

A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der Nutzung

Gewerbegebiet

Selbstständig gewerblich betriebene Lagerplätze und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden können, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

2. Maß der Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ): 0,7
Geschossflächenzahl (GFZ): 1,2
Zahl der Vollgeschosse: II als Höchstgrenze

Die maximale Gebäudehöhe, bezogen auf das natürliche Gelände, beträgt höchstens 10 m, ausnahmsweise können technische Aufbauten diese Höhe um bis zu 2 m überschreiten. Werbeanlagen dürfen ausnahmsweise eine Höhe von maximal 12 m aufweisen, wenn diese in einer Tiefe von 5 m südlich der Bauverbotszone entlang der Nieder-Ramstädter-Straße (L 3104) errichtet werden. Das Maß bezieht sich auf die Oberkante der Nieder-Ramstädter-Straße.

3. Abweichende Bauweise

Gebäude sind mit Grenzabstand zu errichten; Gebäudelängen von über 50 m sind zulässig.

4. Stellplätze und Nebenanlagen

Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze und sonstige Nebenanlagen generell zulässig.

5. Fläche für Anpflanzungen

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Anpflanzungen ist eine durchgehende zweireihige geschlossene Pflanzung aus einheimischen Bäumen und Sträuchern (z.B. gemäß Vorschlagsliste) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten.

6. Verkehrsfläche - Böschung

Die Verkehrsfläche - Böschung ist vollständig mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen zu begrünen.

7. Anzupflanzende Straßenbäume innerhalb der Öffentlichen Verkehrsfläche

Innerhalb der Öffentlichen Verkehrsfläche sind mindestens 5 einheimische und standortgerechte Laubbäume anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Hierbei sind ausschließlich

- Fraxinus excelsior 'Westhof's Glorie' (Esche 'Westhof's Glorie')
- Quercus robur (Stiel-Eiche)
- Tilia cordata 'Greenspire' (Winter-Linde 'Greenspire')

als Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 14 - 16 cm zu verwenden.

8. Einfahrtsbereich

Innerhalb des festgesetzten Einfahrtsbereichs sind ausschließlich Einfahrten zulässig. Ausfahrten sind nicht zulässig.

B Landesrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO sowie § 51 Abs. 3 HWG

1. Einfriedigungen

Zur Nieder-Ramstädter-Straße sind im Vorgartenbereich nur offene wirkende Einfriedigungen zulässig.

2. Regenwassersammlung

Das von den baulichen Anlagen abfließende Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den jeweiligen Grundstücken in geeignete Rückhalteanlagen, Zisternen oder Gartenteiche zu leiten und als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) zu verwenden.

Das Fassungsvermögen der Anlagen muss mindestens 5 l/qm projizierter Dachfläche betragen. Die Anlagen sind wasserundurchlässig herzustellen und durch Überlauf an das städtische Kanalnetz anzuschließen.

3. Grundstücksfreiflächen

Die nach Abzug der überbauten und befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen des Baugrundstücks sind vollständig als Grünfläche anzulegen und im Bestand zu erhalten.

4. Zulässige Dachform

Es sind nur Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von höchstens 20° zulässig.

5. Dachbegrünung

Dachflächen sind zu mindestens 40 % dauerhaft extensiv zu begrünen.

C Hinweise und Empfehlungen

1. Meldepflicht bei Fund von Bodendenkmälern

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz 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.

2. Gehölzpflanzungen

Vorschlagsliste: Einheimische und standortgerechte Laubgehölze

- (B/S) Acer campestre (Feld-Ahorn)
- (B) Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
- (B/S) Carpinus betulus (Hainbuche)
- (S) Cornus mas (Kornelkirsche)
- (S) Cornus sanguinea (Gemeiner Hartriegel)
- (S) Corylus avellana (Waldhasel)
- (S) Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)
- (S) Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- (B) Fagus sylvatica (Rot-Buche)
- (B) Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
- (S) Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
- (S) Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
- (B) Quercus robur (Stiel-Eiche)
- (S) Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
- (S) Rosa canina (Hunds-Rose)
- (B) Sorbus aucuparia (Eberesche)
- (B) Tilia cordata (Winter-Linde)
- (S) Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

