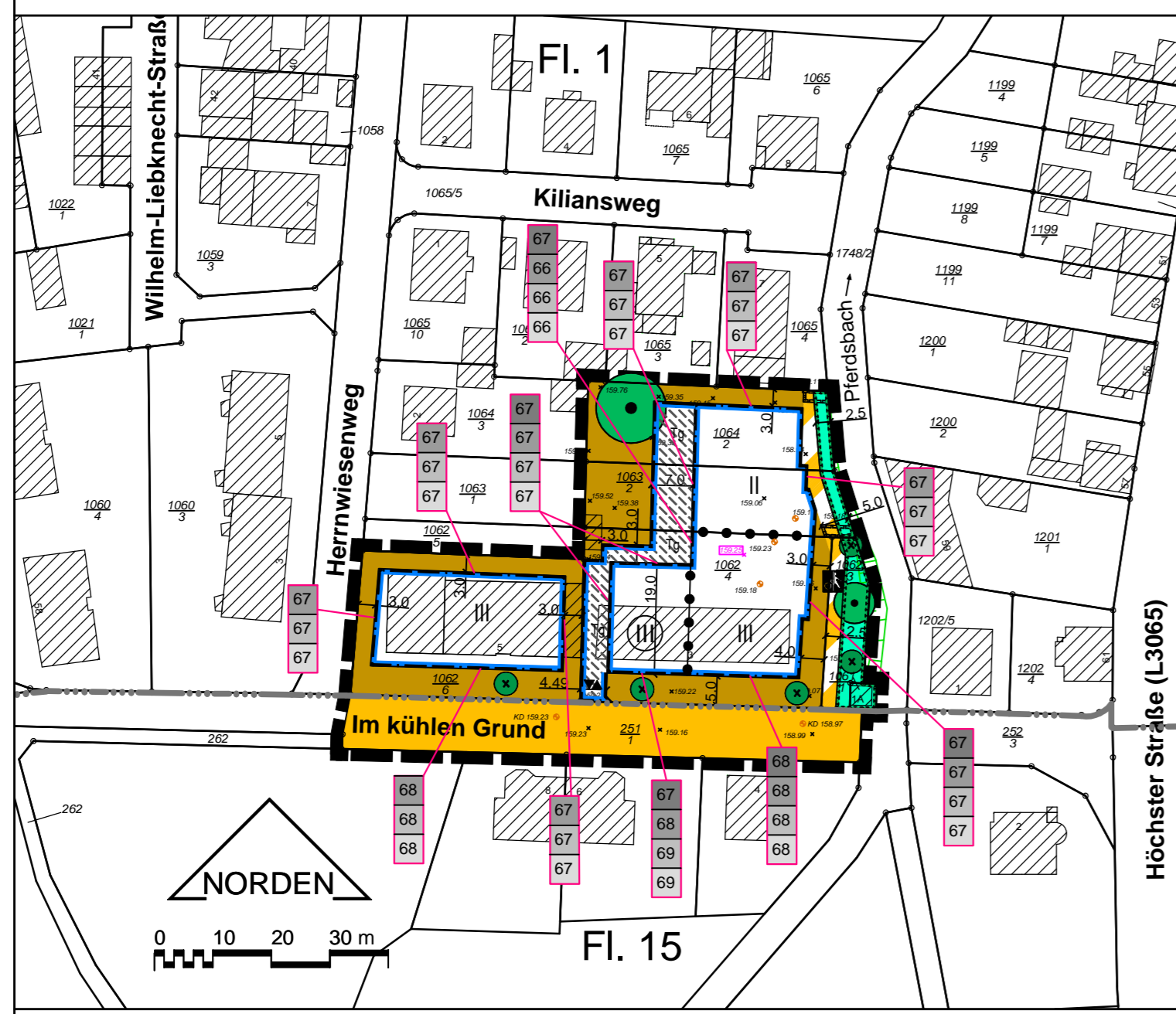


# Stadt Groß-Umstadt, Stadtteil Umstadt

# Bebauungsplan "Im kühlen Grund"



## Zeichenerklärung

### Festsetzungen

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche - Fuß- und Radweg
- überbaubare Grundstücksfläche
- Eingeschränkt überbaubare Grundstücksfläche - Sammelgarage / Tiefgarage
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Öffentliche Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Gewässerrandzone
- Baugrenze
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- Maßgeblicher Außenlärmpegel (DIN EN 12523) nach DIN 24103-2:2016-01  
 Inmissionshöhe 3. Obergeschoss  
 Inmissionshöhe 2. Obergeschoss  
 Inmissionshöhe 1. Obergeschoss  
 Inmissionshöhe Erdgeschoss
- Zu erhaltender Einzelbaum
- Ein- / Ausfahrt Sammelgarage/Tiefgarage, zwingend
- Abgrenzung unterschiedlicher Zahl der Vollgeschosse
- Fläche für Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Eigentümer des westlich angrenzenden Grundstückes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

