

Stadt Ober-Ramstadt Stadtteil Modau

Bebauungsplan "Odenwaldstraße Nord"

Zeichenerklärung

Festsetzungen

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Private Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche (WAMU)
- Überbaubare Grundstücksfläche (WA)
- Eingeschränkt überbaubare Grundstücksfläche (WA) - Terrasse
- Private Grünfläche - Eigentümergearten
- Baugrenze

- TH 250,05 Traufhöhe, als Höchstmaß in Meter ü. NN
- FH 254,05 Firsthöhe, als Höchstmaß in Meter ü. NN

Nutzungsschablone		WA 1	
Art der baulichen Nutzung / Gebietsnummer	WA - Allgemeines Wohngebiet	WA 1	II - zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze
Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)	II - offene Bauweise	II	II - offene Bauweise
Zahl der Vollgeschosse / Bauweise	△ - offene Bauweise; nur Einzelhäuser zulässig	II	II - offene Bauweise

Nachrichtliche Übernahme

- Denkmalgeschützte Gesamtanlage

Hinweise

- Gebäudebestand lt. Kataster
- Abzureißender Gebäudebestand
- Vorgeschiebener Müllsammelstandort / -platz

Festsetzungen

- Fläche für Stellplätze
- Fläche für Garagen und Stellplätze
- Hauptfistrichtung
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Hecke
- Anzupflanzender Einzelbaum
- Abgrenzung unterschiedlicher Gebiete
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

- TH 250,05 Traufhöhe, als Höchstmaß in Meter ü. NN
- FH 254,05 Firsthöhe, als Höchstmaß in Meter ü. NN

Nutzungsschablone		WA 1	
Art der baulichen Nutzung / Gebietsnummer	WA - Allgemeines Wohngebiet	WA 1	II - zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze
Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)	II - offene Bauweise	II	II - offene Bauweise
Zahl der Vollgeschosse / Bauweise	△ - offene Bauweise; nur Einzelhäuser zulässig	II	II - offene Bauweise

Nachrichtliche Übernahme

- Denkmalgeschützte Gesamtanlage

Hinweise

- Höhenlinien in Meter ü NN
- geplante Höhe Fahrbahnoberkante in Meter ü. NN
- Hausanschlussleitung Regenwasserkanal, geplant an das öffentliche Kanalnetz

A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet (WA 1, WA 2)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Grundflächenzahl (GRZ):	gemäß Planeintrag
Geschossflächenzahl (GFZ):	gemäß Planeintrag
Zahl der Vollgeschosse:	gemäß Planeintrag
Firsthöhe:	gemäß Planeintrag
Traufhöhe:	gemäß Planeintrag
Bauweise:	gemäß Planeintrag

Die Festsetzungen im Planbild zur Traufwandhöhe beziehen sich auf die straßen- seitige Traufaußenwand gemessen in der Mitte derselben und an der Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut.

Die Firsthöhe wird gemessen in der Mitte der Firstlinie.

Innerhalb der festgesetzten eingeschränkt überbaubaren Grundstücksfläche – Terrasse ist ausschließlich die Errichtung einer nicht unterkellerten Terrasse inklusive Überdachung sowie eines nicht unterkellerten Wintergartens zulässig.

Anzahl der Wohnungen

Im Gebiet WA 2 ist je Einzelhaus eine Wohnung und zusätzlich eine Einliegerwohnung, die kleiner als 50m² ist, zulässig.

Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind außer innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur in den für sie festgesetzten Flächen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Gartenlauben, Gerätehütten und Nebengebäude

Je Wohninheit ist die Errichtung einer Gartenlaube oder einer Gerätehütte mit höchstens 12 m² Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz zulässig.

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

Für Baustelleneinrichtungsflächen und Lagerplätze sind ausschließlich solche Bereiche oder Flächen heranzuziehen, die im Rahmen der Bebauung bzw. Baustelleneinrichtung ohnehin überbaut oder in anderer Weise neu gestaltet werden, also in jedem Fall eine Veränderung erfahren.

Rückbau- oder Abrissarbeiten von Gebäuden sind außerhalb der Brutzeit der europäischen Vogelarten durchzuführen. Demnach dürfen zwischen März und September keine Rückbau- oder Abrissarbeiten erfolgen.

