



Stadt Dieburg

**Bebauungsplan Nr. 99
„Wohngebiet und Gärten am Messeler Weg“
mit Änderung des Flächennutzungsplanes**

Begründung

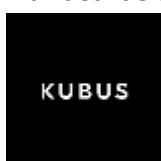


Inhalt

1	Anlass, Grundlagen, Ziele	3
2	Lage und Abgrenzung des Plangebiets.....	3
3	Planungserfordernis, Vorgaben, Rahmenbedingungen.....	4
3.1	Ziele der Raumordnung	4
3.2	Flächennutzungsplan	5
3.3	Bebauungspläne	5
4	Festsetzungen	6
4.1	Art der baulichen Nutzung	6
4.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	7
4.3	Gestaltung von baulichen Anlagen und Grundstücksfreiflächen	7
4.4	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	8
4.5	Flächen für Stellplätze	8
4.6	Grünflächen	8
4.7	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.....	8
4.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	8
4.9	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	8
5	Verfahren.....	9
6	Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange.....	9
6.1	Wasserwirtschaft, Altflächen, Erschließung.....	9
6.1.1	Gewässerschutz	9
6.1.2	Altflächen, Bodenschutz	9
6.1.3	Erschließung	10
6.2	Verkehr.....	10
6.3	Immissionsschutz	10
6.4	Umwelt- und Naturschutz, Landschaftspflege	11
7	Bodenordnung, städtebauliche Daten	12

Wetzlar, Juli 2024

Planbearbeitung:



KUBUS planung
Altenberger Straße 5
35576 Wetzlar

1 Anlass, Grundlagen, Ziele

Ausgangslage für das Planungsverfahren war, für das Grundstück Flur 18, Flurstück 24/1 einen Bebauungsplan aufzustellen mit dem Ziel, im definierten Geltungsbereich Schrebergärten anzulegen. Die Nutzungsart war im Wesentlichen bestimmt durch Anforderungen an einzuhaltende Schutzabstände zu der das Plangebiet überspannenden Hochspannungsfreileitung. Mit der Umstellung des Stromkreises „Odenwald Ost“ von 220 kV auf 110 kV wurden Einhaltung großer Schutzabstände hinfällig. Mit dem Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 10.06.2021 wurde aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen beschlossen, das Gebiet vor allem für die Ausweisung notwendiger Neubaugrundstücke zu nutzen und die Gartenflächen auf einen Teilbereich zur bestehenden Wohnbebauung zu begrenzen. Nach Vorprüfungen zur Machbarkeit hinsichtlich der Anpassung an den Regionalplan Südhessen, Abstand zum Naturschutzgebiet „Das große Hörmes“ und einer Schallschutzprüfung, wurden Entwurfsvarianten zur Aufteilung und Ausnutzung des Gebiets ausgearbeitet.

Nach Beratungen im städtischen Fachausschuss wurde der Planentwurf fertiggestellt, er ist Gegenstand des durchzuführenden Planaufstellungsverfahrens.

2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Abbildung 1: Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs



Bildquelle: Geoportal Hessen

Das Plangebiet umfasst Flächen am Messeler Weg im Nordwesten des Stadtgebiets Dieburg. Der Geltungsbereich schließt an das Baugebiet zwischen Darmstädter Straße und Bundesbahn (Bebauungsplan Nr. 20 aus dem Jahr 1976) an. Die Bestandsbebauung bildet die östliche und die südliche Grenze des Plangebiets. Die nördliche Geltungsbereichsgrenze bildet der Messeler Weg mit anliegendem Spielplatz und anschließender Bahnstrecke. Im Westen geht das Plangebiet in die Feldflur über.

Der landwirtschaftlich genutzte Planbereich wird von Nord nach Süd von einer Hochspannungsfreileitung überspannt.

Das Plangebiet ist über den Messeler Weg (Ortsstraße) erschlossen und ist nach Einmündung in den Urberacher Weg in die Darmstädter Straße (L 3094) an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden.

