

Stadt Ober-Ramstadt, Stadtteil Ober-Ramstadt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Nahversorger an der Nieder-Ramstädter Straße"

BLP_ID 112011202



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (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),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180),
Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.12.2011 (GVBl. I S. 786).

1 Zeichenerklärung

1.1		Katasteramtliche Darstellungen
1.1.1		Flurgrenze
1.1.2		Flurnummer
1.1.3		Polygonpunkt
1.1.4		Flurstücksnummer
1.1.5		vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
1.2		Planzeichen
1.2.1		Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.2.1.1		Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
1.2.1.2		Sondergebiet großflächiger Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO
1.2.2		Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.2.2.1		Geschossflächenzahl
1.2.2.2		Grundflächenzahl
1.2.2.3		Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze
1.2.2.4		Höhe baulicher Anlagen, hier max. zulässige Firsthöhe in m über Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden, siehe auch textliche Festsetzung 2.4
1.2.3		Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.2.3.1		Baugrenze
1.2.3.1.1		überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO
1.2.3.1.2		nicht überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind hier Stellplätze zulässig, vgl. textliche Festsetzung 2.5 ff.
1.2.4		Verkehrsflächen
1.2.4.1		Straßenverkehrsfläche
1.2.4.2		Straßenbegrenzungslinie
1.2.4.3		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
1.2.4.3.1		Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Weg (wassergebundene Befestigung)
1.2.4.3.2		Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Weg (unbefestigt)
1.2.4.4		Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
1.2.4.4.1		Bereich Ein- und Ausfahrtssbereich
1.2.4.4.2		Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
1.2.5		Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)
1.2.5.1		Zweckbestimmung bzw. Anlagen und Einrichtungen: Elektrizität
1.2.6		Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
1.2.6.1		Private Grünfläche Zweckbestimmung Kleingarten
1.2.7		Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
1.2.7.1		Wasserfläche hier: Grabenparzelle (Modau/Hammerbach)
1.2.8		Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
1.2.8.1		Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.8.1.1		Entwicklungsziel: Errichtung eines Fischauflusstieges
1.2.8.2		Anpflanzung von Laubbäumen 2. Ordnung
1.2.9		Sonstige Planzeichen
1.2.9.1		Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen im SO_LN, hier:
1.2.9.1.1		Stellplätze
1.2.9.2		Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Stadt Ober-Ramstadt, hier: Verrotter Graben
1.2.9.3		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
1.2.9.4		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
1.2.10		Sonstige Darstellungen
1.2.10.1		Bauverbotszone gemäß § 23 HStRG
1.2.10.2		Bauverbotszone Gewässerrandstreifen gemäß § 23 Abs. 1 HWG
1.2.10.3		Grenze des Bebauungsplanes "Bodenackerverg"
1.2.10.4		Vermahlung (verbindlich)
1.2.10.5		FNP gewerbliche Bauflächen
1.2.10.6		Darstellung unverbindlich
1.2.10.7		Kampfmittelräumung, Luftbildauswertung Verdachtspunkt (nicht eingemessen)
1.2.11		Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)
1.2.11.1		Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG (nicht eingemessen)

