



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- Algemeines Wohngebiet (s. Textliche Festsetzungen 1.1)
- WA1** Algemeines Wohngebiet, hier: Gebiet 1

**MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- GRZ 0,27** Grundflächenzahl, hier: 0,27
- II** maximale Zahl der Vollgeschosse, hier: II (s. Textl. Festsetzungen 2.3)
- zwingende Zahl der Vollgeschosse, hier: II (s. Textl. Festsetzungen 2.3)
- WH 6,5** Wandhöhe als Höchstmaß in Metern, hier: 6,50 m
- GH 8,8** Gebäudehöhe als Höchstmaß in Metern, hier: 8,80 m

**BAUWEISE, OBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

- Baugrenze
- Baulinie
- abweichende Bauweise (s. Textliche Festsetzungen 3.2)
- a** zulässige Gebäudetypen, hier: nur Einzelhäuser u. Doppelhäuser (s. Textliche Festsetzungen 3.3)

**VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

- Öffentliche Verkehrsfläche

**ERHALTUNG UND ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 25 b BauGB)**

- Erhaltung von Bäumen, hier: Laubbäum

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

- Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen hier: Abgrenzung des Maßes der Nutzung
- Vermaßung, hier: 8,0 m
- Hauptfrischrichtung

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB**

**1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)  
Im Plangebiet sind Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO zulässigen Nutzungen sind zulässig.

**2.0 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)  
Die maximale Grundflächenzahl ist mit 0,27 als Höchstmaß für das gesamte Plangebiet festgesetzt.

2.2 Der Anteil der Grundstücksfläche, der durch die Grundflächen von Gebäuden und von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, darf 50% der zulässigen Grundfläche nicht überschreiten. Neben den baulichen Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO gehören dazu auch Zuwegungen, Hofflächen und andere Flächenbefestigungen.

**2.3 Zahl der Vollgeschosse**

Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse ist mit zwei festgesetzt.  
Hauptgebäude innerhalb der Baugebiete WA 1 sind zwingend zweigeschossig zu errichten.

**2.4 Wandhöhen**

Die maximal zulässige Wandhöhe (traufseitig) von Gebäuden ist als Höchstmaß gemäß Planeintrag festgesetzt.

**2.5 Gebäudehöhen**

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (First) bzw. Höhe baulicher Anlagen ist als Höchstmaß gemäß Planeintrag festgesetzt.

**2.6 Bezugspunkt von Wand- und Gebäudehöhen**

Unterer Bezugspunkt für Wand- und Gebäudehöhe ist die Höhe des Bürgersteigs, gemessen in der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche an der Straßenbegrenzungslinie der Straße, von der das Gebäude erschlossen wird.

**2.7 Oberer Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe**

Der oberer Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachkante.

**2.8 Oberer Bezugspunkt zur Ermittlung der Gebäudehöhe**

Der oberer Bezugspunkt zur Ermittlung der Gebäudehöhe ist die Oberkante der Dachkonstruktion (First).

**3.0 BAUWEISE (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien gemäß Planeintrag definiert.

Baugrenzen dürfen ausnahmsweise von ebenerdigen Terrassen aus bis zu 3,00 m Tiefe und 5,00 m Breite und von Balkonen bis zu 2,00 m Tiefe und 3,00 m Breite überschritten werden.

**3.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 ist die abweichende Bauweise festgesetzt.**

Es dürfen alle Gebäude auf der nördlichen oder südlichen Grundstücksgrenze errichtet werden.

**3.3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 ist die offene Bauweise festgesetzt.**

3.3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 sind nur Einzelhäuser zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

**4.0 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

4.1 Im Plangebiet ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen bei Einzelhäusern auf maximal 2 Wohnungen, bei einer Doppelhausbebauung auf maximal eine Wohnung je Doppelhaushälfte begrenzt.

**5.0 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LÄNDLICHKEIT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

5.1 Für die öffentlichen Straßenflächen und die Beleuchtung von privaten Grundstücksflächen sind aus Gründen des Artenschutzes insektenfreundliche Leuchtmittel mit maximal 3.000 Kelvin Farbtemperatur zu verwenden.

5.2 Terrassen, Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind so herzustellen, dass das anfallende Oberflächenwasser innerhalb der Grundstücksfläche versickern kann.

**7.0 BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

7.1 Die Vegetationsflächen sind zu 25% mit standortgerechten, einheimischen Laubbäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste 7.4 zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

7.2 Die Anpflanzung von Nadelbäumen ist unzulässig.

7.3 Die Fläche zwischen Hans-Kudlich-Straße und den davon westlich gelegenen überbaubaren Grundstücksfläche ist in einer Breite von 3,00 m vollständig als Vegetationsfläche anzulegen. Zufahrten und Zuwegungen sind hiervon ausgenommen.

