebäude darf eine Gesamtwerbefläche von 1,0 m² nicht überschritten werden.
- Werbeanlagen aus Einzelbuchstaben unterliegen nicht einer Flächenbegrenzung; die Höhe der Einzelbuchstaben besteht ausschließlich aus ihren Konturen.
- Lichtwerbung mit wechselndem oder bewegtem Licht ist unzulässig. Leuchtreklamen mit einer maximalen Größe von 0,5 m² sowie indirekt beleuchtete Fassaden mit nicht sichtbaren Lichtquellen können zugelassen werden.
- Die Farbgebung der Werbeanlagen ist harmonisch auf die Umgebung abzustimmen; grelle, intensive Farben, insbesondere solche mit Leuchteffekt, sind unzulässig.
- Die Durchsichtigkeit von Schaufenstern darf nicht durch Verspiegelung, Einfärbung, Farbauftragung, Folienbeklebung usw. beeinträchtigt werden. Nicht ständige Beschriftungen und Plakaterungen der Schaufensterscheiben sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

§ 6 Ausnahmen Abweichungen

- Ausnahmen und Abweichungen können unter Anwendung des § 73 HBO im Einvernehmen mit der Stadt Dieburg im Einzelfall zugelassen werden.

Hinweise:

Denkmalschutz:
Gemäß § 21 HDSchG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Gemeindeverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreis Ausschuss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 21 HDSchG wird verwiesen.

Bodenschutz

Erdaushub:
Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen weitestgehend zu erhalten. Bei Baumaßnahmen ist der Oberboden entsprechend DIN 18915 abzutragen, zu lagern und wieder zu verwenden. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Gebieten sind Bodenverdichtungen zu vermeiden. Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens angestrebt werden. Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden. Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben, etc.) und nicht mineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben) verwendet werden. Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling). Auf § 3 und § 6 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KWG) wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Aufschüttungen:

Aufschüttungen dürfen nur mit einwandfreiem, nicht verunreinigtem Bodenmaterial erfolgen. Dabei sind die technischen Regeln der LAGA „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ mit den Zuordnungswerten Z 1.1 Boden für Feststoffe im Eluat einzuhalten. Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neusten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugsblätter zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 hingewiesen.

Verwendung von Niederschlagswasser:

Gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) soll Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfallt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Artenschutz:

Im Plangebiet sind zum Schutz nachtaktiver Tiere zur Außenbeleuchtung moderne LED-Technologie mit hoher Effizienz und einer bedarfsgerechten Beleuchtungsregelung einzusetzen. Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur zwischen 1.800 und 3.000 Kelvin unter Verwendung vollständig abgekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig. Insbesondere unzulässig sind Bodenstrahler und Fassadenstrahler. Eine Abstrahlung über den Bestimmungsbereich hinaus sollte vermieden werden.

LEGENDE

Katasteramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- Flurnummer
- Polygonpunkt
- Flurstücksnummer
- Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)

- WA Allgemeines Wohngebiet

Maße der baulichen Nutzung (§9(1)1 BauGB)

- GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
- GFZ Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- II Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß, als Mindest- und Höchstmaß zwingend
- II-III Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- III Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, zwingend
- TH_{max} Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
- FH_{max} hier: Traufhöhe, Bezugshöhe Straßenechse
- hier: Firsthöhe, Bezugshöhe Straßenechse

Baugrenze, Baulinie, Bauweise (§9(1)2 BauGB)

- Baugrenze
- Baulinie nicht überbaubare Grundstücksfläche (redaktionelle Darstellung)
- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise

Flächen für Stellplätze (§9(1)4 BauGB)

- GGa Flächen für Gemeinschaftsgaragen

Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche (§9(1)11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Verkehrsberuhigter Bereich
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Anliegerweg
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Fußweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§9(1)15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Spielplatz

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze unterschiedlicher Nutzungen

