



An den
 Stadtverordnetenvorsteher
 Dr. Harald Schöning

Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen zur Stadtverordnetensitzung am 22.02.2018

Vorlagen Nrn. 2015/XVII-2286/3/1/2 und 2017/XVII-0966-1

Änderung und Anpassung der vorgeschlagenen wesentlichen Festlegungen zum Bebauungsplan Nr. 85 „Dieburg Süd“

Pos.	Vorschlag Verwaltung (siehe Planunterlage)	Vorschlag Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN	Erläuterung
1.	Allgemeines Wohngebiet Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Grundflächenzahl (GRZ): 0,4 Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8 Zahl der Vollgeschosse: zwingend II Bauweise: siehe Festsetzungen Planbild	Die in der Planung vorgesehene Fläche für ein allgemeines Wohngebiet wird in Fläche A und B (siehe Anlage) unterteilt A. Blau markierte Flächen - keine Änderungen B. Orange markierte Flächen (siehe Anlage) Allgemeines Wohngebiet	Die Unterscheidung des vorgesehenen allgemeinen Wohngebietes in zwei unterschiedlich auszunutzende und zu bebauende allgemeinen Wohngebiete A und B ermöglicht die Schaffung von mehr als dem bisher vorgesehenen Geschosswohnungsbau. Durch die Bebauung mit bis zu 4 Geschossen im Bereich B kann so preisgünstiger Wohnraum geschaffen werden.

		<p>Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Grundflächenzahl (GRZ): 0,6 Geschossflächenzahl (GFZ): 2,4 Zahl der Vollgeschosse: mindestens III maximal IV Bauweise: siehe Festsetzungen Planbild (ist anzupassen)</p>	
2.	<p>Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig. Die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und -leiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Grundflächenzahl (GRZ): 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ): 1,6 Die zulässige Gebäudehöhe beträgt maximal 14 m. abweichende Bauweise; Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Es sind Gebäudelängen mit mehr als 50 m zulässig. Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 3000 m².</p>	<p>Der Text wird ergänzt um folgende Vorgabe: Die in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Tankstellen sind nicht zulässig.</p>	
3.	<p>"eingeschränktes" Gewerbegebiet Es sind nur solche Betriebe zulässig, die das Wohnen im Sinne des § 6 BauNVO nicht wesentlich stören. Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.</p>	<p>"eingeschränktes" Gewerbegebiet Es sind nur solche Betriebe zulässig, die das Wohnen im Sinne des § 6 BauNVO nicht wesentlich stören. Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.</p>	<p>Die Erhöhung der GFZ von 1,2 auf 2,4 verbessert die Ausnutzung der Fläche und ermöglicht die 3-geschossige Bebauung. Die maximal erlaubte Gebäudehöhe bleibt gleich.</p>

	<p>Die in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Tankstellen sind nicht zulässig. Die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Grundflächenzahl (GRZ): 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ): 1,2 Die zulässige Gebäudehöhe beträgt maximal 11 m. abweichende Bauweise; Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Es sind Gebäudelängen mit mehr als 50 m zulässig.</p>	<p>Die in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Tankstellen sind nicht zulässig. Die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Grundflächenzahl (GRZ): 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ): 2,4 Die zulässige Gebäudehöhe beträgt maximal 11 m. abweichende Bauweise; Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Es sind Gebäudelängen mit mehr als 50 m zulässig.</p>	
--	--	--	--

4. Für das gesamte Plangebiet wird festgelegt:

- a) Alle Dachflächen sind so auszurichten, dass sie optimal für Solarthermie- bzw. Photovoltaikanlagen genutzt werden können.
- b) Alle Flachdachflächen, die nicht mit Technik-, Photovoltaik- und oder Solarthermieranlagen belegt sind, müssen begrünt werden.
- c) Das Regenwasser von befestigten Flächen und Dachflächen ist dem Wasseraufkommen entsprechend in ausreichend groß dimensionierten Regenversickerungsmulden oder Brauchwasserzisternen aufzufangen.
- d) Oberflächen für Wege, Einfahrten und Stellflächen müssen mit Baumaterialien ausgeführt werden, die mindestens 50 % Versickerungsmöglichkeit bieten.
- e) Oberflächenwasser darf nicht als Abwasser in die Kanalisation eingeleitet werden.
- f) Das Abführen von Oberflächenwasser (Niederschlag) darf nicht auf angrenzende öffentliche Flächen erfolgen.
- g) Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Flächen dürfen nur mit Einfriedigungen bis zu einer Höhe von maximal 1 m, gemessen zur Oberfläche der angrenzenden öffentlichen Fläche, eingezäunt werden.

