



Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung			
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO) GE Gewerbegebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB 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. § 20 BauNVO) III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO) G _{Hmax} = 253,63 m (8,0 m) Maximale Gebäudehöhe in Meter über NN (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 16 Abs. 3 BauNVO) (Zahl als Beispiel)	Fläche für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB) Elektrizität (Transformatorstation) Wasser Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB) Wasserflächen "Rohrbach" (Wert als Beispiel)	Sonstige Planzeichen Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 6 BauNVO) Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB) Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe
Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. §§ 22 ff. BauNVO) a Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO) Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO) Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Straßenverkehrsflächen Landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg Parkplatz Ein-/Ausfahrt	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	Rechtsgrundlagen Hier: Wasserschutzzone III "WSG Brunnen Walmsberg" Abgrenzung 20 m Bauverbotszone zur Landesstraße (§ 9 Abs. 1 FStG) Umgrenzung der für 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 Vermessungshöhe (Wert als Beispiel) Geplante Innenschließung Altstandort gemäß Altflächendeckelung

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. Ausnahme: zulässig sind gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO: - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betreiber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind. - Einzelhandelsverkaufsfächen, die zur Selbstvermarktung der in diesem Gebiet produzierten 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 Betriebskantenstellen, - 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 fach 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 (G _{Hmax}): G _{Hmax} = 20,00 m 253,63 m ü. NN (Kanaleckhöhe im Nordosten) G _{Hmax} = 8,00 m 250,67 m ü. NN (Kanaleckhöhe im Norden) G _{Hmax} = 15,00 m 253,84 m ü. NN (Kanaleckhöhe im Osten) G _{Hmax} = 35,00 m 253,76 m ü. NN (Kanaleckhöhe im Südosten) G _{Hmax} = 23,00 m 250,15 m ü. NN (Kanaleckhöhe im Kühweg) 2.1.3 Technische Aufbauten Technische Aufbauten, wie Antennen Aufzüge, Lüftungsanlagen sowie Anlagen für Solarenergiegewinnung dürfen die festgesetzte G _{Hmax} bis zu 1,50 m überschreiten. Sie dürfen maximal 15% der Dachfläche umfassen. Anlagen zur Solarenergiegewinnung dürfen die festgesetzte G _{Hmax} 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 Gewässerandräufeln, 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 Gewässerandräufels 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 Tieren des Anhangs 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 möglichenweise 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, insektenfälligen, energiesparenden Lichtspektrum (z.B. LED) mit Farbtemperatur 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 spiegelfähigen Oberflächen und Glasteilen von mehr als 5 m ² Flächengröße, bei Eckverglasung auch weniger als 5 m ² sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu treffen, zum Beispiel eine Kleinfeldverglasung der Flächen, Einarbeiten oder Aufbringen von Punktrastern, Streifen oder sonstigen Mustern mit einer Bedeckung von mindestens 25% oder die Verwendung von halbttransparentem oder geripptem 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, gewässervertägliche 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 überdeckte Grundstücksflächen, 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 Dachbegrenzung zulässig. Sie müssen einen Abstand von mindestens 1,00 m zur nächstgelegenen Außenwand bzw. Attika einhalten.	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 lfdm ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum entsprechend den Artenempfehlungen unter Nr. 21 zu pflanzen. - Je 2 m ² 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 fachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 10 Grad und einer zusammenhängenden Fläche von mindestens 80 m ² sind extensiv zu begrünen (Höhe der Substratschicht mindestens 10 cm) und zu pflanzen 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. Abgäbige 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 Bauarbeiten durch geeignete Schutzmaßnahmen zu schützen. Beschädigte Gehölze sind fachgerecht zu behandeln. Abgäbige 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 große und leuchtende Farbton. Ausnahme: gewisse können Fassaden mit transparenter Wärmedämmung zugelassen werden. 