

# Stadt Groß-Umstadt, Stadtteil Wiebelsbach

# Bebauungsplan "Auf der Gasse"



## Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

### Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig.

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

### Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4  
Geschossflächenzahl (GFZ): 0,4  
Zahl der Vollgeschosse (VG): 1

### Bauweise

offene Bauweise; es sind nur Einzelhäuser zulässig.

### Wohnungen in Wohngebäuden

Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

### Stellplätze und Garagen

Garagen (inkl. Carports) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der festgesetzten Fläche für Garagen zulässig. Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche (einschließlich der festgesetzten Fläche für Garagen) zulässig.

### Private Grünfläche - Sukzession

Innerhalb der Privaten Grünfläche - Sukzession sind die bestehenden Baum- und Strauchbestände zu erhalten. Die gesamte Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Schnitt- und Pflegemaßnahmen sind ausschließlich im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht zulässig. Darüber hinausgehende Eingriffe sind unzulässig.

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

Sollte im Zuge der Baufeldfreimachung bzw. baulicher Maßnahmen der innerhalb der privaten Grünflächen bestehende Nussbaum mit Bruthöhle (siehe zeichnerischer Hinweis im Planbild) abgängig werden, so sind drei Höhlenbrüter-Kästen in der unmittelbaren Umgebung an Gehölzen anzubringen.

Als Ersatz für die innerhalb des Flurstückes Nr. 432 bestehenden und im Rahmen einer Neubebauung wegfällenden Nistkästen sind nach Abschluss der Bauarbeiten drei Nistkästen innerhalb der neu geschaffenen Hausgärten anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.

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

### Dachform und -neigung

Hauptgebäude sind mit Satteldach und einer Dachneigung von 30 - 40° zu errichten.

### Dachbegrünung

Dachflächen von Flachdächern und flach geneigten Dächern von Garagen und Nebengebäuden sind extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind die Flächen von Dachterrassen und Flächen für bauliche Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sowie Dächer von technischen Aufbauten und Anlagen.

### Grundstücksfreiflächen

Die nach Abzug der überbauten sowie befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen sind vollständig zu begrünen und im Bestand zu erhalten. Mindestens 25 % dieser Freiflächen sind mit standortgerechten und einheimischen Bäumen und Sträuchern (z.B. gemäß Vorschlagsliste 2) zu bepflanzen oder als Blühwiese auszubilden. Bei der prozentualen Bemessung ist je Einzelstrauch eine Fläche von 2 m<sup>2</sup> und je Einzelbaum eine Fläche von 10 m<sup>2</sup> in Ansatz zu bringen. Flächige Anpflanzungen sind entsprechend ihrer Flächenausdehnung einzurechnen. Die Verwendung von nicht heimischen Koniferen als Gruppen- oder Heckenpflanzung ist unzulässig. Die Anlage von Splitt-, Stein-, Kies- und Schotterflächen zur Gartengestaltung ist unzulässig.

## Nachrichtliche Übernahme

### Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III B des mit Verordnung vom 30.01.2007 festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage Brunnen I-5 -Neu- Groß-Umstadt (StAnz.: 11/2007, S. 550). Die für die jeweiligen Schutzzonen geltenden Verbote der Schutzgebietsverordnung sind einzuhalten.

## Hinweise und Empfehlungen

### Außenbeleuchtung

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 sollten daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0% Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmen Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht mit Farbtemperaturen unter 2800 Kelvin; keine UV-Anteile verwendet werden. Auch sollten möglichst niedrige Lichtpunkte vorgesehen werden.

### Baugrunduntersuchung

Es wird empfohlen, vor Beginn von Baumaßnahmen eine Baugrunduntersuchung durchzuführen.

### Bodenschutz

Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien von über 600m<sup>3</sup> 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 Bundesbodenschutz- 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.

### Einfriedigungen

Es wird empfohlen, Einfriedigungen in Form von Zäunen so zu errichten, dass der Bodenabstand mindestens 15 cm beträgt. Bei geringeren Abständen ist eine Passierbarkeit z.B. für Igel nicht mehr gegeben.

