

Stadt Groß-Umstadt

Stadtteil Wiebelsbach

Bebauungsplan

„Sonnenhof“

B e g r ü n d u n g

Vorentwurf

planungsbüro für städtebau
görringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PC40045-P
Bearbeitet: November 2025

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------------------|---|----|
| _Toc2109817021 | Ziel und Zweck der Planung | 4 |
| 2 | Verfahren..... | 4 |
| 3 | Lage des Plangebietes | 4 |
| 4 | Geltungsbereich | 5 |
| 5 | Übergeordnete Planungen..... | 5 |
| 5.1 | Regionalplan Südhessen 2010..... | 5 |
| 5.2 | Flächennutzungsplan | 6 |
| 5.3 | Schutzgebiete und -objekte..... | 7 |
| 6 | Bestehendes Baurecht | 8 |
| 7 | Bestandssituation | 8 |
| 7.1 | Topographie und Bebauung | 8 |
| 7.2 | Landschaftsplanerische Bestandsbeschreibung..... | 10 |
| 7.3 | Erschließung | 12 |
| 8 | Festsetzungen | 13 |
| 8.1 | Vorbemerkung..... | 13 |
| 8.2 | Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB | 13 |
| 8.3 | Grünordnungsplan / grünordnerische Festsetzungen | 15 |
| 8.4 | Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO..... | 16 |
| 9 | Artenschutz | 17 |
| 10 | Ver- und Entsorgung..... | 17 |
| 11 | Erschließung / ÖPNV-Anbindung..... | 17 |
| 12 | Eingriff und Ausgleich in Natur und Landschaft..... | 18 |
| 13 | Umweltprüfung | 18 |
| 14 | Städtebauliche Daten | 18 |

Abbildungsverzeichnis

| | |
|---|----|
| Abb. 1: Ausschnitt Topographische Karte mit Lage des Plangebietes | 4 |
| Abb. 2: Auszug Kataster mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes | 5 |
| Abb. 3: Auszug Regionalplan Südhessen 2010 mit Lage des Plangebietes | 6 |
| Abb. 4: Auszug Flächennutzungsplan 2011 mit Lage des Plangebietes | 7 |
| Abb. 5: Plangebiet mit Darstellung der Wasserschutz-zonen, unmaßstäblich..... | 7 |
| Abb. 6: Plangebiet mit Darstellung des Naturparks Bergstraße-Odenwald | 8 |
| Abb. 7: Luftbild von Plangebiet und Umgebung..... | 9 |
| Abb. 8: Fotos der baulichen Anlagen im Plangebiet | 10 |
| Abb. 9: Fotos vom Plangebiet und Umgebung | 12 |
| Abb. 10: Fotos der Erschließung des Plangebietes | 13 |

Anlage

- Bestandskarte
planungsbüro für städtebau göringer_hoffmann_bauer, Groß-Zimmern, April 2025

1 Ziel und Zweck der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Sonnenhof“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung und Umnutzung eines landwirtschaftlichen Aussiedlerhofes geschaffen werden.

Durch die Planung soll die Möglichkeit eröffnet werden, die bestehenden baulichen Anlagen zukünftig als Event-Veranstaltungslocation sowie für Landwirtschaft, Gewerbe und Wohnen zu nutzen.

2 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren mit Umweltprüfung.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Groß-Umstadt hat hierzu in ihrer Sitzung am TT.MM.JJJJ die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sonnenhof“ beschlossen.

3 Lage des Plangebietes

Der „Sonnenhof“ bzw. die Planungsfläche befindet sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich, nordwestlich des Stadtteils Wiebelsbach, nördlich bzw. westlich der Kreuzung der Bundesstraßen B 426 und B 345. Ca. 500 m südöstlich des Sonnenhofes liegt der Bahnhof Groß-Umstadt-Wiebelsbach.

Das Plangebiet weist eine nach Nordwesten ansteigende Hanglage auf. Der „Sonnenhof“ ist im Süden über einen asphaltierten Weg an die Bundesstraße 426 angebunden. Im Westen, Norden und Osten wird das Plangebiet von Ackerland umgeben. Südlich des Plangebietes befindet sich die Grünfläche „Bei den Wehrwiesen“, die nach Süden leicht ansteigt. Zudem liegt ein weiterer Aussiedlerhof der „Wehrwiesenhof“ südwestlich des „Sonnenhofs“.

Die Lage des Plangebietes ist der nachfolgenden Karte zu entnehmen.

