PLANZEICHNUNG "AUF DEM STEINBORN"

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- WA /N – Allgemeines Wohngebiet mit Nutzungseinschränkung (gemäß textlicher Festsetzung)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen / Baufelder
- (3) – Kennziffer des Baufeld

Maß der baulichen Nutzung

- 0,35 – Grundflächenzahl *(Wert je Baufeld gemäß unten stehender Nutzungstabelle)*
- II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß *(Wert je Baufeld gemäß unten stehender Nutzungstabelle)*
- (II) – Zahl der Vollgeschosse, zwingend *(Wert je Baufeld gemäß unten stehender Nutzungstabelle)*
- GH = 190.0m üNN – Maximale Gebäudehöhe *(Wert entsprechend Lage gemäß nebenstehender Festsetzung)*

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o – Offene Bauweise
- E – Nur Einzelhäuser zulässig
- D – Nur Doppelhäuser zulässig
- H – Nur Hausgruppen zulässig
- G – Nur Geschosswohnungsbau zulässig
- Baugrenze
- Überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

- Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. Hier: Fuß-/Radwege

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- Führung einer unterirdischen Versorgungsleitung

Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, hier: Wiese mit extensiver Nutzung
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Baum - Anpflanzen
- Baum - Erhaltung
- Strauch - Erhaltung
- (L) – Landschaftsschutzgebiet "Auenverbund Untere Gersprenz"

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Carports
- TG – Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen
- AL 1 – Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen i.S.d. BImSchG, hier: Anlagenlärm Landwirt. Betrieb (AL 1)
- AL 2 – Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen i.S.d. BImSchG, hier: Anlagenlärm Steinmetzbetrieb (AL 2)
- GB 1 – Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen i.S.d. BImSchG, hier: Geruchsbelastung Landwirt. Betrieb (GB 1)
- LPB III / LPB II – Grenze zwischen Lärmpegelbereichen *(Wert als Beispiel)*
- Kennzeichnung der maßgeblichen Straßenseite (für GHmax)
- -t- -b- -a- – Grundstücke in talseitiger (-t-) / bergseitiger (-b-) / abweichender (-a-) Lage zur maßgeblichen Straßenseite
- Zu erhaltende Böschung (entlang des Zehntscheuerwegs), Stützmauern max. 0,9 m hoch
- Empfohlene Grundstücksteilung
- Höhenlinien (ungefähre Lage)
- Natura 2000 - Vogelschutzgebiet "Untere Gersprenzaue"
- Natura 2000 - FFH-Gebiet "Untere Gersprenz"

NUTZUNGSTABELLE

ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Art und Maß der baulichen Nutzung, sowie die Bauweise der baulichen Anlagen wird in den jeweiligen Baufeldern entsprechend Kennziffer wie folgt festgelegt:

Kennziffer Baufeld	Art der Nutzung	GRZ	Geschossigkeit	Bauweise	Dachform
1	WA /N	0,30	II	o E	FD
2	WA /N	0,40	(II)	o H	FD
3	WA /N	0,40	(II)	o D	FD
4	WA /N	0,50	III	o G	FD

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB)

Aufgrund des § 9 Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) werden festgesetzt:

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet mit Nutzungseinschränkungen WA / N

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:
– Wohngebäude,
– die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
– Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:
– sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:
– Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
– Anlagen für Verwaltungen,
– Gartenbaubetriebe,
– Tankstellen.

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

2.1 Definition Baufeld

Als Baufeld wird eine zusammenhängende Baugebietsfläche definiert, welche durch eine öffentliche Verkehrsfläche, eine öffentliche Grünfläche und/oder eine Abgrenzungslinie zwischen unterschiedlichen Festsetzungen abgegrenzt wird.

2.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in der nebenstehenden Nutzungstabelle für die jeweiligen Baufelder festgesetzt.

Zusätzlich zu den in der Nutzungstabelle genannten Vorgaben gelten folgende Festsetzungen:
– Terrassen und auskragende Balkone bleiben bei der Berechnung der zulässigen Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO (GRZ I) unberücksichtigt.
– Terrassen und auskragende Balkone sind bei der Berechnung der zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (GRZ II) zu berücksichtigen.
– Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (GRZ II) in Baufeld 1 wird bis 0,6 zugelassen.

