

Stadt Dietzenbach, Kernstadt

Begründung
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 104
„Südlich der Grenzstraße - Die Hainäcker“

Planstand: 10.09.2020

Vorentwurf

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin und Stadtplanerin AKH

Inhalt

1	Vorbemerkungen	4
1.1	Veranlassung und Planziel	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	5
1.3	Übergeordnete Planungen	6
1.3.1	Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung	6
1.3.2	Sonstiges Erfordernis der Raumordnung (RPS/RegFNP 2010)	6
1.3.3	Verbindliche Bauleitplanung	7
1.3.4	Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete	7
1.4	Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen	7
1.4.1	Topografie	7
1.4.2	Heutige Nutzungen und Baustruktur	7
1.4.3	Verkehrliche Einbindung	8
1.4.4	Besitz und Eigentumsverhältnisse	8
1.5	Innenentwicklung und Bodenschutz	8
1.6	Verfahren	9
2	Städtebauliche und planerische Konzeption	10
3	Inhalt und Festsetzungen	18
3.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	18
3.1.1	Allgemeines Wohngebiet	19
3.2	Maß der baulichen Nutzung	20
3.2.1	Grundflächenzahl	20
3.2.2	Geschossflächenzahl	21
3.2.3	Zahl der Vollgeschosse	21
3.2.4	Festsetzungen zur Höhenentwicklung	22
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	22
3.4	Zulässige Haustypen	23
3.5	Bauliche Dichte, Wohneinheiten	23
3.6	Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und Nr. 23 BauNVO)	23
3.6.1	Stellplätze und Garagen	23
3.6.2	Nebenanlagen	23
3.6.3	Spielplatz	24
3.7	Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. Nr. 25a und 25b BauGB)	24
3.8	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	24
3.9	Leistungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	24
4	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	25
4.1	Dachgestaltung und Dachaufbauten	25
4.2	Abfall und Wertstoffbehälter	25
4.3	Einfriedungen	25

4.4	Pkw-Stellplätze.....	26
5	Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....	26
6	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	27
7	Immissionsschutz.....	28
8	Klimaschutz.....	29
9	Baugrund und Boden	30
10	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	31
10.1	Überschwemmungsgebiet / Überschwemmungsgefährdete Gebiete	31
10.2	Wasserversorgung / Grundwasserschutz	31
10.3	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	34
10.4	Abwasserbeseitigung	34
10.5	Abflussregelung	36
11	Altablagerungen und Altlasten.....	37
12	Denkmalschutz.....	37
13	Bodenordnung	37
18	Rechtsgrundlagen	38
19	Verfahrensstand.....	39

HINWEIS:

Es handelt sich vorliegend um einen Vorentwurf.

Grünanlagen (insbesondere Eingangsbereiche und Vorgärten) und Nebenanlagen, wie Fahrradstellplätze, Mülltonnenaufstellplätze, Hauszugänge und Spielplätze, sind bislang noch nicht detailliert durchgeplant und können Planung und Ausnutzung (GRZ II) noch geringfügig verändern. Im weiteren Verfahren werden hierzu noch eingehend Teilpläne ausgearbeitet; sie werden wesentlicher Bestandteil des noch zu schließenden Durchführungsvertrags.

1 Vorbemerkungen

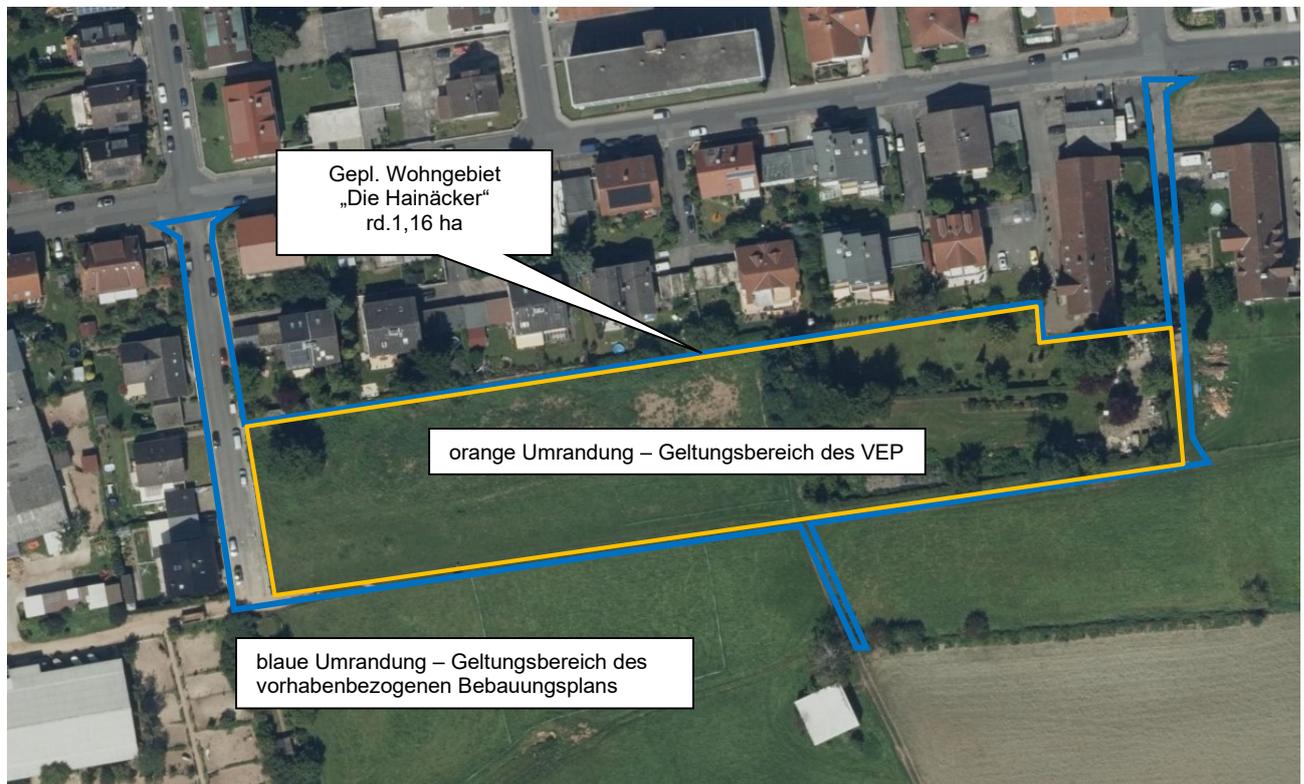
1.1 Veranlassung und Planziel

Aufgrund steigender Einwohnerzahlen und einem gleichzeitig steigenden Wohnflächenbedarf pro Kopf besteht in der Stadt Dietzenbach Bedarf an neuem Wohnraum. Der im Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP 2010) als Wohnbauflächen-Planung dargestellte Außenbereich „Die Hainäcker“ im südlichen Anschluss an die bebaute Ortsrandlage von Dietzenbach soll einer Bebauung durch Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zugeführt werden. Geschosswohnungsbau rundet das Angebot ab.

Für das oben genannte Gebiet besteht derzeit kein Planungsrecht. Deshalb erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie einem Durchführungsvertrag, der zwischen der Stadt Dietzenbach und dem Vorhabenträger geschlossen wird.

Der künftige Bauherr (Vorhabenträger) hat dementsprechend bei der Stadt Dietzenbach einen Antrag auf Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) gestellt.

Abb. 1. Luftbild (genordet, ohne Maßstab)



genordet, ohne Maßstab

Über den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Südlich der Grenzstraße - Die Hainäcker“ hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dietzenbach gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 3a BauGB in ihrer Sitzung am 08.11.2019 nach eingehender Beratung und pflichtgemäßem Ermessen entschieden.

Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig (§ 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 3a S. 2 BauGB).

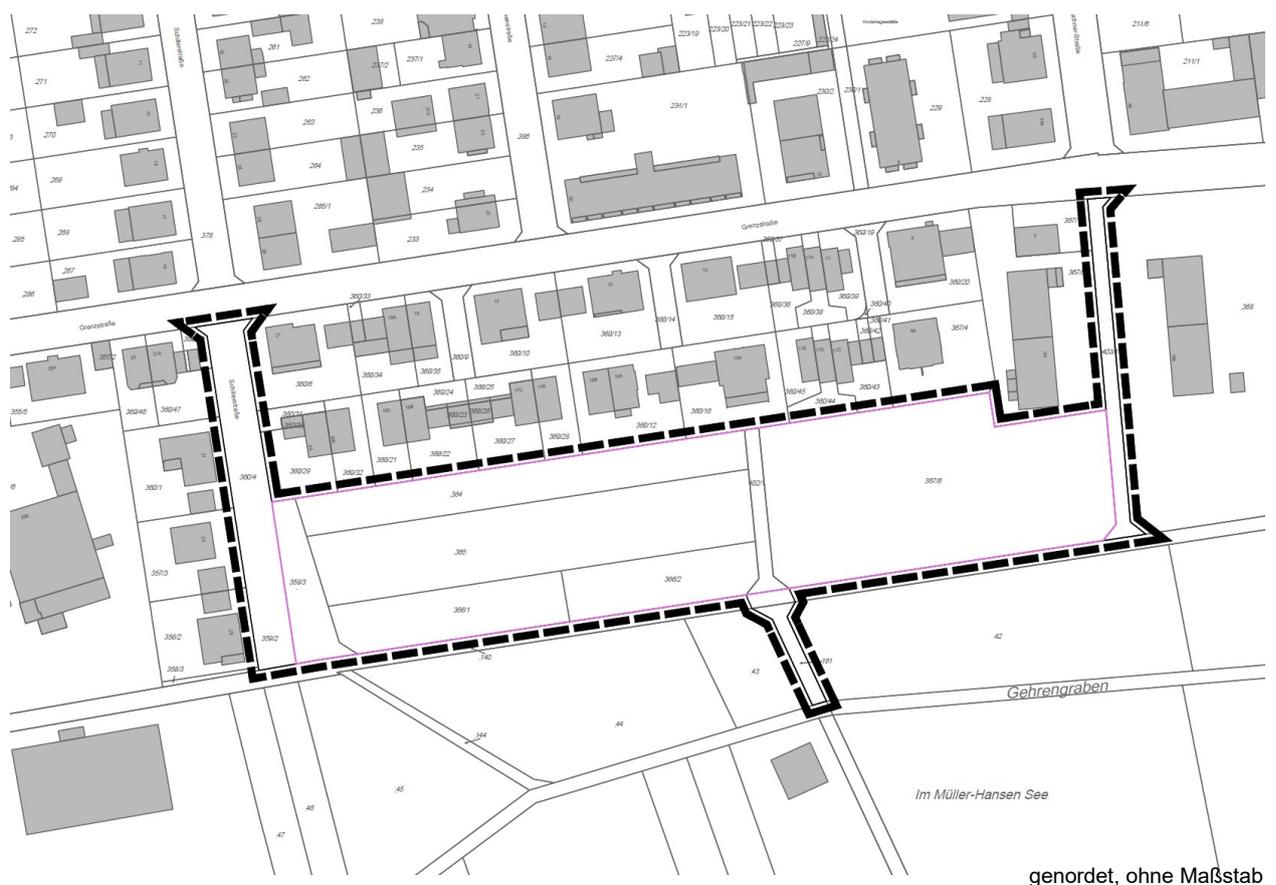
1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die Flächen Flur 2 Flst. Nr. 359/3, 364, 365, 366/1, 366/2, 367/6, 402/1 sowie die Zuwegungsparsellen 359/2, 360/4 (Schillerstraße), 403/1 (verlängerte Wilhelm-Leuschner-Straße) und Flur 29 Flst. Nr. 161 (tlw.) (Wirtschaftsweg). Der räumliche Geltungsbereich wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- Norden: Gärten der zweiten Reihe der Wohnbebauung an der Grenzstraße
- Westen: Wohnbebauung, anschließend ein Betrieb mit Pferdehaltung
- Süden: Wirtschaftsweg und landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Osten: Wohnbebauung und ehemals landwirtschaftlich genutzter Hof mit z.T. zu Wohnzwecken bewohntem Gebäude.

