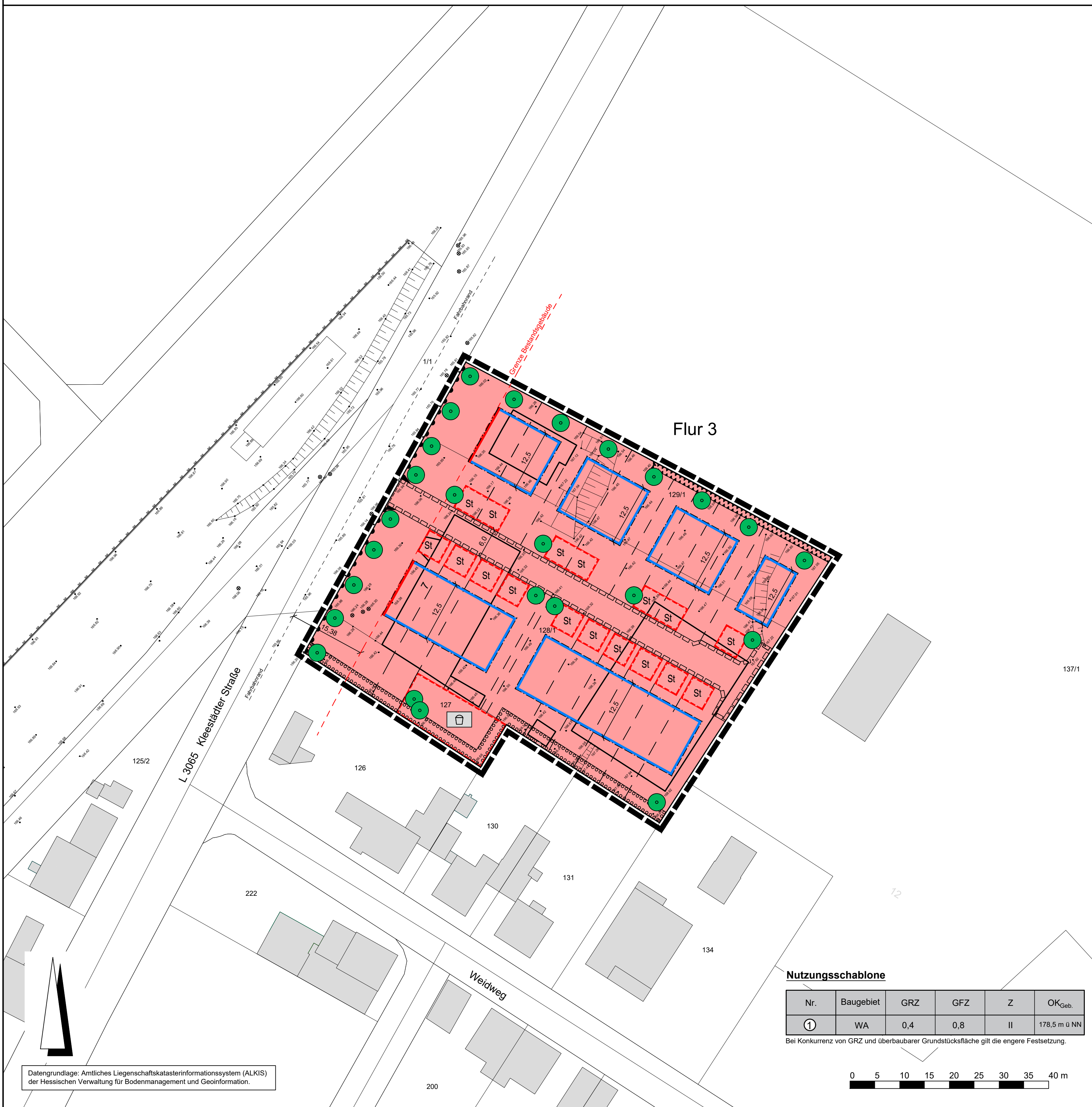


Stadt Groß-Umstadt, Stadtteil Klein-Umstadt

Bebauungsplan "Kleestädter Straße"



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), Hessische Bauordnung vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378), Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 184).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

--- Flurgrenze

Flur **3**

Flurnummer

129/1 Flurstücksnummer

vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl

GFZ Geschossflächenzahl

Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Normalnull, hier:

OKGeb. Oberkante Gebäude

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baulinie

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsfächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Einfahrtbereich

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

Anpflanzung von Bäumen gem. 1.6.2

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern gem. 1.6.3

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, Zweckbestimmung:

St Stellplätze

Spielplatz

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu gunsten der jeweils hierüber erschlossenen Baugrundstücke

Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. 1.5.2

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Sonstige Darstellungen

Bauverbotszone

Fahrbahnrand

Gelände in m über Normalnull (NN)

Kanaldeckel in m über Normalnull (NN)

Bemaßung (verbindlich)

geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

Böschung (Bestand, unverbindlich)

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	OKGeb.
I	WA	0,4	0,8	II	178,5 m ü NN

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

- 1 **Textliche Festsetzungen**
- 1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind unzulässig.
- 1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO: Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.
- 1.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO: Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Stellplätzen und ihren Zufahrten, bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden.
- 1.4 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.
- 1.5 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB:
- 1.5.1 Die auf den Baulinien stehenden Gebäudeaußenwände dürfen nur dann Fenster von Aufenthaltsräumen aufweisen, wenn die Fenster nicht geöffnet werden können.
- 1.5.2 Innerhalb der Umgrenzungen der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG ist eine 2 m hohe Schallschutzwand zu errichten.
- 1.6 Pflanzfestsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB:
- 1.6.1 Die Dachflächen, bei Gebäuden mit Staffelgeschossen die Dachflächen des Staffelgeschosses, sind jeweils zu einem Flächenanteil von mind. 80 % mit einer Sedum-Kraut-Begrünung dauerhaft zu begrünen. Die Stärke der Substratschicht muss mind. 12 cm betragen.
- 1.6.2 Anpflanzung von Laubbäumen gemäß Plankarte: Je Pflanzsymbol ist mind. 1 Laubbaum gem. Artenliste 2.3.4.1 anzupflanzen. Die in der Plankarte festgesetzten Baumstandorte können um bis zu 5 m verschoben werden. Artenliste
- 1.6.3 Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern ist eine durchgehende, mind. dreireihige Anpflanzung von Sträuchern gem. 2.3.4.2 und 2.3.4.3 vorzunehmen. Die Mindestpflanzdichte beträgt 1 Strauch pro m².

- 2 **Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**
- 2.1 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO:
- 2.1.1 Zulässig sind Flachdächer und fach geeignete Dächer mit einer Neigung von bis zu 10°.
- 2.1.2 Abfall- und Wertstoffbehälter sind allseitig (auch von oben) durch blickdichte Einfassungen abzusichern und/oder durch Anpflanzungen zu begrünen. Die Zugänge zu den Einfassungen sind von der Erschließungsfläche aus gesehen seitlich oder rückwärtig anzuordnen.
- 2.2 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO: Zulässig sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über der Geländeoberfläche. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten, Mauer- und Betonsöckel sind nur entlang der Kleestädter Straße zulässig.
- 2.3 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO:
- 2.3.1 Stützmauern dürfen bis zu einer Höhe von 1,5 m errichtet werden. Sie sind zulässig als Natursteinmauern, als mit Naturstein verkleidete Mauern und als Gabionenwände, Stützmauern, die auch die Funktion der Einfriedung übernehmen, sind von der Vorschrift 2.2.2.2 befreit.
- 2.3.2 Splitt-, Stein-, Kies- oder Schotterflächen sind unzulässig. Ausnahmen bilden Stellplätze, Carports, Garagenzufahrten und Hauseingänge.
- 2.3.3 Die nach Abzug der überbauten sowie befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen sind vollständig zu begrünen oder zu bepflanzen und im Bestand zu unterhalten. Mindestens 25% dieser Freiflächen sind mit standortgerechten und einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen oder als Blühwiese auszubilden. Die Verwendung von nicht heimischen Koniferen als Gruppen- oder Heckenpflanzung ist unzulässig. Die aufgrund der übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorzunehmenden Baum- und Strauchpflanzungen sind auf die genannte prozentuale Anpflanzungspflicht anzuzurechnen.
- 2.3.4 Artenlisten (Auswahl/Empfehlung):
- Es gelten folgende Mindest-Pflanzqualitäten:
- Bäume 1. Ordnung: H., 3 x v., m. B., STU 14-16 cm (innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze STU 18-20 cm)
- Bäume 2. Ordnung: H., 3 x v., m. B., STU 14-16 cm; Hei. 2 x v., 100-150 cm
- Straucher: Str., 2 x v., 100-150 cm

