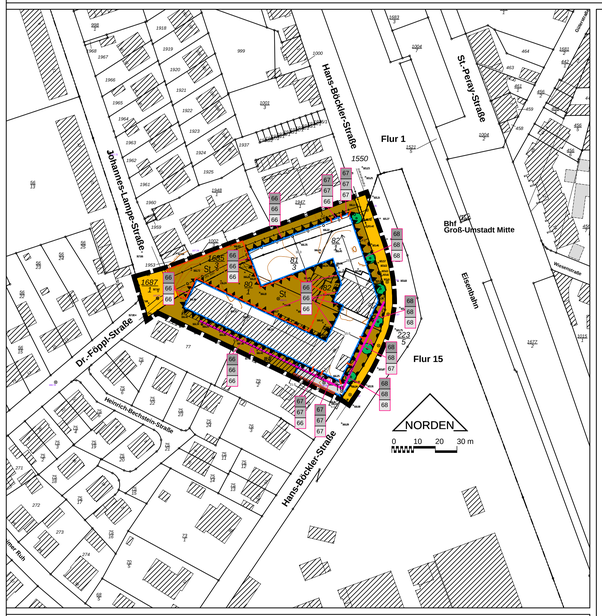
Stadt Groß-Umstadt, Stadtteil Umstadt

Bebauungsplan "Hans-Böckler-Straße"



Festsetzungen

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Eingeschränkt überbaubare Grundstücksfläche - Zufahrt Tiefgarage
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze
- St — Fläche für Stellplätze
- Tg — Ein- und Ausfahrtsbereich Tiefgarage, zwingend
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Anzupflanzender Einzelbaum
- Hauptfirstrichtung
- Gebäudefassaden mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG unter Angabe des maßgeblichen Außenlärmpegels
  Zeitraum Tag/Nacht in dB(A) nach DIN 4109-2:2018-01
- 63 — Immissionshöhe 2. Obergeschoss
- 62 — Immissionshöhe 1. Obergeschoss
- 68 — Immissionshöhe Erdgeschoss
- Abgrenzung unterschiedlicher Außenlärmpegel.
- A — Kennzeichnung Fassade gemäß textlicher Festsetzung
- Umgrenzung der Fläche mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG - Schallschutzwand
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Hinweise

- Gebäudebestand lt. Kataster
- Gebäudekante, eingemessen
- 445.25 — Höhenpunkt in Meter ü. NN
- 445.74 — Höhenpunkt Schachtdeckel in Meter ü. NN
- 445.00 — Höhenlinie mit Höhenangabe in Meter ü. NN
- DN 300 — Unterirdischer Kanal DN 300, nicht lagegenau
- Unterirdisches Fernmeldekabel, nicht lagegenau

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

Art der baulichen Nutzung

Urbanes Gebiet (MU)

Die in § 6a Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Anlagen zur Fremdwerbung sind nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ): 0,6
Geschossflächenzahl (GFZ): 1,2
Zahl der Vollgeschosse (VG): II - III

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 177,5 Meter ü. NN.
Technische Anlagen dürfen die zulässige Gebäudehöhe um bis zu 2,0 m überschreiten.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Bauweise

Abweichende Bauweise:
Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Gebäude mit einer Länge von über 50 m sind zulässig.
Die Tiefgarage samt ihrer Zufahrt sowie die aufgehende Schallschutzwand sind ohne Grenzabstand zum Flurstück Nr. 79/2 zu errichten, wenn sie eine Länge von 25 m nicht überschreiten.

Überbaubare Grundstücksfläche

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen ist - außer zu angrenzenden öffentlichen Flächen - bis zu 0,5 m zulässig.
Terrassen und Balkone dürfen die festgesetzten Baugrenzen um bis zu 1,5 m überschreiten.

Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen

Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche sowie der eingeschränkt überbaubaren Grundstücksfläche - Zufahrt Tiefgarage zulässig.
Innerhalb des Flurstückes Nr. 80/1 ist die Zufahrt zur Tiefgarage ausschließlich innerhalb der festgesetzten eingeschränkt überbaubaren Grundstücksfläche - Zufahrt Tiefgarage zu errichten.
Oberirdische Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksfläche in der für sie festgesetzten Fläche zulässig.

Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

Bei Errichtung der Wohngebäude muss eine Anlage zur Erzeugung und Nutzung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien und / oder eine Anlage für Kraft-Wärme-Kopplung installiert werden.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im räumlichen 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 schutzbedürftige Räume, bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz zu treffen. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1:2016-07, „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen" in Verbindung mit DIN 4109-1/A1:2017-01, und der DIN 4109-2:2016-07, „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", einzuhalten. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile ist im bauaufsichtlichen Verfahren entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2016-01 in Verbindung mit DIN 4109-1/A1:2017-01 und DIN 4109-2:2016-02 oder einer zum Zeitpunkt des bauaufsichtlichen Verfahrens aktuell gültigen Fassung der DIN 4109 unter Berücksichtigung der Raumkorrektur und der Orientierung der Außenbauteile nachzuweisen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass - insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

Des Weiteren wird für dauerhaft zum Schlafen genutzte Räume ab einem Außengeräuschpegel von 50 dB(A) der Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen (Schalldämmlüfter oder gleichwertig) erforderlich.

Zur Vermeidung von Immissionskonflikten im Sinne der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) sind in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen Wohnungen so anzuordnen, dass sie von mindestens einer ruhigen Fassade her belichtet und belüftet werden.
An den in der Planzeichnung mit Ziffer A gekennzeichneten Fassaden ist die Anordnung von Fenstern von Schlafräumen nicht zulässig, es sei denn, die Fenster dienen nur der Belichtung und die Räume werden durch Fenster an anderen Fassaden belüftet.
Hiervon kann abgewichen werden, wenn durch geeignete Schallschutzmaßnahmen, wie vergraste Loggien oder vorgehängte Glasfassaden, Prallscheiben oder Vergleichbares im belüfteten Zustand sichergestellt ist, dass die für das Schutzniveau des Gebäudes gültigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

Innerhalb der im Planbild als Fläche mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG - Schallschutzwand festgesetzten Fläche ist eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 2 m über Oberkante Decke Tiefgarage separat oder als Teil der Stützmauer der Teifagargenzufahrt unmittelbar auf der Nachbargrenze zu dem südlich angrenzenden Flurstück Nr.79/2 zu errichten.

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

Anzupflanzende Einzelbäume innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche

An den im Planbild festgesetzten Standorten sind standortgerechte Laubbäume (z.B. gemäß Vorschlagsliste III) anzupflanzen. Von den festgesetzten Standorten kann bis zu 5 m abgewichen werden.
Je angefangener 250 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum (z.B. gemäß Vorschlagslisten I oder III) anzupflanzen. Die im Planbild festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäume können auf die erforderliche Gesamtzahl angerechnet werden.
Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm, 3x verpflanzt und mit durchgängigem Leittrieb zu verwenden.
Alle anzupflanzenden Laubbäume sind durch geeignete Maßnahmen wie Rammschutz und Pflanzgrube im Bestand zu unterhalten. Pro Baum muss die Pflanzgrube ein Volumen von mindestens 10 m³ aufweisen.

Bei Errichtung oberirdischer Stellplätze über unterirdisch errichteten Gebäuden bzw. – Gebäudeteilen (bsp. Tiefgarage) darf die nach § 2 Abs. 3 der Stellplatz- und Ablösesatzung (beschlossen durch die Stadtverordnetenversammlung vom 30.03.2017) erforderliche Pflanzung hochstämmiger standortgerechter Laubbäume außerhalb der eigentlichen Stellplatzflächen und innerhalb der übrigen Freiflächen des Baugrundstückes erfolgen.
Die nach § 2 Stellplatz- und Ablösesatzung erforderliche Anzahl von anzupflanzenden Stellplatzbäumen kann auf die gemäß Bebauungsplan anzupflanzende Anzahl von Einzelbäumen angerechnet werden.

