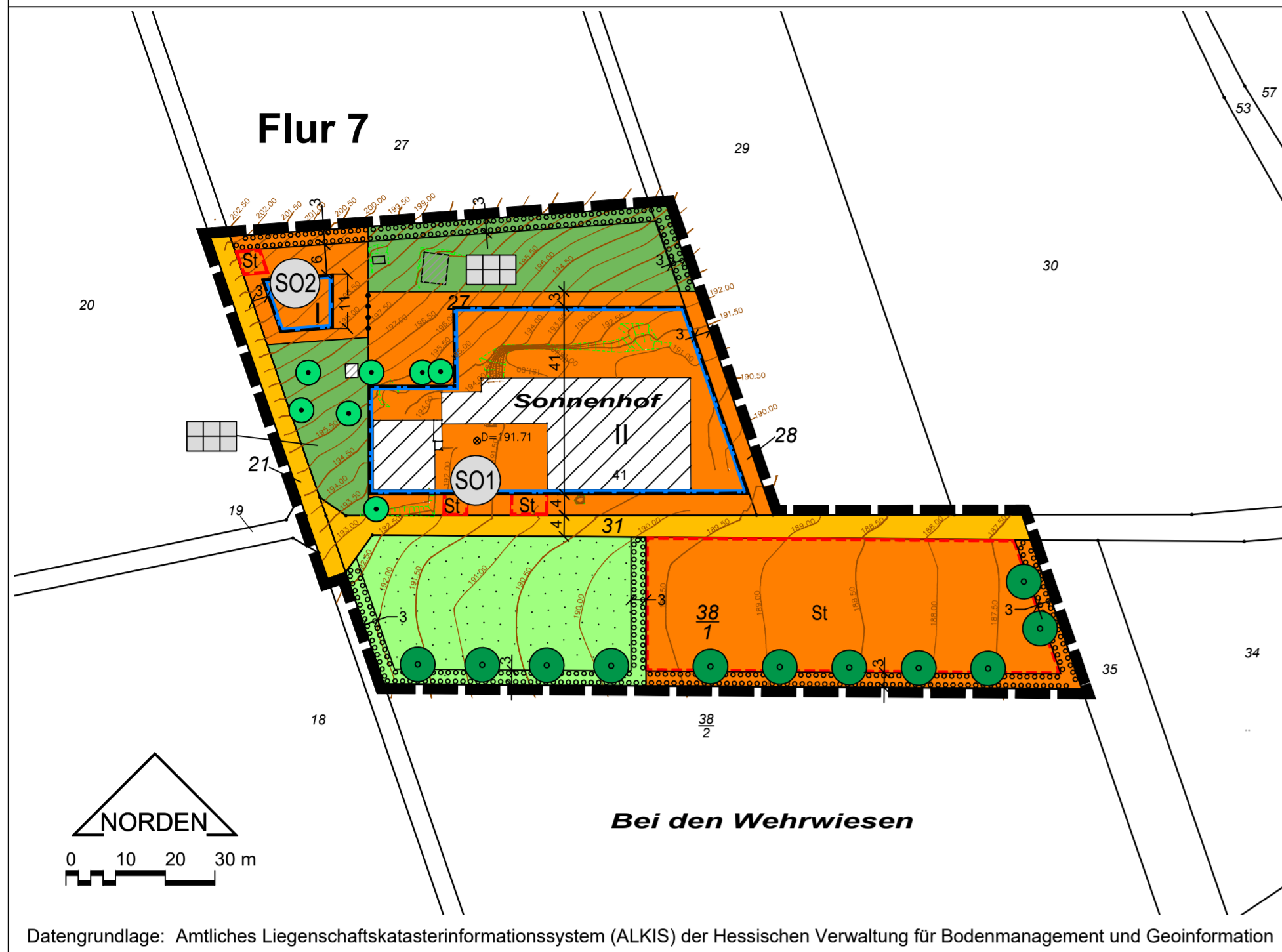


# Stadt Groß-Umstadt, Stadtteil Wiebelsbach

# Bebauungsplan "Sonnenhof"



## Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

### Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet (SO) – Veranstaltungen, Gewerbe und Wohnen

Innerhalb des Sondergebietes 1 (SO1) sind Erweiterungen und Umnutzungen der landwirtschaftlichen Betriebsgebäude für Wohnen, Event-Veranstaltungen und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sowie der sonstigen damit verbundenen baulichen Anlagen zulässig. Es sind maximal 3 Wohnungen zulässig. Darüber hinaus ist die Einrichtung von Stallungen für eine Kleintierhaltung und einen Streichelzoo zulässig.

Innerhalb des Sondergebietes 2 (SO2) ist ausschließlich der Neubau eines Wohnhauses mit einer maximalen Grundfläche von 100 m<sup>2</sup> zulässig.

### Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ): 0,5

Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8

Die zulässige Grundfläche darf 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.

