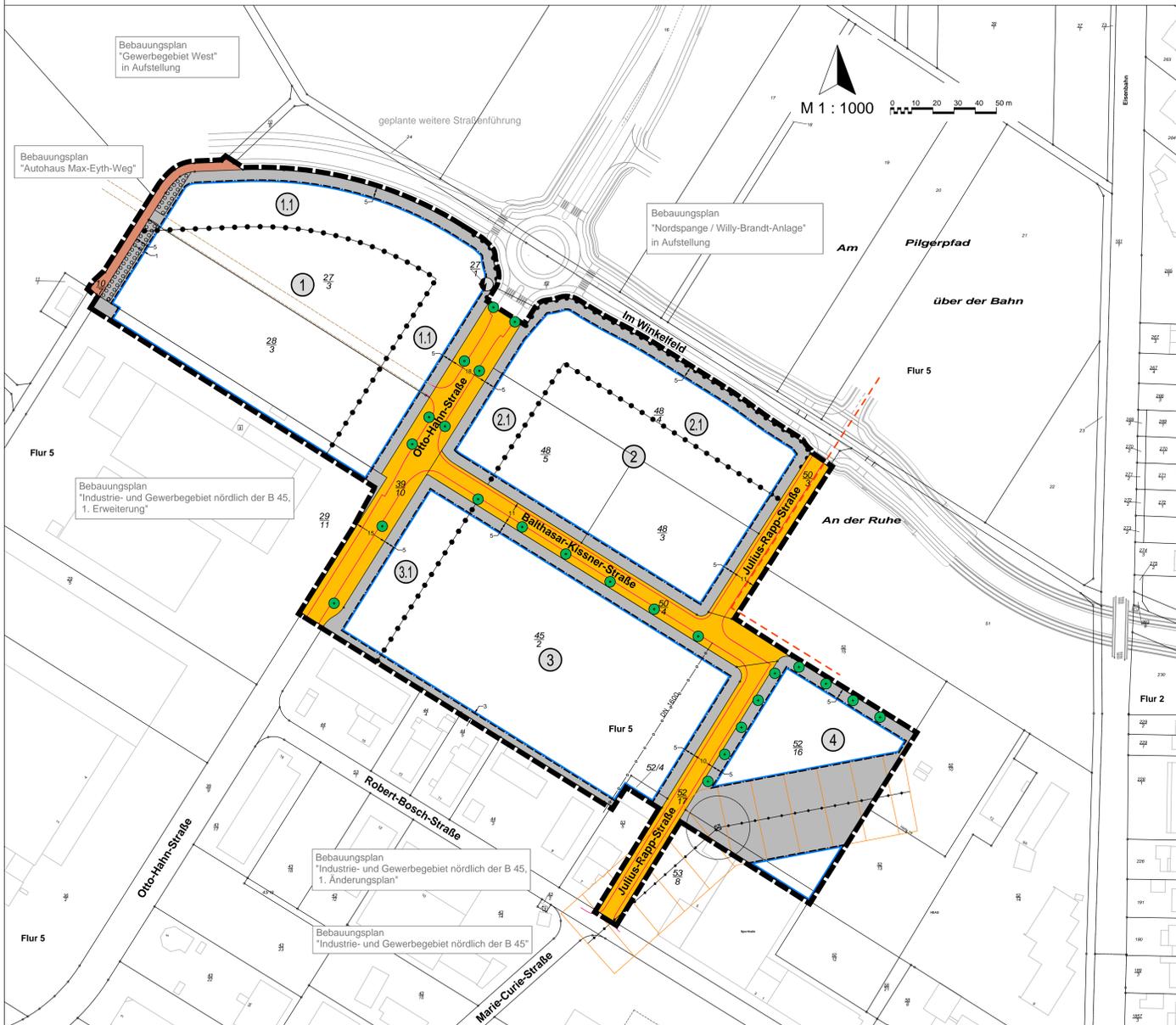


Stadt Groß-Umstadt Bebauungsplan "Gewerbebeerweiterung Otto-Hahn-Straße, 1. Änderung"



Der Bebauungsplan "Gewerbebeerweiterung Otto-Hahn-Straße, 1. Änderung" trifft die nachfolgenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen. Alle übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Gewerbebeerweiterung Otto-Hahn-Straße" gelten weiter.

