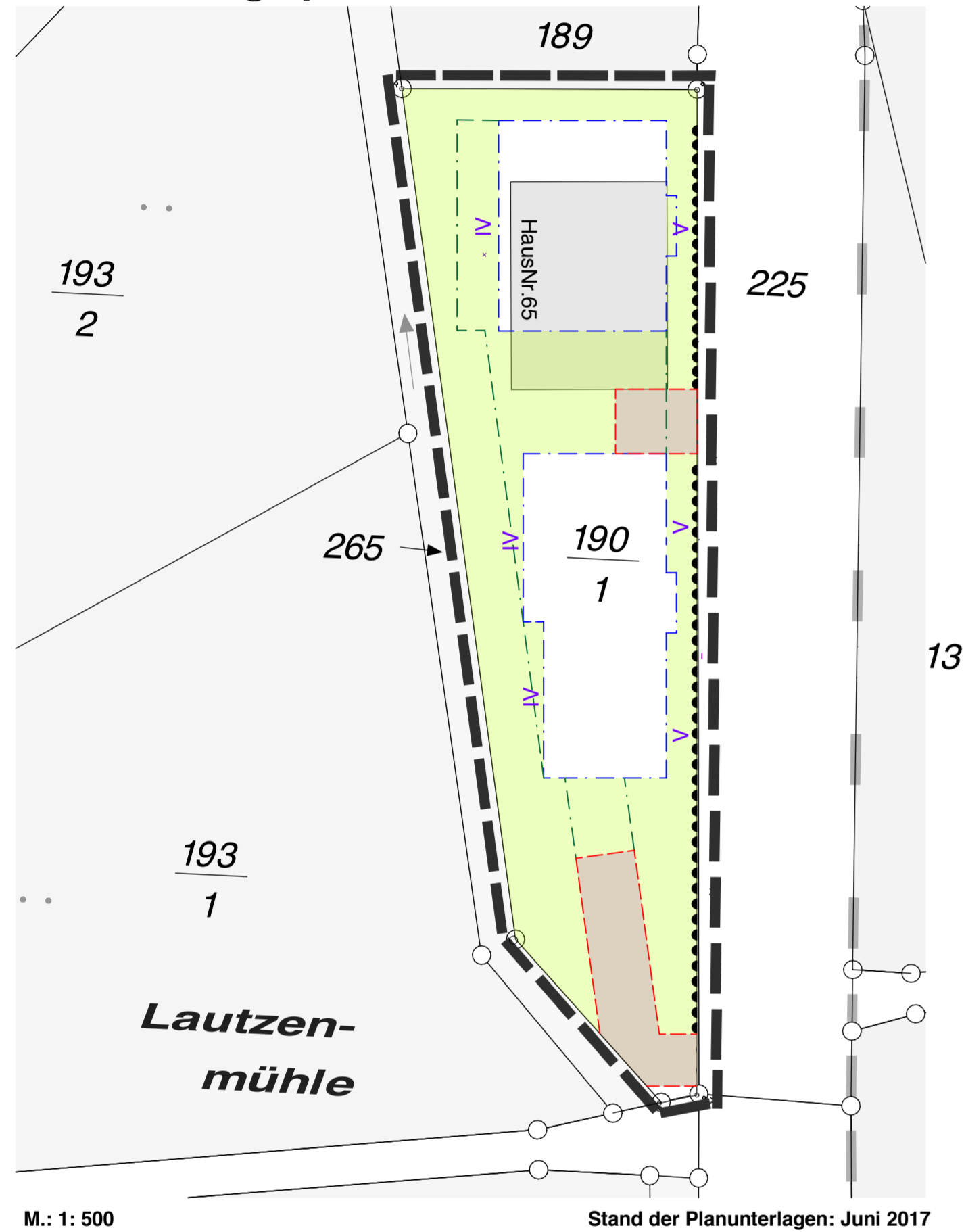


# Stadt Groß-Umstadt

## Bebauungsplan "Höchster Straße 65"



### Erklärung der zeichnerischen Festsetzungen

- - - - - Baugrenze für Geschosse oberhalb der Geländeoberfläche (§ 23 BauNVO i.V.m. § 16 (5) BauNVO
- - - - - abweichende Baugrenze für Geschosse unterhalb der Geländeoberfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche oberhalb der Geländeoberfläche
- Fläche für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten
- Bereich ohne Zufahrten
- IV+V Kennzeichnung des Lärmpegelbereichs der Fassade
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem BauGB

