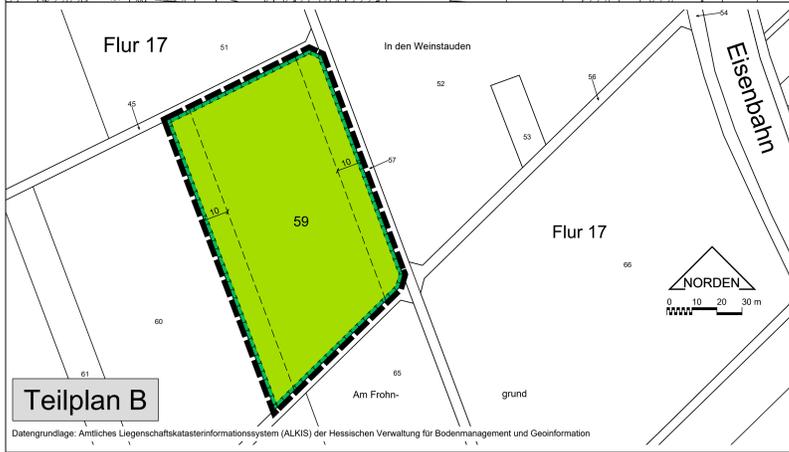


Stadt Groß-Umstadt, Stadtteil Semd

Bebauungsplan "Buschweg"



Zeichenerklärung

Festsetzungen

	Öffentliche Verkehrsflächen		Flächen für die Landwirtschaft - Weg
	Straßenbegrenzungslinie		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Hecke
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Feldgehölz
	- Öffentlicher Rad- und Fußweg - Öffentlicher Fußweg		Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Blühstreifen
	Überbaubare Grundstücksflächen		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Nicht überbaubare Grundstücksflächen	Hinweise	
	Baugrenze		Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
	Nummer des Gebietes		Vorgeschlagener Baumstandort
	Abgrenzung unterschiedlicher Gebiete		Vorgeschlagener Baumstandort (Obstbaum)
	Hauptfruchtstrichtung		Gebäudebestand lt. Kataster
	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen - Retentionsfläche		Lage der Blühstreifen innerhalb des Teilplanes B
	Öffentliche Grünflächen - Spielplatz		

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)
Die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig.
Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Maß der baulichen Nutzung

	Gebiet 1	Gebiet 2	Gebiet 3	Gebiet 4
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4	0,4	0,4	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,4	0,8	0,8	0,8
Zahl der Vollgeschosse (VG)	I	zwingend II	höchstens II	zwingend II

Die maximale Gebäudehöhe im Gebiet 4 beträgt 12 m und darf durch technische Aufbauten um bis zu 1,5 m überschritten werden. Das Maß bezieht sich auf die Oberkante Fahrbahn der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche.

Bauweise

Offene Bauweise

Überbaubare Grundstücksfläche

Einzelne Teile von Gebäuden wie Balkone oder Terrassen dürfen die festgesetzten Baugrenzen um bis zu 2,0 m überschreiten, soweit nicht öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen, wobei diese insgesamt höchstens ein Drittel der Gesamtfläche des Gebäudes ausmachen dürfen.

Wohnungen in Wohngebäuden

In den Gebieten 1, 2 und 3 sind je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung zulässig.

Flächen für soziale Wohnraumförderung

Im Gebiet 4 sind nur Wohngebäude zulässig, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

Stellplätze und Garagen

Garagen (inkl. Carports) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 10 m - gemessen von der Straßenbegrenzungslinie der jeweiligen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Hecke

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist eine geschlossene Heckenpflanzung aus einheimischen und standortgerechten Sträuchern (z.B. gemäß Vorschlagsliste 1) anzulegen und im Bestand zu unterhalten. Bei einer festgesetzten Breite von 1,5 m ist eine einreihige und bei einer festgesetzten Breite von 3 m eine zweireihige Heckenpflanzung vorzunehmen.

