Stadt Ober-Ramstadt

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Pomawiese III"

Für folgende Flurstücke:
Gemarkung Ober-Ramstadt, Flur 9, Flurstücke Nr. 131 (teilweise), Nr. 132 (teilweise), Nr. 157 (teilweise), Nr. 170, Nr. 206, Nr. 212, Nr. 213, Nr. 214, Nr. 215, Nr. 216, Nr. 217, Nr. 218 (teilweise), Nr. 220 und Nr. 228 (teilweise)

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Pomawiese III" werden die wirksamen Bebauungspläne
- "Gartengelände Ober der Pomawiese" (in Kraft getreten am 06.03.1998)
- "In der Pomawiese" (in Kraft getreten am 02.08.1978)

in Teilbereichen überplant und ersetzt.

LEGENDE

FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB I.V.M. DER BAUNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

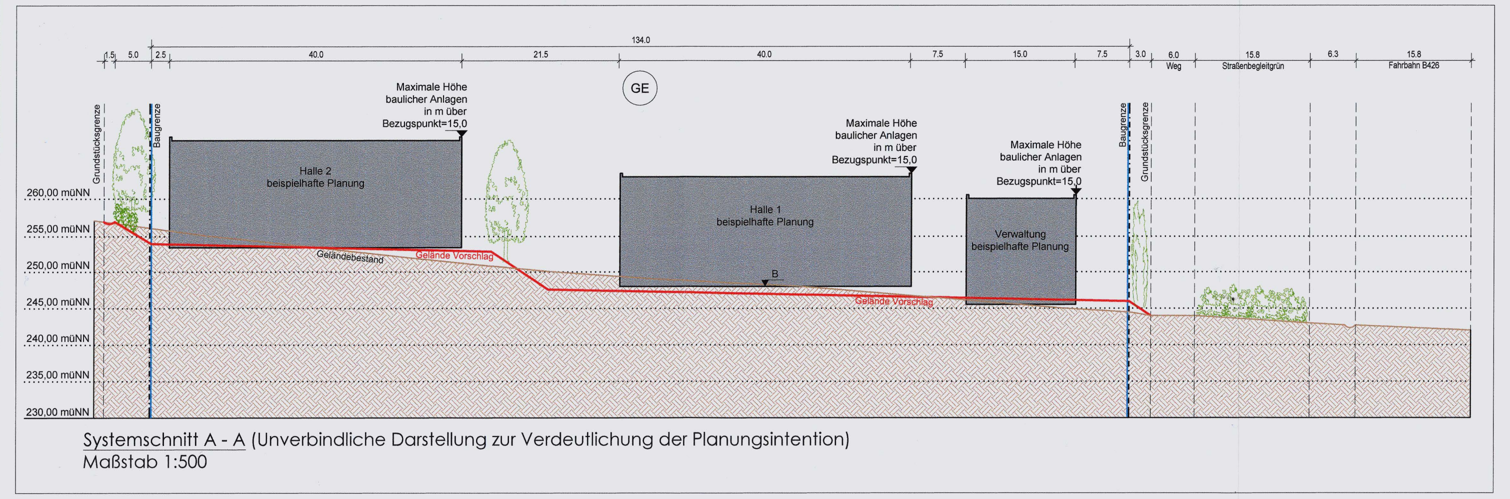
Zeichen	Bedeutung	Rechtsgrundlage
GE	Gewerbegebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
VERKEHRSFLÄCHEN		
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
L	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Öffentlicher Landwirtschaftlicher Weg+Rettungszufahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
GRÜNFLÄCHEN		
R	Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Retensionsmulde"	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
SB	Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Straßenbegleitgrün"	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES		
	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses hier: Fläche für die Regenwasserrückhaltung	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT		
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN		
	Gebäude Bestand	
	Bauverbotszone der Bundestraße (B426)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG
	Höhenlinien Bestand (Grundlage: Digitale Geländemodelldaten "DGM 1" des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation in Heppenheim vom 24.06.2019)	
WSG III	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen hier: Trinkwasserschutzgebiet Zone III (im Festsetzungsverfahren)	
	Artenschutzflächen ausserhalb des Geltungsbereiches, hier: Blühstreifen	

Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)

