

## A Legende

### Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§16-21a BauNVO)

GR 600 Grundflächen der Funktionsgebäude

II Höchstmaß der Vollgeschosse

### Bauweise, Baulinie, Baugrenze

(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB und §22 BauNVO)

o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

--- Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

### Flächen für den Gemeinbedarf

(§9 Abs. 1 Nr.5 BauGB)

 Fläche für den Gemeinbedarf

 Schule

 Sportliche Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

### Verkehrsflächen

(§9 Abs. 1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB)

 Straßenverkehrsfläche  
Gehweg

 Straßenbegrenzungslinie  
auch gegenüber Verkehrsflächen bes. Zweckverbindung

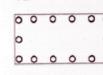
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

 Parkplatz

 Nur für den landwirtschaftlichen Verkehr zugelassen

### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§9 Abs. 1 Nr.20, 25 BauGB)

 Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

 Kennnummer (vgl. Textfestsetzungen)

### Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze §9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

### Zweckbestimmung:

GSt Gemeinschaftsstellplätze

### Bestandsangaben und Kartensignaturen

 vorhandener Gebäudebestand mit Eintragung der Hausnummern

 Flurstücksgrenze

250/2 Flurstücksnummer

 Maßangaben zur Herstellung der geometrischen Eindeutigkeit der zeichnerischen Festsetzungen

 Informative Plankennzeichnungen (Abgrenzung Sportfelder)

ca. 248.00 ü. NN Informative Höhenangabe

## B Textliche Festsetzungen

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit §§ 1-23 BauNVO

#### 1. Flächen für den Gemeinbedarf (§9 Abs. 1, Nr. 5 BauGB)

1.1 Das Bebauungsplangebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule und Sport festgesetzt.

1.2 Auf der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule und Sport ist die Errichtung von Funktionsgebäuden und Nebenanlagen für schulische und sportliche Zwecke zulässig.

1.3 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule und Sport sind neben den gemäß der festgesetzten Zweckbestimmung zulässigen schulischen und sportlichen Anlagen, u. a. auch Leichtathletikanlagen und Kleinspielfelder wie Basketballfelder, auch solche dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen wie Ballfangzäune, Traversen, Beleuchtungsanlagen, Radstellplätze und Einfriedungen zulässig. Überdachte Zuschaueranlagen sind innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule und Sport unzulässig.

1.4 Nicht zulässig sind Wohnnutzungen, z.B. für Aufsichtspersonen oder Betriebsleiter, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank und Speisewirtschaften.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

2.1 Die Grundfläche des nach Punkt 1 zulässigen Funktionsgebäudes wird auf maximal 500 m² begrenzt.

2.2 Die Gebäudehöhe des Funktionsgebäudes wird auf zwei Stockwerke begrenzt.

#### 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i.V.m. §23 BauNVO)

3.1 Für die überbaubaren Grundstücksflächen wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

3.2 Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

#### 4. Festsetzungen für Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

4.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4.2 Die aus den im Bebauungsplan zulässigen Nutzungen resultierenden notwendigen Stellplätze sind als Gemeinschaftsanlage im Bereich der festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsstellplätze (Fläche GSt) zu errichten. Die Zahl der auf der Fläche GSt zu errichtenden Stellplätze wird auf 40 Stellplätze begrenzt.

4.3 Außerhalb der Fläche GSt ist die Errichtung von Stellplätzen auf der Fläche für Gemeinbedarf mit maximal 10 Stellplätzen und maximal 5 Garagenstellplätzen zulässig.

#### 5. Öffentliche Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11)

5.1 Die in der Plandarstellung festgesetzten Verkehrsflächen sind entsprechend der Ausbauplanung nach Funktionsbereichen abzugrenzen und zu gestalten.