3 Planungserfordernis, Vorgaben, Rahmenbedingungen

3.1 Ziele der Raumordnung

Bauleitpläne sind nach § 1 Absatz 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Stadt Dieburg sind die Ziele der Raumordnung im Regionalplan Südhessen aus dem Jahr 2010 (RPS 2010) festgelegt. Danach liegt der Planbereich im *Vorranggebiet (VRG) Siedlung Bestand*, der Bebauungsplan ist im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Abbildung 2: Regionalplan Südhessen 2010 (unmaßstäblich) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets



3.2 Flächennutzungsplan

Abbildung 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan



Das Entwicklungsgebot des § 8 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist planungsrechtliche Rahmenbedingung.

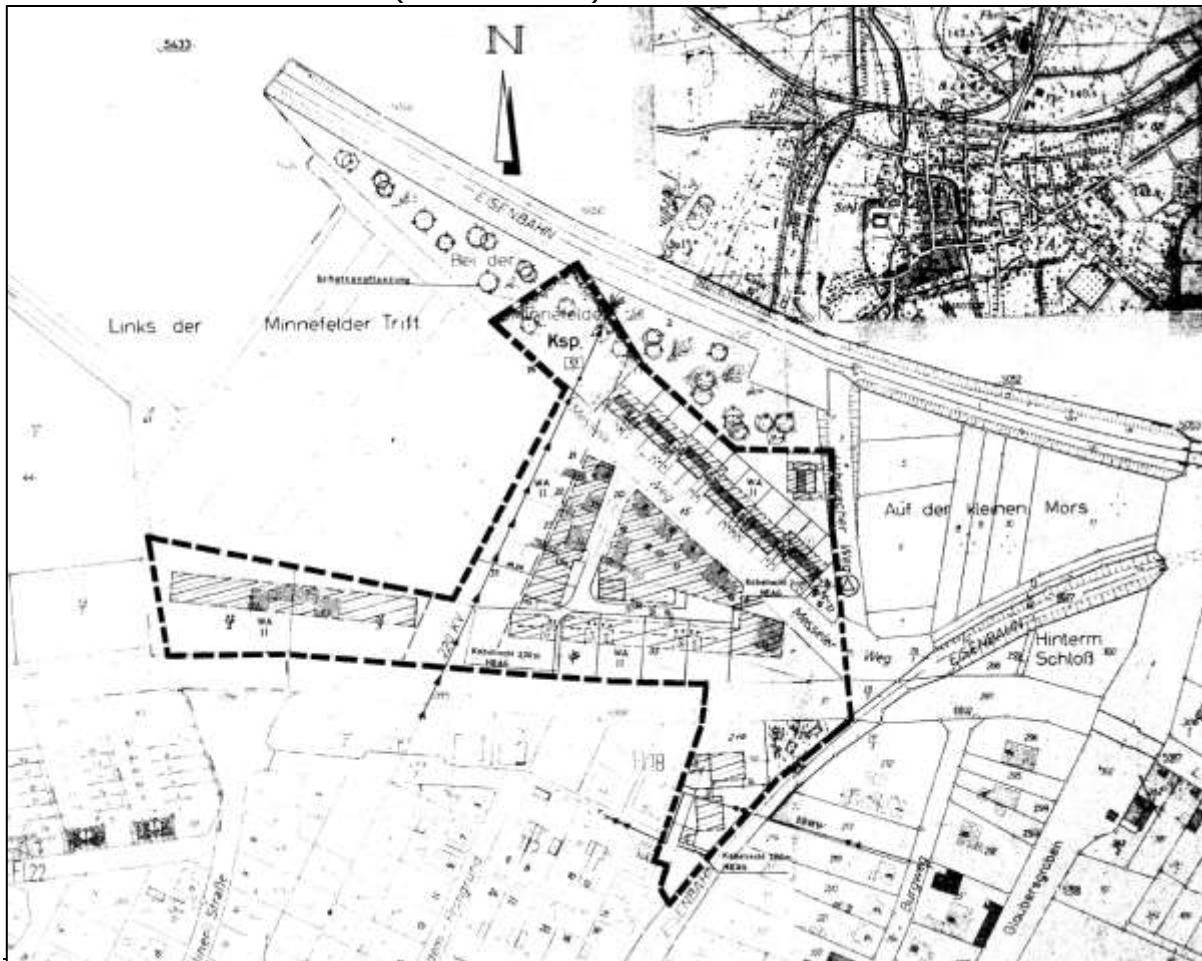
Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Mit der Ausweisung von Wohngebiet und Grünfläche weicht die städtebauliche Zielsetzung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab.

