



PLANZEICHENERKLÄRUNG

NUTZUNGSSCHABLONE

FÜLLSCHEMA:

Art der baulichen Nutzung	Baumassenzahl (BMZ)
Grundflächenzahl (GRZ)	Max. Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GE 1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO), hier: Gewerbegebiet 1

GI 1 Industriegebiet (§ 9 BauNVO), hier: Industriegebiet 1

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21 BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl (GRZ), hier: 0,8

10,0 Baumassenzahl (BMZ), hier: 10,0

H ü. NN 263,5 m Gebäudehöhe als höchstmaß Oberkante in Meter über NN, hier: Oberkante max. 263,5 m ü. NN

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze

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

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Elektrizität Bestand, hier: Trafostation

hier: vorhandene elektrische Leitung

hier: vorhandene Wasserversorgungsleitung

hier: vorhandener Abwasserkanal

hier: verrohrter und entwidmeter "Stetbacher Floßgraben"

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche, hier: Private Grünfläche A

Öffentliche Grünfläche, hier: Verkehrsbegleitgrün

FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG VON BÄUMEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)

Baum Bestand, zur Erhaltung (s. 4.0 und 8.0)

Baum Planung, zur Anpflanzung (s. 4.0 und 7.0)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abrenzungen unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO) hier: Abgrenzung von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Bestehende Flurstücksgrenzen (Kataster)

Bestehende Gebäude (Kataster)

Höhenkote Bestand

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO

1.1.1 Im Gewerbegebiet 1 (GE 1) sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.

1.1.2 Im Gewerbegebiet 2 (GE 2) sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO nur Lagerhäuser und Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude zulässig.

1.1.3 In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.1.4 In dem Gewerbegebiet GE 2 und den Teilflächen des Gewerbegebiets GE 1, ausgenommen die Teilfläche mit der maximalen Höhenfestsetzung von H. ü. NN 261,0 m, sind nur Anlagen zulässig, von denen keine störenden bodennahen Geruchs- und Schadstoffemissionen (gas- oder stauförmig) ausgehen, die die Grenzwerte der TA Luft überschreiten. Auf diesen Flächen sind Anlagen, die nach § 2 der 4. BImSchV genehmigungsbedürftig sind, nicht zulässig.

1.2 Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO

Zulässig sind gemäß § 9 Abs. 2 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art und Lagerhäuser. Nicht zulässig sind Lagerplätze, öffentliche Betriebe sowie Tankstellen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2.0 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhen von Gebäuden und baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)
Die maximale Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen ist als Höchstmaß gemäß Planeintrag festgesetzt.

Die Teilflächen des Gewerbegebiets GE 1 unterscheiden sich nur hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in der maximalen zulässigen Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen können ausnahmsweise durch untergeordnete, technbedingte und genäute Aufbauten, wie z.B. Antennen, Entrauchungs- oder Lüftungsanlagen, Aufzugsschächte etc., überschritten werden.

2.2 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
Die maximal zulässige Grundflächenzahl ist als Höchstmaß gemäß Planeintrag festgesetzt.

2.3 Baumassenzahl (BMZ) (§ 21 BauNVO)
Die maximal zulässige Baumassenzahl ist als Höchstmaß gemäß Planeintrag festgesetzt.

3.0 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Baugrenzen (§ 23 BauNVO)
Baugrenzen sind gemäß Planeintrag festgesetzt.

4.0 GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

4.1 Durchgänge und Zufahrten zum Betriebsgelände sind bis zu einer Breite von 6 m innerhalb der privaten Grünflächen zulässig.

5.0 FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Schaffung von Fledermaussummerquartieren
Aufgrund des im Plangebiet vorhandenen Potenzials für ein Vorkommen von Sommerquartieren der Zwergfledermaus sind Ersatzquartiere für gebäudebesiedelnde Fledermäuse herzustellen.

Dazu sind an geeigneten Gebäuden innerhalb des Plangebiets mindestens 10 Fledermauskästen aufzuhängen bzw. in die Fassade einzubauen.

Ergänzend wird das Aufhängen von Fledermauskästen an großkronigen Bäumen in min. 4,00 m Höhe über Boden empfohlen.

5.2 Maßnahmen zum Schutz gebäudebesiedelnder Vogelarten
Für die Vogelarten Mehlschwalbe, Mauersegler und Haussegler sind an oder in geeigneten Gebäudefassaden jeweils mindestens 10 artspezifische Nistkästen oder Niststeine aufzuhängen oder einzubauen.

5.3 Ersatz für Lebensraumverluste des Girtitz und des Stieglitz
Als Ersatz für die Lebensraumverluste der Gebäuschrüter Girtitz und Stieglitz sind die Grünflächen A als naturnahe und strukturreiche Gehölzflächen anzulegen bzw. zu entwickeln (s. Festsetzung 7.1).