Aufgrund des möglichen Vorkommens von Fledermäusen sind die Rückbauarbeiten in den Dachbereichen zwischen November und Anfang März durchzuführen. Bei Rückbau- oder Abrissarbeiten außerhalb der genannten Zeiträume bedarf es einer artenschutzrechtlichen Betrachtung durch eine ökologische Baubegleitung.

Vor Beginn der Brutzeit und vor Beginn von Rückbau- oder Abrissarbeiten sind zur Kompensation der Nistplatzverluste von höhlenbrütenden Vogelarten sowie zur Schaffung von Ersatzlebensräumen 2 Nisthilfen für Vögel sowie 2 Fledermausquartiere in näher Umgebung an Bäumen oder Gebäuden anzubringen.

Private Grünfläche - Eigentümergearten

Die hier festgesetzte Private Grünfläche - Eigentümergearten dient ausschließlich der gärtnerischen Nutzung. Innerhalb der Fläche ist die Errichtung einer Gartenlaube oder einer Gerätehütte mit höchstens 24 m² Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz zulässig. Auch die Errichtung eines Kanals, eines Drosselbauwerkes bzw. eines unterirdischen Regenlaufbeckens samt den erforderlichen Zu- und Ableitungen ist zulässig.

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen - Hecke

Innerhalb der im Plan festgesetzten Anpflanzungsfläche - Hecke ist bei einer festgesetzten Breite von 2 m eine mindestens einreihige Heckenpflanzung aus einheimischen und standortgerechten Laubbäumen (z.B. gemäß Vorschlagsliste I) anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten.

Anzupflanzender Einzelbaum innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche

An dem im Planbild festgesetzten Standort ist ein standortgerechter Laubbau (z.B. gemäß Vorschlagsliste II) anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Die Einzelbäume sind ausschließlich als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen und einem Stammumfang von 14 bis 16 cm zu pflanzen. Von den festgesetzten Standorten kann bis zu 3,0 m parallel zur angrenzenden Verkehrsfläche, ansonsten bis zu 1,0 m, abgewichen werden.

B Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 3 BauGB

Als Höhenlage (Geländeoberfläche i.S.v. § 2 Abs. 6 HBO 2019) wird für alle Festsetzungen des Bebauungsplanes „Odenwaldstraße Nord“ die Höhe der privaten Verkehrsfläche festgesetzt. Bei unterschiedlichen Höhen eines Baugrundstückes entlang der Straßenbegrenzungslinie gilt jeweils die maximale Höhe.

C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO

Allgemeines Wohngebiet (WA 1, WA 2)

Dachform

Hauptgebäude sind nur mit Satteldach zulässig. Garagen, Carports und Nebengebäude sind entweder mit geneigtem Dach oder mit einem begrüntem Flachdach zulässig. Gauben sind als Giebelgaube und auch als Schieppgaube zulässig.

Dachneigung

Satteldächer von Hauptgebäuden sind ausschließlich mit einer Dachneigung von 35° - 45° zulässig. Geneigte Dächer von Garagen, Carports und Nebengebäuden sind mit einer Dachneigung von 21° bis 45° zulässig. Ausgenommen sind die Dächer von Gauben.

Dachaufbauten und -eindeckung Die Gesamtbreite aller Gauben darf maximal 40 % der Gesamtgebäudebreite nicht überschreiten. Die maximale Breite einer Einzelgaube beträgt 2,0 m. Die Errichtung von Anlagen für Photovoltaik und thermische Solaranlagen ist generell zulässig. Das Dach ist mit roten bis rotbraunen Dachsteinen bzw. -ziegeln einzudecken. Die Verwendung glasierter Dachsteine oder -ziegel zur Dachdeckung ist unzulässig.

C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO

Fassadengestaltung

Reinweiße Putz – und Anstrichfarben sowie stark gesättigte Putz- und Anstrichfarben sind unzulässig. Der Putz bzw. die Farben für einen Anstrich sind mit Umbrä, Oker, Grau, „Sand“ oder ähnlichen abzutönen.

Grundstücksfreiflächen

Die nicht überbauten bzw. befestigten Baugrundstückflächen sind als Grünfläche anzulegen und im Bestand zu erhalten. Mindestens 30 % dieser Flächen sind mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern (z.B. gemäß Vorschlagsliste I und II) zu bepflanzen und im Bestand zu unterhalten. Bei der prozentualen Anrechnung ist je Einzelstrauch eine Fläche von 2 m² und je Einzelbaum eine Fläche von 5 m² anzurechnen. Flächenhaft festgesetzte Anpflanzungen sind entsprechend ihrer Flächenausdehnung einzuzählen. Die sonstigen anzupflanzenden Bäume und Sträucher sind auf die oben festgesetzte prozentuale Anpflanzungspflicht anzurechnen. Die Anlage von Kies-, Schotter- und Steingärten ist unzulässig.

