



TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

Der nachstehende Textteil zum Bebauungsplan ist hinsichtlich seines räumlichen und rechtlichen Geltungsbereichs deckungsgleich mit dem in der Planzeichnung zum Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzten Geltungsbereich des **Bebauungsplans „Kastanienweg“** in der Gemarkung Klein-Umstadt, Flur 3. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen werden durch den nachfolgenden Textteil ergänzt.

Abkürzungen:	BauGB (Baugesetzbuch)	BauNVO (Baunutzungsverordnung)
	HBO (Hessische Bauordnung)	HDSchG (Hessisches Denkmalschutzgesetz)
	i. V. m. (in Verbindung mit)	i. S. v. (im Sinne von)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB) i. V. m. der BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO
- 1.1 Unzulässig sind: § 1 Abs. 5 BauNVO
Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke
- 1.2 Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes: § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
2. Maß der baulichen Nutzung: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - Höhe baulicher Anlagen, OK = 176,50 müNN
 - Grundflächenzahl GRZ = 0,4
 - Zahl der Vollgeschosse = max. III
- 2.1 Untere Bezugsebene = 166,65 mü NN.
- 2.3 Überschreitung der OK = max. 30 cm durch die Bauhöhe einer Attika
= max. 1,00 m durch untergeordnete Bauteile
(z. B. technische Aufbauten oder Oberlichter)
3. Bauweise: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO
4. Überbaubare Grundstücksflächen: § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
- 4.1 Zulässige Überschreitung der Baugrenze: § 23 Abs. 3 BauNVO
Durch untergeordnete Bauteile (z. B. Erker, Balkone, Überdachungen, Wintergärten, Treppen, Rampen, technische Bauteile usw.) bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig, wenn diese Bauteile im Einzelnen nicht breiter als 5,00 m sind.

- 4.2 Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zulässig:
- baugenehmigungsfreie Vorhaben nach § 63 HBO (sowie Anlage zu § 63),
 - Garagen, Stellplätze, Carports, Gemeinschaftsanlagen mit ihren Zufahrten, Garagen müssen an der Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5,00 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche (hier: Kastanienweg) einhalten, gemessen zwischen der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche und der Vorderkante der Garage,
 - Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO,
 - bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.
5. Ein- bzw. Ausfahrten: § 9 (1) Nr. 4 BauGB
Entlang des im Planteil zeichnerisch festgesetzten „Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt“ sind Grundstückszu- und -abfahrten grundsätzlich unzulässig.
6. Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- 6.1 Flächenbefestigungen:
Flächenbefestigungen sind so herzustellen, dass anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser auf den Flächen selbst (z. B. mit wasserdurchlässiger Oberfläche) oder den nicht versiegelten Flächen des Baugrundstückes zugeleitet und versickern kann.
- 6.2 Außenbeleuchtung:
Die Außenbeleuchtung an Gebäuden, Wegen und Freiflächen (auch Stellplatzflächen) ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind ausschließlich voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand mit einem Austrahlungswinkel zur Vertikalen unterhalb von 80° abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit wirkungsarmem Spektrum mit Farbtemperaturen von 2200 bis 2800 Kelvin. Grelle, weitreichende Lichtquellen oder blinkendes Licht sowie Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind unzulässig.
Die Beleuchtungsstärke ist auf max. 5 Lux für Weg-, Zugangsbeleuchtung sowie auf max. 10 Lux für die Hof- und Parkplatzbeleuchtung zu begrenzen.
- 6.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:
Die nicht durch bauliche Anlagen überprägten Grundstücksfreiflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen. Dazu sind auf mindestens 20% dieser Grundstücksfreiflächen Gehölze zu mindestens 70% aus standortheimischen Baum- und Straucharten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens innerhalb der ersten Pflanzperiode nach Abschluss der Baumaßnahmen durchzuführen. Abgänge sind zu ersetzen. Das Verwenden von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken, Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus*) und Nadelgehölze ist unzulässig.

- 6.3 Flächenabdeckungen mit Schotter/Kies (sogenannte vegetationsfreie Schottergärten) anstelle von Vegetationsflächen sowie die Verwendung von Geotextil oder Vegetationsblockern zur Gestaltung der Vegetationsflächen sind unzulässig.
- 6.4 Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 15 cm sowie eine Maschengröße von mindestens 15 cm einzuhalten, um den Wechsel von Kleintieren zu ermöglichen.
7. Festsetzung der Höhenlage: § 9 Abs. 3 BauGB
Die maßgebliche Höhenlage H für die Geländeoberfläche des Baugrundstückes gemäß § 2 Abs. 6 HBO wird festgesetzt auf die Bezugshöhe (untere Bezugsebene) für die Bestimmung der maximalen Höhe baulicher Anlagen, H = 166,65 mü NN.

B Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan (§ 9 Abs. 4 BauGB) – Örtliche Bauvorschriften i. V. m. § 91 HBO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen: § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO
- 1.1 Dachform und -neigung:
Als Dachform der Hauptgebäude ist ausschließlich Flachdach mit einer Dachneigung bis höchstens 10° zulässig.
- 1.2 Stand- oder Aufstellplätze für Abfallbehälter, welche außerhalb eines Gebäudes liegen, sind mit einem geschlossenen Sichtschutz zu versehen; die Höhe des baulichen Sichtschutzes darf maximal 1,50 m betragen.
2. Gestaltung und Höhe von Einfriedungen § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO
- 2.1 Mauern als Grundstückseinfriedungen sind unzulässig.
- 2.2 Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich Zäune aus Metall oder Holz (z.B. Stabgitter-, Maschendraht- oder Staketenzaun) zulässig, jedoch nur bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche; dabei sind geschlossene Ansichtsflächen unzulässig.
- 2.3 Für Heckenpflanzungen zur Einfriedung sind 2/3 standortheimische Gehölzarten zu verwenden.

C Hinweise

1. Bodenfunde / Denkmalschutz (§ 21 HDSchG)

Bei Bauarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

2. Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Gemeinde bislang keine flächendeckende Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Daher wird empfohlen, vorhabenbezogene Gründungs- und Versickerungsgutachten erstellen zu lassen, um Erkenntnisse über die Bodenverhältnisse (z.B. Baugrund, Grundwasserstände, -schwankungsbereiche, auftretendes Schichtwasser, Tragfähigkeit, Versickerungsfähigkeit) zu erlangen. Die Ergebnisse der Untersuchung dienen dazu, Vorsorgemaßnahmen zu ergreifen.

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.

3. DIN-Normen

Sofern in den Unterlagen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen, Arbeitsblätter etc. beim Magistrat der Stadt Groß-Umstadt, Markt 1 in 64823 Groß-Umstadt eingesehen werden.