### Einsatz einer ökologischen Bauüberwachung

Die fachgerechte Umsetzung der im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vom 09.01.2024 genannten artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist durch einen ökologische Bauüberwachung zu begleiten und zu kontrollieren.

### Gehölzrodung

Rodungen und Rückschnitte an Gehölzen sind aus Gründen des Artenschutzes nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar zulässig.

### Gebäudeabriss

Vor Beginn von Abrissarbeiten an Gebäuden sind diese durch eine ökologische Bauüberwachung auf Besatz von potenziell vorhandenen Fledermäusen sowie Brutvögeln hin zu kontrollieren.

### 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 hinzu-zuziehen.

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.

### Vorschlagsliste 1 (standortgerechte, trockenheitsverträgliche Laubbäume)

Acer campestre "Elsrijk" (Feld-Ahorn "Elsrijk")  
Acer zoescense "Annæ" (Zoeschener "Annæ")  
Carpinus betulus "Lucas" (Säulen-Hainbuche "Lucas")  
Celtis australis (Europäischer Zürgelbaum)  
Ostrya carpinifolia (Hopfenbuche)

## Hinweise und Empfehlungen

### Vorschlagsliste 2 (einheimische und standortgerechte Laubgehölze)

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

sowie standortgerechte, hochstämmige Obstbäume

### Unterirdische Versorgungsleitungen

Im Plangebiet befinden sich u.a. Betriebsmittel der e-netz Südhessen AG bzw. der ENTEGA AG sowie der Telekom Deutschland GmbH. Vor Beginn von Bodeneingriffen bzw. Baumaßnahmen sowie Baumpflanzungen haben sich die Bauausführenden über die genaue Lage und den Verlauf der Bestandsleitungen sowie ggf. erforderliche Schutzmaßnahmen bzw. notwendige Leitungsumlegungen bei der e-netz Südhessen AG bzw. der Telekom Deutschland GmbH zu informieren und ihre Planungen mit dem jeweiligen Versorger abzustimmen. Das „Merkblatt zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ ist zu beachten. Bei geplanten Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straße- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

### Vogelschlag

Es wird empfohlen, für Neubauten mit einzelnen Glasfassaden, die eine Größe von 5 m<sup>2</sup> überschreiten, mit Glasfassaden auf über 50% der Gesamtlänge oder mit Glasfassaden über Eck adäquate Maßnahmen gegen Vogelschlag zu ergreifen.

### Zisterne

Je Baugrundstück sollte, sofern wasserwirtschaftliche und/oder gesundheitliche Bedenken nicht entgegenstehen, eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mindestens 3 cbm zur Sammlung und Verwendung des auf den Dächern anfallenden Niederschlagswassers errichtet werden (z.B. zur Gartenbewässerung oder zur Nutzung als Brauchwasser).

## Verfahrensvermerke

### Aufstellung

Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 02.02.2023.

### 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 26.01.2024 und der Bitte um Stellungnahme innerhalb eines Monats.

### Veröffentlichung im Internet / Öffentliche Auslegung

Im Internet veröffentlicht in der Zeit vom 08.02.2024 bis einschließlich 13.03.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit zeitgleicher öffentlicher Auslegung im Rathaus.

### Beschluss

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 10.07.2024.

25.09.2024

Datum

Rene Kirch

Bürgermeister

### Ausfertigung

Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Groß-Umstadt am 10.07.2024 beschlossenen Bebauungsplan "Auf der Gasse", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgeteilt.

Der Magistrat der Stadt Groß-Umstadt.

