



Stadt Dieburg

Bebauungsplan Nr. 99 „Wohngebiet und Gärten am Messeler Weg“

Planstand: Vorentwurf, 07/2024

Textliche Festsetzungen

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB),

Baunutzungsverordnung (BauNVO),

Planzeichenverordnung (PlanzVO),

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG),

Hessisches Wassergesetz (HWG),

Hessische Bauordnung (HBO)

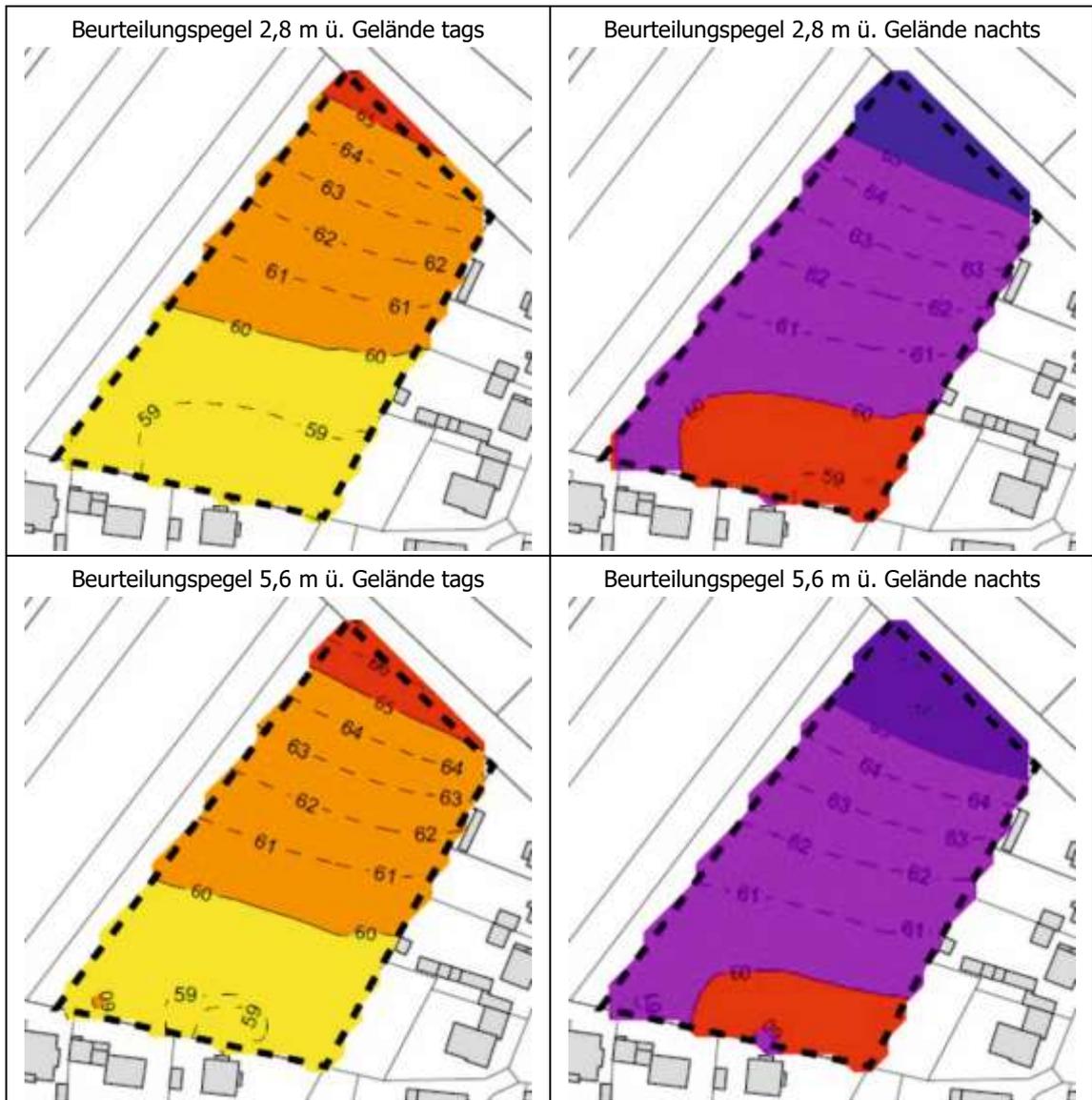
in der bei der maßgeblichen Auslegung des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)
Die Art der baulichen Nutzung ist als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.
2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)
 - 2.1 Als zulässige Gebäudeoberkante gilt das Maß vom unteren Bezugspunkt bis zum oberen Dachabschluss (First). Solaranlagen zur Brauchwassererwärmung und Photovoltaikanlagen bleiben bei der Bemessung der zulässigen Gebäudehöhe unberücksichtigt. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 11,5 m, bemessen über der Mittelachse der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußweg“ an der Grundstücksmittle.
 - 2.2 Für die Bauweise sind Hausgruppen zur Bebauung mit Reihenhäusern festgesetzt.

