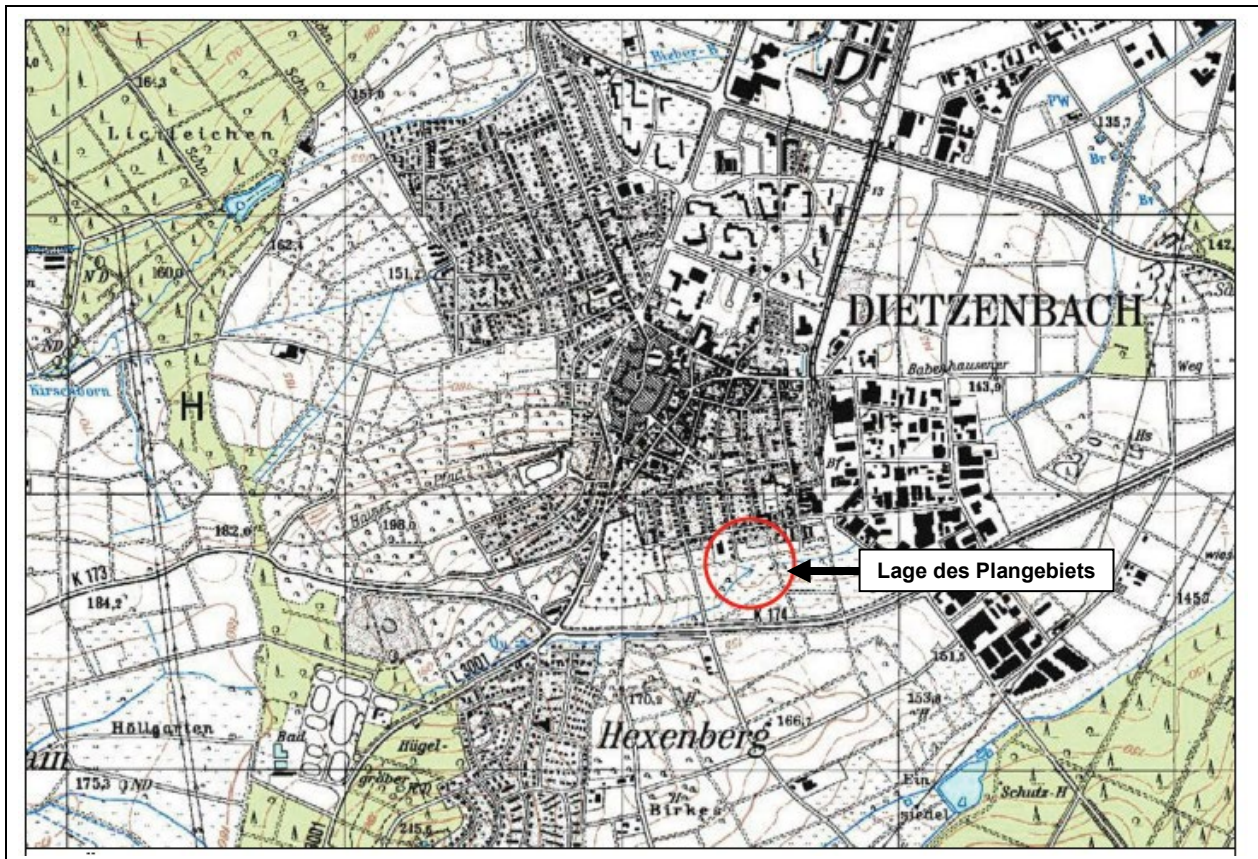


Textliche Festsetzungen

Planstand: Mai 2024 – Entwurf



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

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. 07. 2023 (BGBl. 2023. I Nr. 221),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378).

Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird Wohngebiet (W) festgesetzt. Innerhalb des Wohngebiets sind Wohngebäude zulässig. Ausnahmsweise können Räume für freie Berufe zugelassen werden.
- 1.2 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur die Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.
Das Vorhaben wird definiert durch die Teilpläne:
- Vorhaben- und Erschließungsplan Teilplan I: Städtebaulicher Entwurf
 - Vorhaben- und Erschließungsplan Teilplan II: Nebenanlagen
 - Vorhaben- und Erschließungsplan Teilplan III: Grünordnungsplan
 - Vorhaben- und Erschließungsplan Teilplan IV: Mediierschließung

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

- 2.1.1 In den Baugebieten (W1-W4) dürfen Gebäude eine fertige Attikahöhe von 9,40 m ab der Oberkante ihres Erdgeschoss-Fertigfußbodens (OK_{FFB EG}) nicht überschreiten. Technische Aufbauten wie Solaranlagen, Aufzüge, Lüftungsanlagen bleiben unberücksichtigt
- 2.1.2 Bezugspunkt für die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (OK_{FFB EG}) ist die Fahrbahnoberkante in der Straßenmitte (Endausbau) der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße (hier: geplante Privatstraße), gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte zzgl. eines Geländeaufschlages von max. +15 cm in W1, 2, 4 und max. + 25 cm in W 3. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten, in der Planzeichnung aufgeführten Straßenhöhen zu ermitteln.

