

**Stadt Groß-Umstadt**

# **Bebauungsplan „Auf der Kirchhofsbeine“**

---

**Textliche Festsetzungen zum 2. Entwurf**

**07. November 2022**

**Änderungen gegenüber Stand der Offenlage blau markiert.**

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. (FH) Stadtplaner Ole Heidkamp  
M.Sc. Julien Kogel

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT  
Raabe, Schulz, Heidkamp – Partnerschaft mbB  
Architekten und Stadtplaner

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt  
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22  
mail@planungsgruppeDA.de  
www.planungsgruppeDA.de

**A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO****1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)****1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)**

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Kein Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

- Anlagen für sportliche Zwecke.
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

**1.2 Flächen für die soziale Wohnraumförderung (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)**

Auf der mit „SzWF“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche müssen mindestens vier Wohnungen realisiert werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19 BauNVO)****2.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)**

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird durch Höhenangabe „m ü. NN“ festgesetzt („Meter über Normalnull“).

Oberer Bezugspunkt für die Höhenangaben ist der höchste Punkt der Dachhaut (Firsthöhe).

Untergeordnete Bauteile wie z.B. technische Aufbauten, Aufzüge, Schornsteine, Abluftleitungen etc. können die festgesetzten Oberkanten bis zu 2,0 m überschreiten, sofern deren Gesamtgrundfläche 5 % der Dachfläche nicht überschreitet. Ausgenommen von dieser flächenmäßigen Beschränkung sind Anlagen zur Solarenergiegewinnung (§ 16 Abs. 6 i.V.m. § 18 BauNVO).

**2.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

Die Grundflächenzahl wird gemäß Einschrieb in die Planzeichnung festgesetzt.

**2.3 Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 6 BauNVO)**

Bei der Errichtung von Hausgruppen ist für Grundstücke, auf denen die Gebäude beidseitig ohne Grenzabstand errichtet werden, eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu einer GRZ von 0,5 ausnahmsweise zulässig.

**3. Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 23 BauNVO)**

Die Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Bauteile von Hauptanlagen wie z.B. Terrassen, Terrassenüberdachungen, Kellertreppen, Kellerlichtschächte ist bis zu einer Tiefe von 2,0 m zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

Die Abstandsflächenregelungen gemäß der Hessischen Bauordnung sind einzuhalten.

#### **4. Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und 23 BauNVO)**

##### **4.1 Stellplätze**

Nicht überdachte Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den mit „Ga“ und „GSt“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

##### **4.2 Garagen**

Garagen und offene Garagen (überdachte Stellplätze, Carports) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den mit „Ga“ und „GSt“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

##### **4.3 Zuordnung der Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB**

Die als „GSt“ festgesetzten Gemeinschaftsanlagen (Gemeinschaftsstellplätze) sind den Baugrundstücken zugeordnet, in denen die Bauweise „Hausgruppen“ zulässig sind. Einem Baugrundstück dürfen maximal 2 Stellplätze zugeordnet werden.

##### **4.4 Nebenanlagen**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Feuerwehraufstellflächen, Fahrradabstellanlagen inkl. Überdachung, Gartenhütten, Pergolen, Spielgeräte, Wasserbecken, Kleintierställe, Haustechnikanlagen etc.) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

#### **5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 14 BauGB)**

##### **5.1 Oberflächenbefestigung**

Soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, sind befestigte, nicht überdachte Flächen in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

##### **5.2 Vermeidungsmaßnahmen**

5.2.1 Die Rodung von Gehölzen ist ausschließlich in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar zulässig.

5.2.2 Die Räumung des Baufeldes (Entfernung aller möglicherweise als Nistplatz oder Unterschlupf dienender Strukturen) ist ausschließlich in der Zeit vom 01. Bis 28./29. Februar zulässig.

5.2.3 Bei der Installation von Straßenbeleuchtungen sind insektenfreundliche Beleuchtungsmittel nach den neusten Stand der Technik zu wählen. Die Leuchtmittel sind nach unten auszurichten, in ihrer Helligkeit zu reduzieren (bei Hauptstraßen bis 15 lx), warmweiß (bis max. 3.000 K mit geringem Blauanteil) und sind zeitlich bedarfsorientiert zu nutzen.

#### **6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. Nr. 25a BauGB)**

##### **6.1 Grundstücksbepflanzung**

Die nicht überbauten oder als Stellplätze, Zufahrten, Zuwege und Nebenanlagen genutzten Grundstücksflächen (Grundstücksfreiflächen) sind zu begrünen. Pro Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Qualität: mindestens dreimal verpflanzt, Mindeststammumfang 16 - 18 cm in 1,0 m Höhe, Verweis auf Artenempfehlung gemäß Hinweis D 8).

Die Anlage von Kies-/Steingärten sowie die Verwendung von Geovlies/Folien und Steinschüttungen ist unzulässig.

## **6.2 Dachbegrünung**

Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 20° von Nebengebäuden und Carports sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu begrünen. Die Vegetationsschicht muss eine Gesamtstärke von mindestens 10 cm aufweisen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Ergänzung der Dachbegrünung durch Solar- und Photovoltaikanlagen ist zulässig, sofern die dauerhafte Begrünung der Dachfläche sichergestellt ist.