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

Der Abriss bestehender Gebäude sowie Rodungsarbeiten sind aus Gründen des Artenschutzes nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig.
Sollte diese zeitliche Beschränkung nicht einzuhalten sein, ist zwingend vorab eine Kontrolle und Dokumentation durch fachlich geeignetes Personal durchzuführen.
Innerhalb des Plangebietes sind 5 Vogelkästen sowie 5 Fledermauskästen (3 Kästen mit Spaltenquartierfunktion und 2 Kästen mit Raumquartierfunktion) anzubringen.

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO

Dachform / Dachneigung:

Gebäude sind nur mit Flachdach oder flach geneigtem Dach bis zu einer Dachneigung von maximal 20° zulässig.

Dachbegrünung:

Die Dachflächen oberirdischer Gebäude sind ab einer Fläche von 25 qm extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen sind Dachflächen von technischen Anlagen und Aufbauten, Flächen für Solaranlagen sowie Dachterrassen.

Grundstücksfreiflächen:

Die nach Abzug der überbauten sowie befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen sind vollständig zu begrünen und im Bestand zu erhalten. Dabei sind mindestens 30% der begrünten Flächen mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen (z.B. gemäß Vorschlagsliste) zu bepflanzen.

Einfriedungen

Es sind nur offene (luft- und lichtdurchlässige) Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

Vermerk

Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der geplanten Zone III B des sich im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlagen Brunnen I-XIII des Wasserwerks des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk Dieburg. Die Ver- und Gebote sind in Anlehnung an die Muster-Wasserschutzgebietsverordnung (StAnz. 13/1996 S. 991 ff.) zu beachten.

Hinweise

Artenschutz

Bei Nichteinhaltung der Bauzeitenbeschränkung für den Gebäudeabriss werden ggf. artenschutzrechtliche Tatbestände berührt, die je nach Überprüfungsergebnis eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erfordern.

Vor Beginn von Baumaßnahmen am Anwesen Hans-Böckler-Straße 23 sind die bestehenden Gebäude durch eine fachlich qualifizierte Person auf Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten zu untersuchen, da es zu einer Besiedlung gebäudebewohnender Vogel- und Fledermausarten kommen kann.

Brand- und Katastrophenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Löschwassermenge von 1600 Liter pro Minute bei 2 bar Fließdruck erforderlich. Sofern die angegebene Löschwassermenge nicht aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz erbracht werden kann und/oder keine unerschöpflichen Wasserquellen (z.B. aus offenen Gewässern) zur Verfügung stehen, so ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (Löschwasserreich, - behälter,..) sicherzustellen. Die Flächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14092 nachzuweisen.

Meldepflicht bei Fund von Bodendenkmälern

Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte und/oder Skelettreste sind nach § 21 Hessischem Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). In diesen Fällen kann für eine weitere Fortführung des Verfahrens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

Verwerten von Bodenmaterial

Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien von über 600 m³ auf oder in den Boden eingebracht werden.
Beim Verwerten von Bodenmaterial gilt beim Auf- und Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht sowie deren Herstellung die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in Verbindung mit der Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV.
Bei der Verwertung von Bodenmaterial außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht wird zwischen der Herstellung einer natürlichen Bodenfunktion und der Verwertung in technischen Bauwerken unterschieden. Hier gelten die technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA); sie liefern Werte hinsichtlich der Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial.

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.

Niederschlagswasser

Das auf den Dachflächen von Wohngebäuden anfallende Niederschlagswasser sollte gesammelt und beispielsweise als Brauchwasser oder für die Gartenbewässerung verwendet werden.