Zur Wahrung des Entwicklungsgebots ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

3.3 Bebauungspläne

Die östlich des Plangebiets bestehende Wohnbebauung und der Kinderspielplatz am Messeler Weg haben den Bebauungsplan „Zwischen Darmstädter Straße und Bundesbahn Nr. 20“ aus dem Jahr 1976 als planungsrechtliche Grundlage. Der Bebauungsplan setzt allgemeines Wohngebiet fest. Mit der Neuausweisung von allgemeinem Wohngebiet und Grünfläche wird die städtebauliche Entwicklung im Einklang mit den bestehenden Bestimmungen und Nutzungen fortgeschrieben.

Abbildung 4: Bebauungsplan „Zwischen Darmstädter Straße und Bundesbahn Nr. 20“ aus dem Jahr 1976 (unmaßstäblich)



4 Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

In Umsetzung von Ziel und Zweck des Bebauungsplanes, Grundstücke für eine Wohnnutzung auszuweisen, wird die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Damit werden die bestehenden Festlegungen im angrenzenden Bestandsquartier fortgeführt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Definitionen

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S. des § 19(3) BauNVO zulässig sind.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S. des § 19(3) BauNVO zulässig sind.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (§ 20(1) BauNVO i.V.m. § 2(6) HBO.

Bauweise

Nur Hausgruppen zulässig,
vorgeschriebene Dachform: Pultdach mit Hauptfirstrichtung,
Dachneigung zwischen 25° und 32°.

Überbaubare Grundstücksflächen

Sie sind definiert durch die Festsetzung von Baugrenzen, ergänzend greifen landesrechtliche Abstandsvorschriften (§ 6 HBO).

Höhe baulicher Anlagen

Maximal zulässige Gebäudeoberkante (Firsthöhe, Attika) in Meter, gemessen über der Mittelachse der nächstliegenden Verkehrsfläche „Fußweg“.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Geschossflächenzahl (GFZ) der maximal zulässigen Gebäudehöhen (Gebäudeoberkante OK_{max}) sowie durch die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (Z). Für die Bemessung der zulässigen Grundflächen gelten die Regelbestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO), hier insbesondere der §§ 19 und 23 BauNVO. Die überbaubaren Flächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Hauptanlagen und die Anlagen nach § 14 BauNVO (untergeordnete Nebenanlagen) zulässig. Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind keine Beschränkungen formuliert. Untergeordnete Nebenanlagen und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind hier zulässig.

In dem Baugebiet sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ausschließlich Hausgruppen zulässig.

4.3 Gestaltung von baulichen Anlagen und Grundstücksfreiflächen

Die Gemeinden sind gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 91 HBO befugt, ergänzend zu den bauplanungsrechtlichen Bestimmungen Festsetzungen nach Bauordnungsrecht zu erlassen. Diese bauordnungsrechtlichen Bestimmungen (Gestaltungssatzung) ergänzen die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise inhaltlich.

Sie dienen der Einbindung des Baugebiets in die gewachsenen Strukturen und der Berücksichtigung naturschutzfachlicher / umweltfachlicher Nachhaltigkeitsaspekte.

Ziel ist die Entwicklung eines energetisch nachhaltigen, homogen gestalteten Quartiers.

Bestimmungen zur Dachneigung und zur Hauptfirstrichtung fördern die Nutzung für Solaranlagen zur Wärme- und Energiegewinnung. Der Einbindung in die umgebenden Siedlungsstrukturen dienen die Regelungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude und zur Freiflächengestaltung.

Die Gestaltungsfestsetzungen unterscheiden zwischen dem Wohngebietsteil des Bebauungsplanes und dem Grünflächenteil (wohnungsferne Hausgärten).

4.4 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zur Erschließung des Gebiets ist der Bau neuer Straßen und Wege erforderlich. Ausgangspunkt ist der Messeler Weg, der als städtische Erschließungsstraße die Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz darstellt.

Vom Messeler Weg aus führt eine Quartiersstraße in südwestlicher Richtung in das Gebiet. Sie schließt mit einer Wendeanlage ab. Von dieser Erschließungsstraße führen Fußwege in die Grundstücksbereiche. Damit wird erreicht, dass innerhalb der bebaubaren Grundstücke das Gebiet autofrei bleibt.

