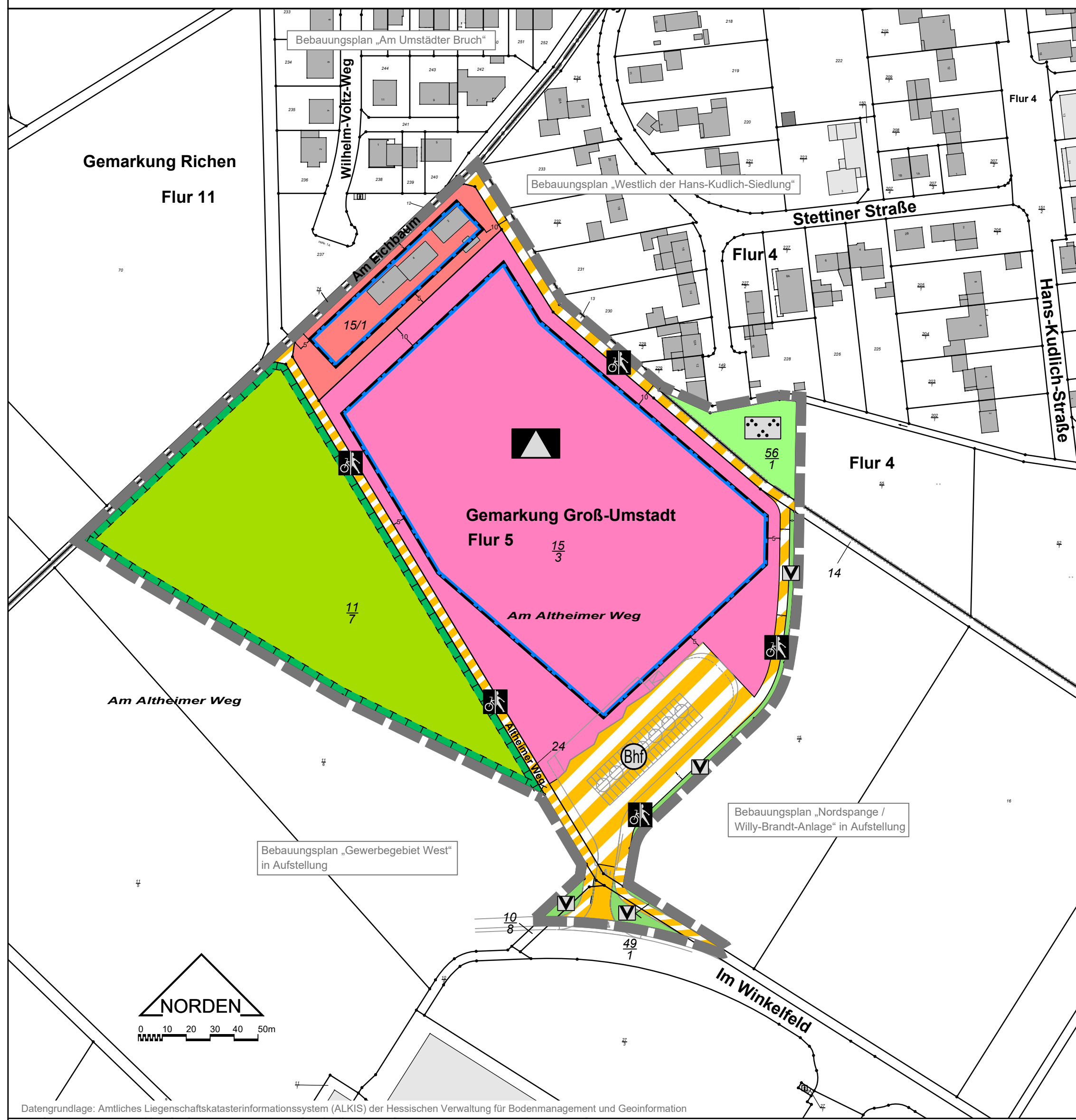


Stadt Groß-Umstadt

Bebauungsplan „Ernst-Reuter-Schule“



Zeichenerklärung

Festsetzungen

- Öffentliche Verkehrsflächen
- Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Rad- und Fußweg
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Busbahnhof / Bushaltestelle / Stellplatzanlage
- Öffentliche Verkehrsflächen - Verkehrsgrün
- Flächen für den Gemeinbedarf - Schule
- Baugrenze
- Überbaubare Grundstücksflächen (Allgemeines Wohngebiet / Flächen für den Gemeinbedarf)
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen (Allgemeines Wohngebiet / Flächen für den Gemeinbedarf)
- Öffentliche Grünflächen - Parkanlage
- Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Streuobstwiese
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Hinweise

- Gebäudebestand laut Kataster
- Vorgeschlagene Aufteilung Zufahrt / Bushaltestelle / Stellplatzanlage

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Tankstellen, Gartenbaubetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
Zahl der Vollgeschosse (VG): II als Höchstmaß

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

offene Bauweise

Flächen für den Gemeinbedarf - Schule

Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ dient der Unterbringung einer Schule. Zulässig sind Gebäude und bauliche Anlagen, die dem genannten Nutzungszweck dienen. Ebenfalls zulässig sind Gebäude und bauliche Anlagen für sportliche, soziale und kulturelle Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, wenn eine Gesamtgrundfläche von 100 m² nicht überschritten wird.

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ ist auch eine außerschulische Nutzung des Schulgebäudes mit den dazugehörigen baulichen Anlagen zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken zulässig.

Grundflächenzahl (GRZ): 0,8
Geschossflächenzahl (GFZ): 2,4
Zahl der Vollgeschosse (VG): III als Höchstmaß

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 15 m, bezogen auf das natürliche Gelände.

abweichende Bauweise

Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Gebäudelängen von mehr als 50 m sind zulässig.

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

Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich vollabgeschirmte 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) entsprechend bersteinfarbenen (max. 2.200 Kelvin) bis warmweißen (max. 3.000 Kelvin) Farbtemperaturen zulässig. Rundum strahlende Leuchten (z.B. Kugelleuchten, Solarkugeln, freistrahrende Röhren) sowie gezielte oder flächige Fassadenanstrahlungen und Skybeamer (Himmelsstrahler) sind unzulässig.

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.

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.

Verwendung heller Beläge

Gebäudefassaden, Nebenanlagen, Stellplätze und befestigte Flächen sind aus klimakologischen Gründen in hellen Belägen bzw. in hellen Farbtönen herzustellen. Der Albedo-Wert (Grad der Reflexion) darf bei Fassaden im Mittel den Wert von 0,4, bei Stellplätzen und befestigten Flächen im Mittel den Wert von 0,2 nicht unterschreiten.

Öffentliche Grünflächen - Parkanlage

Die innerhalb der öffentlichen Grünfläche bestehenden Gehölze sind zu erhalten; ausgenommen sind Maßnahmen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit sowie wasserrechtlich erforderliche Maßnahmen im Zusammenhang mit dem im Norden angrenzenden Gewässer.

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Streuobstwiese

Die festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Streuobstwiese ist vollständig mit einer standortgerechten Gräser- und Kräutermischung einzusäen. Auf mindestens 50 % der Fläche sind darüber hinaus mindestens 10 regional-typische, hochstammige Obstbäume mit einem Stammumfang von 8 bis 10 cm (z.B. gemäß Vorschlagsliste) und einem Pflanzabstand von mindestens 20 m anzupflanzen. Die restlichen Flächen sind als Wiesenfläche anzulegen, wobei die Integration baulicher Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser zulässig ist. Die Wiesenvegetation sowie die Obstbäume sind dauerhaft im Bestand zu pflegen und zu unterhalten.

Die Wiesenvegetation ist durch eine maximal zweimalige Mahd pro Jahr zu pflegen, wobei die erste Mahd nicht vor dem 01. Juni des Jahres und die zweite Mahd nach dem 1. September des Jahres durchzuführen ist. Das anfallende Schnittgut ist von der Fläche abzuräumen.