A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1. Gebiete 1 bis 4

Stellplätze und Garagen / Zufahrten:

Stellplätze (inkl. ihre Zufahrten) sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn höchstens 50 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche hierfür in Anspruch genommen und die übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen begrünt werden.

Garagen sind - mit Ausnahme von Gebiet 4 - innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

Pro Baugrundstück ist eine Zufahrt von maximal 10 m Breite sowie eine weitere Zufahrt von maximal 5 m Breite zulässig.

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

1. Gebiete 1 bis 4

1.1 Grundstücksfreiflächen

Die nach Abzug der überbauten sowie befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen sind vollständig als Gartenanlage zu begrünen und im Bestand zu erhalten. Mindestens 50 % dieser Freiflächen sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, wobei der Baumanteil dieser zu beplantenden Freiflächen dabei 10 % nicht unterschreiten darf. Hierauf dürfen die aufgrund der übrigen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes vorzunehmenden Baum- und Strauchpflanzungen angerechnet werden. Die Verwendung von Koniferen als Gruppen- oder Heckenpflanzung ist unzulässig.

C Landesrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG

Niederschlagswasserverwendung

Das anfallende nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser sämtlicher Dachflächen und sonstiger befestigter Flächen des Baugrundstückes ist auf dem Grundstück zu sammeln und gedrosselt in den Regenwasserkanal abzugeben. Hierzu ist auf dem Baugrundstück 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.

D Hinweise

1. Meldepflicht bei Fund von Bodendenkmälern

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

2. Mitteilungspflicht 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 Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen. Der Bodenschutzbehörde ist zudem mitzuteilen, wenn Materialien von über 600 m³ auf oder in den Boden eingebracht werden.

3. Schutzstreifen unterhalb der oberirdischen Freileitung

Im Schutzstreifenbereich der Hochspannungsfreileitung ist die Errichtung baulicher Anlagen nur mit Zustimmung der RWE Deutschland AG, vertreten durch die Westnetz GmbH, Florianstraße 15-21, 44139 Dortmund, zulässig. Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der RWE Deutschland AG Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer / Bauherrn zuzusenden. Im Schutzstreifen dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 3,0 m erreichen. Durch höhenwachsende Gehölze, die in den Randbereich bzw. außerhalb des Leitungsschutzstreifens angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumbruch die Hochspannungsfreileitung beschädigt wird. Daher dürfen in diesen Bereichen nur Gehölze zur Anpflanzung kommen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind. Andernfalls wird eine Schutzstreifenverbreiterung erforderlich. Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer / den Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Hochspannungsfreileitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt. Um die Maste herum muss eine Fläche mit einem Radius von 15,0 m von jeglicher Bepflanzung freigehalten werden. Dieser Bereich kann teilweise als Parkplatz oder Stellplatzfläche genutzt werden. Bei solch einer Nutzung kann in Absprache mit dem zuständigen Leitungsbezirk ein kostenpflichtiger Anfahrtschutz für die Masten erforderlich werden.

4. Berücksichtigung vorhandener Telekommunikationsanlagen

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutsche Telekom AG. Bei Aufgrabungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die vorhandenen Anlagen bei der Tl NL Mitte, PTI 21, Escholbrücker Straße 12, in 64883 Darmstadt über die Lage informieren und die Kabelschutzanweisungen beachten. Hinsichtlich geplanter Baupflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Vier- und Erdsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 (insbesondere Abschnitt 3), zu beachten.

