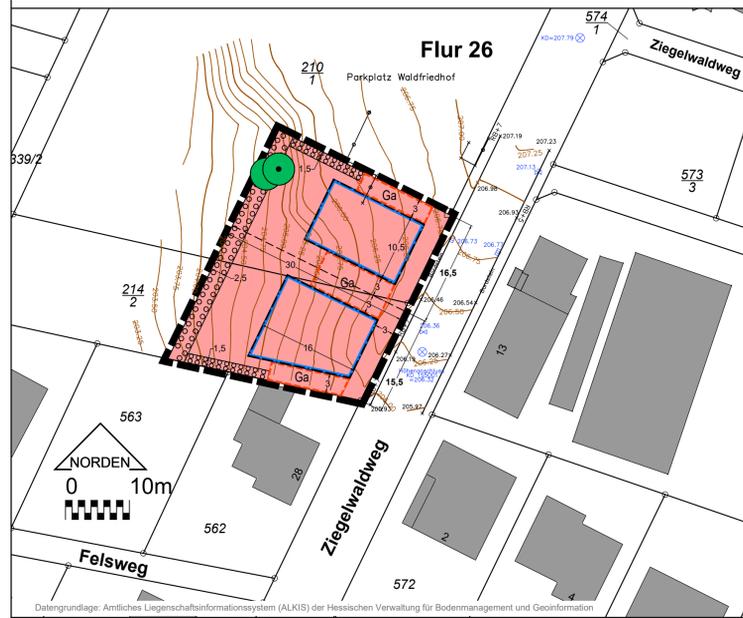


# Stadt Groß-Umstadt, Stadtteil Umstadt

# Bebauungsplan "Am Waldfriedhof"



Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftsinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

## Zeichenerklärung

### Festsetzungen

- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Hecke
- Zu erhaltender Einzelbaum

### Hinweise

- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Höhenlinie in Meter über NN
- Bordstein mit Höhenpunkt in Meter über NN
- Kanaldeckel mit Höhenangabe in Meter über NN

## 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

## Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

### Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten nicht störenden Handwerksbetriebe 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 (Traufhöhe)

Grundflächenzahl (GRZ): 0,35  
Geschossflächenzahl (GFZ): 0,7  
Zahl der Vollgeschosse (VG): II als Höchstmaß

Die Höhe der Traufaußenwand verlängert bis zum Anschnitt mit der Dachfläche beträgt maximal 6,5 m - bezogen auf die Oberkante der Fahrbahn des Ziegelwaldweges - gemessen in Fahrbahnmittle und senkrecht zur Straßennachse.

### 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 innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in der für sie festgesetzten Fläche für Garagen zulässig. Darüber hinaus sind Stellplätze auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 16 m - gemessen von der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche - zulässig.

### 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 1) anzulegen und im Bestand zu unterhalten. Bei einer Pflanztiefe von 1,5 m ist eine einreihige, bei einer Pflanztiefe von 2,5 m eine zweireihige Heckenpflanzung vorzunehmen. Dabei ist je Grundstück ein Durchgang ohne Bepflanzung bis zu einer Breite von maximal 2 m zulässig.

### Zu erhaltende Einzelbäume

Die zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind vor Beeinträchtigungen während der Bauphase gemäß DIN 18920 zu schützen. Sollte es trotz geeigneter Schutzmaßnahmen zum Verlust von Bäumen kommen, sind Ersatzpflanzungen (Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-20 cm) mit einheimischen und standortgerechten Laubbäumen vorzunehmen und im Bestand zu erhalten.

### Artenschutz

In der Zeit vom 01. März bis zum 30. September dürfen keine Eingriffe (Rodungs- und Rückschnittarbeiten) an den Gehölzen vorgenommen werden.  
Bei Eingriffen in die Gehölze innerhalb des o.g. Zeitraumes ist in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde eine weitere artenschutzrechtliche Beurteilung erforderlich.

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

### Dachform und -neigung

Es sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 20° zulässig.

### Dacheindeckung und -begrünung

Dacheindeckungen und Dächer aus glänzenden Materialien mit Ausnahme von Solaranlagen sind unzulässig.

Dachflächen 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 zu bepflanzen oder als Blühwiese auszubilden.  
Die anzupflanzende Hecke ist auf die 25 %-ige Bepflanzungsvorschrift nicht anzurechnen.  
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 ist unzulässig. Ausnahmen bilden die Flächen für Stellplätze und Carports, Garagenzufahrten sowie Flächen für Hauseingänge.

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

### Einfriedigungen

Straßenseitige Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.  
Straßenseitige Einfriedigungen in Form von festen Sockeln, Mauern, Wänden oder die Durchsicht verwehrende Zäune sind über einer Höhe von 0,5 m unzulässig.

Ansonsten sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

Einfriedigungen an den seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind nur in Form von Maschendrahtzäunen mit Punktfundamenten oder als offene Stabgitterzäune mit Punktfundamenten zulässig. Ausgenommen sind Sichtschutzwände zwischen aneinandergrenzenden Terrassen bis zu einer Höhe von 2 m und einer Länge von bis zu 3 m.

