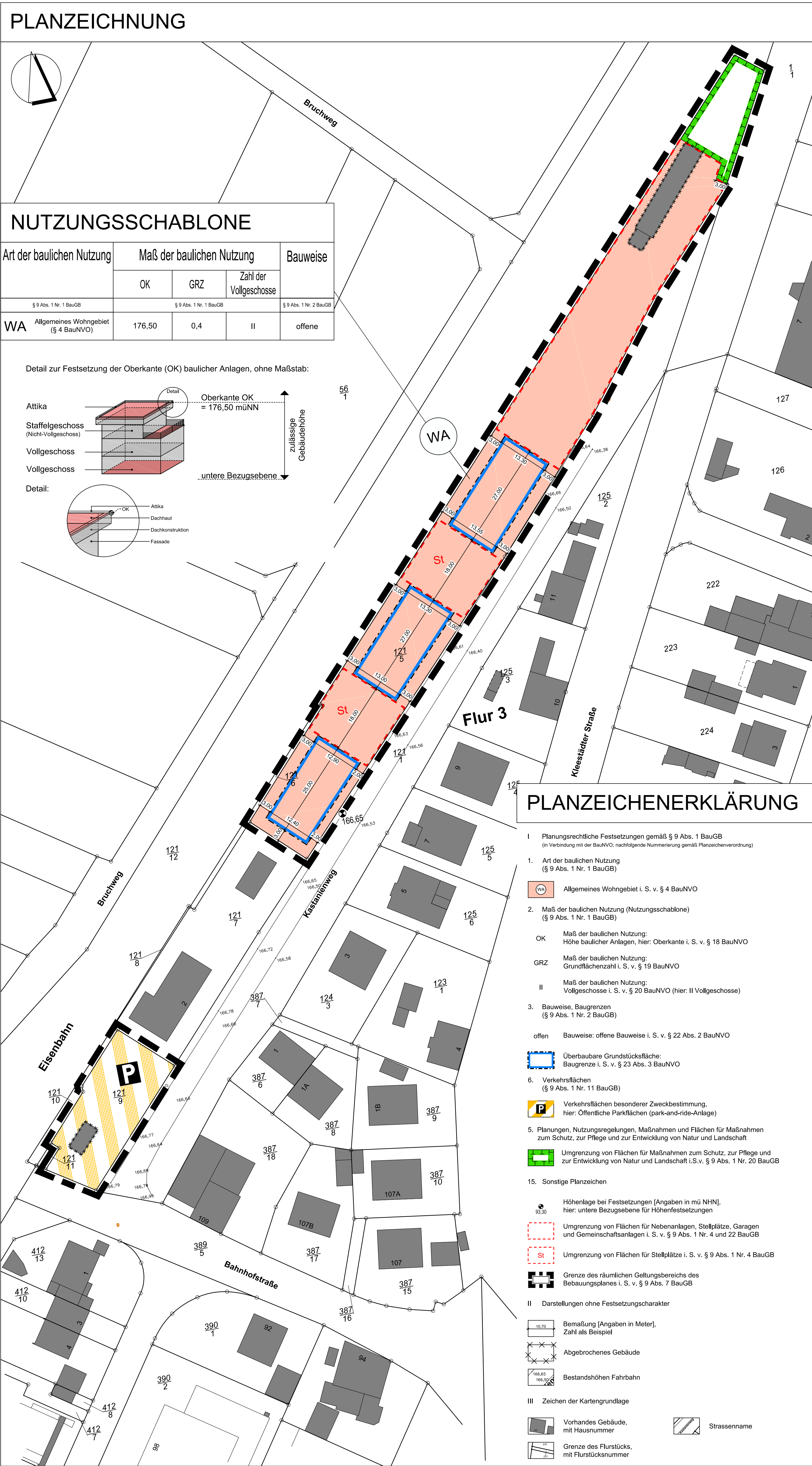


Bebauungsplan "Kastanienweg"

Gemarkung Klein-Umstadt, Flur 3, Nr. 121/5 und 121/9

Stadt Groß-Umstadt



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch

(BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zul. geä. durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

(UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zul. geä. durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

(Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zul. geä. d. Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge

(Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274, 2021 I S. 123), zul. geä. d. Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie

(Planischerstellungsgesetz - PlanStG) vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), zul. geä. d. Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 344)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts

(Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zul. geä. d. Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

(Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zul. geä. d. Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Hessische Bauordnung

(HBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. 2018 S. 198), zul. geä. d. Artikel 1 des Gesetzes vom 5. Oktober 2025 (GVBl. 2024 Nr. 46)

Hessische Gemeindeordnung

(HGO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zul. geä. d. Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Februar 2026 (GVBl. 2026 Nr. 8)

Hessisches Denkmalschutzgesetz

(HDSchG) vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211)

Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft

(Hessisches Naturschutzgesetz - HNatSchG) vom 25. Mai 2021 (GVBl. Nr. 18.2023 S. 378), zul. geä. durch Artikel 84 des Gesetzes vom 16. Dezember 2025 (GVBl. 2025 Nr. 110)

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

Der nachstehende Textteil zum Bebauungsplan ist hinsichtlich seines räumlichen und rechtlichen Geltungsbereichs deckungsgleich mit dem in der Planzeichnung zum Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzten Geltungsbereich des **Bebauungsplans „Kastanienweg“** in der Gemarkung Klein-Umstadt, Flur 3. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen werden durch den nachfolgenden Textteil ergänzt.

Akronyme:

BauGB (Baugesetzbuch) HBO (Hessische Bauordnung) HDSchG (Hessisches Denkmalschutzgesetz) i. V. m. (in Verbindung mit) i. S. v. (im Sinne von)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB) i. V. m. der BauNVO

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
1.1 Unzulässig sind:
Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke
1.2 Nicht Bestandteil des Bebauungsplans:
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Maß der baulichen Nutzung: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Höhe baulicher Anlagen, OK = 176,50 m ü NN
- Grundflächenzahl GRZ = 0,4
- Zahl der Vollgeschosse = max. II
2.1 Untere Bezugsebene = 166,65 m ü NN
2.2 Überschreitung der OK = max. 30 cm durch die Bauhöhe einer Attika
= max. 1,00 m durch untergeordnete Bauteile (z. B. technische Aufbauten oder Oberlichter)
- Bauweise: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Offene Bauweise § 22 Abs. 1 BauNVO
- Überbaubare Grundstücksflächen: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt
- Zulässige Überschreitung der Baugrenze: § 23 Abs. 3 BauNVO
Durch untergeordnete Bauteile (z. B. Erker, Balkone, Überdachungen, Wintergärten, Treppen, Rampen, technische Bauteile usw.) bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig, wenn diese Bauteile im Einzelnen nicht breiter als 5,00 m sind.
Ein Vortreten von die der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Kastanienweg) zugewandten Baugrenze ist grundsätzlich unzulässig.
- Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zulässig:
- baugenehmigungsfreie Vorhaben nach § 63 HBO (sowie Anlage zu § 63),
- Garagen, Stellplätze, Carports, Gemeinschaftsanlagen mit ihren Zufahrten, Garagen müssen an der Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5,00 Meter zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche (hier: Kastanienweg) einhalten, gemessen zwischen der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche und der Vorderkante der Garage,
- Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO,
- bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.
- Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB
- Garagen, Carports (Stellplätze mit einer auf Stützen ruhenden Überdachung), Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und darüber hinaus auch in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB festgesetzten Flächen zulässig.
- Garagen müssen einen Abstand zur Grundstücksgrenze von öffentlichen Straßenverkehrsflächen von mindestens 5,00 m einhalten.
- Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze“ sind ausschließlich nicht überdeckte Stellplätze (auch als Gemeinschaftsanlage) zulässig; Carports und Garagen sind unzulässig.
- Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
1. Vermeidungsmaßnahmen:
6.1 Beschränkung der Rodungszeit:
Gehölze dürfen nur außerhalb der Brutzeit, also zwischen 01.10. eines Jahres und 28./29.02. des Folgejahres, gefällt, gerodet oder zurückgeschnitten werden (§ 39 Abs. 5 BNatSchG); in Erweiterung der formalkonformen Bestimmungen gilt diese Vermeidungsmaßnahme auch für Ziergehölze, kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände und den Rückschnitt von in das Baufeld hineinragenden Ästen.
6.2 Regelungen zur Baufeldfreimachung:
Das Abschneiden der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitung muss außerhalb der Brutzeit, also zwischen 01.10. eines Jahres und 28./29.02. des Folgejahres, erfolgen. Die Festsetzung gilt auch für ggf. durchzuführende Tätigkeiten des Kampfmittelräumdienstes, der maschinell gestützten Bodenerkundung sowie der Erkundung archäologischer Bodendenkmäler.

