

Stadt Groß-Umstadt
Stadtteile Umstadt, Semd und Richen

**Bebauungsplan
„Gewerbegebiet West“**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
(Teilpläne A, B und C)**

Entwurf
planungsbüro für städtebau
göringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PB60090-P
Stand: Juli 2025
Ergänzt: Nov. 2025

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet West“ ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches den Bebauungsplan „Autohaus Max-Eyth-Weg“, den Bebauungsplan „Max-Eyth-Weg“ und den Bebauungsplan „Gewerbeerweiterung Otto-Hahn-Straße, 1. Änderung“ in allen ihren Festsetzungen.

Die folgenden bauplanungsrechtlichen und landesrechtlichen Festsetzungen gelten in Verbindung mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des zeichnerischen Teils der Teilpläne A, B und C.

Teilplan A

A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Gewerbegebiete GE1 – GE6

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Gewerbegebiete sind nur Vorhaben zulässig, deren abgestrahlte Schallemissionen zusammen die für die Planfläche festgesetzten, in der nachfolgenden Tabelle genannten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 (Dezember 2006) weder tags (06:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 06:00 Uhr) in den in der Planzeichnung dargestellten Sektoren überschreiten. Die Emissionskontingente LEK geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung der Flächen pro Quadratmeter an. Die sektorbezogenen Zusatzkontingente LEK,zus geben die zusätzliche zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung der Teilflächen pro Quadratmeter an.

Tabelle: LEK tags und nachts in dB(A)/m²

	LEK tags/nachts	
	[dB(A)/m ²]	
Teilfläche	Tag	Nacht
Fläche GE1	64	50
Fläche GE2	60	47
Fläche GE3	57	44
Fläche GE4	56	44
Fläche GE5	53	42
Fläche GE6	53	42

Lage des Referenzpunkts in UTM-Koordinaten:

Rechtswert: 32U 3493675,43

Hochwert: 5526786,45

Tabelle: Richtungswinkel der Sektoren

Sektor	Richtungswinkel der Sektoren (Norden = 0°, Drehung im Uhrzeigersinn)		LEK,zus [dB] in Richtung des Sektors	
	Anfang	Ende	Tag	Nacht
A	227,9°	25,6°	6	4
B	25,6°	95,3°	0	0
C	95,3°	141,2°	11	8
D	141,2°	227,9°	5	3

Vorhaben sind auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel **Lr** der Betriebsgeräusche des Vorhabens das oder die dem Betriebsgrundstück zugeordneten Immissionskontingente **LIK** an dem jeweiligen Immissionsort nach Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 (Dezember 2006) nicht überschreiten.

Lr: Beurteilungspegel am Immissionsort aufgrund der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs entsprechend den Vorschriften der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Zulassung.

LIK: Das zulässige Immissionskontingent ergibt sich aus den sektorbezogenen Emissionskontingenten **LEK** unter Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung **DL** im Vollraum für jede Teilfläche und die anschließende Summation der Immissionskontingente **LIK** der verschiedenen Teilflächen am Immissionsort.

Für die Ermittlung des zulässigen Immissionskontingents **LIK** sind die Immissionsorte außerhalb der Flächen, für die **LEK** festgesetzt werden, maßgeblich. Die Einhaltung der oben festgesetzten Werte ist im Zuge des bauordnungsrechtlichen Verfahrens nachzuweisen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 (Dezember 2006), Abschnitt 5.

Betriebe und Anlagen sind ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel L_r der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten am Tag (06:00 - 22:00 Uhr) und in der Nacht (22:00 - 06:00 Uhr) mindestens um 15 dB unterschreitet.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Anlagen zur Fremdwerbung nicht zulässig.

