Bebauungsplan "Kirchstraße 1 und 5" M 1:500

Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung

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

WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis Abs. 9 BauNVO)

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

0,4 – Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)

GFZ 0,6 – Geschossflächenzahl (§16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)

(II) – Zahl der Vollgeschosse, zwingend (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)

II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO) (Zahl als Beispiel)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 ff. BauNVO)

E – Nur Einzelhäuser zulässig

ED – Nur Hausgruppen zulässig

D – Nur Doppelhäuser zulässig

ED – Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)

Baulinie (§ 23 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

Firstrichtung

Besonderer Nutzungszweck von Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Überbaubare Fläche für Carports und Nebenanlagen (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

GCp/N – Nur Gemeinschaftscarports und Nebenanlagen zulässig

GCp – Nur Gemeinschaftscarports zulässig

Ein- /Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

▼ ▲ – Ein- / Ausfahrt

- - - - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

W – Regenwasserkanal, unterirdisch

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Anpflanzen von Bäumen (Standortempfehlung)

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

Zweckbestimmung:

St – Stellplätze

4 St – 4 Stellplätze zulässig

Cp – Carports

GpE – Gemeinschaftliche private Erschließung

@ – Zuordnung Stellplätze

* – Zahl der Wohneinheiten (Siehe Textliche Festsetzungen Nr. 8)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Festsetzungen zur Zahl der zulässigen Vollgeschosse und der Stellung der baulichen Anlage

Mauer Höhe mind. 2,00 m

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

SD – Satteldach

FD – Flachdach

Nachrichtliche Übernahme

D – Einzeldenkmal gemäß § 2 HDSchG

Überschwemmungsgebiet gemäß § 78 WHG

Plandarstellungen ohne Festsetzungscharakter

Empfohlene Grundstücksteilung

Empfohlene Gebäudeteilung

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1063)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46, 180), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 15.12.2016 (GVBl. S. 294)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258)
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GVBl. S. 607)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 122 des Gesetzes vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 28.09.2015 (GVBl. I, S. 338)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I 3830), Neufassung durch Bek. vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 55 des Gesetzes vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)
- **Hessisches Denkmalschutzgesetz** (HDSchG) i. d. F. vom 28.11.2016 (GVBL. I S. 211).

Textliche Festsetzungen

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

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

Allgemeines Wohngebiet WA
(§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Das allgemeine Wohngebiet WA dient vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:
- Wohngebäude.

Ausnahmsweise zulässig sind:
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

2.1 Maximal zulässige Außenwandhöhe (Traufhöhe) (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die maximal zulässige Außenwandhöhe beträgt:

$AWH_{max} = 6{,}50$ m.

Die maximale Außenwandhöhe (AWHmax) wird vom Höhenbezugspunkt bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite (Traufpunkt) definiert.

Innerhalb eines Doppelhauses bzw. einer Hausgruppe sind profilgleiche Traufhöhen einzuhalten.

Die festgesetzte Höhe kann für untergeordnete bauliche Anlagen (z.B. technische Aufbauten, Schornstein) um bis zu 1,50 m überschritten werden.

2.2 Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist die Fahrbahnoberkante der Odenwaldstraße bzw. der Kirchstraße (Mitte der Fahrbahn) in der Mitte der Außenwand, die der jeweiligen Straße am nächsten liegt. Der gebäudebezogene Höhenbezugspunkt ist senkrecht zu den Straßen zu ermitteln.

2.3 Flächenanteile von Gemeinschaftsanlagen (§ 21a Abs. 2 BauNVO)

Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO sind die Flächenanteile an außerhalb der einzelnen Baugrundstücke festgesetzten, zugeordneten Gemeinschaftsanlagen (GCp, GpE) nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen.

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

Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen für untergeordnete Bauteile bis zu einer Tiefe von 3,00 m für die Errichtung von Terrassen sowie um 2,00 m für die Errichtung von Balkonen ist zulässig.

4. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Grenzt eine Baugrenze unmittelbar an eine mit „GpE" (Gemeinschaftliche private Erschließung) festgesetzte Fläche, dürfen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB, abweichend von § 6 Abs. 5 HBO, Gebäude in einem Abstand von 0,0 H zu diesen Flächen errichtet werden.

