

Stadt Groß-Umstadt

Bebauungsplan **„Wohngebiet zwischen Brauerei und Klinik“**

Textliche Festsetzungen zum Entwurf

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

April 2026

Bearbeitung:
M. Sc. Weiliang Zhou
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz (Stadtplaner)

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Raabe, Schulz, Dr. Gehrman - Partnerschaftsgesellschaft
Stadtplaner und Architekten

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

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 4 Abs. 3 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 ff. BauNVO)

2.1. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 und 3 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.1.1. Höhenbezugspunkt

Für die Baufelder mit den Indizes „a“, „c“ und „d“ ist der Höhenbezugspunkt für die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen 178,5 m ü. NHN (über Normalhöhennull).

Für das Baufeld mit dem Index „b“ ist der Höhenbezugspunkt für die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen 174,5 m ü. NHN.

2.1.2. Maximale Gebäudehöhe (GHmax)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GHmax) ist für jedes Baufeld in der Planzeichnung festgesetzt.

Als zulässige Gebäudehöhe gilt der oberste Punkt des Daches.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt:

Innerhalb der Baufelder mit den Indizes „a“ und „b“: GHmax = 7,25 m

Innerhalb der Baufelder mit den Indizes „c“ und „d“: GHmax = 10,25 m

2.1.3. Technische Aufbauten

Technische Aufbauten wie Antennen, Schornsteine, Lüftungsanlagen etc. dürfen die festgesetzte GHmax bis zu 1,5 m überschreiten.

2.2. Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 und 3 i. V. m. § 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird in der Nutzungsschablone der Planzeichnung als Höchstmaß festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch Stellplätze, Garagen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO über die gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO festgesetzte Grenze bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden.

2.3. Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 und 3 i. V. m. § 20 Abs. 1 BauNVO)

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird in der Nutzungsschablone der Planzeichnung als Höchstmaß festgesetzt.

2.4. Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 und 3 i. V. m. § 20 Abs. 2 BauNVO)

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird in der Nutzungsschablone der Planzeichnung als Höchstmaß festgesetzt.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Baugrenzen sind in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt.

**5. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 und § 14 BauNVO)**

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Innerhalb des Baufelds mit dem Index „c“ sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.

7. Flächen oder 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. Artenschutz**

Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der Fauna-Flora-Habitat (FFH)-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i. S. v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind folgende Vorkehrungen zu beachten:

7.1.1. Vermeidungsmaßnahmen

- Die Rodung von Gehölzen, die Räumung des Baufeldes sowie Abrissarbeiten sind ausschließlich in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig (§ 39 Abs. 5 BNatSchG). Mit Einrichtung einer Umweltbaubegleitung kann mit Genehmigung mit der Unteren Naturschutzbehörde von den Verboten abgewichen werden, wenn die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes ausgeschlossen sind (§ 44 Abs. 1 BNatSchG).
- Die ausführenden Baufirmen sind vor Abrissarbeiten und vor der Vorbereitung des Baufeldes über das Vorkommen von streng geschützten Tierarten zu informieren. Es ist darauf hinzuwirken, dass Funde von streng geschützten Tierarten unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde gemeldet werden.
- An Gebäudefassaden und Bäumen sind Nistmöglichkeiten für Höhlen- und Nischenbrüter anzubringen.

7.1.2. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Vor Beginn der Rodungen sind an Gebäuden oder Bäumen im ungestörten Umfeld des Geltungsbereichs zwei Fledermausquartiere aufzuhängen. Die Quartiere sind dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Ein Monitoring der CEF-Maßnahmen wird empfohlen.

7.2. Vermeidung von Vogelschlag an Fassaden

Bei der Herstellung von Glasfassaden (ab 1,5 m² Größe) sind diese gegen Vogelanflug kenntlich zu machen, um den Vogelschlag zu reduzieren. Dies kann u. a. durch Aufkleben von vertikalen oder horizontalen Streifenmarkierungen erfolgen oder farblich beschichteten/getönten Scheiben. Auch Gitter, Blenden und Jalousien sowie nicht-spiegelnde farbige/halbtransparente Scheiben verringern das Anflugrisiko wirksam (vgl. „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten LAG VSW 2021).

7.3. Insektenfreundliche Freiflächenbeleuchtung

Bei der Anbringung von Leuchtkörpern ist nach unten abzustrahlen.

Zulässig sind nur voll abgeschirmte Leuchten mit vollständig geschlossenem, staubdichtem Gehäuse, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio; Abstrahlung im Winkel von 85° nach unten) und einem für die meisten Arten wirkungsarmen Farbspektrum ohne UV-Anteil, geringer Blaulichtanteil (warmweißes Licht mit Farbtemperaturen von 1.600 – 2.400 K; ausnahmsweise max. 3.000 K, wenn die Verkehrssicherungspflicht oder andere gesetzliche Regelungen dies erfordern), deren Oberfläche sich nicht auf mehr als 60 °C aufheizt.