Grundflächenzahl (GRZ): gemäß Planeintrag

Geschossflächenzahl (GFZ): gemäß Planeintrag

Maximale Gebäudehöhe: gemäß Planeintrag

Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf durch technische Aufbauten wie beispielsweise Lüfteranlagen, Fahrstuhlbauten, Antennen u. Ä. ausnahmsweise um bis zu 3 m überschritten werden, wenn diese nicht mehr als 20 % der Dachfläche einnehmen.

Bezugspunkt der Höhenfestsetzung ist der nächstgelegene höchste Punkt der Fahrbahnoberkante der jeweiligen Erschließungsstraße.

Bauweise: abweichend; Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Gebäudelängen von über 50 m sind zulässig.

Pro Baugrundstück ist eine Zufahrt von maximal 10 m Breite sowie eine weitere Zufahrt von maximal 5 m Breite zulässig.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

Innerhalb der im Plangebiet festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten auf Grund der Lärmimmissionen, hervorgerufen durch den Straßenverkehr, gemäß § 9 BauGB für schutzbedürftige Räume, bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz zu treffen. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ einzuhalten.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Planzeichnung in Anhang 4 der schalltechnischen Untersuchung vom 25.11.2025, Krebs + Kiefer Ingenieure GmbH, Darmstadt zu entnehmen.

Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nach DIN 4109-2 nachzuweisen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel können der schalltechnischen Untersuchung, Bericht Nr. 20240313-8091, vom 17.11.2025, Anhang 4 entnommen werden. Anhang 4 zeigt die maßgeblichen Außenlärmpegel Tag und Nacht in dB für schutzbedürftige Räume an den einzelnen Fassaden.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'w,ges$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich aus den zugeordneten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach dem Berechnungsverfahren DIN 4109-2:2018-01 unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1 wie folgt:

$$R'w,ges = La - KRaumart$$

Dabei ist:

$K_{Raumart} = 30 \text{ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;}$

$K_{Raumart} = 35 \text{ dB für Büroräume und Ähnliches;}$
La der maßgebliche Außenlärmpegel

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.}$

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämmmaße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2:2018-01 mit dem Korrekturwert K_{AL} zu korrigieren.

Für den rechnerischen Nachweis gilt somit:

$$R'_{w,ges} - 2 \text{ dB} \geq \text{erf. } R'_{w,ges} + K_{AL}$$

mit

$$K_{AL} = 10 \log \frac{S_s}{0,8 S_G}$$

wobei S_s die vom Raum aus gesehene gesamte Außenbauteilfläche und S_G die Raumgrundfläche bezeichnet.

Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahren nach DIN 4109-2:2018-01 („Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ Bezugsquelle Beuth Verlag GmbH, Berlin) nachzuweisen.

In gesamten Plangebiet sind in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich. Hiervon kann abgewichen werden, wenn die mit einem Beurteilungspegel von $> 50 \text{ dB(A)}$ in der Nacht beaufschlagten Fenster nur zur Belichtung dienen und die Räume von anderen Fassadenseiten her belüftet werden können.

An den Fassaden von schutzwürdigen Nutzungen mit einem Beurteilungspegel von $> 60 \text{ dB(A)}$ (60dB(A) Isophone in Anhang 3.x.2 der schalltechnischen Untersuchung vom 25.11.2025, Krebs + Kiefer Ingenieure GmbH, Darmstadt) in der Nacht bzw. 70 dB(A) (70 dB(A) Isophone in Anhang 3.x.1) tagsüber sind **besondere Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm** in der Art erforderlich, dass

- Fenster von Aufenthaltsräumen an den von der Überschreitung betroffenen Fassaden ausgeschlossen sind, oder
- keine offenen Fenster an den von der Überschreitung betroffenen Fassaden angeordnet werden, oder
- an den von der Überschreitung betroffenen Fassaden offene Fenster von schutzbedürftigen, in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen mit verglasten Loggien, vorgehängten Glasfassaden oder vergleichbaren Einrichtungen ausgestattet werden, wodurch der Beurteilungspegel am geöffneten Fenster des schutzbedürftigen, zum Wohnen dienenden Aufenthaltsraums einen Wert von 60 dB(A) unterschreitet.

