



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- Algemeines Wohngebiet (s. Textliche Festsetzungen 1.1)
- WA1** Algemeines Wohngebiet, hier: Gebiet 1

**MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- GRZ 0,27** Grundflächenzahl, hier: 0,27
- II** maximale Zahl der Vollgeschosse, hier: II (s. Textl. Festsetzungen 2.2)
- II** zwingende Zahl der Vollgeschosse, hier: II (s. Textl. Festsetzungen 2.2)
- WH 6,5** Wandhöhe als Höchstmaß in Metern, hier: 6,50 m
- GH 8,8** Gebäudehöhe als Höchstmaß in Metern, hier: 8,80 m

**BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

- Baugrenze
- Baulinie
- offene Bauweise (s. Textl. Festsetzung 3.2)
- zulässige Gebäudetypen, hier: nur Einzelhäuser u. Doppelhäuser (s. Textliche Festsetzungen 3.3)

**VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

- Öffentliche Verkehrsfläche

**ERHALT UND ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 25 b BauGB)**

- Erhaltung von Bäumen, hier:
  - Laubbaum
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
  - Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen hier: Abgrenzung des Maßes der Nutzung
  - Vermaßung, hier: 8,0 m
  - Hauptfrischrichtung

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB**

- 1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) Im Plangebiet sind Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind unzulässig.
  - Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ist die Nutzung gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO sind unzulässig.
- 2.0 MAS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) Die maximale Grundflächenzahl ist mit 0,27 als Höchstmaß für das gesamte Plangebiet festgesetzt.
  - 2.2 Zahl der Vollgeschosse Die Zahl der Vollgeschosse ist in WA 1 zwingend mit zwei Vollgeschossen, in WA 2 mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt.
  - 2.3 Wandhöhen Die maximal zulässige Wandhöhe (traufseitig) von Gebäuden ist als Höchstmaß gemäß Planeintrag festgesetzt.
  - 2.4 Gebäudehöhen Die maximal zulässige Gebäudehöhe (First) bzw. Höhe baulicher Anlagen ist als Höchstmaß gemäß Planeintrag festgesetzt.
  - 2.5 Bezugspunkt von Wand- und Gebäudehöhen Unterer Bezugspunkt für Wand- und Gebäudehöhe ist die Höhe des Bürgersteigs, gemessen in der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche an der Straßenbegrenzungslinie der Straße, von der das Gebäude erschlossen wird. Oberer Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Oberer Bezugspunkt zur Ermittlung der Gebäudehöhe ist die Oberkante der Dachkonstruktion (First).
- 3.0 BAUWEISE (§ 9 Abs. 2 BauGB)**
  - 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien gemäß Planeintrag definiert. Baugrenzen dürfen ausnahmsweise von ebenerdigen Terrassen um bis zu 3,00 m Tiefe und 5,00 m Breite und von Balkonen bis zu 2,00 m Tiefe und 3,00 m Breite überschritten werden.
  - 3.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist die offene Bauweise festgesetzt.
  - 3.3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
- 4.0 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
  - 4.1 Im Plangebiet ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Gebäude auf maximal 2 Wohnungen begrenzt.
- 5.0 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
  - 5.1 Für die öffentliche Straßenflächen und die Beleuchtung von privaten Grundstücksflächen sind aus Gründen des Artenschutzes insektenfreundliche Leuchtmittel mit maximal 3.000 Kelvin Farbtemperatur zu verwenden.
  - 5.2 Terrassen, Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind so herzustellen, dass das anfallende Oberflächenwasser innerhalb der Grundstücksfläche versickern kann.
- 6.0 PFLANZGEBOTE FÜR BÄUME, STRÄUCHER UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
  - 6.1 Auf den nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind je angefangene 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm anzupflanzen. Von der festgesetzten Mindestgröße ausgenommen sind Obstbäume. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen. Vorhandene Bäume, die die genannten Voraussetzungen erfüllen, dürfen auf die Anzahl der anzupflanzenden Bäume angerechnet werden.

**7.0 BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

- 7.1 Die Vegetationsflächen sind zu 25% mit standortgerechten, einheimischen Laubbäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste 7.4 zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 7.2 Die Anpflanzung von Nadelbäumen ist unzulässig.
- 7.3 Die Fläche zwischen Hans-Kudlich-Straße und den davon westlich gelegenen überbaubaren Grundstücksfläche ist in einer Breite von 3,00 m vollständig als Vegetationsfläche anzulegen. Zufahrten und Zuwegungen sind hiervon ausgenommen.
- 7.4 Zur Anpflanzung sind folgende standortgerechte Baum- und Straucharten zu verwenden.