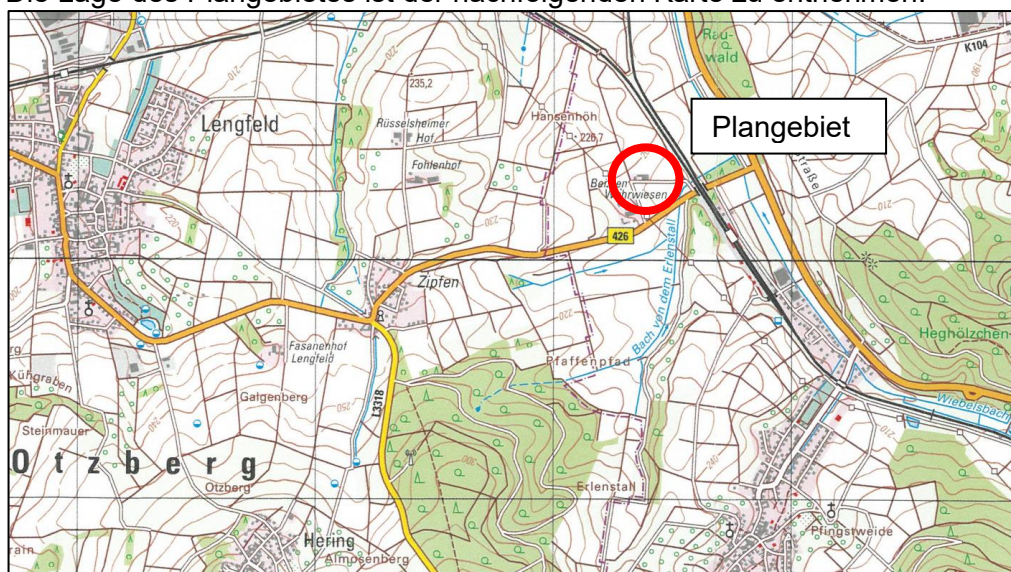


Abb. 1: Ausschnitt Topographische Karte mit Lage des Plangebietes (unmaßstäblich)
Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

4 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke Gemarkung Wiebelsbach, Flur 7 Nr. 27 (tlw.), 28 (tlw.) und 38/1 sowie die Wegeparzellen Nr. 21 (tlw.) und Nr. 31 (tlw.).

Der Geltungsbereich ist aus der nachfolgenden Abbildung 2 ersichtlich. Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Fläche von ca. 1,05 ha.

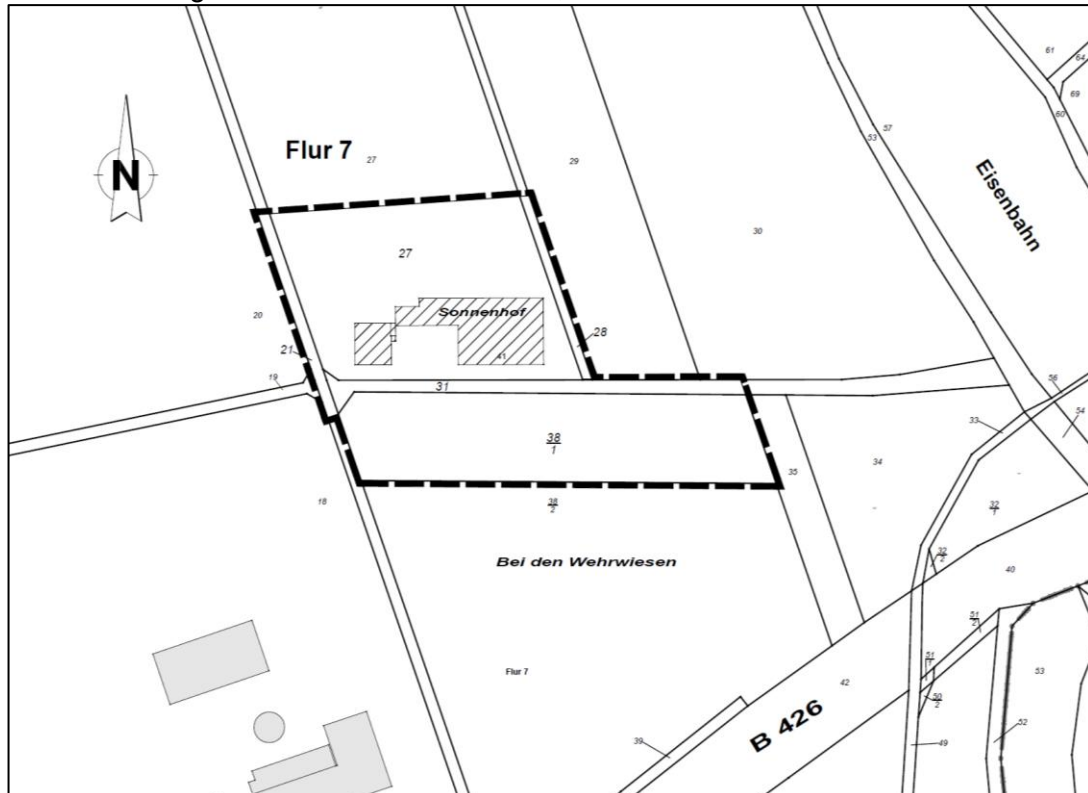


Abb. 2: Auszug Kataster mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes (unmaßstäblich)
Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)
der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

5 Übergeordnete Planungen

5.1 Regionalplan Südhessen 2010

Im **Regionalplan Südhessen 2010 (RPS 2010)** ist das Plangebiet als Teil eines „Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft“ ausgewiesen und wird überlagert mit den Schraffuren eines „Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktionen“ sowie eines „Vorbehaltsgebietes für den Grundwasserschutz“.

Die angrenzenden Areale sind überwiegend als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen, überlagert mit den Schraffuren eines „Vorbehaltsgebiets für besondere Klimafunktionen“ sowie eines „Vorbehaltsgebiets für den Grundwasserschutz“. Eine „Regional-, Nahverkehrs- bzw. S-Bahnstrecke“ verläuft östlich des Plangebietes, zudem befindet sich der „Haltepunkt im Regional-, Nah- bzw. S-Bahnverkehr“ südöstlich des Plangebietes (Bahnhof Groß-Umstadt-Wiebelsbach). Ein „Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ erstreckt sich östlich des Plangebietes. Darüber hinaus befindet sich westlich der Planungsfläche eine „Hochspannungsleitung (ab 110 kV Nennspannung)“, die in Nordwest-Südost-Richtung verläuft.

Die Darstellungen des **Regionalplanes Südhessen 2010** sind im Einzelnen aus der nachfolgenden Abbildung 3 zu entnehmen.

