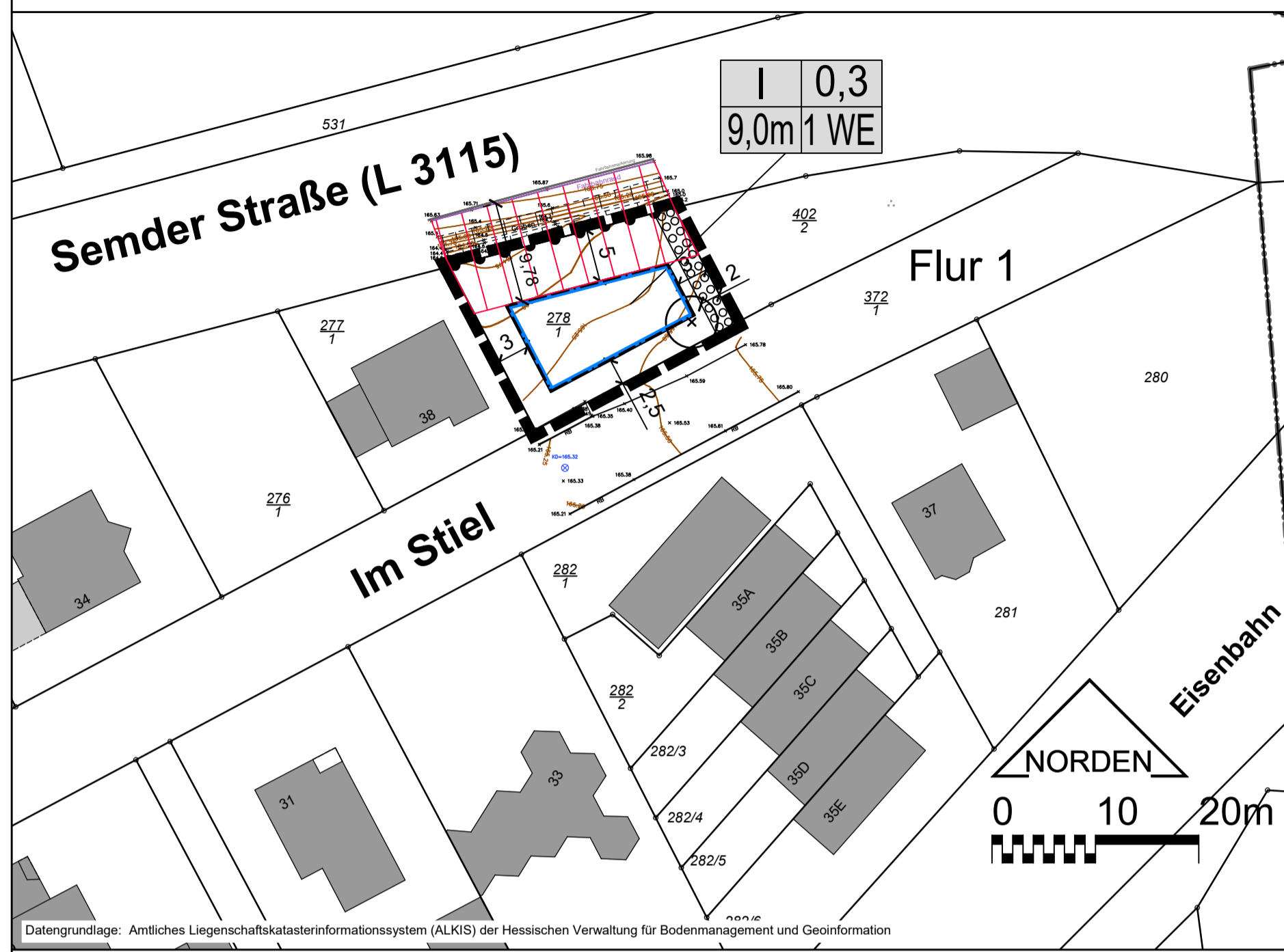


Stadt Groß-Umstadt, Stadtteil Richen

Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB "Im Stiel III"



Zeichenerklärung

Festsetzungen

I 0,3
9,0m 1 WE

Nutzungsschablone

Zahl der Vollgeschosse (VG)	Grundflächenzahl (GRZ)
maximale Gebäudehöhe	maximal zulässige Wohnungen je Wohngebäude

1 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0,3 - Grundflächenzahl (GRZ)
9,0 m - maximale Gebäudehöhe
1 WE - maximal zulässige Wohnungen je Wohngebäude

Baugrenze

Überbaubare Grundstücksfläche

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Hecke

Räumlicher Geltungsbereich der Satzung

Nachrichtliche Übernahme

Mit HessenMobil abgestimmte Bauverbotszone gemäß § 23 Abs. 8 HStrG

Rechtsgrundlagen

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

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungs-verordnung - 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

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des BImSchG sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen – Lärmschutzmaßnahmen

Innerhalb des Satzungsgebietes sind bei der Neuerrichtung oder Änderung von Gebäuden zum Schutz vor Außenlärm die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume so auszuführen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“ eingehalten werden.