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

- Maßnahmenalternative: Sollten die zeitlichen Vorgaben der Bauzeitenbeschränkung nicht einzuhalten sein, ist eine Baufeldkontrolle zwingend durchzuführen, dazu ist das beantragte Gelände unmittelbar vor dem Abschneiden der Vegetationsdecke durch eine fachlich qualifizierte Person auf vorhandene Bodensterne abzusuchen; sofern ein Brutschlupf bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau mit einschließt), müssen die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet und der Baubeginn bis nach dem Ausfliegen der Jungen verschoben werden.
- V3 Minderung des Vogelschlags an spiegelfunden und transparenten Fronten:
Mit Verweis auf § 19 BNatSchG ist beim Bau großer Fensterfronten darauf zu achten, dass das Kollisionsrisiko für Vögel weitgehend gemindert wird. Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen mit einem signifikant erhöhten Tötungsrisiko für Vögel, sind vorsorglich u. a. folgende Maßnahmen zu ergreifen: Glasbauteile, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder druckstrukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, für Vögel sichtbare Folien oder fest vorgelagerte Konstruktionen (bspw. Rankengitterbegrünungen). Eine entsprechende Maßnahmenumsetzung ist generell bei Scheiben mit freier Durchsicht an transparenten Gebäudeteilen (z. B. Übergänge, Wintergärten, Eckverglasungen u. a.) sowie bei Glasfassaden mit einem Glasanteil > 75 % sowie für stark spiegelndes Glas erforderlich.
- V4 Verschluss von Bohrlochern:
Zur Vermeidung von Individualverlusten, z. B. bei Kleinsäugern und Vögeln, ist der Bodenatrophodenfauna, sind alle Löcher, die bei (Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen, unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.
- 6.2 Sonstige Maßnahmen:
- S1 Sicherung von Austauschfunktionen für Kleinsäuger:
Bei Zäunen sind die Gitterabstände im unteren Bereich des Zauns so zu wählen, dass ein Abstand zur Geländeoberfläche des anstehenden Bodens von mindestens 15 cm gewährleistet ist. Zudem ist eine Maschengröße von mindestens 15 cm einzuhalten.
- S2 Außenbeleuchtung:
Die Anwendung der „Lichtleitlinie“ der Stadt Groß-Umstadt wird hiermit verbindlich festgesetzt, deren Maßgaben sind zu beachten; insbesondere gilt hiernach:
Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich voll abgeschirmte Leuchten zulässig, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen (0 % Upward Light Ratio) und auf die Nutzfläche strahlen. Es sind ausschließlich Leuchtmittel mit niedrigem Blauanteil (max. 15% der Strahlung unterhalb von 500 nm Wellenlänge, besser max. 10%) entsprechend Bernsteinfarben (max. 2.200 Kelvin) bis warmweißen (max. 3.000 Kelvin) Farbtemperaturen zulässig. Rundum strahlende Leuchten (z. B. Kugelleuchten, Solarkugeln, freistrahlende Rohre) sowie gezielte oder flächige Fassadenanstrahlungen und Skybeamer (Himmelstrahler) sind unzulässig.
Die Lichtmenge (Lichtstrom) ist auf ein begründet notwendiges Minimum zu reduzieren. Die Beleuchtungsdauer ist auf die Nutzungszeiten zu begrenzen und möglichst während der Nachtzeiten (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) abzuschalten oder mindestens um 70% zu dimmen. Die Innenbeleuchtung ist so zu gestalten, dass sie nicht störend in den Außenraum wirkt. Es sind niedrige, planspezifisch zu konkretisierende Lichtpunkthöhen zu verwenden. Bei gebäudehohen angebrachten Leuchten sind großflächige Bestrahlungen heller und insbesondere reflektierender Fassaden zu vermeiden, z. B. durch niedrige Anbringungshöhe, größeren Abstrahlwinkel der Leuchte zur Fassade, durch Blenden und Farben.
