

# BEBAUUNGSPLAN "IM OCHSENBRUCH" OBER-RAMSTADT, 2. ÄNDERUNG

## A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung** § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- 1.1 **Mi - Mischgebiete** § 6 BauNVO i.V.m.
- 1.1.2 Nicht zulässig sind:
- Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen
  - Vergnügungstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- 1.2 **WA – Allgemeines Wohngebiete** § 4 BauNVO i.V.m.
- 1.2.1 Nicht zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  - Anlagen der Verwaltung
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen.
- 2.0 **Maß der baulichen Nutzung** § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- 2.1 **Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche** § 19 (4) Satz 3 BauNVO
- In dem Baugebiet MI 3 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Tiefgaragen, unterirdischen Lager- oder Ausstellflächen sowie durch Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
- 2.2 **Hohe baulicher Anlagen** § 16 (2) BauNVO i.V.m. § 18 (1) BauNVO
- Höhenfestsetzungen beziehen sich im Baugebiet MI 3 auf die Oberkante der dem Gebäude am nächsten liegenden öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche. Im Baugebiet MI 4 beziehen sich die festgesetzten Traufhöhen und die festgesetzte Oberkante der Gebäude auf den Höhenbezugspunkt A mit einer Höhe von 220,5 m ü NN. Im Baugebiet MI 4a bezieht sich die festgesetzte Traufhöhe auf den Höhenbezugspunkt B mit einer Höhe von 218,14 m ü NN. Im Baugebiet WA 9 beziehen sich die Höhenfestsetzungen auf die Höhenbezugsebene, die durch die geradlinige Verbindung der festgesetzten Höhenbezugspunkte K1 (Höhe von 215 m ü NN) und K2 (Höhe von 213,9 m ü NN) zu ermitteln ist.

- 3.0 **Stellplätze und Nebenanlagen** § 14 BauNVO
- Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, Stellplätze, Carports und Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder den Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Carports zulässig. i.V.m. § 23 (5) BauNVO
- 4.0 **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 3 extensiv zu begrünen. Notwendige Fensteröffnungen bzw. Belichtungsfelder, 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 sind von dieser Festsetzung insgesamt ausgenommen.
- 5.0 **Bepflanzung von Grundstücksfreiflächen** § 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m.
- 5.1 **Anpflanzung von Bäumen in Vorgärten** § 9 (1) Nr. 25 BauGB
- In dem Baugebiet WA 9 ist entlang der Hundertwasserallee in den Vorgärten je angefangene 14 Meter Straßenfront ein Baum gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

- 5.2 **Bepflanzung der privaten Grundstücksfreiflächen**
- Im Allgemeinen Wohngebiet WA 9 und im Mischgebiet MI 3 ist je angefangene 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbau gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen. Nach anderen Festsetzungen anzupflanzende oder zu erhaltende Bäume werden angerechnet.

## B. Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan

- 1.0 **Gestaltung baulicher Anlagen** § 81 (1) Nr. 1 HBO
- 1.1 **Dachgestaltung**
- Im Mischgebiet MI 3 sind Pultdächer mit einem Dachneigungswinkel von 7° bis 25° sowie Sattel- und Walmdächer mit einem Dachneigungswinkel von 15° bis 45° sowie Flachdächer zulässig. In den Baugebieten MI 4 und MI 4a sind bei Neubauten ausschließlich Satteldächer mit einem Neigungswinkel von 40° zulässig. Im Baugebiet MI 4 sind sämtliche Dächer mit Biberschwanzziegeln Farbe Rot-Natur einzudecken. Im Baugebiet WA 9 sind ausschließlich Flachdächer zulässig. In sämtlichen Baugebieten ist pro Hauszeile ein einheitlicher Dachtyp zu wählen.
- 1.2 **Abgrabungen**
- Im Baugebiet WA 9 sind unselbständige Abgrabungen an Gebäuden bis zur festgesetzten Bezugshöhe zulässig.
- 2.0 **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, einzuhausen, mit Hecken zu umpflanzen oder mit beramntem Sichtschutz aus natürlichen Materialien dauerhaft zu umgeben.
- 3.0 **Niederschlagswasser** § 37 (4) HWG
- In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 9 ist bei Einzelhäusern gemäß § 22 (2) BauNVO das Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und zu bewirtschaften.
- 4.0 **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. Bei der Anpflanzung von Hecken und Sträuchern sind Arten nach der Pflanzliste 2 zu verwenden.
- 5.0 **Änderung der Stellplatzsatzung** §§ 44 (1) Satz 2 und 81 (1) Nr. 4 HBO
- Ziffer 1.2 der Anlage 1 zu § 4 der Stellplatz- und Ablosetsatzung der Stadt Ober-Ramstadt vom 04.01.2013 wird wie folgt geändert. Für das Baugebiet MI 3 ist für Wohnungen mit einer Größe von weniger als 50 qm Wohnfläche jeweils ein Stellplatz zu errichten.

## 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**
- In den Baugebieten MI 4, MI 4a und WA 9 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 Grundwassersituation 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:

- Bäume 2. Ordnung auf privaten Grundstücksfreiflächen  
Pflanzqualitäten:  
3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 16-18 cm
- |                      |                               |
|----------------------|-------------------------------|
| Acer campestre       | Feld-Ahorn                    |
| Carpinus betulus     | Hainbuche                     |
| Cornus mas           | Kornelkirsche                 |
| Crataegus i.S.       | Weißdorn, Rottorn, Hahnendorn |
| Prunus avium         | Vogel-Kirsche                 |
| Prunus avium „Plena“ | gefüllte Vogel-Kirsche        |
| Sorbus aria          | Mehlbeere                     |
| Sorbus aucuparia     | Vogelbeere                    |
- Obstbäume in alten lokalen Sorten

## Pflanzliste 2:

- Heimische Sträucher und Heckenpflanzen 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              | Pfaffenhütchen (giftig)        |
| Fagus sylvatica                 | Rot-Buche (als Heckenpflanze)  |
| Ligustrum vulgare               | Liguster                       |
| Prunus spinosa                  | Schlehe                        |
| Rosa canina                     | Hundsrose                      |
| Rosa multiflora                 | Büschelrose                    |
| Rosa pimpinellifolia            | Bibernell-Rose                 |
| Salix caprea                    | Sal-Weide                      |
| Sambucus nigra                  | Holunder                       |
| Viburnum opulus                 | Gew. Schneeball                |

## Pflanzliste 3:

- Dachbegrünung mit Sedum-Arten und Gräsern
- |                              |                     |
|------------------------------|---------------------|
| Festuca ovina                | Schafschwingel      |
| Festuca cinerea              | Blauschwingel       |
| Sedum "Weihenstephaner Gold" | Goldsedum           |
| Sedum reflexum               | Tripsadarn          |
| Sedum saxangulare            | Milder Mauerpfeffer |
| Sedum spurium                | Teppich-Sedum       |
| Saxifraga paniculata         | Trauben-Steinbrech  |
| Sedum album                  | Weißer Mauerpfeffer |

## VERFAHRENSÜBERSICHT: 1. Vereinfachte Änderung

**Übereinstimmungsvermerk des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim**

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Heppenheim, den .....  
**Bearbeitung der vorliegenden Planfassung**  
 Fachbereich 3, Bauen, Liegenschaften, Umwelt .....  
 Fachbereichsleiter

**Aufstellungsbeschluss**  
 Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Aufstellung der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13 Abs. 2 BauGB am 18.12.2014.  
 Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB in den „Odenwälder Nachrichten“ am 13.02.2015

Der Magistrat der Stadt Ober-Ramstadt .....  
 Ober-Ramstadt, den 16.02.2015  
 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 05.02.2015  
 Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung in den „Odenwälder Nachrichten“ am 13.02.2015

Benachrichtigung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange von der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 13.02.2015  
 Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Rathaus der Stadt Ober-Ramstadt in der Zeit vom 23.02.2015 bis 24.03.2015

**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 vom 23.02.2015 bis 24.03.2015  
 Der Magistrat der Stadt Ober-Ramstadt .....  
 Ober-Ramstadt, den 30.03.2015  
 Bürgermeister

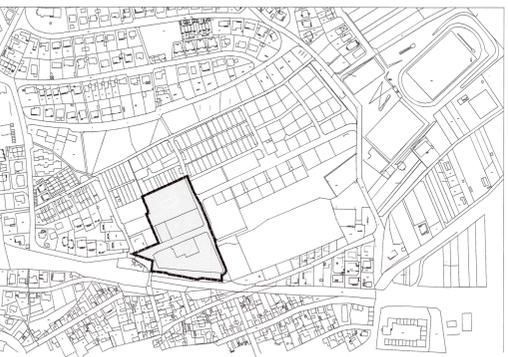
**Satzungsbeschluss**  
 Beschlussen gem. § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 11.06.2015  
 Es wird bestätigt, dass im Zuge der Planaufstellung alle vorstehenden Verfahrensschritte durchgeführt wurden und der Inhalt des Bebauungsplanes mit der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt.

Der Magistrat der Stadt Ober-Ramstadt .....  
 Ober-Ramstadt, den 15.06.2015  
 Bürgermeister

**Inkrafttreten**  
 Inkrafttreten des Bebauungsplans und der baurechtlichen Regelungen durch Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 03.07.2015

Ober-Ramstadt, den 06.07.2015  
 Bürgermeister

## Bebauungsplan "Im Ochsenbruch" Ober-Ramstadt, 2. Änderung



Übersicht, Maßstab 1:5.000 2545

## ZEICHENERKLÄRUNG:

### NUTZUNGSSTEMPEL

Art der Nutzung	Bauweise
GRZ	GFZ
Zahl d. Vollgeschosse	

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- MI Mischgebiet  
 WA allgemeines Wohngebiet
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- 0,6 GRZ, Grundflächenzahl, z.B. 0,6  
 1,2 GFZ, Geschossflächenzahl z.B. 1,2  
 III Zahl der Vollgeschosse als Höchstzahl, z.B. 3  
 OK 13m zulässige maximale Gebäudeoberkante; z.B. 13m
3. BAULINIEN, BAUGRENZEN, BAUWEISE
- o / a / E offene / abweichende Bauweise / Einzelhaus  
 Baugrenze  
 Baulinie
4. VERKEHRSFLÄCHEN
- Straßenverkehrsfläche  
 Verkehrsflächen mit bes. Zweckbestimmung  
 Straßenbegrenzungslinie
6. GRÜNFLÄCHEN
- Öffentliche Grünfläche
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 PFLANZLICHEN
- Umgrenzung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Carports  
 St Stellplätze  
 C Carports  
 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte  
 Höhenbezugspunkt  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
 Grenze von Art und Maß der Nutzung
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME, KENNZEICHNUNG, HINWEISE
- RRB Regenwasserrückhaltebecken

Maßstab: 1:1.000 BSMF, den 04.02.2015



## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (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)** i.d.F. vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46) zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 622)
- Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches** i.d.F. vom 17.04.2007 (GVBl. I S. 259), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25. November 2014 (GVBl. I S. 321)
- Hess. Gemeindeordnung (HGO)** i.d.F. vom 01.04.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2014 (GVBl. I S. 178)
- Hess. Wassergesetz (HWG)** i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548) zuletzt geändert durch Artikel 62 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 622)