

Stadt Ober-Ramstadt, ST Rohrbach

1. Änderung des Bebauungsplans „Am südlichen Ortsausgang“

Textliche Festsetzungen zum Entwurf

Dezember 2021

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz (Stadtplaner)
M.Eng. Nathalie Sauer (Landschaftsplanerin)

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Raabe, Schulz, Heidkamp - Partnerschaftsgesellschaft mbB
Stadtplaner und Architekten

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22
mail@planungsgruppeDA.de
www.planungsgruppeDA.de

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gewerbegebiet GE 1 und GE 2 (§ 8 BauNVO)

Allgemein zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art, außer Einzelhandelsbetriebe,
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Einzelhandelsverkaufsflächen, die zur Selbstvermarktung der in diesem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben dienen,

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Gewerbliche Parkplätze und Parkhäuser,
- Lagerplätze als selbstständige Anlagen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Tankstellen, mit Ausnahme von Betriebstankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie Betriebe und Einrichtungen, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Inhalt ausgerichtet sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO)

2.1.1 Maximal zulässige Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Als zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (bei flach geneigten Dächern die Oberkante der Attika). Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind zeichnerisch in Meter über Normalnull (m. ü.NN) festgesetzt.

2.1.2 Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Es gelten folgende zeichnerisch festgesetzten Höhenbezugspunkte in Meter über Normalnull für die Festsetzung zur Gebäudehöhe (GHmax):

GHmax = 20,00 m 253,63 m üNN (Kanaldeckelhöhe im Nordosten)

GHmax = 15,00 m 253,84 m üNN (Kanaldeckelhöhe im Osten)

GHmax = 35,00 m 253,76 m üNN (Kanaldeckelhöhe im Südosten)

GHmax = 23,00 m 250,15 m üNN (Kanaldeckelhöhe im Kühweg)

2.1.3 Technische Aufbauten

Technische Aufbauten, wie Antennen Aufzüge, Lüftungsanlagen sowie Anlagen für Solar-energiegewinnung dürfen die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe im bis zu 3,00 m überschreiten. Sie dürfen maximal 15% der Dachfläche umfassen.

Anlagen zur Solarenergiegewinnung dürfen die festgesetzte GH_{max} bis zu 1,5 m überschreiten und die gesamte Dachfläche überdecken.

2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 und BauNVO)

Die maßgebliche Bezugsfläche für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche und Geschossfläche ist jeweils die gesamte mit GE 1 bezeichnete Fläche (bestehend aus 3 Teilflächen) und die mit GE 2 bezeichnete Fläche.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Auf den mit „a“ festgesetzten Baugrundstücken sind Gebäude im Sinne der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig, die Gebäudelänge kann 50 m überschreiten.

4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze sind sowohl in mit „St“ gekennzeichneten Flächen als auch in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen, auch in Form von Carports, sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Gewässerrandstreifen dauerhaft zu erhalten. Ausgefallener Bewuchs ist durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen. Lückige Bestände sind durch gleichartige Pflanzungen zu ergänzen.

Überquerungen des Rohrbaches in Form von Brücken unter Inanspruchnahme des Gewässerrandstreifens sind zulässig. Beim Bau der Überquerung ist eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen.

5.2 Artenschutzmaßnahmen

Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie müssen folgende Vorkehrungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG beachtet werden:

- Rodung von Gehölzen und Räumung des Baufeldes (Entfernung aller möglicherweise als Nistplatz oder Unterschlupf dienender Strukturen) sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28/29. Februar zulässig.
- Für die Beleuchtung im gesamten Plangebiet sind insektenfreundliche Leuchtmittel einzusetzen, z.B. warmweiße LED-Kofferleuchten oder Natriumdampfhochdrucklampen (SE/ST-Lampe) mit Richtcharakter (Vermeiden von Kugelleuchten) und verschlossenen Lampengehäusen gegen das Eindringen von Insekten.

5.3 Schutz von Vögeln vor Vogelschlag

Bei der Verwendung von spiegelnden Oberflächen und Glaselementen von mehr als 5 m² Flächengröße, bei Eckverglasung auch weniger als 5 m², sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu treffen, zum Beispiel eine kleinteilige Untergliederung der Flächen, Einarbeiten oder Aufbringen von Punktrastern, Streifen oder sonstigen Mustern mit einer Bedeckung von mindestens 25% oder die Verwendung von halbtransparentem oder geripptem Glas.