Müllsammelstandort

Der im Planbild dargestellte Müllsammelstandort ist baulich einzufassen.

D Kennzeichnung

Das Plangebiet liegt in einem vermessungsgefährdeten Gebiet. Ggf. sind bauliche Vorkehrungen gegen Vermessungsgefährdung erforderlich. Der Begründung als Anlage beiliegende geotechnische Bericht vom 29.09.2019 zu beachten.

E Hinweise und Empfehlungen

Alllasten und Bodenschutz

Für das Anwesen „Odenwaldstraße 187“ liegt laut KGIS ein Eintrag als Altstandort 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, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dez. IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Die Bauarbeiten sind einzustellen. 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. Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien von über 600 m³ auf oder in den Boden eingebracht werden.

Beim Verwerten von Bodenmaterialigilt beim Aus- oder Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht sowie deren Herstellung die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in Verbindung mit der Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV. Bei Verwertung von Bodenmaterial außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht wird zwischen der Herstellung einer natürlichen Bodenfunktion und der Verwertung in technischen Bauwerken unterschieden. Hier gelten die technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), sie liefern wertvoll hinsichtlich Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial. Für den Abbruch von Bestandsgebäuden ist das Merkblatt „Entsorgung von Baubauabfällen“ des Regierungspräsidiums Darmstadt zu beachten.

Außenbeleuchtung

Es wird empfohlen für die Außenbeleuchtung ausschließlich eine insektenfreundliche, nach unten abstrahlende Beleuchtung mit einer niedrigen Lichttemperatur von kleiner bis gleich 3.300 Kelvin (warmweißes Licht) zu verwenden.

Bauaufführung

Als Baustellenzufahrt ist das vorhandene Wegenetz zu nutzen. Beim Einsatz von Maschinen und Fahrzeugen ist darauf zu achten, dass es auf der Baustelle und den Zufahrten zu keinen Verunreinigungen von Böden durch Betriebsstoffe oder Schmiermittel infolge von Leckagen oder durch unsachgemäße Handhabung kommt.

Rodung von Gehölzen

Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist aus Gründen des Artenschutzes nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 31. Februar zulässig. Sollte diese zeitliche Beschränkung nicht einzuhalten sein, ist zwingend vorab eine ökologische Baubegleitung zur Kontrolle der betroffenen Flächen durchzuführen.

Bodendenkmäler

Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, z.B. Scherben, Steingeräte und/oder Skelettreste sind nach § 21 Hessischem Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. hessische Archäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). 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.

Kampfmittel

Wird im Zuge von Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden, ist unverzüglich der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen zu verständigen.

Löschwasser

Kann die erforderliche Löschwassermenge nicht vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz und/oder aus unerschöpflichen Wasserquellen (z.B. offene Gewässer) erbracht werden, so ist der erforderliche Wasservorrat durch andere Maßnahmen (z.B. Löschteich, Löschbrunnen oder -behälter) sicherzustellen.

Müllsammelstandort

Aufgrund der Lage des vorgesehenen Müllsammelstandortes innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage ist die Einfassung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen und von ihr genehmigen zu lassen.

Versorgungsleitungen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Telekommunikationsleitungen der Telekom Deutschland GmbH sowie der e-netz Südhessen GmbH & Co KG bzw. der ENTEGA AG. Vor Beginn von Baumaßnahmen haben sich die Bauausführenden über Lage und Verlauf sowie ggf. erforderliche Schutzmaßnahmen bei dem jeweiligen Versorgungsträger zu informieren. Bei Baumpflanzungen in der Nähe von Telekommunikationsleitungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

Bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich der Leitungstrassen der e-netz Südhessen GmbH & Co KG bzw. der ENTEGA AG ist zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu deren Versorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzelwirkungen zu sichern, oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich der Betriebsmittel sind mit den vorgenannten Versorgungsträgern abzustimmen.