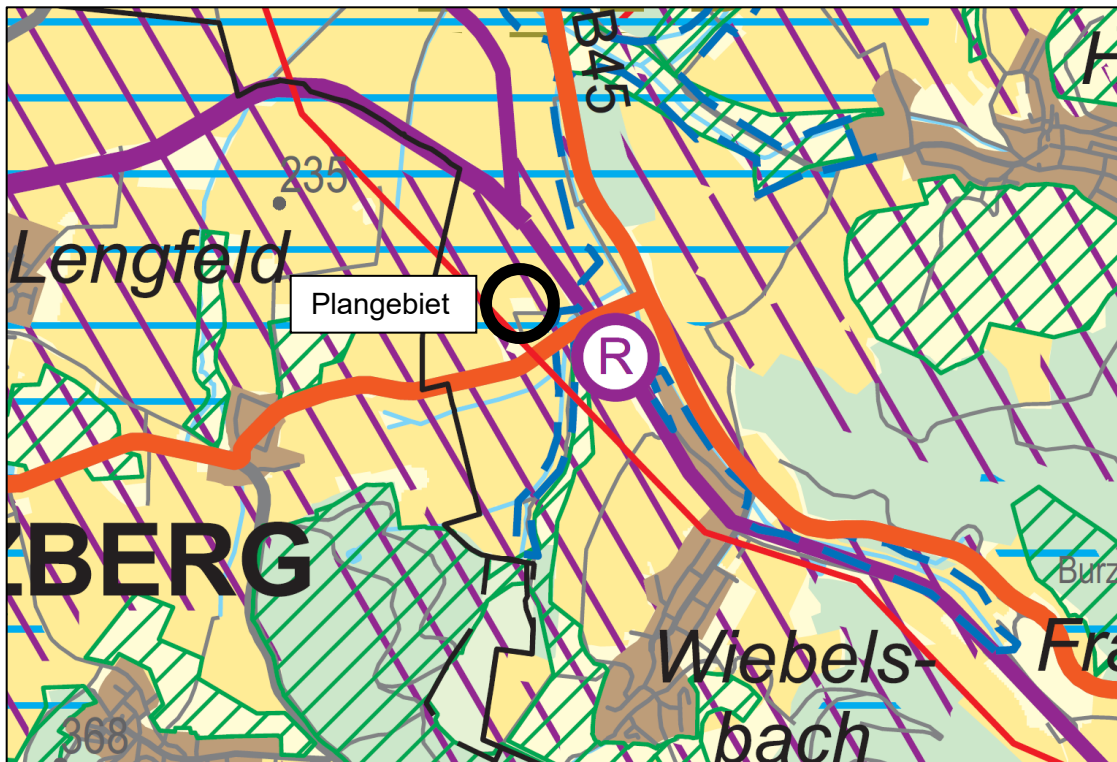


Abb. 3: Auszug Regionalplan Südhessen 2010 mit Lage des Plangebietes
Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt

5.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Groß-Umstadt aus dem Jahr 2011 ist das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Auch die angrenzenden Areale unterliegen dieser Darstellung.

Im Osten verläuft eine als „Fläche für den Verkehr – Bahnanlage“ ausgewiesene Eisenbahnanlage in Nordwest-Südost-Richtung.

Im Westen, etwa 90 Meter vom Plangebiet entfernt, verläuft eine „Oberirdische Versorgungsleitung – Strom (110 kV)“.

Im Süden liegen „Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge“. Südlich der Bundesstraße 426 wird die Darstellung einer Wasserschutzzone vorgenommen.

Die einzelnen Darstellungen sind aus der nachfolgenden Abbildung 4 ersichtlich.

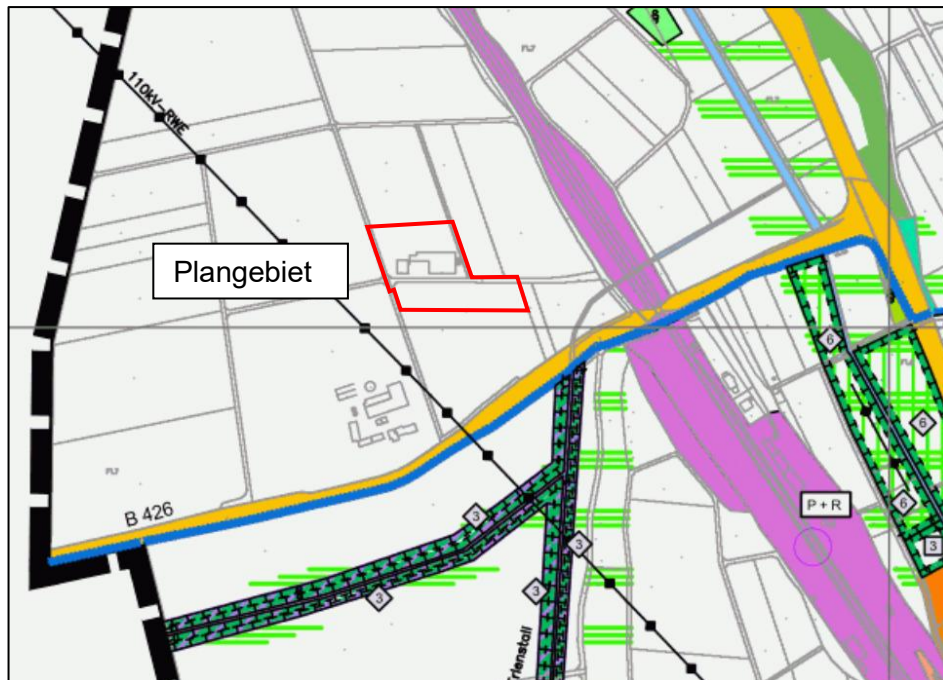


Abb. 4: Auszug Flächennutzungsplan 2011 mit Lage des Plangebietes
 Quelle: Stadt Groß-Umstadt

Die unter Pkt. 1 dargelegte Zielplanung und die derzeitige Darstellung des Flächennutzungsplanes bedarf einer teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplanes. Diese erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

5.3 Schutzgebiete und -objekte

Festgesetzte oder in Arbeitskarten dargestellte Überschwemmungsgebiete sowie Heilquellenschutzgebiete sind nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III A des festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage Brunnen 1 bis 5 der Stadt Groß-Umstadt. Die für die jeweiligen Schutzzonen geltenden Verbote der Schutzgebietsverordnung sind einzuhalten.

