

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

In § 4 Abs. 2 BauNVO genannten nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig.

In § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
Geschossflächenzahl (GFZ): 1,2
maximale Gebäudehöhe: gemäß Planeintrag

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

Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf durch technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine um bis zu 1,5 m überschritten werden.

Überbaubare Grundstücksflächen

Von der festgesetzten Baulinie darf bis zu 0,25 m abgewichen werden. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen um bis zu 0,5 m, bei Kellergeschossen um bis zu 1 m überschritten werden.

Die Errichtung von Terrassen ist innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sowie der für sie festgesetzten eingeschränkt überbaubaren Grundstücksfläche - Terrasse zulässig.

Bauweise gemäß Planeintrag

Wohnungen in Wohngebäuden

Im Plangebiet sind in dem mit Ziffer A gekennzeichneten Baufenster je Einzelhaus maximal zwölf Wohnungen zulässig. In den mit Ziffer B gekennzeichneten Baufenstern sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte eine Wohnung je Baufenster zulässig.

Stellplätze und Garagen

Garagen (inkl. Carports) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der für sie festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig. Innerhalb der unmittelbar entlang der Alzheimer Straße festgesetzten Fläche für Stellplätze ist dabei die Errichtung von maximal 3 Stellplätzen zulässig, die jeweils direkt von der Alzheimer Straße aus angefahren werden dürfen. Die Errichtung von Tiefgaragen ist innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

Im Plangebiet sind drei Vogelnistkästen für Höhlen- und Nischenbrüter zu installieren. Die Funktionalität der Vogelnistkästen ist dauerhaft zu gewährleisten.

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

Dachform

Die Dächer von Hauptgebäuden sind mit Walmdach zu errichten. Die Dachflächen einzelner Gebäudeteile dürfen auch als Flachdach errichtet werden, wobei bei mehrgeschossigen Gebäudeteilen eine Gesamtdachfläche von 70 m² und bei eingeschossigen Gebäudeteilen eine Gesamtdachfläche von 125 m² je Gebäude nicht überschritten werden darf. Die Errichtung von Dachterrassen ist zulässig. Dachgauben dürfen auch als Schleppgauben errichtet werden.

Dacheindeckung

Dacheindeckungen und Dächer aus glänzenden Materialien mit Ausnahme von Solaranlagen sind unzulässig.

Grundstücksfreiflächen

Die nach Abzug der überbauten sowie befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen sind vollständig zu begrünen und im Bestand zu erhalten. Mindestens 15 % dieser Freiflächen sind mit standortgerechten und einheimischen Laubgehölzen (z.B. gemäß nachfolgender Vorschlagsliste 1) zu bepflanzen. Bei der prozentualen Bemessung ist je Laubgehölz eine Fläche von 2 m² in Ansatz zu bringen. Flächige Anpflanzungen sind entsprechend ihrer Flächenausdehnung einzurechnen. Die Verwendung von nicht heimischen Koniferen als Gruppen- oder Heckenpflanzung ist unzulässig.

Darüber hinaus sind mindestens 3 standortgerechte Laubbäume (Z.B. gemäß nachfolgender Vorschlagsliste 2) als Hochstamm, 3x verpflanzte Ballen, Stammumfang mindestens 16-18 cm anzupflanzen. Die anzupflanzenden Hochstämme sind durch geeignete Maßnahmen wie Rammschutz, Baumschutz oder Pflanzgrube im Bestand zu erhalten. Die Baumscheiben müssen eine Fläche von mindestens 12 m², die Pflanzgruben ein Volumen von mindestens 18 m³ aufweisen und sind vor Bodenverdichtung zu schützen.

Die Anlage von Splitt-, Stein-, Kies- und Schotterflächen ist unzulässig. Ausnahmen bilden die Flächen für Stellplätze und Carports, Zufahrten sowie Flächen für Hauseingänge und Wege.

Hinweise und Empfehlungen

Begrünung von Freiflächen

Bei der Begrünung von Freiflächen wird die Verwendung von Wildkräutermischungen empfohlen.

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 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 Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial. Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.