Es können Ausnahmen von den Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel La vorliegen.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen ist eine geschlossene Pflanzung aus einheimischen und standortgerechten Sträuchern (z.B. gemäß Vorschlagsliste I) anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Bei einer Breite der Pflanzfläche von 10 m ist mindestens eine dreireihige, bei einer Pflanzbreite von 5 m mindestens eine zweireihige, ansonsten eine einreihige Pflanzung anzulegen.

Zu erhaltende Einzelbäume

Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind vor Beeinträchtigungen während der Bauphase zu schützen. Bei Verlust der Bäume sind Ersatzpflanzungen (Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 30 - 40 cm) der jeweiligen Art vorzunehmen. Die Ersatzpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft im Bestand zu unterhalten.

Anzupflanzende Einzelbäume

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 35 standortgerechte Laubbäume (z.B. an den im Planbild vorgeschlagenen Standorten) anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Es sind ausschließlich Hochstämme (3 x verpflanzt) mit Ballen, Stammumfang 14 bis 16 cm und durchgehendem Leittrieb (z.B. gemäß Vorschlagsliste II) zu pflanzen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Verwendung heller Beläge im Gewerbegebiet

Gebäudefassaden, Nebenanlagen, Stellplätze und befestigten Flächen sind aus klima-ökologischen Gründen in hellen Belägen bzw. in hellen Farbtönen herzustellen. Der Albedo-Wert (Grad der Reflexion) darf bei Fassaden im Mittel den Wert von 0,4, bei Stellplätzen und befestigten Flächen im Mittel den Wert von 0,2 nicht unterschreiten.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Artenschutz

Gebäudeabbruch, Rückbauarbeiten an Gebäuden, Gehölzrodungen und Baufeldfreimachung

Fledermäuse:

Im Vorfeld von Gebäudeabrisse ist eine artenschutzrechtliche Begutachtung durch einen Fachgutachter erforderlich. Bei Feststellung eines Fledermaus-Winterquartiers sind in der Zeit vom 01. Dezember bis zum 31. Januar jegliche Arbeiten an der Fassade oder am Dachstuhl unzulässig.

Vögel:

Baufeldfreimachungen, Abbruch- und Rückbauarbeiten an Gebäuden sowie Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Fortpflanzungs- und Brutzeit, d.h. nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28/29. Februar zulässig.

Sollte diese zeitliche Befristung nicht einzuhalten sein, bedarf es einer Überprüfung und artenschutzrechtlichen Begutachtung durch eine fachlich hierfür geeignete Person.

Verschluss von Bohrlöchern

Zur Vermeidung von Individualverlusten bei Reptilien, Amphibien, Kleinsäugern und Vertretern der Bodenarthropodenfauna sind alle Löcher, die bei (Probe-) Bohrungen im Plangebiet entstehen, unverzüglich mit geeignetem Substrat zu verschließen.

Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

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) entsprechend bernsteinfarbenen (max. 2.200 Kelvin) bis warmweißen (max. 3.000 Kelvin) Farbtemperaturen zulässig. Rundum strahlende Leuchten (z.B. Kugelleuchten, Solarkugeln, freistrahlende Röhren) sowie gezielte oder flächige Fassadenanstrahlungen und Skybeamer (Himmelsstrahler) sind unzulässig.

Bei gebäudenah angebrachten Leuchten sind großflächige Bestrahlungen heller und insbesondere reflektierender Fassaden zu vermeiden, z.B. durch niedrige Anbringungshöhe, größeren Anbringungsabstand der Leuchte zur Fassade, durch Blenden und Farben.

In die freie Landschaft und Naturräume oder auf angrenzende Freibereiche gerichtete Beleuchtung ist unzulässig. Dunkelräume und Dunkelkorridore sind zu erhalten, insbesondere im Übergangsbereich von Bebauung zu Grünzügen.

Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die nutzbaren Dachflächen von Hauptgebäuden mit Ausnahme der Dachflächenbereiche für technische Dacheinbauten, Dachaufbauten und Dachterrassen mit Photovoltaikmodulen oder Solarwärme-kollektoren zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.

B Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB

Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen im Teilplan A einschließlich der innerhalb dieser Flächen erforderlichen Erschließungsanlagen dürfen erst dann errichtet werden, wenn die im Teilplan C des Bebauungsplanes festgesetzten Maßnahmen realisiert sind.

Als realisiert in diesem Sinn gilt, dass die festgesetzten Blühstreifen funktionsgerecht hergestellt sind.

Die Herstellung wird von der Umweltbaubegleitung und von der Stadt Groß-Umstadt im Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde festgestellt.

C Landesrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO sowie § 37 Abs. 4 HWG

Gewerbegebiete GE1 – GE6

Dachform

Es sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 10° Dachneigung zulässig.

Dachbegrünung

Mindestens 70 % der Dachflächen von Gebäuden sind dauerhaft zu begrünen.

Die Dachflächen von oberirdischen Garagen sind vollständig dauerhaft zu begrünen.

Die zu begrünenden Dachflächen sind mit gebietsheimischem Saatgut einzusäen und extensiv zu begrünen. Die Vegetationstragschicht muss eine Mächtigkeit von mindestens 10 cm aufweisen. Die Begrünung ist mit einer flächendeckenden Gras-Kraut-Vegetation herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Ihre Funktionsfähigkeit ist durch Pflege und ggf. Nachsaaten zu gewährleisten (siehe Vorschlagsliste IV).

Die Inanspruchnahme der zu begrünenden Flächen durch Anlagen zur Solarnutzung ist zulässig. Diese Anlagen sind nur aufgeständert, d.h. in Verbindung mit der festgesetzten Dachbegrünung zulässig. Sie müssen einen Abstand von mindestens 2,0 m zur nächstgelegenen Außenwand bzw. Attika einhalten.

Einfriedungen

Es sind nur licht- und luftdurchlässige Zäune bis zu einer Höhe von 2,0 m über den angrenzenden Erschließungsstraßen sowie standortgerechte Hecken zulässig. Heckenpflanzungen sind nur aus Laubgehölzen und Eiben (*Taxus baccata*) zulässig.

Fassadenbegrünung

Fassaden von Hauptgebäuden sind bis zu einer Höhe von 6 m zu mindestens 25 % mit rankenden, schlingenden oder kletternden Pflanzen (siehe Vorschlagsliste III) flächig zu begrünen, sofern dem keine brandschutzrechtlichen Regelungen entgegenstehen. Fensterlose Fassaden sind zu mind. 40 % zu begrünen. Vor den Fassaden ist ein mindestens 50 cm breiter Pflanzstreifen wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen.

Grundstücksfreiflächen

Die nicht überbauten bzw. nicht befestigten Baugrundstücksflächen sind als Grünfläche anzulegen und im Bestand zu erhalten. Mindestens 50 % dieser Flächen sind mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und im Bestand zu unterhalten. Die Neupflanzungen von Bäumen bzw. Sträuchern dürfen dabei nur außerhalb des Schutzstreifenbereiches von Leitungen erfolgen.

Der flächige Einbau von Schotter-, Splitt-, Mineralstoff- oder Kiesflächen bzw. lose Material- und Steinschüttungen sind nicht zulässig. Unzulässig ist auch der Einbau von Folien zur Aufwuchsverdämmung.

Niederschlagswasser

Das anfallende nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser sämtlicher Dachflächen und sonstiger befestigter Flächen des Baugrundstückes ist auf dem Grundstück zu sammeln und gedrosselt in den Regenwasserkanal abzugeben.