Die einzelnen Darstellungen sind aus der nachfolgenden Abbildung 5 ersichtlich.

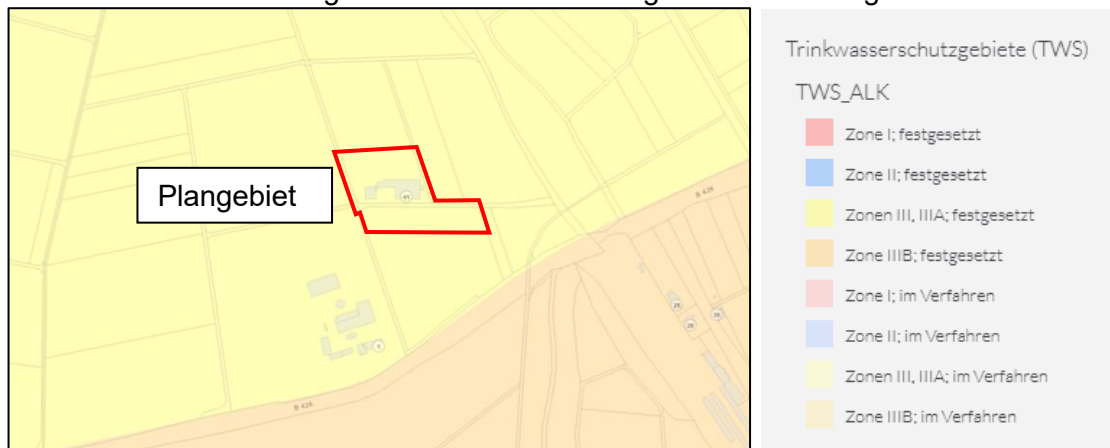


Abb. 5: Plangebiet (rote Markierung) mit Darstellung der Wasserschutzzonen, unmaßstäblich
 Quelle: Trinkwasserschutz Hessen (GruSchu); Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)

Landschafts- und Naturschutzgebiete sowie Natura 2000-Gebiete sind nicht betroffen. Auch werden im „Natureg-Viewer“ keine „Hinweise auf gesetzlich geschützte Biotopkomplexe“ dargestellt.

Der Naturpark Bergstraße-Odenwald befindet sich südlich des Plangebietes, etwa 80 Meter entfernt (Luftlinie).



Abb. 6: Plangebiet (rote Markierung) mit Darstellung des Naturparks Bergstraße-Odenwald, unmaßstäblich
Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation / Datenaufbereitung und
-bereitstellung: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (Natureg Viewer)

6 Bestehendes Baurecht

Das Plangebiet befindet sich derzeit im bauplanungsrechtlichen Außenbereich gemäß des § 35 BauGB.

Für die geplanten Nutzungen besteht somit überwiegend kein Baurecht. Dieses soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sonnenhof“ geschaffen werden.

7 Bestandssituation

7.1 Topographie und Bebauung

Das Plangebiet liegt außerhalb der bebauten Ortslage des Stadtteils Wiebelsbach ca. 500 m nordwestlich des Bahnhofes Groß-Umstadt-Wiebelsbach.

Bezüglich der topographischen Situation weisen das Plangebiet bzw. die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Flächen eine Zweiteilung auf. So sind die Flächen südlich des landwirtschaftlichen Erschließungsweges weitestgehend eben. Die nördlich des Weges liegenden Bereiche mit den bereits derzeit vorhandenen baulichen Anlagen des Ausiedlerhofes steigen topographisch nach Norden bzw. Nordwesten an. Bei Betrachtung der als Anlage beigefügten Bestandskarte wird ersichtlich, dass die baulichen Anlagen unmittelbar an den bestehenden asphaltierten landwirtschaftlichen Weg angrenzen. So liegt das Wohnhaus westlich der Stallungen bzw. Wirtschaftsgebäude des Hofes.

Von der Vorderseite erscheint das Wohnhaus als zweigeschossiges Gebäude, während es auf der rückwärtigen Seite als eingeschossig mit einem Kellergeschoss in den Hang integriert wirkt. Das Gebäude wurde mit einem Satteldach errichtet, unter dem sich ein Dachgeschoss befindet.

Östlich des Wohnhauses, neben dem seitlichen Eingang, bestehen Garagen sowie Abstellflächen. Weiter östlich der Garage erstreckt sich ein Hallengebäude mit einer Werkstatt für Landwirtschaft und Gewerbe, das zuvor als Scheune genutzt wurde. Der zum Vorhof hin ausgerichtete Teil der Hallen ist offen und wird lediglich von der Tragstruktur gestützt. Dort werden derzeit landwirtschaftliche Maschinen gelagert. Die Halle wurde ebenfalls mit einem Satteldach errichtet.