Zur besseren Anschaulichkeit wird auf die Systemskizze in Kapitel 3.2.4 der Begründung verwiesen.

2.2 Grundflächenzahl

- 2.2.1 Für die Baugebiet W 1, 3, 4 ist eine GRZ I bis max. 0,5 zulässig, im Baugebiet W 2 beläuft sie sich auf max. 0,4.
Für die Reihenmittelhäuser im Baugebiet W 1 ist ausnahmsweise eine GRZ I bis max. 0,65 zulässig.
- 2.2.2 Für Anlagen, die der Hauptnutzung funktional zu- und untergeordnet sind oder ihr dienen, darf die zulässige GRZ um max. 50 Prozent überschritten werden.

Im Baugebiet W 2 ist ausnahmsweise eine GRZ II bis max. 0,7 zulässig.

2.3 Geschossflächenzahl

Für die Baugebiete W 2 und 4 ist eine GFZ von max. 0,8 zulässig.

Für das Baugebiet W 1 ist eine GFZ von max. 1,1 und für das Baugebiet W 3 von max. 1,2 zulässig.

2.4 Zahl der Vollgeschosse

In den Baugebieten W 1, 2, 4 wird die zulässige Anzahl an Vollgeschossen auf max. 2 Vollgeschosse festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse im Baugebiet W 3 wird auf max. drei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

3 (Nicht) Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

3.1 (Nicht) Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt.

Die hieraus ableitbaren nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zur natürlichen Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freizuhalten. Mindestens 80 % hiervon müssen als natürliche Bodenfläche hergestellt sein (s. auch TF A 7.1).

3.2 Bauweise

Für die Baugebiete W 1, 2, 3, 4 gilt die offene Bauweise.

Für das Baugebiet W 1 gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe Hausgruppen, für W 2 und W3 gilt offene Bauweise mit der Maßgabe Einzelhäuser und für W 4 gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe Doppelhäuser.

4 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Gemeinschaftsanlagen

4.1 Flächen für Stellplätze und Carports

Im Vorhabengebiet sind Stellplätze und Carports sowie Tiefgaragen jeweils nur innerhalb der entsprechend für diese Anlagen vorgesehenen und gekennzeichneten Flächen zulässig.

(Einzel-)Garagen sind unzulässig.

4.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen wie z.B. Müllabstellplätze und Gartenhäuser, überdachte und nicht-überdachte Fahrradabstellplätze sowie eine Ladesäule für Elektroautos sind nur innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig.

Es handelt sich hier um eine nicht abschließende Aufzählung von Nebenanlagen.

4.3 **Spielplatz**

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

5 **Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden**

In dem Wohngebiet sind je Wohngebäude folgende Wohnungen zulässig:

- W 1: maximal eine Wohnung,
- W 2: maximal fünf Wohnungen,
- W 3: maximal neun Wohnungen,
- W 4: maximal eine Wohnung.

6 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

6.1 Stellplätze: Die unbedachten Stellplätze sind mit Schotterrassen oder mit Rasengitter herzustellen, die einen Grünaufwuchs von > 80 % ermöglichen. Ausnahme bilden hier Parkplätze für Menschen mit Behinderung, die barrierefrei mit begehbarem Material herzustellen sind.

6.2 Dachbegrünung: Alle Dächer der Hauptgebäude, Carports sowie die freistehenden Überdachungen der Abstellplätze für Fahrräder- und Sonderfahräder sind extensiv zu begrünen. Die Aufsaat kann aus Sedum-Arten oder Gräsern bestehen.

Der Substrataufbau muss auf den Hauptgebäuden min. 18 cm betragen. Für die Vegetationstragschicht der Dachbegrünung auf Nebenanlagen sind mindestens 8 cm vorzusehen.

Auf der Tiefgarage ist eine intensive Begrünung vorzusehen, sichergestellt durch eine mind. 40 cm hohe Vegetationstragschicht.