(B) = Baum
(S) = Strauch

3. Stellplätze

Gemäß Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Ober-Ramstadt sind Stellplätze einschließlich der erforderlichen Zufahrten mit Pflaster-, Verbundsteinen oder ähnlichen luft- und wasserundurchlässigem Belag herzustellen. Sie sind ausreichend mit standortgerechten Bäumen, Hecken oder Sträuchern abzuschirmen bzw. zu gliedern. Für je 5 Stellplätze ist ein standortgerechter Baum (Stammumfang mind. 10 cm, gemessen in 1 m Höhe) in einer unbefestigten Baumscheibe von ca. 4 qm zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

4. Bauverbotszone entlang der Landesstraße

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten straßenrechtlichen Bauverbotszone entlang der L 3104 ist die Errichtung von Hochbauten jeder Art gemäß § 23 Abs. (1) Hessisches Straßengesetz unzulässig.

5. Bepflanzung der Verkehrsfläche - Böschung

Es wird empfohlen, eine zweireihige Hecke anzulegen.

D Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, BGBl. I S. 2141

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.11.1992, GVBl. I S. 534

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2002, GVBl. I S. 274

Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.1990, GVBl. I S. 114, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2002, GVBl. I S. 324

Verfahrensvermerke

Aufstellung

Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 14.09.2001

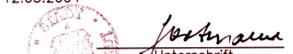
Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 15.12.2003 bis 22.01.2004

Beschluss

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 12.03.2004

2004
Datum


Unterschrift
Bürgermeister

Prüfung des Katasterstandes

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen, die Bezeichnungen der Flurstücke und der Gebäudebestand innerhalb des Geltungsbereiches mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 22. MRZ. 2004 übereinstimmen.

Der Landrat des Landkreises Darmstadt - Dieburg
Katasteramt

24. APR. 2004
Datum


im Auftrag
Unterschrift

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 22. MRZ. 2004 ortsüblich bekannt gemacht.

2004
Datum


Unterschrift
Bürgermeister

Zeichenerklärung

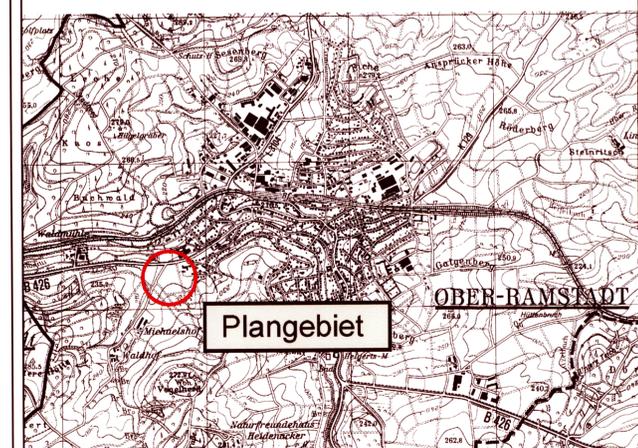
Festsetzungen

-  Öffentliche Verkehrsfläche
-  Verkehrsfläche - Böschung
-  Öffentliche Verkehrsfläche - Fuß- und Radweg
-  Öffentliche Verkehrsfläche - Verkehrsgrün
-  Überbaubare Grundstücksfläche
-  Nicht überbaubare Grundstücksfläche
-  Baugrenze
-  Fläche für Anpflanzungen
-  Einfahrtsbereich
-  Zu erhaltender Laubbaum
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-  Zufahrtsverbot

Hinweise

-  Geplante Grundstücksgrenze
-  Vorgeschlagener Standort von Straßenbäumen
-  Vorgeschlagene Ein- und Ausfahrten
-  Bauverbotszone gemäß § 23 (1) HStrG
-  Höhenlinien in Meter über NN
-  Vorgesehene Aufteilung des Straßenraumes

Übersichtsplan M. 1:25.000



planungsbüro
für städtebau

dipl.-ing. arch. j. basan
dipl.-ing. e. bauer
64846 groß-zimmern
im rauhen see 1
tel. : 06071 / 49333
fax : / 49359

Stadt Ober-Ramstadt
Stadtteil Ober-Ramstadt

Bebauungsplan
"Bodenäckerweg"

Maßstab: 1:1000 Entwurf: Februar 2003
Auftrags-Nr.: P 990084-P Ge: BP-Plan-Nr.