7.4. Oberflächenbefestigung

Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie Stellplätze sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig auszuführen. Als wasserdurchlässige Beläge gelten u. a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z. B. Schotterrasen und wassergebundene Wegedecken. Eine zusätzliche Begrünung dieser Flächen wird empfohlen

7.5. Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist, soweit wasserrechtliche, wasserwirtschaftliche und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen, auf dem Grundstück zu sammeln, zu verwerten, zu versickern und/oder gedrosselt abzuleiten.

Die Einleitung von Niederschlagswasser von den privaten Grundstücken in den Regenwasserkanal ist auf 10 l/s je Hektar Grundstücksfläche begrenzt.

Es wird auf die wasserrechtlichen Festsetzungen unter III. hingewiesen.

8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in Planzeichnung mit „GFL 1“ festgesetzte Fläche (Flurstücke 1486/14 und 1486/3) ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Flurstücks 1486/16, Gemarkung Groß-Umstadt, Flur 1, zu belasten.

Die in Planzeichnung mit „GFL 2“ festgesetzte Fläche ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Flurstücke 1486/16, Gemarkung Groß-Umstadt, Flur 1, zu belasten. Die Breite der mit „GFL 2“ zu belasteten Fläche beträgt 6,0 m.

9. Technische Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Die Dachflächen von Hauptgebäuden sind mit Photovoltaikmodulen und / oder Solarmodulen zur Warmwassererzeugung zu bedecken.

Es wird auf die Festsetzung Nr. II.13. „Anlagen zur Solarenergiegewinnung“ verwiesen.

10. Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. Nr. 25a und b BauGB)

10.1. Erhaltung von Bäumen

Die festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang durch eine gleichwertige, standortgerechte Nachpflanzung zu ersetzen. Die Bäume sind entsprechend der Artenempfehlungen (s. Hinweis IV. 7) auszuwählen.

10.2. Grundstücksbepflanzung

Die nicht überbauten oder nicht befestigten Grundstücksfreiflächen sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sowie Geovlies/Folien sind unzulässig mit Ausnahme von baukonstruktiv erforderlichen Einbauten wie Spritzschutzstreifen an Gebäuden bis zu einer Breite von 0,5 m.

Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum bzw. Obstbaum entsprechend den Artenempfehlungen (s. Hinweis IV. 7) oder vergleichbare Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bestehende Bäume sind hierbei jeweils anzurechnen.

10.3. Dachbegrünung

Hauptdachflächen sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu begrünen und zu unterhalten. Die Vegetationsschicht muss eine Gesamtstärke von mindestens 8,0 cm aufweisen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Errichtung von Photovoltaikanlagen ist zulässig, sofern die dauerhafte Begrünung der Dachfläche sichergestellt ist.

10.4. Mindestanforderungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen sowie Unterhaltungspflege

Für alle nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu pflanzenden Bäumen und Sträuchern werden folgende Mindestanforderungen festgesetzt:

- Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzt, Größe 60 - 100 cm (je nach Art)

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

II. 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)

11. Dachform und -neigung

Zulässig sind ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung bis max. 5°.

12. Staffelgeschoss

Zurückgesetzte oberste Geschosse (Staffelgeschosse) sind ausschließlich innerhalb der Baufelder mit den Indizes „c“ und „d“ zulässig.

Die talseitige Außenwand des Staffelgeschosses ist um mindestens 2,5 m gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Vollgeschosses zurückzusetzen.

13. Anlagen zur Solarenergiegewinnung

Anlagen zur Solarenergiegewinnung müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m zur nächstgelegenen Außenwand bzw. Attika einhalten.

Die Dachbegrünung und die technischen Anlagen sind mit den Photovoltaikmodulen zu kombinieren.

14. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur zulässig, um die notwendige Höhenanbindung mit der zugehörigen Erschließungsstraße zu gewährleisten.

Auffüllungen und Abgrabungen sind zudem im unmittelbaren Bereich um die Gebäude zulässig, mit einer maximalen Tiefe von 3,0 m von der Vorderkante der jeweiligen Außenwand des Gebäudes gemessen.

Stützmauern sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 90 cm zulässig. Größere Höhenunterschiede sind durch eine terrassenförmige Ausbildung zu überbrücken, mit einem Abstand von mindestens 3,0 m zwischen den einzelnen Stützmauern.

Ausnahmen zu den vorgenannten Festsetzungen können im Falle eines besonderen Geländeverlaufs ausnahmsweise zugelassen werden.

15. Einfriedungen

Es sind Hecken, Sträucher und offene Einfriedungen aus Holz oder Metall (Stabgitterzaun) zulässig. Die Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig.

