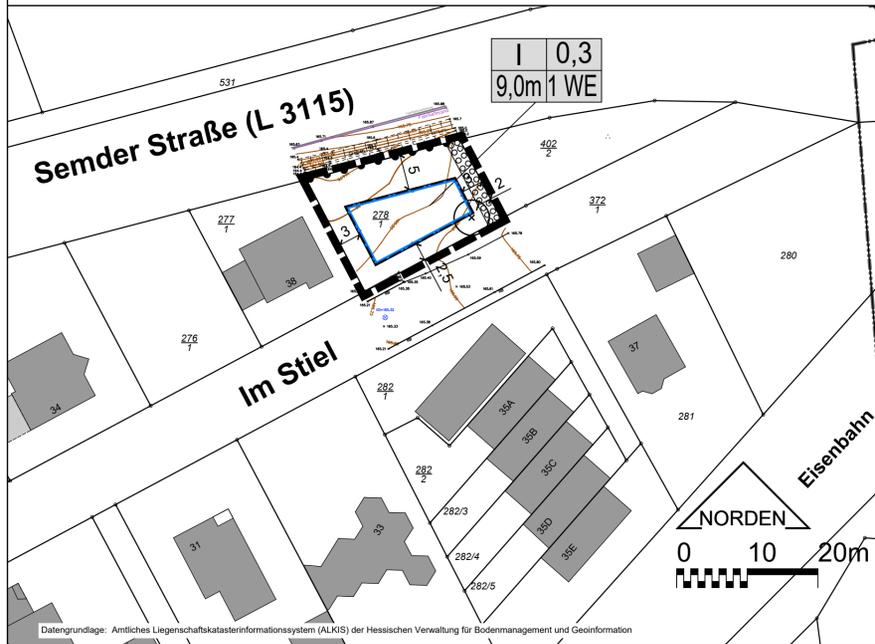


# Stadt Groß-Umstadt, Stadtteil Richen

## Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB "Im Stiel III"



### Zeichenerklärung

### Festsetzungen

I	0,3
9,0m 1 WE	

### Nutzungsschablone

Zahl der Vollgeschosse (VG)	Grundflächenzahl (GRZ)
maximale Gebäudehöhe	maximal zulässige Wohnungen je Wohngebäude

1 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
 0,3 - Grundflächenzahl (GRZ)  
 9,0 m - maximale Gebäudehöhe  
 1 WE - maximal zulässige Wohnungen je Wohngebäude

### Baugrenze

### Überbaubare Grundstücksfläche

### Nicht überbaubare Grundstücksfläche

### Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

### Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Hecke

### Räumlicher Geltungsbereich der Satzung

### Hinweise

Gebäudebestand lt. Kataster

Höhenlinien in Meter über NHN

Höhepunkt in Meter über NHN

Höhe Kanaldeckel in Meter über NHN

bestehender Fahrbahnrand und -markierung

bestehende Böschung

Rundbordstein

Flächenabgrenzung

vorhandener Höhlenbaum

### Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

**Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des BImSchG sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen – Lärmschutzmaßnahmen**

Innerhalb des Satzungsgebietes sind bei der Neuerrichtung oder Änderung von Gebäuden zum Schutz vor Außenlärm die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume so auszuführen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“ eingehalten werden.

Die Themenkarten der Anhänge 4.1.1, 4.1.2, 4.2.1 und 4.2.2 der schalltechnischen Untersuchung der KREBS+KIEFER Ingenieure GmbH (Aktenzeichen 2022-0479-809-1), Darmstadt vom 08.11.2022 zeigen die maßgeblichen Außenlärmpegel in dB (A) für schutzbedürftige Räume.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R<sub>w,ges</sub> der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich aus den zugeordneten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-1:2016-07 i.V. m. E DIN 4109-1/ A 1:2017-01 nach dem Berechnungsverfahren DIN 4109-2:2018-01 unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1 wie folgt:

R<sub>w,ges</sub> = La - KRaumart

Dabei ist:

- KRaumart = 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
- KRaumart = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;
- KRaumart = 35 dB für Büroräume und Ähnliches;
- La = der maßgebliche Außenlärmpegel

Mindestens einzuhalten sind:

- R<sub>w,ges</sub> = 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
- R<sub>w,ges</sub> = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämmmaße R<sub>w,ges</sub> sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S<sub>s</sub> zur Grundfläche des Raumes S<sub>G</sub> nach DIN 4109-2:2018-01 mit dem Korrekturwert KAL zu korrigieren.

Des Weiteren wird für in der Nacht zum Schlafen genutzte Räume ab einem Außengeräuschpegel von 50 dB(A) der Einbau schalldämmter Lüftungs- einrichtungen (Schalldämmklüfter oder gleichwertig) erforderlich.

In den in den Themenkarten der Anhänge 4.1.1 und 4.1.2 markierten Bereichen sind keine Außenwohnbereiche anzuordnen.