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	(Feldahorn, Wildform)
<i>Acer campestre 'Estrijk'</i>	(Kegel-Feldahorn)
<i>Acer platanoides</i>	(Hängebirke)
<i>Aesculus hippocastanum</i>	(Roskastanie)
<i>Amelanchier arborea 'Robin Hill'</i>	(Felsenbirne 'Robin Hill')
<i>Betula pendula</i>	(Hängebirke)
<i>Castanea sativa</i>	(Eskkastanie)
<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche, Wildform)
<i>Carpinus betulus 'Fastigiata'</i>	(Pyramiden-Hainbuche)
<i>Crataegus laevigata 'Carriere'</i>	(Apfelform)
<i>Juglans regia</i>	(Walnuss)
<i>Quercus petraea</i>	(Traubeneiche, Wildform)
<i>Quercus robur</i>	(Stieleiche, Wildform)
<i>Quercus robur 'Fastigiata'</i>	(Pyramiden-Stieleiche)
<i>Sorbus aria</i>	(Mehlbirne)
<i>Sorbus domestica</i>	(Speierling)
<i>Sorbus x intermedia</i>	(Schwedische Mehlbeere)
<i>Sorbus torminalis</i>	(Eibische)
<i>Tilia cordata</i>	(Winterlinde)
<i>Obstbaum-Hochstämme</i>	(Apfel, Birne, Südkirsche, Pflaume)

Straucharten für Gebüsch- und Heckenpflanzungen	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	(Feldahorn, Heckenpflanze)
<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche, Heckenpflanze)
<i>Cornus mas</i>	(Kornelkirsche)
<i>Cornus sanguinea</i>	(Roter Hartriege)
<i>Corylus avellana</i>	(Haselnuss)
<i>Crataegus monogyna</i>	(Eingriffel, Weißdorn)
<i>Euonymus europaea</i>	(Pfaffenblüthen)
<i>Ligustrum vulgare</i>	(Rainweide, Liguster)
<i>Lonicera xylosteum</i>	(Gemeine Heckenkirsche)
<i>Pyrus pyrastr</i>	(Wildbirne)
<i>Rosa canina</i>	(Hundsrose)
<i>Rosa rubiginosa</i>	(Waldrose)
<i>Salix caprea</i>	(Salweide)
<i>Taxus baccata</i>	(Eibe)
<i>Viburnum lantana</i>	(Wolliger Schneeball)
<i>Viburnum opulus</i>	(Gemeiner Schneeball)
Beerensträucher	(Himbeere, Brombeere, Johannisbeere, Stachelbeere)

**8.0 BEDINGENDE FESTSETZUNG (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

- 8.1 Die Errichtung von Gebäuden in den westlichen und südlichen überbaubaren Grundstücksflächen der Flurstücke 232/1, 231, 230, 228, 226, 225 (westlich und südlich der Stettiner Straße) ist nur zulässig, wenn das dort anfallende Oberflächenwasser in den südlich und südwestlich gelegenen Graben eingeleitet wird.

**BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN Örtliche Bauvorschriften gem. § 91 HBO**

- 1.0 DACHFORM UND DACHGESTALTUNG**
  - 1.1 Als Dachform für Hauptgebäude sind ausschließlich Satteldächer in symmetrischer Ausbildung zulässig. Die zulässige Dachneigung für Hauptgebäude in den Baugebieten WA 1 beträgt 15° bis 20°. Die zulässige Dachneigung für Hauptgebäude in den Baugebieten WA 2 beträgt 15° bis 25°.
  - 1.2 Dächer von Garagen, Carports und Nebengebäuden sind als Satteldächer mit einer zulässigen Dachneigung von 15° bis 30° oder als flachgeneigte Pultdächer mit einer zulässigen Dachneigung von 10° bis 15° auszubilden.
  - 1.3 Die Hauptfrischrichtung von Gebäuden ist gemäß Darstellung in der Planzeichnung zu errichten.
- 2.0 FASSADENGESTALTUNG**
  - 2.1 Die Farbgebung von Fassaden ist zu mindestens 70 % der Gesamtfläche der Fassaden in Farbtönen mit einem Remissionswert (Hellheitswert) von mindestens 60 herzustellen und zu unterhalten.
- 3.0 DACHAUFBAUTEN**
  - 3.1 In den Baugebieten WA 1 sind Dachgauben, Zwerchhäuser, Dachterrassen und sonstige Dachaufbauten oder -einschnitte unzulässig.
- 4.0 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN**
  - 4.1 Innerhalb des Plangebiets sind selbstständige Abgrabungen und Aufschüttungen des vorhandenen Geländeneiveaus von mehr als 0,50 m gegenüber dem vorhandenen Geländeneiveau unzulässig.
  - 4.2 Alle nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind vollständig als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Spill-, Stein-, Kies- und Schotterflächen sind unzulässig.
- 5.0 EINFRIEDUNGEN**
  - 5.1 Die Grundstücksgrenzen sind mit Einfriedungen zu versehen. Als Einfriedungen sind nur sichtdurchlässige Zäune in Verbindung mit Heckenpflanzungen zulässig. Straßenseitige Einfriedungen sind nur bis 0,80 m Höhe zulässig.
  - 5.2 Einfriedungen mit Mauern, Gabionen und anderen sichtdurchlässigen Holz-, Metall- und Kunststoffzäunen sind unzulässig.
  - 5.3 Abfallbehälter sind gegen Einblicke von der Straße abzuschirmen.
- 6.0 STELLPLÄTZE, CARPORTS, GARAGEN**
  - 6.1 In einem Abstand von 5,00 m zur Grenze von öffentlichen Verkehrsflächen sind Garagen und Carports unzulässig.
  - 6.2 Die parallele Anordnung von privaten Stellplätzen ist in einem Abstand von 3,00 m zur Grenze von öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.
  - 6.3 Für jedes Baugrundstück ist nur eine Grundstückszufahrt bis maximal 5,50 m Breite zulässig. Hiervon ausgenommen sind Grundstücke, die von zwei Straßenseiten erschlossen werden können. In diesem Fall sind zwei Zufahrten mit jeweils maximal 5,50 m Breite zulässig.

