

Stadt Groß-Umstadt

Stadtteil Semd

Bebauungsplan

„Ortskern Semd, 2. Änderung“

B e g r ü n d u n g

Entwurf

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.: PC50026-P
Bearbeitet: Jan. 2026

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	3
1 Ziel und Zweck der Planung	4
2 Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB / Verfahren	4
3 Lage des Plangebietes	4
4 Übergeordnete Planungen / Fachplanungen / bestehendes Baurecht	6
4.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010	6
4.2 Flächennutzungsplan	6
4.3 Fachplanungen	7
4.4 Bestehendes Baurecht	8
5 Bestand	10
5.1 Städtebauliche Bestandsbeschreibung	10
5.2 Landschaftsplanerische Betrachtung	11
6. Festsetzungen	13
6.1 Art der baulichen Nutzung	14
6.2 Maß der baulichen Nutzung	14
6.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	14
6.4 Zu erhaltender Einzelbaum	14
6.5 Gestalterische Festsetzungen	15
6.6 Geländeoberfläche	15
7 Ver- und Entsorgung	15
8 Erschließung / ÖPNV- Anbindung	15
9 Eingriffs- / Ausgleichsbilanz, Umweltbericht	16
10 Altlasten / Kampfmittel	16
11 Städtebauliche Daten	16

Abbildungsverzeichnis

<i>Abb. 1: Ausschnitt Topographische Karte mit Lage des Plangebietes</i>	5
<i>Abb. 2: Auszug Kataster mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes (unmaßstäblich)</i>	5
<i>Abb. 3: Auszug Regionalplan Südhessen 2010 mit Lage des Plangebietes</i>	6
<i>Abb. 4: Auszug Flächennutzungsplan 2011 mit Lage des Plangebietes</i>	7
<i>Abb. 5: Auszug Bebauungsplan „Ortskern Semd“ mit Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der</i>	8
<i>Abb. 6: Ansicht „Im Brenzengarten“</i>	11
<i>Abb. 7: Ansicht Plangebiet Flurstück 358..</i>	11
<i>Abb. 8: Ansicht Plangebiet Flurstück 355/3</i>	11
<i>Abb. 9: Ansicht Blick auf bestehenden Einzelbaum</i>	11
<i>Abb. 10: Luftbild</i>	12
<i>Abb. 11: Bestandskarte</i>	12

Anlagen:

- Bestandskarte zum Bebauungsplan „Ortskern Semd, 2. Änderung“ vom November 2025, Planungsbüro für Städtebau Göringer Hoffmann Bauer, Groß-Zimmern

1 Ziel und Zweck der Planung

Ziel des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung der rückwärtig gelegenen Freiflächen bereits bebauter Wohngrundstücke innerhalb der bebauten Ortslage des Stadtteils Semd zu schaffen. Damit wird der Zielsetzung Rechnung getragen, Bauflächen im Innenbereich vor einer Inanspruchnahme weiterer Flächen im Außenbereich zu entwickeln. In Übereinstimmung mit den Aussagen des § 1a BauGB kann somit eine städtebaulich angemessene Nachverdichtung ermöglicht werden.

2 Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB / Verfahren

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt nach den Bestimmungen des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Danach können Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Nach § 13a Satz 2 Nr. 1 BauGB darf das beschleunigte Verfahren aber nur angewendet werden, wenn durch den Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m² nicht überschritten wird.

Aufgrund der in diesem Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 ergibt sich bei einer Baulandfläche von ca. 1.417 m² eine zulässige Grundfläche von ca. 850 m².

Da der vorgenannte Maximalwert von 20.000 m² nicht überschritten wird und kein Vorhaben zugelassen wird, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000 Gebieten bestehen und auch keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, können für dieses Planverfahren die entsprechenden Regelungen des § 13a BauGB angewendet werden.

Somit kann auch von der Erarbeitung eines Umweltberichts, von der Erstellung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung bzw. von der Ausweisung entsprechender ausgleichender Maßnahmen abgesehen werden.

3 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt inmitten der bebauten Ortslage des Stadtteils Semd. Dabei handelt es sich überwiegend um die rückwärtig gelegenen Freiflächen, die als Gärten, Höfe und Wege genutzt werden und zu den bereits bebauten Grundstücken der Anwesen „Ernst-Reuter-Straße 15“ und „Ernst-Reuter-Straße 17–18“ zugeordnet sind. Östlich grenzt unmittelbar die Straße „Im Brenzengarten“ an das Plangebiet, über die die vorgenannten Flächen hauptsächlich erschlossen werden.

Die Lage des Plangebiets im Siedlungszusammenhang ist aus nachfolgender Übersicht erkennbar:



Abb. 1: Ausschnitt Topographische Karte mit Lage des Plangebietes

Das Plangebiet der 2. Änderung umfasst die Flurstücke Gemarkung Semd Flur 1 Nr. 355/3 sowie 358 teilweise sowie der Straßenparzelle Nr. 644 teilweise mit einer Fläche insgesamt ca. 1.610 m².