### Hinweise

- Gebäudebestand lt. Kataster
- Böschungsbauwerk
- Höhenpunkt in Meter ü. NN
- Kanaldeckel in Meter ü. NN
- Bezugspunkt Höhenlage in Meter ü. NN
- Vorgeschlagerter Standort eines Einzelbaumes

## Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

### Art der baulichen Nutzung

Urbanes Gebiet (MU)  
 Die in § 6a Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungsgaststätten und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ): 0,6  
 Geschossflächenzahl (GFZ): 1,5  
 Zahl der Vollgeschosse (VG): siehe Eintrag Planbild

Die maximale Gebäudehöhe beträgt:  
 - 173,5 Meter ü. NN bei III VG  
 - 170,5 Meter ü. NN bei maximal II VG

Technische Anlagen dürfen die zulässige Gebäudehöhe um bis zu 1,2 m überschreiten.

Innerhalb der festgesetzten eingeschränkt überbaubaren Grundstücksfläche - Sammelgarage / Tiefgarage darf deren Deckenoberkante eine Höhe von 160,6 m über NN nicht überschreiten.

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

### Bauweise

Abweichende Bauweise:  
 Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Gebäude mit einer Länge von über 50 m sind zulässig.  
 Tiefgaragen / Sammelgaragen samt ihrer Zufahrten sind ohne Grenzabstand zum Flurstück 1062/6 zu errichten, wenn sie eine Länge von 24 m nicht überschreiten.

### Überbaubare Grundstücksfläche

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen ist - außer zu angrenzenden öffentlichen Flächen - bis zu 0,5 m zulässig.  
 Terrassen und Balkone dürfen die festgesetzten Baugrenzen um bis zu 1,5 m überschreiten.

### Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen sowie Nebenanlagen

Stellplätze, Garagen sowie Sammelgaragen und Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.  
 Die Anlage von Sammelgaragen / Tiefgaragen samt der erforderlichen Zufahrten und Zugänge ist darüber hinaus innerhalb der festgesetzten eingeschränkt überbaubaren Grundstücksfläche - Sammelgarage / Tiefgarage zulässig.

Innerhalb der festgesetzten eingeschränkt überbaubaren Grundstücksfläche - Sammelgarage / Tiefgarage ist auch die Errichtung von Kellerräumen sowie sonstigen Nebenräumen z.B. zum Abstellen von Müllboxen zulässig.  
 Die Anlage von Stellplätzen ist innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb einer 5 m tiefen Zone - gemessen von der Begrenzungslinie der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche - zulässig.

Kombinierte Sichtschutz-/Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 2 m über Oberkante Gehweg der angrenzenden Straße "Im kühlen Grund" zulässig.

### Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im räumlichen Geltungsbereich sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten auf Grund der Lärmimmissionen, hervorgerufen durch den Straßen- und Schienenverkehr, gemäß § 9 BauGB für schutzbedürftige Räume, bauliche Vorkkehrungen zum Lärmschutz zu treffen.

Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1:2018-01, „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“, und der DIN 4109-2:2018-01, „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, einzuhalten. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Planzeichnung zu entnehmen.  
 Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile ist im Baugenehmigungsverfahren entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 oder einer zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens aktuell gültigen Fassung der DIN 4109 unter Berücksichtigung der Raumkorrektur und der Orientierung der Außenbauteile nachzuweisen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

Das Weiteren ist für in der Nacht zum Schlafen genutzte Räume ab einem Außengeräuschpegel von 50 dB(A) der Einbau schalldämmter Lüftungseinrichtungen (Schalldämmlüfter oder gleichwertig) erforderlich.

