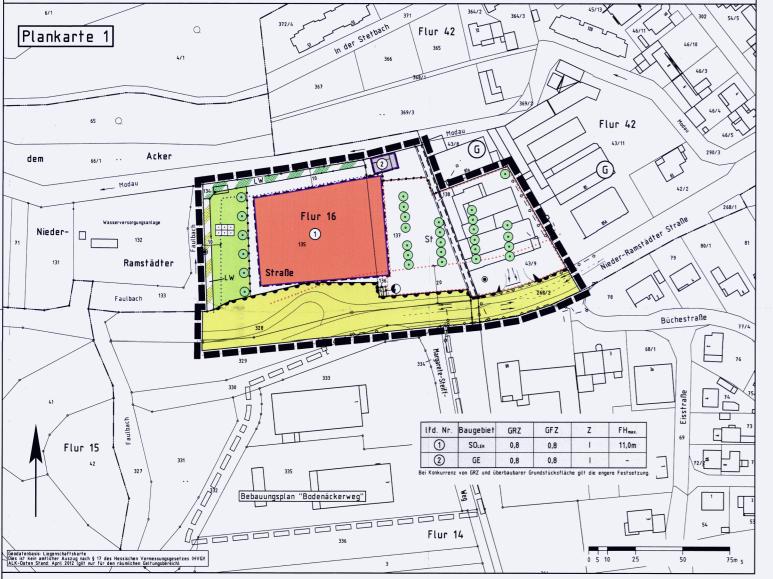
Stadt Ober-Ramstadt, Stadtteil Ober-Ramstadt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Nahversorger an der Nieder-Ramstädter Straße"



BLP ID 112011201

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),

Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBI. I S. 1509),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBI. I S. 466),
Planzzeichernverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBI. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBI. I S. 1509),
Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBI. I S. 46, 180),
Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBI. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.12.2011 (GVBI. I S. 786).

1 Zeichenerklärung

1.1		Katasteramtliche Darstellungen		
1.1.1		Flurgrenze		
1.1.2	Fl. 16	Flurnummer		
1.1.3		Palyganpunkt		
1.1.4	80	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	GE	Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO		
1.2.1.2	SO _{LEH}	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	GFZ	Geschossflächenzahl		
1.2.2.2	GRZ	Grundflächenzahl		
1.2.2.3	Z	Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze		
1.2.2.4	FH _{max} .	Höhe baulicher Anlagen, hier max. zulässige Firsthöhe in m über Oberkante Erd- geschoss-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		uberbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO		
		nicht überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind hier Stellplätze zulässig, vgl. textliche Festsetzung 2,5 ff.		
1.2.4		<u>Verkehrsflächen</u>		
1.2.4.1		Straßenverkehrsfläche		
1.2.4.2		Straflenbegrenzungslinie		
1.2.4.3		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:		
1.2.4.3.1	LW	Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Weg (wassergebundene Befestigung)		
1.2.4.3.2	W/LW	Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Weg (unbefestigt)		
1.2.4.4		Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen		
1.2.4.4.1	4	hier: Ein- und Ausfahrtsbereich		
1.2.4.4.2		Bereich ohne Ein- und Ausfahrt		
1.2.5		Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbesei- figung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Hällnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken [§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)		
1.2.5.1	0	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 1§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)		
1.2.8.1	**************************************	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Ent- wicklung von Boden, Natur und Landschaft		
1.2.8.1.1	€4	Entwicklungsziel: Errichtung eines Fischaufstieges		
1.2.8.2	0	Anpflanzung von Laubbäumen 2. Ordnung		
1.2.9		Sonstige Planzeichen		
1.2.9.1		Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen im ${\rm SO}_{\rm LEM}$; hier:		
1.2.9.1.1	St	Stellplätze		
1.2.9.2	====	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belästende Flächen zu Gunsten der Stadt Ober-Ramstadt, hier: Verrohrter Graben		
1.2.9.3		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes		

Sonstige Darstellungen

Vermaßung (verbindlich)

Grenze des Bebauungsplanes "Bodenäckerweg"

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Kampfmittelräumung, Luftbildauswertung Verdachtspunkt (nicht eingemessen)

_ → _ → _ Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG (nicht eingemessen)

Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

Für den räumlichen Geltungsbereich gilt Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Bodenäcker-weg" 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:

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB gilt für die private Grün

 - Ein Freisitz und ein Gewächshaus
 Ein Bienenhaus
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO sind innerhalb des Sonder-gebietes Zweckbestimmung Einzelhandel folgende Einzelhandelsbetriebe und weitere Dienstleistungsbetriebe zulässig:

einer Gesamtverkaufsfläche (VK) von max. 1.995 m² incl. der Flächen für Windfang und Außenpräsentation sowie für Einkaufswagenbox und Kundentoiletten

Randsortimente dürfen auf max. 10% der jeweils zulässigen Verkaufsfläche angeboten

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO und § 8 BauNVO gilt für das

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

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 14 und § 18 Abs. 1 BauNVO gilt für das Son-Die max. Höhe von Werbepylonen (-türmen) beträgt 12,0 m über Oberkante Fahrbahn des Parknlatzes
- 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:

- 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. Werbepylone, techn. Einrichtungen, Aufschüttungen und Stützmauern, etc.) zulässig. Ausnahme: Im Bereich der Bauverbotszonen sind Hochbauten unzulässig.
- 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 Bauverbotszone gemäß § 23 Abs. 1 HWG sind
- 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-Zufährt bis zu einer GRZ von 0,8 ausgenutzt werden. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird abweichend bestimmt, das eine Überschreitung der GRZ von 0,8 in geringfügigem Ausmaß (bis 0,9) für wasserdurchlässig 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:

- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Entwicklungsziel: Errichtung eines Fischaufstieges

Maßnahmen: Verweis auf das wasserrechtliche Genehmigungsverfahrer

Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGBi.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB:

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

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:

Innerhalb des Sondergebietes gilt es je 5 Stellplätze einen einheimischen standortgerechten Laubbaum gemäß Pflanzliste 2.10 zu pflanzen.

Artenauswahl des Pflanzgutes und Grenzabstände

Carpinus betulus	-	Hainbuche	
Prunus avium	-	Vogelkirsche	
Prunus padus	-	Traubenkirsche	
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere	
Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde	
Sträucher			
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel	
Corylus avellana	-	Hasel	
Virbumum opulus	-	Gew. Schneeball	
Crataegus monogyna und laevigata	-	Weißdorn	
Euonymus europaea	-	Pfaffenhütchen	
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche	
Sambucus nigra	-	Schw. Holunder	
Kletterpflanzen			
Clematis vitalba	-	Gem. Waldrebe	
Hedera helix	-	Efeu	
Humulus lupulus		Hopfen	
Lonicera caprifolium	-	Geißblatt	
Parthenocissus			
1-1			

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechts-

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB gilt für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmau-ern 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 Stützmau-ern bis zu 0,50 m (Höchstmaß) abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (BauGB i.V.m. HBO - integrierte Orts- und Gestaltungssatzung):

- Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO gilt für die, Dachneigung, Dach-
- Zulässig sind im Sondergebiet und Gewerbegebiet Dächer mit einer Dachneigung von 0° 35°. Die Festsetzung gilt nur für die Hauptdächer der Gebäude, bei Nebendächern
- Solar- und Fotovoltaikanlagen auf den Dächern sind im Plangebiet ausdrücklich zuläs-

- Gestaltung der Einfriedungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO:
- Mauern, Betonsockel und Mauersockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern zum Straßenraum handelt. Punktfundamente für Zäune sind zu-
- Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen z.B. (Drahtgeflecht, Stabgitter, Streckmetall etc.) sowie Sichtschutzzäune bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkeltem Übersteigschutz in Verbindung mit einheimischen, standordgerechten Laubsträuchem oder Kletterpflanzen (gemäß 2.10, Arteniste) für den Bereich der Lagerflächen im Sondergebiet (Geltränke, Freilager, Blumpende).

- Gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO gilt für die Dachneigung, Dach-
- Die max. zulässige Schrifthöhe bei Werbeanlagen beträgt 2,5 m. Die Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen.
- Lichtwerbungen sind zulässig als ausgeschnittene oder aufgesetzte Schriften mit Hinterleuchtung, nicht sebstleuchtende Einzelbuchstaben mit Hinterleuchtung oder beleuchte-te Bemalungen. Urzulässig sind Blink- und Wechsellichtwerbung sowie die Verwendung von Signalfarben.
- Werbeanlagen auf dem jeweiligen Grundstück müssen betriebsbezogen sein. Fremdwerbung ist unzulässig.
- Werbeanlagen in Form von Pylonen mit einer maximalen Höhe von 12,0 m sind grund-sätzlich zulässig.

Gestaltung der Grundstücksfreiflächen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Mind. 80 % der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs.5 BauNVO abzüglich der Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlager 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

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG (siehe Zeichenerklärung 1.2.11.1).

Hinweise für nachfolgende Planungen und Genehmigungsverfahren

- Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbe hörde unverzüglich anzuzeigen.

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kana-lisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belande entdegenstehen.

- Vor dem Abbruch von Bestandsgebäuden sind im Plangebiet mindestens zwei Nisthilfen für Haussperlinge an geeigneter Stelle aufzuhängen und dauerhaft zu unterhalten. Vorhandene Nistkästen sind umzuhängen. Die Baufeldvorbereitung sowie Rückschnitte oder Rodungen von Gehötzen dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur zu Zeitpunkten außerhalb der Brutzeit (01. Oktober bis 01. März) durchgeführt werden.
- Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei der nachfol genden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 55ff HBO).

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat er-geben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenab-wurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Fläkstellungen befindet.

Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekannt Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntge macht am 21.04.2011 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 26.04.2011 13 05 2011 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntge

04.06.2012

29.10.2012

14 12 2012

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnete

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom

BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurde ortsüblich bekanntge 18.10.2012

bis einschließlich 09.11.2012 Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4

Die Bekanntmachungen erfolgten in den Odenwälder Nachrichten

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.



Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in







Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Nahversorger an der Nieder-Ramstädter Straße"

2358

26.09.12 / 14.11.12 Beil, Schn.

09 03 12 / 12 04 1

11.05.12 / 24.07.1

Maßstab: 1 : 1.000