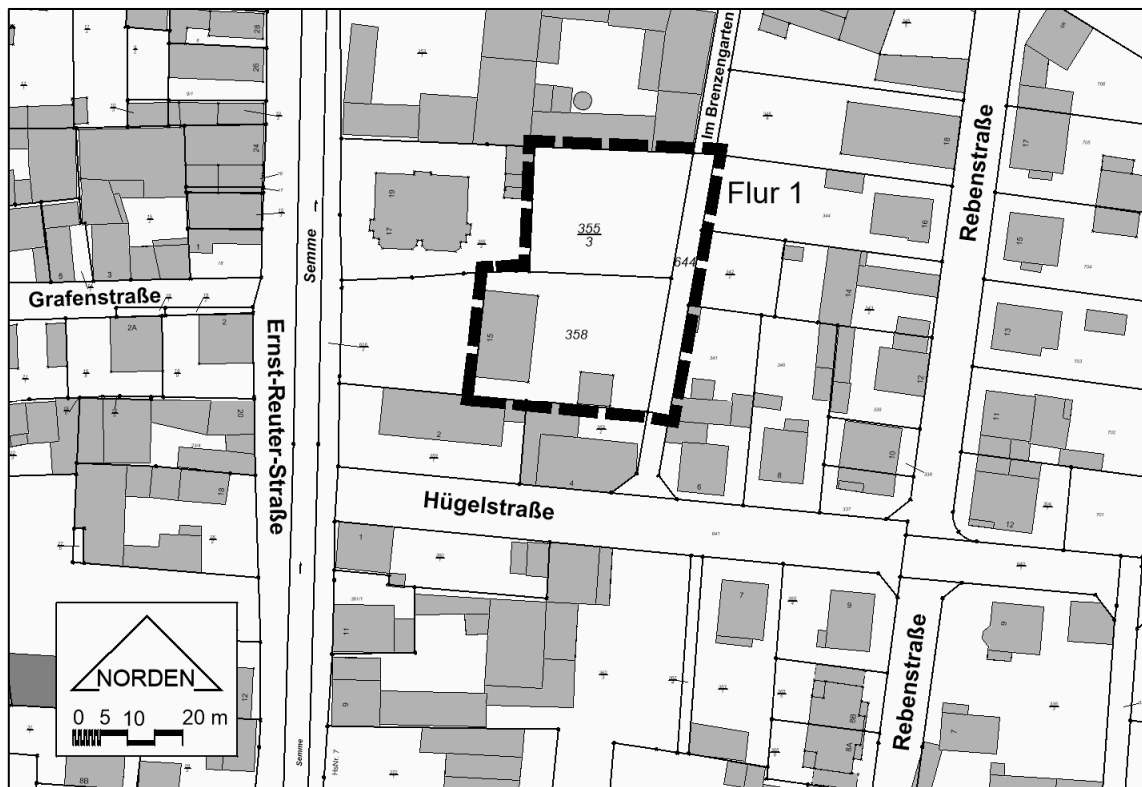


Abb. 2: Auszug Kataster mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes (unmaßstäblich)
Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

4 Übergeordnete Planungen / Fachplanungen / bestehendes Baurecht

4.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

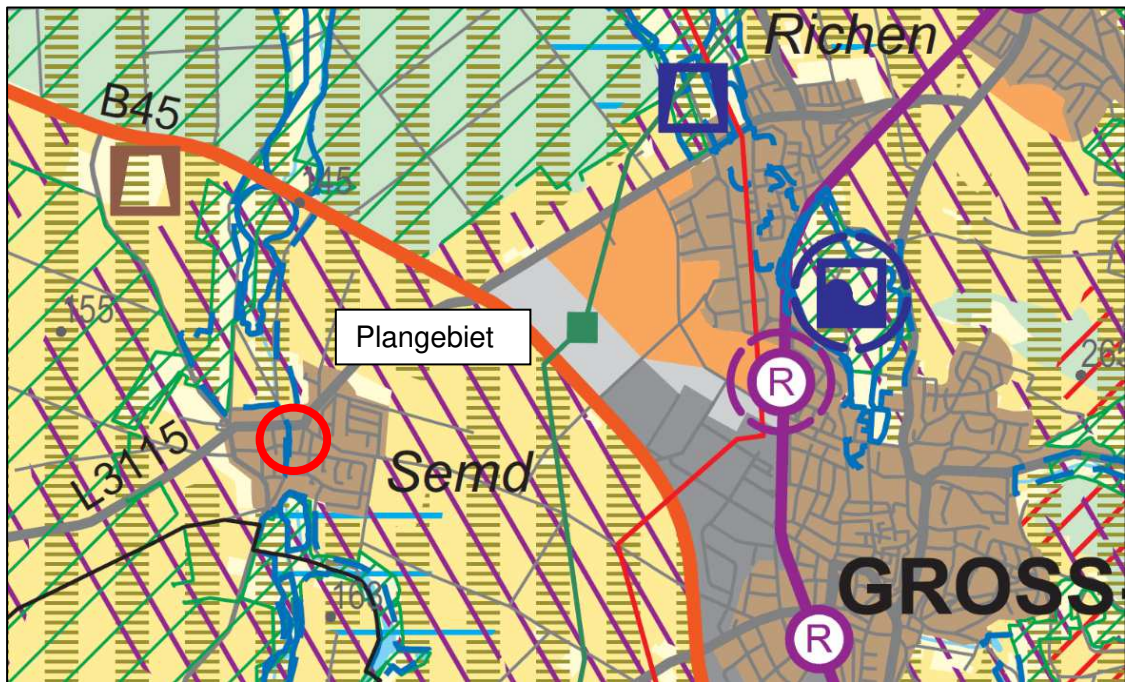


Abb. 3: Auszug Regionalplan Südhessen 2010 mit Lage des Plangebietes

Der Regionalplan Südhessen 2010 weist den Bereich des Plangebietes als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ aus.