7.4 Zur Anpflanzung sind folgende standortgerechte Baum- und Straucharten zu verwenden.

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	(Feldahorn, Wildform)
<i>Acer campestre 'Estrijk'</i>	(Kegel-Feldahorn)
<i>Acer platanoides</i>	(Späthorn, Wildform)
<i>Aesculus hippocastanum</i>	(Rosskastanie)
<i>Amelanchier arborea 'Robin Hill'</i>	(Felsenbirne 'Robin Hill')
<i>Betula pendula</i>	(Weißbuche)
<i>Castanea sativa</i>	(Eskkastanie)
<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche, Wildform)
<i>Carpinus betulus 'Fastigiata'</i>	(Pyramiden-Hainbuche)
<i>Crataegus laevigata 'Carriere'</i>	(Apfelorn)
<i>Juglans regia</i>	(Walnuss)
<i>Quercus petraea</i>	(Traubeneiche, Wildform)
<i>Quercus robur</i>	(Stieleiche, Wildform)
<i>Quercus robur 'Fastigiata'</i>	(Pyramiden-Stieleiche)
<i>Sorbus aria</i>	(Mehlbeere)
<i>Sorbus x intermedia</i>	(Schwedische Mehlbeere)
<i>Tilia cordata</i>	(Winterlinde)
<i>Obstbaum-Hochstämme</i>	(Apfel, Birne, Südkirsche, Pflaume)

**Straucharten für Gebüsch- und Heckenpflanzungen**

<i>Acer campestre</i>	(Feldahorn, Heckenpflanze)
<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche, Heckenpflanze)
<i>Cornus mas</i>	(Kornelkirsche)
<i>Cornus sanguinea</i>	(Roter Hartriege)
<i>Corylus avellana</i>	(Haselnuss)
<i>Crataegus monogyna</i>	(Eingriff, Weißdorn)
<i>Euonymus europaeus</i>	(Pfaffenhütchen)
<i>Ligustrum vulgare</i>	(Rainweide, Liguster)
<i>Lonicera xylosteum</i>	(Gemeine Heckenkirsche)
<i>Pyrus pyramis</i>	(Wildbirne)
<i>Rosa canina</i>	(Hundsrose)
<i>Rosa rubiginosa</i>	(Weinrose)
<i>Salix caprea</i>	(Salweide)
<i>Taxus baccata</i>	(Eiche)
<i>Viburnum lantana</i>	(Wolliger Schneeball)
Berensträucher	(Himbeere, Brombeere, Johannisbeere, Stachelbeere)

**8.0 BEDINGENDE FESTSETZUNG (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

8.1 Die Errichtung von Gebäuden in den westlichen und südlichen überbaubaren Grundstücksflächen der Flurstücke 233, 232/1, 231, 230, 228, 226, 225 (westlich und südlich der Stettiner Straße) ist nur zulässig, wenn das dort anfallende Oberflächenwasser in den südlich und südwestlich gelegenen Graben eingeleitet wird.

**BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN Örtliche Bauvorschriften gem. § 91 HBO**

**1.0 DACHFORM UND DACHGESTALTUNG**

1.1 Als Dachform für Hauptgebäude sind ausschließlich Satteldächer in symmetrischer Ausbildung zulässig. Die zulässige Dachneigung für Hauptgebäude in den Baugebieten WA 1 beträgt 15° bis 20°. Die zulässige Dachneigung für Hauptgebäude in den Baugebieten WA 2 beträgt 15° bis 25°.

1.2 Dächer von Garagen, Carports und Nebengebäuden sind als Satteldächer mit einer zulässigen Dachneigung von 15° bis 30° oder als flachgeneigte Pultdächer mit einer zulässigen Dachneigung von 10° bis 15° Dachneigung auszubilden.

1.3 Die Hauptfrischrichtung von Gebäuden ist gemäß Darstellung in der Planzeichnung zu errichten.

**2.0 FASSADENGESTALTUNG**

2.1 Die Farbgestaltung von Fassaden ist in Weißtönen oder hellen Farbtönen auszuführen. Grelle, intensiv leuchtende und dunkle Farben sind nicht zulässig.