Im Umgriff des so begrenzten vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt eine Fläche von rd. 1,18 ha. Die Lage und Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) entspricht bis auf die Erschließungsstraßen (Schillerstraße, Verlängerung Wilhelm-Leuschner-Straße und den Wirtschaftsweg Flst. Nr. 161), die sich im Eigentum der Stadt Dietzenbach befinden, dem räumlichen Geltungsbereich.

Abb. 2: Räumlicher Geltungsbereich



-  räumlicher Geltungsbereich, Bebauungsplan – Vorentwurf
-  Abgrenzung Vorhaben- und Erschließungsplan

Abb. 3: Ansichten



Ansicht Bebauung Grenzstraße in Richtung Osten



Ansicht Bebauung Grenzstraße in Richtung Westen



Ansicht Ortsrand



Blick über das Plangebiet

Eigene Fotos: Mai 2018

1.3 Übergeordnete Planungen

1.3.1 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung

Im Regionalplan Südhessen 2010 / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS / RegFNP 2010) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Vorranggebiet Siedlung (Planung) dargestellt. Die Planung ist insofern aus dem Regionalen Flächennutzungsplan entwickelt.

1.3.2 Sonstiges Erfordernis der Raumordnung (RPS/RegFNP 2010)

Die Stadt Dietzenbach ist Mittelzentrum im Verdichtungsraum, Wohn- und Gewerbestandort sowie Sitz der Kreisverwaltung des Kreises Offenbach. Dietzenbach verfügt über drei S-Bahn-Haltestellen. Über die B 459 und die Kreisquerverbindung bestehen Verbindungen zur A 3 und A 661.

Nach dem Beurteilungsmaßstab der Regionalplanung befindet sich das Plangebiet „im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltestellen“, wonach 45 bis 60 Wohneinheiten (WE) je Hektar (ha) Bruttobauland zu realisieren sind. Konkret sind 55 Wohneinheiten (vgl. Aufzählung unter Architektur und städtebauliches Konzept, Kapitel 2) vorgesehen, wobei die Bruttobaulandfläche ca. 1,16 ha beträgt. Unter den beschriebenen Voraussetzungen können im Plangebiet im Ergebnis rd. 52 WE/ha (untere Grenze) bis 69 WE/ha (obere Grenze) realisiert werden. Somit liegt die Anzahl der hier geplanten 55 WE innerhalb des vom Regionalplan Südhessen (RPS 2010) bestimmten Bereichs.

1.3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Bereich gibt es keinen Bebauungsplan. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 104 schafft erstmals Planungsrecht für den Bereich.

1.3.4 Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete

Das Plangebiet ist nicht Teil eines Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung und/oder Europäischen Vogelschutzgebiets. Das nächste Vogelschutzgebiet ist das 2,1 km nordöstlich gelegene 5.895 ha große Vogelschutzgebiet Sandkieferwälder der Untermainebene (Nr. 6019-401).¹ Die Erhaltungsziele des Vogelschutzgebietes liegen hauptsächlich im Erhalt naturnaher, strukturreicher Lebensräume (Laub- und Kieferwälder, Magerrasen, Auendynamik bzw. Offenlandhabitats) für Arten nach Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie (Grauspecht, Ziegenmelker, Schwarzspecht, Neuntöter, Heidelerche) sowie Arten nach Artikel 4, Absatz 2 der Vogelschutz-Richtlinie (Baumfalke, Flussregenpfeifer, Gartenrotschwanz, Graureiher, Wendehals, Schwarzkehlchen).

Die nächsten FFH-Gebiete sind das knapp 2,3 km südlich gelegene FFH-Gebiet Sandrasen bei Urberach (DE 6018-304) sowie das ca. 3,9 km entfernte nordwestlich gelegene FFH-Gebiet DE 5918-305 Luderbachau von Dreieich. Die Erhaltungsziele des 7,1 ha großen FFH-Gebietes DE 6018-304 liegen im Erhalt des Lebensraumtypen 2330 Dünen mit offenen Grasflächen mit *Corynephorus* und *Agrostis* und sollen vor allem durch Sicherung des Offenlandcharakters und der Nährstoffarmut der Standorte sowie durch Sicherung einer extensiven Beweidung oder Pflege erreicht werden. Die Erhaltungsziele des 291,6 ha großen FFH-Gebietes DE 5918-305 liegen im Erhalt der Lebensraumtypen 6410 Pfeifengraswiesen auf kalkreichem Boden, torfigen und tonig-schluffigen Böden (*Molinion caeruleae*), 6510 Magere Flachland-Mähwiesen (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*), 9110 Hainsimsen-Buchenwald (*Luzulo-Fagetum*), 9160 Subatlantischer oder mitteleuropäischer Stieleichenwald oder Eichen-Hainbuchenwald (*Carpinion betuli*), *91E0 Auenwälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*) sowie der Lebensräume des Hirschkäfers und des Besenmooses (Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie). Das Plangebiet ist durch die Ortslage Dietzenbachs sowie größere Straßenzüge räumlich sowohl von dem Vogelschutzgebiet als auch dem FFH-Gebiet Luderbachau von Dreieich getrennt. Zwischen dem FFH-Gebiet Sandrasen bei Urberach und dem Plangebiet liegt ein bewaldeter Höhenzug. Da das geplante Vorhaben außerhalb der Einwirkungsbereiche sowohl der FFH-Gebiete als auch des Vogelschutzgebietes liegt, können negative Auswirkungen ausgeschlossen werden. Im Plangebiet liegen keine § 30-Biotop und keine FFH- Lebensraumtypen (LRT). Südlich angrenzend an das Plangebiet liegt das Landschaftsschutzgebiet „Landkreis Offenbach“. Eingriffe in dieses Gebiet sind nicht geplant. Die Schutzziele werden von der Planung nicht beeinträchtigt.

Durch das Vorhaben kommt es insofern zu keiner Flächenbeanspruchung oder Beeinträchtigung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete und/oder europäischen Vogelschutzgebieten).

1.4 Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen

1.4.1 Topografie

Das Plangebiet ist weitgehend eben und liegt im Mittel auf einer Höhe von um 150 m ü NN.

1.4.2 Heutige Nutzungen und Baustruktur

Die Fläche weist einen ruderalen Charakter auf und wird zum Teil als Koppel genutzt. Anwohner und Hundebesitzer nutzen den Grasweg und den Stichweg, um in die daran angrenzenden Wiesen und Fel-

¹ Quelle: www.gruschu.hessen.de, Datenzugriff: 18.06.2019

der bzw. zu dem angrenzenden Pferdehof zu gelangen. Der östliche Teil des Plangebietes ist ein privater Garten und nicht für die Öffentlichkeit zugänglich. Das Plangebiet grenzt an bestehende Wohnbebauung an.

1.4.3 Verkehrliche Einbindung

Dietzenbach liegt im Ballungsraum Rhein-Main und ist durch ein flächendeckendes Straßennetz mit Verbindungen zu Autobahnen, Bus- und Bahnlinien verkehrlich gut erschlossen. Das Plangebiet wird über die Schillerstraße und die Verlängerung der Wilhelm-Leuschner-Straße an die Grenzstraße angebunden. Durch die Wohnbebauung „Die Hainäcker“ sind keine unzulässigen Beeinträchtigungen des Verkehrsablaufs in den Bereichen „Grenzstraße“ und der angrenzenden Knoten in den bestehenden Formen zu erwarten. Der vorhandene Ausbau ist für die Aufnahme der zusätzlich zu erwartenden Neuverkehre und Kfz-Begegnungsfälle ausreichend dimensioniert. Die Erschließung ist als gesichert zu betrachten (vgl. auch die Ausführungen unter Kapitel 5 dieser Begründung).

1.4.4 Besitz und Eigentumsverhältnisse

Alle Flächen im Plangebiet sind verfügbar oder befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers bzw. der Stadt Dietzenbach. Die Wege (Flur 2, Flst. Nr. 360/4 (Schillerstraße), Flst. Nr. 403/1 (verlängerte Wilhelm-Leuschner-Straße) und der Wirtschaftsweg, Flur 29, Flst. Nr. 161) befinden sich im Eigentum der Stadt Dietzenbach.

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken (durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)). Der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ist insofern ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. Die städtebauliche Entwicklung soll nun vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 BauGB).

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 folgendes bestimmt:

Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Kommune Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Die Stadt Dietzenbach hat sich intensiv mit den Möglichkeiten der Innenentwicklung auseinandergesetzt. Innerhalb der vorhandenen Bebauung sind nahezu keine Baulücken vorhanden. Auch Leerstände können aufgrund ihrer geringen Zahl vernachlässigt werden. Stattdessen zeigen die zunehmenden Einwohnerzahlen, dass entsprechender Bedarf an Wohnraum besteht.

1.6 Verfahren

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 104 „Südlich der Grenzstraße - Die Hainäcker“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB. § 13b BauGB regelt die Aufstellung von Bebauungsplänen zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren. Ziel der Regelung ist es, den Kommunen das Ausweisen von Wohnbauflächen zu erleichtern und die Schaffung neuen Wohnraums zu beschleunigen. Der Aufstellungsbeschluss war bis zum 31.12.2019, der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Die Anwendung des § 13b BauGB ist unter folgenden Voraussetzungen möglich:

- Der Bebauungsplan muss eine Grundfläche i. S. d. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 Quadratmeter aufweisen. Bei der Ermittlung des Schwellenwertes der zulässigen Grundfläche ist § 19 Abs. 2 BauNVO zugrunde zu legen.
- Auf die Kumulationsregelung des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB wird Bezug genommen.
- Es wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet.
- Die einzubeziehende Außenbereichsfläche muss sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen („siedlungsnaher Außenbereich“). Als im Zusammenhang bebaute Ortsteile in diesem Sinne kommen nach der Gesetzesbegründung der Bundesregierung (Drs. 18/10942) sowohl die nach § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen in Betracht als auch bebaute Flächen innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans.
- Die Ausschlusskriterien der § 13a Abs. 1 Satz 4 (Vorbereitung UVP-pflichtiger Vorhaben) und Satz 5 BauGB (Beeinträchtigung von „Natura 2000-Gebieten oder Planungssituationen im Zusammenhang mit „Seveso-Betrieben“) liegen nicht vor.

Flächenbilanz: Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 104 umfasst insgesamt rd. 11.846 m². Hiervon entfallen auf die Straßenverkehrsfläche (Bestand) rd. 1.431 m², die Straßenverkehrsfläche (Planung-privat) rd. 1.106 m² (inkl. Besucherstellplätze rd. 1.230 m²), den Wirtschaftsweg rd. 184 m² und die Wohnbaufläche rd. 9.001 m².

Die zulässige Grundfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 104 „Südlich der Grenzstraße – Die Hainäcker“ beträgt mit rd. 3.600 m² (9.001 m² (WA) x 0,4 (GRZ) (Grundfläche bezogen auf den Gesamtbereich)) deutlich weniger als 10.000 m² und insofern bleibt die zulässige Grundfläche unterhalb des genannten Schwellenwertes. Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um die städtebauliche Fortentwicklung einer Fläche in Ortsrandlage, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile unmittelbar anschließt und der Wohnnutzung dienen soll. Aufgrund der vergleichsweise geringen Größe sowie der Erkenntnisse der umweltplanerischen Voruntersuchungen kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet, Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt und Planungssituationen im Zusammenhang mit Seveso-Betrieben liegen ebenfalls nicht vor. Eine Kumulation von Baugebietsausweisungen für Wohnbauflächen findet ebenfalls nicht statt.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 zudem Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich vorliegend nicht erforderlich ist. Eine sachgerechte Berücksichtigung der Umweltbelange gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 7 und Absatz 7 BauGB in der Abwägung bleibt von diesen Regelungen unberührt.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann zwar grundsätzlich abgesehen werden, gleichwohl beabsichtigt die Stadt Dietzenbach die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB).