6. Flächen für das Anpflanzen und Bindungen für die Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a und b BauGB)

6.1 Begrünung der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  
In den so umgrenzten Flächen ist entlang der Grenzen auf gesamter Länge ein Gehölzstreifen neu anzulegen und zu unterhalten. Sträucher in einer Pflanzqualität, mind. 2xv, 60-100 cm, nach beiliegender Pflanzliste. Innerhalb der mit P1 gekennzeichneten Fläche ist die Gehölzpflanzung 5-reihig, innerhalb der Fläche P2 3-reihig anzupflanzen. Pflanzdichte im Mittel mind. 1 Pflanze je 1,5 m pro Reihe. Zudem sind mind. 20 standortgerechte, hochstämmige Laubbäume II. Ordnung in mind. 3xv Qualität, nach beiliegender Pflanzliste, innerhalb der Flächen P1 und P2, neu zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Flächen sind mit einer Gras-Krauteinsatz zu begrünen und als Gehölzsaum zu entwickeln. Die Grenzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz einhalten.

6.2 Durchgrünung Stellplätze  
Je 5 Stellplätze ist mind. ein großkroniger Laubbaum, Pflanzqualität mind. 3xv, 16-18 cm, nach beiliegender Pflanzliste neu zu pflanzen und zu unterhalten. Die Baumscheiben sind in einer Größe von mind. 4,00 m² herzustellen, mit Bodendeckern zu begrünen, dauerhaft zu unterhalten und vor Überfahren zu sichern.

6.3 Begrünung Fahrradabstellplätze  
Je 25 Fahrradabstellplätze ist mind. ein großkroniger Laubbaum, Pflanzqualität mind. 3xv, 16-18 cm, nach beiliegender Pflanzliste neu zu pflanzen und zu unterhalten. Die Baumscheiben sind in einer Größe von mind. 4,00 m² herzustellen, mit Bodendeckern zu begrünen, dauerhaft zu unterhalten und vor Überfahren zu sichern.

6.4 Begrünung Stützmauern  
Sichtbare Stützmauern sind mit Rank- und Kletterpflanzen nach beiliegender Pflanzliste zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

6.5 Steinkauzröhren  
Im Umkreis von 200 - 300 m um die derzeit Brutstätte sind drei künstliche Steinkauzröhren an alten Baumbeständen als artenspezifische Maßnahme anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.

### II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen- Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 HBO

#### 1. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 81 HBO)

##### 1.1 Dachform und Neigung

Es sind flach geneigte Dächer bis 48 Grad und Flachdächer zulässig. Flachdächer (0 bis 10 Grad) ab einer Dachfläche von 10 m² sind flächendeckend und dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten. Ausnahmsweise sind andere Materialien zulässig, wenn dies für die Nutzung erneuerbarer Ressourcen erforderlich ist.

##### 1.2 Grundstücksfreiflächen

Die unbebauten Teilflächen der Fläche für Gemeinbedarf sind, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung Verwendung finden, zu begrünen bzw. gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

##### 1.3 Stellplatzflächen

Stellplatzflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen.

##### 1.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind ohne massiven Sockel und durchsichtig zu gestalten. Die maximale Höhe der Einfriedung beträgt 2,20 m.

## C Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter

### 1. Niederschlagswasser

Neben der Versickerung von Niederschlagswasser im Rahmen von versickerungsfähigem Pflaster für Stellplätze wird die Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen und die Verwendung als Brauchwasser ausdrücklich empfohlen. Das im Hessischen Wassergesetz in § 42 Abs. 3 geforderte Versickerungs- und Verwertungsgebot für Niederschlagswasser ist zu beachten. Es ist im Rahmen der Gebäudeplanung zu prüfen, ob das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser versickert oder verwertet werden kann. Es wird auf das DWA Arbeitsblatt 138 und das DWA Merkblatt 153 hingewiesen.

### 2. Regenerative Energiequellen

Solarenergie und andere regenerative Energiequellen für die Erwärmung des Brauchwassers, für die Raumheizung sowie für die Erzeugung von Elektrizität werden ausdrücklich empfohlen und sind in der Gebäudeplanung vorzusehen.

### 3. Schutz des Oberbodens

Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden abzuschleppen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern. Er darf nicht verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 sind zu beachten (siehe auch § 202 BauGB).