- h) Die Anzahl, Verteilung und die Arten der zu pflanzenden Bäume, Sträucher und Hecken ist in der Planung zu ergänzen.

5. Für die allgemeinen Wohngebiete A und B und das eingeschränkte Gewerbegebiet wird zusätzlich festgelegt:

- a) Für befestigten Flächen (z. B. Stellplätze und Wege) dürfen maximal 25 % der nicht bebauten Fläche verwendet werden.
- b) Garagen dürfen nur an den Grundstücksgrenzen und mit einem maximalen Abstand von 5 m zur Straße sowie höchstens bis zur zugelassenen Bebauungsgrenze in dem Grundstück angeordnet werden.
- c) Tiefgaragen dürfen nur zu maximal 30 % unter der nicht überbaubaren Flächen liegen und müssen in diesem Bereich mit mindestens 1 m Pflanzerde überdeckt werden.
- d) Grundstücksgrenzflächen zu öffentlichen Flächen dürfen zu maximal 60 % für Parkplätze, Gehwege und Fahrradabstellflächen verwendet werden. Die restlichen Grundstücksgrenzflächen zu öffentlichen Flächen sind gärtnerisch zu gestalten. Dies gilt für eine Grundstückstiefe von 2 m, gemessen von der Grenze zwischen der öffentlichen und der privaten Fläche. Für Grundstücke, auf welchen sich das Hauptgebäude direkt oder näher als 2 m an der Grundstücksgrenze zu einer öffentlichen Fläche befindet, gilt diese Regelung nicht.

Durch diese Regelung soll verhindert werden, dass Grundstückseigentümer über die gesamte Straßenseite der Grundstücke Parkflächen herstellen. Diese privaten Parkflächen reduzieren das Angebot von Parkplätzen im öffentlichen Raum, verhindern die Platzierung von Pflanzbeeten im Straßenbereich und tragen zur Verschlechterung des Gesamteindrucks eines Baugebietes bei.

- e) Zentral gelegene Stellflächen für Carsharing-Fahrzeuge sowie öffentlich zugängliche Ladesäulen sind in der Planung zu ergänzen.
- f) Platz für zwei Bushaltestellen auf der Straße der Kategorie A sind an den Zufahrten zum Wohngebiet einzuplanen.
- g) Für die Straßen der Kategorie C und D erfolgt innerhalb eines Modellprojekts die Begrenzung der Höchstgeschwindigkeit auf 20 km/h und die Einrichtung von Bereichen mit gleichberechtigter Nutzung für alle Verkehrsteilnehmer*innen.
- h) Öffentliche Begegnungsflächen sind einzuplanen.