Nachrichtliche Übernahme

- Umgrenzung Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

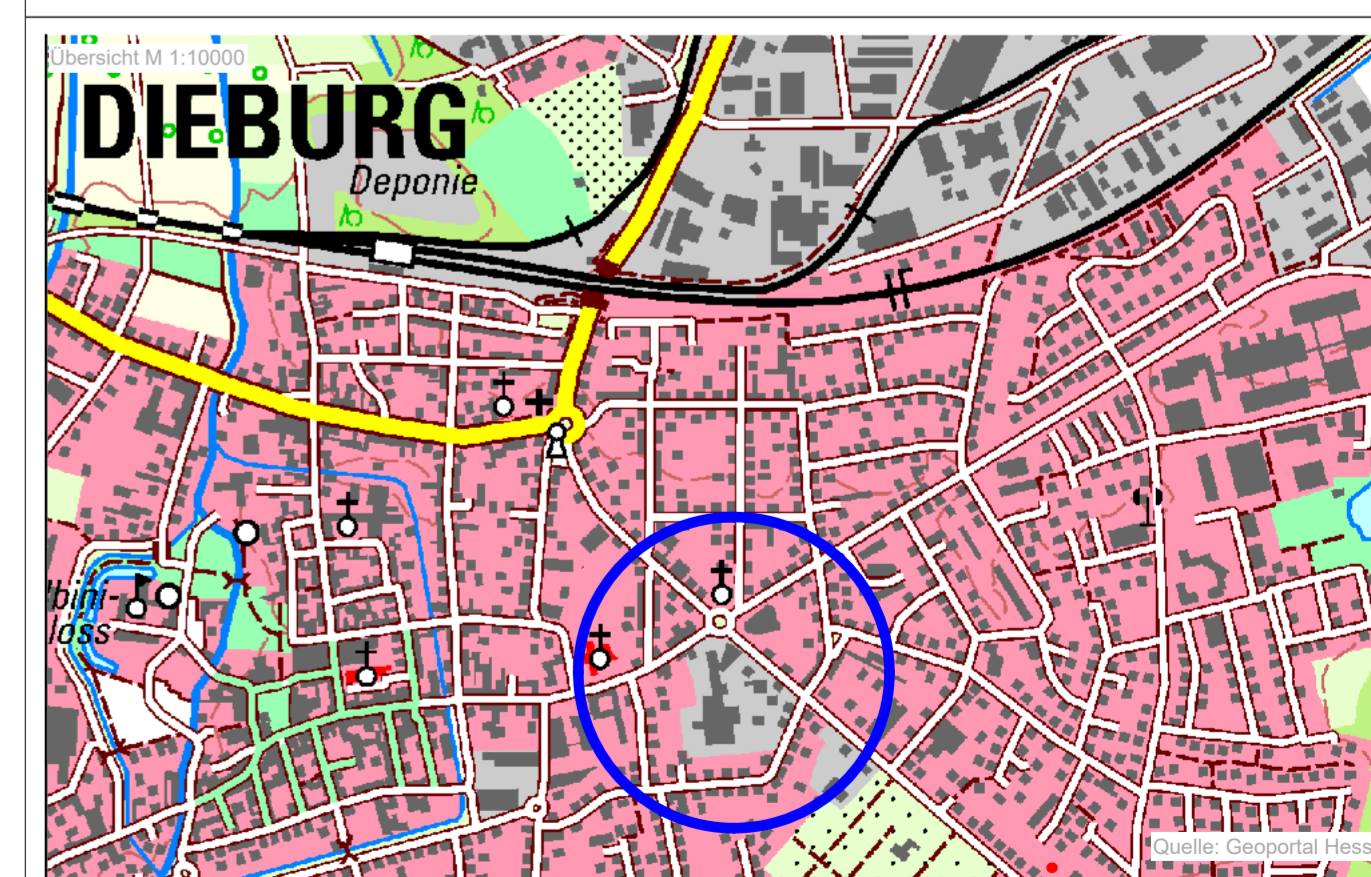
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)**
Die Art der baulichen Nutzung ist als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Schank- und Speisewirtschaften sind nicht zulässig.
- Bauweise überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB)**
Für die als WA 1 und WA 2 festgesetzten Plangebietsteile wird eine offene Bauweise bestimmt, die maximal zulässige Gebäudebreite beträgt 15 m.
- Für die als WA 3 festgesetzten Plangebietsteile wird eine abweichende Bauweise bestimmt, die Gebäude sind in halboffener oder geschlossener Bauweise zu errichten**
- Garagen und untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in Form sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den für sie festgesetzten Flächen zulässig
- Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB)**
Zufahrten sind mit einer maximalen Breite von 5 m zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- Hoffflächen, Terrassen, PKW-Stellplätze sowie private Verkehrsflächen (Wege auf dem Grundstück, Zufahrten von Garagen und Stellplätzen) sind in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen.**
- Dachflächen bis zu einer Neigung von 10° sind zu begrünen, soweit sie nicht für den Aufbau von Anlagen der Gebäudetechnik, oder als Terrasse/Balkon genutzt werden.
- Für Anpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte Bäume, Sträucher und Aosaaten zulässig.
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB)**
- Je angefangene 100 qm nicht überbaubare Grundstücksfläche (errechnet nach GRZ) ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder ein Obstbaum bewährter regionaler Sorten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung gem. § 9 Absatz 4 BauGB i.V.m § 91 HBO)