Somit entspricht die vorgesehene Planung den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung, wonach die „...bauleitplanerische Ausweisung von Wohn-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen ... innerhalb des in der Karte ausgewiesenen „Vorranggebiete Siedlung Bestand und Planung“ ...“ stattzufinden hat.

4.2 Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan 2011 ist der Bereich des geplanten Bauflächen des Plangebietes als „Grünflächen – Hausgärten / Sonstige Gärten“ dargestellt.

Die Lage des Plangebiets sowie die Darstellungen des Flächennutzungsplanes 2011 können auch der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.

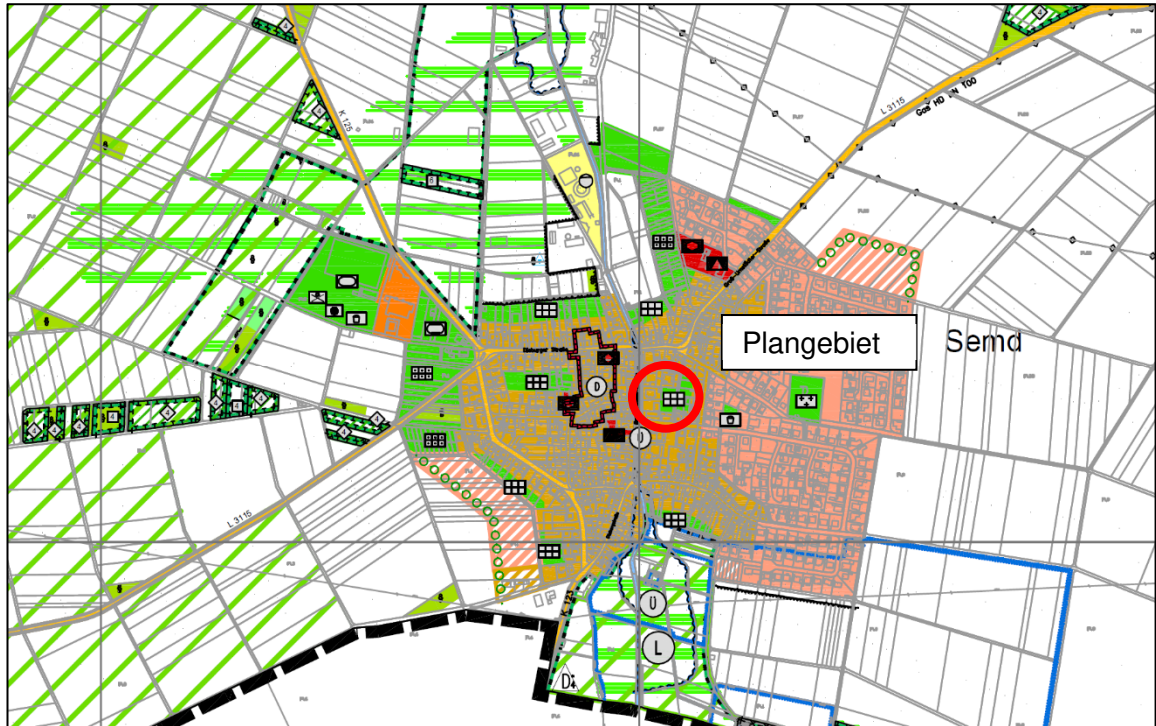


Abb. 4: Auszug Flächennutzungsplan 2011 mit Lage des Plangebietes

Gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, unter der Bedingung auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan wird dann im Wege der Berichtigung angepasst.

Die Überplanung der Flächen des Plangebietes erfolgt im Sinne der Nachverdichtung bereits erschlossener und innerhalb der bebauten Ortslage gelegener Flächen mit der städtebaulichen Zielsetzung, neuen Wohnraum zu schaffen. Dadurch kann auf die Neuausweisung von Flächen im Außenbereich verzichtet bzw. deren Inanspruchnahme minimiert werden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die vorgesehene Planung nicht beeinträchtigt.

4.3 Fachplanungen

Wasserrecht

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

Allerdings verläuft die Grenze des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Semme ca. 25 – 35 m westlich des Plangebietes unmittelbar entlang der Grundstücksgrenzen der Anwesen Ernst-Reuter-Straße 15 bzw. 17-19. Konkret entlang der östlichen Grenze des Flurstücks Nr. 616/2 welches im Westen an die Gewässerparzelle der Semme anschließt. Die Semme ist im Bereich der Ernst-Reuter-Straße verrohrt.

