

# STADT OBER-RAMSTADT, STADTTEIL OBER-RAMSTADT BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN "AN DER SPORTHALLE"

## Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

### Allgemeines Wohngebiet

Fläche, auf der nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten.

### Abweichende Bauweise:

Gebäude werden mit seitlichem Grenzabstand im Keller-, im Erd- und im ersten Obergeschoß länger als 50 m errichtet. Ab zweitem Obergeschoß beträgt die maximale Länge eines Gebäudes 23 m.

Zahl der Vollgeschosse: 4 als Höchstgrenze

Grundflächenzahl: 0,4  
Geschoßflächenzahl: 1,2

Die maximale Höhe der Baukörper - jeweils gemessen in einer Senkrechten zur Straße durch die Mitte des Baukörpers - beträgt 14 m über der Oberkante der Straße "An der Sporthalle".

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze, deren Zufahrten sowie die Zufahrten zu den Garagen sind in einer wasserdurchlässigen Ausbaueise herzustellen.

### Fläche für Anpflanzungen

Innerhalb der Fläche für Anpflanzungen ist bei einer festgesetzten Breite von 3 m eine mindestens dreireihige Gehölzpflanzung mit einem gegenseitigen Pflanzabstand von maximal 1,5 m unter ausschließlicher Verwendung von Arten der Auswahlliste I anzulegen und zu unterhalten. Es sind mindestens 5 unterschiedliche Gehölzarten zu verwenden.

### Auswahlliste I:

Acer campestre	-	Feldahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Corylus avellana	-	Waldhasel
Crataegus monogyna	-	Bingrifflicher Weißdorn
Euconymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	-	Gemeine Heckenkirsche
Lycium halimifolium	-	Bocksdorn
Malus sylvestris	-	Holzappel
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Ribes alpinum	-	Alpenjohannisbeere
Rosa virginiana	-	Wiesenrose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	-	Gemeine Eberesche

### Stellplätze

Pro 4 Stellplätzen ist ein Baum anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Es sind ausschließlich Laubbäume aus nachfolgender Auswahlliste II zu verwenden.

### Auswahlliste II:

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde

### Gebäudebegrünung

Auf allen Gebäuden (einschließlich Garagen), die mit Flachdächern errichtet werden, ist eine ständige Vegetationsdecke anzulegen und zu unterhalten. Zudem sind alle Garagenaußenwände vollständig mit Kletterpflanzen zu begrünen, wobei 60 % davon Arten der Auswahlliste III sein müssen.

### Auswahlliste III:

Clematis montana 'Rubens'	-	Anemonen-Bergrebe
Hedera helix	-	Gemeiner Efeu
Hydrangea petiolaris	-	Kletter-Hortensie
Lonicera coprifolium	-	Geißblatt
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	-	Selbstklimmender Wein
Wisteria sinensis	-	Glyzine

### Grundstücksfreiflächen

Mindestens 70 % der tatsächlich nicht überbauten Grundstücksfläche ist als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Mindestens 25 % dieser Fläche sind mit Arten der Auswahlliste I zu bepflanzen und zu unterhalten. Hierfür dürfen die aufgrund der übrigen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes vorzunehmenden Bepflanzungen nicht angerechnet werden.

### Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Gräser- und Kräutersaum

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine Gräser- und Kräutervegetation anzulegen und im Bestand zu erhalten. Alle drei Jahre ist die Fläche durch eine Mahd zu pflegen. Die Mahd darf dabei nicht vor dem 1. Juli erfolgen. Das Mahgut ist abzutransportieren. Ablagerungen, Aufschüttungen, Bodenversiegelungen, Abgrabungen sowie Dünger- und Pestizideinsatz sind unzulässig.

### Anzupflanzende Einzelbäume - Kopfeiden

Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen sind Einzelbäume der Art Salix alba (Silber-Weide) auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft anzupflanzen. Es sind ausschließlich Hochstämme mit einem Stammumfang von 14 bis 16 cm zu pflanzen. Die Bäume sind als Kopfeiden auszubilden und alle 10 Jahre zu schneiden. Von den im Planbild festgesetzten Standorten kann bis zu 2 m parallel des Flutgrabens abgewichen werden.

### Zuordnung gemäß § 8a Abs. 1 BImSchG

Die Festsetzungen in dem sonstigen Geltungsbereich Gemarkung Ober-Modau Flur 3 Nr. 46 teilweise wird den Grundstücksflächen in der Gemarkung Ober-Ramstadt Flur 8 Nr. 9/1 und 9/2 teilweise als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zugeordnet.

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986, BGBl. I S. 2253
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 BGBl. I S. 132
- Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.04.1993, BGBl. I S. 466 ff.
- § 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 1. April 1993, GVBl. I S. 534
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20. Juli 1990 GVBl. I S. 476
- § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28. Januar 1977 GVBl. I S. 102

## Verfahrensvermerke

### Aufstellung

Durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 12.06.1992

### Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 06.09.93 bis 08.10.93

### Beschluß

Als Satzung gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 12.11.93

7. DEZ. 1993

Datum



Unterschrift  
Bürgermeister

### Prüfung des Katasterstandes

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

Der Landrat des  
Landkreises Darmstadt - Dieburg  
Katasteramt  
Im Auftrag

Datum

Unterschrift

### Bekanntmachung

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am ortsüblich bekanntgemacht.

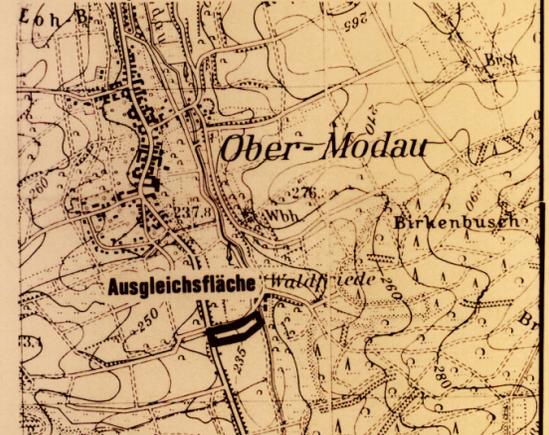
Datum

Unterschrift

Die Wirkung des § 11 Abs. 3 BauGB ist mit Ablauf des 07.12.2014 eingetreten.  
Az.: IV 34-64/19/101 - Ober-Ramstadt 34 -  
Regierungspräsidium Darmstadt  
im Auftrag

## Übersichtsplan

M. 1:10000



## Übersichtsplan

M. 1:10000



## Zeichenerklärung

### Festsetzungen

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze
- Fläche für Stellplätze
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Gräser- und Kräutersaum
- Fläche für Anpflanzungen
- Anzupflanzender Einzelbaum
- Anzupflanzender Einzelbaum - Kopfeide
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

### Hinweise:

- Möglicher Standort eines textlich festgesetzten Stellplatzbaumes

PLANUNGSBÜRO  
FÜR STÄDTBAU  
DIPL.-ING. ARCH. J. BASAN  
DIPL.-ING. H. NEUMANN  
DIPL.-ING. E. BAUER  
GROSS-ZIMMERN  
IM RAUHEN SEE 1  
TEL. 06071 49333

STADT OBER-RAMSTADT  
STADTTEIL OBER-RAMSTADT

BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN  
"AN DER SPORTHALLE"

MASSTAB 1:1000  
AUFTRAGS-NR. 38-B-49

ENTWURF 1149  
GEÄNDERT B L