Vollgeschosse:  
Sondergebiet 1 (SO1): II Vollgeschosse  
Sondergebiet 2 (SO2): I Vollgeschoss

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 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

Sondergebiet 1 (SO1):  
Abweichende Bauweise; Gebäude sind mit Grenzabstand zu errichten.  
Gebäudelängen von über 50 m sind zulässig.

Sondergebiet 2 (SO2):  
Offene Bauweise

### Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Im Sondergebiet 1 sowie Sondergebiet 2 ist innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen die Errichtung zweckgebundener baulicher Anlagen (z.B. Terrassen) und Nebenanlagen zulässig.

### 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 bis zu 5 m abgewichen werden.

### Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

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

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

Verwendung heller Beläge  
Gebäudefassaden, Nebenanlagen, Stellplätze und befestigte Flächen sind ausschließlich in hellen Farbtönen herzustellen.

### Private Grünfläche – Garten

Die festgesetzte private Grünfläche – Garten dient ausschließlich der gärtnerischen Nutzung sowie der Tierhaltung im Rahmen eines Streichelzoo.

Zweckgebundene bauliche Anlagen (z. B. Unterstände, Stallungen usw.) sind auf maximal 20 % der Fläche zulässig.

### Private Grünfläche – Veranstaltungsfläche

Die festgesetzte private Grünfläche dient der Ausrichtung von Open-Air-Veranstaltungen. Die Fläche ist vollständig mit einer Wiesen-/Grünlandvegetation anzupflanzen und dauerhaft im Bestand zu unterhalten.

Auf maximal 10 % der Fläche ist die Errichtung zweckgebundener baulicher Anlagen zulässig.

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

### Dachform und -neigung

Im Sondergebiet 1 sind Hallen- und Werkstattgebäude mit Flachdach oder flach geneigtem Dach mit einer Dachneigung bis maximal 15° auszubilden.

Im Sondergebiet 2 ist für Wohngebäude ein Flachdach oder ein geneigtes Dach mit einer Dachneigung bis maximal 30° auszubilden.

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

### Dachbegrünung

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

### Grundstücksfreiflächenbegrünung

Die nicht überbauten Grundstücksflächen bzw. gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht für Nebenanlagen benötigten Flächen sind vollständig zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Der flächige Einbau von Schotter-, Splitt-, Mineralstoff- oder Kiesflächen bzw. lose Material- und Steinschüttungen sind nicht zulässig. Unzulässig ist auch der Einbau von Folien zur Aufwuchsverdrämmung.

## Nachrichtliche Übernahme / Vermerk / Kennzeichnung

### Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III A des mit Verordnung vom 30.01.2007 festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage Brunnen 1-5 -Neu-, Groß-Umstadt (StAnz.: 11/2007, S. 550). Die für die jeweiligen Schutzzonen geltenden Verbote der Schutzgebietsverordnung sind einzuhalten.

## Hinweise und Empfehlungen

### 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.

### Mitteilungspflicht bei Fund 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.

### 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.

### Kampfmittel

Sollten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, so ist unverzüglich der Kampfmittelräumdienst des Regierungspräsidiums Darmstadt zu verständigen.

### Stellplatzgestaltung

Die Anzahl, Anordnung, Gestaltung und Begrünung von Stellplätzen richten sich nach der jeweils gültigen Satzung der Stadt Groß-Umstadt über die Stellplatzpflicht.

### Vorschlagsliste I - einheimische Bäume

Acer campestre (Feldahorn, diverse Sorten)  
Acer platanoides (Spitzahorn, diverse Sorten)  
Carpinus betulus (Hainbuche, diverse Sorten)  
Fraxinus excelsior (Esche)  
Juglans regia (Walnussbaum)  
Malus sylvestris (Holzapfel)  
Prunus avium (Vogelkirsche)  
Pyrus pyraeaster (Wildbirne)  
Quercus petraea (Traubeneiche)  
Quercus robur (Stieleiche)  
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)  
Sorbus domestica (Speierling)  
Sorbus torminalis (Eibebeere)  
Tilia cordata (Winterlinde, diverse Sorten)

### Vorschlagsliste II - einheimische und standortgerechte Laubgehölze

Acer campestre (Feld-Ahorn)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Cornus mas (Kornelkirsche)  
Cornus sanguinea (Gemeiner Hartriegel)  
Corylus avellana (Waldbussel)  
Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)  
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)  
Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)  
Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)  
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
Rosa canina (Hunds-Rose)

### Vorschlagsliste III - regionaltypische, standortgerechte Obstbäume

Apfel:	Baummanns Renette Breitbacher Goldparmäne Jakob Lebel Winterrambour Gelber Edelapfel Landsberger Renette Roter Boskoop Schafsnase Zabergäu Renette	Birne:	Clapps Liebling Grüne Jagdbirne Gute Graue	Pflaume:	Wangenheims Frühzetschge Hauszetschge in Typen Auerbacher
--------	---	--------	--	----------	---