Die Themenkarten der Anhänge 4.1.1, 4.1.2, 4.2.1 und 4.2.2 der schalltechnischen Untersuchung der KREBS+KIEFER Ingenieure GmbH (Aktenzeichen 2022-0479-809-1), Darmstadt vom 08.11.2022 zeigen die maßgeblichen Außenlärmpegel in dB (A) für schutzbedürftige Räume.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'w_{ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich aus den zugeordneten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-1:2016-07 i.V.m. E DIN 4109-1/ A 1:2017-01 nach dem Berechnungsverfahren DIN 4109-2:2018-01 unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1 wie folgt:

$R'w_{ges}$ = La - KRaumart

Dabei ist:

KRaumart = 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
KRaumart = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;
KRaumart = 35 dB für Büroräume und Ähnliches;
La = der maßgebliche Außenlärmpegel

Mindestens einzuhalten sind:

$R'w_{ges}$ = 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
 $R'w_{ges}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämmmaße $R'w_{ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2:2018-01 mit dem Korrekturwert KAL zu korrigieren.

Des Weiteren wird für in der Nacht zum Schlafen genutzte Räume ab einem Außengeräuschpegel von 50 dB(A) der Einbau schalldämmter Lüftungs- einrichtungen (Schalldämmulmlüfter oder gleichwertig) erforderlich.

In den in den Themenkarten der Anhänge 4.1.1 und 4.1.2 markierten Bereichen sind keine Außenwohnbereiche anzuordnen.

Es können Ausnahmen von den Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass - insbesondere an den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen bzw. Außenwohnbereichen - geringere Außenlärmpegel L_a vorliegen.

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Hecke

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist eine geschlossene Heckenpflanzung aus einheimischen und standortgerechten Sträuchern (z.B. gemäß Vorschlagsliste) anzulegen und im Bestand zu unterhalten.

Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Artenschutz

Sofern eine Entnahme des im Planbild dargestellten Höhlenbaumes baubedingt nicht abzuwenden ist, ist dessen Entnahme in der fledermausfreien Zeit und außerhalb der Brutphase der europäischen Vögel, also von November bis Ende Februar durchzuführen. Als Ausgleich für den entfernten Höhlenbaum sind drei Fledermauskästen und drei Höhlenbrüterkästen in der unmittelbaren Umgebung anzubringen und dauerhaft in ihrer Funktion zu erhalten.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 i.V.m. § 91 HBO

Dachform und -begrünung

Mindestens 70% der Dachflächen von Hauptgebäuden sind extensiv zu begrünen.

Nebengebäude und Garagen sind mit Flachdach zu errichten. Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Nachrichtliche Übernahme

Wasserschutzgebiet

Das Vorhaben liegt in der Zone III B eines geplanten Wasserschutzgebietes zum Schutz der Brunnen I-XIII des ZVG Dieburg.

Hinweise

Baumpflanzungen im Bereich von Ver- und Entsorgungsanlagen

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

Boden / Bodenschutz / Schädliche Bodenveränderungen

Seit dem 01. August 2023 gilt die neue Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Die §§ 6 – 8 BBodSchV regeln die Anforderungen sowohl für das Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht als auch unterhalb oder außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht. Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien von über 600 m³ auf oder in den Boden eingebracht werden.

Beim Einbau von Bodenmaterial und mineralischen Ersatzbaustoffen oder ihren Gemischen in technischen Bauwerken gilt die Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV). Die darin enthaltenen Vorgaben sind zu beachten. Insbesondere ist auf den § 22 Anzeigepflichten der ErsatzbaustoffV zu verweisen. Zuständig für die Entgegennahme der Anzeige ist die Abfallbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt.

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 Altlastenfragen hinzuzuziehen. Die Bauarbeiten sind einzustellen.

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.

DIN-Vorschriften

Die der schalltechnischen Untersuchung sowie den Festsetzungen zum Schallschutz zugrunde liegenden DIN-Vorschriften können im Rathaus der Stadt, Abt. 210 Stadtplanung und Baurecht, Markt 1, 64823 Groß-Umstadt während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Flächenbefestigungen

Für die Flächenbefestigungen wird die Verwendung von durchlässigen Materialien empfohlen.

Fund von Kampfmittel

Sollte im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen unverzüglich zu verständigen.

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.

Verwendung von Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, dass auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in einer Zisterne zu sammeln und z.B. für die Grünflächenbewässerung oder für Brauchwasserzwecke zu nutzen.

Vorschlagsliste

(einheimische und standortgerechte Sträucher)

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

Zeitliche Einschränkung von Rodungs- und Rückschnittarbeiten

Gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG dürfen in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September keine Eingriffe in Gehölze vorgenommen werden. (ausgenommen hiervon ist ein schonender Form- und Pflegeschnitt)

Für den Fall, dass Vegetation zur Brutzeit zurückgeschnitten oder gerodet werden muss, kann eine ökologische Baubegleitung zur Prüfung der betroffenen Flächen eingesetzt werden, die vorab eine Kontrolle hinsichtlich eines potenziellen Brutgeschehens durchführt. Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde können die Flächen für die Rodungsarbeiten frei gegeben werden, sofern kein Brutgeschehen stattfindet.

