

26.04.2013

STADT OBER-RAMSTADT

Bebauungsplan

„1. Änderung – Industriegebiet Roßdörfer Straße“

gem. § 13a BauGB

Textliche Festsetzungen

- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- C Hinweise und Empfehlungen

PLANUNGSTEAM

Dipl. Ing. Detlef Siebert



Liebigstraße 25 A
64293 Darmstadt
info@planungsteam-hrs.de

Fon 0615 1 - 539309- 0
Fax 0615 1 - 539309-28
www.planungsteam-hrs.de

2375
1/10

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung:

Baugesetzbuch (BauGB)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Planzeichenverordnung (PlanzV)

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. § 8 (2) und (3) BauNVO sowie § 1 (5) und (6) BauNVO)

GE – Gewerbegebiet

Allgemein zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Gewerbebetriebe aller Art
- Lagerhäuser und Lagerplätze

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind

Unzulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Tankstellen
- Öffentliche Betriebe
- Vergnügungsstätten

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

2.1 Zulässige Grundfläche / Grundflächenzahl

Baugebiet B

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt, sofern die in der Planzeichnung festgesetzte überbaubare Fläche dies zulässt.

Baugebiet C

Es wird eine zulässige Grundfläche von 10.150 qm festgesetzt.

2.1.1 Überschreitung der zulässigen Grundfläche / Grundflächenzahl

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bzw. Grundflächenzahl für Nebenanlagen im Sinne des § 19 (4) BauNVO sowie für Garagen und Stellplätze mit ihren Zu-

fahrten, private Verkehrsflächen und Platzbereiche sowie Lagerplätze ist wie folgt zulässig:

Baugebiet B

bis zu einer GRZ von 0,8

Baugebiet C

bis zu einer zulässigen Grundfläche von 13.528 qm

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

2.2.1 Vollgeschosse

Baugebiet B

Es sind maximal 4 Vollgeschosse zulässig.

Baugebiet C

Es sind maximal 4 Vollgeschosse zulässig.

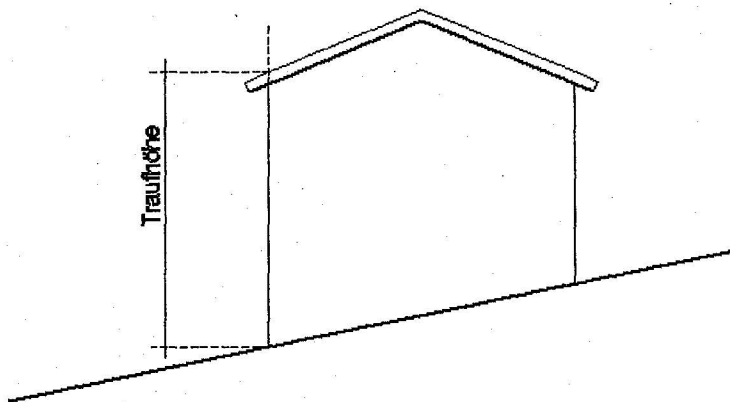
Für das Verwaltungsgebäude an der Roßdörfer Straße sind 7 Vollgeschosse zulässig.

2.2.2 zulässige Traufhöhe

Baugebiet B

Die maximale Traufhöhe wird gemessen in der Mitte der talseitigen Außenwand des Gebäudes, zwischen dem vorhandenen gewachsenen, talseitigen Gelände und dem Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.

Sie beträgt: max. 14,0 m.



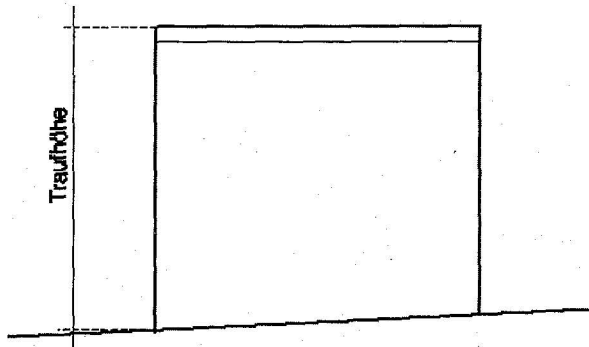
Baugebiet C:

Gewerbliche Bebauung:

Die zulässige Traufhöhe wird gemessen zwischen dem talseitigen Geländeanschnitt in der Mitte des Gebäudes und der Oberkante der Attika bei Flachdächern, bzw. dem

höchsten Schnittpunkt des verlängerten Außenmauerwerkes mit der Dachhaut bei geneigten Dächern.

