



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)
HWG (Hessisches Wassergesetz)
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. II
- 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: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 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 Meter 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. Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB
- Garagen, Carports (Stellplätze mit einer auf Stützen ruhenden Überdachung), Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und darüber hinaus auch in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB festgesetzten Flächen zulässig.
 - Garagen müssen einen Abstand zur Grundstücksgrenze von öffentlichen Straßenverkehrsflächen von mindestens 5,00 m einhalten.
 - Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze“ sind ausschließlich nicht überdachte Stellplätze (auch als Gemeinschaftsanlage) zulässig; Carports und Garagen sind unzulässig.
6. Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- 6.1 Vermeidungsmaßnahmen:
- V1 Beschränkung der Rodungszeit:
Gehölze dürfen nur außerhalb der Brutzeit, also zwischen 01.10. eines Jahres und 28./29.02. des Folgejahres, gefällt, gerodet oder zurückgeschnitten werden (§ 39 Abs. 5 BNatSchG); in Erweiterung der formalrechtlichen Bestimmungen gilt diese Vermeidungsmaßnahme auch für Ziergehölze, kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände und den Rückschnitt von in das Baufeld hineinragenden Ästen.
- V2 Regelungen zur Baufeldfreimachung:
Das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitung muss außerhalb der Brutzeit, also zwischen 01.10. eines Jahres und 28./29.02. des Folgejahres, erfolgen. Die Festsetzung gilt auch für ggf. durchzuführende Tätigkeiten des Kampfmitelräumdienstes, der maschinell gestützten Bodenerkundung sowie der Erkundung archäologischer Bodendenkmäler.
Maßnahmenalternative:
Sollten die zeitlichen Vorgaben der Bauzeitenbeschränkung nicht einzuhalten sein, ist eine Baufeldkontrolle zwingend durchzuführen; dazu ist das beanspruchte Gelände unmittelbar vor dem Abschieben der Vegetationsdecke durch eine fachlich qualifizierte

Person auf vorhandene Bodennester abzusuchen; sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau mit einschließt), müssen die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet und der Baubeginn bis nach dem Ausfliegen der Jungen verschoben werden.

V3 Minderung des Vogelschlags an spiegelnden und transparenten Fronten:

Mit Verweis auf § 19 BNatSchG ist beim Bau großer Fensterfronten darauf zu achten, dass das Kollisionsrisiko für Vögel weitgehend gemindert wird. Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen mit einem signifikant erhöhten Tötungsrisiko für Vögel, sind vorsorglich u.a. folgende Maßnahmen zu ergreifen: Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, für Vögel sichtbare Folien oder fest vorgelagerte Konstruktionen (bspw. Rankengitterbegrünungen). Eine entsprechende Maßnahmenumsetzung ist generell bei Scheiben mit freier Durchsicht an transparenten Gebäudeteilen (z. B. Übergänge, Wintergärten, Eckverglasungen u.ä.) sowie bei Glasfassaden mit einem Glasanteil > 75 % sowie für stark spiegelndes Glas erforderlich.

V4 Verschluss von Bohrlöchern:

Zur Vermeidung von Individualverlusten, z.B. bei Kleinsäugetieren und Vertretern der Bodenarthropodenfauna, sind alle Löcher, die bei (Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen, unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.

6.2 Sonstige Maßnahmen:

S1 Sicherung von Austauschfunktionen für Kleinsäugetiere:

Bei Zäunen sind die Gitterabstände im unteren Bereich des Zauns so zu wählen, dass ein Abstand zur Geländeoberfläche des anstehenden Bodens von mindestens 15 cm gewährleistet ist. Zudem ist eine Maschengröße von mindestens 15 cm einzuhalten.

S2 Außenbeleuchtung:

Die Anwendung der „Lichtleitlinie“ der Stadt Groß-Umstadt wird hiermit verbindlich festgesetzt, deren Maßgaben sind zu beachten; insbesondere gilt hiernach:

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich voll-abgeschirmte Leuchten zulässig, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen (0 % Upward Light Ratio) und auf die Nutzfläche strahlen. Es sind ausschließlich Leuchtmittel mit niedrigem Blauanteil (max. 15% der Strahlung unterhalb von 500 nm Wellenlänge, besser max. 10%) entsprechend bernsteinfarbenen (max. 2.200 Kelvin) bis warmweißen (max. 3.000 Kelvin) Farbtemperaturen zulässig. Rundum strahlende Leuchten (z.B. Kugelleuchten, Solarkugeln, freistrahkende Röhren) sowie gezielte oder flächige Fassadenanstrahlungen und Skybeamer (Himmelsstrahler) sind unzulässig.