- 1. Art der baulichen Nutzung**  
Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO **MU**
- 2. Maß der baulichen Nutzung**  
2.1 Grundflächenzahl (GRZ)  
Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden. **0,4**  
2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) **0,8**  
2.3 Zahl der Vollgeschosse (Z) **max. II**  
2.4 Höhe baulicher Anlagen  
Die Gesamthöhe baulicher Anlagen beträgt in Gebäudemitte über Oberkante der Achse der nächstgelegenen Erschließungsstraße **max. 11,2 m**
- 3. Bauweise** **offen**  
Abweichend von der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO darf die Länge unterirdischer Geschosse bis zu 75 m betragen.

### 4. Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

### 5. Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen oberhalb und unterhalb der Geländeoberfläche definiert. Die Baugrenzen oberhalb der Geländeoberfläche dürfen durch Dachüberstände, Balkone und Terrassen allseitig um maximal 2,5 m überschritten werden.

### 6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG

Für Räume, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen bestimmt sind, sind bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Es ist nachzuweisen, dass die Schalldämmmaße der Außenbauteile die Anforderungen für die jeweiligen Lärmpegelbereiche IV und V nach DIN 4109 erfüllen. In Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, ist der Einbau schalldämmender Lüftungselemente vorzusehen.

### 7. Schutz-, Pflege und Entwicklungsmaßnahmen für Boden, Natur und Landschaft

Flächenbefestigungen sind so herzustellen, dass Niederschlagswasser auf den Flächen selbst oder in die angrenzenden Flächen des Baugrundstücks versickern kann (z. B. Pflasterbeläge mit Rasen- oder Splittfugen, Schotterrasen). Die Mindestspeicherkapazität des Aufbaus beträgt 20 l/m<sup>2</sup>.

### II. Landesrechtliche Festsetzungen i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

#### Festsetzungen nach § 81 Hessische Bauordnung (HBO)

- 1. Dachgestaltung**  
Es sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 13° - 18° zulässig. Als Dacheindeckung sind ausschließlich Dachsteine zu verwenden. Überdachte Zufahrten zu Tiefgaragen dürfen auch mit Flachdach errichtet werden, wenn eine Dachbegrünung auf einer mindestens 7 cm starken Substratauflage mit Vegetationsdecke angelegt und ständig unterhalten wird.
- 2. Grundstücksfreiflächen**  
Die nach Abzug der überbauten sowie der befestigten Flächen verbleibenden Grundstücksfreiflächen sind vollständig als Grünflächen anzulegen und dauerhaft im Bestand zu erhalten. Mindestens 25 % dieser Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen, wobei pro Baum eine Fläche von 10 m<sup>2</sup> und pro Strauch eine Fläche von 2 m<sup>2</sup> anzurechnen ist.
- 3. Straßenseitige Einfriedigungen**  
Straßenseitige Einfriedigungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,25 m über Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

#### Festsetzungen nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG)

#### Verwendung von Niederschlagswasser

Das auf den Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu sammeln, zu verwerten oder abzuleiten, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Bei einer Ableitung in den Kanal ist auf dem Grundstück ein Rückhalt zu errichten. Die Einleitung ist auf 10 l / sek. ha begrenzt.