**HINWEISE**

- ARTENSCHUTZ**
  - Gebäudeabbrisse, Baumfällungen und Gebüschrodungen sind im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar durchzuführen (§ 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG).
  - In dem Bebauungsplangebiet sind Vorkommen von geschützten Arten aus den Tiergruppen Fledermäuse und Vögel bekannt. Auch ein Vorkommen von Zauneisbaen ist nicht auszuschließen. Auf allen Grundstücken ist in und an Gebäuden sowie auf den Freiflächen mit solchem Vorkommen zu rechnen.
  - Bei Abbruch- und Urbaumaßnahmen ist vorher fachkundig zu prüfen und sicherzustellen, dass keine Quartiere oder Niststätten von geschützten Fledermäusen und Vögeln in den betreffenden Gebäuden vorhanden sind. Bei Vorhandensein von geschützten Tierarten sind geeignete Schutz- und Ersatzmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.
- DENKMALSCHUTZ**
  - Sollten im Zuge von Erdarbeiten Bodendenkmäler entdeckt werden, ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, der Archäologischen Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich mitzuteilen.
- WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE**
  - Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet innerhalb der geplanten Zone III B des sich im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebiets für die Gewinnungsanlage "Brunnen I - XII" des ZVG Dieburg liegt. Die Ver- und Gebote der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten und einzuhalten.
  - Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 37 HW Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden soll, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
  - Bei einer Neubebauung der Grundstücke südlich der Stettiner Straße ist das nicht behandelnde Niederschlagswasser der Bestandsgebäude und Neubauten in den südlich liegenden Graben (Flurstücke 13 und 73/1) einzuleiten.

**VERFAHRENSVERMERKE**

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Groß-Umstadt hat am 10.09.2020 die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 21.01.2021.

Stadt Groß-Umstadt, ..... Bürgermeister

**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Groß-Umstadt hat am 10.09.2020 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 21.01.2021. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung hat vom 25.01.2021 bis 26.01.2021 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Stadt Groß-Umstadt, ..... Bürgermeister

**BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 25.01.2021 in der Zeit vom 25.01.2021 bis 01.03.2021.

Stadt Groß-Umstadt, ..... Bürgermeister

**ERNEUTE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**

Die öffentliche Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte am 12.10.2021. Der Bebauungsplanelwurf mit Begründung hat vom 19.10.2021 bis 09.11.2021 erneut öffentlich ausgelegen.

Stadt Groß-Umstadt, ..... Bürgermeister

**ERNEUTE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN**

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 18.10.2021 in der Zeit vom 19.10.2021 bis 09.11.2021.

Stadt Groß-Umstadt, ..... Bürgermeister

**SATZUNG**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Groß-Umstadt hat am ..... über die abgeleiteten Stellungnahmen entschieden und den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Stadt Groß-Umstadt, ..... Bürgermeister

**AUSFERTIGUNG**

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt. Es wird bestätigt, dass im Zuge der Planaufstellung alle vorstehenden Verfahrensschritte durchgeführt wurden und dass der Inhalt des Bebauungsplans mit der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt.

Stadt Groß-Umstadt, ..... Bürgermeister

**INKRAFTTRETEN**

Der Beschluss des Bebauungsplans wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... örtlich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Stadt Groß-Umstadt, ..... Bürgermeister

**RECHTSGRUNDLAGEN**

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).
- Planzeichnerverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 G. v. 14.06.2021 BGBl. I S. 1802.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378).

**STADT GROß-UMSTADT**

**Bebauungsplan**

**"Westlich der Hans-Kudlich-Straße"**

(Änderung des Bebauungsplans "Gustav-Hacker-Siedlung")

**-Entwurf-**



Maßstab: 1:1000 (im Original)

gezeichnet: SN

Datum: 16.02.2022

Eichler + Schauss  
Architekten und Stadtplaner  
Liebigstraße 25A  
64293 Darmstadt  
Tel. 06151-17860