Die Lichtmenge (Lichtstrom) ist auf ein begründet notwendiges Minimum zu reduzieren. Die Beleuchtungsdauer ist auf die Nutzungszeit zu begrenzen und möglichst während der Nachtzeiten (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) abzuschalten oder mindestens um 70% zu dimmen. Die Innenbeleuchtung ist so zu gestalten, dass sie nicht störend in den Außenraum wirkt.

Es sind niedrige, planspezifisch zu konkretisierende Lichtpunkthöhen zu verwenden. Bei gebäudenah angebrachten Leuchten sind großflächige Bestrahlungen heller und insbesondere reflektierender Fassaden zu vermeiden, z.B. durch niedrige Anbringungshöhe, größeren Anbringungsabstand der Leuchte zur Fassade, durch Blenden und Farben.

Licht darf nicht an den angestrahlten Flächen vorbeigelenkt werden. Zur Vermeidung sind Scheinwerfer mit gerichteter Abstrahlung (u.a. asymmetrisch Flächenstrahler, Blenden oder Projektionstechniken) einzusetzen. Um Streulicht in den Himmel und die Umgebung zu vermeiden, dürfen Anstrahlungen nur von oben nach unten erfolgen.

Werbe- und Beleuchtungsanlagen mit bewegtem Licht, wechselnden oder blinkenden (Frequenz unter 4 sec) Leuchtdichten sind unzulässig. Nach Sonnenuntergang gilt: Für Anstrahlungen bzw. selbststrahlende Werbeanlagen, die größer als 10 m² sind, darf die Leuchtdichte nicht mehr als 2 cd/m² betragen. Für kleine (weniger als 10 m²) strahlende Flächen darf die Leuchtdichte nicht mehr als 50 cd/m² betragen. Die Hintergründe selbststrahlender Anlagen (größte Flächenanteile) sind in dunklen oder warmen Tönen zu gestalten. Unzulässig sind in die freie Landschaft oder auf angrenzende Freibereiche einwirkende Werbung sowie Leuchtkästen und Flachtafeln auf Vordächern.

In die freie Landschaft und Naturräume oder auf angrenzende Freibereiche gerichtete Beleuchtung ist unzulässig. Dunkelräume und Dunkelkorridore sind zu erhalten, insbesondere im Übergangsbereich von Bebauung zu Grünzügen.

S3 Durchführung von Anpflanzmaßnahmen:

Pflanzmaßnahmen innerhalb der Privatgrundstücke sind bis zum Ende des auf das jeweilige Jahr der Erteilung einer rechtskräftigen Baugenehmigung (oder, wenn es i.S.d. § 64 HBO keiner Baugenehmigung bedarf, nach Eintreten des Zeitpunktes gemäß § 64 Abs. 3 HBO, zu dem mit dem Bauvorhaben begonnen werden darf) folgenden Jahres umzusetzen und vollständig abzuschließen.

S4 Flächenbefestigungen und Maßnahmen zum Umgang mit Niederschlagswasser:

Oberflächenbeläge, wie z.B. Wege, Hof- und Stellplatzflächen, sind mit wasserundurchlässiger Oberfläche (z.B. offenporiges Pflaster, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster etc.) herzustellen; alternativ sind wasserundurchlässige Beläge zulässig, wenn das dort anfallende Niederschlagswasser in anliegende Grünflächen entwässert wird. Zum Ausbau barrierefreier Stellplätze sind wasserundurchlässige Beläge grundsätzlich zugelassen, diese dürfen asphaltiert oder als Pflasterfläche befestigt werden.

Als Ausnahme kann auch eine wasserundurchlässige Befestigung der Stellplätze zugelassen werden, wenn dies aus Gründen des Grundwasserschutzes erforderlich ist; über das Erfordernis wird in einem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren durch die zuständige Untere Wasserbehörde entschieden.

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Freiflächen ist innerhalb der Grundstücke oder über Grün- bzw. Vegetationsflächen zu versickern. Dazu sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versi-

ckerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ anzulegen. Auch die Einleitung in ein Oberflächengewässer ist zulässig.

Als Ausnahme kann die Ableitung in die Abwasserkanalisation zugelassen werden, sofern eine Versickerung oder Einleitung in ein Oberflächengewässer aus Gründen des Grundwasserschutzes oder aus technischen Gründen nicht möglich ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Versickerung oder gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser oder Oberflächengewässer) bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 i. V. m. § 9 WHG zu beantragen ist. Entsprechende Nachweise sind dem Einleitungsantrag beizufügen.