Es können Ausnahmen von den Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass - insbesondere an den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen bzw. Außenwohnbereichen - geringere Außenlärmpegel La vorliegen.

### Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Hecke

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist eine geschlossene Heckenpflanzung aus einheimischen und standortgerechten Sträuchern (z.B. gemäß Vorschlagsliste) anzulegen und im Bestand zu unterhalten.

### Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Artenschutz

Sofern eine Entnahme des im Planbild dargestellten Höhlenbaumes baubedingt nicht abzuwenden ist, ist dessen Entnahme in der fledermausfreien Zeit und außerhalb der Brutphase der europäischen Vögel, also von November bis Ende Februar durchzuführen. Als Ausgleich für den entfernten Höhlenbaum sind drei Fledermauskästen und drei Höhlenbrüterkästen in der unmittelbaren Umgebung anzubringen und dauerhaft in ihrer Funktion zu erhalten.

### Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 i.V.m. § 91 HBO

#### Dachform und -begrünung

Nebengebäude und Garagen sind mit Flachdach zu errichten. Die Flachdächer sind intensiv zu begrünen.

### Hinweise

#### Zeitliche Einschränkung von Rodungs- und Rückschnittarbeiten

Gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG dürfen in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September keine Eingriffe in Gehölze vorgenommen werden. (ausgenommen hiervon ist ein schonender Form- und Pflegeschnitt)

Für den Fall, dass Vegetation zur Brutzeit zurückgeschnitten oder gerodet werden muss, kann eine Ökologische Baubegleitung zur Prüfung der betroffenen Flächen eingesetzt werden, die vorab eine Kontrolle hinsichtlich eines potenziellen Brutgeschehens durchführt. Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde können die Flächen für die Rodungsarbeiten frei gegeben werden, sofern kein Brutgeschehen stattfindet.

#### Vorschlagsliste

(einheimische und standortgerechte Sträucher)

- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Cornus sanguinea (Gemeiner Hartriegel)
- Corylus avellana (Waldhasel)
- Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
- Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Rosa canina (Hunds-Rose)

### Verfahrensvermerke

#### Aufstellung

Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 30.06.2022

#### Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom .....mit der Bitte um Stellungnahme innerhalb eines Monats.

#### Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom .....bis ..... mit mindestens zeitgleicher Einstellung ins Internet

#### Beschluss

Als Satzung g von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am .....

Datum ..... Bürgermeister / Erster Stadtrat

#### Ausfertigung

Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem von der Stadtverordneten- versammlung der Stadt Groß-Umstadt am ..... beschlossenen Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB "Im Stiel III", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird bestätigt. Das Satzungsverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Die Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB wird hiermit ausgefertigt.

Der Magistrat der Stadt Groß-Umstadt.

Datum ..... Bürgermeister / Erster Stadtrat

#### Katasterstand

Stand der Planunterlagen: 09 / 2022

#### Bekanntmachung

Der Beschluss der Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am .....ortsüblich bekannt gemacht.

Datum ..... Bürgermeister / Erster Stadtrat

### Rechtsgrundlagen

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

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142

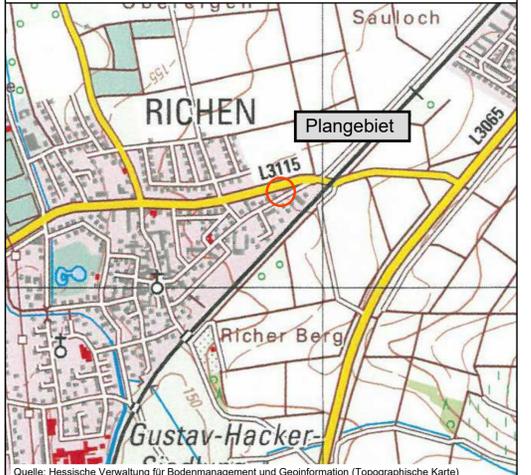
Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2018, GVBl. I S. 198

### DIN-Vorschriften

Die der schalltechnischen Untersuchung sowie den Festsetzungen zum Schallschutz zugrunde liegenden DIN-Vorschriften können im Rathaus der Stadt, Abt. 210 Stadtplanung und Baurecht, Markt 1, 64823 Groß-Umstadt während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Die Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB „Im Stiel III“ ersetzt innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereiches die Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB „Im Stiel II“ in all ihren Festsetzungen.

### Übersichtskarte



### Stadt Groß-Umstadt Stadtteil Richen

Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB  
„Im Stiel III“

**ENTWURF**

Maßstab : 1:500  
Auftrags-Nr.: PC20006-P  
Stand : Feb. 2023

**planungsbüro für städtebau**  
görringer\_hoffmann\_bauer

im rauhen see 1  
64846 groß-zimmern  
i.A. Heintz  
telefon (060 71) 493 33  
telefax (060 71) 493 59  
email info@planung-ghb.de  
www.planungsbüro-für-städtebau.de