

# STADT DIEBURG

## BEBAUUNGSPLAN NR. 60 "LINKS DES HERRNWEGES"

### Zeichenerklärung

#### Festsetzungen

-  Öffentliche Verkehrsfläche
-  Öffentliche Verkehrsfläche - Parkplatz
-  Öffentliche Verkehrsfläche - Fuß-/Radweg
-  Überbaubare Grundstücksfläche
-  Nicht überbaubare Grundstücksfläche
-  Baugrenze
-  Fläche für den Gemeinbedarf - Kindergärten
-  Öffentliche Grünfläche - Park/Kinderspielfeld
-  Öffentliche Grünfläche - Baumhecke mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
-  Öffentliche Grünfläche - Kräutersaum
-  Fläche für Leitungsrecht zugunsten der Stadt Dieburg
-  Nummer des Plangebietes
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Sichtflächicht
-  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Feuchtwiese
- Hinweis**
-  Möglicher Standort eines Einzelbaums
-  Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den Bebauungsplan mit Landschaftsplan Nr. 50 „Bei der Limbachsruhe“ in allen seinen Festsetzungen.

### Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

#### Gebiet 1

##### Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Grundflächenzahl: 0,4  
Geschossflächenzahl: 0,8

Zahl der Vollgeschosse: maximal 2

##### Offene Bauweise

Die Firsthöhe beträgt bei Gebäuden mit einem Vollgeschoß mindestens 10,5 m, bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen maximal 12,5 m - jeweils bezogen auf die Oberkante Straße der angrenzenden Verkehrsfläche. Die Lage des Straßenbezugspunktes wird für jedes Grundstück in der Mitte der jeweiligen straßenseitigen Grundstücksgrenze festgesetzt.

Für Gebäude, die auf unmittelbar an die Aubergenviller Allee angrenzenden Grundstücken errichtet werden, sind in allen der Aubergenviller Allee zugewandten Gebäudeseiten Fenster der Sichtschutzklasse 3 zu verwenden. Es sind nur Fenster zulässig, die auch in geschlossenem Zustand eine ausreichende Belüftung der dahinterliegenden Räume zulassen.

Es ist unzulässig, Grundwasser über Drainagen dem öffentlichen Kanalnnetz zuzuführen.

#### Gebiet 2

##### Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Grundflächenzahl: 0,4  
Geschossflächenzahl: 0,8

Zahl der Vollgeschosse: 2 zwingend

Offene Bauweise; es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die Firsthöhe beträgt maximal 12,5 m - bezogen auf Oberkante Straße der angrenzenden Verkehrsfläche. Die Lage des Straßenbezugspunktes wird für jedes Grundstück in der Mitte der jeweiligen straßenseitigen Grundstücksgrenze festgesetzt.

Für Gebäude, die auf unmittelbar an die Aubergenviller Allee angrenzenden Grundstücken errichtet werden, sind in allen der Aubergenviller Allee zugewandten Gebäudeseiten Fenster der Sichtschutzklasse 3 zu verwenden. Es sind nur Fenster zulässig, die auch in geschlossenem Zustand eine ausreichende Belüftung der dahinterliegenden Räume zulassen.

Es ist unzulässig, Grundwasser über Drainagen dem öffentlichen Kanalnnetz zuzuführen.

#### Gebiet 1 und 2

##### Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ab 5,0 m - gemessen von der Straßenbegrenzungslinie - in einer Tiefe von maximal 10,0 m zulässig. Die Anlage von Stellplätzen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist nur in einer Tiefe von maximal 5,0 m - gemessen von der Straßenbegrenzungslinie - zulässig.

#### Fläche für den Gemeinbedarf - Kindergärten

Grundflächenzahl: 0,4

Es ist unzulässig, Grundwasser über Drainagen dem öffentlichen Kanalnnetz zuzuführen.