- 2.3.4.1 Bäume 1. Ordnung und Bäume 2. Ordnung:
- | | |
|---------------------|----------------|
| Acer campestre | - Feldahorn |
| Acer platanoides | - Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | - Bergahorn |
| Betula pendula | - Sandbirke |
| Carpinus betulus | - Hainbuche |
| Malus sylvestris | - Wildäpfel |
| Malus x hybrida | - Zieräpfel |
| Pinus pyraeaster | - Wildbirne |
| Quercus petraea | - Traubeneiche |
| Quercus robur | - Stieleiche |
| Sorbus aucuparia | - Eberesche |
- 2.3.4.2 Sträucher:
- | | |
|--------------------|----------------------|
| Berberis vulgaris | - Gew. Berberitze |
| Carpinus betulus | - Hainbuche |
| Cornus sanguinea | - Roter Hartriege |
| Corylus avellana | - Hasel |
| Lonicera xylosteum | - Heckenkirsche |
| Rosa canina | - Hundrose |
| Sambucus nigra | - Schwarzer Holunder |

- 2.3.4.3 blühende Ziersträucher/Arten alter Bauerngärten:
- | | |
|-----------------------------|-------------------|
| Buddleja davidii coronarius | - Sommerflieder |
| Buxus sempervirens | - Buchsbaum |
| Cornus mas | - Kornelkirsche |
| Deutzia hybrida | - Deutzie |
| Hydrangea macrophylla | - Hortensie |
| Philadelphus | - Fälscher Jasmin |
| Ribes sanguineum Blut | - Johannisbeere |
| Rosa div. Spec: | - Rosen |
| Syringa burnaldii | - Sommerspiere |
| Syringa vulgaris | - Flieder |
| Weigela florida | - Weigelie |
| Wisteria sinensis | - Blaugreen |
- 2.3.4.4 Obstbäume:
- | | |
|---------------------------------|-----------|
| Clapps Liebling | - Birne |
| Frühe von Trevoux | - Birne |
| Graue französische Renette | - Apfel |
| Gravensteiner | - Apfel |
| Gute Graue | - Birne |
| Jakob Lebel | - Apfel |
| Kaiser Wilhelm | - Apfel |
| Rheinischer Bohnapfel | - Apfel |
| Riesensböken | - Apfel |
| Rote Sternrenette | - Apfel |
| Roter Boskoop | - Apfel |
| Roter Herbstkalvil | - Apfel |
| Roter Trierer Weinapfel | - Apfel |
| Schöner von Nordhausen | - Birne |
| Winterglockenapfel | - Apfel |
| Winterambour | - Apfel |
| Große schwarze Knorpelkirsche | - Kirsche |
| Schneiders späte Knorpelkirsche | - Kirsche |

- 3 **Hinweise**
- 3.1 Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Groß-Umstadt in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
- 3.2 Auf dem Gelände befinden sich zwei 2 unterirdische Diesel-/Heizöltanks (10.000 l bzw. 20.000 l). Der Ausbau der Öltanks, der Zapfanlage und des Ölabscheiders ist gutachtlich zu begleiten. Angedrohten Belastungen sind komplett auszuräumen und die Bereiche sind abschließend freizumessen. Bei organoleptischen Auffälligkeiten sind im Bedarfsfall ergänzende Untersuchungen auszuführen. Der Ausbau ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg schriftlich anzuzeigen. Nach Abbuch der Hallen ist die Baugrubensohle organoleptisch zu begutachten und im Bedarfsfall zu beproben.
- 3.3 Gem. § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
- 3.4 Gem. § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
- 3.5 Auf die Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetzes sei hingewiesen.
- 3.6 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am _____