## **6.3 Anforderungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen sowie Unterhaltungspflege**

Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude und baulichen Anlagen auszuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

## **B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 3 Hessischer Bauordnung (HBO)

### **1. Fassadengestaltung**

Für Gebäude die mindestens zu 2/3 in einem Abstand von 20 m zur bestehenden Friedhofsmauer errichtet werden gilt folgende gestalterische Festsetzung:

Reinweiße Putz- und Anstrichfarben sowie stark gesättigte Putz- und Anstrichfarben sind unzulässig. Der Putz bzw. die Farben für einen Anstrich sind mit Umbra, Ocker, Grau, „Sand“ oder ähnlichem abzutönen.“

### **2. Dachgestaltung**

Für die Dächer von Hauptbaukörpern ist die bindende Dachform das Satteldach mit einer Dachneigung von 20° bis 45°. Bei Nebengebäuden sind auch Pult- und Flachdächer zulässig.

Zur Dachdeckung sind helle, glänzende, glasierte und/oder reflektierende Materialien nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergiegewinnung.

### **3. Einfriedungen**

Die Grundstücke im Plangebiet sind gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen mit frei wachsenden oder geschnittenen Laubhecke abzugrenzen. Die Hecke kann durch einen max. 1,5 m hohen Drahtgitter-, Stabgitter- oder Maschendrahtzaun mit einem Mindestbodenabstand von 15 cm begleitet werden.

## **C Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB**

### **1. Wasserschutzgebiet (§ 19 WHG und § 33 HWG)**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebiets für die Gewinnungsanlagen „Brunnen 1-5“ der Stadtwerke Groß-Umstadt. Die entsprechende Verordnung vom 30. Januar 2007 (StAnz. 11/2007 S. 550) ist zu beachten. Die für die jeweiligen Schutzzonen geltenden Verbote sind einzuhalten.

## 2. Lage in einer Erdbebenzone

Gemäß DIN EN 1998-1: 2021-07 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten - Lastannahmen, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten“ vom April 2005 liegt das Plangebiet in der Erdbebenzone 0 (Untergrundklasse R). Es ist darauf zu achten, dass neu entstehende Bauwerke (Hochbauten) entsprechend den Vorgaben der DIN-Norm erdbebensicher gebaut werden. Darüber ist ein Nachweis zu führen. Es wird auf die Planungskarte zur DIN 4149 des HLNUG verwiesen.

<https://www.hlnug.de/themen/geologie/erdbeben/erdbebengefaehrdung.html>

## E Hinweise

### 1. DIN-Normen

Sofern in den Unterlagen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen, Arbeitsblätter etc. bei der Stadtverwaltung Groß-Umstadt, Renaissance-Rathaus Markt 1 64823 Groß-Umstadt, eingesehen werden.

### 2. Artenschutz

An Gebäudefassaden und Bäumen sollten Nistmöglichkeiten für Höhlen- und Nischenbrüter angebracht werden.

Zäune sollten über einen Mindestbodenabstand von 15 cm verfügen, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

Bei der Anlage von Grünflächen sollte auf eine Verwendung von Geovlies/Folien und Steinschüttungen verzichtet werden.

### 3. Grundwasser

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt (Geotechnisches Büro Dipl.-Geol. Ralf Bolte, Gutachten 2111260, 08.02.2022).

Während der Bohrarbeiten am 03.02.2022 wurde bis in die erbohrten Endtiefen (7 m unter GOK = 188,9 mNN) weder Grund- noch Schichtenwasser angetroffen. Bei der Planung ist allerdings grundsätzlich zu beachten, dass sich nach starken Niederschlägen im gesamten Untersuchungsgebiet örtlich und zeitlich begrenzt Schichten- und Sickerwässer ausbilden können.

### 4. Altlasten

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten (Geruch, Geschmack, Aussehen und Farbe). Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung 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 Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktion, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

### 5. Bodendenkmäler (§ 21 HDSchG)

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Darmstadt, Ida-Rhodes-Straße 1, 64295 Darmstadt oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Darmstadt-Dieburg unverzüglich anzuzeigen (§ 21 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes, HDSchG). In diesen Fällen

kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden. Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Darmstadt, ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erdarbeiten zu benachrichtigen. Art und Weise des Aushebens der Baugruben ist mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen abzustimmen.

## 6. Bodenschutz

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 Bodenveränderung 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 Altlastfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

## 7. Kampfmittel

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Munition oder kampfmittelverdächtige Gegenstände zu Tage treten, ist die Arbeit unverzüglich einzustellen, die Fundstelle abzusichern und die Polizei bzw. der Kampfmittelräumdienst in Darmstadt zu verständigen (Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt, Tel: 06152-12-0)

## 8. Artenempfehlungen für standortgerechte und einheimische Laubgehölze

### Randeingrünung

#### Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Malus silvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Obstbäume	

#### Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier laevis	Felsenbirne
Berberis vulgaris	Sauerdorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe

Rosa spec.  
Sambucus nigra  
Viburnum lantana  
Viburnum opulus

Wildrosen  
Schwarzer Holunder  
Wolliger Schneeball  
Gewöhnlicher Schneeball