Bei den gepflanzten Obstbäumen ist ein regelmäßiger Baumschnitt durchzuführen. So ist in den ersten 5 Jahren jedes Jahr ein Erziehungsschnitt und anschließend alle 2 Jahre ein Pflegeschnitt vorzunehmen.

Die flächenhafte Anwendung von chemischen Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln ist auf der gesamten Fläche unzulässig.

Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die nutzbaren Dachflächen von Hauptgebäuden mit Ausnahme der Dachflächenbereiche für technische Dacheinbauten, Dachaufbauten und Dachterrassen mit Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.

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

Allgemeines Wohngebiet / Flächen für den Gemeinbedarf - Schule

Dachform

Es sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15 ° Neigung zulässig.

Dachbegrünung

Die Dachflächen von Hauptgebäuden sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind transparente Dachkonstruktionen (z. B. Glasdächer) sowie Loggien, haustechnische Anlagen, Dachaufbauten, Wartungswege, Dachterrassen und Vordächer und sonstige Belichtungselemente. Die zu begrünenden Dachflächen sind mit gebietsheimischem Saatgut einzusäen und extensiv zu begrünen. Die Vegetationstragschicht muss eine Mächtigkeit von mindestens 10 cm (durchwurzelbar) aufweisen. Eine einschichtige Bauweise als kombinierte Drainage- und Vegetationsschicht ist nicht zulässig. Der Grünschaufbau muss über einen Wasserspeicher / Wasserrückhalt verfügen. Die Begrünung ist mit einer flächendeckenden Gras-Kraut-Vegetation (mehrjährig) herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. In Ergänzung kann zusätzlich eine Sedumsprossensaat verwendet werden.

Die Inanspruchnahme der zu begrünenden Flächen durch Anlagen zur Solarnutzung ist zulässig.

Einfriedigungen

Als Einfriedigung dürfen nur Hecken und licht- und luftdurchlässige Zäune bis zu einer Höhe von 2,0 m verwendet werden. Zäune müssen einen Mindestabstand von 15 cm zum Boden aufweisen. Heckenpflanzungen als Einfriedigungen sind nur aus Laubgehölzen und Eiben zulässig.

Grundstücksfreiflächen

Die nicht überbauten bzw. nicht befestigten Baugrundstückflächen sind als Grünfläche anzulegen und im Bestand zu erhalten. Mindestens 25 % dieser Flächen sind mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und im Bestand zu unterhalten.

Für die Bemessung der anzupflanzenden Gehölzfläche ist je Einzelbaum eine Fläche von 10 m² und je Einzelstrauch eine Fläche von 2 m² in Ansatz zu bringen.

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.

Hinweise

Bodenschutz

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, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dez. IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen i. S. d. § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktion, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belastungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Bodendenkmäler / Kulturdenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste, entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 Hessischem Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie und Paläontologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. 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 befehlen.

Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

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. Für öffentliche Bauvorhaben sollen Beleuchtungsstärken von 5 Lux für Weg- und Zugangsbeleuchtung sowie 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung eingehalten werden.

Vorschlagsliste (Regionaltypische, standortgerechte Obstbäume)

- | | | | |
|--------|--|----------|--|
| Apfel: | Baummanns Renette
Bretbacher
Goldparmäne
Jakob Lebel
Winterrambour
Gelber Edelapfel
Landsberger Renette
Roter Boskoop
Schaafsnaese
Zabergäu Renette | Birne: | Clapps Liebling
Grüne Jagdbirne
Gute Graue |
| | | Pflaume: | Wangenheims Frühzweitschge
Hauszweitschgen in Typen
Auerbacher |

Verfahrensvermerke

Aufstellung

Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 19.02.2026.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vommit der Bitte um Stellungnahme innerhalb eines Monats.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vommit der Bitte um Stellungnahme innerhalb eines Monats.

Veröffentlichung im Internet

Veröffentlicht im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließl. und öffentliche Auslegung in der Zeit vom bis einschließl.

Beschluss

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

Datum: _____ Bürgermeister: _____

Ausfertigung

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

Der Magistrat der Stadt Groß-Umstadt.

