

Stadt Ober-Ramstadt, Stadtteil Modau

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nasse Wiesen"

lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	OK _{Ges}
1	GE	0,6	0,6	I	8,0 m

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
Baunutzungsverordnung (BaunVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 456),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.11.2011 (GVBl. I S. 46, 160),
Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548),
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 6.10.2011 (BGBl. I S. 1998).

1 Zeichenerklärung

11	Katasteramtliche Darstellungen
11.1	Flurgrenze
11.2	Fl. 16 Flurnummer
11.3	Polygonpunkt
11.4	Flurstücksnummer
11.5	vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
12	Planzeichen
12.1	Art der baulichen Nutzung
12.1.1	GE ₁ Eingeschränktes Gewerbegebiet
12.2	Hall der baulichen Nutzung
12.2.1	GFZ Geschossflächenzahl
12.2.2	GRZ Grundflächenzahl
12.2.3	Z Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze
12.2.4	OK _{Ges} Höhe baulicher Anlagen, hier max. zulässige Gebäudeoberkante in m über Fahrbahnoberkante der Ödenwaldstraße, gemessen rechtswinkel zur straßenseitigen Baugrenze vor der jeweiligen Gebäudenitte
12.3	Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
12.3.1	Baugrenze
12.4	Verkehrsflächen
12.4.1	Straßenverkehrsfläche
12.4.2	Straßenbegrenzungslinie
12.4.3	Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
12.4.4	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
12.4.4.1	hier: Ein- und Ausfahrtsbereich
12.4.4.2	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
12.5	Flächen für Versorgungsanlagen, die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
12.5.1	Zweckbestimmung Elektrizität
12.6	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
12.6.1	Wasserflächen (Modau und Neutischer Bach mit Böschungen)
12.6.2	Überschwenngewässer (Modau)
12.7	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
12.7.1	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
12.7.1.1	Entwicklungsziel Sukzession
12.7.1.2	Entwicklungsziel Flutmulde
12.7.2	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie von Gewässern
12.8	Sonstige Planzeichen
12.8.1	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier:
12.8.1.1	St Stellplätze
12.8.2	Nr. Geh- und Fahrrechte zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche (Lage unverändert)
12.8.3	Brücke
12.8.4	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
12.8.5	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
12.8.6	Gewässerrandstreifen, soweit er auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Gewerbegebietes liegt

2 Textliche Festsetzungen

- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO gilt für das Gewerbegebiet: Es sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig.
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO gilt für das Gewerbegebiet: Vergnügungsgärten sind unzulässig.
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO:
- Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO: Untergeordnete Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze zulässig.
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Innerhalb des Gewässerrandstreifens ist die Wegeverbindung von der Modau-Brücke zur Ödenwaldstraße niveaugleich in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:
Entwicklungsziel: Schaffung von Sukzessionsbereichen und Errichtung einer Flutmulde.
Maßnahmen: Im Bereich der Sukzessionsflächen ist eine naturnahe Sukzession zuzulassen. Die Bereiche der Flutmulde sind nach Errichtung zu begrünen. Eine detaillierte Ausgestaltung der Maßnahmen bleibt dem wasserrechtlichen Verfahren vorbehalten.
- Gem. § 9 Abs. 1a BauGB: Den inneren des Gewerbegebietes zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft werden als Ausgleich die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und die hier durchzuführenden Maßnahmen zugeordnet.
- Gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB: Baumaßnahmen innerhalb des Gewerbegebietes sind erst dann zulässig, wenn der erforderliche Retentionsraumausgleich innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erreicht werden ist.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 81 Abs. 1 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

- Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO gilt für das Gewerbegebiet: Je Gewerbebetrieb ist eine freistehende Werbeanlage mit einer maximalen Höhe von 238 m über NN (entspricht etwa 8 m über Fahrbahnoberkante Ödenwaldstraße) zulässig. Fremdwerbung ist unzulässig. Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind nicht zulässig.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Gem. § 36 WHG: Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern sind so zu errichten, zu betreiben, zu unterhalten und stillzulegen, dass keine schädlichen Gewässer-Veränderungen zu erwarten sind und die Gewässerunterhaltung nicht mehr erschwert wird, als es den Umständen nach unvermeidbar ist. Anlagen im Sinne von Satz 1 sind insbesondere:
 1. bauliche Anlagen wie Gebäude, Brücken, Stege, Unterführungen, Hafenanlagen und Ankerstellen,
 2. Leitungsanlagen
 3. Fahren
- Gem. § 23 HWG: Bei der Errichtung der Wasserflächen der Modau und des Neutischer Baches ist auch der Gewässerrandstreifen auf einer Breite von jeweils 10 m.
- Hinweis der oberen Wasserbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt, Stand 01.11.2011 / 14.02.2012: Im hessischen Maßnahmenprogramm zur Umsetzung der Wasser-Rahmenrichtlinie sind in dem vom Bebauungsplan betroffenen Bereich an der Modau Maßnahmen zur naturnahen Gewässerentwicklung und die Bereitstellung entsprechender Flächen vorgesehen. Die naturnahe Umgestaltung der Modau zur Umsetzung der EU-Wasser-Rahmenrichtlinie im Bereich des zu schaffenden Retentionsraumes ist verbunden mit dem Antrag auf eine Genehmigung zum Gewässerbaustaum nach § 68 Wasserhaushaltsgesetz. Diese wird auf Antrag von der oberen Wasserbehörde erteilt. Die wasserrechtliche Genehmigung zum ausnahmsweisen Bauen im Überschwemmungsgebiet nach § 78 Abs. 2 WHG erfolgt parallel zum Bauleitungsverfahren. Die Detailplanung zur Renaturierung der Modau wird als Nebenbestimmung in den wasserrechtlichen Bescheid aufgenommen.
- Für mögliche Eingriffe durch den Bau der Brücke über die Modau werden gem. Umweltbericht u.a. folgende Ausgleichsmaßnahmen empfohlen:
 - Initiierung einer naturnahen Gewässerentwicklung
 - Verbesserung der Strukturvielfalt (im Mündungsbereich Neutischer Bach)
- Gem. § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
- Nach der „Stellplatz- und Abwasser“- der Stadt Ober-Ramstadt vom 12.05.1995 sind Stellplätze einschließlich der erforderlichen Zufahrten mit Pflaster, Verbundsteinen oder ähnlichen luft- und wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Decke, Rasengesteine) auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Unterbau herzustellen.
- Gem. § 20 HDStG: Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des festgestellten Überschwemmungsgebietes der Modau.
- Stellungnahme Landrats Darmstadt-Ost vom 19.01.2012 (Untere Naturschutzbehörde):
Der Umweltbericht empfiehlt zur Vermeidung, Minderung und zur Kompensation der im Vollzug des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffswirkungen u.a. folgende Maßnahmen:
M01: Beschränkung der Rodungszahl:
Derzeit ist noch keine Notwendigkeit für eine Gehölzrodung erkennbar; sollte dies im Rahmen der Bauausführung für einzelne Gebiete unvermeidbar sein, muss die Rodung außerhalb der Brutzeit – also zwischen 1.10. und 28.02. – erfolgen.
M02: Installation von Nistkästen:
Für den Fall einer unabdingbaren Gehölzrodung sind als Ersatz für (potenzielle) Quartier- und Baumhöhlenverluste entsprechende Hilfsgeräte im funktionalen Umfeld zu installieren; es sind ggf. Nistkästen für Halbhöhlenbrüter, Nistkästen für Höhlenbrüter sowie Fledermauskästen aufzuhängen; die Zahl und Art der benötigten Nistgeräte ist in Abhängigkeit des entsprechenden Rodungsumfanges zu bemessen (Code: 1: Hilfsgerät pro 100 m² Rodungsfläche); die räumliche Festlegung erfolgt vor Ort mit dem kommunalen Umweltamt, lokalen Naturschutzvereinen oder entsprechend qualifiziertem Fachpersonal.
- Stellungnahme Regierungspräsidium Darmstadt vom 14.02.2012 (Bodenschutz): Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organische Auflockerungen des Untergrundes zu achten. Werden solche festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten hinweisen, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren (Mitteilungspflicht gem. § 4(1) hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz).

Verfahrensvermerke:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 17.09.2010
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 24.02.2011
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 03.03.2011
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 28.03.2011
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 26.05.2011
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 06.06.2011
- Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 01.12.2011
- Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 19.12.2011
- Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 30.03.2012
- Die Bekanntmachungen erfolgten in den Ödenwälder Nachrichten.
- Ausfertigungsvermerk:**
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtsverwirklichung maßgebenden Verfahrensregeln eingehalten worden sind.

Ober-Ramstadt, den 14.04.2012

[Handwritten Signature]
Bürgermeister

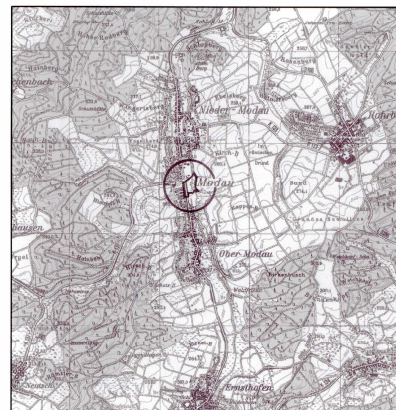
Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 19.04.2012

Ober-Ramstadt, den 24.04.2012

[Handwritten Signature]
Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsleiter: Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35448 Linden - Tel. 06403 / 9337-0 Fax 06403 / 9337-11

Stadt Ober-Ramstadt, Stadtteil Modau
Bebauungsplan
"Gewerbegebiet Nasse Wiesen"
Satzung

Stand: 01.12.2011
05.12.2011
21.02.2012

Verfasser: Fischer
AD: Beil. Rostberg
Ulrich: 1. Lage