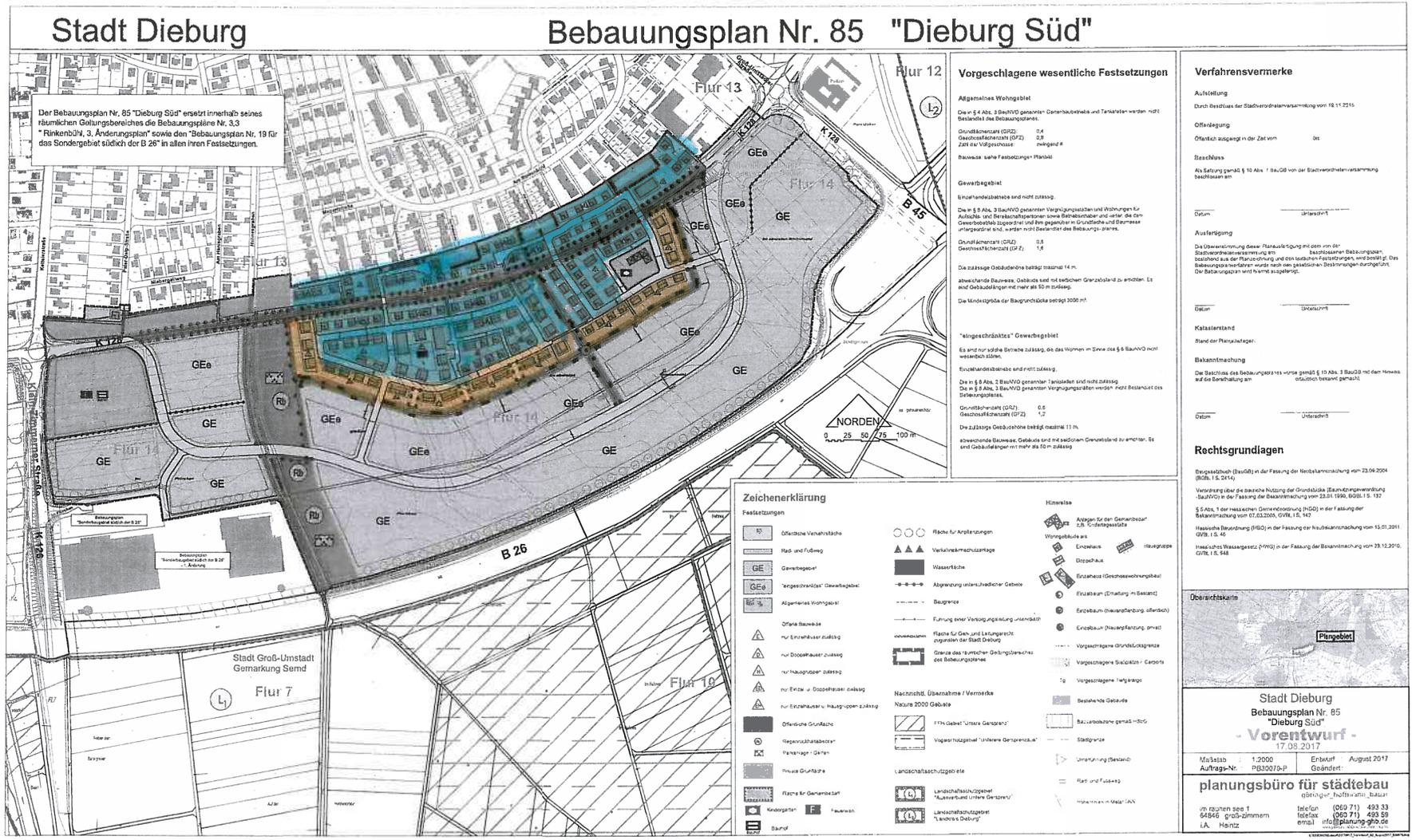
6. Um die Gestaltung des neuen Stadtteils auf eine Weise auszuführen, die sicherstellt, dass ein klimafreundliches und zukunftssicher an den Klimawandel angepasstes, auf Generationen hinaus lebendiges und lebenswertes Wohngebiet entsteht, wird ein Institut mit einschlägiger Erfahrung beauftragt, die nachfolgend genannten Aspekte im Hinblick auf die vorliegende Planung zu untersuchen und zusätzliche oder auch anderslautende Vorschläge als die unter den Punkten 1 bis 5 genannten zur Verbesserung der Planung zu unterbreiten, ehe die Offenlegung erfolgt. Das Ziel ist die Auslegung des gesamten Quartiers auf maximale Energieeffizienz hinsichtlich Strom, Wärme und Mobilität.

- a) klimafreundliche Versorgung mit Strom (Erzeugung, Speicherung, Ausrichtung der Gebäude) mit dem Ziel einer möglichst vollständigen Deckung des Bedarfs aus erneuerbaren Quellen
- b) klimafreundliche Versorgung mit Wärme (Nutzung von bei der Stromerzeugung anfallender Wärme, Nahwärmenetz, energetische Standards und Positionierung der Gebäude, Arten der Wärmeerzeugung) mit dem Ziel einer möglichst vollständigen Deckung des Bedarfs aus erneuerbaren Quellen
- c) Fuß- und Radwegeverbindungen sowie ÖPNV mit dem Ziel eine nachhaltige Mobilität zu ermöglichen
- d) Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel zum Schutz der Bevölkerung und des öffentlichen Guts (Beschattung, Belüftung, Wassermanagement)

Für die Fraktion

Kerstin Memminger

Dr. Helena Schwaßmann



Stadt Dieburg

Bebauungsplan Nr. 85 "Dieburg Süd"

Der Bebauungsplan Nr. 85 "Dieburg Süd" ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches die Bebauungspläne Nr. 33 "Flächenz. 3, Änderungsplan" sowie den Bebauungsplan Nr. 19 für das Sondergebiet südlich der B 26 in allen ihren Festsetzungen.