01.10.2024

Datum

Rene Kirch

Bürgermeister

### Katasterstand

Stand der Planunterlagen: 03 / 2023

### Bekanntmachung

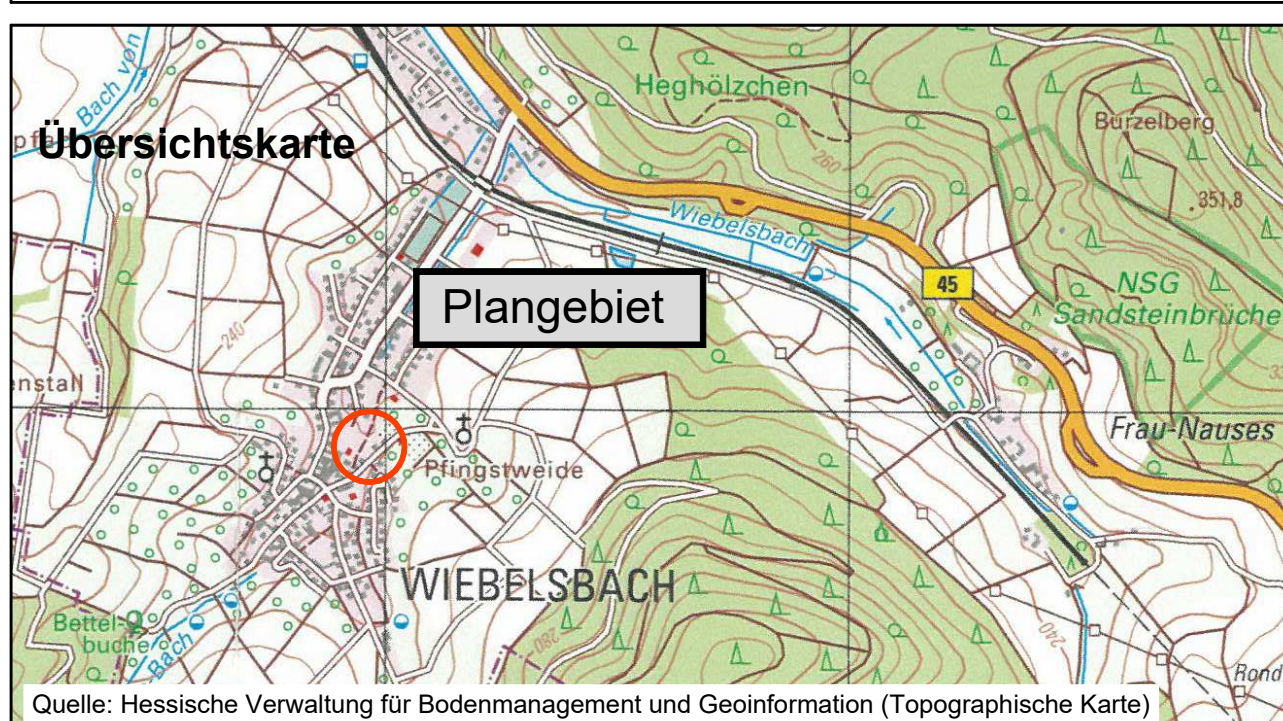
Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 11.10.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

16.10.2024

Datum

Rene Kirch

Bürgermeister



Stadt Groß-Umstadt  
Stadtteil Wiebelsbach  
Bebauungsplan "Auf der Gasse"

Maßstab : 1:500  
Auftrags-Nr.: PC10071-P  
Stand : April 2024  
ergänzt : Mai 2024

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@planung-ghb.de  
www.planungsbüro-für-städtebau.de

## Zeichenerklärung

### Festsetzungen

	Öffentliche Verkehrsfläche		Private Grünfläche - Sukzession
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche im WA		Fläche für Garagen
	Überbaubare Grundstücksfläche im WA		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Baugrenze		

### Hinweise

	Gebäude lt. Kataster		Kanaldeckel, Bestand (Höhe in Meter über NN)
	Gebäude lt. Kataster, abgerissen		Höhenlinie in Meter über NN
	Gebäude, eingemessener Bestand		Höhenpunkt in Meter über NN
	Mauer, Bestand		Böschung, Bestand
	Zaun, Bestand		vorgeschlagene neue Grundstücksgrenze
	Nussbaum mit Bruthöhle (unmaßstäblich, nicht eingemessen)		Führung einer unterirdischen Versorgungsleitung - Strom der e-netz Südhessen AG

## 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