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

Naturschutz

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

Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt auch nicht in einem Bereich, welcher nach Hessischem Denkmalschutzgesetz geschützt ist.

4.4 Bestehendes Baurecht

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Flächen, die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Ortskern Semd“ liegen.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt die innerhalb des Plangebietes der 2. Änderung gelegenen Flächen der Flurstücke Gemarkung Semd, Flur 1, Nr. 355/3 sowie 358 teilweise als „nicht überbaubare Grundstücksflächen“ und die westliche Teilfläche des Flurstücks Nr. 358 als „überbaubare Grundstücksflächen“ fest

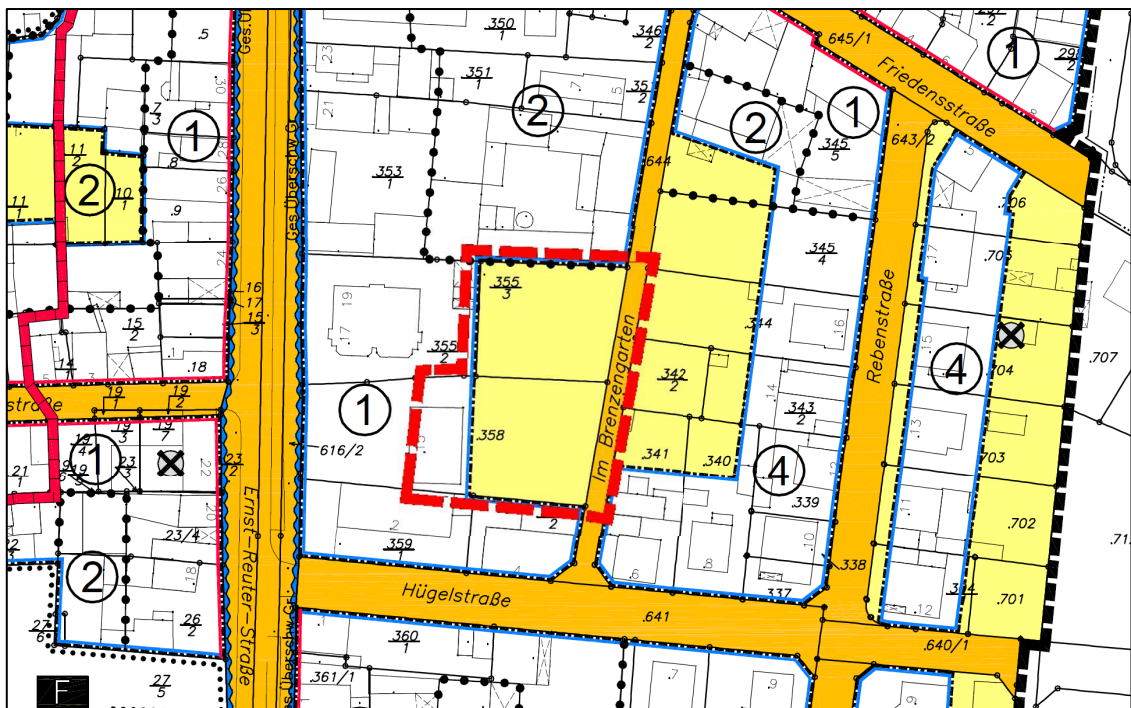


Abb. 5: Auszug Bebauungsplan „Ortskern Semd“ mit Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung (rosa Markierung)

Die geplanten Bauflächen sind dem im Bebauungsplan „Ortskern Semd“ festgesetzten Gebiet 1 zuzuordnen.

Der Bebauungsplan „Ortskern Semd“ trifft für das Plangebiet weiterhin folgende Festsetzungen:

A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Gebiet 1

Grundflächenzahl (GRZ): 0,6

Ausnahmsweise können Überschreitungen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zugelassen werden, sobald und soweit sich aus dem Gebäudebestand eine Überschreitung ergibt und das Grundstück auf angrenzenden, in einem anderen Gebiet liegenden Teilflächen eine insgesamt mindestens 20%ige Begrünung aufweist.

Zahl der Vollgeschosse: II als Höchstgrenze

Bauweise: geschlossen

Ausnahmsweise können Gebäude mit Grenzabstand zu einer Grundstücksgrenze zugelassen werden, wenn dies für eine ausreichende Belichtung und Belüftung von Aufenthaltsräumen erforderlich ist.

B Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 3 BauGB

Geländeoberfläche

Als Höhenlage der überbaubaren und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, aus der sich die Geländeoberfläche im Sinne von § 2 Abs. 5 Satz 1 HBO ergibt, wird die maximale Höhe des an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden Teilstücks der nächstgelegenen Erschließungsstraße festgesetzt.

D Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO

Dachgestaltung

Die Dachform ist benachbarten, ortstypischen Dächern anzupassen. Bei Hauptgebäuden sind Sattel- und Krüppeldächer zulässig, ausnahmsweise können auch Mansarddächer und Walmdächer zugelassen werden, wenn dies vom Bestand her vorgegeben ist. Bei giebelständigen Häusern sowie Eckhäusern sind nur symmetrische Dachformen zulässig.