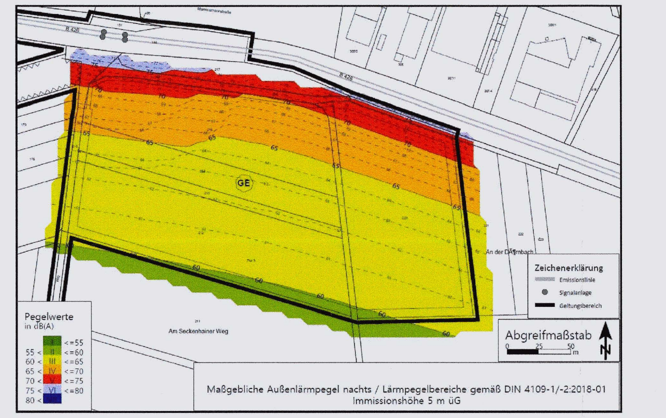
(Auf die ergänzenden textlichen Festsetzungen wird hingewiesen)

Planungsrechtliche Festsetzungen						Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
Art der baulichen Nutzung		Maß der baulichen Nutzung				Dachform Dachneigung
		GRZ	GFZ	BMZ	Maximale Höhe baulicher Anlagen in m über Bezugspunkt [1]	
GE	Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)	0,6	1,8	9,0	15,0	Flachdach Pultdach Sheddach Satteldach (max. 35°)

1) Angabe in Meter über natürlichen Gelände (siehe Höhenlinien in der Planzeichnung) gemessen in Gebäudemitte (= Schwerpunkt des Gebäudegrundrisses)



Systemschnitt A - A (Unverbindliche Darstellung zur Verdeutlichung der Planungsintention)
Maßstab 1:500



PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung	am 03.04.2009
Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung	am 12.12.2019
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB	am 19.12.2019
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführt	vom 06.01.2020 bis 07.02.2020
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit Anschreiben	vom 16.12.2019
Bekanntmachung der förmlichen öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	am 26.06.2020
Förmliche öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB. In diesem Zeitraum waren sowohl der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung als auch die auszulegenden Unterlagen zusätzlich in das Internet eingestellt.	vom 06.07.2020 bis 21.08.2020
Förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Anschreiben	vom 25.06.2020
Nach der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen **Satzungsbeschluss** durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 (1) BauGB	am 10.12.2020

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungs- planes mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte werden bekundet.

Der Magistrat
der Stadt Ober-Ramstadt
Ober-Ramstadt, den 05. März 2021

Siegel

Unterschrift
Bürgermeister

In Kraft getreten durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 (3) BauGB

am 16. Sep. 2021

Der Magistrat
der Stadt Ober-Ramstadt
Ober-Ramstadt, den 05. Okt. 2021

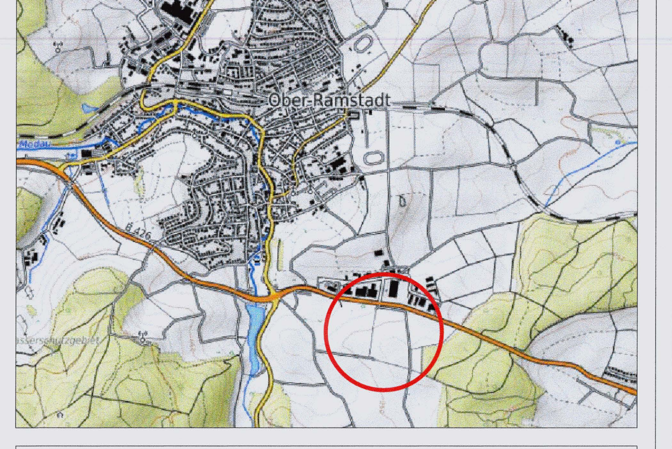
Siegel

Unterschrift
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Hessische Bauordnung (HBO)

Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM
Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)



Stadt Ober-Ramstadt

Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg
- Fachbereich 411 -
08. OKT. 2021
Az.:

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Pomawiese III"

Maßstab:	1:1.000	Projekt-Nr.	090.351
Datum:	Dezember 2020	Plan-Nr.:	s_1000_mTF
bearbeitet:	MS/MK	geä.:	-

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft mbB
Beratende Ingenieure
2866

Goethestraße 11
64625 Bensheim
Fon: (06251) 8 55 12 - 0
Fax: (06251) 8 55 12 - 12
e-mail: info@s2ip.de
http://www.s2ip.de