5. Stellplätze und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 23 BauNVO)

Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit „4 St, St, Cp bzw. GCp" gekennzeichneten Flächen zulässig.

Von dieser Regelung ist das Gebäude Kirchstraße 1 ausgenommen.

6. Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

6.1 Gemeinschaftsstellplätze

Gemeinschaftsstellplätze, die bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen zugeordnet sind, sind mit einem Index, z.B. „a" gekennzeichnet.

6.2 Gemeinschaftliche private Erschließungsfläche

Die als Gemeinschaftliche private Erschließungsfläche „GpE" festgesetzte Fläche wird, mit Ausnahme des Grundstückes Kirchstraße 1, den daran angrenzenden Grundstücken zugeordnet.

7. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind in den rückwärtigen Gartenbereichen bis zu einer Gebäudehöhe von 2,50 m sowie einen umbauten Raum von insgesamt 20 m³ zulässig.

8. Beschränkung der Zahl Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Doppelhaus und Hausgruppe ist jeweils eine Wohnung je Wohngebäude zulässig.

Pro Einzelhaus und dem mit Index „ * " (Stern) gekennzeichneten Gebäude sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 14 BauGB)

9.1 Rückhaltung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser der Dachflächen und der befestigten Flächen ist, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, auf den Grundstücken rückzuhalten bzw. zu versickern.

Alternativ zulässig ist eine Einleitung in die Modau.

9.2 Oberflächenbefestigung

Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sind wasserdurchlässig auszuführen.

Als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrasen und wassergebundene Wegedecken.

9.3 Maßnahmen zum Artenschutz

Um Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu vermeiden oder zu mindern, sind folgende Vorkehrungen durchzuführen:
- Rodungen von Gehölzen und die Räumung von Baufeldern sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar zulässig.

Textliche Festsetzungen

- Bau- und Abrissarbeiten an Gebäuden sind nur außerhalb der Wochenstubenzeit von Fledermäusen bzw. außerhalb der Vogelbrutzeit in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar zulässig. Kann dieser Zeitraum nicht eingehalten werden, ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass es nicht zur Verletzung oder Tötung von Individuen kommt.
- Für Fledermäuse sowie für Höhlen- und Nischenbrüter unter den Vogelarten sind jeweils 5 geeignete Nistkästen (insgesamt 15) vorlaufend vor Beginn der Baumaßnahmen, an Gebäuden und Bäumen die erhalten bleiben, aufzuhängen.
- Die Nistkästen dürfen nur an den Gebäuden angebracht werden, an denen nicht gebaut wird. Die Kästen sind im Verlauf der Umsetzung der Gesamtplanung in den Wintermonaten in ungestörte Bereiche im Plangebiet umzuhängen.
- Die CEF-Maßnahmen sind zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde ist nach Durchführung der ausgeführten Maßnahmen ein Abschlussbericht zu geben.
- Sofern die Arbeiten nicht in den festgesetzten Zeiträumen ausgeführt werden können und es zur Tötung und Verletzung von Individuen kommen wird, ist eine Befreiung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

10.1 Grundstücksbepflanzung

Die nicht überbauten oder nicht als Stellflächen für Kfz oder Zufahrten und Zugänge genutzten Flächen der Baugrundstücke sind wie folgt zu begrünen:

Pro 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer Laubbaum (Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm) oder ein Hochstammobstbaum zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Vorhandene und in der Planung zur Erhaltung bzw. zum Anpflanzen festgesetzte Bäume sind hierbei jeweils anzurechnen.

Empfohlen wird die Verwendung von Arten der Artenempfehlungen.

10.2 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" festgesetzte Fläche ist als zusammenhängenden Grünfläche wie folgt anzulegen und zu unterhalten:
- Die Fläche ist naturnah auszuprägen, heimischer Baum- und Gehölzbestand ist zu erhalten. Gewässertypische Uferbewuchs ist zu fördern.
- Die Ablagerung von wassergefährdenden Stoffen sowie Kompost und Gartenabfällen ist nicht zulässig.
- Innerhalb der Fläche ist die Errichtung von Nebenanlagen nicht zulässig. Die Errichtung von Anlagen zur Zugänglichkeit des Gewässers (Wege) bis zu einer Breite von 1,50 m ist zulässig.

11. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Bäume

Der im Plan festgesetzte Baum ist dauerhaft zu erhalten. Er ist während der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu schützen und bei Beschädigungen fachgerecht zu behandeln. Bei Abgang ist der Baum durch Arten ähnlicher Wuchsordnung und -größe oder durch einen heimischen, standortgerechten Laubbaum entsprechend der Artenempfehlungen zu ersetzen.

Die DIN 18920 kann beim Bauamt der Stadt Ober-Ramstadt eingesehen werden.

Flächen zur Erhaltung

Der im Plan als „Fläche zur Erhaltung" festgesetzte Bauerngarten ist entsprechend seinem bestehenden Charakter dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

12. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß der der DIN 4109-1:2016-07, "Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen", und DIN 4109-2:2016-07, "Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" erfüllt werden. Grundlage hierzu sind die Lärmpegelbereiche, die gemäß Tab. 8 der DIN 4109 den maßgeblichen Außenlärmpegeln wie folgt zugeordnet sind:

Maßgeblicher Außenlärmpegel/[dB(A)]	Lärmpegelbereich
= 60	II
> 61 bis 65	III
> 66	IV

Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

An Fassaden und Geschossen mit Außengeräuschpegeln von mehr als 50 dB(A) sind in Schlafräumen und Kinderzimmern schalldämmende Lüftungseinrichtungen erforderlich vorzusehen. Diese sind nicht erforderlich, wenn der Schlafraum über ein weiteres Fenster an einer Fassade mit einem Pegel von weniger als 50 dB(A) verfügt.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts geringere Außenlärmpegel als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude).

Die DIN 4109 kann beim Bauamt der Stadt Ober-Ramstadt eingesehen werden.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 81 HBO i.V.m § 9 Abs. 4 BauGB

13. Dachgestaltung

13.1 Dachform

Als Dachform für Haupt- und Nebengebäude sind nur gleichschenklige Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 45° und 55° zulässig.

Als Dachform für eingeschossig festgesetzte Anbauzonen an Gebäuden sind nur Flachdächer zulässig. Die Dachflächen von Flachdächern sind extensiv zu begrünen.

13.2 Dacheindeckungen

Für die Dacheindeckung von Satteldächern sind Dachziegel nur aus Ton in naturroten Farbtönen zulässig.

Die Errichtung von Anlagen zur Solarenergiegewinnung ist nur auf Dachteilen zulässig, die vom öffentlichen Raum nicht einsehbar sind.

13.3 Dachaufbauten und -einschnitte

Dachaufbauten sind nur als Einzelgauben in Form von Schleppgauben zulässig.

Die Summe der Länge der Dachaufbauten und -einschnitte darf max. 50 % der Länge des Daches (Firstlänge) betragen.

Zwischen Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitten und dem Ortgang muss ein Abstand von mindestens 1,00 m eingehalten werden. Der höchste Punkt einer Gaube muss mindestens 0,50 m (vertikal gemessen) unter der Firstlinie liegen. Die Traufe darf durch die Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.

Textliche Festsetzungen

14. Fassaden

Bei der Farbgestaltung der Wandflächen sind nur helle Farben zulässig. Putzflächen sind mit feinkörnigem, glatten Putz auszuführen.

Verkleidungen aus Holz in Schindeln oder als Brettschalung und Fassaden mit Platten aus künstlichen Materialien, Fliesen und Metallverkleidungen sind unzulässig.

Entsprechend der Dorfentwicklungsplanung sind bei den denkmalgeschützten Gebäuden für die Fassadengestaltung die Originalfunde zugrunde zu legen.

14.1 Balkone

Balkone sind ausschließlich aus Stahl oder Holz zulässig. Balkon- und Brüstungsgeländer sind nur aus geradlinigen Gitterstäben zulässig.

15. Einfriedungen

Die durch Planeinschrieb festgesetzten Mauern müssen eine Mindesthöhe von 2,00 m aufweisen.

Sonstige Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig. Bezugshöhe für die Höhenfestsetzungen zu den Einfriedungen ist die Geländeoberfläche.

Als Materialien sind Mauern oder Zäune aus Holz oder Metall zulässig. Zäune sind als Staketen- oder Lattenzäune auszuführen. Die Gestaltung von Metallzäunen ist an historisch vorhandenen Zäunen zu orientieren.