Die formale Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

2 Städtebauliche und planerische Konzeption

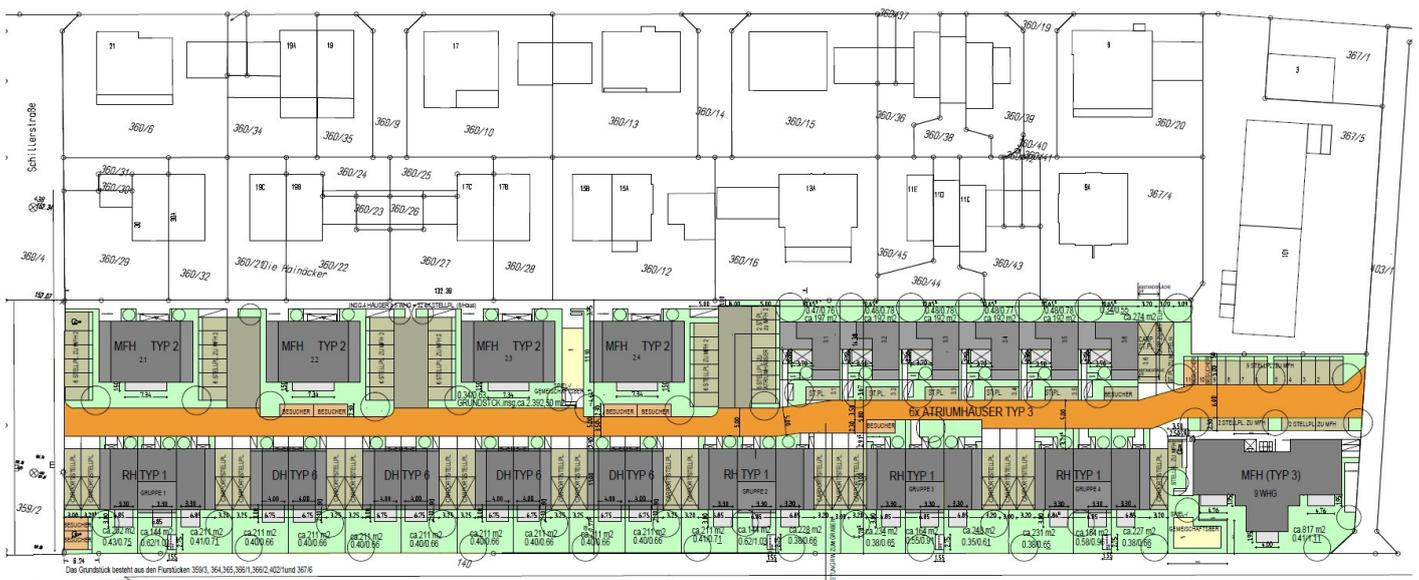
Von dem städtebaulichen Nutzungskonzept der MB Massivbau GmbH ausgehend sollen auf den gegenwärtig landwirtschaftlich genutzten Flächen (Gemarkung Dietzenbach, Flur 2 Flst. Nr. 359/3, 364, 365, 366/1, 366/2, 367/6, 402/1 sowie den Zuwegungsparzellen 359/2, 360/4 (Schillerstraße) und 403/1 (verlängerte Wilhelm-Leuschner-Straße), wobei die Zuwegungsparzellen ausschließlich der Erschließung dienen) unterschiedliche Wohnformen entsprechend dem aktuellen Bedarf entstehen, um so die Siedlungsentwicklung Dietzenbachs voranzutreiben.

Nutzungsvorteile liegen in der guten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (nahegelegene Bushaltestellen befinden sich in der Offenthaler Straße und am Bahnhof (Eisenbahnstraße, mit S-Bahnanbindung)) sowie der Nähe zum Lebensmitteleinzelhandel (Rathenaustraße) und einem Getränkemarkt (Justus-von-Liebig-Straße). Eine Gesamtanzahl von maximal 55 Wohneinheiten wird dabei nicht überschritten.

Konkret sind folgende verschiedenen Gebäudetypen geplant:

- ein Mehrfamilienhaus mit 9 Wohneinheiten
- vier Mehrfamilienhäuser mit je 5 Wohneinheiten
- sechs Atriumhäuser mit je einer Wohneinheit
- zwölf Reihenhäuser mit je einer Wohneinheit
- acht Doppelhäuser mit je einer Wohneinheit

Abb. 4: Das Vorhaben – Lageplan (Vorentwurf)

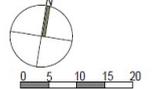


VORHAEBENBEZOGENER B.-PLAN NR. 104 „SÜDL. DER GRENZSTRASSE-DIE HAINÄCKER“, 63128 Dietzenbach

LAGEPLAN

ENTWURF: KIRSTEN DEHNE ARCHITEKTEN, HANAU, 14.08.19

- ergänzt: Bäume Süden, Feldrand, je 1 Baum/Garten 22.10.19
- z.T. 2 Kommastelle (GFZ um 0.01) verändert (alle Zahlenveränderungen markiert mittels Unterstrich) 12.02.20
- Besucher-/Behindertenstellpl. verändert /umorganisiert 21.04.20
- 2 zus. Stellpl. für die 4 MFH, Abgleich m. Grünordnungsplan
- Änderung Einfahrt P zw. MFH 2 (2.4) u. Atriumhaus 3.1
- Änderung Beh.-Stellplatz im Osten (neu: zw. RH (Gr.4) u. MFH 3)
- Vermessung Gartengerätehs. u Terrassen 24.06.20



ALLE DÄCHER MIT EXTENSIVER DACHBEGRÜNNUNG

Entwurfsverfasserin: Kirsten Dehne Architekten, 63450 Hanau, Stand 24.06.2020

Stellplätze (PKW/Fahrräder)

Die innerstädtische Lage erfordert die Bereitstellung einer den gesetzlichen Vorgaben entsprechenden Anzahl an Stellplätzen für PKWs, um die öffentlichen Straßen von parkenden Autos zu entlasten und den Bewohnern kurze Wege zwischen Fahrzeug und Wohnung zu ermöglichen. Dementsprechend ist zusätzlich zur Bereitstellung von PKW-Parkplätzen auf den privaten Grundstücken die Bereitstellung zentraler Parkplatztaschen geplant. Jeweils in der Nähe der Hauseingänge, bzw. in den Carports werden zudem Abstellmöglichkeiten für Fahrräder eingepplant.

Abb. 5.: Geplante Zuordnung separater Stellplatzparzellen zu den jeweiligen Baugrundstücken



VORHAEBENBEZOGENER B.-PLAN NR. 104 „SÜDL. DER GRENZSTRASSE-DIE HAINÄCKER“, 63128 Dietzenbach

LAGEPLAN

ENTWURF: KIRSTEN DEHNE ARCHITEKTEN, HANAU, 14.08.19

hier: ZUORDNUNG SEPARATE STELLPLATZPARZELLEN

ALLE DÄCHER MIT EXTENSIVER DACHBEGRÜNNUNG

AKTUALISIERT NACH AKTUELLEM LAGEPLAN 21.04.2020
AKTUALISIERT NACH AKTUELLEM LAGEPLAN 24.06.2020



Architektur und städtebauliches Konzept

Wesentlicher Bestandteil des städtebaulichen Konzepts ist es, eine Mischung verschiedener Gebäudety-
pen aus Einfamilienhäusern (insgesamt 26 Reihen-, Doppel- und gereimte Atriumhäuser) und Geschoss-
wohnungsbau mit kleineren Einheiten (4 Mehrfamilienhäuser mit 5 Wohnungen und ein Haus mit 9 Woh-
nungen, insgesamt 29 Wohneinheiten) anzubieten, die verschiedene Bevölkerungsgruppen anspricht.

Städtebaulich und architektonisch ist die Errichtung einer homogenen Siedlung beabsichtigt. Dennoch
bleiben die unterschiedlichen Haustypen deutlich erkennbar und erhalten dadurch einen individuellen
Charakter.

Dank der Dachterrassen entstehen zusätzliche Freiflächen, die einen weiten Blick auf die angrenzende
Landschaft ermöglichen. Die Grünflächen tragen zur Reduzierung von Emissionen (Filterung von Luft-
schadstoffen und Feinstaub) bei, Regenwasser wird zurückgehalten, Lebensraum für Tiere geschaffen.

Südliche Reihe (Reihen- und Doppelhäuser):

Durch die Ausbildung der Carports können innerhalb dieser Bereiche Abstellmöglichkeiten für Fahrräder
und Gartengeräte angeboten werden, die dadurch keiner zusätzlichen Schuppen oder Gerätehäuschen in
der Freifläche bedürfen.

Ausnahme hierbei sind die vier Reihenmittelhäuser, die
gartenseitig keine Zugänglichkeit zu ihren Carports haben
und für die an der jeweils südöstlichen Grundstücksgrenze
eine Fläche zur Aufstellung eines einheitlich vorgegebenen
Gartenhaustyps vorgesehen ist.



Abb. 6: Geplanter Gartenhaustyp

Nördliche Reihe:

Bei den Atriumhäusern sind die Fahrradstellplätze im Hof geplant. Die Möglichkeit zur Abstellung von
Gartengeräten ist durch einen gartenseitigen Außenzugang in den erdgeschossigen Abstellraum gege-
ben.

Die Mehrfamilienhäuser verfügen über Kellerräume als Abstellmöglichkeiten und eingangsniveaugleiche
Bereiche zum Parken der Fahrräder. Gemeinschaftsflächen werden jeweils vor den Hauseingängen der
Mehrfamilienhäuser angeboten bzw. im Bereich der beiden Spielflächen (zwischen dem 3. und 4. MFH in
der nördlichen Reihe sowie beim größeren MFH im Süd-Osten). In der Nähe des Geltungsbereiches sind
jeweils in maximal ca. 650 m Entfernung zwei größere öffentliche Spielplätze vorhanden (am Friedhof im
Nord-Osten sowie an der Ecke Schillerstraße/ Landwehrstraße). Zudem bietet der direkt im Süden an-
grenzende Feldweg Spazier- und Spielmöglichkeiten.

Geplant sind insgesamt fünf Bautypen, die auf den folgenden Seiten exemplarisch dargestellt werden:

Abb. 7: Haustyp EFH 1 – Reihenhaus



Entwurfsverfasserin: Kirsten Dehne Architekten, 63450 Hanau, Stand 11.06.2019

Abb. 8: Haustyp EFH 3 - Atriumhaus



ATRIUMHAUS HAUSTYP 3

Abb. 9: Haustyp MFH 2 - Geschosswohnungsbau, Mehrfamilienhaus mit 5 WHG



Entwurfsverfasserin: Kirsten Dehne Architekten, 63450 Hanau, Stand 11.06.2019

Abb. 10: Haustyp MFH 3 - Geschosswohnungsbau

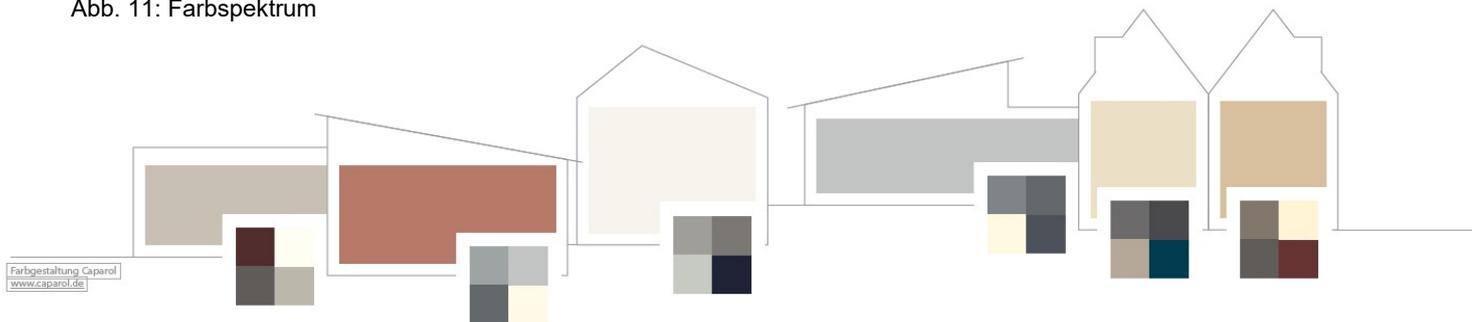


Entwurfsverfasserin: Kirsten Dehne Architekten, 63450 Hanau, Stand 11.06.2019

Fassadengestaltung

Das Wohngebiet soll sich hinsichtlich Formsprache und Materialwahl an der umliegenden, ortstypischen Bebauung orientieren. Demnach werden die Fassaden als Charaktermerkmal des gesamten Gebäudes in Form von Putzfassaden in hellen bis mittleren Farbtönen gestaltet. Diese können mit Holz, Glas und Metall kombiniert werden. Eine farbige Akzentuierung einzelner Gebäudeteile (z. B. des Eingangsbereichs) bietet einen individuellen Gestaltungsspielraum und wirkt Eintönigkeit entgegen. Bei den Flachdächern sind bei sämtlichen Gebäuden extensive Dachbegrünungen vorgesehen.