Flächen für Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze dürfen außer in dem mit Ziffern 1 bezeichneten Gebiet nicht in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Neubauvorhaben entsprechend dem Bedarf auf dem Grundstück ausreichende Flächen nachzuweisen sind.

First- und Traufwandhöhe

Die maximale Firsthöhe beträgt 13 m über der Geländeoberfläche.

Im Gebiet 2 darf die Traufwandhöhe bis zum Anschnitt mit der Oberkante der Dachfläche höchstens 6,5 m über der Geländeoberfläche betragen.

Dachneigung

Die Dachneigung wird auf mindestens 30° bis höchstens 50° festgelegt.

5 Bestand

5.1 Städtebauliche Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage des Stadtteils Semd östlich der Ernst-Reuter-Straße und reicht bis östlichen Grenze der Straße „Im Brenzengarten“ im Osten.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage an allen Seiten von bereits bebauten Grundstücken umgeben. Dabei ist jedoch neben der Baustruktur selbst auch der Versiegelungsanteil der Grundstücke zu berücksichtigen, der sich zum Teil bereits aus der Nutzung ableiten lässt. So weisen die nördlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke aufgrund ihrer Baustruktur und Nutzung als landwirtschaftliche Hofreite bereits eine nahezu vollständige Versiegelung auf. Verantwortlich hierfür sind der zentrale Innenhof und das umgebende Wohnhaus mitsamt seinen Nebengebäuden.

Insgesamt lässt sich in diesem Teil der Ortslage zwischen Hügelstraße, Groß-Umstädter-Straße und Friedensstraße ein Wechsel von historischer Bebauung und überwiegend zweigeschossigen Neubauten feststellen.

Bei den geplanten Bauflächen des Plangebiets selbst handelt es sich um bislang überwiegend unbebaute Flächen bereits bebauter Grundstücke, die als Freizeit- und/oder Grabgärten genutzt werden. Das zweigeschossige Wohngebäude des Anwesens „Ernst-Reute-Straße 15“ wurde relativ mittig auf dem Grundstück und traufständig zu den im Westen und Osten angrenzenden Straßen angeordnet. Erschlossen ist das Anwesen von der Ernst-Reuter-Straße als auch von der Straße „Im Brenzengarten“. Über letztere werden auch die bereits vorhandenen Garagen angefahren.

Im Gegensatz dazu ist der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit seinen zwei geraden Geschossen sowie einem weiteren ausgebauten Dachgeschoss des Anwesens „Ernst-Reuter-Straße 17-19“ giebelständig zur Ernst-Reuter-Straße hin orientiert. Auch die notwendigen Stellplätze sowie die weiter rückwärtig errichteten Garagen werden über die vorgenannte Straße angefahren. An diesen bereits bebauten Bereich schließen sich nach Osten hin die Flächen des Flurstücks Nr. 335/3 an, die von dort aus fußläufig erreichbar sind.

Die baulichen Anlagen auf dem südlichen Flurstück Nr. 358 sind als befestigte Zufahrten zur in das Wohngebäude integrierten Garage bzw. zum Garagengebäude im Südosten des Plangebiets sowie zugehörige Wegeflächen zu beschreiben.

Auf dem nördlichen Flurstück Nr. 355/3 befinden sich neben befestigten Wegeflächen kleinere Gebäude in Form eines Gartenpavillons und einer Gerätehütte.

Auch die weiter östlich jenseits der Straße „Im Brenzengarten“ gelegenen Grundstücke sind bereits bebaut. Hier grenzen jedoch die rückwärtig gelegen bislang unbebauten Freiflächen an die vorgenannte Straße an. Die zugehörigen Hauptgebäude sind dabei zu den weiter östlich gelegenen angrenzenden Straßen, die „Hügelstraße“ im Süden sowie die „Rebenstraße“ im Osten hin orientiert.

Bei der Straße „Im Brenzengarten“ handelt es sich um einen ca. 4 m breiten asphaltierte Straße ohne separaten Gehweg. Im Gegensatz dazu ist die westlich gelegene „Ernst-Reuter-Straße“ mit beiderseitigen Gehwegen und einem einseitigen straßenbegleitenden Parkstreifen in diesem Bereich ausgestattet.



Abb. 6: Ansicht „Im Brenzengarten“ in westliche Richtung
Quelle: Vermessungsbüro Heinen und Fischer, Groß-Zimmern



Abb. 7: Ansicht Plangebiet Flurstück 358 in westlicher Richtung



Abb. 8: Ansicht Plangebiet Flurstück 355/3 in westliche Richtung
Quelle: Vermessungsbüro Heinen und Fischer, Groß-Zimmern



Abb. 9: Ansicht Blick auf bestehenden Einzelbaum auf dem Flurstück 355/3

5.2 Landschaftsplanerische Betrachtung

Wie dem eingefügten Luftbild sowie der nachfolgenden Bestandskarte zu entnehmen ist, handelt es sich bei den Flächen des Plangebietes bislang um überwiegend unbebaute Flächen innerhalb der bebauten Ortslage von Semd.