6.3 Oberflächenbefestigung: Fußwege, Stellplatzzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen (z.B. wassergebundene Wegedecken, weitfugige Pflasterungen, Ökopflaster, Rasenpflaster, Schotterrassen oder Porenpflaster). Hierzu zählt auch die in Gemeinschaftseigentum befindliche Erschließungsstraße einschl. Quartiersplätzen.

6.4 Beleuchtung: Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (LED-Leuchten, Natrium-Hochdampflampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen.

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

7 **Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

7.1 Grundstücksfläche: Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind zu begrünen. Die gemäß den zeichnerischen Festsetzungen anzupflanzenden Bäume und Sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Je 200 m² der Grundstücksfreifläche

und mindestens je Grundstück ist ein Baum (Hochstamm, STU 16-18) der Artenverwendungsliste zu pflanzen. 25% der Grundstücksfreiflächen sind mit freiwachsenden Sträuchern der Artenverwendungsliste zu bepflanzen (1 Stück je 1,5 m², Mindestgröße 60-100 cm). Die Anpflanzungen sind zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Zur Artenauswahl vgl. die Artenverwendungsliste gemäß Ziffer 7.2. und 7.3.

- 7.2 Grünanlagen, Vorgärten und Hausgärten: In den Bereichen der Vorgärten der Doppel- bzw. Reihenhäuser (W 1 und 4) sowie der Mehrfamilienhäuser des Typs 2 (W 2) muss für jedes Grundstück, bzw. bei WEG Teilung jede Hauseinheit, je ein nach Artenverwendung vorgegebener Großstrauch oder ein schmalkroniger Baum gepflanzt, erhalten und bei Ausfall ersetzt werden. Pflanzgrößen bei Großsträuchern min. 200-250 cm, bei Bäumen als Hochstamm mit Stammumfang min. 14-16 cm. Es gelten die FLL-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen. Eine Verschiebung der in der Planzeichnung dargestellten Standorte von bis zu 5 m ist zulässig.

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

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

Artenverwendung (Auswahl – Beispiele):

Schmalkronige Bäume

Säulen-Baumhasel	<i>Corylus colurna</i> ‚Obelisk‘
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i> ‚Stricta‘
Zierapfel	<i>Malus</i> ‚Red Obelisk‘
Zierbirne	<i>Pyrus calleryana</i> ‚Capital‘
Kolchischer Blut-Ahorn	<i>Acer cappadocicum</i> subsp. <i>Lobelli</i>

Großsträucher

Kornelkirsche, Gelber Hartriegel	<i>Cornus mas</i>
Lorbeermispel, Glanzmispel	<i>Photinia davidiana</i> ‚Red Robin‘
Kupfer-Felsenbirne	<i>Amelanchier lamarckii</i>
Gemeiner Flieder	<i>Syringa vulgaris</i> i.S.
Chinesische Zaubernuss	<i>Hamamelis mollis</i>

- 7.3 In den Bereichen der Gemeinschaftsflächen und Stellplätze müssen Bäume laut Artenliste gepflanzt, erhalten und bei Ausfall ersetzt werden. Bäume als Hochstamm mit Stammumfang min. 16-18 cm. Eine Verschiebung der mit Planzeichnung dargestellten Standorte von bis zu 3 m ist zulässig. Die Pflanzbereiche für Bäume in Verkehrsflächen müssen in Pflanzgruben mit einer Größe von 12 m³ und mit einer Pflanztiefe von mindestens 1,5 m gepflanzt werden, gemäß FFL-Empfehlungen für Baumpflanzungen, Pflanzgrubenbauweise 1 und 2.

Artenverwendung Bäume (Auswahl – Beispiele):

Europäischer Zürgelbaum	<i>Celtis australis</i>
Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Gleditschie	<i>Gleditsia triacanthos</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i> in Sorten
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i> in Sorten
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i> in Sorten
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i> in Sorten
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i> in Sorten
sowie Obstbäume als Hochstamm	

Artenverwendung Sträucher (Auswahl – Beispiele):

Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

Eine Abdeckung mit unbelebtem Material (z.B. Kiesel, Schotter etc.) ist nicht zulässig. Die Verwendung wasserundurchlässiger Folien sowie die Gestaltung mit kunstrasenähnlichen Materialien sind nicht zulässig. Folien als Abdichtung von Gartenteichen sind zulässig.

