

**Stadt Groß-Umstadt**

**Stadtteil Umstadt**

**Bebauungsplan**

**„Heubacher Weg“**

---

**B e g r ü n d u n g**

**Entwurf**

**planungsbüro für städtebau**  
göringer\_hoffmann\_bauer

im rauhen see 1  
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33  
telefax (060 71) 493 59  
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PB60097-P  
Bearbeitet: April 2017

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Ziel und Zweck der Planung .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Lage und Größe des Plangebietes .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Übergeordnete Planungen .....</b>	<b>4</b>
3.1	Regionalplan Südhessen 2010.....	4
3.2	Flächennutzungsplan .....	4
<b>4</b>	<b>Innenentwicklung / Verfahren nach § 13a BauGB.....</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Bestandsbeschreibung und –bewertung .....</b>	<b>6</b>
5.1	Naturraum, Geologie, Böden und Landnutzung.....	6
5.2	Flächenfunktionen und Schutzgebiete.....	7
5.3	Bestandaufnahme Nutzung und Biotoptypen, Fauna und naturschutzfachliche Bewertung .....	7
<b>6</b>	<b>Planung .....</b>	<b>13</b>
<b>7</b>	<b>Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>16</b>
<b>8</b>	<b>Erschließung.....</b>	<b>16</b>
<b>11</b>	<b>Städtebauliche Daten.....</b>	<b>16</b>

## **Abbildungsverzeichnis**

Abb. 1: Lage des Plangebietes .....	3
Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	3
Abb. 3: Auszug Regionalplan Südhessen 2010 .....	4
Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Lage des Plangebietes.....	5

## **Anlagen**

- Stadt Groß-Umstadt Bebauungsplan „Heubacher Weg“ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 07.03.2017, Planungsbüro Dr. Huck, Gelnhausen
- Bestandskarte

## 1 Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan soll innerhalb der bebauten Ortslage von Umstadt die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, um eine Wohnbebauung auf dem Gelände eines ehemaligen Getränkemarktes zu ermöglichen, wodurch der Zielsetzung, der Wohnbauflächennachfrage im Rahmen der Innenentwicklung Rechnung zu tragen und - soweit möglich – auf die Inanspruchnahme weiterer Flächen im Außenbereich verzichten zu können.

## 2 Lage und Größe des Plangebietes

Die Lage der Bebauungsplanänderung ist aus nachfolgender Übersicht erkennbar:

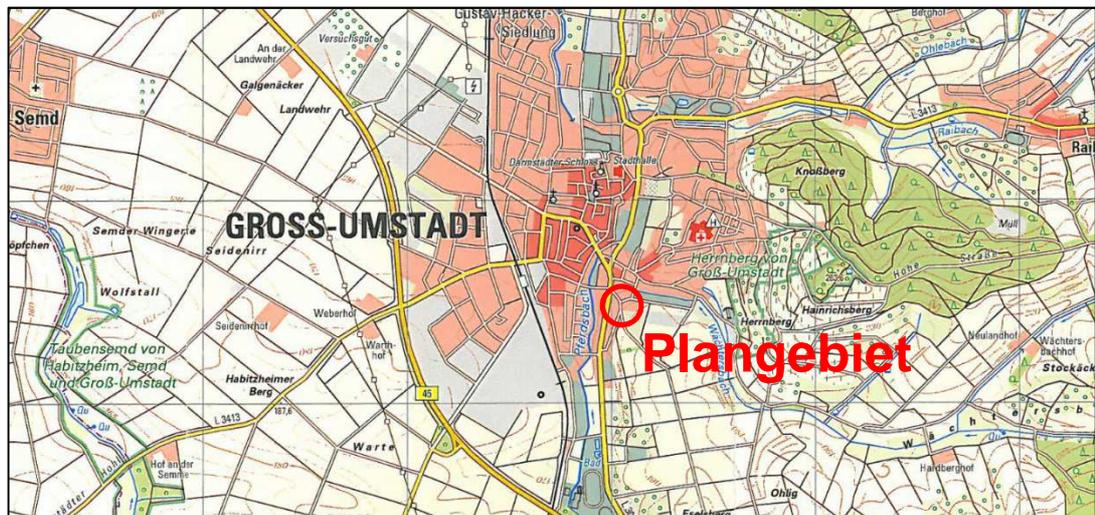


Abb. 1: Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Flächen in einer Größenordnung von ca. 0,24 ha.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches kann der nachfolgenden Karte entnommen werden.