Abb. 11: Farbspektrum



Darstellung: PlanES

Konzept Verkehrsführung

Das geplante Wohngebiet soll über ein U-förmiges von der Grenzstraße ausgehendes Wegenetz erschlossen werden. Für den neu herzustellenden Streckenabschnitt werden in der Verkehrsuntersuchung von IMB-Plan (Hanau) vom April 2020 eine Fahrgassenbreite von 5,0 m sowie die Ausgestaltung als Mischverkehrsfläche empfohlen. Diese ist gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) ausreichend für den Begegnungsverkehr Pkw / Lkw. Im Bereich der Längsparkplätze (Besucher) entlang der Erschließungsstraße sind punktuelle Einengungen der Fahrbahn auf eine Breite von 3,50 m vorgesehen. Aufgrund der geradlinigen Straßenführung sowie der geringen Verkehrsmengen sind hierbei keine zusätzlichen Maßnahmen (Engstellensignalisierung) erforderlich.

Die Hauptzufahrt zum Plangebiet erfolgt aus Richtung Westen von der Schillerstraße, die eine Fahrbahnbreite von ca. 6,70 m aufweist. In Verlängerung der Wilhelm-Leuschner-Straße steht auch künftig lediglich eine Fahrbahnbreite von 4,0 m zur Verfügung. Da ein Begegnungsverkehr Pkw/Pkw hier nicht möglich ist, soll diese Verbindung als Einbahnstraße (Radfahrer frei) in Richtung Grenzstraße ausgewiesen werden. Diese neue Einbahnstraßenregelung ist erst 20m nach der Einfahrt von der Grenzstraße vorgesehen, um den beiden Bestandsgebäuden in der verlängerten Wilhelm-Leuschner-Straße weiterhin eine Zuwegung aus der Grenzstraße zu ermöglichen.

Die Ausfahrt aus dem Plangebiet kann dann sowohl über die Schillerstraße als auch über die verlängerte Wilhelm-Leuschner-Straße erfolgen, zusätzliche Wendeanlagen innerhalb des Gebietes sind somit nicht erforderlich.

Abb. 12: Foto verlängerte Wilhelm-Leuschner-Straße



Stellplätze und Carports werden entsprechend den Empfehlungen für die Anlagen des Ruhenden Verkehrs (EAR) sowie der Stellplatzsatzung der Stadt Dietzenbach vorgesehen.

Nach den Empfehlungen für die Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR) ergeben sich für Stellplätze folgende Parkstandsbreiten:

- a) $b = 2,50\text{m}$, wenn keine Längsseite
- b) $b = 2,85\text{m}$, wenn eine Längsseite
- c) $b = 2,90\text{m}$, wenn beide Längsseiten

durch aufgehende Bauwerke oder Absperrungen ganz oder teilweise begrenzt werden.

Bei einer Senkrechtaufstellung gemäß EAR für das Vorwärtseinparken ist eine Fahrgassenbreite von 6,0 m erforderlich und wird entsprechend im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Die Stellplätze bzw. Carports zu den Doppelhäusern und Reihenhäusern sind von den gewählten Abmessungen / Anordnungen her anfahrbar. Bei den dargestellten Längsparkplätzen entlang der Fahrbahn ist eine Länge des Parkstandes von mindestens 5,70 m beim Rückwärtseinparken erforderlich. In der Planung wird darüber hinaus durchgehend eine Länge von 6 m bei einer Breite von 2,30 m.

Die z.T. separaten Stellplatzparzellen werden den einzelnen Grundstücken zugeordnet und entsprechend bei der Berechnung der Grundflächenzahlen in Anrechnung gebracht (vgl. Abbildung Nr. 5). Die Stellplätze sollen zudem über eine Baulast gesichert werden.

Im Rahmen der Erschließung ist es erforderlich, dass eine Wasserversorgungsleitung im Ring zwischen der Schillerstraße und der Grenzstraße neu verlegt wird. Es ist nicht auszuschließen, dass auch weitere Medien über diese Parzelle in das Neubaugebiet geführt werden müssen. Daher wird der heute teilweise vorhandene Asphalt aufgebrochen werden müssen. Die Wegeparzelle sollte entsprechend der zukünftigen Nutzung analog dem geplanten Ausbau der Erschließungsstraße als Mischverkehrsfläche mit mittlerer Entwässerungsrinne in Pflasterbauweise ausgebaut werden.

Die Kosten werden durch den Vorhabenträger getragen. Eine entsprechende Kostenübernahmeerklärung liegt bereits vor. Weitergehende Regelungen werden in dem gegenwärtig in Abstimmung befindlichen Durchführungsvertrag zwischen Stadt Dietzenbach und Vorhabenträger getroffen.

Grünordnungsplan

Abb. 12: Grünordnungsplan



Entwurfsverfasser: SHK, Gießen, Stand: September 2020

Den Erläuterungen zur Freiflächengestaltung (SHK Landschaftsarchitekten) ist zu entnehmen, dass den Erdgeschosswohnungen bei allen Gebäudetypen private Gärten zugeordnet sind. Darüber hinaus sind Hecken zur Abtrennung der einzelnen Gartenflächen sowie mittelgroße Bäume geplant.

Die Erschließungsstraße wird als Wohnweg gestaltet, wobei die privaten Erschließungsflächen dem Wegebelaag in Material und Farbe angepasst werden. Insgesamt sind 10 Besucher-Parkplätze sowie 4 behindertengerechte Stellplätze vorgesehen.

Auf die insgesamt 108 Stellplätze (einschließlich Carports) kommen 22 großkronige Bäume, womit die Vorgaben der Stellplatzsatzung erfüllt werden.

Die PKW-Stellplätze werden durch Grünflächen gerahmt, mit Hecken abgeschirmt und durch verschiedene Bäume dauerhaft begrünt. Die Aufstellflächen für Fahrräder werden mit Ökopflaster oder Schotterterrassen befestigt. Bei den Mehrfamilienhäusern im Nordwesten sowie dem Mehrfamilienhaus im Südosten sind Gemeinschaftsflächen mit Sitzbereichen, Begrünung und Sandflächen zum Spielen vorgesehen.

Als Ausgleich für die baulichen Eingriffe und zur Verbesserung der Wasserrückhaltung und des Kleinklimas sowie zur Etablierung von Lebensräumen für Flora und Fauna erhalten alle Gebäude extensive Dachbegrünungen. Das Baukonzept wurde in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Bis auf die vier Mehrfamilienhäuser sollen die Grundstücke zum gegenwärtigen Zeitpunkt real geteilt werden. Die städtebaulichen Kennziffern werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. In diesem Durchführungsvertrag werden weitergehende Vereinbarungen getroffen und es wird geregelt, dass das Baurecht erlischt, wenn das geplante Vorhaben nicht innerhalb einer bestimmten Frist realisiert wird.

Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

3 Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB können die Gemeinden durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und im Rahmen eines Durchführungsvertrages zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet. Da es sich vorliegend um ein konkretes Vorhaben handelt und es mit dem privaten Bauherrn und Investor auch einen Vorhabenträger gibt, erfolgt die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 104 „Südlich der Grenzstraße - Die Hainäcker“ wird unter Verwendung der bebauungsplanüblichen Festsetzungsmethodik in Inhalt und Form erarbeitet. Dabei wird auf die Baunutzungsverordnung ebenso Bezug genommen wie auf die Planzeichenverordnung, wobei § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ausdrücklich Abweichungen vom Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB und von der BauNVO erlaubt, sofern ein bodenrechtlicher Bezug der Festsetzungen gegeben ist.

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 104 „Südlich der Grenzstraße - Die Hainäcker“ aufgenommen worden.

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

Der zum 01.01.2007 neu in den § 12 BauGB aufgenommene Absatz 3a eröffnet die Möglichkeit, im Vorhaben- und Erschließungsplan eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein, also z.B. durch ein Baugebiet nach BauNVO festzusetzen.

Der für den Vorhaben- und Erschließungsplan unerlässliche Vorhabenbezug wird durch eine hinreichend konkrete Bestimmung des geplanten Vorhabens im zwischen der Stadt Dietzenbach und dem Vorhabenträger zu schließenden Durchführungsvertrag sichergestellt. Da der Durchführungsvertrag im Gegensatz zum Vorhaben- und Erschließungsplan nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist, sich die planungsrechtliche Beurteilung eines Vorhabens aber ausschließlich nach dem Bebauungsplan richtet, wird in diesem Fall ein verbindlicher Bezug zu dem im Durchführungsvertrag in Verbindung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan konkret festgelegten Vorhaben hergestellt.

Hierfür wird folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

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.

Bei dieser Festsetzung handelt es sich um die Festsetzung der bedingten Zulässigkeit einer Nutzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB. Dabei handelt es sich sowohl um eine aufschiebende als auch um eine auflösende Bedingung. Eine andere als die bisher vereinbarte Nutzung wird erst zulässig, wenn der Durchführungsvertrag entsprechend geändert wird.

Die allgemeine Festsetzung der Nutzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan hat den Vorteil, dass im Durchführungsvertrag nicht erfasste und damit (zunächst) unzulässige Nutzungen durch Vertragsänderungen zulässig gemacht werden können, ohne dass es einer Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bedarf.

Die Änderung des Durchführungsvertrags steht dabei anders als eine Änderung des Bebauungsplans nicht unter dem Vorbehalt der städtebaulichen Erforderlichkeit, da die Stadt mit der allgemeinen Festsetzung der Nutzung bereits entschieden hat, dass alle danach zulässigen Nutzungen grundsätzlich mit ihren städtebaulichen Zielen vereinbar sind. Voraussetzung für eine Änderung des Durchführungsver-

trags ist in diesen Fällen allein, dass das geänderte oder neue Vorhaben den allgemeinen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entspricht.

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Als Art der baulichen Nutzung wird Allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind:

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

Ausnahme Weise zugelassen werden können darüber hinaus:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Räume für freie Berufe (Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben).

Der Bebauungsplan Nr. 104 „Südlich der Grenzstraße – Die Hainäcker“ setzt folgendes fest:

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO)

- 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 Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 3-5 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen, d.h. auch folgende Nutzungen sind unzulässig:

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

Ausgeschlossen werden insofern aus städtebaulichen Gründen:

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

- Gartenbaubetriebe erfordern i.d.R. eine große Betriebsfläche (Wohnung bzw. Wohngebäude des Betriebsinhabers, Laden, Gewächs- und Treibhäuser und sonstige Nebenanlagen), insbesondere wenn sie ihre Erzeugnisse selbst züchten. Auch im Hinblick auf mögliche Verlagerungen derartiger Betriebe und der dann anstehenden bodenordnenden Maßnahmen werden Gartenbaubetriebe nicht zugelassen.
- Tankstellen benötigen einen geeigneten Standort an einer öffentlichen Straße mit ausreichendem Durchgangsverkehr. Sie zählen aufgrund ihrer Betriebseinrichtungen und notwendigen Parkplätze zu den Anlagen mit hohem Flächenbedarf. Somit sollen sie, auch wegen ihres verursachenden Kundenverkehrs und der dadurch verbundenen Immissionen (teilweise auch nachts), ausgeschlossen werden.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, und sportliche Zwecke sowie die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften begründen in der Regel ein erhöhtes Verkehrsaufkommen sowie einen entsprechenden Parkdruck.

