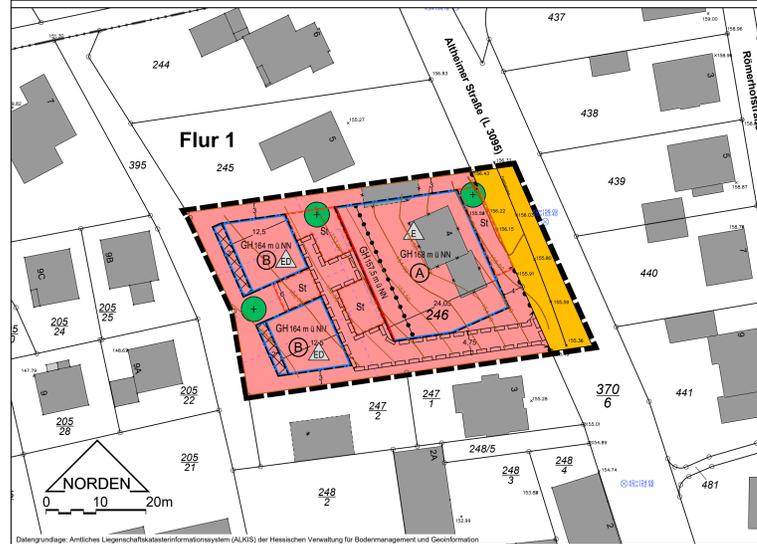


# Stadt Groß-Umstadt, Stadtteil Richen

# Bebauungsplan "Alzheimer Straße"



Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

## Zeichenerklärung

### Festsetzungen

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Eingeschränkt überbaubare Grundstücksfläche - Terrasse
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Baulinie
- Baugrenze
- GH 168 m ü NN: Gebäudehöhe als Höchstmaß in Meter über Normal Null
- Bauweise**
  - offene Bauweise; es sind nur Einzelhäuser zulässig
  - offene Bauweise; es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Ziffer zur Benennung der überbaubaren Grundstücksflächen (siehe textliche Festsetzung zu Wohnungen in Wohngebäuden)
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer und Nutzer der rückwärtig errichteten Einzel- und Doppelhäuser sowie der Telekom Deutschland GmbH
- St: Fläche für Stellplätze
- Ein- und Ausfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

### Hinweise

- Gebäudebestand lt. Kataster
- Gebäudebestand lt. Vermessung
- Gebäude, abgerissen
- Höhenlinien in Meter über Normal Null
- Höhenpunkt in Meter über Normal Null
- Höhe Kanaldeckel bzw. -sohle in Meter über Normal Null
- Fahrbahnrand
- Vorgeschlagener Standort für einen Laubbäum
- Geplante Grundstücksgrenze

## Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

### 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

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4  
Geschossflächenzahl (GFZ): 1,2  
maximale Gebäudehöhe: gemäß Planeintrag

Die zulässige Grundfläche darf durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO samt ihren Zufahrten sowie durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.  
Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf durch technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine um bis zu 1,5 m überschritten werden.

### Überbaubare Grundstücksflächen

Von der festgesetzten Baulinie darf bis zu 0,25 m abgewichen werden. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen um bis zu 0,5 m, bei Kellergeschossen um bis zu 1 m überschritten werden.

Die Errichtung von Terrassen ist innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sowie der für sie festgesetzten eingeschränkt überbaubaren Grundstücksfläche - Terrasse zulässig.

### Bauweise

gemäß Planeintrag

### Wohnungen in Wohngebäuden

Im Plangebiet sind in der mit Ziffer A gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche je Einzelhaus maximal zwölf Wohnungen zulässig. In den mit Ziffer B gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte eine Wohnung je festgesetzter überbaubarer Grundstücksfläche zulässig.

### Stellplätze und Garagen

Garagen (inkl. Carports) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.  
Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der für sie festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig.  
Innerhalb der unmittelbar entlang der Alzheimer Straße festgesetzten Fläche für Stellplätze ist dabei die Errichtung von maximal 3 Stellplätzen zulässig, die jeweils direkt von der Alzheimer Straße aus angefahren werden dürfen.  
Die Errichtung von Tiefgaragen ist innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Anbringung von Vogelnistkästen

Im Plangebiet sind drei Vogelnistkästen für Höhlen- und Nischenbrüter zu installieren. Die Funktionalität der Vogelnistkästen ist dauerhaft zu gewährleisten.

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

### Dachform

Die Dächer von Hauptgebäuden sind mit Walmdach zu errichten.  
Die Dachflächen einzelner Gebäudeteile dürfen auch als Flachdach errichtet werden, wobei bei mehrgeschossigen Gebäudeteilen eine Gesamtdachfläche von 70 m<sup>2</sup> und bei eingeschossigen Gebäudeteilen eine Gesamtdachfläche von 125 m<sup>2</sup> je Gebäude nicht überschritten werden darf.  
Die Errichtung von Dachterrassen ist zulässig. Dachgauben dürfen auch als Schleppgauben errichtet werden.

### Dacheindeckung

Dacheindeckungen und Dächer aus glänzenden Materialien mit Ausnahme von Solaranlagen sind unzulässig.