5.4 Schutz von Vögeln vor Vogelschlag
Um die Gefahr von Vogelschlag zu vermeiden, sind an großflächigen, transparenten Glasflächen, stark reflektierenden Glasstypen, transparenten Brüstungen, spiegelnden Oberflächen usw. geeignete Maßnahmen zu treffen, z.B. eine kleinteilige Untergliederung der Flächen, Einarbeiten oder Aufbringen von Punktstreifen, Streifen oder sonstigen Mustern, Verwendung von halbttransparentem oder gepulvertem Glas und matten statt glänzenden Oberflächen.

5.5 Schutz von Insekten
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von nachtaktiven Insektenarten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich nach unten abstrahlende Natimdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchtmittel mit max. 3.000 Kelvin Farbtemperatur zu verwenden.

5.6 Dachbegrünung
Die Dachflächen von Gebäuden in Massivbauweise sind zu begrünen. Die Dachflächen von Gebäuden in Leichtbauweise sind nur zu begrünen, soweit deren Konstruktion und Nutzung eine Begrünung zulässt.

6.0 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

7.0 PFLANZGEBOTE FÜR BÄUME, STRÄUCHER UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

7.1 Private Grünflächen A
Die in der Planzeichnung mit A bezeichneten privaten Grünflächen sind als naturnahe Gehölzflächen aus Bäumen und Sträuchern zu erhalten bzw. anzulegen. Bestandsbäume sind zu erhalten bzw. bei Abgängigkeit oder möglichen Konflikten mit der Verkehrssicherung durch standortgerechte großkronige Bäume zu ersetzen. Als neu anzupflanzende Bäume sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm für Standorte auf Böschungen und von mindestens 20/25 cm auf sonstigen Standorten zu verwenden.

Die Bäume sind als Baumreihen mit einem Pflanzabstand von 5 bis 10 m anzupflanzen.

Die gehölzfreien Böschungsbereiche sind mit standortgerechten Sträuchern flächendeckend zu bepflanzen. Die Pflanzabstände für Großsträucher betragen ca. 1,5 m und für Normalsträucher 1 m.

Zur Anpflanzung sind Bäume und Sträucher aus der Artenliste (s. 7.5) zu verwenden.

7.2 Private Grünflächen B
Die private Grünfläche B ist als kräuterreiche Wiese oder als Wildstaudenflur zu erhalten bzw. anzulegen. Zusätzlich ist eine Baumreihe mit standortgerechten großkronigen Bäumen aus der Artenliste (s. Festsetzung 7.5) mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm anzupflanzen.

7.3 Private Grünflächen C
Die private Grünfläche C ist als kräuterreiche Wiese (Regelsaatgutmischung RSM 7.1.2 Landschaftsfasern mit Kräutern) anzulegen und mit mindestens sechs Bäumen zu bepflanzen. Geeignete Baumarten sind Obstbaumhochstämme oder Bäume aus der Artenliste (s. 7.5).

7.4 Öffentliche Grünflächen: Verkehrsbegleitgrün

Die Flächen für Verkehrsbegleitgrün sind als kräuterreiche Wiesen oder als Wildstaudenfluren anzulegen bzw. zu entwickeln. Die Anpflanzung von Gehölzen ist zulässig. Dabei sind standortgerechte Gehölzarten aus der Artenliste (s. 7.5) zu verwenden.

7.5 Artenliste für Gehölzpflanzungen

Normalsträucher	(Roter Hartriegel)
<i>Cornus sanguinea</i>	(Eingriffl. Weißdorn)
<i>Crataegus monogyna</i>	(Pflaferhut)
<i>Euonymus europaeus</i>	(Rainweide, Liguster)
<i>Ligustrum vulgare</i>	(Gemeine Heckenkirsche)
<i>Lonicera xylosteum</i>	(Schlehdorn)
<i>Prunus spinosa</i>	(Hundsrose)
<i>Rosa carina</i>	(Weinrose)
<i>Rosa rubiginosa</i>	(Wolfliger Schneeball)
<i>Viburnum lantana</i>	

Großsträucher	(Feldahorn; Heister oder Heckenpflanze)
<i>Acer campestre</i>	(Hainbuche; Heister oder Heckenpflanze)
<i>Carpinus betulus</i>	(Kornelkirsche)
<i>Cornus mas</i>	(Hasel)
<i>Corylus avellana</i>	(Wildbirne; Heister oder Strauch)
<i>Pyrus communis</i>	(Salweide)
<i>Salix caprea</i>	

Großkronige Bäume	(Spitz-Ahorn)
<i>Acer platanoides</i>	(Ess-Kastanie)
<i>Castanea sativa</i>	(Pyramidenpappel)
<i>Populus nigra 'italica'</i>	(Vogelkirsche)
<i>Prunus avium</i>	(Traubeneiche)
<i>Quercus petraea</i>	(Stieleiche)
<i>Quercus robur</i>	(Winterlinde)
<i>Tilia cordata</i>	(Kaiserlinde)
<i>Tilia x europaea 'Pallida'</i>	