Licht darf nicht an den angestrahlten Flächen vorbeigelenkt werden. Zur Vermeidung sind Scheinwerfer mit gerichtetem Abstrahlung (u. a. asymmetrisch Flächenstrahler, Blenden oder Projektionstechniken) einzusetzen. Um Streulicht in den Himmel und die Umgebung zu vermeiden, dürfen Anstrahlungen nur von oben nach unten erfolgen.
Werbe- und Beleuchtungsanlagen mit bewegtem Licht, wechselnden oder blinkenden (Frequenz unter 4 scc) Leuchtlichtern sind unzulässig. Nach Sonnenuntergang gilt für Anstrahlungen bzw. selbststrahlende Werbeanlagen, die größer als 10 m² sind, darf die Leuchtlichte nicht mehr als 2 cd/m² betragen. Für kleine (weniger als 10 m²) strahlende Flächen darf die Leuchtlichte nicht mehr als 50 cd/m² betragen. Die Hintergründe selbststrahlender Anlagen (größte Flächenanteile) sind in dunklen oder warmen Tönen zu gestalten. Unzulässig sind in die freie Landschaft oder auf angrenzende Freizeitebereiche einwirkende Werbung sowie Leuchtkästen und Flachtafeln auf Vordächern.
In die freie Landschaft und Naturräume oder auf angrenzende Freizeitebereiche gerichtete Beleuchtung ist unzulässig. Dunkelmilieu und Dunkelkorridore sind zu erhalten, insbesondere im Übergangsbereich von Bäumen zu Grünzügen.
- S3 Durchführung von Anpflanzmaßnahmen:
Planungsmaßnahmen innerhalb der Privatgrundstücke sind bis zum Ende des aus das jeweilige Jahr der Erteilung einer rechtskräftigen Baugenehmigung (oder, wenn es i. S. d. § 64 HBO keiner Baugenehmigung bedarf, nach Eintreten des Zeitpunktes gemäß § 64 Abs. 3 HBO, zu dem mit dem Bauvorhaben begonnen werden darf) folgenden Jahres umzusetzen und vollständig abzuschließen.
- S4 Flächenbefestigungen und Maßnahmen zum Umgang mit Niederschlagswasser:
Oberflächenbeläge, wie z. B. Wege, Hof- und Stellplatzflächen, sind mit wasserundurchlässiger Oberfläche (z. B. offenes Pflaster, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster etc.) herzustellen; alternativ sind wasserundurchlässige Beläge zulässig, wenn das dort anfallende Niederschlagswasser in anliegende Grünflächen entlässt wird. Zum Ausbau barrierefreier Stellplätze sind wasserundurchlässige Beläge grundsätzlich zugelassen, diese dürfen asphaltiert oder als Pflasterfläche befestigt werden.
Als Ausnahme kann auch eine wasserundurchlässige Befestigung der Stellplätze zugelassen werden, wenn dies aus Gründen des Grundwasserschutzes erforderlich ist; aus der Erfordernis wird in einem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren durch die zuständige Untere Wasserbehörde entschieden.
Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Freiflächen ist innerhalb der Grundstücke oder über Grün- bzw. Vegetationsflächen zu versickern. Dazu sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWAA 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ anzulegen. Auch die Einleitung in ein Oberflächenabflusssystem ist zulässig.
Als Ausnahme kann die Ableitung in die Abwasserkanalisation zugelassen werden, sofern eine Versickerung oder Einleitung in ein Oberflächenabflusssystem aus Gründen des Grundwasserschutzes oder aus technischen Gründen nicht möglich ist.
