STADT OBER-RAMSTADT, STADTTEIL OBER-RAMSTADT
BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET POMAWIESE II" MIT LANDSCHAFTSPLAN

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den Bebauungsplan "In der Pomawiese" in allen seinen Festsetzungen.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BBauG

Gebiet 1 — Gewerbegebiet;

Schrottplätze sowie Betriebe, von deren Anlagen störende, bodennahe Geruchs- oder Schadstoffemissionen (gas- oder staubförmig) ausgehen, sind unzulässig.

2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
Offene Bauweise
Grundflächenzahl 0,6
Geschoßflächenzahl 1,2

Die maximale Höhe baulicher Anlagen beträgt 12 m über dem natürlichen Gelände .

Gebiet 2 — Gewerbegebiet;

Schrottplätze sowie Betriebe, von deren Anlagen störende, bodennahe Geruchs- oder Schadstoffemissionen (gas- oder staubförmig) ausgehen, sind unzulässig.

2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
Offene Bauweise
Grundflächenzahl 0,4 ~~0,4~~
(GFZ ~~0,8~~ 0,8)
Die maximale Höhe baulicher Anlagen beträgt 10 m über dem natürlichen Gelände.

Garagen und Nebenanlagen

Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der im Plan ausgewiesenen Fläche ist im maximalen Abstand von 10 m mindestens ein Baum der Auswahlliste sowie pro 2 m² dieser Fläche mindestens ein Strauch der Auswahlliste anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Auf jedem Baugrundstück sind jeweils alle Straucharten und mindestens 3 verschiedene Baumarten zu verwenden. Flächenversiegelungen sowie Grundstückszufahrten sind nicht zulässig.

Auswahlliste

Bäume	Acer campestre	-	Feldahorn
	Acer platanoides	-	Spitzahorn
	Carpinus betulus	-	Hainbuche
	Juglans regia	-	Walnuß
	Prunus padus	-	Traubenkirsche
	Quercus petraea	-	Traubeneiche
	Quercus robur	-	Stieleiche
	Sorbus aucuparia	-	Eberesche
	Sorbus domestica	-	Speierling
	Tilia cordata	-	Winterlinde
Sträucher	Cornus mas	-	Kornelkirsche
	Cornus sanguinea	-	Hartriegel
	Corylus avellana	-	Haselnuß
	Ligustrum vulgare	-	Liguster
	Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
	Prunus spinosa	-	Schlehe
	Rosa canina	-	Hundsrose
	Rubus fruticosus	-	Brombeere
	Salix caprea	-	Salweide
	Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
	Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

Anpflanzen von Einzelbäumen

An den im Plan ausgewiesenen Stellen ist jeweils 1 hochstämmiger Laubbaum, mindestens 3 mal verpflanzt mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm der nachfolgenden Arten anzupflanzen und zu unterhalten.

Quercus petraea	-	Traubeneiche
Quercus robur	-	Stieleiche
Tilia cordata 'Greenspire'	-	Greenspire-Linde

Von dem im Plan dargestellten Punkten darf bis zu 5 m parallel zur Straße abgewichen werden.

Fläche für Versorgungsanlagen - Löschwasserzisterne

Die Gesamtfläche ist, mit Ausnahme der aus Betriebsgründen freizuhaltenden Bereiche, mit Gehölzen der nachfolgenden Liste zu bepflanzen und im Bestand zu unterhalten. Je 3 m² der Gesamtfläche ist mindestens ein Gehölz anzupflanzen.

Acer campestre	-	Feldahorn (nur im Randbereich verwenden)
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Corylus avellana	-	Haselnuß
Ligustrum vulgare	-	Liguster (nur im Randbereich verwenden)
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Rubus fruticosus	-	Brombeere
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

Öffentliche Verkehrsfläche - Verkehrsgrün

Auf dem 2 m breiten Verkehrsgrünstreifen der Röhrstraße ist - unterbrochen nur durch die Grundstückszufahrten - ein Pflanzstreifen anzulegen. Innerhalb dieses Pflanzstreifens sind ausschließlich Straucharten der vorstehenden Auswahlliste, in einer Pflanzdicht von mindestens 1 Pflanze pro m², und im max. Abstand von 15 m mind. 1 Baum aus der Liste der Einzelbäume anzupflanzen und zu unterhalten.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BBauG i.V.m. § 118 HBO

Flachdächer sind zu begrünen. Fassaden und Dächer, mit Ausnahme der Flachdächer sind in dunklen Farben zu gestalten.

Einfriedigung: Maschendrahtzaun, max. Höhe 2 m über dem Sockel, Sockelhöhe max. 0,5 m über dem natürlichen Gelände

Die Höhe der Außenwände bis zum Anschnitt mit der traufseitigen Dachfläche bzw. bis zur Dachaufkantung von Flachdachgebäuden beträgt maximal 7,0 m über dem natürlichen Gelände.