Hierzu ist auf dem Baugrundstück ein Rückhalt zu errichten. Dieser ist so zu dimensionieren, dass für jeden Quadratmeter Grundstücksfläche eine Regenabflussmenge von umgerechnet 3 Liter pro Sekunde und Hektar nicht überschritten wird.

Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung und in baulicher Einheit mit dem jeweiligen Hauptbaukörper errichtet werden. Werbeanlagen dürfen mit ihrer Oberkante die Gebäudeoberkante nicht überschreiten.

Werde- und Beleuchtungsanlagen mit bewegtem Licht, wechselnden oder blinkenden (Frequenz unter 4 sec) Leuchtdichten sind unzulässig.

Nach Sonnenuntergang gilt: Für Anstrahlungen bzw. selbststrahlende Werbeanlagen, die größer als 10 m² sind, darf die Leuchtdichte nicht mehr als 2 cd/m² betragen. Für kleine (weniger als 10 m²) strahlende Flächen darf die Leuchtdichte 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 Freibereiche einwirkende Werbung sowie Leuchtkästen und Flachtafeln auf Vordächern.

Werbeanlagen sind in der straßenrechtlichen Bauverbotszone entlang der B 45 nicht zulässig.

D Kennzeichnung

Vernässungsgefährdetes Gebiet

Das Plangebiet liegt in einem vernässungsgefährdeten Gebiet.

Gemäß den Ergebnissen und Aussagen der vorliegenden Erkundung des Bodenaufbaus (Vorerkundung) – 1. Geotechnischer Bericht – vom 23.07.2025, AninA GmbH & Co. KG, Darmstadt wurden innerhalb des Plangebietes des Teilplanes A bei Bohrungen Grundwasserspiegel zwischen 2,90 bis ca. 4,40 m unter GOK erfasst.

Es wird deshalb jedem Bauwilligen die Erstellung eines Baugrundgutachtens bzw. eines Hydrogeologischen Gutachtens empfohlen, um bauliche Vorkehrungen hinsichtlich der Einbindetiefe und der Gründung zu treffen. Der Bauherr ist eigenverantwortlich gegenüber möglichen Vernässungs- oder Setzungsschäden.

E Nachrichtliche Übernahme

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III B des im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebietes für die Brunnen I – XIII des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk 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.

F Hinweise und Empfehlungen

Anfallender Oberboden

Anfallender Oberboden ist seitlich zu lagern und – vorbehaltlich entgegenstehender Schadstoffbelastungen – zur Gestaltung von gärtnerisch genutzten Flächen wieder zu verwenden. Überschüssiger Oberboden ist außerhalb des Baugrundstückes fachgerecht zu verwerten.

Artenschutz

Für den Verlust (Abriss der Bestandsgebäude) von potenziellen Quartiersstrukturen für vorgefundene Fledermäuse und potenzielle Bruthabitate für gebäudebrütende Vogelarten, sind entsprechende Quartier- und Niststeine in den Neubauten vorzusehen. Die jeweils notwendige Anzahl wird durch die ökologische Baubegleitung im Rahmen der Begutachtung festgelegt.

Es wird empfohlen, an allen Neubauten Nistmöglichkeiten für Vögel und zusätzliche Quartiersstrukturen für Fledermäuse sowie spezielle Fledermauskästen und Quartiersteine zu installieren.

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 Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der

zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dez. IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen i. S. d. § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktion, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belastungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Bodendenkmäler / Kulturdenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste, entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 Hessischem Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie und Paläontologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. 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 belehren.

Dachbegrünung

Die Herstellung und Unterhaltung der Dachbegrünung sollte gemäß den „Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen“ der „Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL)“ in der aktuellen Fassung (Dachbegrünungsrichtlinien) erfolgen.

DIN-Normen

Die den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrunde liegenden DIN-Normen können bei der plangebenden Stadt Groß-Umstadt im Rathaus, Abt. 210 Stadtplanung und Baurecht, Markt 1, 64823 Groß-Umstadt, während der Dienststunden eingesehen werden.