#### Öffentliche Grünfläche - Park

Mindestens 85 % der als öffentliche Grünfläche - Park festgesetzten Fläche sind als Grünfläche anzulegen und im Bestand zu erhalten. Mindestens 25 % dieser Grünfläche sind mit Gehölzen der Auswahlliste I zu bepflanzen. Dabei sind Sträucher und Bäume in größeren Gruppen zu pflanzen. Die Pflanzung von Einzelbäumen ist ebenfalls zulässig. Auf der übrigen Grünfläche ist eine Ansaat mit einer standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischung vorzunehmen. Die Pflege ist auf eine maximal dreimalige Mahd pro Jahr zu beschränken. Das Mahdgut ist abzutransportieren.

Innerhalb der im Plan festgesetzten öffentlichen Grünfläche - Park dürfen Wege ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden.

#### Auswahlliste I:

- |                    |   |                       |
|--------------------|---|-----------------------|
| Acer campestre     | - | Feldahorn             |
| Acer platanoides   | - | Spitzahorn            |
| Carpinus betulus   | - | Hainbuche             |
| Cornus sanguinea   | - | Hortensie             |
| Corylus avellana   | - | Hasselnuß             |
| Euonymus europæa   | - | Pfaffenhütchen        |
| Fraxinus excelsior | - | Esche                 |
| Juglans regia      | - | Walnuß                |
| Ligustrum vulgare  | - | Liguster              |
| Lonicera xylosteum | - | Gemeine Heckenkirsche |
| Malus silvestris   | - | Holzappel             |
| Prunus spinosa     | - | Vogelkirsche          |
| Quercus petraea    | - | Traubeneiche          |
| Rhamnus frangula   | - | Faulbaum              |
| Salix alba         | - | Silber-Weide          |
| Sambucus nigra     | - | Schwarzer Holunder    |
| Sorbus aucuparia   | - | Eberesche             |
| Tilia cordata      | - | Winterlinde           |
| Viburnum lantana   | - | Wolliger Schneeball   |

#### Öffentliche Grünfläche - Kinderspielfeld

Mindestens 90 % der im Plan festgesetzten öffentlichen Grünfläche - Kinderspielfeld, die nicht für Spielgeräte benötigt werden, sind als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. 20 % davon sind mit Gehölzen der Auswahlliste II zu bepflanzen.

#### Auswahlliste II:

- |                    |   |                  |
|--------------------|---|------------------|
| Acer campestre     | - | Feld-Ahorn       |
| Carpinus betulus   | - | Hainbuche        |
| Corylus avellana   | - | Waldhassel       |
| Fraxinus ornus     | - | Blumen-Esche     |
| Malus sylvestris   | - | Holzappel        |
| Syringa vulgaris   | - | Gemeiner Flieder |
| Weigelia florida   | - | Weigelie         |
| Salix caprea 'Mas' | - | Kätzchen-Weide   |
| Tilia cordata      | - | Winter-Linde     |

#### Öffentliche Grünfläche - Baumhecke mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der Fläche ist die vorhandene Baumhecke zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Bäume und Sträucher der gleichen Art zu ersetzen. Der vorhandene Kräutersaum im südlichen Bereich ist durch eine einmalige Mahd im Jahr zu pflegen und im Bestand zu erhalten. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Ablagerungen, Aufschüttungen sowie Bodenversiegelungen und -abtragungen sind unzulässig.

Ausgenommen von den Festsetzungen zur Bepflanzung und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein maximal 3 m breiter Bereich zwischen Herrnweg und der öffentlichen Grünfläche - Park / Kinderspielfeld, in dem die Anlage eines Verbindungsweges in wasserundurchlässigem Ausbau zulässig ist.

#### Öffentliche Verkehrsfläche

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche, die in Verlängerung der Aubergenviller Allee festgesetzt ist, ist eine Allee bestehend aus mindestens 9 Einzelbäumen, anzupflanzen.

#### Öffentliche Verkehrsfläche - Parkplatz

Je 4 Parkplätze ist mindestens ein standortgerechter Einzelbaum anzupflanzen und zu erhalten.