Sockel aus Sichtbeton oder Klinkermauerwerk sind bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig.

III. Nachrichtliche Übernahmen

16. Denkmalschutz

Die durch Planeinschrieb gekennzeichneten Gebäude (Wohnhaus Kirchstraße 1 und zwei Scheunengebäude) sind als Einzeldenkmale gemäß § 2 Abs. 1 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) ausgewiesen.

Alle baulichen Maßnahmen an den denkmalgeschützten Gebäuden sind durch die Denkmalschutzbehörde gemäß § 20 HDSchG genehmigungspflichtig.

17. Überschwemmungsgebiet

Der östliche Teil des Plangebietes liegt gemäß § 78 WHG im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Modau.

Die Errichtung baulicher Anlagen im Überschwemmungsgebiet bedarf einer Genehmigung nach § 78 Abs. 3 WHG.

IV. Hinweise und Empfehlungen

18. Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies Hessen Archäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

19. Bodenschutz und Altlasten

Informationen zu Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen oder Grundwasserschäden liegen für das Plangebiet nicht vor.

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.

20. Grundwasserschutz

Es liegen keine Gutachten zu den geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse im Plangebiet vor. Es wird empfohlen, bei unterkellerten Gebäuden, bei Anschneiden des Grundwasserhorizonts, bauliche Vorkehrungen gegen Vernässungen zu treffen.

Die für die Bemessung der einzelnen Gründungs- und Bauhilfsmaßnahmen erforderlichen Bemessungskennwerte sowie detaillierte Angaben zur Gründung der geplanten Gebäude und zur Bauausführung sind im Einzelfall ggf. noch in gesonderten Gründungsgutachten zu erarbeiten.

21. Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen sind vorsorglich u.a. folgende Maßnahmen zu ergreifen: transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z.B. Rankgitterbegrünungen.

Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind dem derzeit als Stand der Technik geltenden Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" (H. Schmid, W. Doppler, D. Heynen und M. Rössler, 2012, (http://www.vogelglas.info/public/voegel_glas_licht 2012.pdf) bzw. seinen jeweiligen Aktualisierungen zu entnehmen.

22. Schutzmaßnahmen für Leitungen und Trinkwasserversorgungsanlagen

Tiefwurzelnde Bäume müssen lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Ver- und Entsorgungsleitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben.

Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

23. Ordnungswidrigkeiten

Ein Verstoß gegen das Artenschutzrecht ist bei den Sanierungs- und Abrissmaßnahmen sowie bei der Baufeldfreimachung eine Ordnungswidrigkeit (ggfs. sogar ein Straftatbestand gemäß § 71 BNatSchG) darstellt, die einen Baustopp zur Folge haben und ein Bußgeldverfahren (§ 69 Abs. 2 BNatSchG) auslösen kann.

24. Artenempfehlungen

Bäume und Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Rosskastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnusss
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyracantha coccinea	Feuerdorn
Pyrus communis	Wildbirne
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter- Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Verfahren

Beschlüsse zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Kirchstraße 1" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und zur Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 04.02.2016

Beschlüsse zur Namensänderung und die Fortführung des Bauleitplanverfahrens als Bebauungsplan „Kirchstraße 1 und 5" durch die Stadtverordnetenversammlung am 24.05.2017

Bekanntmachung der Durchführung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, der Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in den Odenwälder Nachrichten am 15.05.2017

Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB und öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 29.05.2017 bis 30.06.2017

Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Entwurf gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 04.05.2017

Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss des Bebauungsplanes mit bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 5 HGO als Satzung durch die Stadtverordnetenversammlung am 21.09.2017

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt.

Ober-Ramstadt, 18. Okt. 2017

Werner Schuchmann, Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Kirchstraße 1 und 5" durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 27. Okt. 2017

Ober-Ramstadt, 02. Nov. 2017

Werner Schuchmann, Bürgermeister

Stadt Ober-Ramstadt

Bebauungsplan "Kirchstraße 1 und 5"

0 5 10 20 30 50 m

September 2017 M 1:500

(6714-10-endfassung)

PLANUNGSGRUPPE ● DARMSTADT
Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
Telefon (06151)9950-0 mail@planungsgruppeDA.de