

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO

1.1.1 Im Gewerbegebiet 1 (GE 1) sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.

1.1.2 Im Gewerbegebiet 2 (GE 2) sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO nur Lagerhäuser und Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude zulässig.

1.1.3 In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.1.4 In dem Gewerbegebiet GE 2 und den Teilflächen des Gewerbegebiets GE 1, ausgenommen die Teilfläche mit der maximalen Höhenfestsetzung von H. ü. NN 261,0 m, sind nur Anlagen zulässig, von denen keine störenden bodennahen Geruchs- und Schadstoffemissionen (gas- oder staubförmig) ausgehen, die die Grenzwerte der TA Luft überschreiten. Auf diesen Flächen sind Anlagen, die nach § 2 der 4. BImSchV genehmigungsbedürftig sind, nicht zulässig.

1.2 Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO

Zulässig sind gemäß § 9 Abs. 2 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art und Lagerhäuser. Nicht zulässig sind Lagerplätze, öffentliche Betriebe sowie Tankstellen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2.0 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhen von Gebäuden und baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)
Die maximale Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen ist als Höchstmaß gemäß Planeintrag festgesetzt.

Die Teilflächen des Gewerbegebiets GE 1 unterscheiden sich nur hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in der maximalen zulässigen Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen können ausnahmsweise durch untergeordnete, technikbedingte und genutzte Aufbauten, wie z.B. Antennen, Entrauchungs- oder Lüftungsanlagen, Aufzugsschächte etc., überschritten werden.

2.2 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
Die maximal zulässige Grundflächenzahl ist als Höchstmaß gemäß Planeintrag festgesetzt.

2.3 Baumassenzahl (BMZ) (§ 21 BauNVO)
Die maximal zulässige Baumassenzahl ist als Höchstmaß gemäß Planeintrag festgesetzt.

3.0 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Baugrenzen (§ 23 BauNVO)
Baugrenzen sind gemäß Planeintrag festgesetzt.

4.0 GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

4.1 Durchgänge und Zufahrten zum Betriebsgelände sind bis zu einer Breite von 6 m innerhalb der privaten Grünflächen zulässig.

5.0 FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Schaffung von Fledermaussommerquartieren
Aufgrund des im Plangebiet vorhandenen Potenzials für ein Vorkommen von Sommerquartieren der Zwergfledermaus sind Ersatzquartiere für gebäudebesiedelnde Fledermause herzustellen.

Dazu sind an geeigneten Gebäuden innerhalb des Plangebiets mindestens 10 Fledermauskästen aufzuhängen bzw. in die Fassade einzubauen.

Ergänzend wird das Aufhängen von Fledermauskästen an großkronigen Bäumen in min. 4,00 m Höhe über Boden empfohlen.

5.2 Maßnahmen zum Schutz gebäudebesiedelnder Vogelarten
Für die Vogelarten Mehlschwalbe, Mauersegler und Haussperling sind an oder in geeigneten Gebäudefassaden jeweils mindestens 10 artspezifische Nistkästen oder Niststeine aufzuhängen oder einzubauen.

5.3 Ersatz für Lebensraumverluste des Girnitz und des Stieglitz
Als Ersatz für die Lebensraumverluste der Gebüschstrücker Girnitz und Stieglitz sind die Grünflächen A als naturnahe und strukturreiche Gehölzflächen anzulegen bzw. zu entwickeln (s. Festsetzung 6.1).

5.4 Schutz von Vögeln vor Vogelschlag
Um die Gefahr von Vogelschlag zu vermeiden, sind an großflächigen, transparenten Glasflächen, stark reflektierenden Glasflächen, transparenten Brüstungen, spiegelnden Oberflächen usw. geeignete Maßnahmen zu treffen, z.B. eine kleinteilige Untergliederung der Flächen, Einarbeiten oder Aufbringen von Punktrastern, Streifen oder sonstigen Mustern, Verwendung von halbttransparentem oder geripptem Glas und matten statt glänzenden Oberflächen.