Von dem Ausschluss von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben wird abgesehen, da im Baugebiet kleinere gewerbliche Einheiten wie, z.B. Kosmetik, Fußpflege etc. zugelassen werden sollen.

Im Sinne der tatsächlich angestrebten Nutzungsstruktur erfolgt im Allgemeinen Wohngebiet eine Einschränkung von Nichtwohnnutzungen. Diese Einschränkungen sind in erster Linie durch eine Beschränkung des planinduzierten Verkehrsaufkommens begründet. Theoretisch mögliche Immissionsbelastungen, die z.B. durch angrenzende Verkehrswege, landwirtschaftliche Betriebe oder Gewerbebetriebe auf das geplante Wohngebiet einwirken, wurden mit dem Ergebnis untersucht, dass hier kein Konflikt mit der geplanten Wohnnutzung zu erwarten ist.

Mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet können die innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Nutzungen erfasst und durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können (§ 16 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)).

Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Hinzu kommen Festsetzungen zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

3.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt in Anlehnung an § 17 Abs. 2 BauNVO je nach geplantem Haustyp eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 bis 0,5 fest. Die Festsetzung ermöglicht eine Bebauung, die in ihrer Dichte an das städtebauliche Umfeld anknüpft und zugleich eine der Lage des Plangebietes entsprechende bauliche Nutzung der Grundstücke ermöglicht.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, 3 und 4 sind Reihenhäuser, Atriumhäuser sowie ein Geschosswohnungsbau mit barrierearmer Ausbildung vorgesehen, die unter den Gesichtspunkten eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden geplant wurden.

Im Baugebiet WA1, in dem Reihenhäuser zulässig sind, darf die festgesetzte maximale Grundflächenzahl durch Reihemittelhäuser ausnahmsweise bis zu einer GRZ von 0,65 überschritten werden.

Da die Grundstücke von Reihemittelhäusern naturgemäß kleiner geschnitten sind als die Endgrundstücke, kann es zu einer unbeabsichtigten Härte bei der Ausnutzung der Grundstücke kommen. Diesem Nachteil soll mit der Festsetzung der Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Reihemittelhäuser bis zu einer GRZ von max. 0,65 entgegengewirkt werden.

Durch die Durch- und Eingrünung sowie die Vorgabe, sämtliche Flachdächer extensiv zu begrünen, wird die Inanspruchnahme insgesamt wieder ausgeglichen.

Die Ausnutzungsberechnung für das Gesamtgrundstück² ergibt zudem, dass die geplante Bebauung mit einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,38 noch hinter der Grundflächenzahl für Allgemeine Wohngebiete von GRZ = 0,4 zurückbleibt.

3.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet eine Geschossflächenzahl von GFZ = 0,8 bis 1,2 fest und bleibt insofern überwiegend hinter dem nach der Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete (GFZ = 1,2) Zulässigen zurück.

Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind nicht auf die Geschossflächenzahl anzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

3.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff zunächst wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

Der Bebauungsplan begrenzt für seinen Geltungsbereich die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von Z = II bis III (WA 4). Innerhalb des Plangebietes ist somit künftig überwiegend eine zweige-

² Berechnung: Architekturbüro Dehne: FLÄCHE GESAMTGRUNDSTÜCK: ca. 10.231 m² (ohne den Wirtschaftsweg, Flst. Nr. 161) abzügl. öffentl. Erschließung und Besucherstellplätze: rd. 1.230 m² = rd. 9.001 m²

GRZ 1 GESAMTGRUNDSTÜCK: rd. **0,38**

GRZ 2 GESAMTGRUNDSTÜCK: rd. **0,67**

GFZ GESAMTGRUNDSTÜCK: (Summer aller Geschossfl.) rd. **0,69**

schossige Bebauung zuzüglich Dach- und Kellergeschosse, die nicht die Vollgeschossdefinition der HBO erfüllen, planungsrechtlich zulässig. Die Beschränkung der Geschoszahl auf überwiegend maximal zwei Vollgeschosse entspricht der ortstypischen Baustruktur der angrenzenden Ortslage. Der Dachausbau oder der mögliche Aufbau eines Staffelgeschosses wird dadurch nicht beeinträchtigt. Der Geschosswohnungsbau im Südosten des Plangebiets umfasst maximal drei Vollgeschosse. Das hängt u.a. damit zusammen, dass hier insbesondere barrierearme Wohnungen mit Aufzug eingerichtet werden sollen. Städtebaulich ist der Standort so gewählt, dass keine Beeinträchtigung der bereits bestehenden Wohnbebauung erfolgen wird. Die Festsetzung entspricht dem, dem Bebauungsplan zugrunde liegenden, Vorhaben- und Erschließungsplan.

3.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Zur Vermeidung von mit dem Orts- und Landschaftsbild unverträglichen Gebäudehöhen werden daher ergänzende Festsetzungen zur Höhenbegrenzung getroffen, sodass sich die geplante Bebauung innerhalb des Plangebietes hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt, aber zugleich auch die mit der vorgesehenen Gebäudehöhe angestrebte städtebauliche Wirkung im Sinne einer Adressbildung umgesetzt werden kann.

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.

Bedingt dadurch, dass an zwei Seiten an bestehende Verkehrsanlagen angeschlossen wird und das Gelände weitgehend eben ist (Schillerstraße nächstgelegener KD 151,77 müNN und Verlängerung Wilhelm-Leuschner-Straße, nächstgelegener KD 149,23 müNN), sind bei der Höhenlage der Verkehrsfläche keine nennenswerten Schwankungen zu erwarten.

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

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für das Allgemeine Wohngebiet wird für die Teilbaugebiete WA 2, 4 und 5 (Doppelhäuser) eine offene Bauweise³ festgesetzt. Für die als Hausgruppe definierten Teilbaugebiete (WA 1 – Reihenhäuser) und WA 3 (Atriumhäuser) wird keine Bauweise festgesetzt. Sie ergibt sich jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO). Der Verzicht auf die Festsetzung einer Bauweise hat zur Folge, dass der Durchführende selbst die Bauweise unter Berücksichtigung des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung wählen kann. Dem Bebauungsplan liegt zudem ein Vorhaben- und Erschließungsplan zu Grunde, der von der Stadtverordnetenversammlung gebilligt wurde und über den Durchführungsvertrag an den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gekoppelt wird. Die zukünftige Bebauung ist hierdurch insofern hinlänglich bestimmt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen, über die hinaus nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt zudem die jeweils engere Festsetzung.

³ Ein Doppelhaus liegt bei der offenen Bauweise dann vor, wenn es sich zwar um zwei Gebäude handelt, die aber so aneinandergelagert werden, dass es sich insgesamt um eine Einheit handelt. Die zwei Gebäude verfügen über eine gemeinsame Wand, die sich entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze erstreckt. Zumindest in einem gewissen Mindestmaß sind die zwei Gebäudehälften baulich aufeinander abgestimmt.

3.4 Zulässige Haustypen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass in bestimmten Bereichen Einzelhäuser für Geschosswohnungsbau (E), Doppelhäuser (DH) sowie Hausgruppen und Atriumhäuser (H) zulässig sind. Atriumhäuser werden ebenso wie Reihenhäuser unter Hausgruppe (H) zusammengefasst. Als „Hausgruppe“ wird eine Bauweise bezeichnet, die aus mindestens drei aneinandergebauten Gebäuden besteht. Die aneinandergebauten Häuser verfügen jeweils über eigene Grundstücksgrenzen. Das ist vorliegend der Fall.

Die Festsetzung folgt dem mit der Stadt Dietzenbach abgestimmten städtebaulichen Gesamtkonzept des Vorhabenträgers und verhindert zugleich eine Bebauung in einer Dichte, die der Ortsrandlage des Plangebietes nicht gerecht wird.

3.5 Bauliche Dichte, Wohneinheiten

Nach dem Beurteilungsmaßstab der Regionalplanung befindet sich das Plangebiet „im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte“, in dem 45 bis 60 Wohneinheiten (WE) je Hektar (ha) Bruttobauland zu realisieren sind. Der untere Wert kann ausnahmsweise unterschritten werden. Die Obergrenze darf nicht überschritten werden. Vorgesehen sind hier 55 Wohneinheiten (vgl. Aufzählung unter Architektur und städtebauliches Konzept, Kapitel 2 und Kapitel 1.3. Übergeordnete Rahmenbedingungen).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft Festsetzungen, die die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden eindeutig bestimmen (vgl. Ziffer 5 der Textlichen Festsetzungen). In den Teilbaugebieten des Allgemeinen Wohngebietes 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,

Die Bruttobaulandfläche beträgt ca. 1,16 ha (ohne und 1,18 ha mit Wirtschaftsweg). Unter den beschriebenen Voraussetzungen können im Plangebiet im Ergebnis rd. 52 WE/ha (untere Grenze) bis 69 WE/ha (obere Grenze) realisiert werden. Somit liegt die Anzahl der hier geplanten 55 WE innerhalb des vom Regionalplan Südhessen (RPS 2010) bestimmten Bereichs.

3.6 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und Nr. 23 BauNVO)

3.6.1 Stellplätze und Garagen

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Zulässigkeit von Carports und Stellplätzen, um durch eindeutige Regelungen möglicherweise aus diesen Nutzungen resultierende städtebauliche Konflikte zu minimieren.

3.6.2 Nebenanlagen

Für die nicht bebaubaren Grundstücksflächen wird festgesetzt, dass Nebenanlagen wie z.B. Müll- und Gartenhütten sowie Fahrradstellplätze nur innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig sind.

Hiermit soll gewährleistet werden, dass auf den Grundstücksfreiflächen Gartenhäuschen oder Kellerersatzräume zwar möglich sind; aber nur in klar definierten Bereichen errichtet werden dürfen. Städtebaulich höchst fragwürdige Gartenhütten in Vorgartenbereichen werden dadurch ausgeschlossen.

3.6.3 Spielplatz

Die als Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzten Flächen dienen als Spielplätze mit Kleinspielgeräten. Zulässig sind ausdrücklich Spielplätze und sonstige zweckgebundene bauliche Anlagen (wie z.B. Sitzbänke) sowie Fußwege, sofern sie in einer wasserdurchlässigen Bauweise hergestellt werden. Die Planungen werden im Zuge des Planungsfortschritts ebenfalls konkretisiert.

3.7 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. Nr. 25a und 25b BauGB)

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen der Steigerung der Wohn- und Aufenthaltsqualität. Stadtquartiere werden nicht länger als reine Wohnflächen, sondern vor allem als Lebensraum wahrgenommen. Mit der Identifikation der Bürger mit ihrem Wohngebiet steigt auch die Lebenszufriedenheit. Die Verankerung von Grünflächen im Bebauungsplan sowie eine geregelte Bepflanzung von Vor- und Hausgärten kann somit einen entscheidenden Beitrag zum Wohlbefinden der Einwohner leisten.

Im Rahmen des Bebauungsplans werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB vorgesehen und es wird festgesetzt, dass unbedachte Stellplätze mit Schotterrasen oder mit Rasengitter herzustellen sind, die einen Grünaufwuchs $\geq 80\%$ ermöglichen. Ausnahme bilden hier Behindertenparkplätze, die mit einem behindertengerecht begehbaren Material versehen werden müssen. Weitergehend wird bestimmt, dass 80 % der Grundstücksfreiflächen sowie alle Haus- und Carportdächer zu begrünen sind. Fußwege, Stellplatzzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen.