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist entsprechend der nebenstehenden Nutzungstabelle für die jeweiligen Baufelder festgesetzt.

Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse gemäß § 2 Abs. 4 HBO.
Nicht-Vollgeschosse (Keller- und Staffelgeschosse) gemäß § 2 Abs. 4 HBO sind zulässig.

2.4 Höhe der baulichen Anlage (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Höhenbezugspunkt

Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe von baulichen Anlagen ist jeweils die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche / Erschließungsstraße (nach Fertigstellung), gemessen an der Straßenbegrenzungslinie (Grundstücksgrenze) in Grundstücksmitte.

Bei Grundstücken mit mehreren Straßenseiten ist diejenige Straßenseite maßgebend, die gemäß der Planzeichnung festgesetzt ist (blaue Raute).

Maximale Gebäudehöhe

Als maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) gilt das senkrecht gemessene Maß vom jeweiligen Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (Attika / Oberkante Dachhaut).

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) wird für die einzelnen Grundstücke je nach Baufeld und Lage zur Erschließungsstraße festgesetzt. Die Einordnung in eine der nachfolgenden Gruppen, erfolgt gemäß Eintragung in der Planzeichnung.

Baufeld 1 bzw. 2 mit Planeintrag -a- (abweichende Lage): GH = max. 7,25 m
Baufeld 1 bzw. 2 mit Planeintrag -t- (talseitige Lage): GH = max. 7,25 m
Baufeld 1, 2 bzw. 3 mit Planeintrag -b- (bergseitige Lage): GH = max. 10,25 m
Baufeld 4 gemäß Planeintrag: GH = max. 194.75 m üNN

Technische Aufbauten wie Antennen, Aufzüge, Lüftungsanlagen, Schornsteine, Solaranlagen sind bis zu einer Höhe von 1,5 m über dem höchsten Punkt des errichteten Gebäudes zulässig.

3.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Die Bauweise sowie die Hausformen ist entsprechend der nebenstehenden Nutzungstabelle für die jeweiligen Baufelder festgesetzt.

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

4.1 Baugrenzen (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

Baugrenzen sind in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt.

4.2 Überschreitung der Baugrenzen

In den Baufeldern 1, 2 und 3 kann eine Überschreitung der in der Planfassung zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen durch Treppenhäuser, verglaste An- und Vorbauten, Wintergärten, Balkone, Loggien und Veranden bis zu einer Tiefe von 3,0 m auf maximal 1/3 der Gebäudeseite zugelassen werden.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen kann bis zu einer Tiefe von 3,0 m bei Einfamilienhäusern auf maximal 1/2 der Hausbreite und bei Doppelhaushälften und Hausgruppen über die gesamte Hausbreite zugelassen werden.

5.0 Flächen für Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1 Stellplätze, Carports und Garagen

Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie innerhalb der eingetragenen Flächen für Stellplätze und Carports zulässig.

Je Grundstück sind maximal 2 Stellplätze je Wohneinheit zulässig, insgesamt dürfen in den Baufeldern 1, 2 und 3 je Grundstück maximal 2 Stellplätze überdacht werden (sog. Carports).

In den Baufeldern 1, 2 und 3 sind Garagen nur innerhalb der überbauberen Flächen zulässig.

Im Baufeld 4 sind ausschließlich unterirdische Stellplätze / Garagengeschosse (Tiefgaragen) zulässig. Als Tiefgaragen gelten auch Geschosse, die auf Grund der Hangsituation bereichsweise aus dem Gelände heraus ragen.

Abstellflächen für Fahrräder, Mülltonnen o.ä. sind innerhalb des Carports zulässig.

5.2 Nebenanlagen

Je Grundstück ist eine zusätzliche Nebenanlage mit einer Größe von max. 30 m³ umbauten Raum im rückwärtigen Grundstücksbereich zulässig.

6.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten wird wie folgt begrenzt:
Baufeld 1: max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus
Baufeld 2 und 3: max. 1 Wohneinheit je Hausgruppeneinheit/Doppelhaushälfte
Baufeld 4: keine Begrenzung

7.0 Wohnungen mit Mitteln der sozialer Wohnraumförderung (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB) und für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)

Im Baufeld 4 müssen bei der Errichtung von Gebäuden auf min. 30% der Bruttogeschossfläche Wohnungen erstellt werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden könnten. Diese Wohnungen sind für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt, die für eine nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz, dem Wohnförderungsgesetz oder dem Hessischen Wohnraumfördergesetz geförderte Wohnung wohnberechtigt sind.