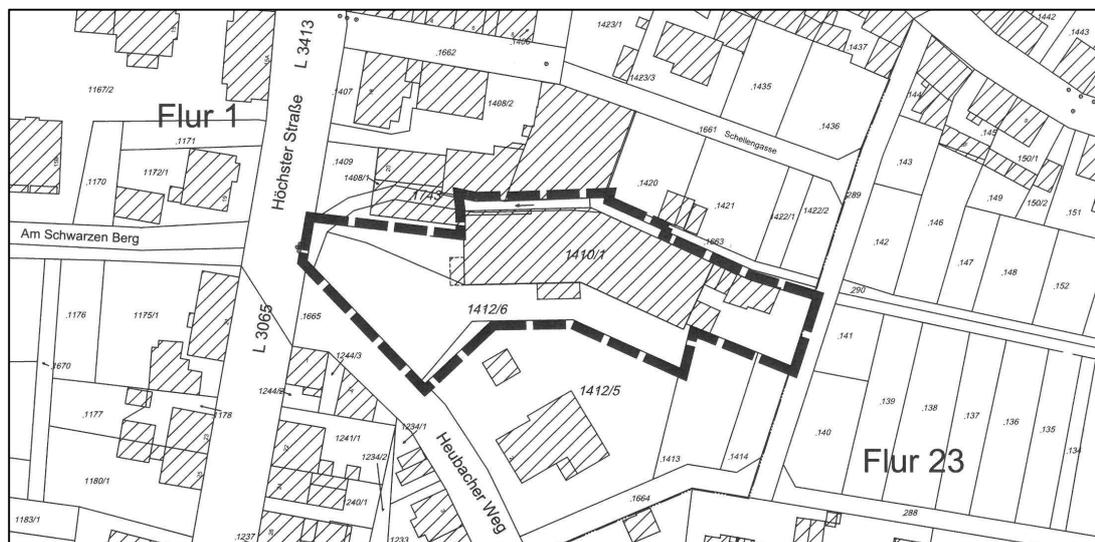


Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

### 3 Übergeordnete Planungen

#### 3.1 Regionalplan Südhessen 2010

Der gültige Regionalplan Südhessen 2010 trifft für das Plangebiet die Aussage „Vorranggebiet Siedlung - Bestand“.

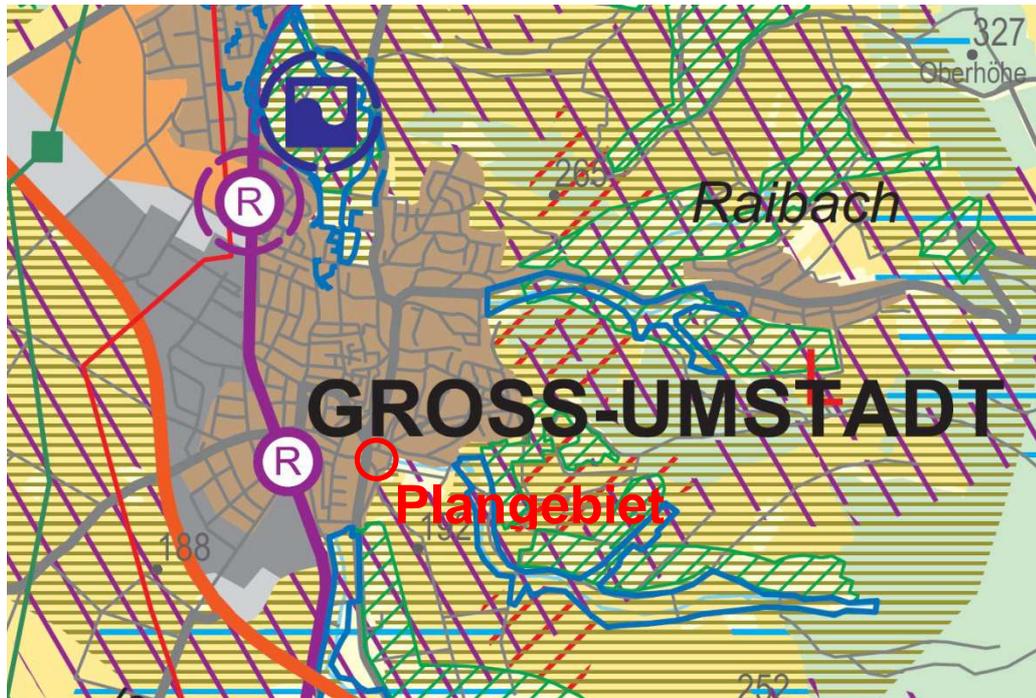


Abb. 3: Auszug Regionalplan Südhessen 2010

#### 3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan 2011 der Stadt Groß-Umstadt, der auch den Landschaftsplan von 2002 integriert, wird die Fläche des Plangebietes in ihrem westlichen Teil als „Gemischte Baufläche“ und in ihrem östlichen Teil als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Darüber hinaus ist in diesem Bereich ein Symbol für ein im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommenes Bodendenkmal – Hohlweg eingetragen.