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am _____

Die Bekanntmachungen erfolgten im _____

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Groß-Umstadt, den _____

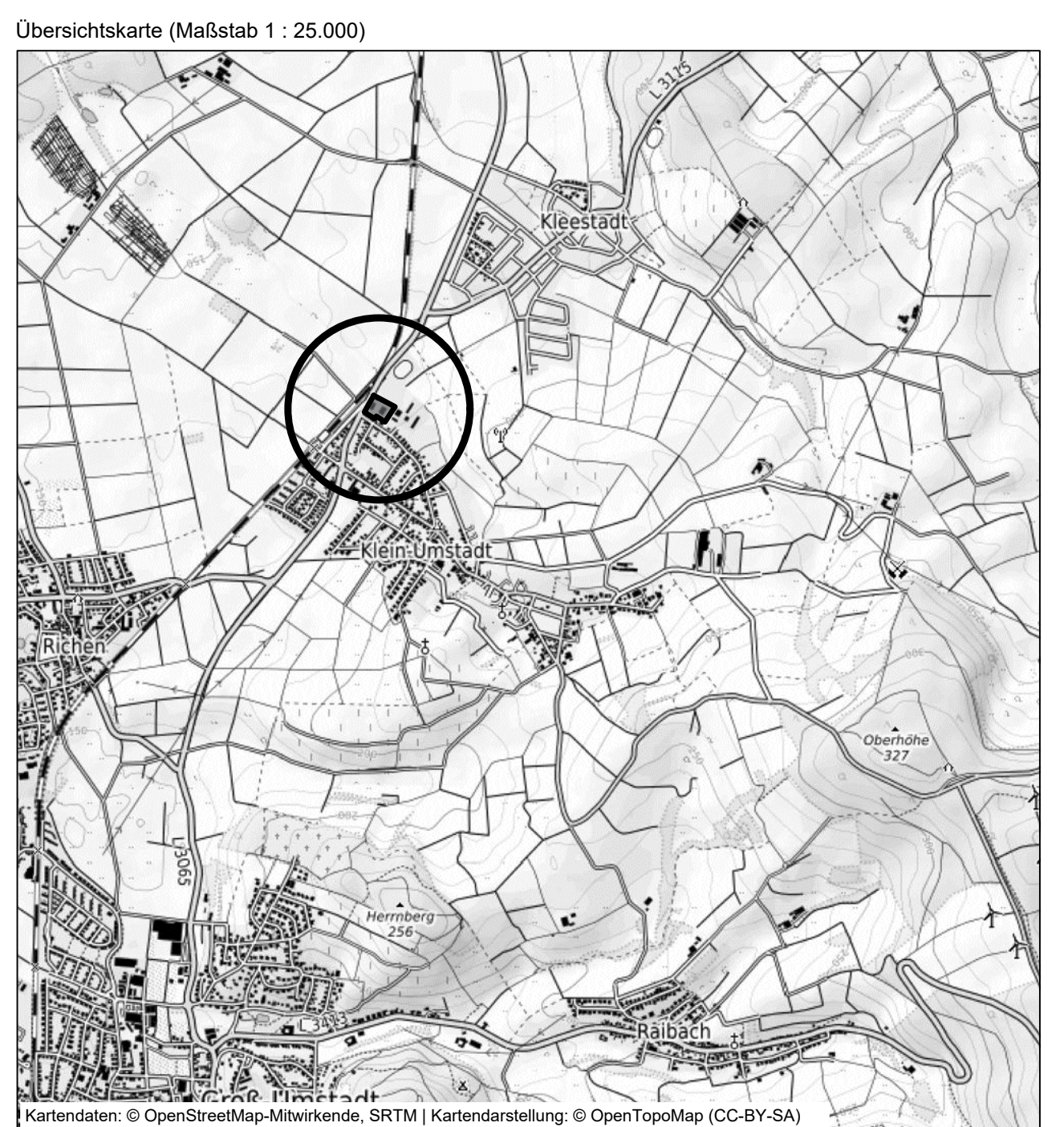
_____ Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: _____

Groß-Umstadt, den _____

_____ Bürgermeister



Planungsbüro Fischer | Im Nordpark 1 · 35435 Wetterberg | t +49 641 98441-22 | f +49 641 98441-155

Stand: 03.11.2020

Stadt Groß-Umstadt, Stadtteil Klein-Umstadt

Bebauungsplan "Kleestädter Straße"

Satzung

Bearbeiter: Fischer

CAD: Andermann / Voith

Maßstab: 1:500