8.0 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

9.0 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 a BauGB)

Die im Teilplan B festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Wiese mit extensiver Nutzung - wird zu rund 30% den Baugrundflächen des Teilplanes A zugeordnet.

10.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. Nr. 14 BauGB)

10.1 Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Wiese mit extensiver Nutzung (Teilplan B)

Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Teilplan B) ist eine extensive Feuchtweide wie folgt zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten:
– Die Fläche ist mit einer naturnahen Grünlandeinsaat mit schwachwüchsigen Grasarten einzusäen.
– Auf dem östlichen Teil der Fläche ist ein ca. 7.300 m² großes, temporäres Gewässer durch Ausbaggern von bis zu 50 cm Tiefe anzulegen.
– Entlang der östlichen und westlichen Grenze sind ruderale Säume zu entwickeln.
– Die entlang der westlichen Grenze befindlichen Grabengehölze sind zu erhalten. Bei Abgang sind Nachpflanzungen mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen vorzunehmen.
– Die Pflege der Fläche erfolgt durch extensive Beweidung. Der Einsatz von Düngemitteln und Bioziden ist nicht zulässig. Aufkommende Gehölze sind alle zwei Jahre zu beseitigen.
– Für die Maßnahme ist eine ökologische Baubegleitung in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

Hinweis: Für Details wird auf die öffentlich-rechtliche Vereinbarung zur Umsetzung der Kompensationsfläche „Auf dem Steinborn" zwischen der Stadt Groß-Umstadt und dem Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Bereich Umweltplanung hingewiesen.

10.2 Niederschlagswasser und Oberflächenbefestigung

Das auf den Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist, soweit wasserrechtliche und wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, auf dem Grundstück zu sammeln, zu verwerten, zu versickern und/oder gedrosselt abzuleiten.

Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze sind, soweit wasserwirtschaftliche und umweltrechtliche Belange nicht entgegenstehen, als wasserdurchlässige Flächen anzulegen. Alternativ sind wasserundurchlässige Beläge zulässig, wenn das Niederschlagswasser auf dem Grundstück genutzt oder versickert wird.

10.3 Maßnahmen zum Artenschutz

Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind folgende Vorkehrungen zu beachten:

– Rodungs- und Fällarbeiten, die Räumung des Baufeldes sowie der Beginn von Abriss- und Bauarbeiten sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.
– Vor Fällung dickerer Bäume, die Winterquartiere von Fledermäusen enthalten könnten, ist eine vorlaufende Begutachtung durch eine sachkundige Person durchzuführen.
– Bauarbeiten dürfen nicht in der Dunkelheit mit Beleuchtung durchgeführt werden.
– Während der Erschließungsmaßnahme ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen, ein Ergebnisbericht ist der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

11.0 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

11.1 Lärmpegelbereiche

Bei der Änderung oder der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise" auszubilden. Grundlage hierzu sind die Lärmpegelbereiche, die gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 den in der Planzeichnung gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegel wie folgt zugeordnet sind:

Lärmpegelbereich I: < 55 dB(A), Lärmpegelbereich II: 55 bis 60 dB(A),
Lärmpegelbereich III: 60 bis 65 dB(A).

11.2 Passive Schallschutzmaßnahmen

Im Geltungsbereich sind auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten auf Grund der Lärmimmissionen, hervorgerufen durch den Straßenverkehr, gemäß § 9 BauGB für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz zu treffen. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise", Ausgabe 1989) erfüllt werden. Gemäß DIN 4109 wird bei der Bestimmung des "maßgeblichen Außenlärmpegels" der Beurteilungspegel für den Tag herangezogen. Die erforderlichen Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung zu entnehmen.

Hiervon kann abgewichen werden, wenn im Zuge der Baugenehmigung nachgewiesen wird, dass sich aufgrund tatsächlicher Baustrukturen vor den Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen geringere Lärmpegelbereiche als in der Planzeichnung angegeben ergeben. Des Weiteren wird für in der Nacht zum Schlafen genutzte Räume im Lärmpegelbereich III der Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen empfohlen.