Vorgeschlagene wesentliche Festsetzungen

Allgemeines Wohngebiet
 Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Gemeinschafts- und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
 Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8
 Zeitliche Vorgeschwindigkeit: mäßig #
 Bauweise: siehe Festsetzungs-Planblatt

Gewerbegebiet
 Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.
 Die in § 5 Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungsbetriebe und Wohnungen für Aufträge und Betriebspersonen sowie Betriebsunter- und -verle, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und im allgemeinen Grundfläche und Bauweise untergeordnet sind, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 Grundflächenzahl (GRZ): 0,5
 Geschossflächenzahl (GFZ): 1,4
 Die zulässige Gebäuhöhe beträgt maximal 14 m.
 abweichende Bauweise: Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Es sind Gebäudengänge mit mehr als 30 m zulässig.
 Die Mindestgröße der Baugrubenfläche beträgt 2000 m².

"eingeschränktes" Gewerbegebiet
 Es sind nur solche Betriebe zulässig, die das Wohnen im Sinne des § 6 BauNVO nicht wesentlich stören.
 Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.
 Die in § 5 Abs. 3 BauNVO genannten Tankstellen sind nicht zulässig.
 Die in § 5 Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungsbetriebe werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 Grundflächenzahl (GRZ): 0,5
 Geschossflächenzahl (GFZ): 1,2
 Die zulässige Gebäuhöhe beträgt maximal 11 m.
 abweichende Bauweise: Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Es sind Gebäudengänge mit mehr als 30 m zulässig.

Verfahrensvermerke

Aufstellung
 Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 18.11.2015

Offenlegung
 Öffentlich zugänglich in der Zeit vom ... bis ...

Beschluss
 Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauOB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am ...

Datum ...

Ausfertigung
 Die Übermittlung dieser Planausfertigung mit dem vom der Stadtverordnetenversammlung an ... beschlossenen Bebauungsplan ... bestehend aus der Planzeichnung und den wesentlichen Festsetzungen, wird gemäß § 10a Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Die Bebauungspläne sind hiermit ausgefertigt.

Datum ...

Katasterstand
 Stand der Planunterlagen: ...

Bekanntmachung
 Die Sachliche des Bebauungsplans wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauOB mit dem Hinweis auf die Berechtigung am ...

Datum ...

Rechtsgrundlagen

Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Neufassung vom 23.06.2004 (BGBl. I S. 2114)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, BGBl. I S. 137

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005, GVBl. I S. 143

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Neufassung vom 15.01.2011, GVBl. I S. 45

Hessisches Wasserrecht (HWiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.12.2010, GVBl. I S. 548

Zeichenerklärung

Festsetzungen	Wasserlinie	Höhenlinie
Offentliche Verkehrsfläche	Fläche für Anpflanzungen	Abgrenzung für den Gemeinbedarf z.B. Grünflächenanlage
Rad- und Fußweg	Verkehrsmittelumgehung	Einzelhaus
Gewerbegebiet	Wasserlinie	Doppelhaus
"eingeschränktes" Gewerbegebiet	Abgrenzung unterirdischer Gebiete	Erneubau (Gesamterneuerungsbau)
Allgemeines Wohngebiet	Baugrenze	Erneubau (Erhaltung im Bestand)
Offene Bauweise	Führung einer Verfügungsgrenzung übermäßig	Erneubau (Erneuerungsbau, offentlich)
nur Einzelhäuser zulässig	Fläche für Gen- und Leistungswert gegenüber der Stadt Dieburg	Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
nur Doppelhäuser zulässig	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	Vorgeschlagene Skulpturen / Carports
nur Einzelhäuser zulässig	Nachrichtl. Übernahme / Vermerkte Natur 2000 Gebäude	Tg. Vorgeschlagene Fußwege
nur Einzelhäuser / Hausgruppen zulässig	Fläche "Gabel" / "Lücke" / "Grenze"	Besondere Gebäude
Offentliche Grünfläche	Vorgeschlagene "untere Grenze"	Bauweise gemäß HBO
Reparaturflächen	Vorgeschlagene "obere Grenze"	Städtyrve
Private Grünfläche	Landschaftsschutzgebiete	Umplanung (Bestand)
Fläche für Gemeinbedarf	Landschaftsschutzgebiet "Auenrand und untere Gärten"	Rad- und Fußweg
Kriegsgefahr	Landschaftsschutzgebiet "Ländliche Dieburg"	Wegweiser in Maßstab
Bauhof		



Stadt Dieburg
 Bebauungsplan Nr. 85
 "Dieburg Süd"
 - Vorentwurf -
 17.05.2017

Maßstab: 1:2000 Entwurf: August 2017
 Auflage-Nr.: PB30075-P Geändert:

planungsbüro für städtebau
 (GmbH) - Hoffmann, Bauer

in räumen see 1 telefon 0527 711 493 33
 64846 groß-zimmern telefax 0527 711 493 59
 i.A. Heintz email info@planung-gro.de