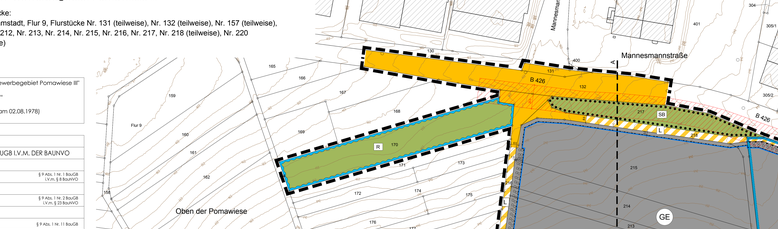
Stadt Ober-Ramstadt

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Pomawiese III"

Für folgende Flurstücke:
Gemarkung Ober-Ramstadt, Flur 9, Flurstücke Nr. 131 (teilweise), Nr. 132 (teilweise), Nr. 157 (teilweise), Nr. 170, Nr. 206, Nr. 212, Nr. 213, Nr. 214, Nr. 215, Nr. 216, Nr. 217, Nr. 218 (teilweise), Nr. 220 und Nr. 228 (teilweise)

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Pomawiese III" werden die wesentlichen Bebauungsziele:
- "Gartengebiete Ober der Pomawiese"
(In Kraft getreten am 06.03.1968)
- "In der Pomawiese" (In Kraft getreten am 02.08.1978)

in teilbereichen überlagert und ersetzt.



Gelände-Höhenlinien, Grundstücksgrenzen, Flurstücksgrenzen, Gebäude, Straßenbezeichnungen, Gemarkungsgrenze, Flurgrenze, Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Grundlage: Katasterkarte, Stand 11/2020
Amtliche Vermessung des Landes Hessen, Stadt Ober-Ramstadt, Stand 11/2020

LEGENDE

FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB I.V.M. DER BAUNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- GE — Gewerbegebiet
- § 8 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 9 BauGB

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- Baugrenze — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche — § Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Öffentliche Straße, hier: Verkehrsberuhigter Bereich, hier: Öffentlicher Landwirtschaftlicher Wegs/Rettungszufahrt — § Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt — § Abs. 1 Nr. 11 BauGB

GRÜNFLÄCHEN

- Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Straßenbegleitgrün" — § Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Straßenbegleitgrün" — § Abs. 1 Nr. 15 BauGB

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, hier: Fläche für die Regenwasserrückhaltung — § Abs. 1 Nr. 16 BauGB

FLÄCHEN UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § Abs. 1 Nr. 25b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

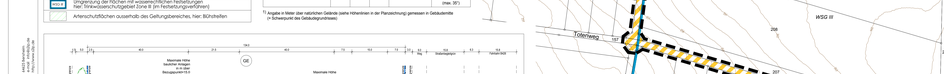
- Gebäude bestand
- Bauverbotszone der Bundesfläche (BADs) — § 9 Abs. 1 Nr. 1 StBG
- Höhenlinien Bestand (Grundlage: Digitale Geländemodelldaten (DGM) des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation in Wiesbaden vom Jahr 2021)
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen — § Abs. 1 Nr. 1 Hessisches Gesetz über die Öffentlichkeitsarbeit

Artenschutzfunktionen ausserhalb des Geltungsbereiches, hier: Bilfnisthilfen

Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)
(Auf die ergänzenden textlichen Festsetzungen wird hingewiesen)

	Planungsrechtliche Festsetzungen				Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
	Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung			Dachform Dachneigung
		GR2	GFZ	BMZ	
GE	Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)	0,8	1,8	9,0	Maximale Höhe baulicher Anlagen in m über Bezugspunkt [1] 15,5 m; Flachdach Pultdach Satteldach Walmdach (max. 35°)

[1] Angabe in Meter über natürlichen Gelände (siehe Höhenlinien) in der Planzeichnung gemessen in Gebäudemitte (in Schnittpunkt des Gebäudegrundrisses)


Systemschnitt A - A (Unverbindliche Darstellung zur Verdeutlichung der Planungsintention)
Maßstab 1:500
Maximale Höhe baulicher Anlagen in m über Bezugspunkt
Höhe 2 bebaubarer Planung
Höhe 1 bebaubarer Planung
GE
Gelände-Höhenlinien
Grundstücksgrenze
Flurstücksgrenze
Gebäude
Straßenbezeichnung
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
Grundstücksgrenze
Straßenbezeichnung
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
Schwerpunkt der Gebäudegrundfläche
Bezugspunkt
Gebäudemittelpunkt
Gebäudegrundfläche
Gebäudehöhe
Gebäudehöhe
Gebäudegrundfläche
Gebäudemittelpunkt
Bezugspunkt
Schwerpunkt der