11.3 Schutz vor Anlagenlärm

Grundrissorientierung , Fläche "AL1"
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzte Fläche "AL1" ist zum Schutz vor den Geräuscheinwirkungen des nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebs die Anordnung von Schlaf- und Kinderzimmern, nur an den Süd- und Ostfassaden zulässig.

Grundrissorientierung , Fläche "AL2"
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzte Fläche "AL2" ist zum Schutz vor den Geräuscheinwirkungen des nahegelegenen Steinmetzbetriebs die Anordnung von Balkonen, offenen Loggien, Freisitzen, Terrassen und Aufenthaltsräumen, die an Werktagen tagsüber genutzt werden, nur an den Süd- und Ostfassaden von Wohngebäuden zulässig.

11.4 Schutz vor Geruchsbelastung

Grundrissorientierung , Fläche "GB1"
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzte Fläche "GB1" ist zum Schutz vor den Geruchseinwirkungen des nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebs die Anordnung von Balkonen, offenen Loggien, Freisitzen, Terrassen und Aufenthaltsräumen nicht zulässig.

12.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

12.1 Grundstücksbepflanzung

Die nicht überbauten oder nicht als Stellplätze oder Zufahrten und Zugänge genutzten Flächen der Baugrundstücke sind zu begrünen.

Innerhalb der Flächen WA/N 1 bis WA/N 3 ist pro 250 m² Grundstücksfläche ein mittel- bzw. kleinkroniger heimischer Laubbaum bzw. ein Obstbaum entsprechend den Artenempfehlungen zu pflanzen. Bestehende und zeichnerisch zum Anpflanzen festgesetzte Bäume sind hierbei jeweils anzurechnen.

Innerhalb der Fläche WA/N 4 ist pro 400 m² Grundstücksfläche ein mittel- bzw. kleinkroniger heimischer Laubbaum bzw. ein Obstbaum entsprechend den Artenempfehlungen zu pflanzen. Bestehende und zeichnerisch zum Anpflanzen festgesetzte Bäume sind hierbei jeweils anzurechnen.

Entlang der Planstraße 1 sind an den in der Planzeichnung dargestellten Standorten großkronige, heimische Laubbäume entsprechend der Artenempfehlungen zu pflanzen.
Von der in der Planzeichnung festgesetzten Lage der anzupflanzenden Bäume kann bis zu 5 m abgewichen werden.

12.2 Dachbegrünung

Hauptdachflächen und Dachflächen ab einer Größe von 25 qm sind extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Im Bereich von Dachterrassen und untergeordneten technischen Aufbauten ist keine Dachbegrünung herzustellen.
Die Vegetationsschicht muss eine Gesamtstärke von mindestens 8 cm aufweisen.

12.3 Begrünung von Tiefgaragen

Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die nicht durch oberirdische bauliche Anlagen überdeckt sind, sind intensiv zu begrünen.
Die Erdüberdeckung muss mindestens 25 cm aufweisen.

12.4 Mindestanforderungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen

Für alle nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestanforderungen festgesetzt:
- Bäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm.
- Sträucr: 2x verpflanzt, Größe 60-100 cm.

Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude bzw. Erschließungsstraßen auszuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

13.0 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

13.1 Erhaltung von Sträuchern "Zehntscheuerweg"

Die im Plan festgesetzten Sträucher entlang des Zehtscheuerwegs sind dauerhaft zu erhalten bzw. ihrer natürlichen Eigenentwicklung zu überlassen. Sie sind während der Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Abgängige Gehölze sind durch Arten ähnlicher Wuchsordnung und Größe oder durch heimische standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen.

13.2 Erhaltung von Bäumen

Die im Plan festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Sie sind während der Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Beschädigte Gehölze sind durch Arten ähnlicher Wuchsordnung und Größe oder durch heimische, standortgerechte Arten zu ersetzen.

14.0 Entwässerung Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 HWG)

Niederschlagswasser ist zur Reduzierung der hydraulischen Belastung des Vorfluters durch geeignete, möglichst naturnahe Bewirtschaftungsanlagen zu sammeln, zu verwerten, zu versickern und/oder gedrosselt abzuleiten. Die Einleitung von Niederschlagswasser von den privaten Grundstücken in den Regenwasserkanal ist auf 10 l/s je Hektar Grundstücksfläche begrenzt.