## Hinweise und Empfehlungen

### Auswahllisten

#### Vorschlagsliste 1 (einheimische Laubgehölze)

Stäucher		Bäume
Acer campestre	(Feld-Ahorn)	Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)	Betula pendula (Sand-Birke)
Cornus mas	(Kornelkirsche)	Juglans regia (Walnuss)
Cornus sanguinea	(Gemeiner Hartriegel)	Malus spec. (Apfel)
Corylus avellana	(Waldhase)	Prunus spec. (Kirsche)
Crataegus monogyna	(Eingrifflicher Weißdorn)	Pyrus communis (Wild-Birne)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)	Quercus spec. (Eiche)
Ligustrum vulgare	(Gemeiner Liguster)	Tilia cordata (Winter-Linde)
Lonicera xylosteum	(Gemeine Heckenkirsche)	Sorbus torminalis (Elsbeere)
Salix caprea	(Sal-Weide)	Sorbus domestica (Speierling)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)	
Rosa canina	(Hunds-Rose)	

### Außenbeleuchtung

Außenbeleuchtung sollte nur nach unten abstrahlend angebracht und eventuell mit Blenden versehen werden. Es sollte eine Lichttemperatur von unter 3.000 Kelvin verwendet werden. Eventuell kann auch der Einsatz sogenannter „Amber-LED“ sinnvoll sein, die eine noch insektenfreundlichere Wirkung haben als andere Leuchtmittel mit gleicher Kelvin-Zahl.

### Bauausführung

Beim Einsatz der Maschinen und Fahrzeuge ist darauf zu achten, dass es auf der Baustelle und den Zufahrten zu keinen Verunreinigungen von Böden durch Betriebsstoffe oder Schmiermittel infolge von Leckagen oder durch unsachgemäße Handhabung kommt.  
Die auf Baustellen geltenden Sicherheitsbestimmungen und Auflagen sind zu beachten.

### Baugrunduntersuchung

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

### Bodenschutz

Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien von über 600 m<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 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 Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), sie liefern Werte hinsichtlich Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial. Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.

### Einfriedigungen

Um eine Passierbarkeit für Kleintiere zu gewährleisten, wird ein Bodenabstand für Zäune von mindestens 15cm empfohlen.

### Erdwärmesonden

Für die Errichtung von Erdwärmesonden ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg einzuholen.

## Hinweise und Empfehlungen

### Grundwasser

Falls aufgrund von hoch anstehendem Grundwasser im Rahmen von Baumaßnahmen temporär Grundwasser gefördert bzw. abgeleitet werden muss, ist dies der Unteren Wasserbehörde des Landkreis Darmstadt-Dieburg vorab anzuzeigen. Ab einer jährlichen Entnahme von mehr als 3.600 m<sup>3</sup> ist gemäß § 29 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

Für das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

### 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 hinzuzuziehen.

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.

### Regenwasser

Unbelastetes Regenwasser ist nach Möglichkeit in das Grundwasser zu versickern oder in einen Vorfluter einzuleiten. Sofern die Versickerung bzw. Einleitung nicht unter den Gemeindegebrauch nach § 19 Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 fällt, ist bei der zuständigen Wasserbehörde eine Einleiterlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen.  
Für die Einleitung oder Versickerung sind die Vorgaben des DWA-Merkblattes M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang von Niederschlagswasser) und die DWA-Richtlinie A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Regenwasser), sowie die Arbeitsblätter DWA-A 102-1/BWK-A 3-1 und DWA-A 102-2/BWK-A 3-2 zu beachten.

### Versorgungsleitungen

Innerhalb bzw. in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich u.a. Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Es wird empfohlen, vor Beginn von Erd- und Baumaßnahmen sich über Lage und Verlauf der vorhandenen Leitungen bei dem zuständigen Versorgungsunternehmen in Kenntnis zu setzen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen wird auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 hingewiesen.

### 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 04.02.2021.

### Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 26.01.2022 bis einschließlich 04.03.2022 mit mindestens zeitgleicher Einstellung ins Internet.

### Beschluss

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 22.09.2022

Datum: \_\_\_\_\_ Bürgermeister / 1. Stadtrat

### Ausfertigung

Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Groß-Umstadt am 22.09.2022 beschlossenen Bebauungsplan "Am Waldfriedhof", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird bestätigt.  
Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Der Magistrat der Stadt Groß-Umstadt.

Datum: \_\_\_\_\_ Bürgermeister / 1. Stadtrat

### Katasterstand

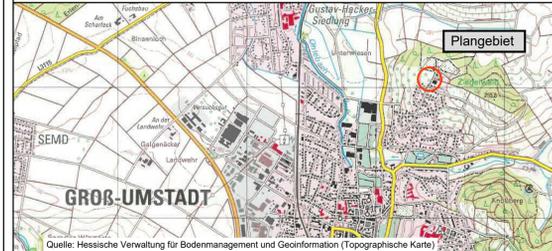
Stand der Planunterlagen: 03 / 2021

### Bekanntmachung

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

Datum: \_\_\_\_\_ Bürgermeister / 1. Stadtrat

## Übersichtskarte



Der Bebauungsplan "Am Waldfriedhof" ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches den Bebauungsplan "Ziegelwald II" in all seinen Festsetzungen.

## Stadt Groß-Umstadt Stadtteil Umstadt

### Bebauungsplan "Am Waldfriedhof"

Maßstab : 1:500  
Auftrags-Nr. : PC00070-P  
Stand: Mai 2022

## 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