1. Änderung des Bebauungsplanes "Am südlichen Ortsausgang"

M 1:1000

Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung

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

GE — Gewerbegebiet
(§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis Abs. 9 BauNVO)

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

0,8 — Grundflächenzahl
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)

2,4 — Geschossflächenzahl
(§16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)

III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)

GHmax = 273,63 m ü. NN — Maximale Gebäudehöhe in Meter über NN
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 16 Abs. 3 BauNVO)
(Zahl als Beispiel)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 ff. BauNVO)

a — Abweichende Bauweise
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Baugrenze
(§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 23 Abs. 1 BauNVO)

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

LW — Landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg

P — Parkplatz

Ein- / Ausfahrt

Fläche für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Elektrizität
(Transformatorenstation)

Wasser

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen "Rohrbach"

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Anpflanzen von Bäumen

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

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

St — Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe

253,76 m ü.NN — Höhenbezugspunkt (Höhe über Normalnull)
(Wert als Beispiel)

Einlaufbauwerk "Rohrbach"

Brückenbauwerk

Nachrichtliche Übernahme

Schutzgebiet für Grund- und Quellwasser

WSG III — Hier: Wasserschutzzone III
"WSG Brunnen Walmersberg"

Abgrenzung 20 m Bauverbotszone zur Landesstraße
(§ 9 Abs 1 FStrG)

Umgrenzung der bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 9 Abs. 6 BauGB)

Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

253,65 m ü.NN — Vermessungshöhe
(Wert als Beispiel)

Geplante Innenerschließung

Altstandort gemäß Altlächendatei

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.07.2023 (GVBl. S. 582)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153)
- **Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft** (Hessisches Naturschutzgesetz – HENatG) v. 25.05.2023 (GVBl. I S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151)
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten** (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 BGBl. I S. 502, zuletzt ge-
- **Hessische Gemeindeordnung** (HGO) i. d. F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.02.2023 (GVBl. S. 90, 93)
- **Hessisches Straßengesetz** (HStrG) i. d. F. vom 8. Juni 2003 (GVBl. I S. 166), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.06.2023 (GVBl. S. 426, 430)
- **Hessisches Denkmalschutzgesetz** (HDSchG) vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211)

Textliche Festsetzungen

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 = 8,00 m 250,67 m üNN (Kanaldeckelhöhe im Norden)
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 Solarenergiegewinnung dürfen die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe um bis zu 3,00 m überschreiten. Sie dürfen maximal 15% der Dachfläche umfassen.

Anlagen zur Solarenergiegewinnung dürfen die festgesetzte GH_{max} bis zu 1,50 m überschreiten und die gesamte Dachfläche überdecken.

2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl (§ 19 Abs. 3 BauNVO)

Die maßgebliche Bezugsfläche für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche und Geschossfläche ist das gesamte Grundstück Flur 1, Nr. 361/6.

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. Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung mit Geh- und Fahrrecht bezeichnete Fläche ist mit einem solchen zugunsten des Grundstückes Flur 1, Nr. 361/6 zu belasten.

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

6.1 Flächen 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, standortgerechte 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.

6.2 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 nur Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum (z.B. LED) mit Farbtemperaturen von max. 3.000 K nach dem aktuellen Stand der Technik zu verwenden. Eine Ausstrahlung der Lampen nach oben sowie eine flächige Ausstrahlung von Wänden ist zu vermeiden.

6.3 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 halbtransparenten oder gerippten Glas.

6.4 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.

6.5 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.

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

Auf Dachflächen von neu entstehenden Gebäuden sind Anlagen zur Solarenergiegewinnung anzubringen.

Die Anlagen sind auf den Flachdächern nur aufgeständert, d.h. in Verbindung mit der festgesetzten Dachbegrünung zulässig. Sie müssen einen Abstand von mindestens 1,00 m zur nächstgelegenen Außenwand bzw. Attika einhalten.

Textliche Festsetzungen

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

8.1 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 ltdm ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum entsprechend den Artenempfehlungen unter Nr. 21 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.

8.2 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.

8.3 Mindestanforderungen an Bäume 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.

9. 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 Unterhaltungsmaßnahmen sind dauerhaft durchzuführen.

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Sie sind während der Baumaßnahmen 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

10. Festsetzungen zur Gestaltung

10.1 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.

10.2 Dachgestaltung

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

10.3 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.

10.4 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 15 cm zum Boden einzuhalten oder auf andere Art eine ausreichende Durchlässigkeit sicher zu stellen.

III. Wasserrechtliche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG

Aufgrund § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) 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

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

Gemäß der Altflächendatei ergibt sich für das Plangebiet ein Eintrag. 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.