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

Artenverwendung (Auswahl – Beispiele):

Feldahorn	Acer campestre
Liguster	Ligustrum vulgare ‚Atrovirens‘, Ligustrum ovalifolium
Hainbuche	Carpinus betulus

sowie Obstbäume als Spalier (mindestens 1 Gehölz je 2,50 m)

8 Technische Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien

Bei der Errichtung von (Haupt-)Gebäuden sind technischen Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien zu nutzen, hier im Besonderen aus einfallender solarer Strahlungsenergie durch Solarthermie- und / oder Photovoltaikanlagen (s. auch TF B 1.2.2).

Die Anlagen müssen einen Abstand von mindestens 1,00 m zur nächstgelegenen Außenwand bzw. Attika einhalten.

II Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**1 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 91 Abs. 1 HBO)****1.1 Dachform und Dachneigung**

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

1.2 Dacheindeckung

- 1.2.1 Flachdächer und flach geneigte Dächer sind dauerhaft und fachgerecht extensiv zu begrünen (siehe Nr. 6.2). Ausgenommen sind technische Aufbauten, Treppen, Oberlichter und zur Begehung vorgesehene Flächen wie Terrassen (ausschließlich bei den Staffelgeschossflachdachflächen) und Revisionswege.

- 1.2.2 Die Installation und der Betrieb von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen (s. TF A 9) müssen gewährleisten, dass die Begrünung der Dachflächen dauerhaft hergestellt bleibt und die Funktionsweise der Dachbegrünung langfristig und beständig gesichert ist.

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

- 2.1 Alle Einfriedungen sind auf eine Höhe von max. 1,40 m zu begrenzen. Es sind nur offene Einfriedungen zulässig.
- 2.2 In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der als Doppelhaus oder Hausgruppe festgesetzten Flächen ist ein seitlicher Sichtschutz an Terrassen/Balkonen in einer Höhe bis zu 2,20 m und in einer Länge von bis zu 3,00 m zulässig (gemessen ab OK_{FFB EG}). Für solche Anlagen findet das Abstandsflächenrecht keine Anwendung.

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

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

III Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1 Stellplatzsatzung

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

2 Ausstattung, Gestaltung, Größe und Zahl der Abstellplätze für Fahrräder (§ 52 HBO)

Im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans richten sich Anzahl, Lage, Anordnung und Gestaltung der notwendigen Abstellplätze für Fahrräder nach der zugrunde zu legenden Stellplatzsatzung der Kreisstadt Dietzenbach, ergänzt um die Verordnung über die Anforderungen an Abstellplätze für Fahrräder (Fahrradabstellplatzverordnung) des Landes Hessen vom 14.05.2020.

Dergemäß ist bei Wohngebäuden und sonstigen Gebäuden mit mehr als 2 Wohnungen 1 Abstellplatz für Regelfahrräder je 35 m² Wohnfläche je Wohnung, min. jedoch 1 je Wohnung und 1 Abstellplatz für Sonderfahrräder je 105 m² Wohnfläche nachzuweisen.

3 Bodendenkmäler

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

4 Bodenschutz

Oberboden ist seitlich zu lagern und für die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen wieder zu verwenden. Nicht verwendbarer Oberboden ist fachgerecht zu entsorgen

5 Verwertung von Niederschlagswasser

- 5.1 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 (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

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

6 Trinkwasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich in dem amtlich festgesetzten Wasserschutzgebiet Zone III B für die Trinkwassergewinnungsanlagen "Wasserwerke Hintermark, Patershausen, Martinsee, Jügesheim und Dietzenbach" des Zweckverbandes Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach. Die in der zugehörigen Verordnung vom 12. Juli 1985 (Staatsanzeiger Nummer 32/1985, Seite 1548) aufgeführten Regelungen, Gebote und Verbote sind zu beachten.

7 Artenschutz

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

V1 (Vermeidungsmaßnahme, um das Eintreten von Verbotstatbeständen für den Turmfalken auszuschließen) Bauzeitenregelung

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

V2 (Vermeidungsmaßnahmen für Vögel)

Zur Vermeidung von Eingriffen in Ruhe- und Fortpflanzungsstätten und der damit möglichen Tötung und Verletzung von Individuen sind generell folgende Maßnahmen zum Schutz und Erhalt der Avifauna zu beachten:

Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG im Allgemeinen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. / 29. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums sind zwingend die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde und die Freigabe durch eine Umweltbaubegleitung erforderlich.