### Grundstücksfreiflächen

Die nach Abzug der überbauten sowie befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen sind vollständig zu begrünen und im Bestand zu erhalten.  
Mindestens 15 % dieser Freiflächen sind mit standortgerechten und einheimischen Laubgehölzen (z.B. gemäß nachfolgender Vorschlagsliste 1) zu bepflanzen.  
Bei der prozentualen Bemessung ist je Laubgehölz eine Fläche von 2 m<sup>2</sup> in Ansatz zu bringen. Flächige Anpflanzungen sind entsprechend ihrer Flächenausdehnung einzurechnen.  
Die Verwendung von nicht heimischen Koniferen als Gruppen- oder Heckenpflanzung ist unzulässig.

Darüber hinaus sind mindestens 3 standortgerechte Laubbäume (Z.B. gemäß nachfolgender Vorschlagsliste 2) als Hochstamm, 3x verpflanzte Ballen, Stammumfang mindestens 16-18 cm anzupflanzen. Die anzupflanzenden Hochstämme sind durch geeignete Maßnahmen wie Rammschutz, Baumschutz oder Pflanzgrube im Bestand zu erhalten. Die Baumscheiben müssen eine Fläche von mindestens 12 m<sup>2</sup>, die Pflanzgruben ein Volumen von mindestens 18 m<sup>3</sup> aufweisen und sind vor Bodenverdichtung zu schützen.

Die Anlage von Splitt-, Stein-, Kies- und Schotterflächen ist unzulässig. Ausnahmen bilden die Flächen für Stellplätze und Carports, Zufahrten sowie Flächen für Hauseingänge und Wege.

## Vermerk

### Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III B des im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebietes für die Brunnen I bis XIII des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk Dieburg.

## Hinweise und Empfehlungen

### Anbringung von Vogelnistkästen

Die Installation der Nistkästen ist durch fachlich geeignetes Personal zu begleiten.

### Begrünung von Freiflächen

Bei der Begrünung von Freiflächen wird die Verwendung von Wildkräuter-mischungen empfohlen.

### Begrünung von Dachflächen

Dachflächen von Flachdächern sollten mit Ausnahme von Dachterrassen sowie der erforderlichen Flächen für Belichtung, Wege oder technischen Anlagen begrünt werden.

### Bodenschutz

Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien von über 600 m<sup>3</sup> 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 Herstellung 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.

### Einfriedigungen

Es sollten Zäune als Einfriedigungen gewählt werden, deren Maschenbreite und Bodenabstand mindestens 15 cm betragen.

### Fund von Kampfmitteln

Bei Fund eines kampfmittelverdächtigen Gegenstandes im Zuge der Bauarbeiten ist unverzüglich der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen zu verständigen.

### Insektenfreundliche Beleuchtungseinrichtungen

Die Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Stellplätze, etc.) sollte energiesparend, blendfrei, strahlungsarm 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 Horizontale abstrahlen (0% Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsvollem Spektrum wie bemeislarfarbnes bis warmes Licht mit Farbtemperaturen unter 2800 Kelvin verwendet werden. Es wird der Einsatz von "Amber LED" Leuchten empfohlen. Auch sollten möglichst niedrige Lichtpunkte vorgesehen werden.

### 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 belehren.

### 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 Belastungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

## Hinweise und Empfehlungen

### Versorgungsleitungen

Innerhalb bzw. in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich u.a. Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Es wird empfohlen, vor Beginn von Erd- und Baumaßnahmen sich über Lage und Verlauf der vorhandenen Leitungen bei dem zuständigen Versorgungsunternehmen in Kenntnis zu setzen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen wird auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 hingewiesen.

### Verwendung von Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, dass auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und z.B. zur Gartenbewässerung zu verwerten.

### Vorschlagslisten

#### Vorschlagsliste 1 (einheimische und standortgerechte Laubgehölze)

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

#### Vorschlagsliste 2 (standortgerechte Laubgehölze)

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

## 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

## Verfahrensvermerke

### Aufstellung

Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 27.01.2022.

### 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 12.01.2023 mit der Bitte um Stellungnahme innerhalb eines Monats.

### Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 16.01.2023 bis einschließlich 17.02.2023 mit mindestens zeitgleicher Einstellung ins Internet.

### Beschluss

Als Sitzung 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 "Alzheimer Straße", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird bestätigt.  
Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Der Magistrat der Stadt Groß-Umstadt.

Datum

Bürgermeister

### Katasterstand

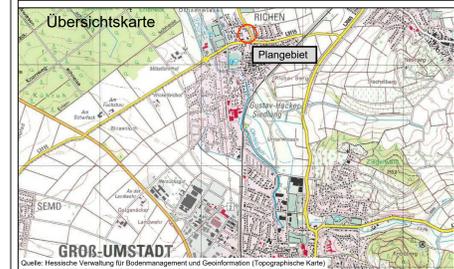
Stand der Planunterlagen: 07 / 2022

### Bekanntmachung

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

Datum

Bürgermeister



Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (Topographische Karte)

Stadt Groß-Umstadt  
Stadtteil Richen  
Bebauungsplan "Alzheimer Straße"  
**ENTWURF**

Maßstab : 1:500  
Auftrags-Nr.: PC20030-P  
Stand: Mai 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.planungsbuero-fuer-staedtebau.de