# Bebauungsplan Schulsport- und Trainingsanlage Lichtenbergschule

### 4. Archäologische Funde

Der Bauherr hat die ausführenden Baufirmen eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hinzuweisen. Danach ist jeder zu Tage kommende archäologische Fund unverzüglich der Denkmalfachbehörde anzuzeigen. Die Anzeige kann auch gegenüber der Gemeinde oder der unteren Denkmalschutzbehörde erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich der Denkmalfachbehörde zu. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

### 5. Bodenschutz

"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 Umwelt Darmstadt, (Dez. IV/Da 41.5) zu informieren."

### 6. Leitungsschutzmaßnahmen Strom und Gas

Es ist ein Mindestabstand von 2,5 m zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Bei Unterschreitung sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich der Leitungen sind mit der HSE Technik abzustimmen.

### 7. Nutzungszeiten der Sportanlagen

Es wird einen Nutzungsbeschränkung der Sportanlagen auf den Zeitraum von 7.45 bis 21.00 Uhr festgelegt.

### 8. Schalltechnische Untersuchung

Die Untersuchung der Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH vom 03.07.2009 ist zu beachten.

### D Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gemäß §2 Abs.1 BauGB: 03.04.2009

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß §2 Abs.1 BauGB: 30.04.2009

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch öffentliche Anhörung gemäß §3 Abs. 1 BauGB: 09.07.2009

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.1 BauGB: 24.07.09 - 18.08.2009 (inkl. Aufforderung zu Äußerungen im Hinblick auf Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung)

Beschluss über die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.2 und über die öffentliche Auslegung des Planentwurfs gemäß §3 Abs.2 BauGB: 18.09.2009

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung: 24.09.2009

Öffentliche Auslegung des Planentwurfs gemäß §3 Abs.2 BauGB: 05.10.2009 - 02.11.2009  
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind beteiligt worden nach §4 Abs.2

Beratung über die Anregungen und Bedenken der Offenlage und Beteiligung: 11.12.2009

Mitteilung des Prüfungsergebnisses gemäß §3 Abs.2 BauGB: 26.01.2010

Satzungsbeschluss gemäß §10 ABS.1 BauGB: 11.12.2009

Bekanntmachung über den Beschluß gemäß §10 Abs.3 BauGB: 11.07.2010

### Ausfertigung

Plan und Textteil stimmen mit dem Willen der Ortsgemeinde überein. Die für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans maßgebenden Verfahrensbestimmungen wurden in vollem Umfang beachtet.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Ober-Ramstadt, den 05. Juli 2010   
Bürgermeister



### E Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I, S. 2414)

**Baubutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I, S. 132), geändert am 22.4.1993

**Planzeichenverordnung (PlanZV)** in der Fassung vom 18.12.1990

**Hessische Bauordnung (HBO)** in der Fassung vom 18.06.2002

**Denkmalschutzgesetz (DSchG)** in der Fassung vom 23.03.1978

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.3.2002

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2005

**Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten** vom 17.3.1998, zuletzt geändert am 9.9.2001

Geändert	d	
Geändert	c	
Geändert	b	
Geändert	a	

### GESELLSCHAFT FÜR LANDSCHAFTSANALYSE UND UMWELTBEWERTUNG mbH

EUROPAALLEE 6  
67657 KAISERSLAUTERN  
TELEFON: 0631/30330-00  
TELEFAX: 0631/30330-33  
INTERNET: www.laub-gmbh.de

**LAUB**  
GESELLSCHAFT FÜR LANDSCHAFTSANALYSE UND UMWELTBEWERTUNG mbH

Projekt:	30/09	Plan-Nr.:	1
Schulsport- und Trainingsanlage Lichtenbergschule Stadt Ober-Ramstadt			

Plan:	Bebauungsplan
-------	---------------

Auftraggeber:	Maßstab:	1:1000
Stadt Ober-Ramstadt	Bearbeitet:	U. Züge
Darmstädter Straße 29	Gezeichnet:	K. Weigand
	Geprüft:	U. Züge
	Gesehen:	
64372 Ober-Ramstadt	Kaiserslautern, Nc	2151
Dateiname: I:\K2009\K3009_Ober-Ramstadt_B-Plan\Endausfertigung.dwg	Plotdatum: 01 Jul 2010	Layc