## Zeichenerklärung

### Festsetzungen

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Überbaubare Grundstücksfläche - Sondergebiet mit Nummer des Gebietes
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Fläche für Stellplätze
- Höhenbezugspunkt Geländehöhe in Bestand im Meter über NHN
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Stäuchen und sonstigen Bepflanzungen
- Zu erhaltender Einzelbaum
- Private Grünfläche - Garten
- Private Grünfläche - Veranstaltungsfläche
- Anzupflanzender Einzelbaum
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Gebäudebestand, eingemessen
- Gebäudebestand lt. Kataster
- Höhenlinie mit Höhenangabe in Meter über NHN
- vorhandene Böschung, eingemessen

## 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 28.05.2018, GVBl. I S. 198

## Verfahrensvermerke

### Aufstellung

Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom

### Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom bis mit mindestens zeitgleicher Einstellung ins Internet

### Beschluss

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am

Datum Unterschrift

### Ausfertigung

Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem von der Stadtverordnetenversammlung am beschlossenen Bebauungsplan „Sonnenhof“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird bestätigt.  
Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Datum Unterschrift

### Katasterstand

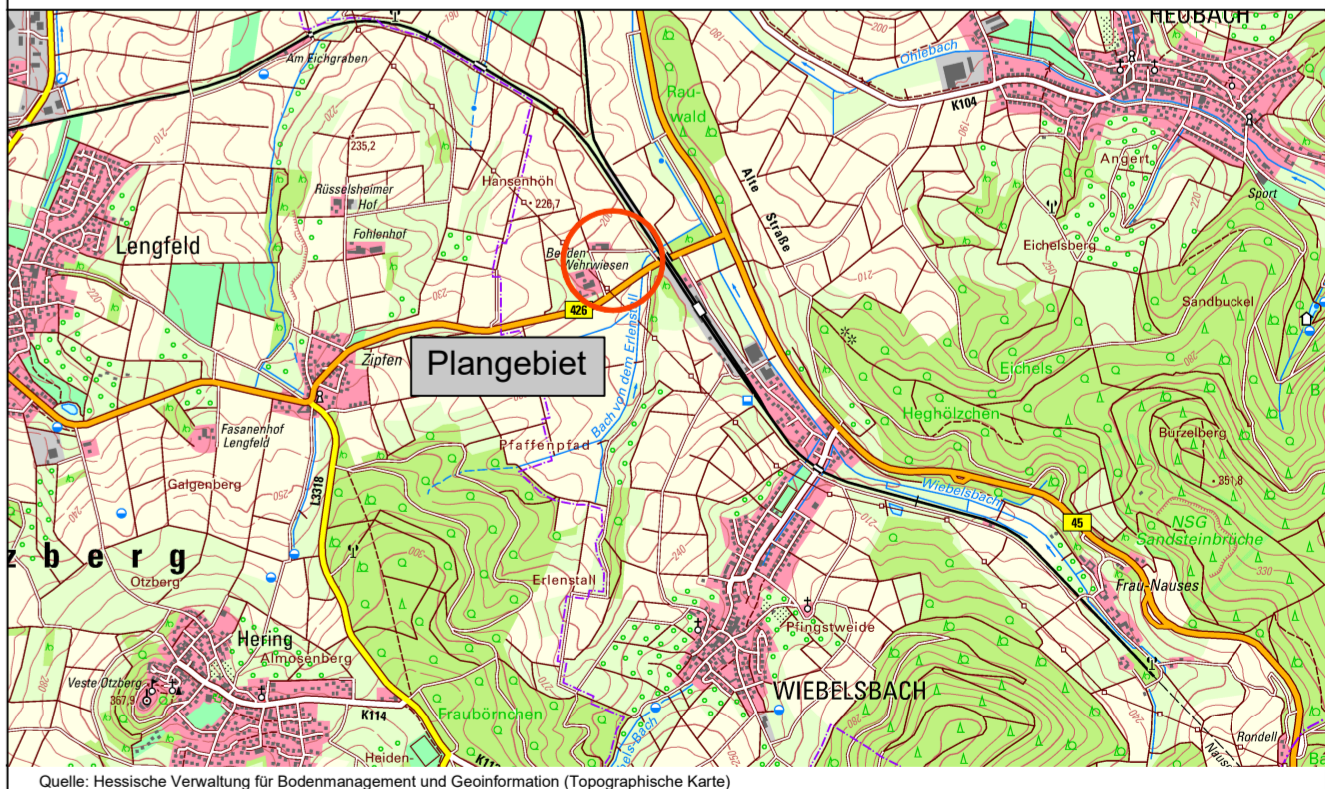
Stand der Planunterlagen: 02 / 2025

### Bekanntmachung

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

Datum Unterschrift

## Übersichtskarte



## Stadt Groß-Umstadt

Stadtteil Wiebelsbach

Bebauungsplan „Sonnenhof“

**- Vorentwurf -**

Maßstab : 1:1000  
Auftrags-Nr. : PC40045  
Stand : November 2025

**planungsbüro für städtebau**  
görringer\_hoffmann\_bauer

im rauhen see 1  
64846 groß-zimmern  
i.A. Qin  
telefon (060 71) 493 33  
email info@planung-ghb.de  
www.planungsbüro-für-städtebau.de