Insektenfreundliche Beleuchtungseinrichtungen

Die Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Stellplätze, etc.) sollte energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich gestaltet und auf das notwendige Maß reduziert werden. Es sollen daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0% Upward Light Ratio) und Leucht mittel mit für die meisten Arten wirkungsarmes Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht mit Farbtemperaturen unter 2700 Kelvin, nicht höher als 3000 Kelvin; keine UV-Anteile verwendet werden. Auch sollten möglichst niedrige Lichtpunkte vorgesehen werden.

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, 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 befehlen.

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.

Verwendung von Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, dass auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und z.B. zur Gartenbewässerung zu verwerten.

Vorschlagslisten

Vorschlagsliste 1 (einheimische und standortgerechte Laubgehölze)

Acer campestre (Feld-Ahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Gemeiner Hartriegel)
Corylus avellana (Waldnuss)
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
Salix caprea (Sal-Weide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Rosa canina (Hunds-Rose)

Vorschlagsliste 2 (standortgerechte Laubgehölze)

Acer campestre "Elsrijk" (Feld-Ahorn "Elsrijk")
Acer zoeseense "Annae" (Zoeschener "Annae")
Acer x freemanii "Autumn Blaze" (Herbst-Flammen-Ahorn)
Carpinus betulus "Lucas" (Säulen-Hainbuche "Lucas")
Celtis australis (Europäischer Zürgelbaum)
Liquidambar styraciflua (Amberbaum)
Ostrya carpinifolia (Hopfenbuche)

Anbringung von Vogelnistkästen

Die Installation der Nistkästen ist durch fachlich geeignetes Personal zu begleiten.

Vermerk

Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III B des im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebietes für die Brunnen I bis XIII des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk Dieburg.

Verfahrensvermerke

Aufstellung

Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 27.01.2022.

Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ mit mindestens zeitgleicher Einstellung ins Internet.

Beschluss

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am _____

Datum _____

Bürgermeister _____

Ausfertigung

Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Groß-Umstadt am _____ beschlossenen Bebauungsplan "Alzheimer Straße", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgesetzt.

Der Magistrat der Stadt Groß-Umstadt.

Datum _____

Bürgermeister _____

Katasterstand

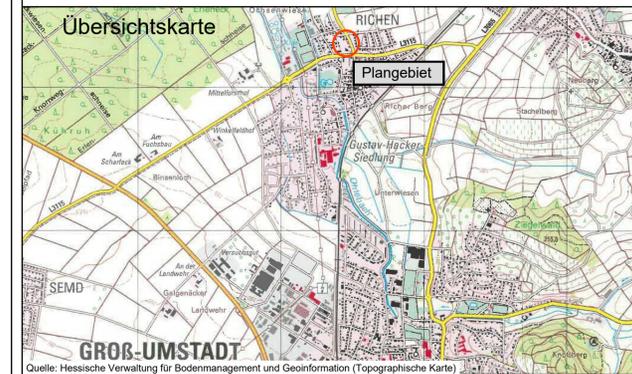
Stand der Planunterlagen: 07 / 2022

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Datum _____

Bürgermeister _____



Stadt Groß-Umstadt Stadtteil Richen Bebauungsplan "Alzheimer Straße" ENTWURF

Maßstab : 1:500
Auftrags-Nr.: PC20030-P

Stand: Oktober 2022

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@planungs-büro-für-städtebau.de
www.planungs-büro-für-städtebau.de

Zeichenerklärung

Festsetzungen

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Eingeschränkt überbaubare Grundstücksfläche - Terrasse
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Baulinie
- Baugrenze
- GH 168 m ü NN: Gebäudehöhe als Höchstmaß in Meter über Normal Null

Bauweise

- offene Bauweise; es sind nur Einzelhäuser zulässig
- offene Bauweise; es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Ziffer zur Benennung der Baufenster (siehe textliche Festsetzung zu Wohnungen in Wohngebäuden)
- Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer und Nutzer der rückwärtig errichteten Doppelhäuser
- St: Fläche für Stellplätze

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

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

Festsetzungen

- Ein- und Ausfahrtsbereich
- Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Hinweise

- Gebäudebestand lt. Kataster
- Gebäudebestand lt. Vermessung
- Gebäude, abgerissen
- Höhenlinien in Meter über Normal Null
- Höhenpunkt in Meter über Normal Null
- Höhe Kanaldeckel bzw. -sohle in Meter über Normal Null
- Fahrbahnrand
- Vorgeschlagener Standort für einen Laubbaum
- Geplante Grundstücksgrenze