#### Öffentliche Verkehrsfläche - Fuß- / Radweg

Die als öffentliche Verkehrsfläche - Fuß- / Radweg festgesetzten Flächen dürfen ausschließlich mit wasserundurchlässigen Materialien befestigt werden.

#### Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Sichtflächicht

Innerhalb der Fläche ist eine Sichtflächicht anzulegen und im Bestand zu erhalten. Bodenverdichtungen, -versiegelungen und -aufschüttungen sowie die Verwendung von Pestiziden und Düngemitteln sind unzulässig.

#### Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Feuchtwiese

Innerhalb dieser Fläche ist eine Wiesenvegetation anzulegen und im Bestand zu erhalten. Die Fläche ist durch eine maximal zweimalige Mahd pro Jahr zu pflegen. Die 1. Mahd darf dabei nicht vor dem 15.06. des Jahres erfolgen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Ablagerungen, Aufschüttungen, Bodenversiegelungen sowie der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden sind unzulässig.

### Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 HBO

#### Gebiet 1

##### Dachneigung

Bei der Errichtung von Satteldächern sind nur Dachneigungen von 38° bis 45° zulässig.

##### Höhe traufseitiger Außenwände

Die Höhe traufseitiger Außenwände beträgt bei Gebäuden mit einem Vollgeschoß mindestens 4,0 m, bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen maximal 6,5 m - jeweils bezogen auf Oberkante Straße der angrenzenden Verkehrsfläche. Die Lage des Straßenbezugspunktes wird für jedes Grundstück in der Mitte der jeweiligen straßenseitigen Grundstücksgrenze festgesetzt.

#### Gebiet 2

##### Dachneigung

Bei der Errichtung von Satteldächern sind nur Dachneigungen von 40° bis 45° zulässig.

##### Höhe traufseitiger Außenwände

Die Höhe traufseitiger Außenwände beträgt max. 6,5 m - bezogen auf Oberkante Straße der angrenzenden Verkehrsfläche. Die Lage des Straßenbezugspunktes wird für jedes Grundstück in der Mitte der jeweiligen straßenseitigen Grundstücksgrenze festgesetzt.

#### Gebiet 1 und 2

##### Dachform

Es sind nur Satteldächer zulässig. Garagen dürfen - auch mit Flachdach - errichtet werden.

##### Dacheindeckung

Bei geneigten Dachflächen sind als Dacheindeckung sind nur rote bis braune Dachziegel, -platten oder -steine zulässig. Ausgenommen hiervon sind Solaranlagen.

##### Dachbegrünung

Werden oberirdische Garagen mit Flachdach errichtet, so ist auf diesen Dachflächen eine ständige Vegetationsdecke anzulegen und zu unterhalten.

##### Grundstücksfreiflächen

Mindestens 40 % der Baugrundstücke in den Gebieten 1 und 2 sind als Grünflächen anzulegen und - soweit nicht bereits vorhanden - mit einer mindestens 20 %igen Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern zu versehen. Der Baumanteil an dieser im Bestand zu erhaltenden Anpflanzungen darf 20 % nicht unterschreiten, wobei pro Baum eine Fläche von 10 m² und pro Strauch eine Fläche von 2 m² für die Bemessung anzurechnen ist. Mindestens 80 % der Baum- und Strauchpflanzungen sind unter ausschließlicher Verwendung der in der nachfolgenden Auswahlliste III aufgeführten Arten anzulegen. Pro Baugrundstück sind mindestens 5 verschiedene Arten zu verwenden. Die Anrechnung begrünter Stellplätze (Rosenplaster, Rosenhirsene o.ä.) auf diese Grünfläche ist unzulässig.