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.

Für die Bepflanzung von Grünanlagen, Vorgärten und Hausgärten werden detaillierte Festsetzungen getroffen. Steingärten und die Verwendung von Geovlies sind wegen ihres geringen ökologischen Werts nicht zulässig.

Weitergehende Ausführungen zu diesem Themenbereich können dem Umweltfachbeitrag entnommen werden. Dieser liegt dem Bebauungsplan bei.

3.8 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der Erschließung des Plangebietes **Straßenverkehrsflächen** fest. Darüber hinaus werden für die innere Erschließung **Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung, hier: Verkehrsberuhigter Bereich** festgesetzt. Da es sich um eine reine Anliegerstraße handelt, werden die Verkehrsflächen im Wohnquartier der privaten Nutzung gewidmet sein. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde eine Straßenplanung erstellt. Die Ergebnisse haben Eingang in den Bebauungsplan gefunden (vgl. Ausführungen unter Ziffer 5).

3.9 Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im Bebauungsplan werden Flächen festgesetzt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind. Betroffen hiervon ist zum einen die private Erschließungsstraße zu Gunsten der Allgemeinheit und

der Versorgungsträger sowie eine Fläche über die das anfallende Niederschlagswasser in den Gehrengraben eingeleitet werden soll. Die Begünstigten (Versorgungsträger, Vorhabenträger und Stadt Dietzenbach) werden hinreichend genau bezeichnet.

Die Festsetzung entsprechender Flächen im Bebauungsplan allein begründet diese Rechte jedoch noch nicht. Vielmehr bedarf es nachfolgend der grundbuchlichen Eintragung. Mit Rechtskraft des Bebauungsplans wird zunächst lediglich verhindert, dass die Flächen bebaut oder sonst dauerhaft so genutzt werden, dass Wege- oder Leitungsrechte später nicht mehr umgesetzt werden können. Festsetzungen von Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte haben bodenrechtlichen Charakter; sie gelten zeitlich unbeschränkt. Die Festsetzungen werden im Falle der Betroffenheit von privaten Grundstückseigentümern mit diesen abgestimmt, so auch im Falle der Überbauung mit einem Carport.

4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 sowie 4 und 5 HBO sind daher bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dachgestaltung sowie die Gestaltung von Abfall- und Wertstoffbehältern sowie Einfriedungen.

4.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten

Die Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sollen sich in Maßstab und Ausführung soweit wie möglich in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen, während insbesondere auch innerhalb des Plangebietes ein gestalterisch einheitliches Erscheinungsbild der geplanten Bebauung angestrebt wird. Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen zur Dachgestaltung (Form, Neigung, Begrünung). Die Festsetzungen sollen somit insgesamt zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und mithin auch des Ortsbildes insgesamt beitragen. Zulässig sind ausschließlich begrünte Flach- bzw. flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 10°.

4.2 Abfall und Wertstoffbehälter

Auch der erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich negativ auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild auswirken. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter entweder in die jeweiligen Gebäude zu integrieren oder durch Abpflanzungen mit Schnitthecken oder Laubsträuchern zu begrünen sind bzw. durch Pergolen oder Einhausungen gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abgeschirmt werden sollen. Im Durchführungsvertrag wird zudem geregelt, dass ein einheitliches Modell vorgesehen wird.

4.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass ausschließlich offene Einfriedungen zulässig sind. Im Gegensatz zur geschlossenen Einfriedung ist diese Art der Einfriedung lichtdurchlässig. Beispiele sind etwa Zäune, die aus Holzlatten mit entsprechenden Abständen zwischen den einzelnen Latten bestehen, oder Drahtzäune. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern han-

delt. Die Festsetzung gilt gleichermaßen für Einfriedungen in Richtung des öffentlichen Straßenraumes sowie auch für Einfriedungen an den privaten Grundstücksgrenzen. Ausgenommen hiervon ist das Teilbaugelände Nr. 3 (Atriumhäuser); hier sind straßenseitig möglichst geschlossene Einfriedungen (Holz-, oder Stahlkonstruktion mit waagerechten Holz-/Holzwerkstoff-Lamellen oder mit Holzwerkstoffplattenverkleidung sowie Mauern) und entsprechend den Maximalhöhen der HBO zulässig. Diese Regelung dient dazu, die zur Straße hin großflächig verglasten und zudem mit einer leicht einsehbaren Terrasse versehenen Atriumhäuser im Bereich des Erdgeschosses vor Einblicken zu schützen.

4.4 Pkw-Stellplätze

Der Bebauungsplan enthält eine Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen (vgl. Ausführungen unter Ziffer 3.7). Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass der Versiegelungsgrad möglichst gering gehalten wird und die natürlichen Bodenfunktionen nicht über das erforderliche Maß hinausgehend beeinträchtigt werden.

5 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Quartier soll über ein u-förmiges, von der Grenzstraße ausgehendes Wegenetz über die Schillerstraße erschlossen werden, wodurch eine Ausfahrt über den jetzigen Wirtschaftsweg „verlängerte Wilhelm-Leuschner-Straße“ ermöglicht, bzw. die Erschließung insbesondere für den Rettungsdienst- und Entsorgungsverkehr gesichert wird.

Dem Charakter des Baugebietes entsprechend wird die Erschließungsstraße als „niveaugleiche Wohnstraße“ mit hoher Aufenthaltsqualität projektiert. Die Straße soll verkehrsberuhigt gewidmet werden. Der Straßenverlauf fällt von West (Schillerstraße) nach Ost (verlängerte Wilhelm-Leuschner-Straße) um ca. 2,65 Meter. Das maximale Straßengefälle beträgt hierbei ca. 2,5%.

Der Ausbau soll in Pflasterbauweise mit mittlerer Entwässerungsrinne erfolgen. Noch abzustimmen sind Anzahl und Standorte der Beleuchtungspunkte. Eine Anbindung an die bestehende Verkehrsinfrastruktur ist vorgesehen.

Die von der IMB-Plan GmbH (Hanau) vorgenommene Verkehrsuntersuchung (April/August 2020) kommt abschließend zu folgendem Ergebnis: An einem durchschnittlichen Werktag ist durch die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Südlich der Grenzstraße – Die Hainäcker“ mit einem Neuverkehrsaufkommen von rund 340 Kfz/24 h zu rechnen. In den Spitzenstunden sind rund 50 Fahrzeuge pro Stunde zu erwarten. Die Anbindung des Gebietes an das innerörtliche Verkehrsnetz ist im Wesentlichen über die Schillerstraße und die Grenzstraße vorgesehen. Die vorhandenen Straßenquerschnitte im Untersuchungsraum sind für diesen zusätzlichen Neuverkehr ausreichend dimensioniert.

Zusätzlich wird die Anbindung der verlängerten Wilhelm-Leuschner-Straße, südlich der vorhandenen Ein- und Ausfahrten (Anlieger), als Einbahnstraße in Richtung Grenzstraße für eine zweite Ausfahrt aus dem Gebiet empfohlen. Hierdurch wird sowohl die Erschließung für den Ver- und Entsorgungsverkehr (Müllabfuhr) sichergestellt und gleichzeitig Wendemanöver innerhalb des Gebietes vermieden.

Mit den empfohlenen Maßnahmen bzw. Straßenquerschnitten ist die Erschließung des geplanten Gebietes B-Plan „Die Hainäcker“ in Dietzenbach als gesichert zu beurteilen.

Die Verkehrsuntersuchung liegt dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Anlage bei.

Anbindung an den ÖPNV: Im Zusammenhang mit der verkehrlichen Erschließung sind auch die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer und somit insbesondere auch die Anbindungen an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) zu berücksichtigen. Der Bahnhof „Dietzenbach“ befindet sich östlich der Eisenbahnstraße im Abstand zwischen 500 m bis 600 m zum Baugebiet.

Bus: Die nächstgelegenen Bushaltestellen sind der „Friedhof“ und der Bahnhof „Dietzenbach“.

Anbindung an das Rad- und Fußgängernetz: Die Erschließung des geplanten Baugebietes erfolgt für den Fuß- und Radverkehrs sowohl von der Schillerstraße als auch von der verlängerten Wilhelm-Leuschner-Straße.

6 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurden.

Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB bzw. 13b BauGB aufgestellt werden. Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren wird demnach von einer Umweltprüfung abgesehen, jedoch wird für den Bebauungsplan ein Umweltfachbeitrag erstellt.

Parallel wurde die Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages beauftragt. Der **Umweltfachbeitrag** sowie der **artenschutzrechtliche Fachbeitrag** liegen der Begründung als Anlage bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag des Büro PlanÖ (Biebertal) überprüft, ob durch das geplante Bauvorhaben geschützte Arten betroffen sind. Falls dies der Fall ist, ist sicherzustellen, dass durch geeignete Maßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten. Für eine genaue Beschreibung der Methodik und der Wirkanalysen sowie die Prüfbögen sei auf den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen. An dieser Stelle erfolgt nur eine Zusammenfassung der Ergebnisse.

Insgesamt sind durch die Festsetzungen Auswirkungen auf die Tierwelt denkbar. Als Resultat der Vorauswahl weist das Plangebiet unter Berücksichtigung der räumlichen Lage und der Habitatausstattung Qualitäten als Lebensraum für Vögel, Fledermäuse, Reptilien und Maculinea-Arten auf. Infolge dessen ergibt sich das Erfordernis der Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich relevante Vogelarten Girlitz, Goldammer, Haussperling und Turmfalke sowie die Fledermausarten Mückenfledermaus, Rauhautfledermaus und Zwergfledermaus hervorgegangen. Dementsprechend sind artenschutzrechtliche Konflikte möglich. Reptilien und Maculinea-Arten wurden nicht nachgewiesen. Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird ausgeführt, dass das Eintreten der Verbotstatbestände Verletzung und Tötung, Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bei Berücksichtigung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen werden kann.

Die Empfehlungen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags haben als Festsetzungen und Hinweise Eingang in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefunden.

7 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden.

Im Einzelnen grenzen an:

Im Norden: Wohnbebauung und Gärten entlang der Grenzstraße

Im Westen: Wohnbebauung Schillerstraße, anschließend ein Betrieb mit Pferdehaltung

Im Süden: landwirtschaftlich genutzte Flächen

Im Osten: Wohnbebauung und ehemals landwirtschaftlich genutzter Hof mit z.T. zu Wohnzwecken bewohntem Gebäude.

Laut **Schalltechnischer Untersuchung** der Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft (Darmstadt) vom 08.04.2020 sind keine schalltechnischen Festsetzungen zum Bebauungsplan erforderlich. Aus Sicht des Schallimmissionsschutzes sind im Plangebiet dementsprechend gesunde Wohnverhältnisse ohne zusätzliche Maßnahmen sichergestellt.

Die Schalltechnische Untersuchung liegt dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Anlage bei.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 104 wurde zudem die Immissionssituation in Bezug auf den nahe gelegenen Betrieb mit Pferdehaltung durch das Büro Michael Herdt (ÖbV Sachverständiger), 63654 Büdingen untersucht. Durch das vorgelegte **Geruchs-Gutachten** konnte für das gesamte Plangebiet die Verträglichkeit einer geplanten Wohnnutzung mit der in der Nachbarschaft bestehenden Pferdehaltung nachgewiesen werden.

Das Geruchs-Gutachten vom 30.04.2020 gelangt zu folgenden Schlussfolgerungen:

Geruchsimmissionen:

Die Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) führt für Gerüche in allgemeinen Wohngebieten einen Richtwert in Höhe von 10% der Jahresstunden ein. Dieser Wert kann auf allen Beurteilungsflächen im Plangebiet eingehalten werden. Die höchsten Beaufschlagungen werden am nordwestlichen Rand des Plangebietes mit maximalen Geruchsimmissionen in Höhe von 10 % der Jahresstunden erreicht. Die errechneten Werte sinken in Richtung Osten schnell auf Geruchsimmissionswerte unterhalb der Irrelevanzgrenze (2 % der Jahresstunden) ab.