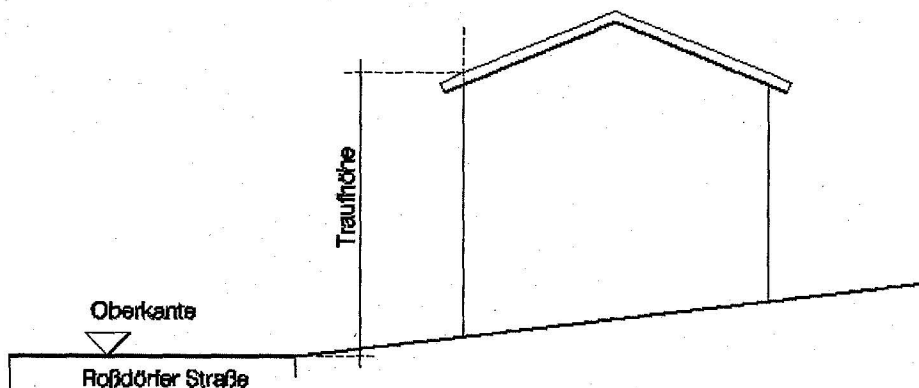
Sie beträgt: max. 17,0 m.



Verwaltungsgebäude an der Roßdörfer Straße:

Die zulässige Traufhöhe wird gemessen zwischen der mittleren Höhe der Oberkante Straßenachse der dem Gebäude zugeordneten Erschließungsstraße und der Oberkante der Attika bei Flachdächern, bzw. dem höchsten Schnittpunkt des verlängerten Außenmauerwerkes mit der Dachhaut bei geneigten Dächern.

Sie beträgt: max. 27,5 m.



3.0 Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB)

Baugebiet B

Auf der nicht überbaubaren Fläche sind Lagerplätze zulässig.

4.0 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

Baugebiet B

Zulässig ist die offene Bauweise - o.

Baugebiet C

Für das Verwaltungsgebäude gilt die abweichende Bauweise - a. Die Gesamtlänge des Verwaltungsgebäudes darf mehr als 50 m betragen.

Für die Errichtung sonstiger Gebäude wird auf die Festsetzung der Bauweise verzichtet.

5.0 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen und Lagerplätzen

Baugebiet B

Die Errichtung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und Lagerplätzen ist innerhalb sowie außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Baugebiet C

Die Errichtung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und Lagerplätzen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.0 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

Die erforderlichen Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

7.0 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 (1) 17 BauGB)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind im gesamten Plangebiet zulässig. Dabei sind die Vorschriften der HBO zu beachten.

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

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind heimische Laubbäume der Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte geben die Grundzüge der Planung wieder und können entsprechend späterer betrieblicher Erfordernis abweichend festgelegt werden.

9.0 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) 26 BauGB)

Die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Aufschüttungen, Abgrabungen und/oder Stützmauern sind auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden. Abgrabungen am Straßenkörper sind nur zulässig, wenn dadurch die Tragfähigkeit des Straßenkörpers nachweislich nicht beeinträchtigt wird.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlage in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung:

Hessische Bauordnung (HBO)

1.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten (§ 81 (1) 1 HBO)

1.1 Dachform / Dachneigung

Die Dachform ist frei wählbar.

1.2 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 8° Neigung sind extensiv zu begrünen.

2.0 Einfriedigungen

Als straßenseitige Einfriedigungen sind Mauern, Wände oder die Durchsicht verwehrende zäune über 2,0 m Höhe unzulässig. Einfriedigungen sind dauerhaft mit Rankpflanzen zu begrünen.

3.0 Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und sonstigen privaten Wege- und Platzflächen

Stellplätze, Zufahrten sowie sonstige private Wege- und Platzflächen sind, soweit diese nicht vom Schwerlastverkehr befahren werden oder aus betrieblichen Gründen eine Versiegelung erforderlich ist, wasserdurchlässig (Dränagepflaster, Pflaster mit breiten Fugen, Einlauftrichtern, Rasengittersteine o.ä.) herzustellen. Dabei ist sicherzustellen, dass kein Schadstoffeintrag ins Erdreich erfolgen kann.

4.0 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

Die nicht überbauten oder befestigten Flächen der bebauten Grundstücke ausschließlich der Fläche von Stellplätzen, Carports und Garagen sowie sonstigen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind intensiv zu begrünen; die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten.

5.0 Pflanzlisten heimischer Bäume und Sträucher

Pflanzliste 1: Kleinkronige Laubbäume z.B.

Wildapfel	- <i>Malus sylvestris</i>
Vogelkirsche	- <i>Prunus avium</i>
Elsbeere	- <i>Sorbus torminalis</i>
Wildbirne	- <i>Pyrus pyraeaster</i>
Speierling	- <i>Sorbus domestica</i>
Feld-Ahorn	- <i>Acer campestre</i>

Hänge-Birke - *Betula pendula*

Pflanzliste 2: Großkronige Laubbäume z.B.

Spitz-Ahorn	- <i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	- <i>Acer pseudoplatanus</i>
Hainbuche	- <i>Carpinus betulus</i>
Esskastanie	- <i>Castanea sativa</i>
Rotbuche	- <i>Fagus sylvatica</i>
Esche	- <i>Fraxinus excelsior</i>
Walnuss	- <i>Juglans regia</i>
Stiel-Eiche	- <i>Quercus robur</i>

Pflanzliste 3: Heimische Sträucher z.B.