### Öffentliche Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Gewässerrandzone

Innerhalb dieser Fläche sind bauliche Anlagen mit Ausnahme von Maßnahmen der Wasserwirtschaft unzulässig.  
 Die festgesetzte Gewässerrandzone dient ausschließlich der Entwicklung einer von Hochsanden geprägten gewässerbegleitenden Vegetation. Die Fläche ist durch eine Pflegemaßnahme alle zwei Jahre im Bestand zu unterhalten. Das Mahdgut ist von der Fläche abzuräumen. Die Mahd ist nur im der Zeit vom 01. September bis 28./29. Februar zulässig.  
 Die vorhandene Stützmauer ist durch eine naturnah gestaltete Erdböschung zu ersetzen.

## Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

### Zu erhaltender Einzelbaum

Falls der vorhandene Walnusbaum im Nordwesten des Baugrundstückes nicht erhalten werden kann, ist nach Abschluss der Bauarbeiten ein Walnusbaum (Juglans regia) mit einem Stammumfang von mindestens 25-30 cm nachzupflanzen.

## Festsetzungen gem. § 9 Abs. 3 BauGB

Als Höhenlage wird für alle Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB gemäß § 9 Abs. 3 BauGB die Höhe von 159,25 m ü NN festgesetzt.

## Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO

### Dachform:

Gebäude sind nur mit Flachdach oder Satteldach zulässig.

### Grundstücksfreiflächen:

Die nach Abzug der überbauten sowie befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen sind vollständig zu begrünen und im Bestand zu erhalten.  
 Dabei sind mindestens 30% der begrüneten Flächen mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen (z.B. gemäß Vorschlagsliste) zu bepflanzen.

### Einfriedigungen

Es sind nur offene (luft- und lichtdurchlässige) Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig (z.B. als Stabgitter- oder Staketenzäune). Ausgenommen hiervon sind Sichtschutzmauern oder -zäune zur optischen Abgrenzung von Müllsammelstellen (z.B. Müllboxen).

## Hinweise

### Geländeoberfläche

Aus der getroffenen Festsetzung zur Höhenlage nach § 9 Abs. 3 BauGB ergibt sich auch die Geländeoberfläche im Sinne von § 2 Abs. 5 HBO.

### 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, Abt. 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 belehren.

### Mitteilungspflicht von Bodenbelastungen

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergreifen 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 / Ds 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 Belastungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.  
 Der Bodenschutzbehörde ist zudem mitzuteilen, wenn Materialien von über 600 m³ auf oder in den Boden eingebracht werden.

### Grundwasserstand

Grundsätzlich sind erhöhte baulichen Aufwendungen und Maßnahmen, bedingt durch die Lage des Plangebietes am Pferdsbach, insbesondere mit Blick auf die erforderlichen Gründungsmaßnahmen und die Höhe des anstehenden Grundwassers zu erwarten. Für jedes Bauvorhaben wird daher die Erstellung einer Baugrunduntersuchung empfohlen.

### Artenschutz

Das Anwesen Im kühlen Grund 5 muss vor Rückbaumaßnahmen noch auf gebäudebewohnende Fledermäuse und Vögel untersucht werden.

Sämtliche Gehölzarbeiten (Roden, Fällen und Gehölzschnitt) sind nur von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume im unmittelbaren Umfeld der Baufelder sind bauzeitlich gemäß DIN 18 920 zu schützen.

Sämtliche Rückbauarbeiten an Gebäuden dürfen nur im Zeitraum von Mitte September bis Mitte März erfolgen.

## Hinweise

### Niederschlagswasser

Das auf den Dachflächen von Wohngebäuden anfallende Niederschlagswasser sollte gesammelt und beispielsweise als Brauchwasser oder für die Gartenbewässerung verwendet werden.

### Erhalt von Bäumen

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind bauzeitlich gemäß DIN 18920 zu schützen.

### Einzelbäume im Vorgartenbereich

Es wird die Verwendung von klein- und mittelkrönigen Laubbäumen empfohlen.

