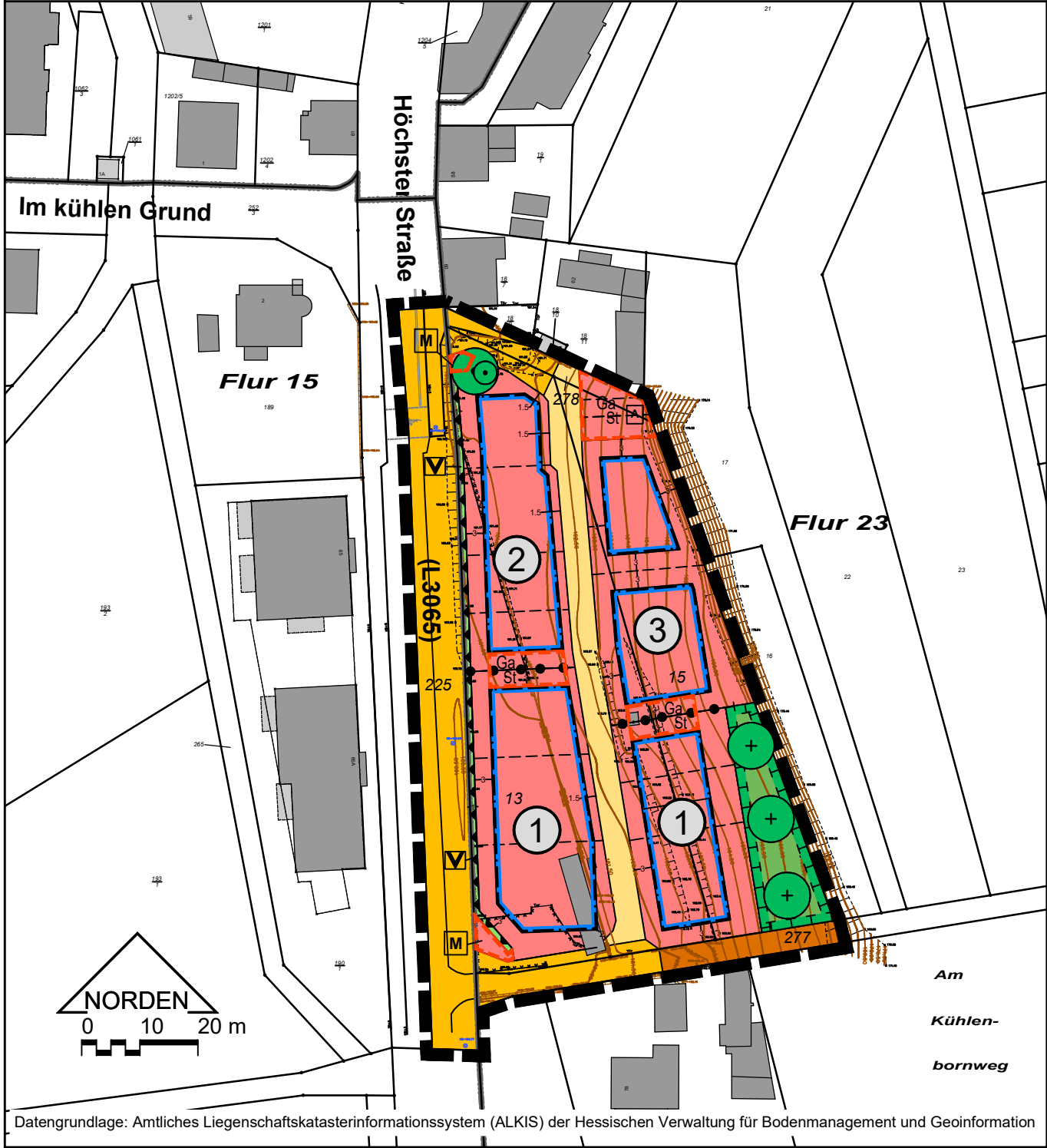


Stadt Groß-Umstadt, Stadtteil Umstadt

Bebauungsplan "Am kühlen Bornweg"



Zeichenerklärung

Festsetzungen

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche - Verkehrsbegleitgrün
- Private Verkehrsfläche
- Fläche für die Landwirtschaft - Weg
- Baugrenze
- Überbaubare Grundstücksgrenze
- Nicht überbaubare Grundstücksgrenze
- 2

Nummer des Gebietes
- Abgrenzung unterschiedlicher Gebiete

- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Obstwiese
- Zu erhaltender Einzelbaum
- Ga St

Fläche für Garagen und Stellplätze
- Ga St

Fläche für Garagen und Stellplätze, Zifferbezeichnung A
- M

Fläche für Nebenanlagen - Bereitstellungsfläche für Abfall- und Wertstoffbehälter
- Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen - Lärmschutzwand
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Hinweise

- Anzupflanzender Obstbaum
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Höhenlinie in Meter über NN
- Böschung , Bestand mit Höhenpunkten in Meter über NN
- Gebäude, Bestand
- Mauer, Bestand
- Zaun, Bestand
- Kanaldeckel mit Höhenangabe in Meter über NN
- Bordstein (Hochbord)

Verfahrensvermerke

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vommit der Bitte um Stellungnahme innerhalb eines Monats.
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vommit der Bitte um Stellungnahme innerhalb eines Monats.