Das direkt an die Halle nach Süden angebaute Gebäude wird derzeit als Werkstatt und Lagerraum genutzt und wurde mit einem Pultdach errichtet.

Der vordere Teil ist eingeschossig und diente früher als Kuhstall. Der hintere Teil des Gebäudes verfügt über ein Erdgeschoss sowie ein ausgebautes Dachgeschoss. Im Erdgeschoss befindet sich aktuell die Werkstatt, während das Dachgeschoss als Lagerfläche genutzt wird.

Auf dem ehemaligen Kuhstall wurde eine kleine Dachterrasse errichtet, die über eine Treppe mit dem Innenhof verbunden ist.

Das Wohnhaus, die Garage, die Hallenfläche sowie der ehemalige Kuhstall umschließen eine Hoffläche.

Teil dieser Hoffläche ist eine ca. 80 m² große Fläche, die mit Schilfpflanzen bestanden ist. Hierbei handelt es sich um eine biologische Schilfkläranlage.

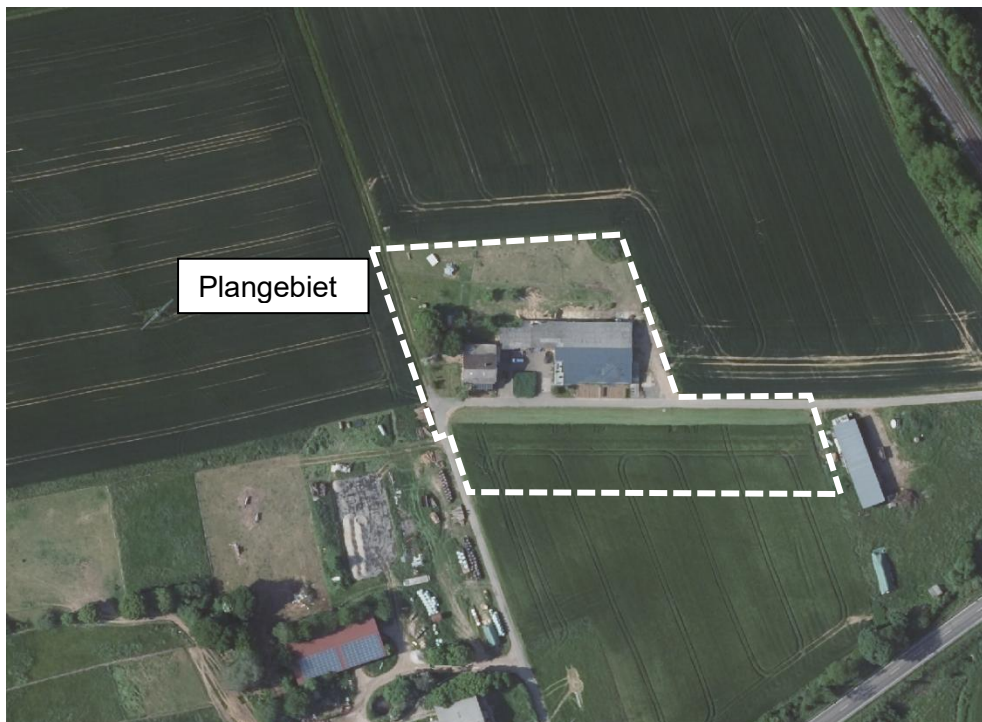


Abb. 7: Luftbild von Plangebiet und Umgebung (unmaßstäblich)

Quelle: Geoportal Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation



Blick vom Asphaltweg auf das Wohnhaus



Blick auf die Hoffläche



Blick auf den ehemaligen Kuhstall



Rückwärtige Ansicht des Wohnhauses

Abb. 8: Fotos der baulichen Anlagen im Plangebiet
Quelle: eigene Aufnahme

7.2 Landschaftsplanerische Bestandsbeschreibung

Die als Anlage beigefügte Bestandskarte vom März 2025 zeigt, dass die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereichs differenzierten Nutzungen unterliegen.

Neben den bebauten und versiegelten Hofbereichen stehen vorgelagert vor dem Gebäudebestand – in unmittelbarer Angrenzung an die asphaltierte Wegefläche – zwei Bereiche, die im Rahmen der Bestandskartierung unter die Kategorie der Garten-, Zier-/Nutzgärten eingestuft wurden. Hierbei handelt es sich primär um gestalterisch angelegte Gartenbereiche.

Westlich des Wohnhauses bzw. im rückwärtigen Bereich der gesamten Hoffläche bestehen Grünlandflächen, die im Rahmen der hier vorliegenden Bestandskartierung unter „intensiv genutzte Weiden“ eingestuft wurden. Beweidet werden diese Flächen durch Ziegen, Schafe und Pferde. Innerhalb dieses Grünlandbereiches bestehen weitere kleine bauliche Anlagen, die als Stall oder Lagergebäude genutzt werden. Nordwestlich des bereits mehrfach erwähnten Wohnhauses bestehen große, stark in Erscheinung tretende Laubbäume (Nussbaum und Obstbäume), unter denen ebenfalls die bereits beschriebene Weidenutzung stattfindet. Die Grünland-/Weidefläche ist mit elektrischen Weidezäunen umgeben.

Nordöstlich angelagert an den ehemaligen Kuhstall besteht eine Lagerfläche, die sich zum Zeitpunkt der Bestandskartierung als offener Boden darstellt.