**3.0 DACHAUFBAUTEN**

3.1 Dachgauben, Zwerchhäuser, Dachterrassen und sonstige Dachaufbauten oder -einschnitte sind unzulässig.

**4.0 GESTALTUNG DER NICHT OBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN**

4.1 Innerhalb des Plangebiets sind Abgrabungen und Aufschüttungen des vorhandenen Geländeneiveaus von mehr als 0,50 m gegenüber dem vorhandenen Geländeneiveau unzulässig.

**5.0 EINFRIEDUNGEN**

5.1 Die straßenseitigen Grundstücksgrenzen sind mit Einfriedungen zu versehen. Als Einfriedungen sind nur lebende, geschlossene Hecken bis 0,80 m Höhe zulässig.

5.2 An allen anderen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen als Hecken oder als Drahtzäune in Verbindung mit Hecken und Sträuchern zulässig. Einfriedungen mit Mauern, Gabionen, Staketenzäunen und anderen Holz- und Metallzäunen sind unzulässig. Die maximale Höhe der Grundstückseinfriedungen beträgt 1,20 m.

5.3 Abfallbehälter sind gegen Einblicke von der Straße abzuschirmen.

**6.0 STELLPLÄTZE, CARPORTS, GARAGEN**

6.1 In einem Abstand von 5,00 m zur Grenze von öffentlichen Verkehrsflächen sind Garagen und Carports unzulässig.

6.2 Die parallele Anordnung von privaten Stellplätzen ist in einem Abstand von 3,00 m zur Grenze von öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.

6.3 Für jedes straßenseitige Baugrundstück ist nur eine Grundstückszufahrt bis maximal 4,00 m Breite zulässig.

**HINWEISE**

**ARTENSCHUTZ**

Gebäudeabbrisse, Baumfällungen und Gebüschrodungen sind im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen (§ 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG).

In dem Bebauungsplangebiet sind Vorkommen von geschützten Arten aus den Tiergruppen Fledermäuse und Vögel bekannt. Auch ein Vorkommen von Zauberechsen ist nicht auszuschließen. Auf allen Grundstücksflächen ist in und an Gebäuden sowie auf den Freiflächen mit solchen Vorkommen zu rechnen.

Bei Abbruch- und Umbaumaßnahmen ist vorher fachkundig zu prüfen und sicherzustellen, dass keine Quartiere oder Niststätten von gebäudesiedelnden Fledermäusen und Vögeln in den betreffenden Gebäuden vorhanden sind. Bei Vorhandensein von geschützten Tierarten sind geeignete Schutz- und Ersatzmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

**DENKMALSCHUTZ**

Sollten im Zuge von Erdarbeiten Bodendenkmäler entdeckt werden, ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, der Archäologischen Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich mitzuteilen.

**WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE**

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 37 HWG das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen des Baugrundstücks auf dem eigenen Grundstück zu sammeln, zu verwerten, zu versickern und/oder gedrosselt in den Regenwasserkanal einzuleiten ist.

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Bebauungsatz (BauGB) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587).

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch die Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318)

**VERFAHRENSVERMERKE**

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Groß-Umstadt hat am ..... die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am .....

Stadt Groß-Umstadt, ..... Bürgermeister Joachim Ruppert

**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Groß-Umstadt hat am ..... die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am ..... Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung hat vom ..... bis ..... gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Stadt Groß-Umstadt, ..... Bürgermeister Joachim Ruppert

**BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom ..... in der Zeit vom ..... bis .....

Stadt Groß-Umstadt, ..... Bürgermeister Joachim Ruppert

**SATZUNG**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Groß-Umstadt hat am ..... über die abgegebenen Stellungnahmen entschieden und den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Stadt Groß-Umstadt, ..... Bürgermeister Joachim Ruppert

**AUSFERTIGUNG**

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt. Es wird bestätigt, dass im Zuge der Planaufstellung alle vorstehenden Verfahrensschritte durchgeführt wurden und dass der Inhalt des Bebauungsplans mit der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt.

Stadt Groß-Umstadt, ..... Bürgermeister Joachim Ruppert

**INKRAFTTRETEN**

Der Beschluss des Bebauungsplans wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... örtlich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Stadt Groß-Umstadt, ..... Bürgermeister Joachim Ruppert



**STADT GROß-UMSTADT**

**Bebauungsplan**  
**"Westlich der Hans-Kudlich-Straße"**  
(Änderung des Bebauungsplans "Gustav-Hacker-Siedlung")  
**-Entwurf-**



Maßstab: 1:1000  
(im Original)

gezeichnet: SN

Datum: 06.07.2020

**Eichler + Schauss**  
Architekten und Stadtplaner  
Liebigstraße 25A  
64293 Darmstadt  
Tel. 06151-17860