Werbeanlagen an Gebäuden sind nur bis zu einer Höhe von 3,5 m über dem natürlichen Gelände und nur bis zu einer Größe von 2,5 m² je Betrieb zulässig. Freistehende Werbeanlagen auf den Grundstücken sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entlang der internen Erschließungsstraße und nur bis zu einer Höhe von 2,0 m über dem natürlichen Gelände und bis zu einer Größe von 1,0 m² zulässig.

Je 500 m² Grundstücksfläche ist zusätzlich zu den festgesetzten Bäumen innerhalb der Fläche für Anpflanzungen und den festgesetzten Einzelbäumen entlang der Röhrstraße mindestens ein standortgemäßer, großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Auf Pkw-Stellplatzfläche ist zudem auf mindestens 2 m breiten Pflanzstreifen oder Pflanzinseln jeweils für 4 Stellplätze 1 standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

Die Grundstücksflächen, die als seitliche Bauwiche dienen, sind bis zu 5 m Breite mit Sträuchern zu bepflanzen.

Hinweise

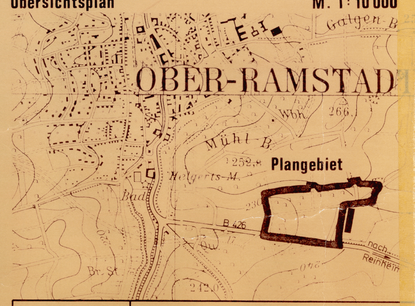
Innerhalb der Schutzzone für die Richtfunktrasse der Deutschen Bundespost bedürfen Bauwerke sowie Baukräne und deren Ausleger, die eine Bauhöhe von 326 m über NN überschreiten, der vorherigen Genehmigung des Funkreferates der Oberpostdirektion Frankfurt a. Main.

Bei der Ansiedlung von Firmen mit sehr hohem Strombedarf, muß eine zusätzliche Abnehmerstation auf dem jeweiligen Grundstück errichtet werden.

Nachrichtliche Übernahme

Die Baugebietsflächen östlich der Wegeparzelle Flur 8 Nr. 173/1 liegen in der ausgewiesenen Wasserschutzzone III A.

Übersichtsplan M. 1:10 000



Zeichenerklärung

Festsetzungen

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche - Verkehrsgrün
- Fläche für die Landwirtschaft - Weg
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze
- Anpflanzung von Einzelbäumen
- Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- (1) Nummer des Gebietes
- Fläche für Versorgungsanlagen - Löschwasserzisterne
- Zufahrtsverbot
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Hinweise

- 231 Geländehöhe in Metern über NN
- Geplante Grundstücksgrenzen
- Böschungen
- Transformatorenstation

Rechtsgrundlagen der Satzung

- § 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 12. Februar 1981, GVBl. I S. 66
- Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6. Juli 1979, BGBl. I S. 949
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der dritten Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung vom 19.12.1986, BGBl.I vom 30.12.1986 S. 2665
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 16. Dezember 1977, GVBl. 1978 I S. 1
- § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan, vom 28. Januar 1977, GVBl. I S. 100

Aufstellung

Durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 27.11.1981

Offenlegung

Nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung offengelegt in der Zeit vom 30.03.1987 bis 30.04.1987

Beschluß

Als Satzung gemäß § 10 BBauG von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 12.06.1987

Ober-Ramstadt, den 15. JULI 1987

STADT OBER-RAMSTADT

Bürgermeister

Prüfung des Katasterstandes

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 19.2.87 übereinstimmen.

Der Landrat des Kreises Darm.-Dieburg
Katasteramt
Im Auftrage

Datum

NICHT BEANSTANDET (§ 11 Abs. 3 BauGB)
mit Verfügung vom 7. OKT. 1987
Az.: V 3/34 - 61 d 04/01 - Ober Ramstadt 26
Darmstadt, den 7. OKT. 1987
DER REGIERUNGSPRÄSIDENT IN DARMSTADT
Im Auftrage

DER REGIERUNGSPRÄSIDENT IN DARMSTADT

Bekanntmachung der Genehmigung

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BBauG mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am ortsüblich bekanntgemacht.

Datum

PLANUNGSBÜRO FÜR STÄDTEBAU
DIPL-ING. ARCH. J. BASAN
VERM.-ING. H. NEUMANN
DIPL.-ING. E. BAUER
GROSS-ZIMMERN
IM RAUEN SEE 1
TEL. 06071 4049

STADT OBER-RAMSTADT
STADTTEIL OBER-RAMSTADT

BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET POMAWIESE II" MIT LANDSCHAFTSPLAN

MASSTAB 1:1000
AUFTRAGS-NR. 38-B-18
ENTWURF
GEÄNDERT

1146
B L

© Geo Wissen