II. SATZUNG ÜBER DIE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

Aufgrund § 81 Hessische Bauordnung (HBO) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB werden festgelegt:

15.0 Gestaltung der Dächer

15.1 Dachformen und Dachneigungen

Zulässig sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer bis max. 5° Neigung.

15.2 Staffelgeschoss

Die Außenwände von Staffelgeschossen sind an mindestens zwei Seiten gegenüber den darunterliegenden Außenwänden zurückzusetzen. Hierbei gilt folgendes:

Die talseitige Außenwand des Staffelgeschosses muss um mindestens 2,0 m, eine zweite Seite um mindestens 1,5 m gegenüber der darunterliegenden Außenwand zurück gesetzt sein. Sollte eine dritte Seite des Staffelgeschosses um mehr als 0,75 m zurückgesetzt sein, so reicht ein Zurücksetzen der zweite Seite von 0,75 m.

16.0 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur zulässig im Bereich von Flächen für Stellplätze, Carports, Abfallbehältnisse und Hauszugänge, um für deren Nutzung die notwendige Höhenanbindung mit der zugehörigen Erschließungsstraße zu gewährleisten.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind zudem im unmittelbaren Bereich um die Gebäude zulässig, mit einer maximalen Tiefe von 3,0 m von der Vorderkante der jeweiligen Außenwand des Gebäudes gemessen.

Stützmauern sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 90 cm zulässig. Größere Höhenunterschiede sind durch eine terrassenförmige Ausbildung zu überbrücken, mit einem Abstand von mindestens 3,0 m zwischen den einzelnen Stützmauern.

Ausnahmen zu vorgenannten Festsetzungen für "Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern" können im Falle eines besonderen Geländeverlaufs ausnahmsweise zugelassen werden.

Vorgenannte Festsetzungen zu "Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern" gelten nicht für die öffentlichen Flächen (Straßen, Wege, Plätze).

17.0 Einfriedungen, Abfallbehältnisse

17.1 Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen

Die maximale Höhe der Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen beträgt 90 cm, jeweils gemessen von der Straßenoberkante an der Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie). Die Einfriedungen dürfen optisch nicht geschlossen sein. Bergseitig kann ausnahmsweise zur Abfangung vorhandener Geländeverläufe zusätzlich zu vorgenannter Einfriedung eine Stützmauer bis zu maximal 90 cm Höhe ausgebildet werden.

17.2 Einfriedungen zu übrigen Flächen

Die maximale Höhe der Einfriedungen zu übrigen Flächen beträgt 1,5 m, jeweils gemessen an der Grundstücksgrenze. Einfriedungen sind als Zäune aus Maschendraht zu errichten. Zulässig sind Mauer-/Betonsockel bis zu einer Höhe von 0,3 m.

Zwischen Doppelhäusern und Hausgruppen dürfen gartenseitig auch 2,0 m hohe Sichtschutzzäune errichtet werden. Die Länge der Sichtschutzzäune ist auf 3,0 m begrenzt, gemessen ab Vorderkante Außenwand der einzelnen Wohneinheit.

17.3 Abfallbehältnisse

Mülltonnen/-behälter sind in geschlossenen Räumen unterzubringen oder als Gruppenanlage im Freien durch Umpflanzung z.B. mittels Rankgerüst mit entsprechender Begrünung der Sicht zu entziehen und gegen Sonnenstrahlung abzuschirmen. Die Rankgerüste dürfen eine Höhe von 2,25 m nicht überschreiten.

18.0 Außenbeleuchtung

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich (UV-armes Lichtspektrum und insektendichtes Gehäuse) auszuführen.

NACHRICHTLICHE HINWEISE

A. Bodendenkmäler (§ 20 HDSchG)
Es besteht der begründete Verdacht, dass ein bekanntes Bodendenkmal bis in den Geltungsbereich des B-Plans hineinreicht. Aktuell wird eine Voruntersuchung zur Feststellung von Qualität und Quantität des Bodendenkmals durchgeführt. Sollte im Rahmen der Voruntersuchung die Ausdehnung des Bodendenkmals nach § 2 Abs. 2 Punkt 2 und § 19 HDSchG bestätigt werden, unterliegt dessen Veränderung/Zerstörung der Genehmigung nach § 16 Abs. 1 HDSchG. Vor weiteren Erdarbeiten im Geltungsbereich des B-Plans ist eine Genehmigung bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg zu beantragen.
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

B. Bodenschutz, vorbeugend
Während der Bauphase ist eine bodenkundliche Baubegleitung durchzuführen. Die Wirksamkeit von bodenbezogenen, bauzeitlichen Minderungsmaßnahmen ist durch regelmäßige Ortstermine zu kontrollieren.

