



Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung

<p>Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)</p> <p>WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis Abs. 9 BauNVO)</p> <p>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)</p> <p>0,4 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)</p> <p>0,4 (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)</p> <p>II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)</p> <p>GH_{max} = 230,00 m ü. NN Maximale Gebäudehöhe über Normalhöhennull (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 16 Abs. 3 BauNVO)</p>	<p>Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 ff. BauNVO)</p> <p>a Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)</p> <p>Nur Einzelhäuser zulässig</p> <p>Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p> <p>Baulinie (§ 23 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)</p> <p>Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)</p> <p>Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)</p> <p>Verkehrsf lächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</p> <p>Straßenverkehrsf lächen privat</p>	<p>Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)</p> <p>Umgrünung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</p> <p>Sonstige Planzeichen</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)</p> <p>Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise</p> <p>Kanaldeckel mit Höhe über NN (Zahl als Beispiel)</p>	<p>Plandarstellungen ohne Festsetzungscharakter</p> <p>Empfohlene Grundstücksteilung</p> <p>Bestandsangaben</p> <p>Gebäude Bestand</p> <p>Hausnummer (Zahl als Beispiel)</p> <p>Flurstücksgrenze</p> <p>Flurgrenze</p> <p>Flurstücksnummer (Zahl als Beispiel)</p>
---	--	---	--

Textliche Festsetzungen

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO**

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

Allgemeines Wohngebiet WA 1 bis 3 (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

 - Wohngebäude,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

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

 - Anlagen für sportliche Zwecke,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)**

Maximal zulässige Gebäudehöhen

Die maximale zulässige Gebäudehöhe ist in m ü. NN (Normalhöhennull) per Planeinschrieb festgesetzt.

Als zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß bis zum höchsten Punkt des Daches.

Technische Aufbauten wie Antennen, Solaranlagen, Lüftungsanlagen und Aufzugsanlagen dürfen die festgesetzte maximale zulässige Gebäudehöhe um bis zu 2,00 m überschreiten.
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)**

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 2,00 m für die Errichtung von An- und Vorbauten, z.B. Balkone, Terrassen ist unter Beachtung der Abstandsflächen nach § 6 HBO zulässig.
- Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 Abs. 4 BauNVO)**

Als abweichende Bauweise wird im Teilgebiet WA2 festgesetzt, dass unmittelbar an die südöstliche Nachbarbaugrenze angebaut werden muss.
- Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 Abs. 6 und 14 BauNVO)**

Stellplätze, Garagen und Carports sind sowohl innerhalb, als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Gartenhütten bis zu einem Brutto-Rauminhalt von 30 m³ zulässig.

Textliche Festsetzungen

- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Im Teilgebiet WA 1

In Einzelhäusern sind zwei Wohneinheiten zulässig. Wenn ein Doppelhaus errichtet wird, sind eine Wohneinheit pro Wohngebäude (Doppelhaushälfte), d.h. insgesamt zwei Wohneinheiten zulässig.

Im Teilgebiet WA 2

In Wohngebäuden mit Grenzbebauung (Kettenhäuser) ist eine Wohneinheit zulässig.

Im Teilgebiet WA 3

In Einzelhäusern ist eine Wohneinheit zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

7.1 Oberflächenbefestigung

Befestigte, nicht überdeckte Flächen der Baugrundstücke sind wasserdurchlässig auszuführen.

Als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fuganteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrassen und wassergebundene Wegedecken.
- Maßnahmen zum Artenschutz**

Um Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tieren der Anhang IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu vermeiden oder zu mindern, sind folgende Vorkehrungen durchzuführen:

 - Rodungen von Gehölzen und die Räumung von Baufeldern sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar zulässig.
 - Bau- und Abrissarbeiten an Gebäuden sind nur außerhalb der Wochenstundenzeit von Fledermäusen bzw. außerhalb der Vogelbrutzeit in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar zulässig.
 - Bei der Anlage größerer Glasscheiben/Fassaden sind zur Reduktion des Vogelschlags entspiegelte Scheiben zu verwenden oder Scheiben mit vertikalen Streifen kenntlich zu machen.
 - Bei der Anbringung von Leuchtkörpern ist darauf zu achten, dass diese nach unten abstrahlen, und es zu keiner Beleuchtung von Gehölzbeständen oder Nachbargebäuden und Gärten kommt. Als Leuchtkörper sind LED-Leuchten mit geringem Blaulichtanteil und somit gelb-orange oder warmweiße LED sowie gelbe Natriumlampen zu verwenden. Beleuchtungen dürfen eine Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin (K) haben.
 - Vor Abriss des Wasserhochbehälters ist dieser auf das Vorhandensein von Fledermäusen durch eine fachkundige Person zu kontrollieren. Falls Fledermäuse gefunden werden, so sind die Abrissarbeiten einzustellen und in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde artverträgliche Maßnahmen durchzuführen.
 - An Gebäuden im Plangebiet sind 2 Kolonienkästen und 4 Einzelkästen für Haussperlinge im Bereich der Traufe anzubringen. Für Fledermäuse sind im Plangebiet 4 Spaltenquartiere aufzuhängen. Eine Beleuchtung der Kästen ist auszuschließen, ein freier Anflug ist zu gewährleisten. Im Rahmen von Baumaßnahmen und bei der Anbringung der Kästen ist eine ökologische Baubeleuchtung durchzuführen.
- Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Die nachfolgenden Festsetzungen zum Schutz vor Außenlärmwirkungen gelten für den aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Lastfall:

 - freie Schallausbreitung nachts,
 - Immissionshöhe 2. OG.

Textliche Festsetzungen

- Maßgebliche Außenlärmpegel, Lärmpegelbereiche**
- Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", und DIN 4109-2:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", auszubilden. Grundlage hierzu sind die im Plan dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel La bzw. Lärmpegelbereiche, die gemäß Tab. 7 der DIN 4109-1:2018-01 einander wie folgt zugeordnet sind:
- | Spalte | I | Z |
|--------|------------------|--|
| Zelle | Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel L _a [dB(A)] |
| 1 | I | bis 55 |
| 2 | II | 56 bis 60 |
| 3 | III | 61 bis 65 |
| 4 | IV | 66 bis 70 |
| 5 | V | 71 bis 75 |
| 6 | VI | 76 bis 80 |
| 7 | VII | > 80a |
- Abb. 1 für maßgebliche Außenlärmpegel L_a > 80 dB(A) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.
-
- Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen.
- Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden.
- Von dieser Festsetzung kann auch abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.
- Unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung des städtebaulichen Entwurfs können die maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche tags und nachts exemplarisch für das Erdgeschoss fassadenweise der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan entnommen werden (Bericht Nr. 19-2869, Dr. Guschka Ingenieurgesellschaft, 64297 Darmstadt).
- Schalldämmende Lüftungseinrichtungen**
- Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Schlaf- und Kinderzimmern südlich der im Plan dargestellten 50 dB(A)-Nacht-Isophone sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
-
- Auf dezentrale schalldämmte Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schalldämmter Luftaustausch gewährleistet ist.
- Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts geringere Außenpegel als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung).
- Unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung können die Nacht-Beurteilungspegel exemplarisch für das Erdgeschoss fassadenweise der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan entnommen werden (Bericht Nr. 19-2869, Dr. Guschka Ingenieurgesellschaft, 64297 Darmstadt).
- Hinweis:**
- Die DIN 4109 kann beim Bauamt der Stadt Ober-Ramstadt eingesehen werden.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

9.1 Grundstücksbepflanzung

Die nicht überbauten oder nicht als Stellflächen für Kfz oder Zufahrten und Zugänge genutzten Flächen der Baugrundstücke sind zu begrünen.

Pro 250 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubb Baum bzw. ein Obstbaum entsprechend den Artenempfehlungen oder vergleichbare Arten zu pflanzen. Bestehende Bäume sind hierbei jeweils anzurechnen.