Gehölzsicherung

An die Planungsfläche unmittelbar angrenzende Gehölzbestände sind durch geeignete Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Eine flächige und funktionale

Beeinträchtigung durch Befahren, Lagerung von Baumaterialien, Abstellen von Fahrzeugen oder Fahrzeugteilen im Zuge der Baumaßnahmen ist unzulässig.

Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Die Lichtmenge (Lichtstrom) ist auf ein begründet notwendiges Minimum zu reduzieren. Die Beleuchtungsdauer ist auf die Nutzungszeit zu begrenzen und möglichst während der Nachtzeiten (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) abzuschalten oder mindestens um 70% zu dimmen.

Für gewerbliche und öffentliche Bauvorhaben sollen Beleuchtungsstärken von 5 Lux für Weg- und Zugangsbeleuchtung sowie 10 Lux für Hof- und Parkplatz-, und Werkstraßenbeleuchtung eingehalten werden.

Kampfmittel

Sollten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, so ist unverzüglich der Kampfmittelräumdienst des Regierungspräsidiums Darmstadt zu verständigen.

Landwirtschaftliche Immissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der angrenzenden ordnungsgemäßen Landwirtschaft Geruchs-, Staub- und Schallemissionen im Plangebiet auftreten können.

Löschwasserversorgung

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung ist ggf. ein ausreichender Wasservorrat mittels Löschwasserteich oder -zisterne auf dem Baugrundstück bereitzustellen.

Die Anlage eines Löschwasserteiches ist wasserrechtlich genehmigungspflichtig.

Ökologische Baubegleitung

Zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange ist eine fachlich geeignete Umweltbaubegleitung zur Überwachung der Maßnahmen einzusetzen.

Im Zuge der Bauarbeiten ist durch die Umweltbaubegleitung jährlich das Aufkommen von Neophyten zu begutachten und entsprechende Maßnahmen einzuleiten.

Regionales Pflanz- und Saatgut

Es wird empfohlen, dass bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie der Einsaat von Flächenbegrünungen ausschließlich regionales Pflanz- und Saatgutmaterial

zu verwenden. Bei allen Baumgehölzpflanzungen sind unbehandelte Pflanzpfähle zu verwenden.

Sicherung der Austauschfunktionen

Zur Sicherung der Austauschfunktionen bzw. der Wechselbeziehungen für die Klein- und Mittelsäugerfauna wird empfohlen, bei Zäunen einen Bodenabstand von 10 cm einzuhalten und auf die Errichtung von Mauersockel zu verzichten.

Stellplätze

Die Anzahl, Anordnung, Gestaltung und Begrünung von Stellplätzen richtet sich nach der jeweils geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Groß-Umstadt.

Zur Begrünung der Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung sollten folgende Arten verwendet werden:

Qualität: Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm

Hainbuche	Carpinus betulus
Mehlbeere	Sorbus aria
Weißendorn, Rotdorn	Crataegus spec.
Kupfer-Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Hahnensporn-Weißendorn	Crataegus crus-galli
Zweigriffelige Weißendorn	Crataegus laevigata
Kugelförmige Blumen-Esche	Fraxinus ornus „Mecsek“

Vorschlagsliste I

- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Cornus alba (Hartriegel)
- Cornus sanguinea (Gemeiner Hartriegel)
- Corylus avellana (Waldhasel)
- Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißendorn)
- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
- Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)

Rubus fruticosus (Wilde Brombeere)

Rubus idaeus (Himbeere)

Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Sorbus torminalis (Elsbeere)

Vorschlagsliste II (Straßenbäume)

(frosthart, trockenheits- und hitzeverträglich)

Alnus x spaethii (Purpurerle)

Carpinus betulus (Hainbuche diverse Sorten)

Celtis australis (Europäischer Zürgelbaum)

Fraxinus ornus (Blumenesche, diverse Sorten)