Es wird darauf hingewiesen, dass für die Versickerung oder gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser oder Oberflächenwasser) bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 81 V. m. § 9 WHG zu beantragen ist. Entsprechende Nachweise sind dem Einleitungsantrag beizufügen.
- S5 Flächenabdeckungen mit Schotter/Kies (sogenannte vegetationsfreie Schottergärten) anstelle von Vegetationsflächen sowie die Verwendung von Geotextil oder Vegetationsblocken zur Gestaltung der Vegetationsflächen sind unzulässig.
- S6 Dachbegrünung:
Die Dachflächen der Gebäude - mit Ausnahme der Flächen von Dachterrassen, Dachaufbauten, -einbauten oder -öffnungen sowie den Flächen, die von technischen Aufbauten oder einer Attika beansprucht werden - sind dauerhaft zu mindestens 80% zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten, Abgänge sind zu ersetzen. Die Mächtigkeit der Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen.
Es wird darauf hingewiesen, dass Grundwasser-schädliche Biotope, z. B. als Durchwurzelungsschutz - insbesondere bei Blumentopf-schädigungen - nicht eingesetzt werden dürfen, wenn das auf den betreffenden Dachflächen anfallende Niederschlagswasser der Versickerung zugeführt werden soll.
- 6.3 Kompensationsmaßnahmen:
Auf einer Fläche von mindestens 316 m² ist eine extensive Mähwiese zu entwickeln, dazu ist zertifiziert regionales (autochthones) Saatgut zu verwenden (z. B. Regioaatgutmischung „Gründüngung“ oder „Fettwiese“, UG 21 Hessisches Bergland, zertifiziert nach RegioZert® von Saaten Zeller GmbH & Co. KG). Dem Ausbringen des Saatgutes muss eine sorgfältige Vorbereitung des Saatbettes entsprechend der erforderlichen Ausmagerung des Bodens. Die Ansätze der Extensivwiese sind entsprechend geltender anerkannter Standards zu erfolgen und ist bei geeigneter Witterung im Frühjahr durchzuführen.
Die neuangelegte Extensivwiese ist im ersten Anbaujahr je nach Ausmaß des Aufkommens von ungewünschten Ackervildkräutern ein- bis zweimal zu mähen, in den darauffolgenden Jahren ist generell eine zweisprachige Mäh- und Mähzeit zu wählen. Die erste Mähzeit Mitte Juli und die zweite Mähzeit Mitte bis Ende September zu erfolgen, wobei mindestens 8 Wochen Abstand zwischen beiden Mähterminen einzuhalten sind. Es ist jederzeit eine Mindestschnitthöhe von 10 cm anzustreben, das Mähgut ist jederzeit abzufahren. Mulchen, düngen, bewässern und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.
- 6.4 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:
Die nicht durch bauliche Anlagen überprägten Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen. Dazu sind auf mindestens 20% dieser Grundstücksflächen Gehölze zu mindestens 70% aus standortheimischen Baum- und Straucharten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen. Das Verwenden von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken, Kirschlorbeer (Prunus laurocerasus) und Nadelgehölze ist unzulässig.
Bei der Anpflanzung von Bäumen sollte je Standort ein durchwurzelbares Substrat - Volumen von 36 m³ angestrebt werden, um die Widerstandskraft der Bäume in Trockenperioden zu erhöhen. Eine Erhöhung des Volumens kann z. B. durch überbaubare Substrate gelingen.