5.5 Schutz von Insekten
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von nachtaktiven Insektenarten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich nach unten abstrahlende Nafrimlampen/Niederdrucklampen oder LED-Leuchtmittel mit max. 3.000 Kelvin Farbtemperatur zu verwenden.

5.6 Dachbegrünung
Die Dachflächen von Gebäuden in Massivbauweise sind zu begrünen. Die Dachflächen von Gebäuden in Leichtbauweise sind nur zu begrünen, soweit deren Konstruktion und Nutzung eine Begrünung zulässt.

6.0 PFLANZGEBOTE FÜR BÄUME, STRÄUCHER UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

6.1 Private Grünflächen A
Die in der Planzeichnung mit A bezeichneten privaten Grünflächen sind als naturnahe Gehölzflächen aus Bäumen und Sträuchern zu erhalten bzw. anzulegen.

Bestandsbäume sind zu erhalten bzw. bei Abgängigkeit oder möglichen Konflikten mit der Verkehrssicherung durch standortgerechte großkronige Bäume zu ersetzen. Als neu anzupflanzende Bäume sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm für Standorte auf Böschungen und von mindestens 20/25 cm auf sonstigen Standorten zu verwenden.

Die Bäume sind als Baumreihen mit einem Pflanzabstand von 5 bis 10 m anzupflanzen. Die gehölzfreien Böschungsbereiche sind mit standortgerechten Sträuchern flächendeckend zu bepflanzen. Die Pflanzabstände für Großsträucher betragen ca. 1,5 m und für Normalsträucher 1 m.

Zur Anpflanzung sind Bäume und Sträucher aus der Artenliste (s. 6.5) zu verwenden.

6.2 Private Grünflächen B
Die private Grünfläche B ist als kräuterreiche Wiese oder als Wildstaudenflur zu erhalten bzw. anzulegen. Zusätzlich ist eine Baumreihe mit standortgerechten großkronigen Bäumen aus der Artenliste (s. Festsetzung 6.5) mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm anzupflanzen.

6.3 Private Grünflächen C
Die private Grünfläche C ist als kräuterreiche Wiese (Regelsaatgutmischung RSM 7.1.2 Landschaftsrassen mit Kräutern) anzulegen und mit mindestens sechs Bäumen zu bepflanzen. Geeignete Baumarten sind Obstbaumhochstämme oder Bäume aus der Artenliste (s. 6.5).

6.4 Öffentliche Grünflächen: Verkehrsbegleitgrün
Die Flächen für Verkehrsbegleitgrün sind als kräuterreiche Wiesen oder als Wildstaudenfluren anzulegen bzw. zu entwickeln. Die Anpflanzung von Gehölzen ist zulässig. Dabei sind standortgerechte Gehölzarten aus der Artenliste (s. 6.5) zu verwenden.

6.5 Artenliste für Gehölzpflanzungen

Normalsträucher	(Roter Hartriegel)
<i>Cornus sanguinea</i>	(Eingriffel, Weißdorn)
<i>Crataegus monogyna</i>	(Pfaffenhut)
<i>Euonymus europaeus</i>	(Rainweide, Liguster)
<i>Ligustrum vulgare</i>	(Gemeine Heckenkirsche)
<i>Lonicera xylosteum</i>	(Schlehdorn)
<i>Fronus spinosa</i>	(Hundsrose)
<i>Rosa canina</i>	(Weinrose)
<i>Rosa rubiginosa</i>	(Wolliger Schneeball)

Großsträucher	(Feldahorn; Heister oder Heckenpflanze)
<i>Acer campestre</i>	(Hainbuche; Heister oder Heckenpflanze)
<i>Carpinus betulus</i>	(Kornelkirsche)
<i>Cornus mas</i>	(Hasel)
<i>Corylus avellana</i>	(Wildbirne; Heister oder Strauch)
<i>Pyrus communis</i>	(Salweide)
<i>Salix caprea</i>	