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

D. Baugrunduntersuchung
Da der Boden im Plangebiet überwiegend geringe Tragfestigkeit und eine geringe Versickerungsfähigkeit aufweist und zudem aufstauendes Sickerwasser auftreten kann, wird vor der Errichtung von baulichen Anlagen dringend empfohlen eine objektbezogene Bodenuntersuchung durchführen zu lassen, insbesondere in Hinblick auf Gründungsempfehlung, Versickerungsfähigkeit und baulichen Vorkehrungen gegen Vernässungsschäden.

E. Entwässerung
Die Entwässerung des Baugebiets erfolgt im Trennsystem.

F. Flächen für die Feuerwehr
Die Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr bzw. DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr" sind zu beachten und anzuwenden.

G. Hausnummern
Zur Wahrnehmung der öffentlichen Ordnung und zur besseren Erreichbarkeit für Feuerwehr und Rettungsdienst sind straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen.

H. Immissionsschutz - Lärm
Lärmemittierende Anlagen (wie z.B. Luftwärmepumpen, Kühlgeräte, Mini-Blockheizkraftwerke) müssen die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Einwirkungsbereich von schützenswerten Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 einhalten. Sie dürfen keine ton- und/oder impulshaltigen oder tieffrequenten Geräusche erzeugen.

I. Immissionsschutz - Licht
Lichtemittierende Anlagen (wie z.B. Außenleuchten) müssen so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Eine direkte Blickverbindung zu Lichtquellen von benachbarten schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräumen aus ist durch geeignete Lichtpunkthöhe, Neigungswinkel, Reflektoren, Blenden usw. zu vermeiden.

J. Leitungsschutzmaßnahmen (hinsichtlich Baumpflanzungen)
Bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich der Leitungstrassen, ist zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern, oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich von Leitungstrassen sind vorher mit dem Versorger abzustimmen.

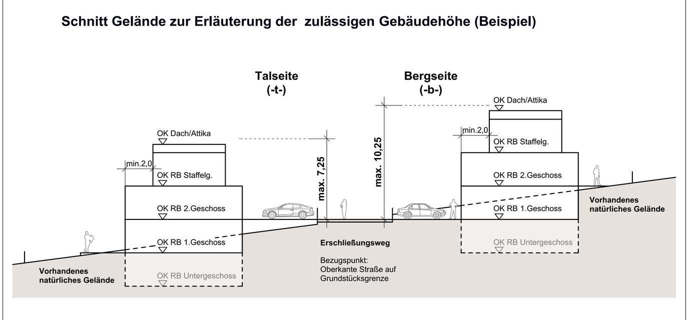
K. Nachbarschaftsgesetz
Zur Konfliktminimierung und zur Wahrung guter nachbarschaftlicher Verhältnisse wird hier auf das Hessische Nachbarschaftsgesetz verwiesen.

L. Niederschlagswasser, Versickerung und Verwertung
Bei der Versickerung von Niederschlagswasser ist eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers auszuschließen. Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte, bezogen auf den höchst gemessenen Grundwasserstand mindestens 1 Meter betragen. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser sind die Vorgaben der Trinkwasserverordnung zu beachten.

M. Nisthilfen
Bei durch Baumaßnahmen erforderlichem Entfall vorhandener Nisthilfen sind gemäß Artenschutzbestimmungen in unmittelbarer Umgebung und an geeignetem Standort ersatzweise Nisthilfen anzuordnen.

HÖHE BAULICHER ANLAGEN

Schnitt Gelände zur Erläuterung der zulässigen Gebäudehöhe (Beispiel)



Exemplarische Zeichnung (Skizze) zur Erläuterung der zulässigen Gebäudehöhen bei talseitiger und bergseitiger Lage zur Erschließungsstraße / Frontseite gemäß nebenstehenden Festsetzungen.