Veröffentlichung im Internet

Veröffentlicht im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich mit mindestens zeitgleicher öffentlicher Auslegung.

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 "Am kühlen Born", 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

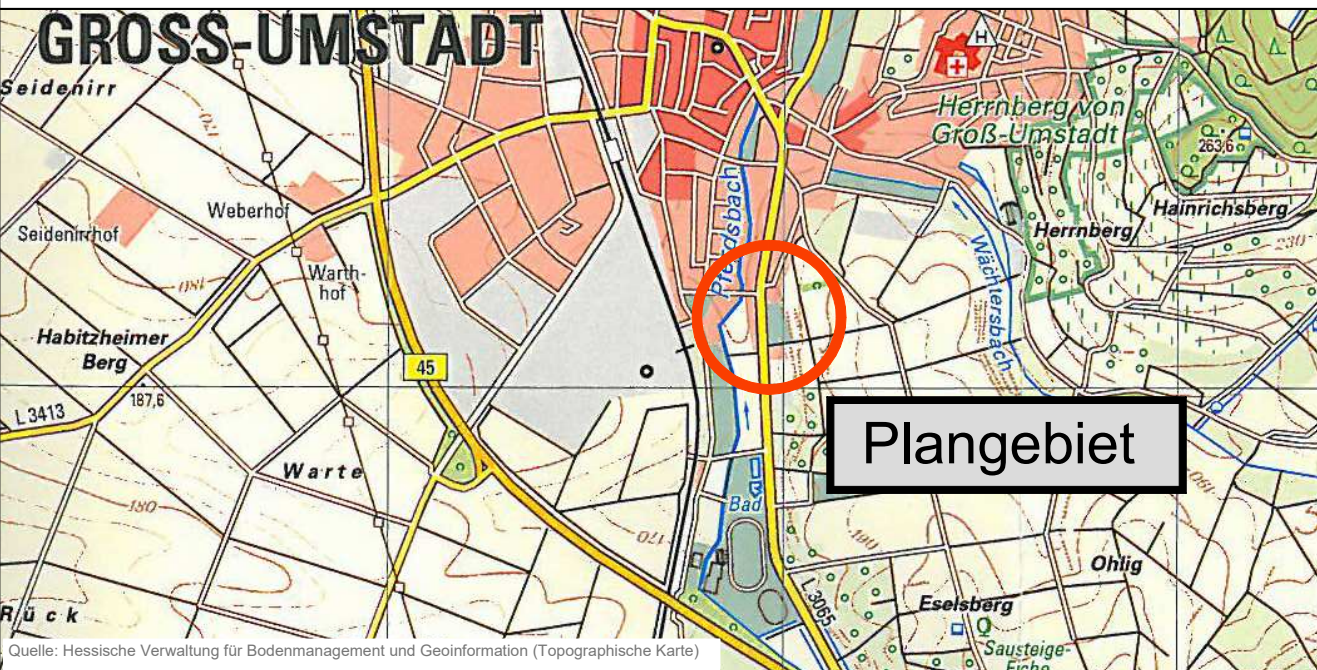
Katasterstand

Stand der Planunterlagen: 01 / 2022

Bekanntmachung

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

Datum Bürgermeister



Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

Gebiete 1, 2 und 3

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten nicht störenden Handwerksbetriebe 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

	Gebiet 1	Gebiete 2 und 3
Grundflächenzahl (GRZ):	0,4	0,5
Geschossflächenzahl (GFZ):	0,8	1,0
Zahl der Vollgeschosse (VG):	II als Höchstmaß	II als Höchstmaß

Bauweise

Offene Bauweise

Gebiete 1 und 2: Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
Gebiet 3: Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Wohnungen in Wohngebäuden

In den Gebieten 1 und 2 sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig. Im Gebiet 3 sind je Wohngebäude maximal 6 Wohnungen zulässig.

Stellplätze und Garagen / Tiefgaragen

Garagen (inkl. Carports) und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche in der für sie festgesetzten Fläche für Garagen und Stellplätze zulässig. Stellplätze sind darüber hinaus in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 15 m - gemessen von der angrenzenden privaten Verkehrsfläche - zulässig. Innerhalb der mit Ziffer A gekennzeichneten Fläche für Garagen und Stellplätze im Norden des Plangebietes ist eine Länge der Grenzbebauung von Garagen einschließlich Abstellraum oder -fläche sowie Stellplätzen bis insgesamt 20 m zulässig. Die grenzseitige mittlere Wandhöhe über der Geländeoberfläche darf nicht höher als 3 m und die Fläche dieser Wände an der jeweiligen Nachbargrenze insgesamt nicht größer als 30 m² sein. Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Zu erhaltende Einzelbäume

Die zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind vor Beeinträchtigungen während der Bauphase gemäß DIN 18920 zu schützen. Sollte es trotz geeigneter Schutzmaßnahmen zum Verlust von Bäumen kommen, sind Ersatzpflanzungen (Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-20 cm) mit einheimischen und standortgerechten Laubbäumen vorzunehmen und im Bestand zu erhalten.