#### Auswahlliste III:

- |                    |   |                       |
|--------------------|---|-----------------------|
| Acer campestre     | - | Feldahorn             |
| Acer platanoides   | - | Spitzahorn            |
| Carpinus betulus   | - | Hainbuche             |
| Cornus sanguinea   | - | Hortensie             |
| Corylus avellana   | - | Hasselnuß             |
| Euonymus europæa   | - | Pfaffenhütchen        |
| Fraxinus excelsior | - | Esche                 |
| Ligustrum vulgare  | - | Liguster              |
| Lonicera xylosteum | - | Gemeine Heckenkirsche |
| Malus silvestris   | - | Holzappel             |
| Prunus avium       | - | Vogelkirsche          |
| Prunus spinosa     | - | Schlehe               |
| Rhamnus frangula   | - | Faulbaum              |
| Sambucus nigra     | - | Schwarzer Holunder    |
| Sorbus aucuparia   | - | Eberesche             |
| Tilia cordata      | - | Winterlinde           |
| Viburnum lantana   | - | Wolliger Schneeball   |

sowie regionaltypische hochstämmige Obstbäume

#### Regenwasserernutzung

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und zu verwenden.

#### Verwendung von Bodenaushub

Der bei der Durchführung von Bauvorhaben anfallende Bodenaushub ist in dem Umfang auf den Baugrundstücken zu verwenden, als daß deren Niveau die selbe Geländehöhe aufweist wie die Straßenoberkante der an das jeweilige Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Dabei wird die Straßenoberkante als Geländeoberkante gemäß § 2 Abs. 4 HBO festgesetzt. Die Verwendung von Bodenaushub innerhalb der Grundstücke, die unmittelbar an die öffentliche Grünfläche - Baumhecke mit Bindungen für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen angrenzen, ist innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, die zwischen den jeweiligen rückwärtigen Baugrenzen dieser Grundstücke und der öffentlichen Grünfläche - Baumhecke mit Bindungen für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen liegen, nur in dem Umfang zulässig, als daß Aufschüttungen nicht über das derzeit vorhandene Niveau innerhalb der öffentlichen Grünfläche - Baumhecke mit Bindungen für Bepflanzung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen hinausgehen. Die Verwendung von Bodenaushub innerhalb der Grundstücke, die unmittelbar an die Parzellen Flur 22 Nr. 173 und 463 sowie Flur 16 Nr. 288 - 299, 398 sowie an die südlichen Teilflächen der Parzelle Flur 16 Nr. 6 angrenzen, ist innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, die zwischen den jeweiligen rückwärtigen Baugrenzen dieser Grundstücke und den Parzellen Flur 22 Nr. 173 und 463 bzw. den Parzellen Flur 16 Nr. 288 - 299, 398 sowie an die südlichen Teilflächen der Parzelle Flur 16 Nr. 6 liegen, nur in dem Umfang zulässig, als daß Aufschüttungen nicht über das derzeit vorhandene Niveau innerhalb der öffentlichen Grünfläche - Baumhecke mit Bindungen für Bepflanzung hinausgehen. Die Verwendung von Bodenaushub innerhalb der Grundstücke, die unmittelbar an die öffentliche Grünfläche - Park / Kinderspielfeld angrenzen, ist innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die zwischen den jeweiligen rückwärtigen Baugrenzen dieser Grundstücke und der öffentlichen Grünfläche - Park / Kinderspielfeld angrenzen, nur in dem Umfang zulässig, als daß Aufschüttungen nicht über das Geländehöhe innerhalb der öffentlichen Grünfläche - Park / Kinderspielfeld hinausgehen.

#### Öffentliche Grünfläche - Kinderspielfeld

Der innerhalb dieser Flächen zu errichtende Kinderspielfeld ist gegen angrenzende Nutzungen einzufrieden.

#### Zuordnung gemäß § 8a BNatSchG

Die Festsetzungen zur Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Sichtflächicht und Feuchtwiese sowie die Festsetzung zur öffentlichen Grünfläche - Park/Kinderspielfeld werden zu 72 % den innerhalb der Parzellen Flur 16 Nr. 158/1 bis 172, 182/4 sowie Nr. 6 und 7 (jeweils teilweise) ausgewiesenen Baulichen als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zugerechnet.

#### Hinweise

Für die im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzten Baumpflanzungen wird die Verwendung der in der nachfolgenden Auswahlliste IV aufgeführten Arten empfohlen.

#### Auswahlliste IV:

- |                                  |   |                            |
|----------------------------------|---|----------------------------|
| Acer platanoides 'Emerald Queen' | - | Spitzahorn 'Emerald Queen' |
| Corylus colurna                  | - | Bornhassel                 |
| Tilia cordata 'Greenspire'       | - | Winterlinde 'Greenspire'   |

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen müssen Bäume einen Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungsleitungen erhalten. Bei Unterschreitung dieses Mindestabstandes sind entsprechende Schutzmaßnahmen erforderlich.

Es wird empfohlen, unterirdische Bauwerke als Wannen auszubilden oder mit druckwasserhaltenden Dichtungen zu sichern.

Es sind ausreichend frostsichere Gründungen vorzusehen, da die im Plangebiet anzutreffenden Bodenarten in die Frostempfindlichkeitsklasse: F3 einzuordnen sind.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind je nach Bauklasse mit Frostschutzschichten und Pflanzensicherungen zu versehen.

Das Plangebiet liegt in der Zone II B eines vorgeschlagenen Wasserschutzgebietes für die Brunnen des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk Dieburg.

Für die Genehmigung der jeweiligen Entwässerungsplanung ist ein Nachweis über die entsprechenden Grundwasserhöhen zu führen.

### Verfahrensvermerke

#### Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 21.04.1997 bis 23.05.1997

#### Beschluß

Als Sitzung gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 25.09.1997

21. April 1998

Datum

#### Prüfung des Katasterstandes

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 29.1.97 übereinstimmen.



20. Aug. 1997

Datum

#### Inkrafttreten

Nach Bekanntmachung in Kraft getreten am 20. April 1998

Datum

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986, BGBl. I S. 2253

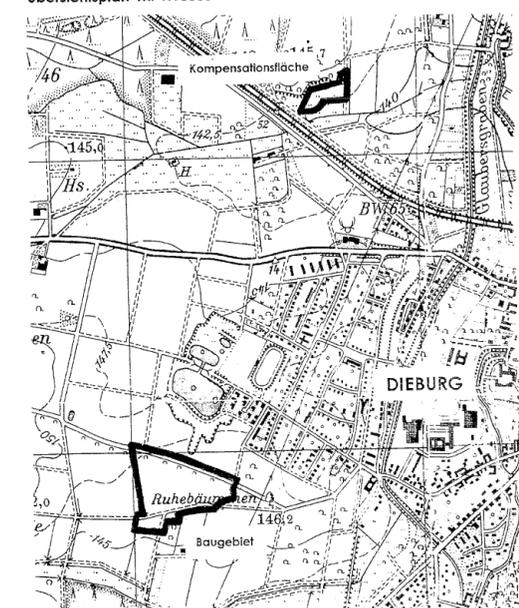
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, BGBl. I S. 132

Gesetz zur Bereicherung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionsbereicherungs- und Wohnbaulandgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993, BGBl. I S. 466

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. November 1992, GVBl. I S. 334

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Dezember 1993, GVBl. I S. 655, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Änderung des hessischen Naturschutzrechtes vom 19. Dezember 1994, GVBl. I S. 775

### Übersichtsplan M. 1:10000



<b>PLANUNGSBÜRO</b> <b>FÜR STÄDTEBAU</b> Dipl.-Ing. ARCH. J. BÄCKEN Dipl.-Ing. H. HEJTMANN Dipl.-Ing. E. BAUER <b>GROSS-ZIMMERN</b> <b>IM RAUHEN SEE 1</b> <b>TEL. 06071 49333</b>	<b>STADT DIEBURG</b>
	<b>BEBAUUNGSPLAN NR. 60</b> <b>"LINKS DES HERRNWEGES"</b>
MASSTAB 1:1000 AUFR.-NR. 4-B-111	ENTWURF FEBR 1998 GEÄNDERT OKT 1997