Die südlich des asphaltierten landwirtschaftlichen Weges im Geltungsbereich liegenden Flächen unterliegen zum Teil einer intensiven ackerbaulichen Nutzung sowie Grünlandbeständen, die unter die Kategorie Grasweg/Trittrassen/Wegebegleitgrün einzustufen sind. Hier an den Geltungsbereich angrenzende Flächen nach Norden, Westen und Osten unterliegen ebenfalls einer intensiven Ackerbaunutzung. Lediglich südwestlich grenzen an den Geltungsbereich Flächen an, die als landwirtschaftliche Lagerfläche einzustufen sind.

Bezüglich der landschaftsplanerischen Einstufung bzw. ökologischen Bewertung bleibt auszuführen, dass der überwiegende Teil der Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches einer intensiven Nutzung und damit einhergehenden ökologisch eingeschränkten Wertigkeit unterliegt. Zu erwähnen sind die im westlichen Teil beschriebenen Laubbäume, die im Rahmen ihres Erscheinungsbildes bzw. ihrer Ausprägung sowohl zur Strukturierung beitragen als auch gewisse ökologische Wertigkeiten beinhalten.



Blick auf die Ziegenhaltung in östliche Richtung



Blick auf die Ziegenhaltung in östliche Richtung



Blick auf die Schafhaltung in östliche Richtung



Blick hangabwärts in südöstliche Richtung



Blick hangabwärts auf die Hallen in südliche Richtung



Blick hangaufwärts auf die Pony-Stall in westliche Richtung



Blick hangaufwärts in westliche Richtung



Blick hangaufwärts in nordwestliche Richtung

Abb. 9: Fotos vom Plangebiet und Umgebung
Quelle: eigene Aufnahmen

7.3 Erschließung

Der Sonnenhof ist über einen asphaltierten landwirtschaftlichen Weg (Flurstück 31) mit der Bundesstraße 426 verbunden. Die Zufahrt befindet sich westlich der Bahnbrücken-Unterführung.

Das im Geltungsbereich liegende Flurstück 38/1 grenzt unmittelbar südlich an den o. g. Weg. Die Fläche verfügt über einen Streifen mit Trittrasen, der in Ackerland übergeht. Westlich wird das Plangebiet durch einen bestehenden Grasweg begrenzt.

Südöstlich des Plangeltungsbereichs befinden sich weitere Grundstücke (Flurstück 35), die in der Bestandskartierung als landwirtschaftliche Lagerfläche ausgewiesen sind und einen Unterstand für Traktoren aufweisen.



Blick auf die Zufahrt in Richtung der Bahnbrücken-Unterführung



Blick auf die Zufahrt in Richtung des Aussiedlerhofes



Blick auf den asphaltierten Weg in westliche Richtung



Blick hangaufwärts auf den Grasweg in südliche Richtung

Abb. 10: Fotos der Erschließung des Plangebietes
Quelle: eigene Aufnahme

8 Festsetzungen

8.1 Vorbemerkung

Ziel der Planung ist die Erweiterung und Umnutzung eines Aussiedlerhofes zu einer Eventlocation für Veranstaltungen, Gewerbe und Wohnen sowie die Schaffung verschiedener Attraktivitätsangebote, wie eines Streichelzoos, Open-Air-Events und Trauungen.

8.2 Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Öffentliche Verkehrsfläche

Der in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogene Teil der Wegeparzelle Nr. 31 wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Zur Sicherstellung der verkehrlichen Erschließung des Neubaus des Wohnhauses im Sondergebiet 2 (SO 2) wird der einbezogene Teil der Wegeparzelle Nr. 21 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen und ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan entsprechend der Zielsetzung für die Erweiterung und Umnutzung des Aussiedlerhofes ein „Sondergebiet (SO) – Veranstaltungen, Gewerbe und Wohnen“ fest.

Im Bebauungsplan ist das Sondergebiet entsprechend den Nutzungen in zwei Bereiche unterteilt:

- Sondergebiet 1 umfasst die bereits bebaute Fläche. Hier sind die Erweiterung und Umnutzung des Aussiedlerhofes für Wohnen, Event-Veranstaltungen und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sowie die Errichtung weiterer damit verbundener baulicher Anlagen zulässig. Es sind maximal 3 Wohnungen zulässig. Darüber hinaus ist die Einrichtung der Stallungen für einen Streichelzoo zulässig.
- Sondergebiet 2 befindet sich in der nordwestlichen Ecke des Plangebietes. In diesem Bereich ist der Neubau eines Wohnhauses mit einer maximalen Grundfläche von 100 m² zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Im Sondergebiet 1 (SO 1) sind Gebäude mit bis zu 2 Vollgeschossen zulässig. Im Sondergebiet 2 (SO 2) ist ein Gebäude mit nur 1 Vollgeschoss zulässig.

Der Bebauungsplan setzt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 fest, um eine angemessene Nutzung des Grundstücks für die geplante Veranstaltungs- und Eventlocation zu ermöglichen.

Die zulässige Grundfläche darf dabei durch die Grundfläche von Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Damit ist auch klargestellt, dass mindestens 20 % der Fläche des Baugrundstückes unversiegelt bleiben und der Grundstücksbegrünung zur Verfügung stehen.

Die zulässige Gebäudehöhe innerhalb des Sondergebietes 1 beträgt maximal 10 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt (D = 191,71 m über NHN).

Die zulässige Gebäudehöhe innerhalb des Sondergebietes 2 beträgt ebenfalls maximal 10 m. Das Maß bezieht sich auf das in der Planzeichnung vermessungstechnisch durch Höhenlinien festgestellte natürliche Gelände.

Im Sondergebiet 1 sowie Sondergebiet 2 ist eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe um maximal 2,0 m für notwendige untergeordnete gebäudetechnische Anlagen zulässig, wenn diese mindestens 2,0 m von der Außenwand entfernt sind.