Großkronige Bäume	(Spitz-Ahorn)
<i>Acer platanoides</i>	(Ess-Kastanie)
<i>Castanea sativa</i>	(Pyramidenpappel)
<i>Populus nigra 'italica'</i>	(Vogelkirsche)
<i>Prunus avium</i>	(Traubeneiche)
<i>Quercus petraea</i>	(Stieleiche)
<i>Quercus robur</i>	(Winterlinde)
<i>Tilia cordata</i>	(Kaiserlinde)
<i>Tilia x europaea 'Pallida'</i>	

6.6 Die innerhalb des Gewerbegebiets 1 zur Erhaltung bzw. Anpflanzung festgesetzten Bäume sind bei Abgängigkeit durch großkronige Bäume der Arten *Populus x canadensis* (Hybridpappel) oder *Populus nigra 'italica'* (Pyramidenpappel) mit einem Stammumfang von mind. 20/25 cm zu ersetzen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Örtliche Bauvorschriften gem. § 81 HBO

1.0 EINFRIEDUNGEN

Grundstückseinfriedungen sind nur in Form von sichtdurchlässigen Zäunen bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig. Eine begleitende Begrünung in Form von Hecken entlang der Grundstückseinfriedungen ist zulässig.

2.0 SOLARANLAGEN

Anlagen zur Solarnutzung sind nur auf Dächern und Fassadenflächen zulässig, nicht jedoch auf oder an separat von Gebäuden erstellten Konstruktionen.

HINWEISE

1. ALLTASTEN

Im Plangebiet ist mit Bodenverunreinigungen zu rechnen. Bei allen Anträgen zur Baumaßnahme (Hochbau, Tiefbau, Abbruch) und zu Grundwasseruntersuchungen ist das Dezernat IV/DA 41.5 Bodenschutz des RP Darmstadt zu beteiligen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

2. ARTENSCHUTZ

Notwendige Baumfällungen und Gebüschrodungen sind aus Gründen des Vogelschutzes im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen (§ 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG).

Der Abbruch von Bestandsgebäuden sollte aus Gründen des Fledermaus- und Vogelschutzes im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchgeführt werden.

Vor und während des Abbruchs von Gebäuden und der Baufeldfreimachung ist eine ökologische Baubegleitung einzusetzen. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen oder Maßnahmen der Schadensvermeidung sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die sonnenexponierten bewachsenen Böschungen im Plangebiet sind potenzielle Lebensräume der Zauneidechse. Vor dem Abräumen von Vegetationsflächen zur Baufeldfreimachung ist eine fachkundige Prüfung auf Vorkommen der Art vorzunehmen (Untersuchungszeitraum: April bis August). Falls Zauneidechsen im Gebiet vorhanden sind, ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Umsiedlung in ein geeignetes Ersatzhabitat vorzunehmen.

3. ARCHÄOLOGISCHE DENKMÄLER

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich eine römische Gutshofanlage, die im Zuge der Bebauung des Gewerbe- und Industriegebiets in Teilen bereits archäologisch untersucht wurde, und deren Reste als Bodendenkmal nach § 2 Abs. 2 HDSchG geschützt sind. Daher bedürfen sämtliche Bodengriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplans einer denkmalrechtlich Genehmigung nach § 18 Abs. 1 HDSchG.

4. WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE

Gemäß § 37 HWG wird darauf hingewiesen, dass das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen des Baugrundstücks auf dem Grundstück zu sammeln, zu verwerten, zu versickern und/oder gedrosselt in den Regenwasserkanal einzuleiten ist.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), geändert durch das Gesetz vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198)

Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches i.d.F. vom 17.04.2007 (GVBl. I S. 259), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.03.2017 (GVBl. I S. 36)

Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21.06.2018 (GVBl. S. 291)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

Hess. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) i.d.F. vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 194)

Hess. Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.08.2018 (GVBl. S. 366)

Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) i.d.F. vom 28.11.2016 (GVBl. I S. 211), in Kraft getreten am 06.12.2016

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ober-Ramstadt hat am 21.12.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 05.01.2018.