Vorschlagsliste

I. Heimische Laubbäume (klein- und mittelkronig):

Feld-Ahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Ulme (Ulmus, resistente Hybriden)
sowie hochstämmige Obstbäume

II. Heimische Sträucher:

Feld-Ahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)
Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Sal-Weide (Salix caprea)
Schwarzer Holunder (Sambucua nigra)
Haselnuss (Corylus avellana)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Weißdorn (Crataegus spec.)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Hundsrose (Rosa canina)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Europäisches Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)

III. Laubbäume im Vorgartenbereich:

Stielsäuleneiche (Quercus robur "Fastigiata")
Feld-Ahorn "Elsrijk" (Acer campestre "Elsrijk")
Säulen-Hainbuche (Carpinus betulus "Lucas")
Säulen-Ulme (Ulmus Hybride "Columella")

Hinweise

Vermeidung und Minimierung baubedingter Beeinträchtigungen

Beim Einsatz der Maschinen und Fahrzeuge ist darauf zu achten, dass es zu keinen Verunreinigungen der Böden und Grundwasser durch Betriebsstoffe oder Schmiermittel infolge von Leckagen oder durch unsachgemäße Handhabung kommt.
Es ist darauf zu achten, dass es nicht zu vermeidbarem Baustellenlärm kommt. Es sind geräuscharme/ -reduzierende Verfahren anzuwenden.

Ver- und Entsorgungsleitungen / Baumpflanzungen

Im Plangebiet befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen unterschiedlicher Träger. Bei Baumassnahmen und Aufgrabungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an den Leitungen vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorab bei den zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen über die vorhandenen Anlagen hinsichtlich Art und Lage sowie über ggf. erforderliche Schutzmaßnahmen informieren und die jeweiligen Auflagen beachten.
Bei Baumpflanzungen im Bereich von Leitungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen " der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

Kampfmittel

Sollten im Zuge von Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, ist unverzüglich der Kampfmittelräumdiest zu verständigen.

DIN-Vorschriften

Den Festsetzungen zum Schallschutz liegen folgende DIN-Vorschriften zugrunde, die im Rathaus der Stadt, Fachbereich 5, Markt 1, 64823 Groß-Umstadt eingesehen werden können:

- DIN ISO 9613-2 „Akustik", Dämpfung des Schalls bei Ausbreitung im Freien, Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren, Oktober 1999
- DIN EN ISO 3744:2011-02 "Akustik - Bestimmung der Schallleistungs- und Schallenergiepegel von Geräuschquellen aus Schalldruckmessungen", Februar 2011
- DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Juli 2016 in Verbindung mit
- DIN 4109-1/A1_2017-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Januar 2017
- DIN 4109-2 "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", Januar 2018
- DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Grundlagen und Hinweise für die Planung", Juli 2002
  Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung", Mai 1987

Verfahrensvermerke

Aufstellung

Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 15.03.2018

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 "Hans-Böckler-Straße", 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: 04 / 2018

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 Bekanntmachung vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634

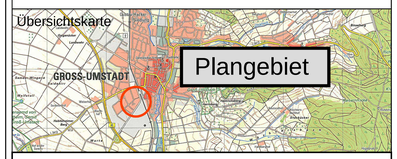
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 25.04.2018, GVBl. S. 59

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2018, GVBl. I S. 198

Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.12.2010, GVBl. I S. 548, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.05.2018, GVBl. I S. 184

Übersichtskarte



Stadt Groß-Umstadt
Stadtteil Umstadt
Bebauungsplan "Hans-Böckler-Straße"
- Entwurf -

Maßstab : 1:1000
Auftrags-Nr. : PB50054-P
Stand: März 2019

planungsbüro für städtebau
göringer_hoffmann_bauer
im rauhen see 1
64846 groß-zimmern
i.A. Heintz
telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
email info@planung-ghb.de
www.planungsbüro-für-städtebau.de