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

Gebiete 1, 2 und 3

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Artenschutz

Rodungs- und Rückschnittarbeiten in Gehölzen
In der Zeit vom 01. März bis zum 30. September dürfen keine Eingriffe (Rodungs- und Rückschnittarbeiten) in Gehölze vorgenommen werden. Für den Fall, dass Vegetation zur Brutzeit zurückgeschnitten oder gerodet werden muss, ist eine Ökologische Baubegleitung zur Prüfung der betroffenen Flächen einzusetzen, die vorab eine Kontrolle hinsichtlich Brutgeschehen durchführt. Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde können die Flächen für die Rodungsarbeiten frei gegeben werden, sofern kein Brutgeschehen stattfindet. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Befreiung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse
Der Verlust einer Baumhöhle ist durch drei künstliche Nisthilfen für europäische Vogelarten sowie drei Fledermauskästen vor Rodung des Habitatbaumes auszugleichen. Bei Rodung aller vier im Plangebiet vorhandenen Habitatbäume sind somit insgesamt 12 künstliche Nisthilfen für europäische Vogelarten sowie 12 Fledermauskästen vor deren Rodung in unmittelbarer Nähe des Eingriffsbereiches angebracht werden. Die Anbringung der Nistkästen hat unter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.

Bautabuzone im Böschungsbereich
Vor Beginn der Bauarbeiten ist die entlang der östlichen Plangeietsgrenze verlaufende bestehende Böschung mit einem Bauzaun so abzuschirmen, so dass Eingriffe in diesen sensiblen Bereich vermieden werden. Der Bauzaun ist dabei entlang des im Planbild eingetragen und vermessungstechnisch erfassten Böschungsfusses zu errichten. Auch das Lagern von Materialien ist in den im Plangebiet gelegenen Teilen der o.g. Böschung verboten.

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Obstwiese

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Obstwiese ist - soweit nicht bereits vorhanden - eine geschlossene Wiesenvegetation anzulegen und im Bestand zu unterhalten. Die Wiesenvegetation ist durch eine maximal zweimalige Mahd im Jahr zu pflegen und zu unterhalten. Zusätzlich sind 3 hochstämmige Obstbäume (z.B. gemäß nachfolgender Auswahlliste) mit einem Stammumfang von mindestens 8 - 10 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Auswahlliste:

- Apfel:

- Winterrambur

- Schafsnase

- Jakob Lebel
- Birne:

- Clapps Liebling

- Gute Graue
- Pflaume:

- Auerbacher

- Wangenheims Frühzwetsche

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

Gebiet 1, 2 und 3

Dachform und -neigung

Es sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 20° zulässig.

Dacheindeckung und -begrünung

Mindestens 70 % der Dachflächen von Gebäuden sind extensiv zu begrünen.

Einfriedigungen

Straßenseitige Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Es sind keine die Durchsicht verwehrenden straßenseitigen Einfriedigungen zulässig.

Ansonsten sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

Ausgenommen sind Sichtschutzwände zwischen aneinandergrenzenden Terrassen bis zu einer Höhe von 2 m und einer Länge von bis zu 3 m.

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 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 ist unzulässig. Ausnahmen bilden die Flächen für Stellplätze und Carports, Garagenzufahrten sowie Flächen für Hauseingänge.

Hinweise und Empfehlungen

Meldepflicht bei Fund von Bodendenkmälern

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

Bodenschutz

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.

Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien von über 600 m³ auf oder in den Boden eingebracht werden.

Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

Im Rahmen der allgemein Bauausführung sind folgende Festlegungen und Auflagen zu beachten:

- Beim Einsatz der Maschinen und Fahrzeuge ist darauf zu achten, dass es auf der Baustelle und den Zufahrten zu keinen Verunreinigungen von Böden durch Betriebsstoffe oder Schmiermittel infolge von Leckagen oder durch unsachgemäße Handhabung kommt.
- Die auf Baustellen geltenden Sicherheitsbestimmungen und Auflagen sind zu beachten.

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

Stadt Groß-Umstadt
Stadtteil Umstadt

Bebauungsplan "Am kühlen Bornweg"

ENTWURF

Maßstab : 1:1000
Auftrags-Nr.: PC10036-P
Stand: Sept. 2023

planungsbüro für städtebau
göinger_hoffmann_bauer

im rauen 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