Es stehen somit alle Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zum Wohngebiet „Die Hainäcker“ in Dietzenbach uneingeschränkt zur Wohnnutzung zur Verfügung.

Einfluss von Kaltluftabflüssen

In windschwachen Strahlungs Nächten kann es über Freiflächen zu Kaltluftbildungen kommen, die sich dem Geländegefälle folgend hangabwärts bewegen. Diese Kaltluftabflüsse können zu Geruchsverlagerungen führen, die nicht den ortsüblichen Windrichtungsverteilungen entsprechen, da der Kaltluftabfluss die Windverteilung der Schwachwinde in Bodennähe beeinflussen kann. Die Produktionsrate von Kaltluft hängt stark vom Untergrund ab: Freilandflächen weisen die höchste Kaltluftproduktion auf. Die Literaturwerte für Wald streuen. Besiedelte Gebiete verhalten sich bezüglich der Kaltluftproduktion neutral bis kontraproduktiv (städtische Wärmeinsel).

Nach Einschätzung des Gutachters wird der beurteilte Bereich aufgrund der geringen Geländesteigungen vor Ort nicht von relevanten Kaltluftströmen tangiert.

Das Geruchs-Gutachten liegt dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Anlage bei.

8 Klimaschutz

Seit der BauGB-Novelle 2004 wurde die „Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“ gesondert als Ziel der Bauleitplanung im Baugesetz aufgeführt. Gemeinden wurde grundsätzlich die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Nach der Neufassung von § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne nunmehr „Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung“ fördern. Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich sind hierbei die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Über die im Baugesetzbuch eröffneten Möglichkeiten (s.o.) kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken.

Im Zuge der regelmäßig novellierten Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Der Bauherr bzw. sein Architekt haben bereits gegenwärtig folgende Anforderungen zu berücksichtigen:

Bei der Planung von Neubauten ist grundsätzlich die jeweils aktuelle Energieeinsparverordnung (EnEV) zu berücksichtigen und einzuhalten, ein Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren der

Bauaufsicht vorzulegen. Nach Abschluss des Bauvorhabens ist durch einen Fachplaner die korrekte Ausführung zu bestätigen. Ergänzend bzw. grundlegend dazu ist das Erneuerbare Energien Wärme Gesetz (kurz EEWärmeG), das u.a. fest schreibt, in welchem Maß für den jeweiligen Bautypus der Einsatz Erneuerbarer Energien (wie Photovoltaik, Solarthermie, etc.) nachzuweisen ist. Diese beiden vom Gesetzgeber zur Energieeinsparung aufgestellten Gesetze werden derzeit überarbeitet, geplant ist ihre Verschmelzung in ein Regelwerk. Dabei wird abermals, nach bereits erfolgten Verschärfungen der gesetzlichen Vorgaben in den Jahren 2002 (Ablösung der Wärmeschutzverordnung), 2004, 2007, 2009, 2014 und zuletzt 2016, eine Reduzierung des Energiebedarfs und der Wärmeverluste einfließen. Ziel der Bundesregierung ist es, bis zum Jahr 2050 einen „klimaneutralen“ Gebäudebestand in Deutschland zu erreichen. Somit sind auch für die Zukunft immer weitere Verschärfungen in den gesetzlichen Vorgaben zur Energieeinsparung und Steigerung der Effizienz zu erwarten.

Abschließend lässt sich somit sagen, dass Festschreibungen zur Nutzung erneuerbarer Energien oder auch zur Energieeffizienz im Bebauungsplan bereits in naher Zukunft durch die Gesetzgebung bereits überholt wären. Die bestehende Gesetzgebung trifft dazu ausreichende Vorgaben.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

Klima und Luft:

Laut Klimafunktionskarte von Hessen (2003) liegt das Plangebiet in einem Überwärmungsraum. Angrenzend liegt ein potentiell aktives Kaltluftentstehungsgebiet. Dieses trägt zur Be- und Entlüftung des Wirkungsraumes bei. Durch die Flächenversiegelung ist mit einer schnelleren Verdunstung und zunehmenden Wärmespeicherung durch Gebäude und Asphaltdecken und, dadurch bedingt, mit einem geringfügigen und lokal begrenzten Anstieg der Durchschnittstemperatur zu rechnen. Demgegenüber wirkt die südlich anschließende Agrarlandschaft als Entstehungsgebiet für Kaltluft ausgleichend auf das Mikroklima. Aufgrund der Kleinräumigkeit der Fläche werden sich wahrnehmbare kleinklimatische Auswirkungen voraussichtlich auf das Plangebiet selbst beschränken. Wirksame Möglichkeiten zur Minimierung der beschriebenen Effekte bestehen neben der geplanten Begrünung der Flachdächer auch in einer großzügigen, die Beschattung fördernden Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

9 Baugrund und Boden

Bei den anstehenden Böden handelt es sich laut BodenViewer Hessen⁴ weitgehend um anthropogen überformte Böden. Die Hauptbodenart ist Lehmiger Sand bzw. Lehm. Als Grundlage für Planungsbelange stellt der BodenViewer Hessen des HLNUG eine Bodenfunktionsbewertung (Bodenschutz in der Planung) für viele Gemeinden zur Verfügung. In die Bodenfunktionsbewertung fließen verschiedene Bodenfunktionen (Lebensraum, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhalt) mit ein. Danach werden die Böden in der Bodenfunktionsbewertung mit gering bis mittel bewertet (Abb. 11). Auf den gering bewerteten Flächen werden Standorttypisierung und Ertragspotential als mittel und Nitratrückhaltevermögen und Feldkapazität als gering eingestuft. Auf den Flächen mittlerer Bodenfunktionsbewertung sind die Faktoren Standorttypisierung, Nitratrückhaltevermögen und Feldkapazität mittel und das Ertragspotential hoch. Die bebauten Flächen werden nicht bewertet.

⁴ (Quelle: www.bodenviewer.hessen.de, Datenzugriff 24.06.2019)

Da es sich im Plangebiet um weitgehend anthropogen überformte Böden handelt, ist damit zu rechnen, dass schon gestörte Bodenprofile vorliegen.

10 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Die Gliederung orientiert sich an der *Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung (Juli 2014)*.

10.1 Überschwemmungsgebiet / Überschwemmungsgefährdete Gebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

10.2 Wasserversorgung / Grundwasserschutz

Die Versorgung des Baugebietes mit Frischwasser für die häusliche Nutzung bzw. die Löschwasserversorgung des Wohngebietes wird über eine Hauptleitung DN 125 HDPE mit Anschluss an den Bestand in der Schillerstraße bzw. der Grenzstraße gewährleistet.

In der verlängerten Wilhelm-Leuschner-Straße sind einige vorhandene Hausanschlüsse auf die neue Leitung umzuhängen. Es werden ca. drei zusätzliche Unterflurhydranten vorgesehen. Zu beachten ist, dass bei den Atriumhäusern aufgrund der großen Hausanschlusslängen die Errichtung von Zähler-schächten an den Grundstücksgrenzen erforderlich wird.

Der Aufbau des Versorgungsnetzes bis zu den Übergabestellen erfolgt durch die Stadtwerke Dietzenbach.

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser erfolgt insofern durch Anschluss an die bestehenden Netze und einen Ausbau der Leitungsinfrastruktur innerhalb des Plangebietes.

Bedarfsermittlung

Für die neu ausgewiesenen Baugrundstücke ergibt sich unter der Annahme von 55 Wohneinheiten jeweils á 3 Personen bei einem Verbrauch von 125 l/Person/Tag ein Wasserbedarf von insgesamt rd. 7.528 cbm/a.

Maßgebend für die Versorgung mit Trinkwasser wird die Bereitstellung eines hinreichenden Wasserdargebotes für den Brandschutz sein, der in Dietzenbach üblicherweise aus dem TW-Netz erfolgt. Die Stadtwerke haben aktuell eine hydraulische Berechnung des Gesamtnetzes in Dietzenbach in Auftrag gegeben, sodass zeitnah verlässlich Daten über das TW-Dargebot vorliegen werden.

Deckungsnachweis

Zum gegenwärtigen Planstand kann der Löschwasser- und Trinkwasserbedarf für das Baugebiet von den Stadtwerken Dietzenbach gedeckt werden.

Technische Anlagen

Zum gegenwärtigen Planstand sind die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung ausreichend.

Schutz des Grundwassers

Gemäß § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden. Das Grundwasser darf demnach durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplante Maßnahme qualitativ und quantitativ nicht beeinträchtigt werden. Zum gegenwärtigen Planstand wird das Grundwasser durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nicht beeinträchtigt.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes TWS IIIB. Die entsprechenden Schutzbestimmungen sind zu beachten.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Von Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können.

Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Garagenzufahrten, Hofflächen sowie von Pkw-Stellplätzen.

Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO), z.B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO**, verwiesen werden:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

- 1. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
- 2. zu begrünen oder zu bepflanzen,*

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

Versickerung von Niederschlagswasser

Die Versickerung von Niederschlag ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen. Die durchgeführte Bodenuntersuchung⁵ gelangt zu dem Ergebnis, dass die auf dem Baugrundstück vorhandenen Auffüllungen aufgrund der inhomogenen Zusammensetzung für den Bau einer fachgerechten Versickerungsanlage nicht zu empfehlen sind. Die in unterschiedlichem Maße verlehnten Sande kommen für den Bau einer Versickerungsanlage nur mit Einschränkungen in Betracht. Die im Baubereich vorhandenen Schluff- und Tonböden erweisen sich in der Praxis als wasserstauend und kommen daher für den Bau einer fachgerechten Versickerungsanlage nicht in Betracht. Einer der einschränkenden Faktoren ist, dass gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 der Mindestabstand der Sohle der Versickerungsanlage zum höchsten zu erwartenden Grundwasserstand mindestens 1,0 m beträgt.

⁵ Die Hainäcker, Gutachten, Projekt Nr. 102/19, Baugrundinstitut Langer GmbH, Stand 22.07.2019

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten insgesamt die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Hessischen Wassergesetzes (HWG). Die Fundstellen wurden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden

Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Bei einer unterkellerten Bauweise geht das Bodengutachten von einer frostfreien Gründungstiefe von 3,0 m aus. In diesem Tiefenbereich ist sowohl mit tonigem als auch mit sandigem Felszersatz zu rechnen. Die mindestens mitteldicht gelagerten Sande stellen ebenso wie die mindestens steifen Tone einen tragfähigen Baugrund dar. Im Falle einer nicht unterkellerten Bauweise wird von einer frostfreien Gründungstiefe von mindestens 0,80 m ausgegangen. In diesem Tiefenbereich ist sowohl mit locker bis mitteldicht gelagerten Sanden mit bindiger Matrix als auch mit teilweise weichen Schluffen zu rechnen. Die lediglich locker gelagerten Sande und weiteren Schluffe sind dagegen nicht gründungsfähig.

Um Setzungsdifferenzen zu vermeiden, empfiehlt das Bodengutachten in unterschiedlichen Gründungs-szenarien für jedes Bauwerk eine Gründung in homogenen Bodenschichten gleicher Lagerungsdichte bzw. Konsistenz.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

Bemessungsgrundwasserstände

Bei Ausführung einer „Weißen- oder Schwarzen Wanne“ wird der Ansatz eines Bemessungsgrundwasserstands, bei dem der höchste innerhalb der planmäßigen Nutzungsdauer des Gebäudes zu erwartende Sicker-, Schichten-, und Grundwasserstand berücksichtigt ist, notwendig.

Im vorliegenden Fall muss laut DIN 18533 von einem Bemessungswasserstand mit der Kote 0,00m, auf der Geländeoberkante, ausgegangen werden.