Flächenhafte Stein-Kies-Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig mit Ausnahme von baukonstruktiv erforderlichen Einbauten wie Spritzschutzstreifen an Gebäuden bis zu einer Breite von 0,5 m.
 - Dachbegrünung**

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° sind ab einer Größe von 10 m², mit Ausnahme von Dachfenstern, technischen Einrichtungen, Terrassenüberdachungen und Vordächern, extensiv zu begrünen (Höhe der Substratschicht mind. 10 cm).
 - Mindestanforderungen an Baum- und Strauchpflanzungen sowie Unterhaltungspflege**

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

Es sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.
 - Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Die als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzte Fläche ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch eine gleichwertige, standortgerechte und heimische Nachpflanzung zu ersetzen. Lückige Bereiche sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu schließen.
 - Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 91 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB**
 - Dächer / Dachaufbauten**
 - Dachformen und -neigungen**

Es sind begrünte Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis zu einer maximalen Dachneigung von 10° und geneigte Dächer (Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer) zwischen 35° und 45° zulässig. Gekrümmte Dachformen und Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig.

Im gesamten Plangebiet sind für untergeordnete Dacheite, Garagen und Carports sowie Nebengebäude auch Flachdächer zulässig.

Textliche Festsetzungen

- Dachaufbauten und -einschnitte bei geneigten Dächern**

Die Summe der Länge der Dachaufbauten und -einschnitte auf geneigten Dächern darf max. 50 % der Länge der darunter liegenden Außenwand an der Traufseite des Gebäudes betragen.

Zwischen Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitten und dem Ortsgang muss ein Abstand von mindestens 1,00 m eingehalten werden. Der höchste Punkt einer Gaube muss mindestens 0,50 m (vertikal gemessen) unter der Firstlinie liegen.
- Dacheindeckungen**

Für geneigte Dächer (ab 10° Neigung) sind Dacheindeckungen nur in roten, rotbraunen und grauen Tönen zulässig. Glänzende und reflektierende Materialien sind unzulässig.
- Fassaden**

Als Fassadenoberfläche sind ausschließlich Putzflächen oder Holz zulässig. Fassaden mit Platten aus künstlichen Materialien, Fliesen und Metallverkleidungen sowie aus Holzstämmen (Blockhäuser) sind unzulässig. Für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen sind ausnahmsweise auch andere Fassadenoberflächen zulässig.

Fotovoltaikmodule in den Fassaden sind zulässig.
- Einfriedungen**

Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Bezugshöhe für die Höhenfestsetzungen zu den Einfriedungen ist die Geländeoberfläche.

Als Materialien sind Zäune aus Holz oder Metall zulässig. Die Zäune sind geradig ohne Verzierungen herzustellen. Sockel aus Sichtbeton oder Klinkermauerwerk sind bis zu einer Höhe von 50 cm 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.
- Sichtschutzanlagen**

Mülltonnenabstellplätze sind mit Sichtschutzanlagen zu versehen. Unzulässig ist die Verwendung von Materialien aus Kunststoff.
- Bodendenkmäler**

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.
- Bodenschutz und Altlasten**

Informationen zu Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen im Sinne § 2 Abs. 3 BbodSchG oder Grundwasserschäden liegen für das Plangebiet von Behördenseite nicht vor.

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

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten (Geruch, Geschmack, Aussehen und Farbe). 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. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.
- Grundwasserschutz**

Es liegen keine Gutachten zu den geologischen und hydrogeologischen Verhältnissen im Plangebiet vor. Es wird empfohlen, bei unterkellerten Gebäuden, bei Anschneiden des Grundwasserhorizonts, bauliche Vorkehrungen gegen Vernässungen zu treffen.