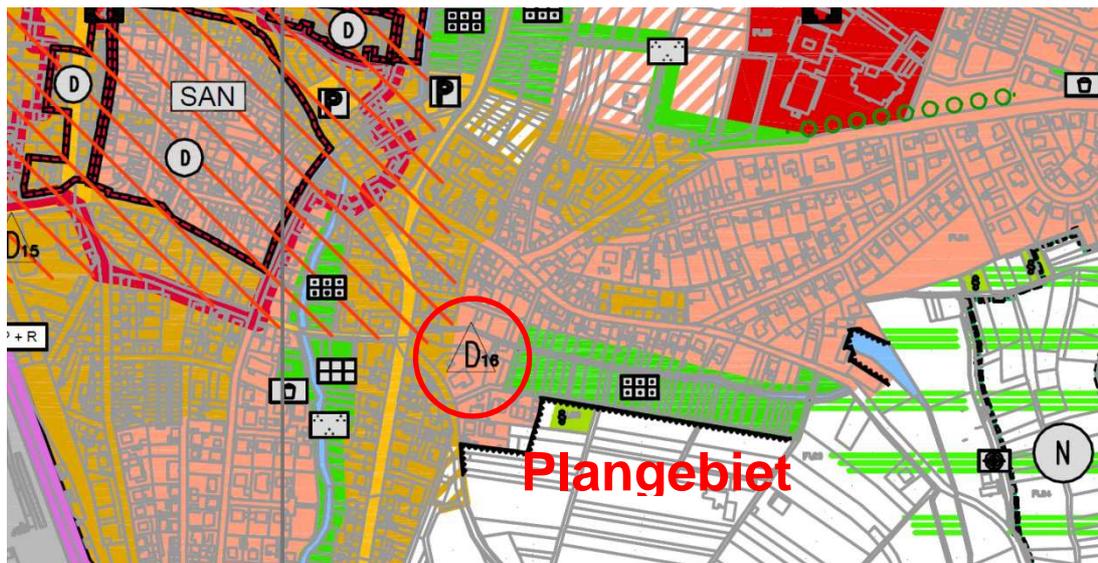


Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Lage des Plangebietes

Der Bebauungsplan ist daher im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan „entwickelt“ anzusehen.

#### 4 Innentwicklung / Verfahren nach § 13a BauGB

Seit dem 01.01.2007 ist das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben in Kraft. Danach können Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innentwicklung dienen, in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Nach dem Mustererlass der Fachkommission Städtebau gehören dazu insbesondere Bebauungspläne, die die zu den im Zusammenhang bebauten Ortsteile i. S. d. § 34 BauGB gehörenden Flächen oder die sonstige Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches überplanen, aber auch Gebiete, für die es einen rechtskräftigen Bebauungsplan gibt, der geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.

Durch diesen Bebauungsplan werden Flächen mit einer Größe von ca. 0,24 ha überplant.

Damit ist klar, dass der „Grenzwert“ von 20.000 m<sup>2</sup> des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB unterschritten wird.

Auch wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit für ein Vorhaben begründet für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000- Gebiete) vor.

Somit kann für den Bebauungsplan „Heubacher Weg“ das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewandt werden. Dies bedeutet, dass von der Erarbeitung eines Umweltberichtes bzw. einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung abgesehen wird.

## 5 Bestandsbeschreibung und –bewertung

### 5.1 Naturraum, Geologie, Böden und Landnutzung

Der Planungsbereich befindet sich am südöstlichen Rand des Stadtkerns von Groß-Umstadt. Östlich angrenzend befinden sich Kleingärten, denen sich landwirtschaftliche Nutzflächen anschließen. Diese werden durch Feldgehölze und Heckenstrukturen begrenzt und gehen in Richtung Osten schließlich in Weinbergflächen über.