Datum: _____ Bürgermeister: _____

Katasterstand

Stand der Planunterlagen: 01 / 2026

Bekanntmachung

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

Datum: _____ Bürgermeister: _____

Rechtsgrundlagen

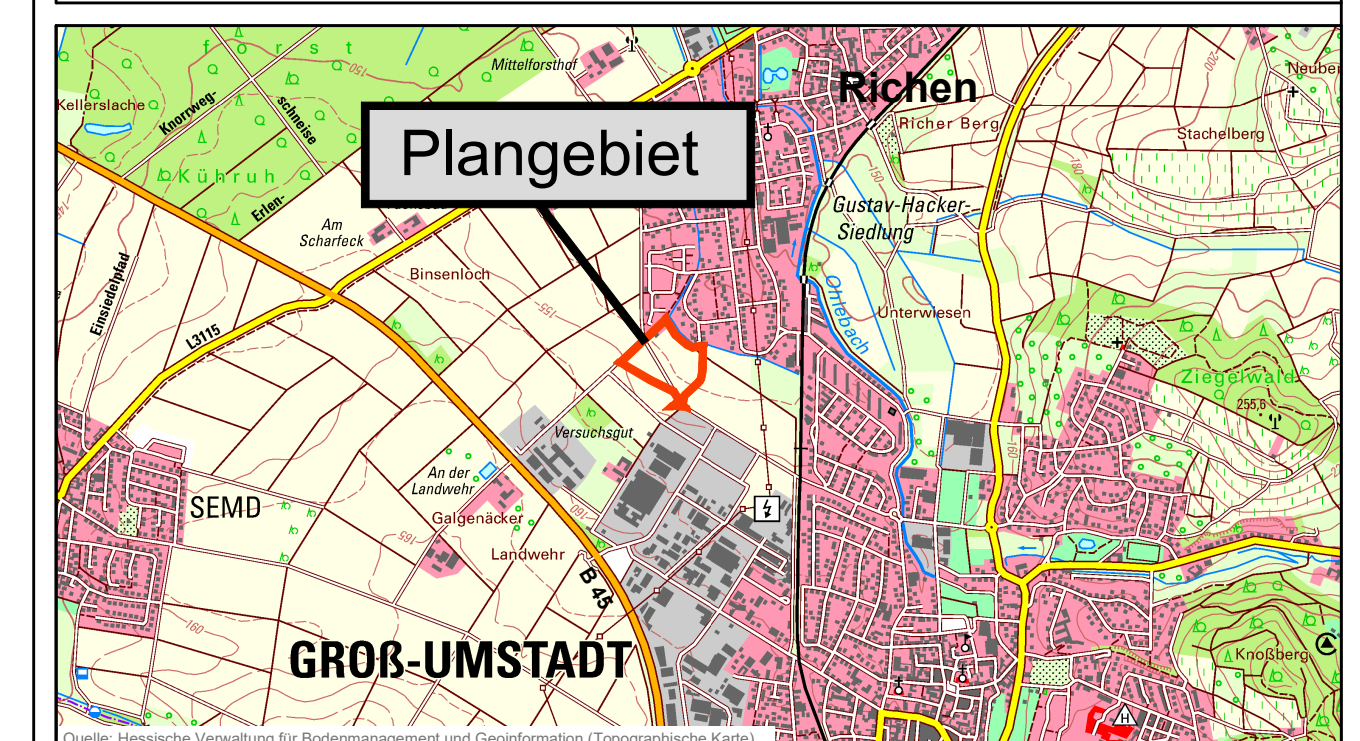
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634

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

Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.12.2010, GVBl. I S. 548



Stadt Groß-Umstadt

Stadtteil Umstadt

Bebauungsplan „Ernst-Reuter-Schule“

- Vorentwurf -

Maßstab : 1:1500

Auftrags-Nr. : PC50019-P

Stand : Mai 2026

planungsbüro für städtebau

görlinger_hoffmann_bauer

im rauhen see 1

64846 groß-zimmern

i.A. Heintz

telefon (060 71) 493 33

email info@planung-ghb.de

www.planungsbüro-für-städtebau.de