PFLANZLISTE

ARTENEMPFEHLUNGEN

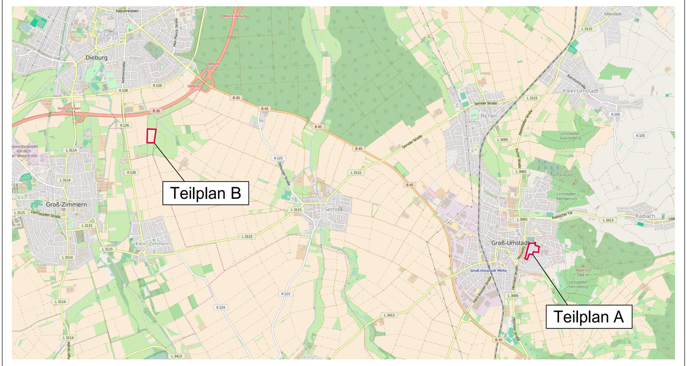
Öffentlicher Raum - großkronige Bäume:

Acer platanoides	Spitzanhorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Quercus petrea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Grundstücksbegrünung - mittelgroße bzw. Kleinbäume:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides "Columnare"	Spitzahorn, säulenförmig
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Rot-Dorn
Crataegus lavallei "Carrierie"	Apfel-Dorn
Fraxinus ornus	Blumenesche
Malus sylvestris	Holzapfel
Malus spec.	Zierapfelsorten
Prunus serrulata	Zierkirschen (in Sorten)
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Obstbäume in Sorten	

ÜBERSICHTSPLAN



ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen, die Bezeichnungen der Flurstücke und der Gebäudebestand mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Amt für Bodenmanagement Heppenheim
Anlaufstelle Darmstadt

Im Auftrag: Darmstadt

ALLGEMEINE RECHTSGRUNDLAGEN

– BauGB - Baugesetzbuch - i.d.F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
– BauNVO - Baunutzungsverordnung - i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
– BImSchG - Bundesimmissionsschutzgesetz - i.d.F. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274); zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
– BNatSchG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) - i.d.F vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542); zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
– HAGBNatSchG - Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz - i.d.F. vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629); zuletzt geändert durch Art. 4 G v. 17.12.2015 (GVBl. S. 607)
– HBO - Hessische Bauordnung - i.d.F. vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180); zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 15.12.2016 (GVBl. I S. 294)
– HWG - Hessisches Wassergesetz - i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548); zuletzt geändert durch G v. 28.09.2015 (GVBl. I S. 338)
– PlanZV - Planzeichenverordnung - i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58); zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
– UVPG - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung - i.d.F. vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94); zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)
– WHG - Wasserhaushaltsgesetz - i.d.F. vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585); zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

(Stand Februar 2018)

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften u. dgl.) können bei der Stadt Groß-Umstadt eingesehen werden.

VERFAHREN

Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Auf dem Steinborn" durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	am 25.11.2016
Beschlüsse zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung	am 30.11.2017
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfes der 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am 05.01.2018
Öffentliche Auslegung des Entwurfes der 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	von 15.01.2018 bis 16.02.2018
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 1. Änderung des B-Plans gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	von 08.01.2018 bis 16.02.2018
Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 5 HGO durch die Stadtverordnetenversammlung	am __.__.____

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt.

Groß-Umstadt, den

....
Joachim Ruppert, Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB — am __.__.____

Groß-Umstadt, den

....
Joachim Ruppert, Bürgermeister

STADT GROSS-UMSTADT

BEBAUUNGSPLAN

AUF DEM STEINBORN

1. ÄNDERUNG

Dieser 1. Änderungsplan ersetzt den Bebauungsplan „Auf dem Steinborn" von 2016 in allen seinen Festsetzungen.

DATUM	SEPTEMBER 2016 / FEBRUAR 2018 (1. ÄNDERUNG)
PLAN GRÖßE	1.564 x 841 MM
MAßSTAB	1:500 / 1:2.000

M1:500: 0 10 20 30 40 50 m
M1:2.000: 0 50 100 150 200 m

AG5
Dipl.-Ing. Architekten + Stadtplaner PartGmbB
Arheilger Straße 52
64289 Darmstadt
Tel 06151 - 79404
Fax 06151 - 77174
www.ag5-architekten.de