Durch eine orientierende Untersuchung in Ober-Ramstadt – Rohrbach, Neubau Walzerei und Drahtlager, nach HLNUG-Handbuch Altlasten, Band 3, Teil 2 (Büro für Ingenieurgeologie Zeiser GmbH & Co. KG, 17. November 2023) wurde im unmittelbaren, abstromigen Nahbereich des rückgebauten Heizöltanks im Nordwesten der geplanten Walzerei in einer Bohrung eine Boden- und Grundwasserverunreinigung durch Heizöl (MKW, BTEX und PAK) festgestellt. Bei der Verunreinigung handelt es sich somit um eine "schädliche Bodenveränderung in der gesättigten Zone" gemäß Kap. 1.2 des HLNUG-Altlasten-Handbuches, Band 3, Teil 3.

Bei einer Detailuntersuchung in Ober-Ramstadt – Rohrbach, Neubau Walzerei und Drahtlager, nach HLNUG-Handbuch Altlasten, Band 3, Teil 2 (Büro für Ingenieurgeologie Zeiser GmbH & Co. KG, 12. März 2024) wurde festgestellt, dass eine schädliche Grundwasserverunreinigung im Sinne der Arbeitshilfe zur Sanierung von schädlichen Grundwasserverunreinigungen (HLNUG-Handbuch Altlasten, Band 3, Teil 7) nicht vorliegt. Auch wäre eine Sanierung des Schadenszentrums nicht verhältnismäßig.

Gemäß Mitteilung des Regierungspräsidiums Darmstadt am 07.03.2024 sind weitere Maßnahmen bzgl. des Ölschadens – außer den in der Aktennotiz Nr. 2 zur Besprechung am 01.03.2024 unter Position 3 genannten Maßnahmen "Baubestandsaufnahme und Grundwassermonitoring" nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

12. 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 Plangebiet ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Aufgrund der Vernässungsgefahr in Nassperioden und der Gefahr von Setzrissschäden in Trockenperioden sind besondere Maßnahmen erforderlich. Es, wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässungen) zu rechnen ist.

Textliche Festsetzungen

V. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

13. 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.

Eine geophysikalische Prospektion wurde von Posselt & Zickgraf Prospektionen, Marburg im März 2025 durchgeführt.

Die Ergebnisse und das weitere Vorgehen werden mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen abgestimmt.

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.

14. 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.

15. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebiets für die Gewinnungsanlage „Brunnen Walmersberg" der Stadt Ober-Ramstadt. Die entsprechende Verordnung vom 3. April 2013 (StAnz. 22/2013 S. 683) ist zu beachten. Die für die jeweiligen Schutzzonen geltenden Verbote sind einzuhalten.

VI. Hinweise und Empfehlungen

16. 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.

17. 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.

18. 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).

19. 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), die einen Baustopp zur Folge haben und ein Bußgeldverfahren (§ 69 Abs. 2 BNatSchG) auslösen kann.

20. Vermeidungsmaßnahmen für die Wechselkröte

Da die Fläche als Wanderkorridor für die Wechselkröte und als Fortpflanzungsstätte genutzt werden kann, wenn im Zuge der Bebauung Laichhabitate entstehen, wird auf folgende Vermeidungsmaßnahmen hingewiesen:

- Keine Baufeldfreimachung innerhalb der Wanderzeiten der Wechselkröte zwischen März und Oktober,
- Vermeidung hoher Fahrspuren im Zuge der Bauausführung, die als Laichplätze genutzt werden könnten.

21. 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 petrea	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	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa spec.	Wildrosen
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

22. Hessisches Nachbarschaftsrecht

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

Verfahren

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung	am	18.02.2021
Beschluss des Vorentwurfs des Bebauungsplans mit geändertem Geltungsbereich durch den Magistrat	am	28.06.2021
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in Form eines Scopingtermins	am	07.07.2021
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	vom bis	20.08.2021 13.09.2021
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	am	22.07.2021
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung	am	05.08.2021
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt	vom bis	03.09.2021 17.09.2021
Prüfung und Entscheidung über die Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, Beschlüsse des Entwurfes des Bebauungsplanes, der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung	am	03.02.2022
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeleitet	vom bis	03.03.2022 04.04.2022
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am	17.02.2022
Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	28.02.2022 04.04.2022
Beschluss des 2. Entwurfs des Bebauungsplans durch den Magistrat	am	17.07.2023
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis	11.08.2023 01.09.2023
Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	am	27.07.2023
Erneute öffentliche Auslegung des 2. Entwurfes des Bebauungsplans gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	07.08.2023 01.09.2023
Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB sowie Satzungsbeschluss des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung	am	03.07.2025

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt.

Der Magistrat
Ober-Ramstadt, den

.....
Tobias Silbereis, Bürgermeister

Bekanntmachung / Rechtskraft

Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am

Der Magistrat
Ober-Ramstadt, den

.....
Tobias Silbereis, Bürgermeister

Stadt Ober-Ramstadt

1. Änderung des Bebauungsplanes "Am südlichen Ortsausgang"

0 10 20 40 60 100 m

Juli 2025

M 1:1000

(6716-49-endfassung)

PLANUNGSGRUPPE ● DARMSTADT

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
Telefon (06151)9950-0 mail@planungsgruppeDA.de