Aktuell wird der größte Flächenanteil des Plangebietes durch eine gewerbliche Nutzung in Form eines Getränkehandels mit Lagerflächen und Parkplätzen geprägt. Südlich der Gebäude schließt sich ein Hausgarten mit mehreren z.T. älteren Einzelbäumen an.

Naturräumlich befindet sich das Planungsgebiet im Reinheimer Hügelland im unmittelbaren Grenzbereich zur Untermainebene, die sich nordwestlich von Groß-Umstadt anschließt. Innerhalb des Reinheimer Hügellandes liegt der Planungsbereich ebenfalls an der Grenze zwischen dem Otzberger Randhügelland, das ein aus kristallinem Gestein aufgebauter Steilrand des Sandsteinodenwaldes darstellt und vor allem obst- und ackerbaulich genutzt wird, sowie dem Östlichen Reinheimer Buckel, der das flachwellige Hügelland zwischen Reinheim und Groß-Umstadt/Otzberg umfasst (Klausing 1988).

Der Wächtersbach verläuft von Osten kommend oberhalb der nördlichen Grenze des Planungsgebietes, bevor die Verrohrung des Baches beginnt. In dessen Auen finden sich außerhalb des Stadtgebietes Böden aus carbonatfreien Auensedimenten. Es handelt sich dabei um Auengleye, die durch oberflächennahes Grundwasser und eine gute Nährstoffverfügbarkeit gekennzeichnet sind (Hlug 2017). Im Siedlungsbereich selbst sind die Böden allerdings stark anthropogen überprägt und liegen hier nicht mehr in ihrer ursprünglichen, natürlichen Bodenabfolge vor. Die sich südlich des Planungsgebietes anschließenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sind durch mächtige Lössböden in Form von Pararendzinen mit Parabraunerden (erodiert aus Löss) geprägt (Hlug 2002).

Für den Bereich des Plangebietes erfolgte eine Baugrunduntersuchung durch das Ingenieurbüro für Geotechnik Friedberg GmbH. Das vorliegende Kurzgutachten vom 15.03.2017 führt dabei bzgl. des vorliegenden Baugrundes aus, dass „...unter einer dünnen Oberbodendeckschicht bzw. der Oberflächenbefestigung und deren Unterbau eine feinsandige Schluffschicht in überwiegend steifer und steif bis weicher Konsistenz an steht. Danach folgt eine schluffige und feinsandige Tonschicht in meist weicher, teilweise auch breiiger Konsistenz, die dann bis über die Sondierendteufe von 5,00 m hinaus angetroffen wurde. Im Sinne der DIN 1054 waren keine tiefer reichenden Aufschlüsse erforderlich.“

„Grundwasser wurde zum Zeitpunkt der Sondierarbeiten zwischen 0,90 m und 1,40 m unter Gelände angetroffen. Dies entspricht im Mittel einer Höhe von NHN + 158,50 m.“

„Das aus der Sonde entnommene Bodenmaterial zeigte organoleptisch keine auffälligen Merkmale gegenüber normalem Boden. Die Einstufung gemas LAGA wurde in einem gesonderten Gutachten ermittelt.“

Die Kellergeschosse sind dabei laut Gutachter als „Weiße Wannen“ auszubilden.

## 5.2 Flächenfunktionen und Schutzgebiete

Das Plangebiet am Ortsrand von Groß-Umstadt liegt innerhalb des Naturparkes Bergstraße-Odenwald (BfN 2017), befindet sich aber in keinem der folgenden Schutzgebietstypen:

Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Natura-2000-Gebiet (FFH- und Vogelschutzgebiete), Wasserschutzgebiet (Hmulv 2017a, b).

In östlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 1 km befindet sich das Naturschutzgebiet „Herrnberg von Groß-Umstadt“, das aufgrund seiner Streuobstbestände sowie der Esskastanien- und Wacholderbestände in Weinberglage unter Schutz gestellt wurde.

Nach dem Landschaftsplan „Groß-Umstadt“ (Büro für Landschaftsökologie 2001) stellt die Aue des Wächtersbaches eine Luftleit- bzw. Luftsammelbahn dar, welche damit eine wichtige Funktion für die Kalt- und Frischluftversorgung von Osten nach Westen in das Innenstadtdgebiet von Groß-Umstadt besitzt. Die sich südlich und östlich des Planungsgebietes anschließenden Grünflächen (Kleingärten, Ackerflächen, Gehölze, Weinberglagen) stellen zudem ein bedeutendes „hoch aktives Kaltluftentstehungsgebiet“ dar.