7.6 Die innerhalb des Gewerbegebiets 1 zur Erhaltung bzw. Anpflanzung festgesetzten Bäume sind bei Abgängigkeit durch großkronige Bäume der Arten *Populus x canadensis* (Hybridpappel) oder *Populus nigra 'italica'* (Pyramidenpappel) mit einem Stammumfang von mind. 20/25 cm zu ersetzen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Örtliche Bauvorschriften gem. § 81 HBO

1.0 EINFRIEDUNGEN

Grundstückseinfriedungen sind nur in Form von sichtdurchlässigen Zäunen bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig. Eine begleitende Begrünung in Form von Hecken entlang der Grundstückseinfriedungen ist zulässig.

2.0 SOLARANLAGEN

Anlagen zur Solarnutzung sind nur auf Dächern und Fassadenflächen zulässig, nicht jedoch auf oder an separat von Gebäuden erstellten Konstruktionen.

HINWEISE

1. ALTLASTEN

Es ist im Planungsgebiet mit Bodenverunreinigungen zu rechnen. Deshalb ist bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, 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, Bodenschutz, mitzuteilen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

2. ARTENSCHUTZ

Notwendige Baumfällungen und Gebüschrodungen sind aus Gründen des Vogelschutzes im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen (§ 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG).

Der Abbruch von Bestandsgebäuden sollte aus Gründen des Fledermaus- und Vogelschutzes im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchgeführt werden. Bei Abbruchmaßnahmen außerhalb dieser Zeiten ist vorher zu prüfen und sicherzustellen, dass keine geschützten Arten in den betreffenden Gebäuden vorhanden sind. Gegebenenfalls sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Vorkehrungen zur Schadensvermeidung zu treffen.

Die sonnenexponierten bewachsenen Böschungen im Plangebiet sind potenzielle Lebensräume der Zaunaidechse. Vor dem Abräumen von Vegetationsflächen zur Baufeldfreimachung ist eine fachkundige Prüfung auf Vorkommen der Art vorzunehmen (Untersuchungszeitraum: April bis August). Falls Zaunaidechsen im Gebiet vorhanden sind, ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Umsiedlung in ein geeignetes Ersatzhabitat vorzunehmen.

3. ARCHÄOLOGISCHE DENKMÄLER

Das Bauvorhaben liegt in einem Gebiet, in dem archäologische Denkmäler zu erwarten sind. Es ist daher erforderlich, das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologie rechtzeitig vor Baubeginn (jegliche Eingriffe in den Boden) über den Tag des Beginns zu unterrichten, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

4. WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE

Gemäß § 37 HWG wird darauf hingewiesen, dass das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen des Baugrundstücks auf dem Grundstück zu sammeln, zu verwerten, zu versickern und/oder gedrosselt in den Regenwasserkanal einzuleiten ist.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Bauordnungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 15.12.2016 (GVBl. I S. 294)

Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches i.d.F. vom 17.04.2007 (GVBl. I S. 259), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.03.2017 (GVBl. I S. 36)

Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 15.09.2016 (GVBl. I S. 167)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zu-letzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

Hess. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) i.d.F. vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GVBl. I S. 607)

Hess. Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2015 (GVBl. I S. 338)

Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) i.d.F. vom 28.11.2016 (GVBl. I S. 211), in Kraft getreten am 08.12.2016

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ober-Ramstadt hat am 21.12.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am

Stadt Ober-Ramstadt, Bürgermeister

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 16.01.2018.

Stadt Ober-Ramstadt, Bürgermeister

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belang gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 22.12.2017 mit der Aufforderung zur Stellungnahme bis zum 31.01.2018.

Stadt Ober-Ramstadt, Bürgermeister

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ober-Ramstadt hat am die öffentliche Auslegung des Bebauungsplandesigns gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht hat vom bis gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Stadt Ober-Ramstadt, Bürgermeister

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom in der Zeit vom bis

Stadt Ober-Ramstadt, Bürgermeister

SATZUNG

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ober-Ramstadt hat am über die abgegebenen Stellungnahmen entschieden und den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Stadt Ober-Ramstadt, Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt. Es wird bestätigt, dass im Zuge der Planaufstellung alle vorstehenden Verfahrensschritte durchgeführt wurden und dass der Inhalt des Bebauungsplans mit der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt.

Stadt Ober-Ramstadt, Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Beschluss des Bebauungsplans wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Stadt Ober-Ramstadt, Bürgermeister



Stadt Ober-Ramstadt

Bebauungsplan "Industriegebiet Roßdörfer Straße, 2. Änderung" - Entwurf -

Maßstab: 1:1000 (im Original)

gezeichnet: TS, SB

Datum: 16.05.2018



Eichler + Schauss
Architekten und Stadtplaner
Liebigstr. 25A
64283 Darmstadt
Tel.: 0615-17760