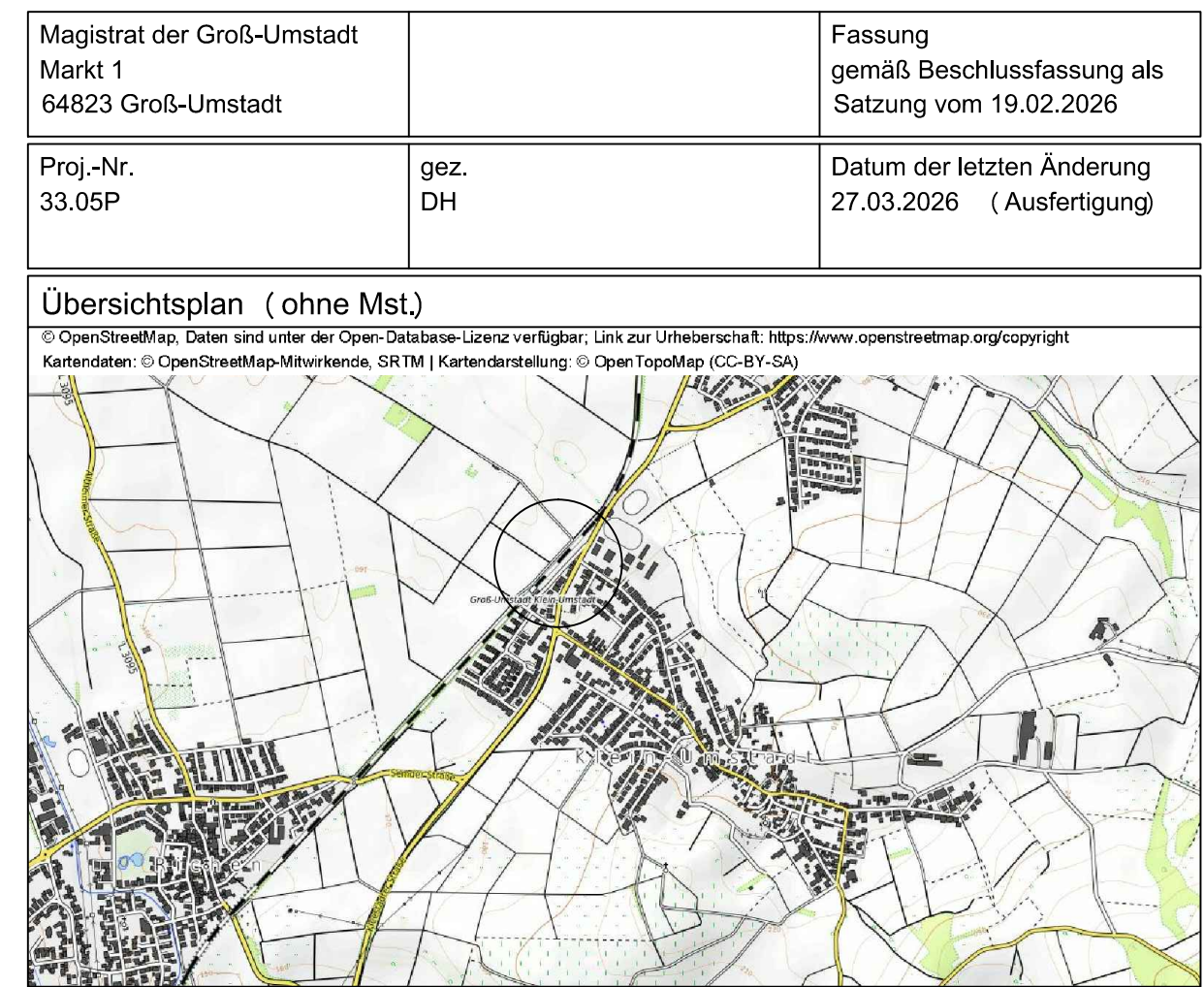
- Festsetzung der Höhenlage: § 9 Abs. 3 BauGB
Die maßgebliche Höhenlage H für die Geländeoberfläche des Baugrundstückes gemäß § 2 Abs. 6 HBO wird festgesetzt auf die Bezugshöhe (untere Bezugsebene) für die Bestimmung der maximalen Höhe baulicher Anlagen, H = 166,65 m ü NN.
- Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan (§ 9 Abs. 4 BauGB) – Örtliche Bauvorschriften i. V. m. § 91 HBO
- Verwenden von Niederschlagswasser § 37 Abs. 4 HWG
Innerhalb der privaten Grundstücke sind Zisternen zum Sammeln von Niederschlagswasser mit einem Mindestvolumen von 5 m³ zu errichten. Die genaue Ausführung und Lage der Zisternen innerhalb der Grundstücke ist nicht bindend festzusetzen. Ein Gebäude, das überwiegend (zu mindestens 75%) dem Wohnungsbau zur sozialen Mietraumförderung dienen, sind von dieser Regelung ausgenommen.
- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen: § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO
Dachform und -neigung:
Als Dachform der Hauptgebäude ist ausschließlich Flachdach mit einer Dachneigung bis höchstens 10° zulässig.
- Gestaltung und Höhe von Einfriedungen, Standflächen für Abfallbehälter § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO
3.1 Mauern als Grundstückseinfriedungen sind unzulässig.
3.2 Zu öffentlichen Verkehrsmitteln sind ausschließlich Zäune aus Metall oder Holz (z. B. Stabgitter, Maschendraht- oder Staketenzäune) zulässig, jedoch nur bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche; dabei sind geschlossene Ansichtsfächen unzulässig.
3.3 Für Heckenpflanzungen zur Einfriedung sind 2/3 einheimische Gehölzarten zu verwenden.
- Stand- oder Aufstellplätze für Abfallbehälter, welche außerhalb eines Gebäudes liegen, sind mit einem geschlossenen Sichtschutz zu versehen; die Höhe des baulichen Sichtschutzes darf maximal 1,50 m betragen.
- Werbeanlagen § 91 Abs. 1 Nr. 7 HBO
Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Selbstständige Werbeanlagen sind unzulässig. Die Größe der Werbeanlagen darf die Länge von 3,60 m und die Höhe von 2,60 m nicht überschreiten. Hinsichtlich der Zulässigkeit von Beleuchtung gelten die Vorschriften in Teil A, Nr. 6.2, S2 Außenbeleuchtung.