Die Quartiersstraße ist als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ mit einer Gesamtbreite von 5,5 m festgesetzt. Auch wenn die Widmung im Bebauungsplan nicht gleichzusetzen ist mit der Widmung als verkehrsberuhigter Bereich im Sinne der Straßenverkehrsordnung StVO, wird nach den örtlichen Verhältnissen ein anderer Ausbau nicht in Frage kommen.

4.5 Flächen für Stellplätze

Parken wird im Straßenraum nicht möglich sein. Für das Wohngebiet und die Gärten sind Flächen für Stellplätze und Carports (offene Garagen) festgesetzt.

4.6 Grünflächen

In Umsetzung erster Planungsüberlegungen wird im östlichen Gebietsteil eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „wohnungserne Hausgärten“ festgesetzt. Hier sollen Gartenparzellen abgegrenzt werden, die zur privaten Nutzung verpachtet oder verkauft werden sollen.

Westlich des Plangebiets wird der Messeler Weg von Baumreihen gesäumt. Diese Strukturen werden mit der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsgrün aufgegriffen.

4.7 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Aufnahme des Baumbestandes entlang des Messeler Weges in der Grünfläche - Verkehrsgrün wird durch die Festsetzung von Einzelbäumen planungsrechtlich umgesetzt.

Zur Durchgrünung des Gebietes sind entlang der Verkehrsfläche und an den Stellplatzflächen weitere Baumpflanzungen verortet. Freiflächen auf den Baugrundstücken sind gärtnerisch zu gestalten.

4.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Umstellung des Stromkreises „Odenwald Ost“ von 220 kV auf 110 kV geht mit einer Verringerung des notwendigen Abstands zur Stromfreileitung im Planbereich einher. Die Freihaltebereiche müssen für das Stromversorgungsunternehmen zugänglich bleiben. Planungsrechtlich wird die vorbereitet durch die Festsetzung einer Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten. Diese sind durch entsprechende Grundbucheintragungen weiter zu verankern.

4.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung eingeholt. Die Untersuchungsergebnisse zeigen deutliche Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005. In Umsetzung der Untersuchungsergebnisse werden zum

Schutz vor Lärmeinwirkungen aus dem Verkehr für Neubauvorhaben passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die als textliche Festsetzungen aufgenommen sind.

Die Maßnahmen umfassen Anforderungen an Außenbauteile für ruhebedürftige Räume und den Einbau von Schallschutzfenstern (z.B. „Nürnberger Fenster“) für in der Nacht zum Schlafen genutzte Räume.

5 Verfahren

Mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB), der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und der Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) wird das förmliche Beteiligungsverfahren aufgenommen. Diese frühzeitigen Beteiligungen dienen der Identifikation der jeweiligen Belange und der Zusammenführung weiter erforderlicher Informationen für die Planung sowie als Grundlage zur Festlegung der für das Planungsverfahren etwa notwendigen Untersuchungen und Bearbeitungen. Stellungnahmen und Rückmeldungen aus den Beteiligungen fließen in die weiteren Planbearbeitungen ein.

6 Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange

6.1 Wasserwirtschaft, Altflächen, Erschließung

6.1.1 Gewässerschutz

Gewässer, Grundwasser

Oberflächengewässer und deren Uferbereiche sind von der Planung nicht betroffen.

Überschwemmungsgebiete oder von Überflutung potenziell betroffene Gebiete sind nicht betroffen, der Planbereich liegt nach dem Informationssystem des Landes Hessen (HWRM-Vierer) außerhalb von Gefahrenbereichen für ein 100-jähriges Hochwasser (HQ₁₀₀) noch für darüber hinaus denkbare Ereignisse (HQ_{extrem}). Auch Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind nicht dargestellt.

Das Plangebiet liegt in der weiteren Schutzzone (Zone IIIB) des in der Ausweisung befindlichen Trinkwasserschutzgebiets Brunnen I-XIII des Zweckverbands Dieburg.

6.1.2 Altflächen, Bodenschutz

Altflächen, Nachsorgender Bodenschutz:

Hinweise auf Altflächen liegen nicht vor.

Vorsorgender Bodenschutz:

Dem vorsorgenden Bodenschutz, also der Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in das Schutzgut Boden, kommt durch die Implementierung in das Baugesetzbuch (§ 1a BauGB - ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) in Form einer Abwägungsdirektive ein hoher Stellenwert zu.