- 2.3 Stellplätze und Garagen sind auf den Baugrundstücken unzulässig. Erforderliche Stellplätze sind in den zugeordneten Flächen für Stellplätze anzulegen.
3. Grünflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 15 BauGB)
- 3.1 Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung wohnungsnaher Hausgärten ist je Gartengrundstück der Bau einer Gerätehütte zulässig. Die Grundfläche der Gebäude darf höchstens 5 qm betragen, die Firsthöhe, gemessen ab Oberkante Fußboden, darf nicht mehr als 2,15 m betragen.
Die Grundstücke sind gärtnerisch zu bewirtschaften und zu bepflanzen. Die Bepflanzung soll vorwiegend aus Nutz- und Zuchtpflanzen bestehen.
- 3.2 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün ist naturnah mit Einpflanzen und standortgerechten Stauden zu gestalten.
4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 4.1 Hofflächen, Terrassen, PKW-Stellplätze sowie private Verkehrsflächen (Wege auf dem Grundstück, Zufahrten von Garagen und Stellplätzen) sind in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen.
- 4.2 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 (Schutzvlies, Folie oder vergleichbares).
- 4.3 Für Anpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte Bäume, Sträucher und Ansaaten zulässig.
5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 i.V.m. Nr. 21 BauGB)
- 5.1 Für die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches bestehende 110-kV-Freileitung wird zugunsten des Stromversorgungsunternehmens ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Die im Bebauungsplan dargestellte Führung kann Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Bestand aufweisen. Die tatsächliche Lage und somit auch die Leitungsrechte ergeben sich allein aus der Örtlichkeit.
6. Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
Notwendige Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zu errichten. Als Stellplätze gelten offene Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carpools). Garagen sind unzulässig.
7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB)
- 7.1 Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume zum Schutz vor Außenlärm so auszuführen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ (Januar 2018) eingehalten werden. Maßgebend für die Feststellung des maßgeblichen Außenlärmpegels sind die nachstehenden Abbildungen. Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich aus den zugeordneten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-1 unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten entsprechend Abschnitt 7 DIN 4109-1.



7.2 Für in der Nacht zum Schlafen genutzte Räume sind ab einem Außengeräuschpegel von 50 db(A) Fenster mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen (Schalldämmlüfter oder gleichwertig) einzubauen.

8. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen
(§ 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB)

- 8.1 Für die als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Plangebietsteile gilt:
Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu begrünen.
- 8.2 Je Planzeichen ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (mind. 3xv, StU 14-18).

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

Teil I: Gestaltungsfestsetzungen für das Allgemeine Wohngebiet

§ 1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

- (1) Zulässig sind geneigte Dächer als Pultdach mit einer Neigung von mindestens 25° bis maximal 32°.
- (2) Für Dacheindeckungen sind ausschließlich harte Materialien dunkler Farbe oder Gründächer 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.

§ 2 Gestaltung von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

- (1) Es sind ausschließlich offene Einfriedungen als Holzlattenzäune, Maschendraht- oder Stabgitterzäune ohne Kunststoffverkleidungen oder Kunststoffeinflechtungen zulässig. Zulässig ist die Begrünung mit Kletterpflanzen und die Hinterpflanzung mit einheimischen Laubsträuchern oder mit Obststräuchern. Als offene Einfriedungen gelten auch Laubstrauchhecken. Insbesondere unzulässig sind geschlossene Einfriedungen als Mauern oder Gabionen.
Die Höhe von Einfriedungen beträgt straßenseitig, d.h. zu den im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußweg“, maximal 0,80 m, gemessen ab Oberkante Straßenbelag. Im Übrigen sind Einfriedungen bis 1,50 m Höhe zulässig, gemessen ab Geländeoberfläche.
Einfriedungen müssen einen Bodenabstand von mindestens 0,10 m einhalten, Mauersockel sind unzulässig.

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

- (1) Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch mit Anpflanzungen zu gestalten. Unzulässig sind Schottergärten und vergleichbare Freiflächengestaltungen auf Untergrundabdichtungen (Schutzvlies, Folie oder vergleichbares).
- (2) Mülltonnen dürfen, außer zum Zweck der Leerung am Abholungstag, nicht im öffentlichen Straßenraum abgestellt werden. Sofern eine Unterbringung im Gebäude oder auf straßenabgewandten Grundstücksteilen nicht möglich ist, sind die Mülltonnen einzuhausen oder einzugrünen. Die Einhausungen sind in Anpassung an die Hauptgebäude zu gestalten.

Teil II: Gestaltungsfestsetzungen für die Grünfläche - Wohnungsferne Hausgärten

§ 4 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Gerätehütten sind in Holzbauweise auszuführen.

Ein Anstrich der Außenwände ist nur mit natürlich wirkenden, matten Lasuren und Farben zulässig (braun, grün).

§ 5 Gestaltung von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

- (1) Es sind ausschließlich offene Einfriedungen als Holzlattenzäune, Maschendraht- oder Stabgitterzäune ohne Kunststoffverkleidungen oder Kunststoffeinflechtungen zulässig. Zulässig ist die Begrünung mit Kletterpflanzen und die Hinterpflanzung mit einheimischen Laubsträuchern oder mit Obststräuchern. Als offene Einfriedungen gelten auch Laubstrauchhecken. Insbesondere unzulässig sind geschlossene Einfriedungen als Mauern oder Gabionen.

Die Höhe gebauter Einfriedungen beträgt maximal 1,50 m, Hecken dürfen bis 2 m hoch sein.

Teil III: Stellplätze

§ 6 Garagen und Stellplätze (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

- (1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Dieburg in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- (2) Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist die Errichtung von Garagen unzulässig. Stellplätze sind als offene Parkplätze oder als überdachte Stellplätze ohne feste Außenwände (Carports) zu gestalten
- (3) Der erforderliche zweite Stellplatz kann als „gefangener Stellplatz“ nachgewiesen werden.

Teil IV: Ausnahmen, Abweichungen

§ 7 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 Kreisausschuss 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 Gebietsteilen 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 (KrWG) 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 Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (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 anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Dieburg und Wetzlar, Juli 2024

Planbearbeitung:



KuBuS planung gmbh & co.kg
Altenberger Straße 5
35576 Wetzlar