C Hinweise

- Bodenkunde / Denkmalschutz (§ 21 HDSchG)
Es wird darauf hingewiesen, dass das Bahnhofsgelände (Anmerkung: außerhalb des Planungsgebiets) als Kulturdenkmal, das umgebende Grundstück mit Bepflanzung und Freiflächen sowie die Bahntrasse selbst, als Gesamtanlage geschützt sind. Bauliche Maßnahmen innerhalb der Grundstücke sind so zu gestalten, dass sie die Denkmalschutzbestimmungen nicht verletzen. Für kleine (weniger als 10 m²) strahlende Flächen darf die Leuchtlichte nicht mehr als 50 cd/m² betragen. Die Hintergründe selbststrahlender Anlagen (größte Flächenanteile) sind in dunklen oder warmen Tönen zu gestalten. Unzulässig sind in die freie Landschaft oder auf angrenzende Freizeitebereiche einwirkende Werbung sowie Leuchtkästen und Flachtafeln auf Vordächern.
In die freie Landschaft und Naturräume oder auf angrenzende Freizeitebereiche gerichtete Beleuchtung ist unzulässig. Dunkelmilieu und Dunkelkorridore sind zu erhalten, insbesondere im Übergangsbereich von Bäumen zu Grünzügen.
- Bodenschutz
Es wird darauf hingewiesen, dass von der Gemeinde bislang keine flächendeckende Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Daher wird empfohlen, vorhabenbezogene Gründungs- und Versickerungsunterlagen erstellen und lassen, um Erkenntnisse über die Bodenverhältnisse (z. B. Baugrund, Grundwasserstände, -schwankungsbereiche, auftretendes Schichtwasser, Tragfähigkeit, Versickerungsfähigkeit) zu erlangen. Die Ergebnisse der Untersuchung dienen dazu, Vorsorgemaßnahmen zu ergreifen.
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/D4 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachten in Altlastenfragen einzuholen. 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.
- Wasserschutzgebiet:
Das Plangebiet liegt in der geplanten Zone IIB des im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebiets für die Gewinnungsanlagen Brunnen XIV-XIX des ZVG Dieburg. Die Ver- und Gebote sind in Anlehnung an die Muster-Wasserschutzgebietsverordnung (StAnz. 13/1996, S. 991 ff.) und an das DVGW W101 (A) zu beachten.
- Löschwasserversorgung:
Gemäß der baulichen Nutzung muss für den abtretenden Brandschutz eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 14 HBO und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“. Gemäß der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet), der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse (II) sowie der überwindenden Bauart feuerbeständig, hochfeuerhemmend oder feuerhemmende Umfassung und harter Beschichtung beträgt der Löschwasserbedarf mindestens 800 Liter pro Minute (dies entspricht 48 m³/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden.
Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen ist in einer Entfernung von maximal 120 m von allen Zugängen zum Gebäude sicherzustellen. Entnahmestellen mit 400 l/min (24m³/h) sind vorzusehen, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundstückes in einem Umkreis (Radius) von 300 m aus maximal 2 Entnahmestellen sichergestellt werden kann. Die Abstände von Hydranten auf Leitungen sind bei der Löschwasserentnahme (Grundstück) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.
Bei der Löschwasserbereitstellung ist ein Fließdruck von mindestens 2,5 bar für den Grundschutz nachzuweisen. Der Fließdruck bei Löschwasseranlagen darf bei einer maximalen Entnahme einen Wert von 1,5 bar nicht unterschreiten.
- Schutz von Versorgungsleitungen:
Vor der Ausführung von Baumaßnahmen oder Planarbeiten im Nahbereich vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen haben sich der Bauherr oder dessen Beauftragte über deren genaue räumliche und Tiefenlage bei den betroffenen Versorgungsunternehmen zu informieren, um mögliche Beschädigungen am Kabel- und Leitungsbestand zu vermeiden. Die gemäß den technischen Regelwerken erforderlichen Sicherheitsabstände zu Leitungen sind zu beachten und einzuhalten.
Es wird darauf hingewiesen, dass die aktuellen Bestandspläne der Telekom unter https://trassen.auskunftkabel.telekom.de/start.html eingesehen und heruntergeladen werden können.
Es wird darauf hingewiesen, dass die aktuellen Bestandspläne der e-Netz-Süd Hessen sowie das „Merklblatt zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ über das Online-Portal unter dem Link: www.e-netz-suedhessen.de/bauen-an-schliessen/plan-auskunft-fuer-baumaßnahmen eingesehen und heruntergeladen werden können.
- DIN-Normen