10.2 Dachgestaltung Für alle baulichen Anlagen sind Flachdächer und fach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 10° zulässig. 10.3 Werbeanlagen 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 m ² 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 m ² 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 Altflächendeckelung ergibt sich für das Plangebiet ein Eintrag. Es handelt sich um einen Kunststoffverarbeitungs- und Schneiderei KG mit angehängtem Betriebsanfang 11/1951 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 Walzerlei und Drahtlager, nach HLUG-Handbuch Altlasten, Band 3, Teil 2 (Büro für Ingenieurgeologie Zeiser GmbH & Co. KG, 17. November 2022) wurde im unmittelbaren, abstrakten Nahbereich des rückgebauten Heizöltanks im Nordwesten der geplanten Walzerlei in einer Bohrung eine Boden- und Grundwasseruntersuchung durch Heizoil (MKW, BTX und PAH) festgestellt. Bei der Verunreinigung handelt es sich somit um eine „schädliche Bodenveränderung in der geologischen Zone“ gemäß Kap. 1.2 des HLUG-Altlasten-Handbuchs, Band 3, Teil 3. Bei einer Detailuntersuchung in Ober-Ramstadt – Rohrbach, Neubau Walzerlei und Drahtlager, nach HLUG-Handbuch Altlasten, Band 3, Teil 2 (Büro für Ingenieurgeologie Zeiser GmbH & Co. KG, 12. März 2024) wurde festgestellt, dass eine schädliche Grundwasseruntersuchung im Sinne der Arbeitsstelle zur Sanierung von schädlichen Grundwasseruntersuchungen (HLUG-Handbuch Altlasten, Band 3, Teil 7) nicht vorliegt. Auch wäre eine Sanierung des Schadenzentrums nicht verhältnismäßig. Gemäß Mitteilung des Regierungspräsidiums Darmstadt am 07.03.2024 sind weitere Maßnahmen bzgl. des Oldschadens – außer den in der Altlasten Nr. 2 zur Beschreibung am 01.03.2024 unter Position 3 genannten Maßnahmen "Baulasteintragung 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 verunreinigungsgefährdete Fläche gekennzeichnet. Im gesamten Planungsgebiet ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Aufgrund der Verunreinigungsgefahr in Nassperioden und der Gefahr von Setzrisswässern in Trockenperioden sind besondere Maßnahmen erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Verunreinigungen) 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 mit seiner Zugehörigen 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 Walmsberg“ der Stadt Ober-Ramstadt. Die entsprechende Verordnung vom 3. April 2013 (Satz. 22/2013 S. 683) ist zu beachten. Die für die jeweiligen Schutzzone geltenden Verbote sind einzuhalten. VI. Hinweise und Empfehlungen DIN-Normen Soweit 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 Tiefverwundene 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 Murreinwirkungen 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, 64263 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 (§ 99 Abs. 2 BNatSchG) auslösen kann. 20. Vermeidungsmaßnahmen für die Wechselkrote Da die Fläche als Wanderkorridor für die Wechselkrote und als Fortpflanzungsstätte genutzt werden kann, wenn im Zuge der Bebauung Laichhabitate entstehen, wird auf folgende Vermeidungsmaßnahmen hingewiesen: - Keine Baufeldfreimachung innerhalb der Wanderzellen der Wechselkrote zwischen März und Oktober, - Vermeidung tiefer Fahrspuren im Zuge der Bauausführung, die als Laichplätze genutzt werden könnten. 21. Artenempfehlungen Empfohlen wird die Verwendung folgender heimischer, standortgerechter Arten: <table><tr><td>Bäume Acer campestre Acer platanoides Acer pseudoplatanus Carpinus betulus Juglans regia Malus silvestris Prunus avium Quercus petraea Quercus robur Pyrus communis Sorbus domestica Sorbus aucuparia Tilia cordata Obstbäume</td><td>Feldahorn Spitzahorn Bergahorn Hainbuche Weinulus Holzapfel Vogelkirsche Traubeneiche Stieleiche Wildbirne Speierling Eberesche Winterlinde</td></tr></table> <table><tr><td>Sträucher Acer campestre Amelanchier laevis Berberis vulgaris Cornus mas Cornus sanguinea Crataegus avellana Euonymus europaeus Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Prunus spinosa Rosa spec. Sambucus nigra Viburnum lantana Viburnum opulus</td><td>Feldahorn Felsenbirne Sauerdorn Kornelkirsche Hartnagel Hase Eingriffeliger Weidorn Pfaffenhütchen Liguster Heckenkirsche Schiehe Wildrosen Schwarzer Holunder Volliger Schneeball Gewöhnlicher Schneeball</td></tr></table> 22. Hessisches Nachbarschaftsrecht Es wird auf die Grenzabstände zu landwirtschaftlich genutzten Flächen und Wegen laut Hessischem Nachbarschaftsrecht (HNRG) hingewiesen.	Bäume Acer campestre Acer platanoides Acer pseudoplatanus Carpinus betulus Juglans regia Malus silvestris Prunus avium Quercus petraea Quercus robur Pyrus communis Sorbus domestica Sorbus aucuparia Tilia cordata Obstbäume	Feldahorn Spitzahorn Bergahorn Hainbuche Weinulus Holzapfel Vogelkirsche Traubeneiche Stieleiche Wildbirne Speierling Eberesche Winterlinde	Sträucher Acer campestre Amelanchier laevis Berberis vulgaris Cornus mas Cornus sanguinea Crataegus avellana Euonymus europaeus Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Prunus spinosa Rosa spec. Sambucus nigra Viburnum lantana Viburnum opulus	Feldahorn Felsenbirne Sauerdorn Kornelkirsche Hartnagel Hase Eingriffeliger Weidorn Pfaffenhütchen Liguster Heckenkirsche Schiehe Wildrosen Schwarzer Holunder Volliger Schneeball Gewöhnlicher Schneeball	Verfahren <table><tr><td>Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung</td><td>am 18.02.2021</td></tr><tr><td>Beschluss des Vorentwurfs des Bebauungsplans mit geändertem Geltungsbereich durch den Magistrat</td><td>am 28.06.2021</td></tr><tr><td>Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in Form eines Scopingtermins</td><td>am 07.07.2021</td></tr><tr><td>Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB</td><td>am 20.08.2021 bis 13.09.2021</td></tr><tr><td>Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB</td><td>am 22.07.2021</td></tr><tr><td>Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung</td><td>am 05.08.2021</td></tr><tr><td>Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt</td><td>am 03.09.2021 bis 17.09.2021</td></tr><tr><td>Prüfung und Entscheidung über die Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, Beschlüsse des Entwurfes des Bebauungsplans, der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung</td><td>am 03.02.2022</td></tr><tr><td>Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeleitet</td><td>am 03.03.2022 bis 04.04.2022</td></tr><tr><td>Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB</td><td>am 17.02.2022</td></tr><tr><td>Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB</td><td>am 28.02.2022 bis 04.04.2022</td></tr><tr><td>Beschluss des 2. Entwurfes des Bebauungsplans durch den Magistrat</td><td>am 17.07.2023</td></tr><tr><td>Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB</td><td>am 11.08.2023 bis 01.09.2023</td></tr><tr><td>Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB</td><td>am 27.07.2023</td></tr><tr><td>Erneute öffentliche Auslegung des 2. Entwurfes des Bebauungsplans gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB</td><td>am 07.08.2023 bis 01.09.2023</td></tr></table> Ausfertigung Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt. Der Magistrat Ober-Ramstadt, den Tobias Silberreis, Bürgermeister Bekanntmachung / Rechtskraft Inkrafttreten des Bebauungsplans durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Der Magistrat Ober-Ramstadt, den Tobias Silberreis, Bürgermeister	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	am 20.08.2021 bis 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	am 03.09.2021 bis 17.09.2021	Prüfung und Entscheidung über die Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, Beschlüsse des Entwurfes des Bebauungsplans, 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	am 03.03.2022 bis 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	am 28.02.2022 bis 04.04.2022	Beschluss des 2. Entwurfes 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	am 11.08.2023 bis 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	am 07.08.2023 bis 01.09.2023
Bäume Acer campestre Acer platanoides Acer pseudoplatanus Carpinus betulus Juglans regia Malus silvestris Prunus avium Quercus petraea Quercus robur Pyrus communis Sorbus domestica Sorbus aucuparia Tilia cordata Obstbäume	Feldahorn Spitzahorn Bergahorn Hainbuche Weinulus Holzapfel Vogelkirsche Traubeneiche Stieleiche Wildbirne Speierling Eberesche Winterlinde																																		
Sträucher Acer campestre Amelanchier laevis Berberis vulgaris Cornus mas Cornus sanguinea Crataegus avellana Euonymus europaeus Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Prunus spinosa Rosa spec. Sambucus nigra Viburnum lantana Viburnum opulus	Feldahorn Felsenbirne Sauerdorn Kornelkirsche Hartnagel Hase Eingriffeliger Weidorn Pfaffenhütchen Liguster Heckenkirsche Schiehe Wildrosen Schwarzer Holunder Volliger Schneeball Gewöhnlicher Schneeball																																		
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	am 20.08.2021 bis 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	am 03.09.2021 bis 17.09.2021																																		
Prüfung und Entscheidung über die Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, Beschlüsse des Entwurfes des Bebauungsplans, 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	am 03.03.2022 bis 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	am 28.02.2022 bis 04.04.2022																																		
Beschluss des 2. Entwurfes 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	am 11.08.2023 bis 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	am 07.08.2023 bis 01.09.2023																																		

Stadt Ober-Ramstadt

1. Änderung des Bebauungsplanes "Am südlichen Ortsausgang"