Die sich dem Planungsgebiet südöstlich anschließenden Grünflächen (Kleingärten, Ackerflächen, Gehölze/Gebüsche) besitzen laut Landschaftsplan eine „erhöhte Eignung für die Erholung“, zudem verlaufen ein Radwanderweg sowie die Apfel- und Obstwiesenroute im unmittelbaren Anschluss an das Gebiet.

Das Landschaftsbild ist durch die durchgrünte Ortsrandlage geprägt, die sich im Grenzbereich zwischen zusammenhängender städtischer Bebauung und der sich anschließenden offenen Kulturlandschaft befindet

## 5.3 Bestandaufnahme Nutzung und Biotoptypen, Fauna und naturschutzfachliche Bewertung

### 5.3.1 Nutzungs- und Biotoptypen

Der Planungsbereich ist in sehr starkem Maße durch die gewerbliche Nutzung des Getränkemarktes geprägt, dessen Gebäude-, Lager- und Parkplatzflächen den größten Anteil umfassen (Foto 1).

In der Mitte des westlich an die Gebäude angrenzenden Kundenparkplatzes (Biotoptyp 10.520) liegt eine kleine, eingefasste Grünfläche, die mit einem Spitz-Ahorn (Biotoptyp 04.110) bestockt ist. Zwischen Parkplatz und Gehweg ist zudem eine kleine, gärtnerisch gepflegte Grünanlage (Biotoptyp 11.221) angelegt.

Auf der Rückseite des Gebäudes (Foto 2) befinden sich Lager- und Zufahrtsflächen des Getränkemarktes.

Außerhalb des Geltungsbereiches durchfließt der Wächtersbach von Osten kommend eine Verrohrung zur Unterquerung des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Wirtschaftsweges und verläuft im nördlichen Anschluss an die Lagerflächen bzw. das Gebäude des Getränkemarktes offen bis zur Höhe eines kleinen Garagegebäudes des angrenzenden Parkplatzes, bevor er in die Kanalisation geleitet und verrohrt wird (Foto 3).

Der offene Bachabschnitt ist an dieser Stelle durch die Begradigung sowie die Befestigung auf der nördlichen Uferseite naturfern ausgeprägt.

In Richtung Osten wird der Wächtersbach von wohnungsfernen Kleingärten begleitet (Foto 4).



**Foto 1: Getränkemarkt mit angrenzendem Parkplatz und Gartenhecke des sich südlich anschließenden Hausgartens (Blickrichtung Osten; 13.02.17).**



**Foto 2: Lagerflächen auf der Rückseite des Getränkemarktes (Blickrichtung Nordwest; 13.02.17).**



**Foto 3: Verlauf des Wächtersbaches im unmittelbaren Anschluss an das Gebäude des Getränkemarktes (Blickrichtung Nordwest; 13.02.17).**



**Foto 4: Kleingärten im Anschluss an den Planungsbereich (Blickrichtung Osten; 13.02.17).**

Der Planungsbereich umfasst zudem einen etwa 8 m breiten Streifen eines südlich an das Gebäude des Getränkemarktes angrenzenden Hausgartens (Biotoptyp 11.222, Foto 5). Von den insgesamt vier erfassten Einzelbäumen befinden sich drei innerhalb und einer knapp außerhalb des vorgesehenen Geltungsbereiches (Fotos 6-9). Es handelt sich dabei mit Ausnahme der nicht-heimischen Serbischen Fichte (*Picea omorika*, Biotoptyp 04.120) um eingebürgerte bzw. heimische Arten (Biotoptyp 04.110) wie Ross-Kastanie (*Aesculus hippocastanum*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*) und Hainbuche (*Carpinus betulus*). Die Eiche liegt dabei knapp außerhalb des Geltungsbereiches.



**Foto 5: Hausgarten mit Einzelbäumen (Blickrichtung Nordwest, 13.02.17)**



Foto 6



Foto 7



Foto 8

Foto 9

**Foto 6-9 Einzelbäume des Hausgartens  
(Ross-Kastanie, Stiel-Eiche, Serbische Fichte, Hainbuche).**

### 5.3.2 Fauna

Die Zusammenfassung der faunistischen Befunde basiert auf der Grundlage des Artenschutzfachbeitrages des Planungsbüros Dr. Huck (2017), welcher der Begründung als Anlage beigefügt ist.