Gleditsia triacanthos (Gleditschie, diverse Sorten)

Koelreuteria paniculata (Blasenbaum)

Liquidambar styraciflua (Amberbaum, diverse Sorten)

Ostrya carpinifolia (Hopfenbuche)

Quercus petraea (Traubeneiche)

Sophora japonica (Schnurbaum, diverse Sorten)

Sorbus aria 'Magnifica' (Mehlbeere)

Sorbus intermedia 'Brouwers' (Schwedische Mehlbeere)

Tilia tomentosa 'Brabant' (Brabanter Silberlinde)

Ulmus Hybride 'Lobel' (Ulme 'Lobel')

Vorschlagsliste III

Clematis vitalba (Gemeine Waldrebe)

Hedera helix (Gemeiner Efeu) (nur für Gebäudeklasse 1 - 3)

Hydrangea petiolaris (Kletterhortensien)

Lonicera caprifolium (Geißblatt)

Lonicera periclymenum (Wald-Geißblatt) (nur für Gebäudeklasse 1 - 3)

Parthenocissus tricuspidata (Kletterwein)

Parthenocissus quinquefolia – (Wilder Wein)

Rosa spec. (Kletterrosen, Ramblerrosen)

Vitis vinifera var. Silvestris (Wildreben)

Wisteria frutescens oder Wisteria sinesis (Blauregen)

Vorschlagsliste IV

Kräuter und Sukkulanten

Armeria maritima (Strand-Grasnelke)

Campanula rotundifolia (Rundblättrige Glockenblume)

Sedum acre (Scharfer Mauerpfeffer)

Dianthus deltoides (Heidenelke)

Fragaria vesca (Wald Erdbeere)

Erodium cicutarium (Gewöhnlicher Reiherschnabel)

Rumex acetosella (Kleiner Sauerampfer)

Thymus pulegioides (Gewöhnlicher Thymian)

Hieracium pilosella (Kleines Habichtskraut)

Potentilla argentea (Silber Fingerkraut)

Cerastium arvense (Acker Hornkraut)

Gräser

Corynephorus canescens (Silbergras)

Festuca guestfalica (ovina) (Schafschwingel)

Briza media (Gewöhnliches Zittergras)

Zusammensetzung: 50 % Kräuteranteil

50 % Gräseranteil

Sedumsprossen zur schnellen Begrünung

Vermeidung von Vogelschlag

Es wird auf die fachgesetzlichen Regelungen des § 37 des Hessischen Gesetzes zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) verwiesen.

Gemäß § 37 Abs. 2 HeNatG ist die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 Quadratmetern in der Regel unzulässig. Gemäß § 37 Abs. 3 HeNatG sind

bei Neubau und grundlegender Sanierung bestehender Baukörper großflächige Glasfassaden und spiegelnde Fassaden zu vermeiden und dort wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird.

Bestehende Baugenehmigungen bleiben hiervon unberührt, soweit eine Anordnung nach § 3 Abs. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes unverhältnismäßig wäre.

Ver- und Entsorgungsleitungen

Innerhalb des Plangebietes verlaufen Ver- und Entsorgungsleitungen verschiedener Träger. Die Bauausführenden sollten sich deshalb vor Beginn von Erdbaumaßnahmen bei den jeweiligen Ver- und Entsorgungsträgern über die im Eingriffsgebiet vorhanden Leitungen und ggf. erforderliche Schutzmaßnahmen informieren. Abweichungen von den dargestellten Leitungsverlauf sind im Einzelfall möglich sind.

Innerhalb des Plangebietes verläuft u.a. die im Planbild dargestellte Ferngasleitung der Open Grid Europe GmbH. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Überbauung des Schutzstreifens mit Gebäuden grundsätzlich nicht zulässig ist und auch eine Neuanpflanzung mit Bäumen und Sträuchern nur außerhalb des Schutzstreifens erfolgen darf. Im Übrigen wird auf das Merkblatt der OGE GmbH „Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen“ hingewiesen.

