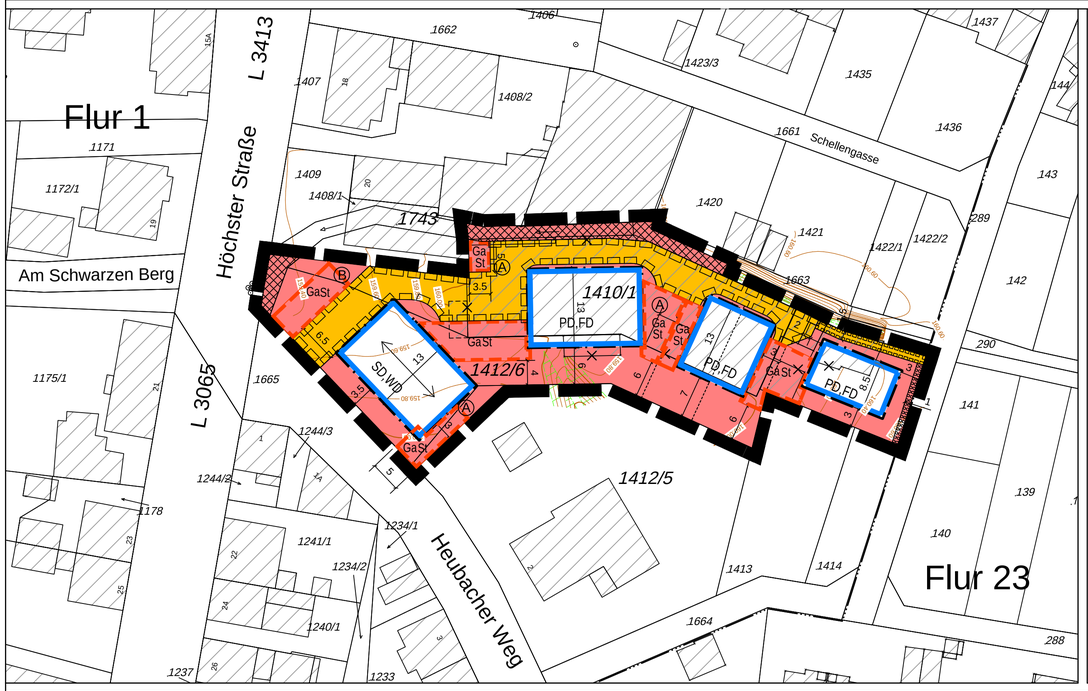
Stadt Groß-Umstadt Stadtteil Umstadt Bebauungsplan "Heubacher Weg"



Zeichenerklärung

Festsetzungen

- Private Verkehrsfläche
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche mit besonderem Nutzungszweck
- Baugrenze
- GaSt — Fläche für Garagen/Carports und Stellplätze
- Fläche mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Groß-Umstadt
- Fläche mit Gehrecht zugunsten der Stadt Groß-Umstadt
- Fläche für Anpflanzungen
- Hauptfirstrichtung
- SD, WD / PD, FD — Zulässige Dachform: SD, WD - Sattel- und Walmdach; PD, FD - Pult- und Flachdach
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Hinweise

- Gebäudebestand lt. Kataster
- Gebäudebestand lt. Kataster Abriss vorgesehen
- Ⓑ siehe textliche Festsetzung Nr. A 6.
- 160,00 — Höhenlinie in Meter über NN
- bestehende Böschung

A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1. **Art der baulichen Nutzung**
   Allgemeines Wohngebiet

   Die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nicht zulässig.

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

2. **Maß der baulichen Nutzung**

Grundflächenzahl (GRZ):	0,5
Geschossflächenzahl (GFZ):	0,8
Zahl der Vollgeschosse:	II als Höchstmaß

   Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulicher Anlagen wie Garagen,Carports und Stellplätze und Wege bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

3. **Überbaubare Grundstücksfläche**

   Die Baugrenzen dürfen um bis zu 0,5 m überschritten werden.
   Die Errichtung von Terrassen und Balkonen ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb einer 2.5 m tiefen Zone, gemessen von der festgesetzten Baugrenze, zulässig.

4. **Nicht überbaubare Grundstücksfläche mit besonderem Nutzungszweck**

   Die Gewässerparzelle ist vollständig überbaut. Zulässig ist auf dem überbauten Gewässer die Anlage von Müll- und Fahrradstellplätzen sowie eine Begrünung mit Kübelpflanzen.

5. **Bauweise**

   Offene Bauweise

6. **Fläche für Garagen / Carports und Stellplätze**

   Garagen,Carports und Stellplätzen sind zwingend innerhalb der für sie festgesetzten Flächen zu errichten.
   Innerhalb der festgesetzten und mit Ziffer A gekennzeichneten "Fläche für Garagen, Carports und Stellplätze" sind Garagen, Carports und Stellplätze zwingend unmittelbar an den jeweilig angrenzenden Grundstücksgrenzen zu errichten, sofern deren Gesamtlänge entlang der Grundstücksgrenzen 32 m nicht überschreitet.
   Innerhalb der festgesetzten und mit Ziffer B gekennzeichneten "Fläche für Garagen, Carports und Stellplätze" sind Garagen, Carports und Stellplätze zwingend unmittelbar an der nordöstlichen und nordwestlichen Begrenzung der festgesetzten Fläche für Garagen, Carports und Stellplätzen zu errichten.