Magistrat der Stadt
64572 Ober-Ramstadt
05. Feb. 2018
Bürgermeister

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
Die frühzeitige Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 16.01.2018.

Magistrat der Stadt
64572 Ober-Ramstadt
05. Feb. 2018
Bürgermeister

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belang gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 22.12.2017 mit der Aufforderung zur Stellungnahme bis zum 31.01.2018.

Magistrat der Stadt
64572 Ober-Ramstadt
05. Feb. 2018
Bürgermeister

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ober-Ramstadt hat am 21.06.2018 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 29.06.2018. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht hat vom bis 06.07.2018 bis zum 06.08.2018 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Magistrat der Stadt
64572 Ober-Ramstadt
20. Aug. 2018
Bürgermeister

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 05.07.2018 vom 05.07.2018 bis zum 10.08.2018.

Magistrat der Stadt
64572 Ober-Ramstadt
20. Aug. 2018
Bürgermeister

SATZUNG
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ober-Ramstadt hat am 11.10.2018 über die abgegebenen Stellungnahmen entschieden und den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Magistrat der Stadt
64572 Ober-Ramstadt
22. Okt. 2018
Bürgermeister

AUSFERTIGUNG
Die Satzung wird hiermit ausfertigt. Es wird bestätigt, dass im Zuge der Planaufstellung alle vorstehenden Verfahrensschritte durchgeführt wurden und dass der Inhalt des Bebauungsplans mit der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt.

Magistrat der Stadt
64572 Ober-Ramstadt
26. Nov. 2018
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN
Der Beschluss des Bebauungsplans wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 16. Nov. 2018 örtlich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Magistrat der Stadt
64572 Ober-Ramstadt
26. Nov. 2018
Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

NUTZUNGSSCHABLONE

FÜLLSCHEMA:

Art der baulichen Nutzung	Baumassenzahl (BMZ)
Grundflächenzahl (GRZ)	Max. Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GE 1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO), hier: Gewerbegebiet 1

GI 1 Industriegebiet (§ 9 BauNVO), hier: Industriegebiet 1

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21 BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl (GRZ), hier: 0,8

10,0 Baumassenzahl (BMZ), hier: 10,0

H Ü. NN 263,5 m Gebäudehöhe als Höchstmaß Oberkante in Meter über NN, hier: Oberkante max. 263,5 m ü. NN

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze

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

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Elektrizität Bestand, hier: Trafostation

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

hier: vorhandene elektrische Leitung

hier: vorhandene Wasserversorgungsleitung

hier: vorhandener Abwasserkanal

hier: verrohrter und entwidmeter 'Stietbacher Floßgraben'

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche, hier: Private Grünfläche A

Öffentliche Grünfläche, hier: Verkehrsbegleitgrün

FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG VON BÄUMEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)

Baum Bestand, zur Erhaltung (s. 4.0 und 6.0)

Baum Planung, zur Anpflanzung (s. 4.0 und 7.0)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)

ALTIS Kennziffer hier: 432.016.030-001.112

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abrenzungen unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO) hier: Abgrenzung von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Bestehende Flurstücksgrenzen (Kataster)

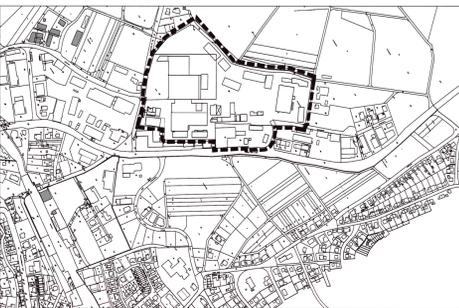
Bestehende Gebäude (Kataster)

Höhenkote Bestand

Abgrenzung von Grünflächen untereinander

Stadt Ober-Ramstadt

Bebauungsplan "Industriegebiet Roßdörfer Straße, 2. Änderung"



Maßstab: 1:1000 (im Original)

gezeichnet: TS,SB,SN

Datum: 04.09.2018

Eichler + Schauss Architekten und Stadtplaner Liebigstr. 25A

2748 64293 Darmstadt Tel. 06151-17660