Zisternen

Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in einer Zisterne zu sammeln und z. B. zur Freiflächenbewässerung zu verwenden.

Teilplan B

A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Feucht- und Nasswiesenbrache / periodische Kleingewässer

Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Feucht- und Nasswiesenbrache / periodische Kleingewässer ist die landwirtschaftliche Nutzung einzustellen. Die Flächen sind vollständig der natürlichen Sukzession zur dynamischen Entwicklung von feuchtigkeitsgeprägten Vegetationsbeständen mit sich periodisch ändernden Wasserständen zu überlassen.

Jegliche Eingriffe in Natur und Landschaft, sowie der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Ausschließlich dem Entwicklungsziel der Fläche dienende Anlage- und Pflegemaßnahmen sind zulässig. Hierzu zählt auch eine extensive Beweidung von Grünlandflächen.

B Nachrichtliche Übernahmen

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III B des im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebietes für die Brunnen I – XIII des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk 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.

Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes (HQ 100 Semme).

Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund Untere Gersprenz“.

Natura 2000 - Vogelschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des europäischen Vogelschutzgebietes „Untere Gersprenzaue“.

C Hinweis

Für die Flächen ist ein naturschutzfachliches Pflege- und Entwicklungskonzept in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde zu erarbeiten.

Teilplan C

A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Blühstreifen

Innerhalb der festgesetzten Fläche sind insgesamt 5 Blühstreifen für bodenbrütende Vogelarten mit einer Flächenausdehnung von mindestens 1.500 m² je Streifen anzulegen und dauerhaft bereitzustellen. Je Plangebiet ist 1 Streifen anzulegen.

Die Blühstreifen müssen eine Streifenlänge von mindestens 100 m und eine Streifenbreite von mindestens 7 m aufweisen. Eine vollständige Randlage der Streifen zu angrenzenden Wegeflächen – ausgenommen Wiesenwege – ist unzulässig. Die Blühstreifen sind durch die Einstreu mit einer geeigneten Kräutersaatgutmischung (z.B. gemäß Vorschlagsliste) herzustellen.

Die Blühstreifen sind alle drei Jahre im Zuge der ackerbaulichen Nutzung umzubrechen. Die Wiederbegrünung erfolgt spontan durch Samenvorrat oder –anflug. Die Lage der Krautstreifen kann auf den Flächen im Verlauf der Fruchtfolge wechseln, sofern sich die Anzahl und Größe nicht verringert. Bei einem Standortwechsel erfolgt die Begrünung des Streifens wieder durch die Einstreu mit Kräutersaatgutmischung.

Der Abstand der Blühstreifen zu Gehölz- oder Siedlungsranden muss mindestens 50 m betragen.

Der flächenhafte Einsatz von Düngemittel und Pestiziden auf dem Blühstreifen ist unzulässig. Auf den übrigen Flächen ist eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung zulässig.

B Hinweise

Vorschlagslisten (Saatgutmischung)

- LJ Wildacker- und Blühpflanzenmischung der AGRAVIS Raiffeisen AG, Münster
- Visselhöveder Nützlingsstreifen der Firma Camena Samen e.K , Lauenau
- oder vergleichbarer Saatgutmischungen der Firmen Appels Wilde Samen, Darmstadt, Saaten Zeller, Eichenbühl (LK Miltenberg) und Rieger-Hofmann, Blaufelden-Raboldshausen (Baden-Württemberg)

Monitoring:

- Für die Anlage der Blühstreifen ist eine Funktionskontrolle durchzuführen, um ggf. Änderungen hinsichtlich Standortwahl oder dem eingesetzten Saatgut vornehmen zu können. Eine Laufzeit der Funktionskontrolle von 5 Jahren wird - als hinreichend angesehen. Die Untere Naturschutzbehörde erhält jeweils einen jährlichen Monitoring-Bericht.