### Vorschlagsliste

#### Heimische Laubbäume (klein- und mittelkrönig):

- Feld-Ahorn (Acer campestre), auch für Heckenpflanzung geeignet
- Hainbuche (Carpinus betulus), auch für Heckenpflanzung geeignet
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Ulm (Ulmus, resistente Hybriden)
- Obstbäume wie z.B. Haus-Äpfel (Malus domestica), Kultur-Birne (Pyrus communis)

#### Heimische Sträucher:

- Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)
- Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
- Sal-Weide (Salix caprea)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Haselnuss (Corylus avellana)
- Kornelkirsche (Cornus mas)
- Weißdorn (Crataegus spec.)
- Roter Hartnagel (Cornus sanguinea)
- Hundsrose (Rosa canina)
- Liguster (Ligustrum vulgare)
- Europäisches Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)

### 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: 2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“
- DIN 4109-2: 2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“

## Verfahrensvermerke

### Aufstellung

Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 28.09.2017

### 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 "Im kühlen Grund", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird bestätigt.  
 Das Bebauungsverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Datum \_\_\_\_\_ Unterschrift \_\_\_\_\_

### Katasterstand

Stand der Planunterlagen: 11 / 2017

### Bekanntmachung

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

Datum \_\_\_\_\_ Unterschrift \_\_\_\_\_

## Rechtsgrundlagen

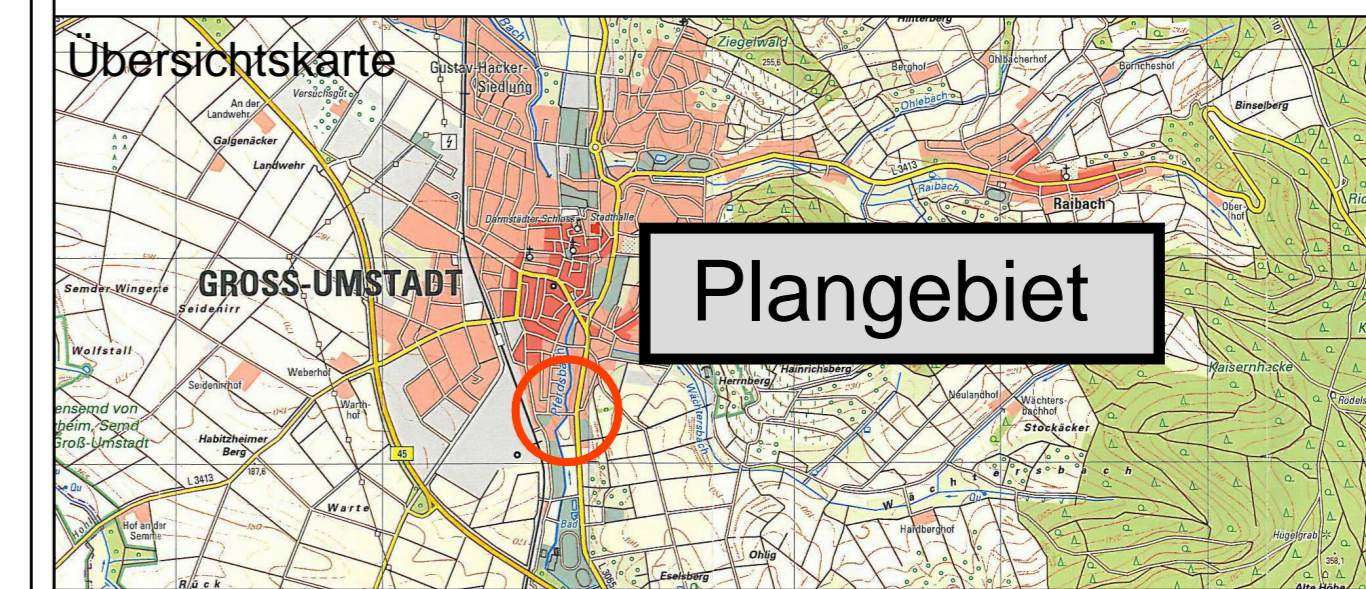
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634

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 15.01.2011, GVBl. I S. 46

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



Stadt Groß-Umstadt  
 Stadtteil Umstadt  
 Bebauungsplan "Im kühlen Grund"  
**- Entwurf -**

Maßstab : 1:1000  
 Auftrags-Nr. : PB70065-P  
 Stand: 04.04.2018

## planungsbüro für städtebau

görringer\_hoffmann\_bauer  
 im rauen see 1  
 64846 groß-zimmern  
 telefon (060 71) 493 33  
 telefax (060 71) 493 59  
 email info@planung-ghb.de  
 www.planungsbuero-fuer-staedtebau.de