

Stadt Groß-Umstadt

Bebauungsplan „Westlich Rohrwiesenweg“

Textliche Festsetzungen

15. Juli 2022

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. (FH) Stadtplaner Ole Heidkamp

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.

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 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl wird gemäß Einschrieb in die Planzeichnung festgesetzt.

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 1,0 m zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

Die Abstandsflächenregelungen gemäß der Hessischen Bauordnung sind einzuhalten.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Bei Einzelhäusern sind nicht mehr als drei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Bei Doppelhäusern ist eine Wohnung je Wohngebäude zulässig.

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

Nicht überdachte Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den mit „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig.
 - 5.2 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 einschließlich in der mit „St“ gekennzeichneten Fläche zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
- 6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Es sind maximal 2 Wohnungen innerhalb eines Wohngebäudes zulässig.
- 7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 14 BauGB)**
 - 7.1 Oberflächenbefestigung**

Soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, sind befestigte, nicht überdachte Flächen in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.
 - 7.2 Vermeidungsmaßnahmen**
 - 7.2.1 Die Rodung von Gehölzen ist ausschließlich in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar zulässig.
 - 7.2.2 Die Räumung des Baufeldes (Entfernung aller möglicherweise als Nistplatz oder Unterschlupf dienender Strukturen) ist ausschließlich in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar zulässig.
 - 7.2.3 Bei der Installation von Straßenbeleuchtungen sind insektenfreundliche Beleuchtungsmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu wählen. Die Leuchtmittel sind nach unten auszurichten, in ihrer Helligkeit zu reduzieren (bei Hauptstraßen bis 15 lx), warmweiß (bis max. 2.800 K mit geringem Blauanteil) und sind zeitlich bedarfsorientiert zu nutzen.
- 8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. Nr. 25a BauGB)**
 - 8.1 Grundstücksbepflanzung**

Die nicht überbauten oder als Stellplätze, Zufahrten, Zuwege und Nebenanlagen genutzten Grundstücksflächen (Grundstücksfreiflächen) sind zu begrünen. Pro 200 m² Grundstücksfläche 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 21, Liste I: Bäume).

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

Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 20° 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.

8.3 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. Dachgestaltung

Für die Dächer von Hauptbaukörpern sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 5° bis 20° sowie Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 45° zulässig. Bei Ausbildung eines Doppelhauses ist eine einheitliche Dachform zu wählen.

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

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 Wasserschutzgebietes Brunnen 1-5, Groß-Umstadt. Aus Gründen des Grundwasserschutzes sind in diesem Bereich alle einschlägigen Verordnungen, Erlasse, Richtlinien und Vorgaben des technischen Regelwerkes in der jeweils gültigen Fassung zu beachten und einzuhalten.

2. Lage in einer Erdbebenzone

Gemäß DIN EN 1998: 2021-07 (ehemals DIN 4149) „Bauten in deutschen Erdbebengebieten - Lastannahmen, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten“ 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>

D 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, 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.

3. 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.

4. 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.

5. 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.

Für die Errichtung von Erdwärmesonden ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg einzuholen. Das Vorhaben liegt gemäß der Standortbeurteilungskarte des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) in einem wasserwirtschaftlich ungünstigen und hydrogeologisch günstigen Gebiet.

Das hoch anstehende Schichtenwasser ist beim Bauen besonders im Hinblick auf den Schutz vor Vernässung zu berücksichtigen. Falls im Rahmen von Baumaßnahmen temporär Grundwasser gefördert bzw. abgeleitet werden muss, ist dies der unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg vorab anzuzeigen. Ab einer jährlichen Entnahme von mehr als 3.600 m³ ist gemäß § 29 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde einzuholen. Das entsprechende Formular „Erteilung einer Erlaubnis zur Entnahme von Grundwasser“ steht zur Verfügung unter <https://www.ladadi.de/bauen-umwelt/landwirtschaft-und-umwelt/wasser/infos-und-formulare.html>

Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien von über 600 m³ auf oder in den Boden eingebracht werden. Das entsprechende Formular steht zur Verfügung unter <https://www.ladadi.de/bauen-umwelt/landwirtschaft-und-umwelt/boden/infos-und-formulare.html>

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 Länder-arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), sie liefern Werte hinsichtlich Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial.

Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.

6. Grundwasser, Schichten- und Sickerwässer

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Während der Aufschlussarbeiten am 08.09.2021 wurde das Grundwasser in Tiefen von 2,63 und 3,70 m unter Geländeoberfläche (entsprechend ca. 204,8 mNN) angeschnitten. Hierbei handelt es sich voraussichtlich um innerhalb der Trennflächen zirkulierendes Sicker- bzw. Schichtenwasser. Bei der Planung ist grundsätzlich zu beachten, dass sich nach starken Niederschlägen im gesamten Untersuchungsgebiet örtlich und zeitlich begrenzt auch über dem festgestellten Wasserhorizont Schichten- und Sickerwässer ausbilden können. Die Tone und Schluffe können als weitgehend undurchlässig eingestuft werden. Die Durchlässigkeit der mürben Schiefer kann erfahrungsgemäß in Größenordnungen $k_f < 10^{-6}$ m/s abgeschätzt werden. Innerhalb der mürbe-harten Schiefer können grundwasserführende Klüfte ausgebildet sein.

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. Leitungsschutzmaßnahmen

Tiefwurzelnde Bäume müssen lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Kabel gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben.

Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

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

Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen

9. 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
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
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.	Wildrosen
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball