

BEBAUUNGSPLAN "IM OCHSENBRUCH" OBER-RAMSTADT, 1. ÄNDERUNG

ZEICHENERKLÄRUNG:

NUTZUNGSSTEMPEL

Art der Nutzung	Bauweise
GRZ	GFZ
Zahl d. Vollgeschosse	Gebäudeoberkante

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MI	Mischgebiet
WA	allgemeines Wohngebiet
GE e.	Gewerbegebiete - eingeschränkt

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,6	GRZ, Grundflächenzahl, z.B. 0,6
1,0	GFZ, Geschossflächenzahl z.B. 1,0
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstzahl, z.B. 2
OK 11m	zulässige maximale Gebäudeoberkante; z.B. 11m

3. BAULINIEN, BAUGRENZEN, BAUWEISE

o / a / E	offene / abweichende Bauweise / Einzelhaus
Baulinie	Baugrenze

4. VERKEHRSLÄCHEN

	Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsflächen mit bes. Zweckbestimmung
	Straßenbegrenzungslinie

5. FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN

	Flächen für Versorgungsanlagen
	Abwasser

6. GRÜNFLÄCHEN

	Öffentliche Grünfläche
	Parkanlage
	Spielplatz

7. NATUR UND LANDSCHAFT

	Zu erhaltende Bäume
	Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8. STADTERHALTUNG UND DENKMALSCHUTZ

	Einzelanlagen unter Denkmalschutz
--	-----------------------------------

9. SONSTIGE PLANZEICHEN

	Umgrenzung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Carports
St	Stellplätze
C	Carports
T	Terrassen
	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
	Höhenbezugspunkt z. B. A, K1
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Grenze von Art und Maß der Nutzung

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME, KENNZEICHNUNG, HINWEISE

RRB	Regenwasserrückhaltebecken
-----	----------------------------

Maßstab: 1:1.000 BSMF, den 08.02.2013



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. [vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.Juli.2011 (BGBl. I S. 1509)]

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)

Planzeichenvordnung (PlanZV) vom 18.12.1990) (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46)

Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches i.d.F. vom 17.04.2007 (GVBl. I S. 259), zuletzt geändert durch Verordnung vom 12. September 2011 (GVBl. I S. 428)

Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 01.04.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Dezember 2011 (GVBl. I S. 786)

Hess. Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 - MI - Mischgebiete** § 6 BauNVO i.V.m.
 - Nicht zulässig sind:
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Vergnügungstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
 - WA - Allgemeines Wohngebiete** § 4 BauNVO i.V.m.
 - Nicht zulässig sind:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen der Verwaltung
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen.
 - GE - Gewerbegebiet** (§ 8 BauNVO) i.V.m.
 - Nicht zulässig sind:
 - Gewerbebetriebe, die das Wohnen wesentlich stören
 - Tankstellen
 - Vergnügungstätten
- Im Gewerbegebiet GE 1 sind soziale Einrichtungen allgemein zulässig. § 1 (6) Nr. 2 und (8) BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung** § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 - Höhe baulicher Anlagen** § 16 (2) BauNVO i.V.m. § 18 (1) BauNVO

Höhenfestsetzungen beziehen sich mit Ausnahme der Baugebiete MI 4 und MI 5 jeweils auf die Oberkante der dem Gebäude am nächsten liegenden öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche.

Im Baugebiet WA 1 darf die Oberkante von Gebäuden, die nördlich der jeweiligen Verkehrsfläche angeordnet sind, die festgesetzte Oberkante ausnahmsweise um bis zu einem Meter überschreiten.

In den Baugebieten WA 2 und WA 3 darf die Oberkante von Gebäuden, die nördlich der jeweiligen Verkehrsfläche angeordnet sind, die festgesetzte Oberkante ausnahmsweise um bis zu 0,8 Meter überschreiten.

In den Baugebieten WA 4 und WA 5 darf die Oberkante von Gebäuden, die nördlich der jeweiligen Verkehrsfläche angeordnet sind, die festgesetzte Oberkante ausnahmsweise um bis zu 0,5 Meter überschreiten.

In den Baugebieten WA 6, MI 1a und MI 1b darf die Oberkante von Gebäuden, die nördlich der jeweiligen Verkehrsfläche angeordnet sind, die festgesetzte Oberkante ausnahmsweise um bis zu 0,5 Meter überschreiten.

In den vorgenannten Baugebieten sind Dächer mit dunklen Ziegeln / Dachsteinen (anthrazit oder schwarz) einzudecken.

Im Baugebiet MI 4 sind bei Neubauten ausschließlich Satteldächer mit einem Neigungswinkel von 40° zulässig und sämtliche Dächer sind mit Biobeschwanzziegel Farbe Rot-Natur einzudecken.

Im Baugebiet MI 5 sind ausschließlich Flachdächer zulässig.

In sämtlichen Baugebieten ist pro Hauszeile ein einheitlicher Dachtyp zu wählen.
 - Abgrabungen**

Im Baugebiet MI 5 sind unselbständige Abgrabungen an Gebäuden bis zur festgesetzten Bezugshöhe zulässig.
 - Wertstoffbehälter, Abfallbehälter** § 81 (1) Nr. 3 HBO

Die Stellplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzufügen und einzubeziehen, einzuhäusen, mit Hecken zu umplanzen oder mit beranktem Sichtschutz aus natürlichen Materialien dauerhaft zu umgeben.
 - Niederschlagswasser** § 37 (4) HWG

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 8) ist bei Einzelhäusern gemäß § 22 (2) BauNVO das Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und zu bewirtschaften.
 - Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen** § 81 (1) Nr. 5 HBO

Die nicht von baulichen Anlagen oder internen Fußwegen überdeckten Grundstücksfreiflächen sind zu mindestens 80 % als Vegetationsflächen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

- Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen** § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO, § 14 BauNVO und § 23 (5) BauNVO

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, Stellplätze, Carports und Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder den Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen und Carports zulässig. Ausnahme ist an der Grenze des Plangebietes zu den Flurstücken 1042/29 und 1042/30 die Erhaltung von Zäunen mit einer Höhe von bis zu 4 Meter unter Einschränkung der notwendigen Abstandsflächen gemäß der hessischen Bauordnung zulässig.
- Dachbegrünungen** § 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Alle Dachflächen von Gebäuden mit einer Neigung von weniger als 15° sind ab einer Größe von 10 qm dauerhaft, gemäß der Pflanzliste 4 extensiv zu begrünen. Notwendige Fensteröffnungen bzw. Belüchtungsflächen, Dachterrassen und technische Aufbauten sind davon ausgenommen. Eine Begrünung kann unterbleiben, wenn mehr als die Hälfte der Dachflächen von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie eingenommen wird. Die Bestandsgebäude in den Mischgebieten und den Gewerbegebieten sind von dieser Festsetzung insgesamt ausgenommen.
- Bepflanzung von Grundstücksfreiflächen** § 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m.
 - Anpflanzung von Bäumen in Vorgärten** § 9 (1) Nr. 25 BauGB

In den Baugebieten WA 7, WA 8 und MI 5 ist jeweils entlang der Hundertwasserallee in den Vorgärten je angefangene 8 Meter Straßenfront ein Baum gemäß Pflanzliste 1 oder 3 zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
 - Bepflanzung der privaten Grundstücksfreiflächen**

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 8) ist je angefangene 300 qm nicht überbaubare Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzliste 1 oder 3 zu pflanzen. Nach anderen Festsetzungen anzupflanzende oder zu erhaltende Bäume werden angerechnet.
 - Anpflanzung von Bäumen in den Straßen** § 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

In der Hundertwasserallee ist auf der Nordseite eine Baumreihe gemäß Pflanzliste 1 mit einem Pflanzabstand von 12 - 18 Metern und einem Stammumfang von mindestens 20 - 25 cm zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Aufgrund verkehrstechnischer Erfordernisse bei der Gestaltung des Straßenraums kann von dem Pflanzabstand abgewichen werden.
 - Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche** § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Die öffentliche Grünfläche ist mit mindestens 50 heimischen und standortgerechten Bäumen gemäß Pflanzliste 1 und mit heimischen, standortgerechten Straucharten gemäß Pflanzliste 2 zu bepflanzen.
 - Vegetationsfläche**

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist ein Flächenanteil von mindestens 70 % als Vegetationsfläche herzustellen.
- Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan** § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (3) HBO und
 - Gestaltung baulicher Anlagen** § 81 (1) Nr. 1 HBO
 - Dachgestaltung**

In den Allgemeinen Wohngebieten, den Mischgebieten MI 1a, MI 1b, MI 2 und MI 3 sowie den Gewerbegebieten sind Pultdächer mit einem Dachneigungswinkel von 7° bis 25° sowie Sattel- und Walmdächer mit einem Dachneigungswinkel von 15° bis 45° zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4, WA 5, WA 6, WA 7 und WA 8, in den Mischgebieten MI 1a, MI 1b, MI 2 und MI 3 sowie den Gewerbegebieten sind auch Flachdächer zulässig. In den vorgenannten Baugebieten sind Dächer mit dunklen Ziegeln / Dachsteinen (anthrazit oder schwarz) einzudecken. Im Baugebiet MI 4 sind bei Neubauten ausschließlich Satteldächer mit einem Neigungswinkel von 40° zulässig und sämtliche Dächer sind mit Biobeschwanzziegel Farbe Rot-Natur einzudecken.

C. Hinweise

- Bodendenkmäler**

Die Untere Denkmalschutzbehörde ist rechtzeitig vor Beginn von Erdarbeiten zu unterrichten. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
- Einfriedungen**

Im Mischgebiet MI 4 ist die Gestaltung von Einfriedungen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.
- Gebäudehöhe MI 4**

Gebäudehöhen wie Bestand/Kulturdenkmal gemäß § 2 (1) HDSchG.
- Lärmschutz**

Für Fassaden (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Ziffer 5 und Tabellen 8 und 9 der zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzuhalten.
- Farbkonzept**

Auf das Farbkonzept zur Bebauung des MIAG-Geländes wird hingewiesen. Vor Einreichung eines Bauantrages soll dazu eine Beratung bei der von der Stadt Ober-Ramstadt beauftragten Einrichtung eingeholt werden.
- Nutzung regenerativer Energiequellen**

Die Nutzung der Solarenergie oder anderer regenerativer Energiequellen für die Erwärmung des Brauchwassers, für die Raumheizung sowie für die Erzeugung von Elektrizität wird unterstützt.
- Regenwasser**

Auf die Regelungen des § 37 des HWG (Hessisches Wassergesetz) zur Verwertung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken wird hingewiesen. Eine Sammlung und Nutzung des Niederschlagswassers wird unterstützt.
- Grundwasser**

Es ist davon auszugehen, dass im Plangebiet Hang-, Schicht- und Grundwasser ansteht. Bei den nachgeordneten Planungen sollten Untersuchungen zur gegenwärtigen und zu erwartenden Hang-, Schicht- und Grundwassererhaltung im Plangebiet vorgenommen und beachtet werden. Diese Erkenntnisse sollten bei der Festlegung der jeweils notwendigen Baumaßnahmen einbezogen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass der jeweilige Bauherr selbst für ggf. auftretende Vernässungsschäden verantwortlich ist.
- Pflanzliste 1:**

Großkronige Bäume 1. Ordnung entlang der Straßen und in der öffentlichen Grünfläche 1

Pflanzqualitäten: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 20-25 cm	Feld-Ahorn (als Heckenpflanze)
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Gew. Rosskastanie
Betula pendula	Sandbirke
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gew. Esche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix in Arten	Weiden
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus minor	Feld-Ulme
- Pflanzliste 2:**

Heimische Sträucher und Heckenpflanzen in öffentlichen Grünflächen und auf Grundstücksfreiflächen. Pflanzqualitäten: mind. 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn (als Heckenpflanze)
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche (als Heckenpflanze)
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasselnuß
Crataegus laevigata u. monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pflaumenbüchse (giftig)
Fagus sylvatica	Rot-Buche (als Heckenpflanze)
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa multiflora	Büschelrose
Rosa pimpinellifolia	Biberfeld-Rose
Salix caprea	Sai-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Gew. Schneeball
- Pflanzliste 3:**

Bäume 2. Ordnung auf privaten Grundstücksfreiflächen

Pflanzqualitäten: 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 16-18 cm	Schafschwingel
Acer campestre	Blauschwingel
Carpinus betulus	Goldsedum
Cornus mas	Tripmadam
Crataegus l.S.	Milder Mauerpfeffer
Prunus avium	Teppich-Sedum
Prunus avium „Plena“	Saxifraga paniculata
Sorbus aria	Sedum album
Sorbus aucuparia	
Obstbäume in alten lokalen Sorten	
- Pflanzliste 4:**

Dachbegrünung mit Sedum-Arten und Gräsern

Festuca ovina	Schafschwingel
Festuca cinerea	Blauschwingel
Sedum „Weißenstephaner Gold“	Goldsedum
Sedum reflexum	Tripmadam
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Sedum spurium	Teppich-Sedum
Saxifraga paniculata	Trauben-Steinbrech
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer

VERFAHENSÜBERSICHT: 1. Vereinfachte Änderung

Übereinstimmungsvermerk des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim
Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom / übereinstimmen.

Heppenheim, den
 Fachbereich 3, Bauen, Liegenschaften, Umwelt
 Fachbereichsleiter

Aufstellungsbeschluss
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Aufstellung der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13 Abs. 2 BauGB am 09.12.2011.
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB in den „Odenwälder Nachrichten“ am 19.01.2012

Der Magistrat der Stadt Ober-Ramstadt
 Ober-Ramstadt, den 23. Jan. 2012
 Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Öffentliche Auslegung
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 11.05.2012
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung in den „Odenwälder Nachrichten“ am 08.06.2012
Benachrichtigung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange von der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 13.06.2012
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Rathaus der Stadt Ober-Ramstadt in der Zeit vom 18.06. bis 18.07.2012

Der Magistrat der Stadt Ober-Ramstadt
 Ober-Ramstadt, den 23. Juli 2012
 Bürgermeister

Beteiligung der Behörden
Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.06. bis 18.07.2012

Erneute öffentliche Auslegung
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung in den „Odenwälder Nachrichten“ am 29.11.2012
Benachrichtigung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange von der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 04.12.2012
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 und 3 BauGB im Rathaus der Stadt Ober-Ramstadt in der Zeit vom 10.12. bis 21.12.2012

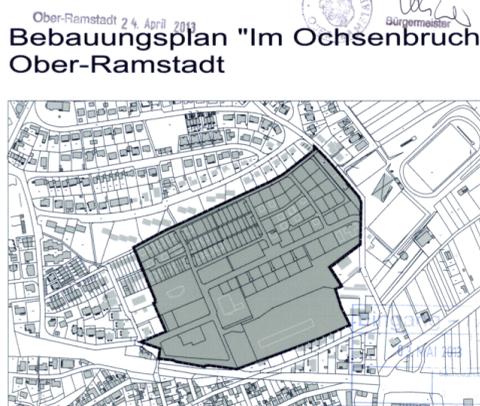
Der Magistrat der Stadt Ober-Ramstadt
 Ober-Ramstadt, den 02. Jan. 2013
 Bürgermeister

Erneute Beteiligung der Behörden
Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB in der Zeit vom 10.12. bis 21.12.2012

Satzungsbeschluss
Beschlissen gem. § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 15.03.2013
Der Magistrat der Stadt Ober-Ramstadt
 Ober-Ramstadt, den 18. März 2013
 Bürgermeister

Inkrafttreten
Inkrafttreten des Bebauungsplans und der baurechtlichen Regelungen durch Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 18. April 2013
Der Magistrat der Stadt Ober-Ramstadt
 Ober-Ramstadt 24. April 2013
 Bürgermeister

Bebauungsplan "Im Ochsenbruch" Ober-Ramstadt



Übersicht, Maßstab 1:5.000