N

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 HBO

Die nicht überbaubaren Flächen sind als Gartenflächen anzulegen.
In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nur in folgendem Umfang zulässig:
zwei Gebäude je Grundstück, Gesamtvolumen je Gebäude nicht > als 30 qbm, max. Höhe über Geländeoberkante bis 3 m.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für die einreihige Heckenpflanzung an der Nordgrenze geeignete Gehölzarten sind Hainbuche (Carpinus betulus), Weißdorn (Crataegus oxyacantha) oder Feldahorn (Acer campestre). Zu verwenden sind mind. 2 x verpflanzte Heister ohne Ballen, 60 -100.

Artenschutzmaßnahmen (§ 44 ff BNatSchG)

Durchführung von Rodungs- und eventuellen Rückschnittmaßnahmen in den Herbst- und Wintermonaten.
Im gleichen Zeitraum erfolgt die Räumung des gesamten Baufeldes und somit die Entfernung aller möglicherweise als Nistplatz oder Unterschlupf dienender Strukturen.

Keine Durchführung von Bauarbeiten in der Dunkelheit um Störungen und Kollisionen mit jagenden Fledermäusen und Eulen zu vermeiden.

In der Vegetationsperiode vor Baubeginn wird die Grasschicht nicht gemäht, so dass der Geltungsbereich für Zauneidechsen unattraktiv ist.

Vor Beginn der Baumaßnahme wird an der Grenze zu dem Feldgehölz im Osten und zu dem Weg im Norden ein glatter Amphibienzaun errichtet, der verhindert, dass Zauneidechsen und Schlingnattern in den Baustellenbereich gelangen. Am Tag der Zaunerrichtung wird die Grasschicht gemäht und der Geltungsbereich wird nach Schlingnatter und Zauneidechse abgesucht.

Es erfolgt die Durchführung einer ökologischen Baubegleitung, die die Baufeldfreimachung und die Stellung des Zauns zum Schutz vor der Einwanderung von Reptilien in den Geltungsbereich begleitet. Die Arbeiten werden dokumentiert und ein Ergebnisbericht wird der unteren Naturschutzbehörde vorgelegt.

Landesrechtliche Festsetzung gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 37 (4) HWG
Das Niederschlagswasser, das auf den Pflanzflächen und Wegen anfällt, wird vor Ort versickert. Das anfallende nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser sämtlicher Dachflächen und sonstiger befestigter Flächen der Baugrundstücke ist auf den Grundstücken zu sammeln und gedrosselt in den Regenwasserkanal abzugeben. Hierzu ist auf den Baugrundstücken ein Rückhalt zu errichten. Dieser ist so zu dimensionieren, dass für jeden Quadratmeter Grundstücksfläche eine Regenabflussmenge von umgerechnet 10 Liter pro Sekunde und Hektar nicht überschritten wird.

Hinweise
Löschwasserversorgung
Beim Einbau von Hydranten nach DIN 3221 zur Löschwasserentnahme ist das DVGW-Regelwerk W 331 zu beachten.
Die Hydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

Altlasten und Kampfmittel
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 Bodenveränderung 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 Altlastfragen hinzuzuziehen.

Falls bei Bauarbeiten Hinweise auf Kampfmittel auftreten, sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen und der Kampfmittelräumdienst ist zu benachrichtigen.

Art der baulichen Nutzung - § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

WR — Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) zur Errichtung einer Wohnbebauung mit zwei Wohnhäusern mit je 2 Wohneinheiten (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl (§ 16 (2) Nr. 1 und § 19 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Baugrenze nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO
Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Fläche für Garagen oder Carports (§ 12 (6) BauNVO)

Fläche für Stellplätze (§ 12 (6) BauNVO)

Bauweise

o — Offene Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO)

I — Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse.
Ein weiteres Vollgeschoss im Keller kann aufgrund der vorhandenen Geländeneigung zugelassen werden (§ 20 BauNVO).

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 HBO
Dachform: Satteldach, Pultdach > 10°, Flachdach < 10°, begrünt
Dachneigung: 0 - 40 °
Dachloggien sind zulässig
Dachgauben/Zwerchhäuser sind zulässig bis max. 1/3 der Gebäude- bzw. Dachlänge

Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB) - ein 1,5 m breiter Grundstückstreifen wird als Öffentliche Verkehrsfläche gewidmet.

Bereich ohne Ein- und Ausfahrten (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Fläche für die Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)
Pumpstation für Abwasser

Fläche für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser
- Mulde - (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 37 (4) HWG)

Führung von unterirdischen Leitungen (§9 (1) Nr. 13 BauGB)

neuer Abwasserkanal, Druckrohr

Niederspannungsleitung

Öffentliche Wasserversorgungsleitung (DN 100 PVC)

Immissionsschutz (§9 (1) Nr. 24 BauGB)

LPB II — Im Plangebiet sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen und Ähnlichem die folgenden erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße (erf. R'w,ges) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:
Lärmpegelbereich II:
Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnliches erf. R'w,ges = 30 dB.

Für die von der Richer Straße (L 3065) abgewandte Gebäudeseite darf der ‚maßgebliche Außenlärmpegel' gemäß DIN 4109-1 ohne besonderen Nachweis um 5 dB(A) gemindert werden. Für sonstige Minderungen ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.

Fläche für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Grenze des baulichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Hinweise Fortsetzung

Bodendenkmäler (§ 18 und 21 HDSchG)
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

Der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde bedarf nach § 18 HDSchG, wer ein Kulturdenkmal oder Teile davon
1. zerstören oder beseitigen, 2. an einen anderen Ort verbringen, 3. umgestalten oder instand setzen,
4. mit Werbeanlagen versehen will. Der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde bedarf ferner, wer in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB

14.12.2007

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung im Odenwälder Boten

.....

Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

vom 28.02.2017 bis einschließlich 29.03.2017 durch Auslegung des Vorentwurfs nach vorheriger Bekanntmachung

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Anschreiben vom 06.03.2017

Offenlage des Entwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

vom ... bis einschließlich .... durch Auslegung des Entwurfes nach vorheriger Bekanntmachung

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom ....

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung

...

Datum Unterschrift

Stadt Groß-Umstadt
Bebauungsplan 'Herrnberg, 1. Erweiterung'

Büro für Landschaftsökologie
Heuer & Döring
Landschaftsarchitektur und Bauleitplanung
Kilsbacher Straße 9, 64395 Brensbach, Tel. 06161/912233, www.BfL-odw.de

Bebauungsplan - Entwurf

Maßstab 1: 500

02. August 2017