Damit sich Kleintiere ungehindert fortbewegen können, ist bei Einfriedungen ein Abstand von 15 cm zum Boden einzuhalten oder auf andere Art eine ausreichende Durchlässigkeit sicherzustellen.

III. Wasserrechtliche Festsetzung gem. § 37 Abs. 4 HWG

Gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) ist das von den baulichen Anlagen abfließende Niederschlagswasser der abflusswirksamen Dachflächen aufzufangen und z. B. in Zisternen zu sammeln, zu versickern und / oder zu verwerten.

Die Verwertung kann z. B. durch die Freiflächenbewässerung, die WC-Spülung oder die Waschmaschine erfolgen.

An die Zisterne angeschlossene, begrünte Dachflächen sind mit Dachabdichtungsbahnen auszustatten, die keine Wurzelhemmstoffe oder Biozide nach der Definition der Biozid-Verordnung (EU) Nr. 528/2012 enthalten.

IV. Hinweise**1. DIN-Normen**

Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Vorschriften können bei der Stadtverwaltung Groß-Umstadt, Renaissance-Rathaus Markt 1, 64823 Groß-Umstadt, während der Dienststunden der Verwaltung eingesehen werden.

2. Versickerung von Niederschlagswasser

Für die Versickerung des Niederschlagswassers ist ein Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis der Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser gemäß § 17 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) in Verbindung mit § 8 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) erforderlich.

3. Altlasten

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 (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktion, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

4. Bodenschutz

Die DIN 19639:2023-01 „Bodenschutz bei Planung und Ausführung von Bauvorhaben“ ist anzuwenden. Insbesondere ist der Oberboden vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Ober- und Unterboden durchzuführen.

Seit dem 01.08.2023 gelten für den Einbau in technischen Bauwerken die Regelungen der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) und außerhalb von technischen Bauwerken die Regelungen der aktualisierten Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV).

Bei einer Geländeauffüllung oder Bodenaustausch ist der höchste zu erwartende Grundwasserstand auf dem Grundstück zu klären. Hang-, Schicht- und Stauwasser ist zu berücksichtigen.

5. Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege (hessenARCHÄOLOGIE, Berliner Allee 58, 64295 Darmstadt, Tel.: 06151-397783-0, poststelle.archaeologie.da@lfd-hessen.de) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Darmstadt-Dieburg unverzüglich anzuzeigen (§ 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

Das Landesamt für Denkmalpflege ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erdarbeiten zu benachrichtigen. Art und Weise des Aushebens der Baugruben sind mit dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

6. 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)

7. Artenempfehlungen

Bäume

Art	deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn

Acer platanoides
 Acer pseudoplatanus
 Carpinus betulus
 Juglans regia
 Malus sylvestris
 Prunus avium
 Quercus petraea
 Quercus robur
 Pyrus communis
 Sorbus domestica
 Sorbus aucuparia
 Tilia cordata
 Obstbäume

Spitzahorn
 Bergahorn
 Hainbuche
 Walnuss
 Holzapfel
 Vogelkirsche
 Traubeneiche
 Stieleiche
 Wildbirne
 Speierling
 Eberesche
 Winterlinde

Sträucher

Art

Acer campestre
 Amelanchier ovalis
 Berberis vulgaris
 Cornus mas
 Cornus sanguinea
 Corylus avellana
 Crataegus monogyna
 Euonymus europaeus
 Ligustrum vulgare
 Lonicera xylosteum
 Prunus spinosa
 Rosa spec.
 Sambucus nigra
 Viburnum lantana
 Viburnum opulus

deutscher Name

Feldahorn
 Gewöhnliche Felsenbirne
 Sauerdorn
 Kornelkirsche
 Hartriegel
 Hasel
 Eingrifflicher Weißdorn
 Pfaffenhütchen
 Liguster
 Heckenkirsche
 Schlehe
 Wildrosen
 Schwarzer Holunder
 Wolliger Schneeball
 Gewöhnlicher Schneeball

Extensive Dachbegrünung

Art

Carex caryophylla
 Carex humilis
 Festuca rupicaprina
 Melica ciliata
 Hieracium pilosella
 Petrorhagia saxifraga
 Potentilla neumanniana
 Prunella grandiflora
 Sedum acre
 Sedum sexangulare
 Sedum telephium
 Sempervivum tectorum

deutscher Name

Frühlingssegge
 Niedrige Segge
 Gämsenschwingel
 Wimperperlgas
 Kleines Habichtskraut
 Felsennelke
 Frühlingsfingerkraut
 Großblütige Braunelle
 Scharfer Mauerpfeffer
 Milder Mauerpfeffer
 Purpurrote Fetthenne
 Echte Hauswurz