

Stadt Groß-Umstadt, Stadtteil Wiebelsbach

Bebauungsplan "Auf der Gasse"



Zeichenerklärung

Festsetzungen

	Nicht überbaubare Grundstücksfläche im WA		Ga	Fläche für Garagen
	Überbaubare Grundstücksfläche im WA			Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Baugrenze			
	Private Grünfläche - Sukzession			

Hinweise

	Gebäude lt. Kataster		Kanaldeckel, Bestand (Höhe in Meter über NN)
	Gebäude lt. Kataster, abgerissen		Höhenlinie in Meter über NN
	Gebäude, eingemessener Bestand		Höhenpunkt in Meter über NN
	Mauer, Bestand		Böschung, Bestand
	Zaun, Bestand		vorgeschlagene neue Grundstücksgrenze

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

Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.12.2010, GVBl. I S. 548

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig.
Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
Geschossflächenzahl (GFZ): 0,4
Zahl der Vollgeschosse (VG): 1

Bauweise

offene Bauweise; es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Wohnungen in Wohngebäuden

Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

Stellplätze und Garagen

Garagen (inkl. Carports) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der festgesetzten Fläche für Garagen zulässig.
Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche (einschließlich der festgesetzten Fläche für Garagen) zulässig.

Private Grünfläche - Sukzession

Innerhalb der Privaten Grünfläche - Sukzession sind die bestehenden Baum- und Strauchbestände zu erhalten. Die gesamte Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Schnitt- und Pflegemaßnahmen sind ausschließlich im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht zulässig. Darüber hinausgehende Eingriffe sind unzulässig.

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO

Dachform und -neigung

Hauptgebäude sind mit Satteldach und einer Dachneigung von 30 - 40° zu errichten.

Dachbegrünung

Dachflächen von Flachdächern und flach geneigten Dächern von Garagen und Nebengebäuden sind extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind die Flächen von Dachterrassen und Flächen für bauliche Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sowie Dächer von technischen Aufbauten und Anlagen.

Grundstücksfreiflächen

Die nach Abzug der überbauten sowie befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen sind vollständig zu begrünen und im Bestand zu erhalten. Mindestens 25 % dieser Freiflächen sind mit standortgerechten und einheimischen Bäumen und Sträuchern (z.B. gemäß Vorschlagsliste 2) zu bepflanzen oder als Blühwiese auszubilden.

Bei der prozentualen Bemessung ist je Einzelstrauch eine Fläche von 2 m² und je Einzelbaum eine Fläche von 10 m² in Ansatz zu bringen. Flächige Anpflanzungen sind entsprechend ihrer Flächenausdehnung einzurechnen.
Die Verwendung von nicht heimischen Koniferen als Gruppen- oder Heckenpflanzung ist unzulässig.

Die Anlage von Splitt-, Stein-, Kies- und Schotterflächen zur Gartengestaltung ist unzulässig.

Hinweise und Empfehlungen

Außenbeleuchtung

Die Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Stellplätze, etc.) sollte energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich gestaltet und auf das notwendige Maß reduziert werden.
Es sollten daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0% Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmen Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht mit Farbtemperaturen unter 2800 Kelvin; keine UV-Anteile verwendet werden. Auch sollten möglichst niedrige Lichtpunkte vorgesehen werden.

Baugrunduntersuchung

Es wird empfohlen, vor Beginn von Baumaßnahmen eine Baugrunduntersuchung durchzuführen.

Bodenschutz

Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien von über 600m³ auf oder in den Boden eingebracht werden.
Beim Verwerten von Bodenmaterial gilt beim Auf- und Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht sowie deren Herstellung die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in Verbindung mit der Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV.
Bei der Verwertung von Bodenmaterial außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht wird zwischen der Herstellug einer natürlichen Bodenfunktion und der Verwertung in technischen Bauwerken unterschieden. Hier gelten die technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), sie liefern Werte hinsichtlich Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial. Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.

Meldepflicht bei Fund von Bodendenkmälern

Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte und/oder Skelettreste sind nach § 21 Hessischem Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenARCHÄOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). In diesen Fällen kann für eine weitere Fortführung des Verfahrens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu befehlen.

Mitteilungspflicht von Bodenbelastungen

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 Bodenverunreinigung 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.

Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Vorschlagsliste 1

(standortgerechte, trockenheitsverträgliche Laubbäume)

Acer campestre "Elsrijk" (Feld-Ahorn "Elsrijk")
Acer zoeschense "Annae" (Zoeschener "Annae")
Carpinus betulus "Lucas" (Säulen-Hainbuche "Lucas")
Celtis australis (Europäischer Zürgelbaum)
Ostrya carpinifolia (Hopfenbuche)

Vorschlagsliste 2

(einheimische und standortgerechte Laubgehölze)

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

sowie standortgerechte, hochstämmige Obstbäume

Zisterne

Je Baugrundstück sollte, sofern wasserwirtschaftliche und/oder gesundheitliche Bedenken nicht entgegenstehen, eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mindestens 3 cbm zur Sammlung und Verwendung des auf den Dächern anfallenden Niederschlagswassers errichtet werden (z.B. zur Gartenbewässerung oder zur Nutzung als Brauchwasser).

Verfahrensvermerke

Aufstellung

Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 02.02.2023.

Offenlegung

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

Beschluss

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

Datum _____

Bürgermeister _____

Ausfertigung

Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Groß-Umstadt am beschlossenen Bebauungsplan "Auf der Gasse", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird bestätigt.
Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.

Der Magistrat der Stadt Groß-Umstadt.

Datum _____

Bürgermeister _____

Katasterstand

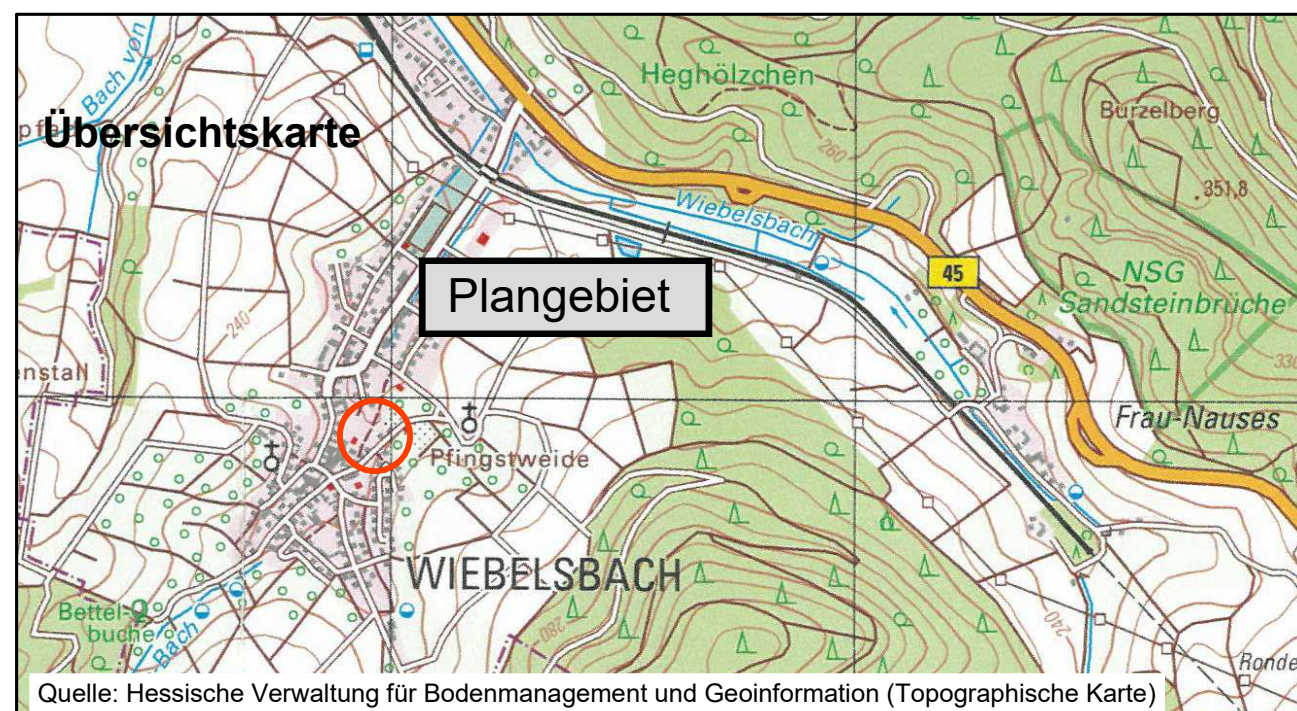
Stand der Planunterlagen: 03 / 2023

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Datum _____

Bürgermeister _____



Stadt Groß-Umstadt

Stadtteil Wiebelsbach

Bebauungsplan "Auf der Gasse"

ENTWURF

Maßstab : 1:500
Auftrags-Nr. : PC10071-P

Stand : August 2023

planungsbüro für städtebau
göringer_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