Verfahrensvermerke

Aufstellung

Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 30.06.2022

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 25.08.2023 mit der Bitte um Stellungnahme innerhalb eines Monats.

Veröffentlichung im Internet / öffentliche Auslegung

Im Internet in der Zeit vom 28.08.2023 bis einschließlich 06.10.2023 veröffentlicht mit öffentlicher Auslegung in der Zeit vom 28.08.2023 bis einschließlich 06.10.2023. Die Internetseite bzw. Internetadresse, die Dauer der Veröffentlichung im Internet sowie Ort und Dauer der Auslegung wurden am 18.08.2023 im Odenwälder Boten bekanntgemacht.

Beschluss

Als Satzung von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 21.03.2024

25.03.2024
Datum

gez. René Kirch
Bürgermeister

Ausfertigung

Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit der von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Groß-Umstadt am 21.03.2024 beschlossenen Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB „Im Stiel III“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird bestätigt. Das Satzungsverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Die Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB wird hiermit ausgefertigt.

Der Magistrat der Stadt Groß-Umstadt.

11.04.2024
Datum

gez. René Kirch
Bürgermeister

Katasterstand

Stand der Planunterlagen: 09 / 2022

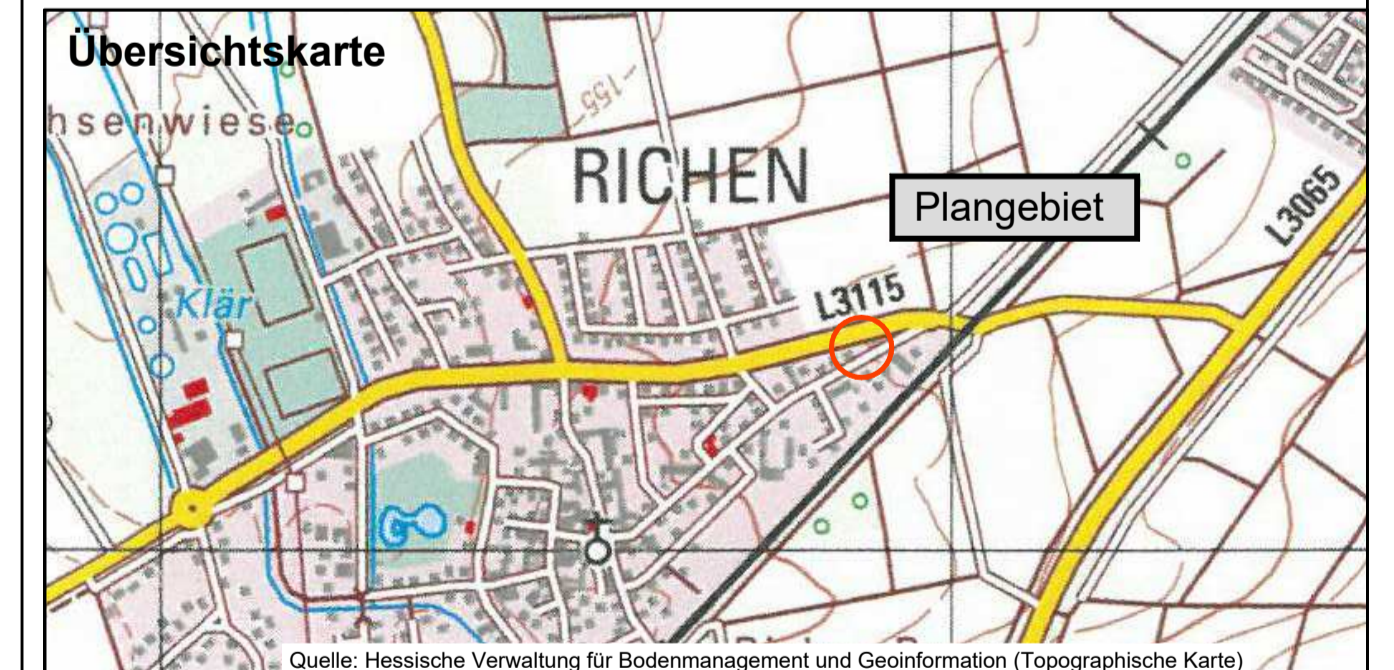
Bekanntmachung

Der Beschluss der Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 07.05.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

14.05.2024
Datum

gez. René Kirch
Bürgermeister

Die Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB „Im Stiel III“ ersetzt innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereiches die Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB „Im Stiel II“ in all ihren Festsetzungen.



Stadt Groß-Umstadt
Stadtteil Richen
Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
„Im Stiel III“

Maßstab : 1:500
Auftrags-Nr.: PC20006-P

Stand : Dez. 2023

planungsbüro für städtebau
görringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern
i.A. Heintz

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
email info@planung-ghb.de
www.planungsbüro-für-städtebau.de