7.2 Fachgutachterliche Empfehlungen

7.2.1 Reduktion der Durchsichtigkeit und Spiegelungswirkung von Fassaden

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

7.2.2 Anbringen von Fledermauskästen und Nisthilfen: Das allgemeine Angebot von Strukturen, die als Ruhe und Fortpflanzungsstätten von z. B. Mückenfledermaus, Flughörnchen, Zwergfledermaus und Haussperling geeignet sind, geht stetig zurück.

Es wird das Anbringen von drei geeigneten Fledermauskästen (z.B. Fledermaus-Fassadenröhre zur Reihenbildung, Fledermaus-Universal-Sommerquartier oder vergleichbares) empfohlen. Die Kästen sind an einer unbeleuchteten Stelle in mind. 5 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen zu montieren. Außerdem wird die Anbringung von je drei Nisthilfen für höhlenbrütende Vogelarten (z. B. Meisen, Star, Haussperling) empfohlen.

8 Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

Die durch das Vorhaben verursachten Eingriffe in den Naturhaushalt belaufen sich auf insgesamt 230.776 Biotopwertpunkte. Sie werden durch geeignete Maßnahmen außerhalb des Plangebiets an anderer Stelle des Eingriffs sowohl innerhalb wie auch außerhalb der Gemarkung der Kreisstadt Dietzenbach kompensiert.

Innerhalb der Gemarkung der Kreisstadt Dietzenbach erfolgt ein Ausgleich von 34.693 Biotopwertpunkten über Gewässerstrukturmaßnahmen am Gehrengaben (Flur 29, Flurstücke 142, 143, 146 und 168). Die Maßnahmen am Gehrengaben umfassen den Rückbau der Wiesenverrohung, abschnittsweise einen geschwungeneren Bachverlauf, stellenweise Aufweitung des Grabenprofils und Uferbepflanzungen. Für 22.500 Biotopwertpunkte wird dabei ein Kostensatz angewendet.

Außerhalb der Gemarkung der Kreisstadt Dietzenbach erfolgt ein Ausgleich von 196.083 Biotopwertpunkten über Ankauf vorlaufender Ersatzmaßnahmen (Ökokontomaßnahmen) des Landes Hessen, HessenForst, Forstamt Langen. Es handelt sich um die Stilllegung mehrerer Waldflächen im Kreis und in der Stadt Offenbach:

- Stadt Dreieich, Gemarkung Offenthal, Flur 17, Flurstück 3/3 tlw.
- Stadt Dreieich, Gemarkung Sprendlingen, Flur 36, Flurstück 1/1 tlw.
- Stadt Offenbach, Gemarkung Offenbach, Flur 29, Flurstück 1/18 tlw.

Auf den Umweltbericht als gesondertem Bestandteil der Planbegründung wird verwiesen. Die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden als „Sammel-Ausgleichsmaßnahmen“ dem Vorhabengebiet im Ganzen zugeordnet (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB).

9 Landschaftsschutzgebiet

Der Geltungsbereich des o. g. Bauleitplanverfahrens liegt teilweise im Landschaftsschutzgebiet „Landkreis Offenbach“ (Verordnung vom 13. März 2000 (St.Anz. 14/2000, S. 1123) zuletzt geändert durch Verordnung vom 30. Oktober 2015 (St.Anz. 48/2015, S. 1213)). Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Die Planung ist mit dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes jedoch vereinbar, da der Bebauungsplanentwurf in dem Gebiet lediglich einen bestehenden Wirtschaftsweg als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ festsetzt. Eine Teillöschung ist daher nicht erforderlich. Die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes wurden nachrichtlich in den Planentwurf übernommen.

10 Altablagerungen

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

11 Vernässungsgefährdeter Bereich

Das Plangebiet ist eine vernässungsgefährdete Fläche. Es ist mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen. Aufgrund der Vernässungsgefahr in Nassperioden und der Gefahr von Setzrissschäden in Trockenperioden sind auf Basis von kleinräumigen hydrogeologischen Gutachten die notwendigen baulichen Vorkehrungen zu treffen, wie z.B. maximale Einbindetiefe der Gebäude, Aufschüttung des Geländes oder spezielle Gründungsmaßnahmen.

12 Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten

Aufgrund der zunehmenden Problematik bezüglich Lärmemissionen durch Luftwärmepumpen wird empfohlen, z.B. Luftwärmepumpen, Klimaanlage, Lüftungsgeräte, Mini-Blockheizkraftwerke und vergleichbare Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass die einschlägigen Emissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm an den maßgeblichen Emissionsorten eingehalten werden.