Aus jahreszeitlichen Gründen wurden die Artengruppen der Vögel, Fledermäuse und Reptilien sowie weiterer Tierarten nicht erfasst, stattdessen wurde eine Potenzialabschätzung aufgrund der vorhandenen Lebensraumstrukturen vorgenommen. Die Bäume innerhalb des Geltungsbereiches wurden hinsichtlich des Vorhandenseins von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Vögeln sowie ihrer Eignung für Fledermausquartiere überprüft. Eine Begehung des Planungsgebietes erfolgte am 22. Februar sowie am 01. März 2017.

#### Avifauna

Anhand der Lebensraumstrukturen im Planungsgebiet ist mit dem Vorkommen von baum- und gebüschbrütenden sowie von gebäude-oder höhlenbrütenden Arten zu rechnen. Zu den Gebüsch- und Baumbrütern zählen sehr häufig vorkommende Vogelarten wie Buchfink, Amsel oder Rotkehlchen. Zu den Höhlenbrütern zählen z.B. Blau- und Kohlmeise, die alle auch künstliche Nisthilfen inmitten der Ortschaft annehmen. An den Gebäuden des Getränkemarktes können Haussperling und Hausrotschwanz brüten, die in den angrenzenden Haus- und Kleingärten ihre Nahrung finden. Die genannten Arten sind durch den Rückbau des Getränkemarktes sowie den möglichen Verlust des Gehölzbestandes potenziell betroffen.

Im Hinblick auf den speziellen Artenschutz ist die Einstufung des Erhaltungszustandes der Populationen in Hessen von Bedeutung. Nach der aktuellen Einstufung des Erhaltungszustandes der Vogelpopulationen in Hessen durch die Staatliche Vogelschutzwarte (Svsw 2014) ist lediglich die Population des Haussperlings in keinem günstigen Zustand.

#### Fledermäuse

In den Bäumen des Hausgartens wurden soweit einsehbar keine Baumhöhlen als potenzielle Fledermausquartiere festgestellt. Da die Gebäude des Getränkemarktes keine Dachböden oder Keller besitzen, die sich als Winterquartiere eignen, ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Nischen und Spalten des Gebäudes als Tagesquartiere im Sommer von Fledermäusen besiedelt werden. Es handelt sich dabei um „siedlungsbewohnende Fledermäuse“ (Chiroptera) wie z.B. die Breitflügel-Fledermaus, das Große Mausohr oder die Zwergfledermaus, die Spaltenquartiere an Gebäuden nutzen.

#### Reptilien

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine potenziellen Habitate wie z.B. trockene, sonnenexponierte Flächen in Kombination mit ausreichenden Deckungsstrukturen vorhanden.

#### Amphibien

Da geeignete Laichgewässer im Geltungsbereich fehlen, sind Reproduktionsstätten nicht betroffen.

#### Weitere Arten

Weitere streng geschützte und damit planungsrelevante Arten wurden nicht festgestellt bzw. sind aufgrund der Habitatausstattung nicht zu erwarten.

### **5.3.3 Naturschutzfachliche Bewertung**

Der Planungsbereich ist geprägt durch seine gewerbliche Nutzung als Getränkemarkt und wird zum größten Teil durch bebaute und versiegelte Flächen in Form von Gebäuden, Lager- und Parkplatzflächen eingenommen. Gärtnerisch gepflegte Grünflächen mit Sträuchern und z.T. jüngeren Einzelbäumen sind nur kleinräumig vorhanden. Die Gebäude bieten sowohl gebäudebrütenden Vogelarten als auch siedlungsbewohnenden Fledermausarten als sommerliche Tagesquartiere mögliche Lebensraumstrukturen.

Lediglich ein schmaler Streifen eines Hausgartens, der in einer Breite von 8 m zum Geltungsbereich zählt, stellt einen grünordnerisch relevanten Bereich dar, der mit mehreren Bäumen bestanden ist.

Hinsichtlich des Landschaftsbildes befindet sich der Planungsbereich am Ortsrand im Übergang zur offenen Kulturlandschaft.

### **5.3.4 Eingriff- Ausgleich**

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist bei der bauleitplanerischen Abwägung u. a. auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen, wobei zu ermitteln ist, inwieweit die auf der Grundlage der Planung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden können.

Wie bereits erläutert, erfolgt das Aufstellungsverfahren für den hier vorliegenden Bebauungsplan nach § 13a BauGB.

So gelten nach § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit einer Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unter 20.000 m<sup>2</sup> zulässig sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt.

Hieraus ergibt sich, dass in diesen Fällen sowohl die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich als auch eine Ausgleichsverpflichtung entfällt.