5. Pflanzmaßnahmen im Bereich der Leitungstrassen

Bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich der Leitungstrassen ist darauf zu achten, dass tiefwurzelnde Bäume nach DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,50 m zu den Versorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkung zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich der Betriebsmittel sind vorher mit der e-netz Südhessen GmbH & Co. KG abzustimmen.

6. Rodungsmaßnahmen

Es wird darauf hingewiesen, dass die Rodung von Bäumen und Gehölzen aus Gründen des Artenschutzes nur in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar zulässig ist.

7. Anlage von Fledermauskästen

An jedem neu gebauten Gebäude sollten ein bis zwei Fledermauskästen angebracht werden.

8. Grundwasserstand / Baugrunduntersuchung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen vermögensgefährdeten Bereich. Es ist mit Grundwasserflurabständen zwischen 2 m und 5 m zu rechnen. Grundsätzlich sind insofern erhöhte baulichen Aufwendungen und Maßnahmen zu erwarten. Für jedes Bauvorhaben wird daher die Erstellung einer Baugrunduntersuchung empfohlen.

9. Löschwasserversorgung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Löschwassermenge von 3.200 Litern pro Minute bei mindestens 2 Bar Fließdruck erforderlich. Zur Sicherung der Löschwasserversorgung ist ggf. ein ausreichender Wasservorrat mittels Löschwasserzisterne oder -zisterne auf dem Baugrundstück bereitzustellen. Die Anlage eines Löschwasserzisterne ist wasserrechtlich genehmigungspflichtig.

Verfahrensvermerke

Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 21.06.2017 bis 26.07.2017

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 der Stadt Groß-Umstadt am beschlossenen Bebauungsplan "Gewerbebeerweiterung Otto-Hahn-Straße, 1. Änderung", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.

Datum

Unterschrift

Katasterstand

Stand der Planunterlagen: 08 / 2017

Bekanntmachung

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

Datum

Unterschrift

Rechtsgrundlagen

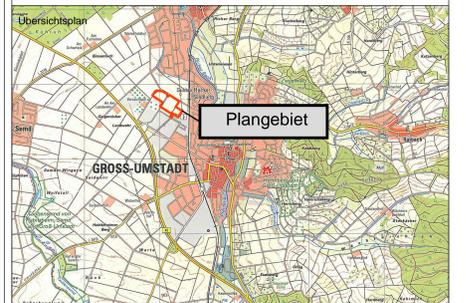
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132

§ 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 Neubekanntmachung vom 15.01.2011, GVBl. I S. 46

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



Stadt Groß-Umstadt
Stadtteil Umstadt
Bebauungsplan
"Gewerbebeerweiterung Otto-Hahn-Straße, 1. Änderung"
- Entwurf -

Maßstab : 1:1000
Auftrags-Nr. : PB60097-P
Stand: August 2017

planungsbüro für städtebau
görringer_hoffmann_bauer
im rauhen see 1
64846 groß-zimmern
Hoffmann
telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
email info@planung-ghb.de
www.planungsbuero-fuer-staedtebau.de

Zeichenerklärung

Festsetzungen

	Öffentliche Verkehrsfläche
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche
	Überbaubare Grundstücksfläche
	Baugrenze
	Nummer des Gebietes
	Fläche für die Landwirtschaft - Weg

Festsetzungen

	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Anzupflanzender Einzelbaum im Straßenraum
	Umgrenzung der Fläche für Anpflanzungen
	Führung einer oberirdischen Freileitung mit Schutzstreifen
	Führung einer unterirdischen Versorgungsleitung (DN 1600)
	Abgrenzung von Teilgebieten
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Hinweise

	Geplante Trafostation
	Maststandort der oberirdischen Freileitung mit 15 m Radius
	Provisorische Erschließung
	Ausbauplanung Erschließungsstraße
	Vorgesehene weitere Straßenplanung
	Anzupflanzender Einzelbaum in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche
	Geplante Trasse einer unterirdischen Stromleitung