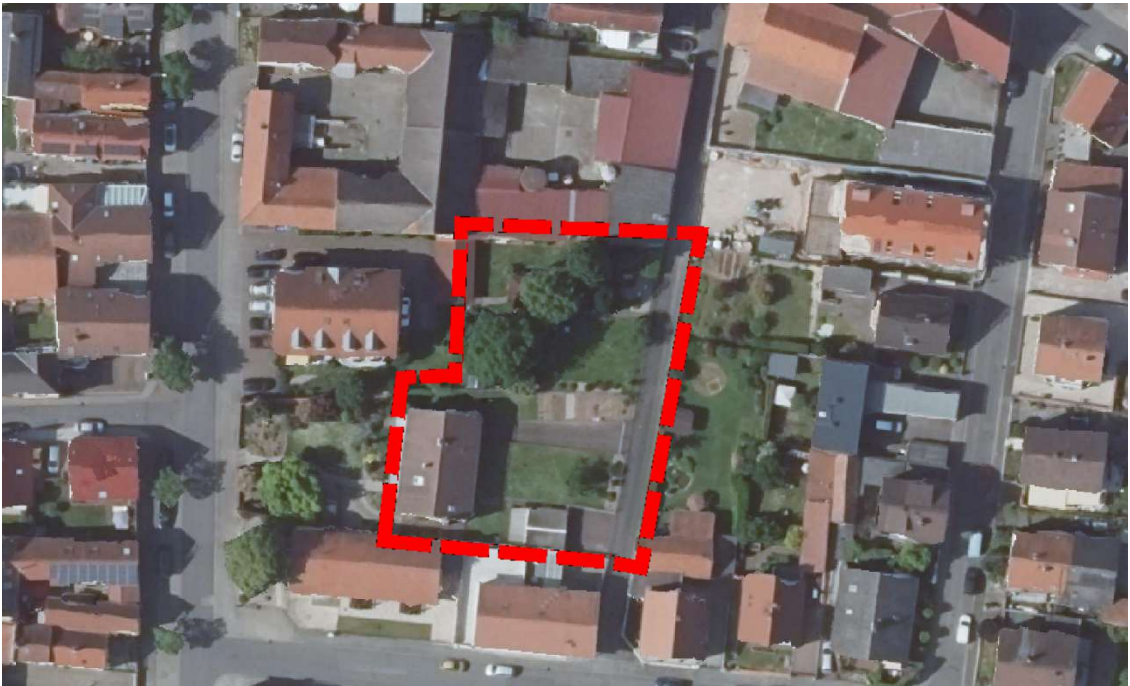


Abb. 10: Luftbild (Befliegung 23.05.2023) mit Geltungsbereich der 2. Änderung
Quelle: www.geoportal.hessen.de

Die Aussagen des oben gezeigten Luftbildes (Befliegung 23.05.2025) sind allerdings teilweise überholt. So wurde der südliche auf dem Flurstück Nr. 355/3 erkennbaren Baumbestand zwischenzeitlich gerodet. Insofern ist auf die Darstellungen der beiliegenden Bestandskarte zu verweisen.

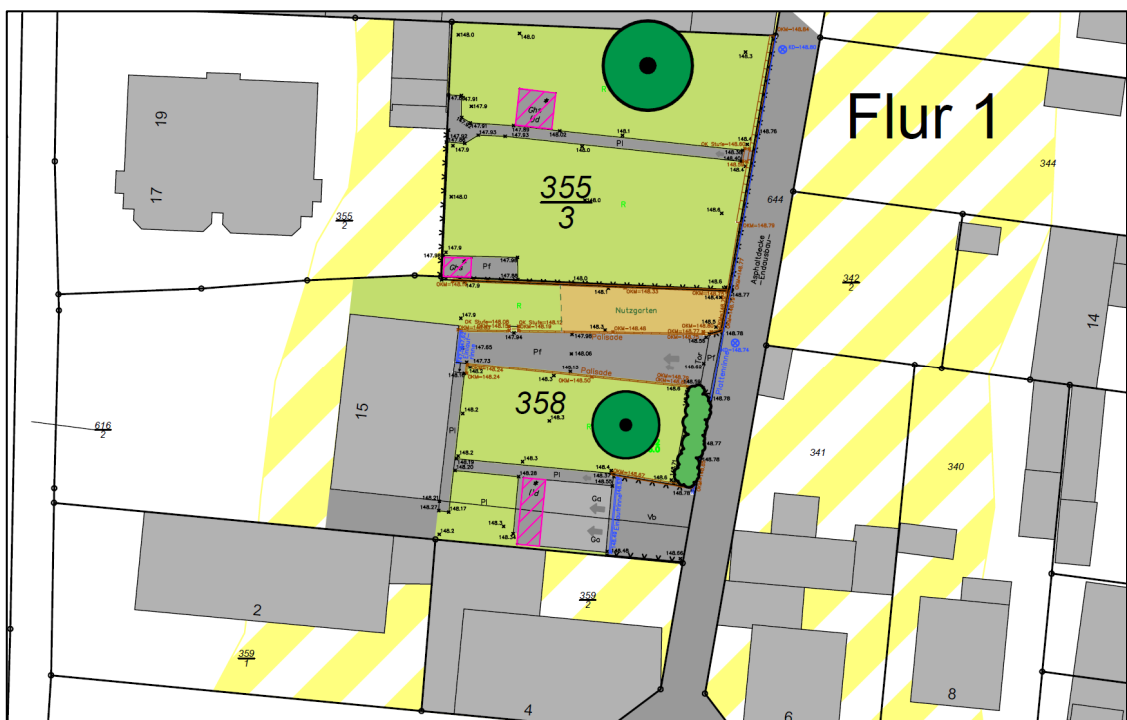


Abb. 11: Bestandskarte
Quelle: eigene Erhebung

Die Freiflächen sind überwiegend als klassische Nutz- und Ziergärten mit kleineren Baum- und Strauchbeständen zu beschreiben.