S5 Flächenabdeckungen mit Schotter/Kies (sogenannte vegetationsfreie Schottergärten) anstelle von Vegetationsflächen sowie die Verwendung von Geotextil oder Vegetationsblockern zur Gestaltung der Vegetationsflächen sind unzulässig.

S6 Dachbegrünung:

Die Dachflächen der Gebäude - mit Ausnahme der Flächen von Dachterrassen, Dachaufbauten, -einstiegen oder -öffnungen sowie den Flächen, die von technischen Aufbauten oder einer Attika beansprucht werden - sind dauerhaft zu mindestens 80% zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten, Abgänge sind zu ersetzen. Die Mächtigkeit der Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass grundwasserschädliche Biozide, z. B. als Durchwurzelungsschutz - insbesondere bei Bitumenflachdachabdichtungen - nicht eingesetzt werden dürfen, wenn das auf den betreffenden Dachflächen anfallende Niederschlagswasser der Versickerung zugeführt werden soll.

6.3 Kompensationsmaßnahmen:

Auf einer Fläche von mindestens 400 m² ist eine extensive Mähwiese zu entwickeln, dazu ist zertifiziert regionales (autochthones) Saatgut zu verwenden (z.B. Regiosaatgutmischung "Grundmischung" oder „Fettwiese“, UG 21 Hessisches Bergland, zertifiziert nach RegioZert® von Saaten Zeller GmbH & Co. KG). Dem Ausbringen des Saatgutes muss eine sorgfältige Vorbereitung des Saatbettes vorangehen zur erforderlichen Ausmagerung des Bodens. Die Ansaat der Extensivwiese hat entsprechend fachlich anerkannter Standards zu erfolgen und ist bei geeigneter Witterung im Frühjahr durchzuführen.

Die neuangelegte Extensivwiese ist im ersten Ansaatjahr je nach Ausmaß des Aufkommens von unerwünschten Ackerwildkräutern ein- bis zweimal zu mähen, in den darauffolgenden Jahren ist generell eine zweischürige Mahd anzusetzen. Die erste Mahd hat Mitte Juli und die zweite Mahd Mitte bis Ende September zu erfolgen, wobei mindestens 8 Wochen Abstand zwischen beiden Mahdterminen einzuhalten sind. Es ist jederzeit eine Mindestschnitthöhe von 10 cm anzusetzen, das Mähgut ist jederzeit abzufahren. Mulchen, düngen, beweiden und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

- 6.4 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. Abgänge sind zu ersetzen. Das Verwenden von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken, Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus*) und Nadelgehölze ist unzulässig.
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. Verwenden von Niederschlagswasser § 37 Abs. 4 HWG
Innerhalb der privaten Grundstücke sind Zisternen zum Sammeln von Niederschlagswasser mit einem Mindestvolumen von 5 m³ zu errichten. Die genaue Ausführung und Lage der Zisternen innerhalb der Grundstücke ist nicht bindend festgesetzt. Gebäude, die überwiegend (zu mindestens 75%) dem Wohnungsbau zur sozialen Mietraumförderung dienen, sind von dieser Regelung ausgenommen.
2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen: § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO
Dachform und -neigung:
Als Dachform der Hauptgebäude ist ausschließlich Flachdach mit einer Dachneigung bis höchstens 10° zulässig.
3. Gestaltung und Höhe von Einfriedungen, Standflächen für Abfallbehältnisse § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO
- 3.1 Mauern als Grundstückseinfriedungen sind unzulässig.
- 3.2 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.
- 3.3 Für Heckenpflanzungen zur Einfriedung sind 2/3 standortheimische Gehölzarten zu verwenden.

3.4 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.

4. Werbeanlagen § 91 Abs. 1 Nr. 7 HBO

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Selbstständige Werbeanlagen sind unzulässig. Die Größe der Werbeanlage darf die Länge von 3,60 m und die Höhe von 2,60 m nicht überschreiten. Hinsichtlich der Zulässigkeit von Beleuchtung gelten die Vorschriften in Teil A, Nr. 6.2 „S2 Außenbeleuchtung“.

C Hinweise

1. Bodenfunde / Denkmalschutz (§ 21 HDSchG)

Es wird darauf hingewiesen, dass das Bahnhofsgebäude (Anmerkung: außerhalb des Plangeltungsbereichs) als Kulturdenkmal, das umgebende Grundstück mit Bebauung und Freiflächen sowie die Bahnstrecke selbst, als Gesamtanlage geschützt sind. Bauliche Maßnahmen in unmittelbarer Umgebung zum Kulturdenkmal Bahnhofsgebäude Klein-Umstadt sind mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen und von ihr genehmigen zu lassen.

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, mitzutei-

len. 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.