E Hinweise und Empfehlungen

Vorschlagsliste I (einheimische und standortgerechte Sträucher):

Feld-Ahorn - Acer campestre
Gemeine Berberitze - Berberis vulgaris
Hartrieel - Cornus alba
Kornelkirsche - Cornus mas
Roter Hartrieel - Cornus sanguinea
Eingriffeliger Weißdorn - Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen - Euonymus europaeus
Gemeiner Liguster - Ligustrum vulgare
Rainweide, Liguster - Ligustrum vulgare
Scheide - Prunus spinosa
Hunds-Rose - Rosa canina
Weinrose - Rosa rubiginosa
Brombeere - Rubus spec.
Schwarzer Holunder - Sambucus nigra
Hasel - Corylus avellana
Gemeine Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
Wildbire - Pyrus communis
Krauzdorn - Rhamnus catharticus
Salweide - Salix caprea
Schwarzer Holunder - Sambucus nigra
Wolliger Schneeball - Viburnum lantana

Vorschlagsliste II (einheimische und standortgerechte Bäume):

Feld-Ahorn - Acer campestre
Spitz-Ahorn - Acer platanoides
Berg-Ahorn - Acer pseudoplatanus
Hainbuche - Carpinus betulus
Trauben-Eiche - Quercus petraea
Stiel-Eiche - Quercus robur
Vogel-Kirsche - Prunus avium
Winter-Linde - Tilia cordata
Sommer-Linde - Tilia platyphyllos

Hochstämmige Obstbäume wie bsp.:

Apfel:
Bohnapfel, Geheimrat Oldenburg, Goldparmäne, Jakob Liebig, Grauensteiner

Birne:
Clapps Liebling, Gute Graue, Giebmäster, Schweizer Wasserbirne

Kirschen:
Frühe Rote Meckenheimer, Große Schwarze Knorpelkirsche, Schauburger, Werdersche Braune

Quite

sowie Wildarten von Obstgehölzen wie bsp.:

Grundwasser / Bodenverhältnisse

Es ist mit hoch anstehendem Grundwasser und zudem oberflächennah mit Staunässe zu rechnen. Grundsätzlich sind insofern erhöhte bauliche Aufwendungen und Maßnahmen wie z.B. spezielle Gründungsmaßnahmen zu erwarten.

Nutzung von Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, anfallendes nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser zu sammeln und beispielsweise als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung zu verwenden.

Anbringen von Nisthilfen

Es wird empfohlen an Gebäuden, Bäumen und Sträuchern zusätzliche Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse anzubringen.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 09.05.2019

Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 06.07.2020 bis 21.08.2020 mit mindestens zeitgleicher Einstellung ins Internet.

Beschluss

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 10.12.2020

14. Dez. 2020

Datum


Unterschrift Bürgermeister
Magistrat der Stadt
64372 Ober-Ramstadt



Ausfertigung

Die Überreinstimmung dieser Planausfertigung mit dem von der Stadtverordnetenversammlung am 10.12.2020 beschlossenen Bebauungsplan „Odenwaldstraße Nord“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Der Bebauungsplan „Odenwaldstraße Nord“ wird hiermit ausgestellt.

14. Dez. 2020

Datum


Unterschrift Bürgermeister
Magistrat der Stadt
64372 Ober-Ramstadt



Katasterstand

Stand der Planunterlagen: 03 / 2019

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 17. Dez. 2020 öffentlich bekannt gemacht.

21. Dez. 2020

Datum


Unterschrift Bürgermeister
Magistrat der Stadt
64372 Ober-Ramstadt



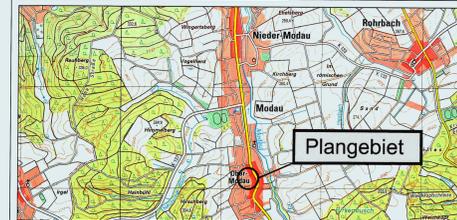
Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.200 (GVBl. S. 378)



Der Bebauungsplan „Odenwaldstraße Nord“ besteht aus einer Planzeichnung und den zugehörigen textlichen Festsetzungen und ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches den Bebauungsplan „Neufassung Ober-Modau West“ in allen seinen Festsetzungen.

Stadt Ober-Ramstadt
Stadtteil Modau

Bebauungsplan "Odenwaldstraße Nord"

Der Kreis
Landkreis Darmstadt-Dieburg
26. FEB. 2021
AZ: /

Maßstab : 1:500
Auftrags-Nr.: PB80056-P

Stand : Nov. 2020

planungsbüro für städte 2829
görringer_hoffmann_bau...

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern
i.A. Heintz

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
email info@planung-nhb.de
www.planungsbuero-fur-staedte.de