Sofern in den Unterlagen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen, Arbeitsblätter etc. beim Magistrat der Stadt Groß-Umstadt, Markt 1 in 64823 Groß-Umstadt eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsvermerk (§ 2 Abs. 1 BauGB):**
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 24.02.2026 das Aufstellungsverfahren „Kastanienweg“ in Verbindung mit § 13b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht am 19.07.2024.
- Vermerk über die Überleitung des Aufstellungsverfahrens:**
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 23.05.2024 das Aufstellungsverfahren des § 13b BauGB abgelehnt und stattdessen das Aufstellungsverfahren des § 13a BauGB beschlossen. Der Beschluss zur Überleitung des Aufstellungsverfahrens wurde ortsüblich bekannt gemacht am 19.07.2024.
- Vermerk über den Beschluss als Voranwurf:**
Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan „Kastanienweg“ als Voranwurf zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB anerkannt und die Begründung gebiligt in ihrer öffentlichen Sitzung am 23.05.2024.
- Vermerk über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB):**
Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan „Kastanienweg“ als Voranwurf zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB anerkannt und die Begründung gebiligt in ihrer öffentlichen Sitzung am 23.05.2024.
- Vermerk über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB):**
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB zur Stellungnahme und zur Äußerung auch im Hinblick auf die erforderlichen Detailangaben der Umweltpflicht aufgeführt mit Schreiben i. d. eMail vom 21.08.2024 und Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 20.09.2024.
- Vermerk über den Entwurfsbeschluss:**
Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan „Kastanienweg“ als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen und die Begründung gebiligt in ihrer öffentlichen Sitzung am 11.09.2026.
- Vermerk über die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB):**
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden zur Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Äußerung berechtigt mit Schreiben i. d. eMail vom 02.10.2026 und Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 07.11.2026.
- Abstellungsvermerk (§ 1 Abs. 1 BauGB):**
Die Stadtverordnetenversammlung hat im Zuge der v. g. frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 BauGB und förmlichen Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen geprüft, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gereicht abzuwägen und hat das Ergebnis der Abwägung als Beschluss gefasst in ihrer öffentlichen Sitzung am 19.02.2026.
- Vermerk über den Satzungsbeschluss:**
Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan „Kastanienweg“ als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen (Satzungsbeschluss) und die Begründung mit Umweltbericht nebst Anlagen gebiligt in ihrer öffentlichen Sitzung am 19.02.2026.
- Ausfertigungsvermerk:**
Es wird hiermit bestätigt, dass der textliche (Begründung, Umweltbericht, Textteil zum Bebauungsplan) und zeichnerische Planinhalt (Plan) des Bebauungsplans „Kastanienweg“ unter Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens und Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den erlassenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Groß-Umstadt übereinstimmt. Das Aufstellungsverfahren wurde entsprechend der Bestimmungen des Baugesetzbuchs und der Hessischen Gemeindeordnung sowie der hierauf beruhenden örtlichen Regelungen durchgeführt. Die Satzung des Bebauungsplans „Kastanienweg“ in der Gemarkung Klein-Umstadt wird hiermit ausgesetzt. Magistrat der Stadt Groß-Umstadt, den
- Gemeinungsvermerk (§ 10 Abs. 2 BauGB):**
Die Satzung bedarf nicht der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.
- Bekanntmachungsvermerk (§ 10 Abs. 3 BauGB):**
Der Bebauungsplan „Kastanienweg“ ist in Kraft getreten durch ortsübliche Bekanntmachung über den Beschluss des Bebauungsplans als Satzung (Satzungsbeschluss) am 19.02.2026. Magistrat der Stadt Groß-Umstadt, den



STADT GROSS-UMSTADT

BEBAUUNGSPLAN
"Kastanienweg"
Gemarkung Klein-Umstadt, Flur 3

Satzung

Maßstab 1: 500
Papierformat DIN A0

IP-Konzept
Stadtplaner
Ingenieure
Inh. Mario Heibing
Nibelungenstraße 351
64686 Lauerthal
Tel. 06254 - 542 989 0
mail@ip-konzept.de
http://www.ip-konzept.de