Da der vorliegende Bebauungsplan die Voraussetzungen eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung erfüllt, wird nach der o.g. Rechtslage keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

Die vorgesehene aufgelockerte Bebauung mit insgesamt 4 bebaubaren Flächen und einer Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen führt zu einer Aufwertung des Landschaftsbildes durch die Integration des Wohnquartiers in die umgebende Ortsrandlage. Der zukünftige Grünanteil durch die sich anschließenden vorgesehenen Gartenflächen bedeutet eine Aufwertung des derzeitigen Zustands und führt zu einer höheren Durchgrünung des Planungsbereiches, der aktuell in erster Linie durch die gewerbliche Nutzung geprägt ist.

## **6 Planung**

Geplant ist innerhalb des Geltungsbereiches, auf dem Gelände eines ehemaligen Getränkemarktes, die Errichtung einer aufgelockerten Wohnbebauung in Form von 2 Mehrfamilienhäusern, einem Doppel- sowie einem Einzelhaus samt der erforderlichen Erschließungsflächen und Flächen für den ruhenden Verkehr. Über eine gemeinsame Erschließungsstraße von der Straße Heubacher Weg aus werden dabei die geplanten Wohnhäuser erschlossen.

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO mit Blick auf die bestehende umgebenden Nutzungen und die Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der im Nordwesten, Westen und Südwesten „Gemischte Baufläche“ darstellt, festgesetzt.

Um dabei Störungen der geplanten Wohnnutzung auszuschließen, werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da durch den Zu- und Abgangsverkehr, insbesondere während der Nachtstunden, mit Beeinträchtigungen gerechnet werden muss. Der Ausschluss von Anlagen für Verwaltungen und Gartenbaubetriebe erfolgt mit Blick auf den damit verbundenen Flächenbedarf und der Zielsetzung, mit der vorliegenden Planung in erster Linie der Nachfrage nach Wohnbauflächen Rechnung zu tragen. Aus der letztgenannten Zielsetzung ergibt sich auch der Ausschluss der in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 sowie eine Bebauung mit höchstens zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Die Überschreitung der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO von 0,4 und die Festsetzung einer GRZ von 0,5 wird aus städtebaulichen Gründen für vertretbar erachtet, um hier ein Mindestmaß an Verdichtung für eine geplante Nachnutzung zu Wohnbauzwecken zu ermöglichen. Geschuldet ist dies auch der Tatsache, dass bei der Berechnung der Grundflächenzahl die Flächen für Terrassen mit berücksichtigt werden.

Um darüber hinaus auch die erforderlichen Flächen beispielsweise für den ruhenden Verkehr in Form von Garagen, Carports Stellplätzen, Zufahrten und Wege auf den einzelnen Grundstücken sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, beispielsweise einen nach HBO erforderlichen Spielplatz, errichten zu können, wird eine Überschreitung der GRZ durch die vorgenannten baulichen Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 zugelassen. Mit Blick auf die derzeit bestehende Situation und Nutzung wird dies unter der Zielsetzung eine Wohnbebauung in diesem Bereich zu ermöglichen im Rahmen der Abwägung als vertretbar erachtet.

## 6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche , nicht überbaubare Grundstücksfläche mit besonderer Zweckbestimmung

Für den Bereich des Plangebietes wird eine offene Bauweise festgesetzt. Dies bedeutet, das Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Zulässig sind dabei Einzel- und Doppelhäuser als auch Hausgruppen.

Um eine gewisse Flexibilität bei der Bebauung des Plangebietes im Hinblick auf die festgesetzten Baufenster zu ermöglichen, dürfen die Baugrenzen um bis zu 0,5 m überschritten werden. Dabei ist die Errichtung von Terrassen und Balkonen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb einer 2.5 m tiefen Zone, gemessen von der festgesetzten Baugrenze, zulässig.

Aus der Bestandssituation ergibt sich, dass ein Teil des in diesem Bereich vorhandenen Wächtersbaches überdeckt bzw. überbaut ist. Der in den Geltungsbereich mit einbezogene Teil der Gewässerparzelle ist vollständig überbaut. Um hier eine Nutzung mit Blick auf die neu geplante Wohnnutzung planungsrechtlich zu ermöglichen, ist hier die Anlage von Müll- und Fahrradstellplätzen sowie eine Begrünung mit Kübelpflanzen zulässig.