Der südliche Teil des Plangebiets ist aufgrund der vorhandenen Garagen und Zufahrten zu diesen sowie der Zufahrt zur im Hauptgebäude integrierten Garage zu ca. einem Drittel versiegelt. Die übrigen Flächen werden als Grabgarten bzw. als Freizeitgarten mit Zierrasen genutzt. Gehölze finden sich entlang der Straße „Im Brenzengarten“ sowie in Form eines Einzelbaums nordwestlich der bestehenden freistehenden Garagen.

Auch der überwiegende Teil der Flächen des nördlichen Plangebiets ist als Gartenfläche mit Zierrasen zu beschreiben. Der versiegelte Flächenanteil beschränkt sich auf eine Gerätehütte im Südwesten, einen Freizeitpavillon im Nordwesten sowie einen von der Straße „Im Brenzengarten“ zu dem angrenzenden Mehrfamilienhaus führenden Weg. Erwähnenswert ist der vorhandene Einzelbaum im Norden.

Durch die Lage des Plangebietes innerhalb der bebauten Ortslage enthält der eigenständige Landschaftsplan der Stadt Groß-Umstadt aus dem Jahre 2002 keine inhaltlichen Aussagen bezüglich der natürlichen Potentiale „Boden“, „Wasser“, „Potentiell natürliche Vegetation“ und „Biotopverbund“. Auch im Rahmen der Erholungsvorsorge sowie zur Klimafunktion werden im Landschaftsplan diesbezüglich keine Aussagen getroffen. Lediglich für „Wasser“ erfolgt in der Karte eine Überlagerung der Flächen mit der Aussage „Wasserschutzgebiet“. Hierzu ist auf die vorangehenden Ausführungen in Kapitel 4.3 zu verweisen, wonach das Plangebiet innerhalb der Schutzzone III B des im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebietes für die Brunnen I bis XIII des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk Dieburg liegt.

Auch in der Entwicklungskarte zum Landschaftsplan wird die Fläche des Plangebietes als „Überwiegend älteres, dörflich geprägtes Gebiet – Erhalt der örtlichen Strukturen“ eingeordnet.

Darüber hinaus gehende Planungsaussagen werden auf Ebene des Landschaftsplanes nicht getroffen.

Zusammenfassend bleibt unter landschaftsplanerischen Gesichtspunkten auszuführen, dass durch die Lage des Plangebietes inmitten des Siedlungskörpers anthropogene Einflüsse bzw. Störungen auf die Fläche einwirken.

6. Festsetzungen

Wie bereits der Bebauungsplan „Ortskern Semd“ trifft auch die 2. Änderung keine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und beschränkt sich auf die unbedingt erforderlichen Festsetzungen, um eine der Ortslage angepasste Nachverdichtung des Plangebiets zu ermöglichen. Dabei werden auch gestalterische Festsetzungen aus dem Bebauungsplan „Ortskern Semd“ übernommen, da einerseits an den bislang getroffenen städtebaulichen Zielsetzungen für das Plangebiet festgehalten wird und andererseits die die bauplanungsrechtliche Beurteilung bzgl. der Zulässigkeit von Bauvorhaben vereinfacht werden soll, um nicht mehrere Satzungen heranziehen zu müssen.

Der Bebauungsplan „Ortskern Semd, 2. Änderung“ ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches deshalb den „Bebauungsplan „Ortskern Semd“ in allen seinen Festsetzungen.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Wie auch der Bebauungsplan „Ortskern Semd“ wird auf die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung verzichtet. Gemäß § 30 Abs. 3 BauGB richtet sich diesbezüglich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 fest. Hierbei werden die Festsetzungen zur GRZ aus dem Bebauungsplan „Ortskern Semd“ für das Plangebiet übernommen.

Mit Blick auf die erforderlichen Flächen für Wege und Zufahrten im Zusammenhang mit der geplanten Nachverdichtung und zum Teil bereits bestehenden baulichen Anlagen und Zufahrten wird ergänzend eine Festsetzung in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen, wonach die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 überschritten werden darf.

In Anpassung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ortskern Semd“ und unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes und der umgebenden Bebauung wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf II Vollgeschosse als Höchstgrenze beschränkt.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Zur Definition der überbebaubaren Grundstücksfläche setzt der Bebauungsplan Baugrenzen fest. In Anlehnung an die umgebende Bebauung und unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans „Ortskern Semd“ wird die überbaubare Grundstücksfläche bis zur Straße „Im Brenzengarten“ erweitert. Die östliche Baugrenze verläuft entsprechend parallel zur vorgenannten Straßenparzelle.