Mit witterungsbedingtem Zulaufen von Schichten- und Stauwasser ist auch oberhalb des Bemessungswasserstandes zu rechnen. Solche Schicht- und Stauwässer können unsystematisch im gesamten Untersuchungsgebiet vorkommen.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Ein Eingriff in die Grundwasserströmung erfolgt lediglich im obersten GW-Leiter (Sandschicht mit einer Stärke von 0,60 bis 3,00 m), welcher oberhalb von stauenden Schluff- bzw. Tonschichten liegt. Die Beeinträchtigung des GW-Stromes entspricht in Art und Umfang den ohnehin vorhandenen oberliegenden Beeinträchtigungen durch die Ortslage Dietzenbachs und führt zu keiner signifikanten Verschlechterung. Die geplanten unterkellerten Gebäude greifen max. 1,5 bis 2,0 m in grundwasserführende Schichten ein. Die GW-Strömung folgt der vorhandenen Geländemorphologie und verläuft nahezu parallel zu der Planstraße. Zu beachten ist jedoch, dass im Zuge der Tiefbaumaßnahmen (Keller und Erschließung) Maßnahmen zur Wasserhaltung erforderlich werden, welche mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen sind.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Da sich die Maßnahmen und Baumaterialien auf die Verlegung von Leitungen und das Einbringen von Kellern beschränken, wird davon ausgegangen, dass sich diese Baustoffe nicht nachhaltig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken werden.

10.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Oberflächengewässer, Quellen oder quellige Bereiche. Rd. 35 m südlich angrenzend verläuft der Gehrengaben (Flst. Nr. 140). Es ist vorgesehen, mittels eines Kanals, der im Wirtschaftsweg (Flst. Nr. 161) verläuft das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser dorthin abzuleiten. Eine entsprechende wasserrechtliche Einleiterlaubnis ist hierfür erforderlich.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Gewässer oder Entwässerungsgräben.

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Für den hiermit vorliegenden Bebauungsplan bedarf es keiner Kompensation, sodass hierfür auch keine Maßnahmen am Gewässer erforderlich sind.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

s.o.

10.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 BauGB). Auf die entsprechenden Ausführungen in dieser Begründung sowie im Umweltfachbeitrag wird verwiesen. Darüber hinaus wird parallel zum Aufstellungsverfahren eine Ver- und Entsorgungsplanung durchgeführt und mit den zuständigen Behörden abgestimmt, sodass davon ausgegangen werden muss, dass die hier angesprochenen Belange in mehr als ausreichendem Maße Berücksichtigung finden. Details werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Anforderung an die Abwasserbeseitigung

Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist in der Regel dann gegeben, wenn

- der Anschluss an ein zentrales Kanalisationsnetz möglich ist und das anfallende Abwasser in einer öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann,
- die Abwasseranlagen den jeweils maßgeblichen Regeln der Technik entsprechen,
- beim Einleiten des Abwassers in ein Gewässer die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so gering gehalten wird, wie es nach dem Stand der Technik möglich ist und
- in neuen Baugebieten Niederschlagswasser ortsnah versickert oder im Trennsystem abgeleitet wird.

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt die vorgenannten Kriterien wie folgt:

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Neben dem zu erwartenden häuslichen Schmutzwasser ($55 \text{ WE} * 3 \text{ EW} * 0,120 \text{ m}^3/\text{d} = 19,8 \text{ m}^3/\text{d}$ bzw. $0,55 \text{ l/s}$ (Spitzenstunde) kann aus topographischen Gründen die zusätzlich zum derzeitigen Bestand zu befestigende Verkehrsfläche der verlängerten Wilhelm-Leuschner-Straße nur in die Grenzstraße (Schacht 11045021) über die dort vorhandene Mischwasser-Kanalisation DN 300 eingeleitet werden. Diese Fläche ist bei der Dimensionierung des Kanalbestandes berücksichtigt.

Die hier insgesamt (inkl. Bestand) zu erwartende Regenwasser-Menge beträgt überschlägig $6,47 \text{ l/s}$ (mittlerer Abfluss) bzw. $57,42 \text{ l/s}$ (max. Abfluss). Die derzeitigen Einleitmengen betragen ca. $2,68 \text{ l/s}$ (mittlerer Abfluss) bzw. $23,76 \text{ l/s}$ (max. Abfluss).

Es wird für das hier vorliegende Bauleitplanverfahren insofern davon ausgegangen, dass das Plangebiet an die vorhandenen Kanäle angeschlossen werden kann.

Reduzieren der Abwassermenge

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die dazu beitragen, Regenwasser durch extensive Begrünung auf den Dachflächen zurückzuhalten und die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Garanzufahrten, Hofflächen und von Pkw-Stellplätzen.

Versickerung des Niederschlagswassers

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung kann auf die in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) enthaltene bundesrechtliche Regelung verwiesen werden:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll ortsnah 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.

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde zudem bereits an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst und am 14.12.2010 vom Landtag beschlossen, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG stellen zunächst unmittelbar geltendes Recht dar, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf.

Entwässerung

Regenwasserableitung: Die nicht behandlungsbedürftigen Niederschlagswasser dürfen nicht in das Mischwasserkanalisationsnetz der Stadtwerke Dietzenbach eingeleitet werden. Die Regenwasser sollen mittels eines eigenständigen Kanalnetzes gesammelt und in den Gehrengaben südlich des Baugebietes abgeleitet werden. Hierbei ist zu beachten, dass die Einleitung in den offenen Graben mit möglichst hohem Freibord zur Grabensohle erfolgt, da die Stadtwerke mittelfristig den heutigen (teilverrohrten) Graben

in eine eigenständige rohrleitungsgebundene Regenwasserentlastung der oberliegenden Regenüberläufe (RÜs) sowie in einen offenen Feldgraben für unbelastete Regenwässer umbauen wollen.

Die gegenwärtige Planung sieht daher einen Freibord von ca. 50 cm zwischen Rohrauslass und Grabensohle vor. Je nach endgültiger Dimensionierung der Kanalleitungen kann dieser Abstand noch etwas variieren. Der RW-Kanal wird mit Stahlbetonrohren DN 300 – 600 und einem Gefälle von 3,0 Promille projektiert. Somit ist überall eine hinreichende Kanaldeckung gegeben. Das Kanalnetz entwässert in zwei Strängen zur Mitte des Baugebietes. Die Ableitung erfolgt unterhalb von privaten Carports bzw. Stellplätzen und ist daher mittels Leitungsrecht zu sichern. Die Ableitung der Niederschläge nach Osten in die verlängerte Wilhelm-Leuschner-Straße bzw. an dieser Stelle in den Gehrengaben ist aus topographischen Gründen nicht möglich.

Da der Gehrengaben nur eine begrenzte Wassermenge aufnehmen kann, ist im Weiteren noch mit den Stadtwerken Dietzenbach bzw. der Unteren Wasserbehörde abzuklären, ob das anfallende Niederschlagswasser gepuffert (temporär zurückgehalten) werden muss bzw. ob infolge der eingebrachten Schmutzstoffe eine Behandlung des Niederschlagswassers erforderlich ist.

Schmutz- bzw. Mischwasserkanalisation

Das anfallende häusliche Abwasser wird gegebenenfalls mit einem Teil der im Straßenbereich anfallenden Niederschläge in das Mischwasserkanalnetz der Stadt Dietzenbach mit Anschluss an den Kanalbestand in der verlängerten Wilhelm-Leuschner-Straße abgeleitet. Die eventuell abzuleitende Niederschlagsmenge ergibt sich aus der noch durchzuführenden zuvor beschriebenen Abstimmung für die Regenwasserableitung.

Die bisherige Planung sieht die Verlegung eines SW-Kanals in DN 250 PP vor. Sollten teilweise Niederschlagswasser eingeleitet werden, richten sich die Rohrleitungsquerschnitte nach der hydraulischen Berechnung.

Kosten und Zeitplan

Ziel des Vorhabenträgers ist ein Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Frühjahr 2022. Der Vorhabenträger hat sich zur Kostenübernahme verpflichtet, sodass der Stadt Dietzenbach keine Kosten entstehen werden.

10.5 Abflussregelung

Vorflutverhältnisse

Für die Dimensionierung der Kanalisation wird bei Wohngebieten nach Arbeitsblatt ATV-A 138 die Jährlichkeit des Bemessungsniederschlags $n=0,20$ (1mal in fünf Jahren) gewählt. Für den Nachweis der Überstauhäufigkeit ist die Jährlichkeit des Bemessungsniederschlags $n=0,33$ (1mal in 3 Jahren) zu wählen. Zum gegenwärtigen Planzeitpunkt wird davon ausgegangen, dass durch die geplanten Maßnahmen im Gebiet nicht mit einer erhöhten Abflussmenge zu rechnen ist.

Dezentraler Hochwasserschutz

Im Baugebiet werden alle technisch möglichen Maßnahmen (z.B. Trennsystem, Staukanal, Auffangmulde, Beschränkung der zulässigen Versiegelung) getroffen, um zu einer Verbesserung des Hochwasserschutzes beizutragen.

Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Weitergehende Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind im Rahmen der hiermit vorliegenden Bauleitplanung nicht erforderlich.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Das Offenhalten der Böden ist eine wesentliche Voraussetzung für einen wirksamen Grundwasser- und Bodenschutz. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen, um die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB): Festsetzung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei der Gestaltung von zu befestigenden Flächen (Stellplätze, Fuß- und Radwege, Vorgärten).

11 Altablagerungen und Altlasten

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Dietzenbach nicht bekannt.

12 Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) 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).

13 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich. Die Flächen sind im Eigentum des Vorhabenträgers und der Stadt Dietzenbach.

14 Kosten

Der Stadt Dietzenbach entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten.

15 Erschließung, Durchführungsvertrag

Zwischen der Stadt Dietzenbach und dem Vorhabenträger bzw. dem Eigentümer wird mit Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB abgeschlossen, der unter anderem Regelungen zur Art der baulichen Nutzung sowie zu der Gestaltung und Ausführung der Bauvorhaben einschließlich der zugehörigen Erschließung, der Herstellung der nach Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze, Vorgaben zum Schutz der Umwelt wie z.B. zur Dachbegrünung, Beleuchtung sowie Art und Umfang der Bepflanzung beinhaltet.

Zudem verpflichten sich Vorhabenträger und Eigentümer im Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist sowie zum Tragen der Planungs- und Erschließungskosten.

16 Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Hingewiesen wird auf:

- die Stellplatzsatzung der Stadt Dietzenbach in ihrer jeweils maßgeblichen Fassung,
- die Belange des Denkmalschutzes und auf § 21 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG),
- die Grundsätze der Abwasserbeseitigung in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie auf die Vorgaben des § 37 Abs. 4 Satz 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG).
- die Belange des Artenschutzes

17 Verzeichnis der Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplans wurden folgende Einzelgutachten erarbeitet

- Anlage 1: Umweltfachbeitrag, PlanÖ, Biebertal, September 2020
- Anlage 2: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, PlanÖ, Biebertal, Juli 2020
- Anlage 3: Bodengutachten: Die Hainäcker, Gutachten, Projekt Nr. 102/19, Baugrundinstitut Langer GmbH, Stand 22.07.2019
- Anlage 4: Verkehrsuntersuchung: IMB-Plan GmbH, Hanau, April 2020, ergänzt August 2020
- Anlage 5: Schalltechnische Untersuchung: Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, Darmstadt, 08.04.2020
- Anlage 6: Geruchs-Gutachten: Michael Herdt (öbv Sachverständiger), Büdingen, 30.04.2020

sowie ein Vorhaben- und Erschließungsplan (Teilplan 1 und 2) erstellt.

18 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. 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 Artikel 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).

19 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB: 08.11.2019, bekannt gemacht am __.__.____

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13b BauGB: __.__.____ (einschl.); Bekanntmachung: __.__.____

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13b BauGB: Anschreiben: __.__.____, Frist: __.__.____

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13b BauGB: __.__.____ (einschl.); Bekanntmachung: __.__.____

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13b BauGB: Anschreiben: __.__.____, Frist: __.__.____

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB: __.__.____ Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: __.__.____

/Anlagen (vgl. Gutachten, sofern beiliegend)

aufgestellt:

aufgestellt: