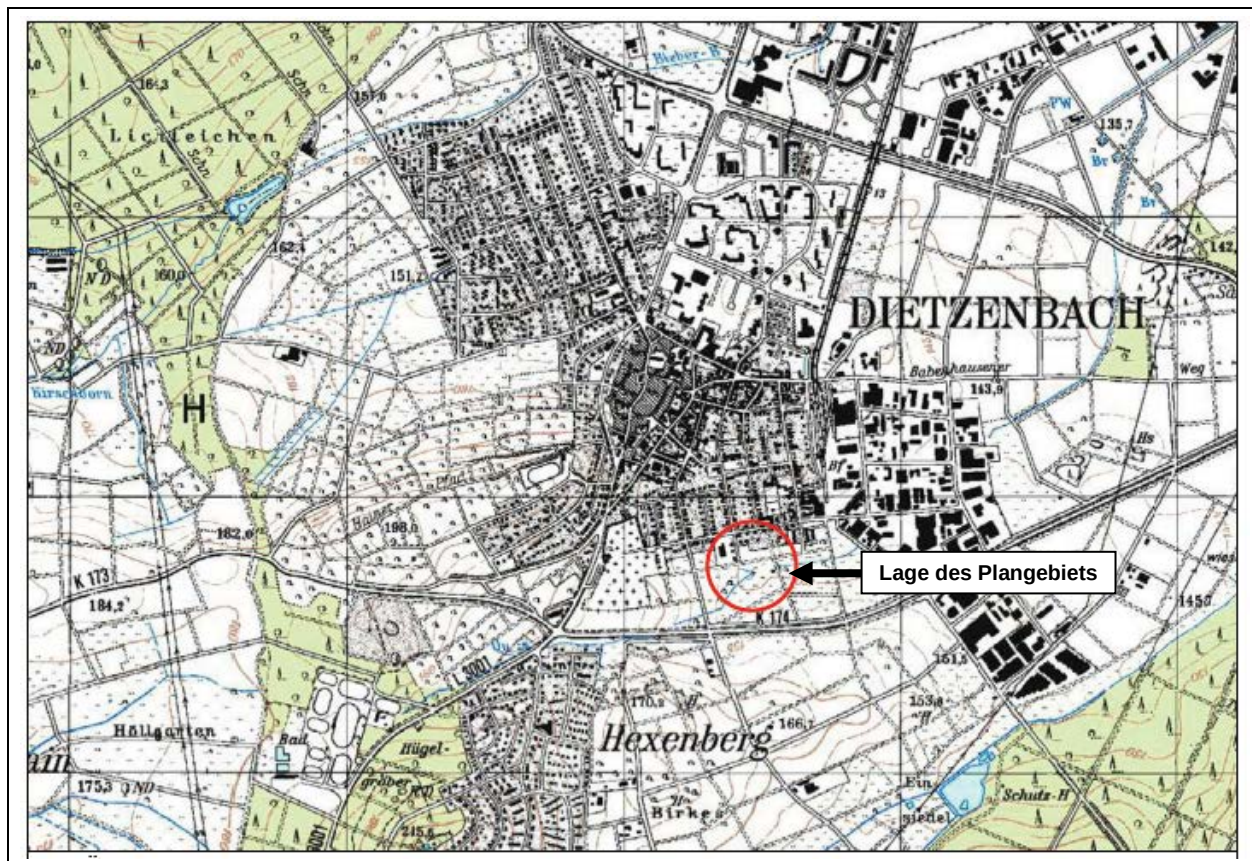


Textliche Festsetzungen

Planstand: 10.09.2020



lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Haustyp	Bauweise	OK Geb. max.
1	WA	0,5	1,1	II	H (RH Typ1)	-	9,5 m
2	WA	0,4	1,1	II	E (MFHTyp 2)	o	9,5 m
3	WA	0,5	0,8	II	H (Atrium)	-	9,5 m
4	WA	0,5	1,2	III	E (MFHTyp 3)	o	9,5 m
5	WA	0,4	0,8	II	DH (DH Typ 6)	o	9,5 m

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),

Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378).

Textliche Festsetzungen

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Gemäß § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 2 sind im Allgemeinen Wohngebiet folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Abweichend von § 4 BauNVO sind folgende Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig.

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

- 1.1.3 Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig. (§ 9 Abs. 2 BauGB)

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)

- 2.1.1 Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudeoberkanten ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt / Straßenmitte / Endausbau) der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße (hier: geplante Privatstraße), gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte.

- 2.1.2 Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom unteren Bezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Technische Aufbauten wie Solaranlagen, Aufzüge, Lüftungsanlagen bleiben unberücksichtigt.

2.2 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

In den Baugebieten WA 1 darf die maximale Grundflächenzahl für Reihemittelhäuser (WA1) ausnahmsweise bis zu einer GRZ von 0,65 überschritten werden.

2.3 Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)

Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind nicht auf die Geschossflächenzahl anzurechnen.

3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)

In den Baugebieten WA 2, WA 4 und WA 5 gilt die offene Bauweise.

4 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m s.u.)

4.1 Flächen für Stellplätze und Carports (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Carports jeweils nur innerhalb der entsprechend für die Anlage von Carports und Stellplätzen vorgesehenen und gekennzeichneten Flächen zulässig. Garagen sind unzulässig.

4.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen wie z.B. Mülleinhausungen- und Gartenhütten sowie Fahrradabstellplätze sind nur innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig.

4.3 Spielplatz

Die als Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzten Flächen dienen als Spiel- und Kommunikationsfläche der Erholungsnutzung. Zulässig sind zweckgebundene bauliche Anlagen (wie z.B. Spielgeräte und Bänke) sowie Fußwege, sofern sie in einer wasserdurchlässigen Bauweise hergestellt werden und eine Breite von 2,5 m nicht überschreiten.

5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

5.1 In den Teilbaugebieten des Allgemeinen Wohngebiets sind je Wohngebäude zulässig:

- WA 1 (Reihenhäuser), je Hauseinheit eine Wohnung,
- WA 2 (Mehrfamilienhäuser) maximal fünf Wohnungen je Wohngebäude,
- WA 3 (Atriumhäuser) je Hauseinheit eine Wohnung,
- WA 4 (Mehrfamilienhaus) maximal neun Wohnungen
- WA 5 (Doppelhäuser) je Doppelhaushälfte eine Wohnung.

6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Stellplätze: Die unbedachten Stellplätze sind mit Schotterrassen oder mit Rasengitter herzustellen, die einen Grünaufwuchs $\geq 80\%$ ermöglichen. Ausnahme bilden hier Behindertenparkplätze, die mit einem behindertengerecht begehbaren Material versehen werden müssen.

6.2 Grundstücksfläche: Mindestens 80 % der Grundstücksfreiflächen sind zu begrünen. Die gemäß den zeichnerischen Festsetzungen anzupflanzenden Bäume und Sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gilt: 1 Baum / 100 m², 1 frei wachsender Strauch / 25 m². Zur Artenauswahl vgl. die Artenliste gemäß Punkt 7.1 und 7.2.

- 6.3 **Dachbegrünung:** Alle Haus- und Carportdächer sind extensiv zu begrünen. Die Aufsaat kann aus Sedum-Arten oder Gräsern bestehen. Der Substrataufbau muss min. 8 cm betragen.
- 6.4 **Oberflächenbefestigung:** Fußwege, Stellplatzzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen (z.B. wassergebundene Wegedecken, weiffugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster).
- 6.5 **Beleuchtung:** Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (LED-Leuchten, Natrium-Hochdampflampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen.

7 **Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)**

- 7.1 **Grünanlagen, Vorgärten und Hausgärten:** In den Bereichen der Vorgärten der Doppel- bzw. Reihenhäuser (WA 1 und 5) sowie der Mehrfamilienhäuser des Typs 2 (WA 2) muss für jedes Grundstück, bzw. bei WEG Teilung jede Hauseinheit, je ein nach Artenverwendung vorgegebener Großstrauch oder ein schmalkroniger Baum gepflanzt, erhalten und bei Ausfall ersetzt werden. Pflanzgrößen bei Großsträuchern min. 200-250 cm, bei Bäumen als Hochstamm mit Stammumfang min. 14-16 cm. Es gelten die FLL-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen. Eine Verschiebung der in der Planzeichnung dargestellten Standorte von bis zu 5 m ist zulässig.

Die Unterpflanzung kann mit Stauden oder Kleinsträuchern erfolgen. Eine Abdeckung mit unbelebtem Material (z.B. Kiesel, Schotter etc.) ist nicht zulässig.

Die Verwendung wasserundurchlässiger Folien sowie die Gestaltung mit kunstrasenähnlichen Materialien sind nicht zulässig.

Artenverwendung:

Schmalkronige Bäume

Säulen-Hainbuche	Carpinus betulus 'Frans Fontaine'
Weißdorn	Crataegus monogyna 'Stricta'
Säulenförmige Blumenesche	Fraxinus ornus 'Obelisk'
Zierapfel	Malus 'Red Obelisk'
Zierbirne	Pyrus calleryana 'Capital'
Dreilappiger Ahorn	Acer monspessulanum

Großsträucher

Kornelkirsche, Gelber Hartriegel	Cornus mas
Lorbeermispel, Glanzmispel	Photinia davidiana 'Red Robin'
Kupfer-Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Gemeiner Flieger	Syringa vulgaris i.S.
Chinesische Zaubernuss	Hamamelis mollis

- 7.2 In den Bereichen der Vorgärten der Atriumhäuser (WA 3), den übrigen Gartenteilen sowie für die Gemeinschaftsflächen und Stellplätze müssen Bäume laut Artenliste gepflanzt, erhalten und bei Ausfall ersetzt werden. Bäume als Hochstamm mit Stammumfang min. 14-16 cm. Eine Verschiebung der in der Planzeichnung dargestellten Standorte von bis zu 3 m ist zulässig. Die Pflanzbereiche für Bäume in Verkehrsflächen müssen in Pflanzgruben mit einer Größe von 12 m³ gepflanzt werden, gemäß FFL-Empfehlungen für Baumpflanzungen, Pflanzgrubenbauweise 1 und 2.

Artenverwendung:

Edelkastanie (Marone)	Castanea sativa
Europäischer Zürgelbaum	Celtis australis
Baumhasel	Corylus colurna

Winter-Linde
Gleditsie
Mehlbeere

Tilia cordata 'Rancho' oder 'Greenspire'
Gleditsia triacanthos 'Skyline'
Sorbus latifolia

In den Hausgärten können auch Obstbäume als Hochstamm mit Stammumfang min. 14-16 cm verwendet werden.

Eine Unterpflanzung kann mit Stauden oder Kleinsträuchern erfolgen. Eine Abdeckung mit unbelebtem Material (z.B. Kiesel, Schotter etc.) ist nicht zulässig.

Die Verwendung wasserundurchlässiger Folien sowie die Gestaltung mit kunstrasenähnlichen Materialien sind nicht zulässig. Folien als Abdichtung von Gartenteichen sind zulässig.

- 7.3 Hecken sind nach Artenverwendung als geschnittene Hecken auszuführen, zu erhalten und bei Ausfall nachzupflanzen. Pflanzgröße min. 80-100 cm, Pflanzabstand max. 0,50 m untereinander, einreihig.

Artenverwendung:

Rot-/Weißbuche
Liguster

Fragus sylvatica
Ligustrum vulgare 'Atrovirens',
Ligustrum ovalifolium
Carpinus betulus

Außerdem können Spalier-Obstbäume als einreihige Heckenpflanzung verwendet werden. Der Pflanzabstand der einzelnen Bäume variiert je nach Obstsorte, soll aber 2,50 m nicht überschreiten.

B) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
(Satzung gemäß § 91 Abs. 1 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 HBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind Flachdächer als flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 10°.

1.2 Dacheindeckung und Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie

- 1.2.1 Flachdächer und flach geneigte Dächer sind dauerhaft und fachgerecht extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind technische Aufbauten, Treppen, Oberlichter und zur Begehung vorgesehene Flächen wie Terrassen und Revisionswege. Die Ergänzung der Dachbegrünung durch Solar- und Photovoltaikanlagen ist zulässig, sofern die dauerhafte Begrünung der Dachfläche sichergestellt ist.

- 1.2.2 Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind nur zulässig, wenn die Anlagen mindestens ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand abgerückt werden.

2 Einfriedungen und Stützmauern (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

- 2.1 Einfriedungen sind straßenseitig auf eine Höhe von 1,20 m und seitlich bzw. zwischen den Gärten auf 1,80 m zu begrenzen. Zum Sichtschutz der Wohngärten sind Hecken aus Laubgehölzen und berankte Drahtzäune bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Es sind nur offene Einfriedungen zugelassen. Ausgenommen hiervon ist das Teilbaugebiet WA 3 (Atriumhäuser), hier sind straßenseitige Einfriedungen auch als Mauern und entsprechend den Maximalhöhen der HBO zulässig.

- 2.2 In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der als Doppelhaus oder Hausgruppe festgesetzten Flächen ist ein seitlicher Sichtschutz an Terrassen/Balkonen in einer Höhe von 2,20 m und in einer Länge von 4,00 m zulässig (gemessen ab OK_{FFB EG}).

3 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in die jeweiligen Gebäude zu integrieren oder durch Abpflanzungen mit Schnitthecken oder Laubsträuchern zu begrünen bzw. durch Pergolen oder Müllbehälterschränke gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abzuschirmen.

C) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1 Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Dietzenbach wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

2 Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies der hessenArchäologie am Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

3 Verwertung von Niederschlagswasser

- 3.1 Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

- 3.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

4 Artenschutz

4.1 Hinweise auf Erfordernisse, die sich aus unmittelbar wirkendem Recht ergeben: Besonderer Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere

- Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
- Gehölzrückschnitte und Rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03.-30.09.) durchzuführen,
- außerhalb der Brut- und Setzzeit Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- und/oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

4.2 **Hinweise auf Erfordernisse, die sich aus unmittelbar wirkendem Recht ergeben: Spezieller Artenschutz (§ 44 BNatSchG)**

V1 Bauzeitenregelung

Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) abzusehen. Sofern Rodung von Bäumen und Gehölzen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

CEF1 Ersatz für die wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte des Turmfalken

Als Ersatz für die wegfallenden Ruhe- und Fortpflanzungsstätte des Turmfalken sind drei geeignete Nistkästen (z.B. Schwegler Turmfalkennisthöhle Typ Nr. 28) vorzugsweise im Dachbereich eines geeigneten Gebäudes in möglichst großer Höhe an der wetterabgewandten Seite oder an einem Mast anzubringen und regelmäßig zu pflegen.

4.3 **Empfehlungen**

Reduktion der Durchsichtigkeit und Spiegelungswirkung von Fassaden

Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten ist für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) zu reduzieren. Zur Verringerung der Spiegelwirkung ist eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zulässig.