Als Bauweise wird eine offene Bauweise festgesetzt. Dies bedeutet, dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind.

6.4 Grünordnerische Festsetzung

Wie unter Punkt 5.2 der Begründung bereits ausgeführt, handelt es sich bei dem im Nordosten des Plangebiets stehenden Baum um einen Einzelbaum, der aufgrund seines Erscheinungsbildes das Plangebiet prägt. Dieser Baum ist allerdings, wie zwischenzeitlich vorgenommene Rückschnitte gezeigt haben, von Kernfäule betroffen. Um einen gewissen Ersatz für den in absehbarer Zeit zu fallenden Baum zu schaffen, wird für das Flurstück Flur 1 Nr. 355/3 im Rahmen einer Neubebauung des Grundstückes die Anpflanzung eines einheimischen, standortgerechten und klimaangepassten Laubbaums (Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang 16–20 cm) festgesetzt.

6.5 Gestalterische Festsetzungen

Dachform, -neigung und Firsthöhe

Gestalterische Regelungen werden mit Blick auf die Lage innerhalb der bereits bebauten Ortslage und unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung sowie den entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan „Ortskern Semd“ zur Dachform und Dachneigung sowie zur zulässigen Firsthöhe getroffen.

So sind bei Hauptgebäuden nur Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig. Ausnahmsweise können auch Mansarddächer und Walmdächer zugelassen werden, wenn dies vom Bestand her vorgegeben ist. Bei giebelständigen Häusern sowie Eckhäusern sind nur symmetrische Dachformen zulässig.

Die Dachneigung wird auf mindestens 30° bis höchstens 50° festgelegt und die maximale Firsthöhe auf 13 m über der Geländeoberfläche begrenzt.

6.6 Geländeoberfläche

Als Höhenlage der überbaubaren und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen der im Plangebiet gelegen Flächen, aus der sich die Geländeoberfläche im Sinne von § 2 Abs. 5 Satz 1 HBO ergibt, wird die Höhe des in der Straße "Im Brenzengarten" gelegenen Kanaldeckel mit 148,74 m ü NN als Höhenbezugspunkt festgesetzt.

7 **Ver- und Entsorgung**

Die Sicherstellung der erforderlichen Ver- und Entsorgung liegt im Zuständigkeitsbereich der Stadt Groß-Umstadt - Abteilung 240 Straßen-, Kanal- und Trinkwasserleitungsbau bzw. der Abteilung 250 - Wasserversorgung und Abwasserreinigung.

Die Ver- und Entsorgung soll durch den Anschluss an das bestehende Netz sichergestellt werden.

8 **Erschließung / ÖPNV- Anbindung**

Die Erschließung des Plangebietes wird über die angrenzenden Straßen „Im Brenzengarten“ im Osten sowie über die „Ernst-Reuter-Straße“ im Westen gewährleistet.

Bezüglich der Anbindung an den ÖPNV befindet sich die nächstgelegene Bushaltestelle Semd – Kirche in ca. 150 m Entfernung nordwestlich des Plangebietes. Es verkehren hier die Buslinien GU 2 (Dieburg Bahnhof – Mömlingen Schöne Aussicht) sowie X 78 (Darmstadt Hauptbahnhof – Semd Schule).

Die Erreichbarkeit der Kernstadt als auch des benachbarten Mittelzentrums Dieburg und des Oberzentrums Darmstadt kann somit mittels ÖPNV gewährleistet werden.

9 Eingriffs- / Ausgleichsbilanz, Umweltbericht

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist bei der bauleitplanerischen Abwägung u. a. auch zu berücksichtigen, inwieweit durch die Planung ermöglichte Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden oder ausgeglichen werden können.

Wie bereits unter Pkt. 2 dieser Begründung dargelegt, erfolgt dieses Aufstellungsverfahren nach den Vorgaben des § 13a BauGB. So gelten nach § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit einer Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² zulässig sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Hieraus ergibt sich, dass in diesen Fällen sowohl die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich als auch eine Ausgleichspflicht entfällt. Da dieser Bebauungsplan die o. g. Voraussetzungen erfüllt, wird dieses Planverfahren deshalb gemäß § 13a BauGB ohne die Erstellung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

Ebenso ist in § 13a BauGB geregelt, dass Bebauungspläne, die für die Wiedernutzbar-machung von Flächen, für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innen-entwicklung aufgestellt werden, in einem beschleunigten und von bestimmten Pflichten entlasteten Verfahren aufgestellt werden können. So unterliegen solche Bebauungs-pläne, deren Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² umfasst, keiner förmlichen Umweltprüfung.

Vor diesem Hintergrund wird deshalb gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen vorliegen, sowie von der Er-stellung einer zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a BauGB abgesehen.

10 Altlasten / Kampfmittel

Es liegen derzeit keine Erkenntnisse zu Altlasten oder Kampfmittel innerhalb des Plan-gebietes vor.

11 Städtebauliche Daten

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1.610 m².

Öffentliche Verkehrsfläche:	ca. 193 m ²
Baufläche:	ca. 1.417 m ²

Anlage