Planzeichnung M 1:1000

Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung

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

GE — Gewerbegebiet (§ 8 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)

0,6 — Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)

(1,2) — Geschossflächenzahl (§16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)

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

GHmax = 10 m — Maximale Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 16 Abs. 3 BauNVO) (Zahl als Beispiel)

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

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

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

a — Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Zweckbestimmung: Grundstücksrandeingrünung

Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Planzeichen

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

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 06.02.2012 (BGBl. I, S. 148)
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I, S. 212)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 584)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I 3830), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.06.2012 (BGBl. I 1421)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I, S. 212)

Textliche Festsetzungen

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

1. **Innerhalb des Teilbereiches 1 der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Pomawiese II“ ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) anzuwenden.**

2. **Innerhalb des Teilbereiches 2 der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Pomawiese II“ ist wie bisher die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 15.09.1977 (BGBl. I, S. 1763) anzuwenden.**

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

Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)

Allgemein zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 8 Abs. 3 und BauNVO:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 4 und 6 BauNVO:

- Gewerbebetriebe sowie Nutzungen, die der gewerblichen sexuellen Betätigung bzw. Schaustellung dienen,
- Lagerplätze als selbstständige Anlagen,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

Im gesamten Plangebiet sind nur Betriebe zulässig, von deren Anlagen keine störenden bodennahen Geruchs- oder Schadstoffemissionen (gas- oder staubförmig) ausgehen. Die Emissionen sind nach Ziffer 5.5 der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) vom 24.07.2002 abzuleiten.

Hinweis:
Der amtliche Text der TA Luft ist im Gemeinsamen Ministerialblatt vom 30. Juli 2002 (GMBl. 2002, Heft 25 – 29, S. 511 – 605) veröffentlicht worden und kann über die Carl Heymanns Verlag KG, Luxemburger Straße 449, 50939 Köln (Tel.: 0221/943730) oder den Buchhandel bezogen werden.

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

4.1 **Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)**

Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Für technische Aufbauten wie Schornsteine, filigrane Tragwerksteile, Solaranlagen, Lüftungsanlagen etc. kann die festgesetzte Gebäudehöhe maximal um 2,00 m überschritten werden.

Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen im **Teilbereich 1** ist 234,00 m üNN.

Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen im **Teilbereich 2** ist 229,00 m üNN.

Dieser Höhenbezugspunkt ist Geländeoberfläche im Sinne von § 2 Abs. 5 HBO.

4.2 **Zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)**

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch Grundflächen von erforderlichen Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 zulässig.

5. **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Auf den mit „a“ festgesetzten Baugrundstücken sind Gebäude im Sinne der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig; die Gebäudelänge kann 50 m überschreiten.

6. **Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)**

Stellplätze sind sowohl in den überbaubaren, als auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Offene Ausstellungsbereiche bis zu eine Größe von 50 m² sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In den als „Grundstücksrandeingrünung“ festgesetzten Flächen sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.

7. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Oberflächengestaltung

Private Verkehrsflächen mit geringer Nutzungsintensität wie z.B. Fußwege, Platzflächen und PKW-Stellplätze sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegen stehen, in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen. Eine zusätzliche Begrünung dieser Flächen wird empfohlen.

LKW-Stellplätze sowie sonstige Flächen, auf denen betriebsbedingte Verschmutzungen auftreten, die die Grundwasserqualität beeinträchtigen könnten, sind mit einem wasserundurchlässigen Belag zu versehen.

8. **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25a BauGB)**

8.1 **Anpflanzen von Einzelbäumen**

Die im Plan festgesetzten Bäume sind zu pflanzen. Zu verwenden sind folgende Arten:

Quercus petrea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata „Greenspire“	Greenspire-Linde

jeweils als Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16 cm.

Von den festgesetzten Pflanzstandorten darf um maximal 5 m parallel zur Straße abgewichen werden.

8.2 **Grundstücksrandeingrünung**

Die mit der Zweckbestimmung „Grundstücksrandeingrünung“ festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu 100 % mit einer zusammenhängenden Gehölz- und Baumpflanzung wie folgt anzulegen und zu unterhalten:

- Je 10 lfdm ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum entsprechend den Artenempfehlungen unter Nr. 18.1 zu pflanzen.
- Je 2 m² Pflanzfläche ist ein heimischer, standortgerechter Strauch entsprechend den Artenempfehlungen unter Nr. 18.2 zu pflanzen.
- Auf jedem Baugrundstück sind jeweils alle Straucharten und mindestens 3 verschiedene Baumarten zu verwenden.

Textliche Festsetzungen

8.3 **Grundstücksbegrünung**

Je vollendete 500 m² Grundstücksfläche ist unter Anrechnung der in der Grundstücksrandeingrünung zu pflanzenden Bäume mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum entsprechend den Artenempfehlungen unter Nr. 18.1 zu pflanzen.