Abgeleitet aus der Bodenschutzklausel sind vorrangig zusätzliche Flächeninanspruchnahmen möglichst zu verringern. Instrumente dafür sind Maßnahmen der Innenentwicklung (Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen) und die Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß.

Vorsorgender Bodenschutz umfasst im Wesentlichen

- die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,
- den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur,
- einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch eine Begrenzung der Flächeninanspruchnahme auf das notwendige Maß.

Im Bebauungsplan werden bodenbezogene Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen getroffen (Festsetzung GRZ, Vorgaben zu Flächenbefestigungen, Festsetzung von Grünflächen und Anpflanzungen).

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Belange des Bodenschutzes ihrer Bedeutung entsprechend untersucht.

Auf der Ausführungsebene können Veränderungen der Bodenstruktur im Zuge der Baumaßnahmen gemindert werden. Beispielhaft wird hier auf das Infoblatt „*Boden - mehr als Baugrund*“ des Hess. Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz hingewiesen. Ergänzend wird auf das Infoblatt „*Bodenschutz für Bauausführende*“ verwiesen.

6.1.3 Erschließung

Für die Erschließung des Gebiets müssen die entsprechenden Anlagen und Einrichtungen hergestellt werden. Hierbei wird beim Stand des Vorentwurfs davon ausgegangen, dass die Erschließung durch Verlängerung der bestehenden Leitungsnetze erfolgen kann und sichergestellt ist, vertiefende Aussagen dazu liegen zum Stand des Planvorentwurfs noch nicht vor. Weitergehende Prüfungen zur Erschließung werden unter Einbeziehung der entsprechenden, fachbezogenen Stellungnahmen zur Entwurfs offenlage durchgeführt.

6.2 Verkehr

Für die verkehrliche Erschließung ist der Neubau einer Wohnstraße im niveaugleichen Ausbau als (verkehrsberuhigter Bereich) vorgesehen. Von dieser Straße zweigen Fußwege in die einzelnen Baufelder ab, so dass diese frei von Fahrzeugen bleiben. Notwendige Stellplätze liegen an der Wohnstraße an. Über den Messeler Weg ist das Quartier an die städtischen und regionalen Verkehrsachsen angebunden.

Für Verbindungen im öffentlichen Verkehr sind die nächstliegenden Stationen / Haltestellen Dieburg Bahnhof (ca. 800 m Fußweg) und Landratsamt in der Albinstraße (ca. 750 m Fußweg).

6.3 Immissionsschutz

Im Vorfeld des Planungsverfahrens wurde zur Klärung immissionsschutzfachlicher Belange eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Ziel der schalltechnischen Untersuchung ist es, die Immissionssituation durch Verkehrslärm aus der vorhandenen Landesstraße (L 3094, Darmstädter Straße) und der Bahnstrecke 3557 zu ermitteln. Die Landesstraße verläuft als Innerortsstraße in einem Abstand von ca. 40 m zur südlichen Plangebietsgrenze, die Bahnlinie in einem Abstand von ca. 60 m zur nördlichen Plangebietsgrenze. Die Immissionssituation war mit den schalltechnischen Orientierungswerten gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 zu vergleichen. Darauf aufbauend wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel als Grundlage zum Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm bestimmt

und die Immissionssituation hinsichtlich der möglichen Gebietsnutzungen als Allgemeines Wohngebiet bzw. als Kleingärten zu bewertet.

Die schalltechnischen Untersuchungen haben aufgezeigt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeines Wohngebiet und Kleingartengebiet am Tag um maximal 12 dB(A) überschritten werde. In der Nacht werden die schalltechnischen Orientierungswerte für das allgemeine Wohngebiet um maximal 23 dB(A) überschritten, für Kleingartengebiet um maximal 13 dB(A). Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden damit im gesamten Plangebiet in allen Geschossebenen, insbesondere im Nachtzeitraum, bei einer Gebietsausweisung als Allgemeines Wohngebiet, deutlich überschritten.