2 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

- Für den räumlichen Geltungsbereich gilt:
Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Bodenackerverg“ werden durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nahversorger an der Nieder-Ramstädter Straße“ aufgehoben.
- Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:**
- 2.0 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB gilt für die private Grünfläche Zweckbestimmung Kleingarten:
Zulässig sind folgende bauliche Anlagen:
1. Eine Gartenhütte bis 30 m² Grundfläche
2. Eine Gerätehütte bis 15 m² Brutto-Rauminhalt
3. Ein Freisitz und ein Gewächshaus
4. Ein Bienenhaus
- 2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO sind innerhalb des Sondergebietes Zweckbestimmung Einzelhandel folgende Einzelhandelsbetriebe und weitere Dienstleistungsbetriebe zulässig:
1. Lebensmittelhandelsbetrieb inkl. Getränke, Metzger, Bäcker und Fischtheke mit einer Gesamtverkaufsfläche (VK) von max. 1.995 m² incl. der Flächen für Windfang und Außenpräsentation sowie für Einkaufswagenbox und Kunden Toiletten.
Randsortimente dürfen auf max. 10% der jeweils zulässigen Verkaufsfläche angeboten werden.
- 2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO und § 8 BauNVO gilt für das Gewerbegebiet:
Die Einrichtung von Verkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.
- 2.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 14 und § 18 Abs. 1 BauNVO gilt für das Sondergebiet:
Die max. Höhe von Werbepylonen (-türmen) beträgt 12,0 m über Oberkante Fahrbahn des Parkplatzes.
- 2.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO gilt für das Sondergebiet:
Die max. Firsthöhe der Gebäude beträgt 11,0 m über Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden.
- Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB:**
- 2.5 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO:
Im Sondergebiet sind innerhalb der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche Nebenanlagen (z.B. Werbepylonen, techn. Einrichtungen, Aufschüttungen und Stützmauern, etc.) zulässig. Ausnahme: Im Bereich der Bauverbotszonen sind Hochbauten unzulässig.
- 2.5.2 Im Sondergebiet sind innerhalb der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den speziell für Stellplätze gekennzeichneten Bereichen Stellplätze und ihre Fahrgassen zulässig. Ausnahme: Im Bereich der Bauverbotszonen gemäß § 23 Abs. 1 HWG sind Stellplätze unzulässig.
- 2.6 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO gilt für das Sondergebiet:
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO einschließlich Lkw-Zufahrt bis zu einer GRZ von 0,8 ausgenutzt werden. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird abweichend bestimmt, dass eine Überschreitung der GRZ von 0,8 in geringfügigem Ausmaß (bis 0,9) für wasserundurchlässig befestigte Stellplätze zulässig ist.
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:**
- 2.7 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- 2.7.1 Entwicklungsziel: Errichtung eines Fischauflusstieges
Maßnahmen: Verweis auf das wasserrechtliche Genehmigungsverfahren.
- Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB:**
- 2.8 Die Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB wird bei der Planung wie folgt vorgenommen:
Öffentliche Erschließungsmaßnahmen - entfällt
Für Eingriffe im Sondergebiet werden die Kompensationsmaßnahmen in der Plankarte 2 zugeordnet.
- Anpflanzen von Blumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:**
- 2.9 Innerhalb des Sondergebietes gilt es je 5 Stellplätze einen einheimischen standortgerechten Laubbäum gemäß Planliste 2.10 zu pflanzen.
- 2.10 Artenauswahl des Pflanzgutes und Grenzabstände:
- | | | |
|----------------------------------|---|------------------|
| Bäume 2. Ordnung | | |
| Acer campestre | - | Feldahorn |
| Carpinus betulus | - | Hainbuche |
| Pinus aulam | - | Vogelkirsche |
| Pinus pedis | - | Traubenkirsche |
| Sorbus aucuparia | - | Vogelbeere |
| Tilia platyphyllos | - | Sommerlinde |
| Sträucher | | |
| Cornus sanguinea | - | Roter Hartfistel |
| Corylus avellana | - | Hassel |
| Viburnum opulus | - | Gew. Schneeball |
| Crataegus monogyna und laevigata | - | Weißdorn |
| Elaeagnus europaea | - | Pfeifenröhchen |
| Lonicera xylosteum | - | Heckenkirsche |
| Sambucus nigra | - | Schw. Holunder |
| Kletterpflanzen | | |
| Clematis vitalba | - | Gem. Waldrebe |
| Hedera helix | - | Efeu |
| Humulus lupulus | - | Hopfen |
| Lonicera caprifolium | - | Geißblatt |
| Parthenocissus | - | Wildrebe |
| Incuspidata "Veitchii" | - | Wilder Wein |
- Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechts-gesetz wird verwiesen.

- Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers:**
- 2.11 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB gilt für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers:
Von der Straßenseite aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 0,50 m (Höchstmaß) abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländeverhältnissen zugelassen werden.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (BauGB i.V.m. HBO - integrierte Orts- und Gestaltungsatzung):**
- Dachgestaltung:**
- 3.1 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO gilt für die, Dachneigung, Dachaufbauten:
3.1.1 Zulässig sind im Sondergebiet und Gewerbegebiet Dächer mit einer Dachneigung von 0° - 35°. Die Festsetzung gilt nur für die Hauptdächer der Gebäude, bei Nebendächern sind Abweichungen zulässig.
3.1.2 Solar- und Fotovoltaikanlagen auf den Dächern sind im Plangebiet ausdrücklich zulässig.
- Einfriedigungen:**
- 3.2 Gestaltung der Einfriedigungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO:
3.2.1 Mauern, Betonsockel und Mauersockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern zum Straßenraum handelt. Punktfundamente für Zäune sind zulässig.
3.2.2 Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedigungen z.B. (Drahtgeflecht, Stabgitter, Streckmetall etc.) sowie Sichtschutzzäune bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über Geländeoberkante, zzgl. nach innen abgewinkeltem Übersteigerschutz in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubstäuchern oder Kletterpflanzen (gemäß 2.10, Artenliste) für den Bereich der Lagerflächen im Sondergebiet (Getränke, Freilager, Blumen etc.).
- Werbeanlagen:**
- 3.3 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO gilt für die Dachneigung, Dachaufbauten:
3.3.1 Die max. zulässige Schriftgröße bei Werbeanlagen beträgt 2,5 m. Die Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen.
3.3.2 Lichtwerbungen sind zulässig als ausgeschnittene oder aufgesetzte Schriften mit Hinterleuchtung, nicht selbstleuchtende Einzelbuchstaben mit Hinterleuchtung oder beleuchtete Bemalungen. Unzulässig sind Blink- und Wechsellichtwerbung sowie die Verwendung von Signalfarben.
3.3.3 Werbeanlagen auf dem jeweiligen Grundstück müssen betriebsbezogen sein. Fremdwerbung ist unzulässig.
3.3.4 Werbeanlagen in Form von Pylonen mit einer maximalen Höhe von 12,0 m sind grundsätzlich zulässig.
- Grundstücksfreiflächen:**
- 3.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO:
Mind. 80 % der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO abzüglich der Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen gemäß Festsetzung 2.5.1 und 2.5.2) sind als Grünfläche anzulegen.
Es gilt je 150 m² auf den Garten- bzw. Grünflächen mindestens einen standortgerechten Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Die Anpflanzungen gemäß 1.2.8.2 der Zeichenerklärung können zur Anrechnung gebracht werden.
- Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB**
- 4.1 Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG (siehe Zeichenerklärung 1.2.11.1).
- Hinweise für nachfolgende Planungen und Genehmigungsverfahren**
- 5.1 Gemäß § 20 HDSchG:
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
- 5.2 Gemäß § 55 Abs. 2 WHG:
Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
- 5.3 Artenschutz
5.3.1 Vor dem Abruch von Bestandsgebäuden sind im Plangebiet mindestens zwei Nisthilfen für Hausertelchen an geeigneter Stelle aufzuhängen und dauerhaft zu unterhalten. Vorhandene Nistkästen sind umzuhängen. Die Baufeldvorbereitung sowie Rückschnitte oder Rodungen von Gehölzen dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur zu Zeitpunkten außerhalb der Brutzeit (01. Oktober bis 01. März) durchgeführt werden.
- 5.3.2 Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erdvermerk des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 55ff HfBO).
- 5.4 Kampfmittelräumung
Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsflugbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befindet.
Vor Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 17.12.2010
Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 21.04.2011
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 21.04.2011
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 26.04.2011 bis einschließlich 13.05.2011
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 24.05.2012
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 04.06.2012 bis einschließlich 06.07.2012
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 18.10.2012
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom 29.10.2012 bis einschließlich 09.11.2012
Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 14.12.2012
Die Bekanntmachungen erfolgten in den Odenwälder Nachrichten.

Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Ober-Ramstadt, den 08. Jan. 2013

Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am 21. März 2013

Ober-Ramstadt, den 04. Apr. 2013

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)

Plankarte 1
Plankarte 2

Eingang - B/3
18. APR. 2013
Rausvermerkerin

Planungsbüro Helger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06649-9537-0 Fax. 9537-30
Stand: 13.12.10 / 24.02.11
16.03.11 / 19.04.11
09.03.12 / 12.04.12
11.05.12 / 24.07.12
26.09.12 / 14.11.12
Bearbeitet: Wolf
CAD: Bell, Schm
Maßstab: 1 : 1.000

Satzung 2358