### III. Kennzeichnungen, Hinweise und Empfehlungen

#### 1. Altfläche / Bodenschutz

Der Plangeltungsbereich ist in der Altflächendatei ALTIS erfasst. Das dort bisher ausgeführte Gewerbe ist gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) mit der Branchenklasse 2 bewertet, was ein geringes Gefährdungspotenzial für die Umwelt darstellt. Vor der Durchführung von Eingriffen in den Boden sollten Untersuchungen zur Bestimmung der Belastung durchgeführt werden.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergebnisse 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 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.

#### 2. Archäologische Bodenfunde

Bei Bauarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 HDschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie oder der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

#### 3. Vernässungsgefahr

Wegen hoher Grundwasserstände ist das Gebiet als vernässungsgefährdet gekennzeichnet. Es wird die Erstellung eines hydrogeologischen Gutachtens empfohlen, um bauliche Vorkehrungen hinsichtlich der Einbindetiefe und Gründung zu treffen.

#### 4. Pflanzbeispiele

- Beispiele für standortgerechte Bäume**
- |                               |                                |
|-------------------------------|--------------------------------|
| Feldahorn (Acer campestre)    | Hainbuche (Carpinus betulus)   |
| Spitzahorn (Acer platanoides) | Stieleiche (Quercus robur)     |
| Roteiche (Quercus rubra)      | Traubeneiche (Quercus petraea) |
| Eberesche (Sorbus aucuparia)  | Winterlinde (Tilia cordata)    |
| Quitte (cydonia oblonga)      | Kulturkirsche (Prunus avium)   |
| Apfel (malus domestica)       | Birne (pyrus communis)         |

#### Beispiele für standortgerechte Sträucher

- |                                     |                                     |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Feldahorn (Acer campestre)          | Hainbuche (Carpinus betulus)        |
| Kornelkirsche (Cornus mas)          | Haselnuss (Corylus avellana)        |
| Roter Hartriegel (cornus sanguinea) | Weißdorn (crataegus monogyna)       |
| Rotbuche (Fagus sylvatica)          | Liguster (Ligustrum vulgare)        |
| Beerensträucher (ribes div. spec.)  | Schwarzer Holunder (sambucus nigra) |

#### Pflanzabstände zu Versorgungsleitungen

Bei der Pflanzung tief wurzelnder Bäume im Nahbereich von Leitungstrassen ist ein Mindestabstand von 2,5 m zu den Leitungen einzuhalten, ansonsten sind zwingend Schutzmaßnahmen durchzuführen (DIN 1998, DIN 18920).

### 5. Allgemeiner Hinweis

Die genannten Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen und die sonstigen zitierten Vorschriften können in der Stadtverwaltung Groß-Umstadt eingesehen werden.

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991"1 S."58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert am 15.12.2016 (GVBl. S. 294, 295)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.09.2016 (GVBl. S. 167)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2015 (GVBl. S.338)

### Verfahrensvermerke (beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)

#### Aufstellung

Die Stadtverordnetenversammlung hat die Planaufstellung in ihrer Sitzung am 31.08.2017 beschlossen.

#### Offenlegung

Der Planentwurf ist nach ortsüblicher Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Offenlegung am 03.11.2017 in der Zeit vom 13.11.2017 bis einschließlich 13.12.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt worden.

#### Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Anschreiben vom 07.11.2017.

#### Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan ist von der Stadtverordnetenversammlung am ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen worden.

Diese Ausfertigung stimmt mit dem als Satzung beschlossenen Plan überein.

Ausgefertigt: Groß-Umstadt, den .....

Siegel Joachim Ruppert, Bürgermeister

#### In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss ist am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit Ablauf dieses Tages hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Groß-Umstadt, den .....

Siegel Joachim Ruppert, Bürgermeister

### Übersichtskarte o. M.



## Stadt Groß-Umstadt

### Bebauungsplan

„Höchster Straße 65“

Maßstab 1:500

**Oktober 2017**  
ergänzt: Februar 2018

Marianne Streicher-Eickhoff  
Dipl.-Ing. Bauassessorin  
Schillerstraße 23 A  
64846 Groß-Zimmern  
Tel.: 06071 / 3936540  
Fax: 06071 / 3936541