Hartriegel	- <i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	- <i>Corylus avellana</i>
Hainbuche	- <i>Carpinus betulus</i>
Weißdorn	- <i>Crataegus monogyna / laevigata</i>
Pfaffenhütchen*	- <i>Euonymus europaea</i>
Liguster*	- <i>Ligustrum vulgare</i>
Hunds-Rose	- <i>Rosa canina</i>
Alpen-Johannisbeere	- <i>Ribes alpinum</i>
Besenginster	- <i>Sarothamnus scoparius</i>
Besenheide	- <i>Calluna vulgaris</i>

* = giftige Gehölze

Sowie der nicht-heimische Sommerflieder (*Buddleia davidii*) zur Förderung der Schmetterlingsfauna.

2375
5/10

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan „1. Änderung – Industriegebiet Roßdörfer Straße“ in Ober-Ramstadt

C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**Abstand der Bäume zu den Leitungen**

Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand gemäß Anforderungen der jeweiligen Leitungsträger zu benachbarten Versorgungskabeln/-leitungen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind die Kabel bzw. Leitungen vor schädlichen Wurzeleinwirkungen zu schützen. Der notwendige Wurzelschutz ist durch den Veranlasser der Anpflanzungen, auf Grundlage der DIN 18920, herzustellen.

Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Es wird darum gebeten, die mit den Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu belehren.

Das Vorhaben liegt in einem Gebiet, in dem archäologische Denkmäler zu erwarten sind. Es ist deshalb erforderlich, die Behörde rechtzeitig vor Baubeginn (jegliche Eingriffe in den Boden) über den Tag des Beginns zu unterrichten. Die Erdarbeiten sind von einer von der Behörde zu stellenden denkmalfachlich geeigneten Person zu überwachen. Sollten Baudenkmäler auftreten, muss die Zeit für die Freilegung, Dokumentation und Bergung zur Verfügung gestellt werden.

Wasserschutzgebiet

Die Bauunternehmen und ihre Mitarbeiter sind auf die Grenzen und die Bedeutung des Wasserschutzgebietes hinzuweisen. Es ist Sorge dafür zu tragen, dass keine Baumaschinen, sonstige Kfz, wassergefährdende Stoffe (auch auswaschbare oder auslaugbare) sowie Behälter zum Lagern oder Transportieren wassergefährdender Stoffe in der engeren Zone des Wasserschutzgebietes abgestellt, geparkt oder abgelagert werden. Auch bei Rangierarbeiten ist diese Zone zu meiden.

Brauchwassernutzung / Zisternen

Sollten Zisternen eingebaut werden, wird darauf hingewiesen, dass die nach § 3 Abs. 3 Satz 3 HBO über die „Allgemein anerkannten Regeln der Technik“ und die über den Erlass des Hessischen Ministers des Inneren vom 27. November 1978 eingeführten „Technischen Bestimmungen“ zu denen unter Anderem die DIN 1054 gehört, dergestalt einzuhalten sind, dass mittels einer Baugrunderkundung die Gründung einer Zisterne so auszulegen ist, dass Setzungen des Bauwerkes auch bei tiefen Grundwasserständen auszuschließen sind. Entsprechendes gilt für Vorkehrungen gegen Vernässungen bei hohem Grundwasserstand. Hierzu sind die höchsten und tiefsten Grundwasserstände der letzten 30 – 50 Jahre zu beachten.

2375
8/10

Altlasten

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Eingriffen in den Boden auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten ist. Werden welche festgestellt, so darf eine Sanierung der Verunreinigung durch die Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden (§ 4 (2) 5 AltlastG).

Schädliche Bodenveränderungen

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Dez. IV/Da 41.5) zu informieren. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Meldepflicht beim Auftreten organoleptischer Auffälligkeiten besteht.

Dachbegrünung

Es wird empfohlen, die unter Pkt. B 1.2 festgesetzte Dachbegrünung mit einer extensiven Begrünung entsprechend den Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung – Landschaftsbau e.V. Bonn zu versehen.

Solardächer, Niedrigenergiestandard

Die Ausbildung der Dächer als Solardächer ist erwünscht. Es werden Häuser mit Niedrigenergiestandard empfohlen.

Dünger und Biozide

Im Plangebiet ist der Einsatz von Düngemitteln und Bioziden aus Gründen des Gewässerschutzes möglichst zu vermeiden.

Mutterboden

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist gem. § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu bewahren.

(Schutz des Mutterbodens erfolgt zu Beginn aller Erdarbeiten durch Abschieben und Lagerung gemäß DIN 18915, Blatt 3)

Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Ober-Ramstadt

Die Entfernungsregelung entsprechend der jeweils rechtsgültigen Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Ober-Ramstadt ist zu den jeweiligen Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans „1. Änderung – Industriegebiet Roßdörfer Straße“ nicht anwendbar, da für das Firmengelände der DAW (Deutsche Amphibolin-Werke von Robert Murjahn Stiftung & Co KG) ein zentraler Parkplatz ausgewiesen ist.

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan „1. Änderung – Industriegebiet Roßdörfer Straße“ in Ober-Ramstadt

Satzungen der Stadt Ober-Ramstadt

Die Satzungen der Stadt Ober-Ramstadt sind in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.