5.4 Ableitung von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser der Dachflächen sowie das Niederschlagswasser der befestigten privaten Grundstücksflächen ist nach Maßgabe der einschlägigen wasserrechtlichen bzw. technischen Anforderungen (Fassung, Reinigung/Vorbehandlung, gewässerverträgliche Einleitung etc.) in die bestehende Verdolung des Rohrbachs einzuleiten. Die Einleitung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde beim Landkreis Darmstadt-Dieburg.

5.5 Oberflächenbefestigung

Befestigte, nicht überdachte Grundstücksfreiflächen, wie z.B. ebenerdige Pkw-Stellplätze, Zuwege und Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

LKW-Stellplätze sowie sonstige Flächen, auf denen betriebsbedingte Verschmutzungen auftreten können, sind mit einem wasserundurchlässigen Belag zu versehen.

6. Technische Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Im Gewerbegebiet sind Anlagen zur Solarenergiegewinnung auf Dachflächen von neu entstehenden Gebäuden anzubringen.

Die Anlagen sind auf den Flachdächern nur aufgeständert, d.h. in Verbindung mit der festgesetzten Dachbegrünung zulässig. Sie müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m zur nächstgelegenen Außenwand bzw. Attika einhalten.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die festgesetzten „Flächen zum „Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind als zusammenhängende Grünfläche wie folgt gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten:

- Je 15 lfdm ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum entsprechend den Artenempfehlungen unter Nr. 18 zu pflanzen.
- Je 2 m² Pflanzfläche ist ein heimischer, standortgerechter Strauch zu pflanzen. Die Pflanzung ist in Gruppen von 3 - 6 Stück einer Art vorzunehmen.

Die Flächen dürfen durch Wege in einer Breite von maximal 2,00 m unterbrochen werden.

7.2 Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 10 Grad und einer zusammenhängenden Fläche von mindestens 60 m² sind extensiv zu begrünen (Höhe der Substratstärke mindestens 10 cm) und zu pflegen bzw. zu warten. Im Bereich GE 1 sind mindestens 25 % der Dachflächen und im Bereich GE 2 sind 100% der Dachflächen zu begrünen. Ausgenommen sind notwendige Öffnungen im Dach und technische Aufbauten bis zu maximal 15 % der Dachfläche.

Die dauerhafte Begrünung ist auch bei ergänzenden Anlagen zur Nutzung von Solarenergie durch die Verwendung von nachweislich für eine Kombination mit Dachbegrünung geeigneter Systeme sicherzustellen.

7.3 Mindestanforderungen an Baum und Sträucher sowie Unterhaltspflege

Für alle nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu pflanzenden Bäume und Sträucher, werden folgende Mindestanforderungen festgesetzt:

Bäume Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
Sträucher: 2 x verpflanzt, Größe 60-100 cm.

Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des jeweiligen Vorhabens auszuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

8. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)

Die zur Erhaltung festgesetzte Fläche ist auf Dauer zu erhalten. Die erforderlichen Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sind dauerhaft durchzuführen.

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Sie sind während der Bauarbeiten durch geeignete Schutzmaßnahmen zu schützen. Beschädigte Gehölze sind fachgerecht zu behandeln.

Abgängige Gehölze sind durch Arten ähnlicher Wuchsordnung und Größe oder durch heimische standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 91 HBO i.V.m § 9 Abs. 4 BauGB

9. Festsetzungen zur Gestaltung

9.1 Fassadengestaltung

Die Fassadengestaltung der Gebäude ist in Material, Struktur und Farbgebung auf die Umgebung abzustimmen.

Unzulässig sind Keramische Fliesen und ähnliche bzw. vergleichbare Palettenverkleidungen sowie glänzende oder polierte Materialien und Beschichtungen, künstliche Materialnachbildungen sowie grelle und leuchtende Farbtöne.

Ausnahmsweise können Fassaden mit transparenter Wärmedämmung zugelassen werden.

9.2 Dachgestaltung

Für alle baulichen Anlagen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 10° zulässig.

9.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur für die am Ort der Leistung erbringenden Betriebe zulässig.

Freistehende Werbeanlagen z.B. in Form eines Pylones sind bis zu einer Höhe von 15 m über dem Höhenbezugspunkt zulässig, dabei darf die Werbefläche 15 m² nicht übersteigen. Pro Gewerbebetrieb ist nur eine freistehende Werbeanlage in Form eines Pylones zulässig.

Werbeanlagen in blinkender und reflektierender Form sind unzulässig.

Werbeanlagen und Firmenschriftzüge an Gebäuden sind nur bis zu einer Größe von 15 m² je Gebäude zulässig.

9.4 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,50 m, gemessen ab Geländeoberfläche, nicht überschreiten. Gemauerte Einfriedungen sind nicht zulässig.