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Feldgehölz

Innerhalb der festgesetzten Fläche - Feldgehölz ist eine geschlossene Gehölzpflanzung aus einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern (z.B. gemäß Vorschlagsliste 1) anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Es ist eine gemischte Pflanzung aus Bäumen und Sträuchern anzulegen. Dabei muß der Baumanteil mindestens 20 % der angepflanzten Stückzahl betragen. So ist je 1,5 m² Fläche mindestens ein Strauch zu pflanzen.

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen - Retentionsfläche

Zulässig sind zweckgebundene bauliche Anlagen zur Sammlung, temporären Speicherung und Ableitung von anfallendem Niederschlags- bzw. Mischwasser. Die Flächen sind - sofern nicht aus wasserwirtschaftlichen Belangen eine Befestigung bzw. Versiegelung erforderlich ist - zu begrünen. Geschlossene Rückhaltebecken sind zu begrünen.
So ist auf der Fläche die Ansaat mit einer Wildblumenmischung (z.B. gemäß Vorschlagsliste 2) vorzunehmen und im Bestand zu unterhalten. Durch eine maximal zweimalige Mahd im Jahr ist die Fläche zu pflegen. Das anfallende Mahdgut ist von der Fläche abzuräumen. Jeglicher Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Öffentliche Grünfläche - Spielplatz

Mit Ausnahme der Aufstellflächen von Spielgeräten und Sitzgelegenheiten sind gänzliche Flächenversiegelungen unzulässig. Auf mindestens 50 % der Fläche ist eine ständige Vegetationsdecke anzulegen und im Bestand zu unterhalten.

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

Das Abschneiden der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitung müssen außerhalb der Brutzeit - also zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar erfolgen. Sollte diese zeitliche Beschränkung nicht einzuhalten sein, ist zwingend eine Baufeldkontrolle durch fachlich geeignetes Personal durchzuführen.

Baustelleneinrichtungen, Zwischenlagerflächen für Erdauschub bzw. Materialien und Maschinen dürfen nur innerhalb des Geltungsbereiches errichtet werden.
Zur Vermeidung von Individualverlusten bei Reptilien und Kleinsäugetieren sind alle Löcher, die bei (Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen unverzüglich mit geeigneten Substraten zu verschließen.

Je Wohngebäude ist mindestens ein Fledermauskasten anzubringen bzw. der Einbau von Quartierssteinen für Fledermäuse vorzunehmen.

Für die öffentliche Straßenbeleuchtung dürfen nur insektenfreundliche Lampen mit bernsteinfarbenen bis warmweißen Licht mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil (Farbtemperatur von 1800 bis maximal 3000 Kelvin) eingesetzt werden.

Einfriedungen an den seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind mit nur einem Bodenabstand von mindestens 10 cm zulässig.

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Blühstreifen (Teilplan B)

Innerhalb der festgesetzten Fläche sind zwei Blühstreifen mit einer Mindestgröße von jeweils 1.000 m² zu entwickeln und aus der landwirtschaftlichen Intensivnutzung herauszunehmen. Der Blühstreifen ist mit einer Regelsaatmischung (z.B. gemäß Vorschlagsliste 3) zu begrünen und mindestens alle zwei Jahre umzubereiten.
Die Streifenbreite muss dabei mindestens 7 bis 10 m, die Streckenlänge mindestens 100 m betragen. Eine Düngung bzw. der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist auf den angelegten Blühstreifen unzulässig. Die übrige Fläche kann landwirtschaftlich ohne weitere Einschränkungen genutzt werden.

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB

Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen im Teilplan A dürfen erst dann errichtet werden, wenn die aus artenschutzrechtlichen Gründen erforderlichen beiden Blühstreifen realisiert sind. Als realisiert in diesem Sinn gilt, dass die beiden Blühstreifen erstmalig funktionsfähig hergestellt sind.

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 3 BauGB

Als Höhenlage (Geländeoberfläche i. S. v. § 2 Abs. 6 HBO 2018) wird für alle Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB des Bebauungsplanes "Buschweg" die Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Bei unterschiedlichen Höhen eines Baugrundstückes entlang der Straßenbegrenzungslinie gilt jeweils die maximale Höhe.