Bauweise

Im Sondergebiet 1 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind mit Grenzabstand zu errichten. Darüber hinaus sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig.

Im Sondergebiet 2 ist eine offene Bauweise festgesetzt. D.h. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei die Länge der zulässigen Hausformen 50 m nicht überschreiten darf.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Nach der Zielsetzung und den Nutzungen des geplanten Vorhabens werden im Plangebiet zwei getrennte Baufenster definiert. Das Baufenster innerhalb des mit „1“ gekennzeichneten Sondergebiets orientiert sich an den bereits bestehenden Gebäuden sowie an der geplanten Erweiterung. Dadurch soll den Bauwilligen ein möglichst großer Gestaltungsspielraum für bauliche Erweiterungen im Bestand eingeräumt werden.

Das geplante Wohnhaus wird innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche in dem mit „2“ gekennzeichneten Sondergebiet errichtet und an die Hangtopographie angepasst.

Zur Klarstellung wird festgesetzt, dass im Sondergebiet 1 sowie im Sondergebiet 2 die Errichtung zweckgebundener baulicher Anlagen und Nebenanlagen - beispielsweise einer Terrasse - auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig ist.

Fläche für Stellplätze

Stellplätze und Zufahrten sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche als auch in den speziell für sie festgesetzten Flächen zulässig.

Die Anzahl, Anordnung, Gestaltung und Begrünung von Stellplätzen richtet sich nach der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Groß-Umstadt.

In der gültigen gemeindlichen Stellplatzsatzung ist festgelegt, dass die maximale Stellplatzgröße für einen Personenkraftwagen 12,5 m² beträgt. Die speziell für Stellplätze vorgesehene Fläche auf dem Flurstück Nr. 38/1 umfasst ca. 2.135 m² und bietet damit Platz für etwa 140 Parkplätze. Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Stellplätze erfüllen die Anforderungen der gültigen gemeindlichen Stellplatzsatzung.

8.3 Grünordnungsplan / grünordnerische Festsetzungen

Zu erhaltende Einzelbäume

Innerhalb des Geltungsbereichs sind die im Planbild gekennzeichneten vorhandenen Bäume im Bestand zu erhalten, und bei Abgängigkeit durch standortgerechte und einheimische Bäume gemäß Vorschlagsliste zu ersetzen.

Anzupflanzende Einzelbäume

An den im Planbild festgesetzten Standorten ist ein standortgerechter Baum (z. B. gemäß Vorschlagsliste I) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind ausschließlich Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 14-16 cm zu verwenden.

Von den zeichnerisch festgesetzten Standorten kann in der Ausführung bis zu 5 m abgewichen werden.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um eine angemessene grüne Umgrenzung des Baugrundstücks sicherzustellen, werden Festsetzungen zur Begrünung der Freiflächen auf den Grundstücken getroffen.

Entlang der nördlichen sowie eines Teils der östlichen Grenze des Plangebietes ist eine 3,0 m tiefe „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ vorgesehen.

Innerhalb der festgesetzten Flächen ist eine zweireihige Heckenpflanzung aus einheimischen und standortgerechten Straucharten gemäß Vorschlagsliste anzupflanzen und zu erhalten. Der Pflanzenabstand darf 1,5 m nicht überschreiten.

Am westlichen, südlichen und östlichen Rand der festgesetzten Fläche für „Private Grünfläche – Veranstaltungsfläche“ ist die Anpflanzung und Erhaltung geschlossener Heckenpflanzungen aus einheimischen und standortgerechten Straucharten gemäß einer vorgeschlagenen Liste vorgesehen. Die Anpflanzung geschlossener Heckenpflanzungen wird die Fläche für „Private Grünfläche – Veranstaltungsfläche“ von der Umgebung abgrenzen und Sichtschutz für die dort stattfindenden Events und Veranstaltungen bieten.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan fest, dass innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze in der Südostecke des Geltungsbereichs eine geschlossene Gehölzpflanzung aus heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu erhalten ist. Dadurch wird eine dem Standort angemessene Eingrünung geschaffen.

Die Verwendung von Koniferen als Gruppen- oder Heckenpflanzen ist unzulässig.

Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Verwendung heller Beläge

Gebäudefassaden, Nebenanlagen, Stellplätze und befestigte Flächen dürfen nur mit hellen Farbtönen angelegt werden. Diese Festsetzung soll Aufheizungseffekte verringern und ist somit eine Maßnahme zum Klimaschutz.

Private Grünfläche – Garten

Die im Norden und Westen des Geltungsbereichs gelegenen Flächen werden im Bebauungsplan als „Private Grünfläche – Garten“ festgesetzt. Sie sind gärtnerisch anzulegen und in ihrem Bestand zu erhalten. Die Grünfläche dient auch als Wiesen- und Weidefläche für die Tierhaltung in Rahmen eines Streichelzoo.

Durch eine Regelung zur maximalen Versiegelung bzw. Befestigung von 20 % der Grünfläche wird sichergestellt, dass keine übermäßigen Flächenversiegelungen innerhalb dieser Gartenfläche erfolgen. Damit wird die Errichtung standortgebundener baulicher Anlagen, wie Unterstände, Stallungen oder Tränken zur artgerechten Tierhaltung, ermöglicht. Die Fläche soll im Rahmen der planerischen Intention als grüne Gartenfläche ohne große bauliche Anlagen erhalten bleiben.

Private Grünfläche – Veranstaltungsfläche

Die im Süden des Geltungsbereichs gelegene Fläche wird im Bebauungsplan als „Private Grünfläche – Veranstaltungsfläche“ festgesetzt. Die Fläche ist vollständig mit einer Wiesen-/Grünlandvegetation anzupflanzen und dauerhaft im Bestand zu unterhalten.

