

Stadt Ober-Ramstadt, Stadtteil Ober-Ramstadt

Bebauungsplan "Nahversorger Gräfenbergweg"

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
 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), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622).

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		Pflanzeichen
1.2.1		Art der baulichen Nutzung
1.2.1.1		Gewerbegebiet
1.2.1.2		Sondergebiet großflächiger Lebensmitteleinzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO
1.2.2		Maß der baulichen Nutzung
1.2.2.1		Geschossflächenzahl
1.2.2.2		Grundflächenzahl
1.2.2.3		Zahl der zulässigen Vollgeschosse
1.2.2.4		Höhe baulicher Anlagen in m über NN, hier:
1.2.2.4.1		Oberkante Fertigfußboden
1.2.2.4.2		maximale Oberkante Gebäude
1.2.3		Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
1.2.3.1		Baugrenze
1.2.4		Verkehrsflächen
1.2.4.1		Straßenverkehrsfläche
1.2.4.2		Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
1.2.4.3		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:
1.2.4.3.1		Fußweg
1.2.4.4		Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, hier:
1.2.4.4.1		Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
1.2.5		Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbe- seifigung sowie Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
1.2.5.1		Zweckbestimmung Abwasser (Regenrückhaltebecken, unterirdisch)
1.2.6		Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
1.2.6.1		Mischwasserkanal (nicht eingemessen, wird abgebaut)
1.2.6.2		Regenwasserkanal - Stettbachkanal (nicht eingemessen)
1.2.7		Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.7.1		Anpflanzung von Laubbäumen
1.2.8		Sonstige Pflanzeichen
1.2.8.1		Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemein- schaftsanlagen, hier:
1.2.8.1.1		Stellplätze
1.2.8.1.2		Werbeplaton
1.2.8.2		Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
1.2.8.3		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
1.2.8.4		Kanaltschacht des Regenüberlaufbeckens (Deckelhöhe in m über NN)
1.2.8.5		Bestandshöhen in m über NN
1.2.8.6		Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Sondergebiet großflächiger Lebensmitteleinzelhandel (SO_{LEH})
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO gilt für das Sondergebiet groß- flächiger Lebensmitteleinzelhandel: Innerhalb der durch Baugrenzen bezeichneten Flächen sind die folgenden Nutzungen zulässig:
 Bauenster A:
 - Ein Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) einschließlich Getränkemarkt und Backshop mit Bestuhlung mit einer Verkaufsfläche von max. 1.660 qm,
 Bauenster B:
 - Ein Lebensmittelmarkt (Discounter) mit einer Verkaufsfläche von max. 1.000 qm.
 Randsortimente dürfen auf max. 10 % der jeweils realisierten Verkaufsfläche angeboten werden.
 2.2 Gewerbegebiet (GE)
 2.2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO: Tankstellen sind unzulässig.
 2.2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO: Vergnügungsstätten sind unzu- lässig.
 2.2.3 Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO: Die Einrichtung von Verkaufsfä- chen ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbei- tenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.
 2.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 BauNVO: Ga- ragen, Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ein Werbeplaton mit einer Höhe von max. 8,0 m über Gelände ist ausschließlich innerhalb der mit dieser Zweckbestimmung ausgewiesenen Fläche zuläs- sig.
 2.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO gilt für das Sondergebiet (SO_{LEH}): Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten baulichen Anlagen bis zu einer GRZ=0,9 überschritten werden.
 2.5 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB gilt:
 2.5.1 Je Symbol ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbauer der nachfolgenden Artenliste anzupflanzen und zu unterhalten. Die in der Plankarte festgesetzten Standorte können um bis zu 5 m verschoben werden.

Artenliste

Artenliste 1 (Bäume): Pflanzqualität mind. Sol / H., 3 x v., 14-16 bzw. Hei. 2 x v., 150-200			
Aesculus spec.	- Kastanie	Quercus petraea	- Traubeneiche
Acer campestre	- Feldahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer platanoides	- Spitzahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Sorbus aria	- Mehlbeere
Betula pendula	- Hängebirke	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Carpinus betulus	- Hainbuche	Sorbus domestica	- Speierling
Fagus sylvatica	- Rotbuche		
Juglans regia	- Walnuss	Obstbäume (H., v. 8-10):	
Prunus avium	- Vogelkirsche	Prunus avium	- Kulturkirsche
Prunus div. spec.	- Kirsche, Pflaume	Malus domestica	- Apfel
Quercus robur	- Stieleiche	Pyrus communis	- Birne
Artenliste 2 (Sträucher): Pflanzqualität mind. Str. v. 100-150			
Cornus sanguinea	- Roter Hirteneigel	Prunus padus	- Traubenkirsche
Corylus avellana	- Hasel	Ribes div. spec.	- Beerensträucher
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Rosa canina	- Hundrose
Crataegus laevigata		Rosa div. spec.	- Wild- u. Strauchrosen
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Malus sylvestris	- Wildapfel	Salix caprea	- Salweide
Pyrus pyrastr	- Wildbirne	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- 3.1 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 2 HBO gilt für Werbeanlagen: Werbeanlagen und Fahnenmasten auf Dachflächen sind unzulässig. Lichtwerbungen in Form von Blink- oder Lauflichtern sind unzulässig. Fremdwerbung ist unzulässig. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die realisierte Gebäudehöhe nicht überschreiten.

4 Hinweise

- 4.1 Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vor- schriften der Stellplatzsatzung der Stadt Ober-Ramstadt in der zum Zeitpunkt der Bauan- tragstellung geltenden Fassung ergänzt.
 4.2 Zur Sicherung von Bodendenkmälern
 Gemäß § 20 HDSchG gilt: Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmälern bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
 4.3 Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Ge- wässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich- rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
 4.4 Gemäß § 37 Abs. 4 des Hess. Wassergesetz, GVBl. I vom 23.12.2010, Seite 548, gilt (Aus- zug): Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegen- stehen.
 4.5 Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung sei hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültige Fassung.
 4.6 Im Plangebiet sind zwei Altflächen vorhanden:
 • Altstandort Ober-Ramstadt, Gräfenbergweg 8, ALTIS-Nr. 432.016.030-001.026,
 • Altablagung „Stetbacher Flöß“, Gräfenbergweg 2-8 u.a., ALTIS-Nr. 432.016.030- 000.013.
 4.7 Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nm. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere:
 • Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten ge- schützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
 • Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind, Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. – 30.06.) durchzuführen,
 • Außerhalb der Brut- und Setzzeit, Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- und/oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu überprüfen,
 • Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der unteren Natur- schutzbehörde zu beantragen.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordneten- versammlung gefasst am 27.03.2014
 Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntge- macht am 30.05.2014
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 23.01.2015
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 02.02.2015 bis einschließlich 06.03.2015
 Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 10.07.2015
 Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom 20.07.2015 bis einschließlich 31.07.2015
 Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 04.02.2016

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 10. Feb. 2016

 Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:
 Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 20. Feb. 2016

Ober-Ramstadt, den 29. Feb. 2016

 Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06463 / 9537-0, Fax: 9537-30
 Stand: 08.07.13 / 15.04.14
 Stadt Ober-Ramstadt, Stadtteil Ober-Ramstadt
 Bebauungsplan "Nahversorger Gräfenbergweg"
 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB
 Satzung
 Bearbeitet: Späth
 CAD:
 Maßstab: 2581