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

9. **Werbeanlagen**

Die Errichtung von Werbeanlagen in der Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) ist ausdrücklich ausgeschlossen.

Für Errichtung von Werbeanlagen in der Baubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG ist die Zustimmungen von Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement einzuholen.

Freistehende Werbeanlagen z.B. in Form eines Pylones sind bis zu einer Höhe von 10,00 m über dem Höhenbezugspunkt zulässig; dabei darf die Werbefläche 5,00 m² nicht übersteigen.

Werbeanlagen in beweglicher, veränderlicher, blinkender und reflektierender Form sind unzulässig.

10. **Einfriedungen**

Zulässig sind transparent wirkende Einfriedungen wie z.B. Maschendraht- oder Stabgitterzäune bis zu einer Höhe von max. 2,50 m sowie Bepflanzungen mit Laubgehölzen bzw. Kletterpflanzen.

III. Hinweise und Empfehlungen

11. **Niederschlagswasserverwendung**

Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser sowie zur Grünflächenbewässerung wiederzuverwenden.

Die Bemessung des Speichervolumens ist nach DIN 1989 zu ermitteln. Weiterhin sind die Normreihen DIN 1986 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“ und DIN 1988 „Technische Regeln für Trinkwasserinstallationen“ zu beachten.

12. **Bodendenkmäler**

Das Bauvorhaben liegt in einem Gebiet, in dem archäologische Denkmäler zu erwarten sind. Es ist daher erforderlich, die Denkmalschutzbehörde rechtzeitig vor Baubeginn (jegliche Eingriffe in den Boden) über den Tag des Beginns zu unterrichten. Die Erdarbeiten sind von einer von den Denkmalbehörden zu stellenden denkmalfachlich geeigneten Person (§ 18 Abs. 2 HDSchG) zu überwachen. Sollten Bodendenkmäler auftreten, muss die Zeit für die Freilegung, Dokumentation und Bergung zur Verfügung gestellt werden.

13. **Schutzmaßnahmen bei unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen**

Tiefwurzelnde Bäume müssen lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,50 m zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Anlagen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben.
Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

14. **Bodenschutz**

Im Plangebiet liegen Grundstücke, die als Altstandort in der Altflächendatei erfasst sind. Es sind Bodenuntersuchungen vor Beginn der Baumaßnahme vorzunehmen. Es ist in Abhängigkeit vom Befund darauf zu achten, dass durch eine Entsiegelung von betroffenen Flächen keine Verlagerung von verunreinigtem Boden in tiefere Lagen sowie ins Grundwasser möglich wird. Werden Anhaltspunkte einer schädlichen Bodenveränderung bekannt oder ergeben sie sich im Zuge von Baumaßnahmen, ist die Bodenschutzbehörde unverzüglich zu unterrichten. Die Bauarbeiten sind einzustellen.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5 zu informieren.

15. **Artenschutz**

Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie ist zu beachten, dass Rodungsmaßnahmen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zulässig sind.

16. **Grundwasserschutz**

Es liegen keine Gutachten zu den geologischen und hydrogeologischen Verhältnissen im Plangebiet vor.

Es wird jedoch 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.

17. **Nutzung der Sonnenenergie**

Es wird empfohlen, Photovoltaik- und thermische Solaranlagen auf den Dächern zu errichten.

18. **Artenempfehlungen**

18.1 **Bäume**

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Prunus Padus	Traubenkirsche
Quercus petrea	Traubeneiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

18.2 **Sträucher**

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
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

Verfahren

Beschlüsse zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Pomawiese II“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, zur Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB und zur Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durch die Stadtverordnetenversammlung — am 22.06.2012

Bekanntmachung der Durchführung der Bebauungsplanänderung 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 05.07.2012

Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB und öffentliche Auslegung des Entwurfes der Bebauungsplanänderung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB — vom 16.07.2012 bis 17.08.2012

Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Entwurf gemäß § 4 Abs. 2 BauGB — am 03.07.2012

Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss der Bebauungsplanänderung mit bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 5 HGO als Satzung durch die Stadtverordnetenversammlung — am 14.12.2012

Ausfertigung

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

Ober-Ramstadt, 25. Feb. 2013

Werner Schuchmann, Bürgermeister

Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Pomawiese II“ durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB — am 28. Feb. 2013

Ober-Ramstadt, 13. März 2013

Werner Schuchmann, Bürgermeister

Stadt Ober-Ramstadt

2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Pomawiese II"

0 10 20 40 60 100 m

November 2012

M 1:1000

(6713-07-e6-endfassung 13.02.2013)

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