Durch eine Regelung zur maximalen Versiegelung bzw. Befestigung von 10 % der Grünfläche wird sichergestellt, dass keine übermäßigen Flächenversiegelungen innerhalb dieser Grünfläche erfolgen. Gleichzeitig wird die Errichtung baulicher Anlagen für Open-Air-Veranstaltungen, Outdoor-Trauungen sowie einer Grillhütte ermöglicht.

Die Fläche soll im Rahmen der planerischen Intention weitgehend ohne großflächige bauliche Anlagen erhalten bleiben.

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

Dachform und -neigung

Im Sondergebiet 1 (SO 1) sind Hallen- und Werkstattgebäude mit Flachdach oder flachgeneigtem Dach mit einer Dachneigung bis maximal 15° auszubilden. Diese Dachneigungen ermöglichen eine optimale Nutzung für Solaranlagen.

Im Sondergebiet 2 (SO 2) ist für Wohngebäude ein Flachdach oder ein geneigtes Dach mit einer Dachneigung bis maximal 30° auszubilden. Diese Dachneigungen ermöglichen eine optimale Nutzung für Dachbegrünung.

Dachbegrünung

Im Sondergebiet 2 (SO 2) sind mindestens 70 % der Dachflächen von Wohngebäuden dauerhaft extensiv zu begrünen.

Die Dachbegrünung hilft, Überhitzungsprobleme im Sommer zu vermeiden und bietet zusätzlich eine Pufferwirkung für die Regenwasserspeicherung, was zur Verbesserung des Mikroklimas in der Umgebung beiträgt.

Grundstücksfreiflächenbegrünung

Der Bebauungsplan setzt fest, dass die nicht überbaubaren bzw. nicht gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen sind.

Die unbebauten Freiflächen spielen dabei eine wichtige Rolle für den Klimaschutz. Zusätzlich legt der Bebauungsplan fest, dass die Verwendung von Schotter-, Splitt-, Mineralstoff- oder Kiesflächen bzw. lose Material- und Steinschüttungen zur Ersetzung der Freiflächen nicht zulässig ist. Ebenso ist der Einbau von Folien zur Aufwuchsminderung von Bewuchs unzulässig.

9 Artenschutz

Im Rahmen des Verfahrens wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit faunistischer Untersuchung erarbeitet. Sobald die Ergebnisse vorliegen, werden diese im weiteren Planverfahren in die Planung eingearbeitet.

10 Ver- und Entsorgung

Die Stromversorgung wird durch den zuständigen Versorgungsträger, die e-netz Südhesen AG, durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt. Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser erfolgt durch die Gemeinde und wird durch die bereits vorhandenen Leitungen sichergestellt und ggf. durch weitere bauliche Anlagen ergänzt.

Östlich des Plangebietes ist eine Freiflächen-Photovoltaikanlage auf den Flurstücken Flur 7, Nr. 28 und 29 vorgesehen. Für dieses Vorhaben besteht bereits Baurecht.

Das Gebiet wird an das bestehende kommunale Entsorgungsnetz angeschlossen, wobei im Zusammenhang mit der Erweiterung des Aussiedlerhofes derzeit nicht von einer wesentlichen Mehrbelastung für die öffentliche Kanalisation ausgegangen wird.

Kenntnisse über Bodenbelastungen liegen für das Plangebiet nicht vor.

11 Erschließung / ÖPNV-Anbindung

Die Erschließung des Plangebietes für den Autoverkehr sowie für Fußgänger und Radfahrer ist über einen asphaltierten Weg von der Bundesstraße 426 aus gewährleistet. Die Zufahrt befindet sich auf der nördlichen Seite der B 426, westlich der Bahnbrücken-Unterführung. Bei großen Veranstaltungen kann gegebenenfalls eine temporäre Einbahnstraßenregelung vorgenommen werden.

Bezüglich der Anbindung an den ÖPNV wird die nächstgelegene Haltestelle „Groß-Umstadt-Wiebelsbach Bahnhof“ von den Buslinien GU3 und X71 sowie 671 (an Schultagen) angefahren.

Das Plangebiet liegt etwa 500 Meter (Luftlinie) nordwestlich des Bahnhofs Groß-Umstadt-Wiebelsbach und ist von dort aus in etwa acht Minuten zu Fuß erreichbar.

Als Zugverbindungen zu nennen sind hierbei die Regionalbahnen RB 81 und 82 sowie der Regionalexpress RE 80 und 85, die schnellen Anbindungen nach Darmstadt, Frankfurt und Hanau ermöglichen.

12 Eingriff und Ausgleich in Natur und Landschaft

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist bei der bauleitplanerischen Abwägung u. a. auch die Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Zudem ist zu ermitteln, inwieweit die auf der Grundlage des Bebauungsplanes ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden können.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird im weiteren Verlauf des Planverfahrens erstellt.

13 Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Im weiteren Verlauf des Verfahrens wird die Umweltprüfung erfolgen und in einem Umweltbericht aufgearbeitet.

Folgende Untersuchungen und Gutachten sind vorgesehen:

- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Weitere Gutachten sind nicht vorgesehen.

14 Städtebauliche Daten

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1,0 ha.

| | |
|--|-------------------------|
| Flächen für Sondergebiet 1 und Sondergebiet 2: | ca. 6350 m ² |
| Öffentliche Verkehrsfläche: | ca. 939 m ² |
| Private Grünfläche: | ca. 3179 m ² |

Anlage