Die für die Bemessung der einzelnen Gründungs- und Bauhilfsmaßnahmen erforderlichen Bemessungskennwerte sowie detaillierte Angaben zur Gründung der geplanten Gebäude und zur Bauausführung sind im Einzelfall ggf. noch in gesonderten Gründungsgutachten zu erarbeiten.
- Schutzmaßnahmen für Leitungen und Trinkwasserversorgungsanlagen**

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 Ver- und Entsorgungsleitungen gegen Wurzelwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben.

Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.
- Ordnungswidrigkeiten**

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

Zur Rückhaltung von Niederschlagswasser wird empfohlen, die Dachflächen an Zisternen anzuschließen.
- Erneuerbare Energien**

Es wird empfohlen, auf geeigneten Dachflächen Anlagen für Solarthermie oder Photovoltaik zu installieren.
- Artenempfehlungen**

Empfohlen wird die Verwendung folgender heimischer, standortgerechter Arten:

Bäume	Sträucher	Feldahorn
Acer campestre	Acer campestre	Spitzahorn
Acer platanoides	Amygdalus laevis	Bergahorn
Acer pseudoplatanus	Berberis vulgaris	Hainbuche
Carpinus betulus	Cornus mas	Waldnus
Juglans regia	Cornus sanguinea	Holzahorn
Malus sibirica	Corylus avellana	Vogelkirsche
Prunus avium	Crataegus monogyna	Traubeneiche
Quercus petraea	Euonymus europaeus	Stieleiche
Quercus robur	Ligustrum vulgare	Wildbirne
Pyrus communis	Lonicera xylosteum	Spieragel
Scotus domestica	Prunus spinosa	Eberesche
Sorbus aucuparia	Rosa spec.	Winterlinde
Tilia cordata	Sambucus nigra	
Quercubus	Viburnum lantana	
	Viburnum spilus	

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.08.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 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 06.06.2018 (GVBl. I, S. 198)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBl. S. 318)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901)
- Hessisches Wassergesetz (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 04.09.2020 (GVBl. S. 573)
- Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4450)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540)

Verfahren

- Beschlüsse zur Aufstellung der Bebauungspläne „Am Dörne West“ und „Am Dörne Ost“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und zur Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB und der Entwürfe der Bebauungspläne durch die Stadtverordnetenversammlung am 19.09.2019
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in den Odenwälder Nachrichten am 07.11.2019
- Öffentliche Auslegung der Entwürfe der Bebauungspläne mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.10.2019 bis 22.11.2019
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Entwurf gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 04.12.2019
- Beschlüsse des 2. Entwurfes des Bebauungsplanes mit geändertem Geltungsbereich (Zusammenfassung der beiden Bebauungspläne „Am Dörne West“ und „Am Dörne Ost“ zu einem Bebauungsplan „Am Dörne“) und zur Durchführung einer erneuten Behördenbeteiligung und einer erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung durch die Stadtverordnetenversammlung am 18.02.2021
- Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in den Odenwälder Nachrichten am 22.03.2021
- Öffentliche Auslegung des 2. Entwurfes des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 06.04.2021 bis 16.05.2021
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum 2. Entwurf gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 15.04.2021
- Beschlüsse des 3. Entwurfes des Bebauungsplanes mit geändertem Geltungsbereich und zur Durchführung einer erneuten Behördenbeteiligung und einer erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung am 09.12.2021
- Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in den Odenwälder Nachrichten am 20.01.2022
- Öffentliche Auslegung des 3. Entwurfes des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 31.01.2022 bis 04.03.2022
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum 3. Entwurf gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 03.02.2022
- Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss des Bebauungsplanes mit bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 5 HGO als Satzung durch die Stadtverordnetenversammlung am 02.06.2022
- Ausfertigung**
- Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt.
- Der Magistrat
Ober-Ramstadt,
-
- Tobias Silberer, Bürgermeister
-
- Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Am Dörne“ durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am
- Der Magistrat
Ober-Ramstadt,
-
- Tobias Silberer, Bürgermeister

Stadt Ober-Ramstadt

Bebauungsplan "Am Dörne"

0 5 10 20 30 50 m

Juni 2022 M 1:500

(0715-12-einfassung)

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT

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