Durch eine Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie könnten Pegelminderungen um bis zu maximal 7 dB(A) erreicht werden (Annahme: Lärmschutzwand mit 4 m Höhe auf einer Länge von 115 m). Eine Schallschutzwand lässt sich nicht mit einem wirtschaftlich vertretbaren Aufwand bauen. Zur Berücksichtigung der fachlichen Anforderungen sind im Bebauungsplan die Baufenster so angeordnet, dass die Grundstücksfreiflächen in die Gebäudereihen eingebettet sind und damit von Geräuschen abgeschirmt werden. Zur Gewährleistung der Wohnruhe ist er bauliche Schallschutz entsprechend der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der Gebäudeplanung nachzuweisen, ergänzend sind für nachts zum Schlafen genutzte Räume Fenster mit schallgedämmten Lüftungselementen einzubauen, wenn der Außengeräuschpegel 50 dB(A) oder mehr beträgt.

Die Deutsche Bahn (DB) plant entlang der Bahnstrecke Darmstadt – Babenhausen in Dieburg Lärmsanierungsmaßnahmen (z.B. in Form von Lärmschutzwänden) umzusetzen. Inwieweit der Geltungsbereich des Geltungsbereichs hiervon betroffen sein könnte, ist noch nicht bekannt. Erkenntnisse aus Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden in die Planung aufgenommen und erforderlichenfalls ergänzende Immissionsberechnungen veranlasst.

6.4 Umwelt- und Naturschutz, Landschaftspflege

Die Planung bereitet kein Projekt vor, für das die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorgeschrieben ist.

FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete oder Landschaftsschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. In ca. 255 m Entfernung (nächstgelegener Punkt) befindet sich das Naturschutzgebiet „Das große Hörmes bei Dieburg. Zweck der Unterschutzstellung ist es, den aus Nass-, Streu- und Mähwiesen, Gehölzen sowie Röhricht- und Seggenbeständen bestehenden Bereich als Lebensraum für eine Vielzahl bestandsgefährdeter Pflanzen- und Tierarten zu erhalten (vgl. Schutzgebietsverordnung vom 04.02.1985). Ein vorgegebener Mindestabstand, der zwischen Bebauung und Naturschutzgebiet eingehalten werden muss, ist nicht vorgeschrieben. Die landwirtschaftlichen genutzten Flächen des Plangebiets stehen in keinem erkennbaren Zusammenhang zu den in der Schutzgebietsverordnung genannten Lebensraumtypen. Für das Planungsverfahren nennt die Naturschutzbehörde des Landkreises in einer ersten Einschätzung vom 30.06.2020 als Anforderung die Abarbeitung der Eingriffsregelung und der Artenschutzbelange (Feldvogelarten und evtl. Zauneidechse).

Umweltbericht, Eingriffsregelung und die Bearbeitung der Artenschutzbelange werden an Fachbüros beauftragt, die Bearbeitung erfolgt vor Durchführung der Entwurfsoffenlage unter Einbeziehung der bis dahin vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen.

7 Bodenordnung, städtebauliche Daten

Die Flächenbilanz des Plangebiets (Flächenermittlung aus der CAD des Bebauungsplanes) ergibt folgende Gliederung und Aufteilung zu den jeweiligen Teilflächen:

Teilfläche	Zuordnung BauGB	Fläche	
		Fläche in ca. qm	Anteil
WA (Grundstücksflächen)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1	4.211	54 %
Flächen für Stellplätze/ Garagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4	1.003	13 %
Verkehrsfläche - Verkehrsberuhigter Bereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11	818	10 %
Verkehrsfläche - Fußwege	§ 9 Abs. 1 Nr. 11	433	6 %
Grünfläche - Verkehrsgrün	§ 9 Abs. 1 Nr. 15	1.199	15 %
Grünfläche - Gärten	§ 9 Abs. 1 Nr. 15	154	2 %
Gesamt		7.818	100 %

Die für die Verwirklichung des Vorhabens erforderlichen Grundstücke sind Eigentum der Stadt Dieburg. Die Neueinteilung der Grundstücke kann durch Neuvermessung erfolgen, bodenordnende Verfahren im Sinne des Baugesetzbuchs sind voraussichtlich nicht erforderlich.

Im Bebauungsplan sind für die Hausgruppenbebauung 25 Grundstücke dargestellt. In der Umsetzung des Planes ergibt sich bei 1 Wohnung pro Grundstück eine Siedlungsdichte von 32 Wohnungen pro Hektar.