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

Dachform und Dachneigung

Es sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 38° zulässig. Pultdächer sind nur als versetzte Pultdächer mit einem maximalen Versatz von 1,5 m - bezogen auf die Oberkante Fahrbahn der nächstgelegenen Erschließungsstraße - zulässig.
Im Gebiet 4 sind zusätzlich auch Flachdächer zulässig.
Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind davon ausgenommen.

Gauben- und Dacheinschnitte, Zwerchhäuser

Die Gesamtfläche von Gauben und Dacheinschnitten darf maximal ein Drittel der jeweiligen Dachfläche betragen. Der Abstand zum Ortsgang und zum First muss dabei mindestens 1 m betragen. Gauben sind nur als Schieppgauben zulässig.
Zwerchhäuser sind nur straßenseitig zulässig.

Traufaußenwände

Gebiet 1
Die Höhe traufseitiger Außenwände beträgt bis zum Anschnitt mit der Dachfläche maximal 4,5 m - bezogen auf die Oberkante Fahrbahn der nächstgelegenen Erschließungsstraße gemessen in Gebäudemitte und senkrecht zur Fahrbahnachse.
Gebiete 2 und 3
Die Höhe traufseitiger Außenwände beträgt bis zum Anschnitt mit der Dachfläche maximal 6,5 m - bezogen auf die Oberkante Fahrbahn der nächstgelegenen Erschließungsstraße gemessen in Gebäudemitte und senkrecht zur Fahrbahnachse.

Grundstücksfreiflächen

Die nach Abzug der überbauten sowie befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen sind vollständig zu begrünen oder zu bepflanzen und im Bestand zu erhalten. Mindestens 25 % dieser Freiflächen sind mit standortgerechten und einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen oder als Blühwiese (z.B. gemäß Vorschlagsliste 2) auszubilden.
Die Verwendung von nicht heimischen Koniferen als Gruppen- oder Heckenpflanzung ist unzulässig.
Die aufgrund der übrigen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes vorzunehmenden Baum- und Strauchpflanzungen sind auf die o.g. prozentuale Anpflanzpflicht anzurechnen.

Splitt-, Stein-, Kies- und Schotterflächen sind unzulässig. Ausnahmen bilden die Flächen für Stellplätze und Carports, Garagenzufahrten sowie Flächen für Hauseingänge.

Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Straßenseitige Einfriedungen in Form von festen Sockeln, Mauern, Wände oder die Durchsicht verwehrende Zäune sind über einer Höhe von 0,5 m unzulässig.

Ansonsten sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

Einfriedungen an den seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind nur in Form von Maschendrahtzäunen mit Punktfundamenten oder als offene Stabgitterzäune bzw. -matten mit Punktfundamenten. Ausgenommen sind Sichtschutzwände zwischen angrenzenden Terrassen bis zu einer Höhe von 2 m und einer Länge von bis zu 3 m.

Vermerk

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebietes der Trinkwasserschutzzone III B der Brunnen I - XIII des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk Dieburg. Die Musterschutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Hinweise und Empfehlungen

Kampfmittel

Sollten im Zuge von Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden ist unverzüglich der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

Löschwasser

Kann die erforderliche Löschwassermenge nicht vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz und/oder aus unerschöpflichen Wasserquellen (z.B. offene Gewässer) erbracht werden, so ist ein Wasservorrat durch andere Maßnahmen (z.B. Löschteich, Löschbrunnen oder -behälter) sicherzustellen.

Hinweise und Empfehlungen

Meldepflicht bei Fund von Bodendenkmälern

Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte und/oder Skelettreise sind nach § 21 Hessischem Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Hessen-Archäologie 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.

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.

Bodenschutz

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 Vollzughilfe zu § 12 BBodSchV. Bei der Verwertung von Bodenmaterial außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht wird zwischen der Herstellung einer natürlichen Bodenschicht und der Verwertung in technischen Bauwerken unterschieden. Hier gelten die technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Altlast (LAGA), sie liefern Werte hinsichtlich Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial.