Straßenseitige Einfriedungen sind nur als transparent wirkende Einfriedungen wie z.B. Maschendraht oder Stabgitterzäune oder in Form von Bepflanzungen mit Laubgehölzen bzw. Kletterpflanzen zulässig.

Damit sich Kleintiere ungehindert fortbewegen können, ist ein Abstand von 10 cm zum Boden einzuhalten oder auf andere Art eine ausreichende Durchlässigkeit sicher zu stellen.

III. Wasserrechtliche Satzung (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG)

Aufgrund § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 584), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 28.09.2015 (GVBl. I, S. 338) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:

Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen ist über ein getrenntes Leitungsnetz in Regenwasserrückhalteanlagen (Zisternen) zu sammeln.

Das in der Regenwasserrückhalteanlage gesammelte Niederschlagswasser sollte mit einer Brauchwassernutzungsanlage, z.B. für Gartenbewässerung) kombiniert werden.

IV. Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

10. Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Es liegen Informationen über Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten und/oder Grundwasserschäden im Plangebiet und dessen Umgebung vor.

Gemäß der Altflächendatei ist festzustellen, dass sich für das Plangebiet ein Eintrag ergibt. Es handelt sich um einen Kunststoffverarbeitungsbetrieb Schneider KG mit angegebenem Betriebsanfang 11/1931 und Wirtschaftsklasse 4. Dieser Betrieb wird gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 des HLUG mit einem hohen Gefährdungspotential für die Umwelt bewertet.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5 mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

11. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe Grundwasserstände) erforderlich sind

Das Plangebiet ist gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet.

Im gesamten Planungsgebiet mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Aufgrund der Vernässungsgefahr in Nassperioden und der Gefahr von Setzrissschäden in Trockenperioden sind besondere Maßnahmen erforderlich.

Aufgrund der hohen Grundwasserstände, wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässungen) zu rechnen ist.

V. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

12. Bodendenkmäler

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets befinden sich Bodendenkmäler (vorgeschichtliche Besiedlung Rohrbach 3+5).

Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.

Vor Baubeginn ist eine archäologische Untersuchung der Bodeneingriffe durchzuführen.

Die dadurch entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Vorhabenträgers gemäß § 18 Abs. 5 HDSchG. Der konkrete Umfang der Untersuchung ist im Rahmen eines denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahrens nach § 18 Abs. 1 HDSchG festzulegen.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies Hessen Archäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

13. Kulturdenkmal Friedhof

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets befindet sich ein als Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) in das Denkmalverzeichnis eingetragener Friedhof. Unter Denkmalschutz steht das gesamte Friedhofsareal mitsamt zugehöriger Einfriedung.

Veränderungen in der direkten Umgebung des Kulturdenkmals können optische Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals haben (Umgebungsschutz nach § 18 Abs. 2 HDSchG).

Nach § 18 Abs. 1 und 2 HDSchG besteht eine Genehmigungspflicht.

Eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg bzw. dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen als zuständiger Fachbehörde (Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege) ist erforderlich.

VI. Hinweise und Empfehlungen

14. DIN-Normen

Sofern in den Unterlagen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen und Arbeitsblätter beim Magistrat der Stadt Ober-Ramstadt eingesehen werden.

15. Leitungsschutzmaßnahmen

Tiefwurzelnde Bäume müssen lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Versorgungsleitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben.

Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

16. Kampfmittel

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Munition oder kampfmittelverdächtige Gegenstände zu Tage treten, ist die Arbeit unverzüglich einzustellen, die Fundstelle abzusichern und die Polizei bzw. der Kampfmittelräumdienst in Darmstadt zu verständigen (Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt, Tel. 06151-12-0).

17. Ordnungswidrigkeiten

Ein Verstoß gegen das Artenschutzrecht ist bei den Sanierungs- und Abrissmaßnahmen sowie bei der Baufeldfreimachung eine Ordnungswidrigkeit (ggfs. sogar ein Straftatbestand gemäß § 71a BNatSchG) darstellt, die einen Baustopp zur Folge haben und ein Bußgeldverfahren (§ 69 Abs. 2 BNatSchG) auslösen kann.

18. Artenempfehlungen

Empfohlen wird die Verwendung folgender heimischer, standortgerechter Arten:

Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Malus silvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Obstbäume	

Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier laevis	Felsenbirne
Berberis vulgaris	Sauerdorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa spec.	Wildrosen
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Viburnum lantana
Viburnum opulus

Wolliger Schneeball
Gewöhnlicher Schneeball

19. Hessisches Nachbarschaftsrecht

Es wird auf die Grenzabstände zu landwirtschaftlich genutzten Flächen und Wegen laut Hessischem Nachbarschaftsrecht (HNRG) hingewiesen.