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
Bei Umbau-, Neubau- und Wiederherstellungsmaßnahmen haben sich die Gebäude hinsichtlich Geschossanzahl, Firstrichtung, Trauf- und Firsthöhen in die vorhandene Umgebung und die Straßenbauformen einzufügen.
- Für Dacheindeckungen sind ausschließlich harte Materialien roter Farbe zulässig. Die Verwendung glänzender Materialien (z.B. glasierte Dachziegel/Dachpfannen, glänzende Kupferbleche u.dgl.) ist unzulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen gelten nicht als Dacheindeckung und sind ausdrücklich zulässig.
- Dächer in den Plangebietsteilen WA 1 und WA 3 sind als Satteldächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 45° bis 70° auszubilden.
- Anlagen zur Solarenergiegewinnung müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m zu nachstgelegenen Außenwand bzw. Attika einhalten.
- Entlang der Straßenfronten sind ausschließlich traufständige, geeignete Dächer zulässig. Ausnahmen von der Traufständigkeit sind zulässig, sofern historische Vorbilder oder denkmalrechtliche Anforderungen eine andere Gebäudestellung begründen.
- Dächer in dem Plangebietsteil WA 2 sind als Flachdächer oder Pultdächer auszubilden. Gebäudesockel sind nur bis zu einer Höhe von 50 cm über Fertigfußboden zulässig.
- Gestaltung von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**
Die Höhe von Einfriedungen beträgt straßenseitig, d.h. zur im Bebauungsplan festgesetzten Anliegerstraße, maximal 0,80 m, gemessen ab Oberkante Gehweg. Im Übrigen sind Einfriedungen bis 1,50 m Höhe zulässig, gemessen ab Geländeoberfläche.
- Es sind ausschließlich offene Einfriedungen als Holzlattenzäune, Maschendraht- oder Stabgitterzäune ohne Kunststoffverkleidungen oder Kunststoffverflechtungen zulässig. Zulässig ist die Begrünung mit Kletterpflanzen und Hinterpflanzungen mit einheimischen Laubsträuchern oder mit Obststräuchern. Als offene Einfriedungen gelten auch Laubsträucherhecken.
- Unterkannten von Einfriedungen müssen einen Mindestbodenabstand von 0,15 m einhalten. Durchgehende, erforderliche Stützmauern bleiben hiervon unberührt.



Stadt Dieburg
Bebauungsplan Nr. 97 "Zwischen Aschaffenburg- Straße-Ringstraße-Häfnerweg-Altstadt"

KUBUS planung gmbh & co. kg
Altenberger Straße 5, 35576 Wetzelar
06441 9465-0 / info@kubus-group.com
www.kubus-group.com

Maßstab 1 : 1000	Planstand Entwurf	Plangröße 820 / 789 mm	Planstand 14.10.2024	Planstand 2.80-64807-02
---------------------	----------------------	---------------------------	-------------------------	----------------------------