## 6.4 Fläche für Garagen / Carports und Stellplätze

Für Garagen / Carports und Stellplätze werden Flächen für Garagen / Carports und Stellplätze festgesetzt. Garagen, Carports und Stellplätzen sind dabei 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.

Dies berücksichtigt die besondere Lage und den länglichen Zuschnitt des Plangebietes, der eine Unterbringung des ruhenden Verkehrs insbesondere auch an den Grundstücksgrenzen erfordert.

## 6.5 Maßnahmen zum Artenschutz

Als Maßnahmen zum Artenschutz sind als Vermeidungsmaßnahmen folgende Festsetzungen auf der Grundlage des vorliegenden Gutachtens im Bebauungsplan festgesetzt:

- 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.

## 6.6 Grünordnerische Festsetzungen

Neben den vorgenannten Maßnahmen aus Gründen des Artenschutzes beinhaltet der Bebauungsplan auch Festsetzungen zur Begrünung.

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

Dabei ist je Hausgarten 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. Beispiele für entsprechende Bäume werden in der Vorschlagsliste im Bebauungsplan unter dem Punkt Hinweis benannt. Dabei kann bei einer Erhaltung der bestehenden Bäume des derzeitigen Gartengrundstückes, auf diesen Grundstücken von einer zusätzlichen Baumpflanzung abgesehen werden.

Die o.g. Festsetzung hat zum Ziel, einen Mindestanteil an Grünvolumen in dem Plangebiet zu gewährleisten und gleichzeitig auch die Anpflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern in bestimmten Umfang sicher zu stellen.

Zur östlichen Außengrenze des Plangebietes wird eine Fläche für Anpflanzungen festgesetzt. Hier ist eine geschnittene Laubgehölzhecke anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Die Höhe der geschnittenen Hecke darf 1,50 m nicht unterschreiten.

## 6.7 Gestalterische Festsetzungen

Als gestalterische Festsetzungen zu benennen sind in erster Linie die Vorgaben zur Dachform. Hier setzt der Bebauungsplan durch entsprechende zeichnerische Vorgaben im Planbild für eine Bebauung unmittelbar am Heubacher Weg Gebäude mit Sattel- oder Walmdach fest. Ergänzend erfolgt eine Festsetzung zur Hauptfirstrichtung, die sicherstellen soll, dass das zukünftige traufständig zur Straße errichtet wird, um so den Verlauf der Straße zu betonen. Für die rückwärtig gelegene Bebauung werden als Dachform Pult- oder Flachdächer vorgeschrieben.

Als weitere gestalterische Festsetzung zu benennen ist die Vorgabe bzgl. der Errichtung von Einfriedungen. Demnach sind Einfriedungen sowohl als Laubgehölzhecken als auch in Form von optisch durchlässigen Zäunen zulässig.

Bei Heckenpflanzungen zur Grundstückseinfassung sind heimische Sträucher unter Angabe einer Mindestqualität (Strauchhöhe ab 60 cm) zu verwenden. Auch hier kann auf eine beigefügte Vorschlagsliste zurückgegriffen werden, die selbstverständlich nichtabschließend ist und nur als Hinweis in den Bebauungsplanaufgenommen worden ist.

## 7 Ver- und Entsorgung

Die Sicherstellung der erforderlichen Ver- und Entsorgung liegt im Zuständigkeitsbereich der Stadtwerke Groß-Umstadt. Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Die Ver- und Entsorgung wird weiterhin durch Anschluss an das bestehende Netz sichergestellt.

## 8 Erschließung

Die Erschließung erfolgt vom Heubacher Weg aus über eine „Private Verkehrsfläche“ über die die einzelnen Wohngebäude samt ihren zugehörigen Stellplätzen und Garagen zugefahren und begangen werden können. Am östlichen Rand verzweigt sich diese private Verkehrsfläche zu einem ca. 1,5 m schmalen Weg, der nach Osten bis zu dem hier verlaufenden Weg anschließt.

Um den Zugang für eventuelle Unterhaltungsmaßnahmen an der angrenzenden Gewässerparzelle planungsrechtlich sicherzustellen, wird ein Geh- und Fahrrecht bzw. ein Gehrecht zugunsten der Stadt Groß-Umstadt festgesetzt.

## 9 Städtebauliche Daten

Gesamtfläche:	ca. 0,24 ha
Private Verkehrsfläche	ca. 0,05 ha
Baufläche	ca. 0,19 ha
(inkl. Gewässerparzelle, ca.130m <sup>2</sup> )	

## Anlagen