7. **Fläche für Anpflanzungen**
   Innerhalb der festgesetzten Fläche ist eine geschnittene Laubgehölzhecke anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Die Höhe der geschnittenen Hecke darf 1,50 m nicht unterschreiten.

A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

8. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Artenschutz**

   Die Rodung oder der Rückschnitt von Gehölzen darf ausschließlich außerhalb der Ausschlussfristen des BNatSchG im Zeitraum von 01. Oktober bis 28. Februar erfolgen.

   Die Rückbauarbeiten der Gebäude sind zum Schutz der Avifauna sowie der Fledermäuse außerhalb der Brutzeiten von europäischen Vogelarten im Zeitraum von 1. November bis 28. Februar durchzuführen.

   Innerhalb des Plangebietes sind insgesamt 5 Vogelnisthöhlen für Höhlen- bzw. Halbhöhlenbrüter fachgerecht an den neu errichteten Gebäuden und/oder Gehölzen anzubringen. Die Nisthilfen sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.

   Nach Rückbau des bestehenden Gebäudes ist Ersatzlebensraum für Fledermäuse durch die Installation von mindestens 5 Quartierskästen für Fledermäuse innerhalb des Plangebietes an den Außenfassaden der neu errichteten Gebäuden einzubauen bzw. anzubringen.

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

1. **Grundstücksfreiflächen**

   Die nach Abzug der überbauten sowie befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen sind grünordnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

   Je Hausgarten ist spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit des jeweiligen Wohngebäudes auf den nicht überbaubaren Flächen 1 bis 2 klein- bis mittelkronige heimische Bäume zu pflanzen und zu erhalten (siehe Vorschlagsliste).
   Falls die Bäume des derzeitigen Gartengrundstücks erhalten werden können, kann auf diesen Grundstücken von einer zusätzlichen Baumpflanzung abgesehen werden.

2. **Einfriedungen**

   Einfriedungen sind sowohl als Laubgehölzhecken als auch in Form von optisch durchlässigen Zäunen zulässig. Bei Heckenpflanzungen zur Grundstückseinfassung sind heimische Sträucher zu verwenden. Mindestqualität Sträucher ab 60 cm Höhe. (siehe Vorschlagsliste)
   Ausnahmsweise sind Einfriedungen als Sichtschutzwände zwischen Terrassen zulässig, wenn diese eine Höhe von 2 m und eine Gesamtlänge von 3 m nicht überschreiten.

C Hinweise

1. **Mitteilungspflicht von Bodenbelastungen / 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, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV / Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen.
   Die Bauarbeiten sind einzustellen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

   Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

   Es wird darauf hingewiesen, dass Bodenmaterial, das in oder auf eine durchwurzelbare Bodenschicht ein- oder aufgebracht oder zum Herstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht genutzt werden soll, die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), insbesondere des § 12 BBodSchV, einhalten muss.
   Sofern für die Baumaßnahme Recyclingmaterial aus fremden Bauvorhaben genutzt werden soll, ist der Einbau vorab mit der zuständigen Bodenschutzbehörde abzustimmen.

2. **Bodendenkmäler**

   Bei Erdarbeiten zutage tretende Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, wie z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste sind dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege Hessen, unverzüglich zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

3. **Errichtung von Kellergeschossen**

   Grundwasser wurde im Rahmen von Sondierungsarbeiten zum Baugrund zwischen 0,9 m und 1,40 m unter Gelände angetroffen. Dies entspricht im Mittel einer Höhe von NHN +158,5 m.
   Für Unterkellerungen ist daher in jedem Fall eine wasserdichte Ausführung notwendig. Empfohlen werden deshalb "Weiße Wannen" aus WU-Beton.

4. **Vorschlagsliste**

   Heimische Laubbäume (klein- und mittelkronig):

   Feld-Ahorn (Acer campestre), auch für Heckenpflanzung geeignet
   Hainbuche (Carpinus betulus), auch für Heckenpflanzung geeignet
   Vogelkirsche (Prunus avium)
   Eberesche (Sorbus aucuparia)
   Obstbäume wie z.B. Haus-Apfel (Malus domestica), Kultur-Birne (Pyrus communis)

   Heimische Sträucher:

   Haselnuss (Coryllus avellana)
   Kornelkirsche (Cornus mas)
   Weißdorn (Crataegus spec.)
   Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
   Hundsrose (Rosa canina)
   Liguster (Ligustrum vulgare)
   Europäisches Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)

Verfahrensvermerke

Aufstellung
Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 02.02.2017

Offenlegung
Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom ..... bis .....

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 "Heubacher Weg", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird bestätigt.
Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Datum _____ Unterschrift _____

Katasterstand

Stand der Planunterlagen: 02 / 2017

Bekanntmachung

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

Datum _____ Unterschrift _____

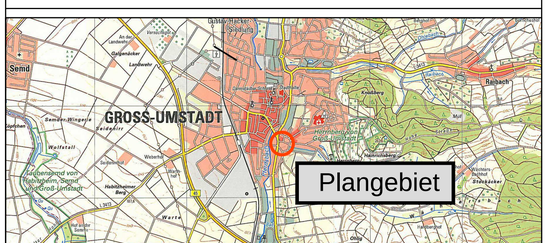
Rechtsgrundlagen

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



Stadt Groß-Umstadt
Stadtteil Umstadt
Bebauungsplan "Heubacher Weg"

- Entwurf -

Maßstab : 1:500 Auftrags-Nr. : PB60127-P	Stand:	April 2017

planungsbüro für städtebau
göringer_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.planungsbüro-für-städtebau.de