Auswahllisten

Vorschlagsliste 1 (einheimische Laubgehölze)

Stäucher	Bäume
Acer campestre (Feld-Ahorn)	Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Betula pendula (Sand-Birke)
Cornus mas (Kornelkirsche)	Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
Cornus sanguinea (Gemeiner Hartfrießel)	Juglans regia (Walnuss)
Corylus avellana (Walnussel)	Malus spec. (Apfel)
Craegagus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)	Prunus spec. (Kirsche)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	Pyrus communis (Wild-Birne)
Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)	Quercus spec. (Eiche)
Lonicerax xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)	Tilia cordata (Winter-Linde)
Salix caprea (Sal-Weide)	
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	
Rosa canina (Hunds-Rose)	

Vorschlagsliste 2

Wildblumenmischung 08 (Schmetterlings- und Wildblumen) der Firma - Rieger-Hoffmann GmbH sowie vergleichbare Saatgutmischungen anderer Anbieter.

Vorschlagsliste 3

Mischungszusammensetzung für einen Blühstreifen:

- 45 % Hafer	- 3 % Borretsch
- 30 % Buchweizen	- 3 % Esparsette
- 10 % Sonnenblume	- 3 % Ringelblume
- 4 % Malve	- 2 % Phacelia

(Regelsaatgutmischung der Firma AGRAWA zu Blühstreifen). Vergleichbare Saatgutmischungen anderer Anbieter sind ebenfalls zulässig.

Regenwassernutzung

Je Baugrundstück sollte, sofern wasserwirtschaftliche und/oder gesundheitliche Bedenken nicht entgegenstehen, eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mindestens 3 cbm zur Sammlung und Verwendung des auf den Dächern anfallenden Niederschlagswassers errichtet werden (z.B. zur Gartenbewässerung oder zur Nutzung als Brauchwasser).

Versorgungsleitungen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich u.a. Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH sowie der e-netz Süd Hessen GmbH & Co. KG bzw. der ENTEGA AG. Es wird empfohlen, vor Beginn von Erd- und Baumaßnahmen sich über Lage und Verlauf der vorhandenen Leitungen bei dem zuständigen Versorgungsunternehmen in Kenntnis zu setzen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen wird von Seiten der Telekom auf das "Merktblatt über Baumstatorde und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straße- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 hingewiesen.

Bei geplanten Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich der Leitungsgrasse weist die e-netz Süd Hessen GmbH & Co. KG darauf hin, dass tiefwurzelnde Bäume lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu ihren Versorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzelwirkungen zu sichern, oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich ihrer Betriebsmittel sind vorher mit der e-netz Süd Hessen GmbH & Co. KG abzustimmen.

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 06.06.2016, GVBl. I S. 198

Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.12.2010, GVBl. I S. 548

Verfahrensvermerke

Aufstellung

Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 30.11.2017

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 "Buschweg", 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 _____

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:

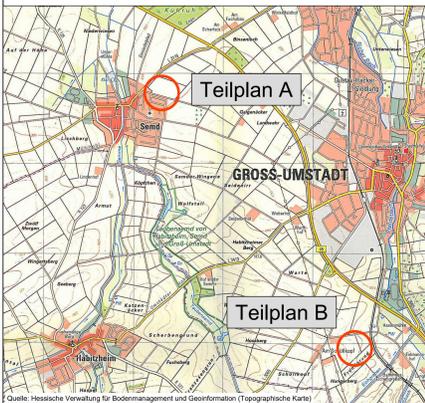
- DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“, Juli 2016 in Verbindung mit

- DIN 4109-1A1 „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, Schallschutztechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“, Mai 1987

Übersichtskarte



Stadt Groß-Umstadt

Stadtteil Semd

Bebauungsplan "Buschweg"

- Entwurf -

Maßstab : 1:1000
Auftrags-Nr. : PB00086-P
Stand: Januar 2020

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.planungsbuero-fuer-staedtebau.de