

# **Stadt Groß-Umstadt**

## **Bebauungsplan ‚Herrnberg, 1. Erweiterung‘**

### **Textliche Festsetzungen**

**August 2017**

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Anke Heuer

BfL Büro für Landschaftsökologie (GbR)  
Heuer & Döring  
Landschaftsarchitektur und Bauleitplanung  
Kilsbacher Straße 9  
64395 Brensbach  
Tel.: (0 61 61) 91 22 33  
info@BfL-odw.de  
[www.BfL-odw.de](http://www.BfL-odw.de)

# I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

## 1. Flächenfestsetzungen

Reines Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 3 BauNVO

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

### 2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Ziffer 1 und § 19 BauNVO)

Festgesetzt werden eine GRZ von 0,4

## 3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung einer Baugrenze nach § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Gebäude oder Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

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.

### 3.1 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Für Garagen und Carports sowie für Stellplätze werden nach § 12 (6) BauNVO Flächen festgesetzt.

## 4. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Festgesetzt wird eine offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO). In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet.

## 5. Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Je Gebäude ist ein Vollgeschoss zulässig. Ein weiteres Vollgeschoss im Keller kann aufgrund der vorhandenen Geländeneigung zugelassen werden.

Im Bebauungsplan wurden zwei Höhenbezugspunkte eingetragen.

## 6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 HBO

Als Dachformen sind Satteldach, Pultdach > 10° und Flachdach < 10°, begrünt zulässig. Die Dachneigung beträgt 0 – 40°.

Dachloggien sind zulässig, Dachgauben / Zwerchhäuser sind bis maximal 1/3 der Gebäude- bzw. der Dachlänge zulässig.

## 7. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die äußere Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über die Straße ‚Hinter der Ziegelhütte‘. An der Straße werden ca. 48 m<sup>2</sup> (1,5 m x 32 m) des Geltungsbereiches als Verkehrsfläche festgesetzt.

An der Nordgrenze des Bebauungsplans sind Ein- und Ausfahrten nicht zulässig.

## 8. Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Innerhalb der Fläche für Garagen und Carports wird eine Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzt. Diese Fläche dient der Errichtung einer Pumpstation für Abwasser.

## 9. Niederschlagswasserverwendung

Das nicht verunreinigte Niederschlagswasser, das auf 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 (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 37 (4) HWG).

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

„In den gekennzeichneten Bereichen des Plangebietes 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‘.

## 11. Leitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Im Bebauungsplan ist die Führung von unterirdischen Leitungen dargestellt. Es handelt sich dabei um eine Niederspannungsleitung, die öffentliche Wasserversorgung und einen neu zu verlegenden Abwasserkanal.

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

### 12.1 Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das Niederschlagswasser, das auf den Pflanzflächen und Wegen anfällt, wird vor Ort versickert

### 12.2 Fläche zum Erhalt von Gehölzen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Der innerhalb des Geltungsbereichs liegende Heckenabschnitt wird als zu erhalten festgesetzt.

### 12.3 Fläche für Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

An der Nordgrenze des Geltungsbereichs wird eine zwei Meter Breite Fläche für die Anpflanzung einer Hecke festgesetzt.

Für die einreihige Heckenpflanzung 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.

## 12.4 Maßnahmen nach dem Artenschutzrecht (§ 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 (Lärmentwicklung und Kunstlichteinsatz), um Störungen und Kollisionen mit jagenden Fledermäusen und Eulen zu vermeiden.
- In der Vegetationsperiode vor Baubeginn wird die Grasschicht im Geltungsbereich nicht gemäht, so dass er für Zauneidechsen unattraktiv ist.
- Vor Beginn der Baumaßnahme an der Grenze zu dem Feldgehölz im Osten und zu dem Weg im Norden ein glatter Amphibienzaun zu errichten, 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.

## II. Hinweise und Empfehlungen

### 13. 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.

### 14. 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.

## 15. 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.