

**I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
GEMÄSS § 9 (1) BauGB**

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

1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- 2.1 1. Traufhöhe = max. 7,70 m
- 2. Traufhöhe = max. 10,75 m (Bei Staffelgeschossen)

Die max. Traufhöhe bezieht sich auf den unteren Bezugspunkt (siehe Textliche Festsetzung, Punkt 2.2 - Höhenbezugspunkt) und dem oberen Bezugspunkt (Schnittpunkt zwischen aufgehender Außenwand und der Dachhaut).

OK Attika darf max. 1,00 m über der Traufhöhe liegen.

Bei Satteldächern ohne Staffelgeschoss entfällt die 2. Traufhöhe.

2.2 Höhenbezugspunkt.

Als unterer Höhenbezugspunkt für die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen wird bestimmt, dass die Oberkante der Weberstraße (mittig der Straße) in der Mitte der Baugrenze, die der erschließenden Straße am nächsten liegt, zu nehmen ist. Der gebäudebezogene Höhenbezugspunkt ist orthogonal zur Baugrenze zu ermitteln.

2.3 Es ist maximal 1 Vollgeschoss zulässig.

2.4 Es ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 vorgegeben.

2.5 Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb der bebaubaren Fläche zulässig. Zusätzlich sind Stellplätze und Carports, jedoch keine Garagen, auch in der nicht bebaubaren Fläche zur Weberstraße hin zulässig.

2.6 Nebenanlagen bis 30 m² Grundfläche sind im rückwärtigen Gartenbereich zulässig.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und Abschnitt 3 BauNVO)

3.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 und 3. BauNVO)
Die bebaubare Fläche ist durch Baugrenzen eingegrenzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht überschreiten. Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen für untergeordnete Bauteile ist zulässig. Dies gilt für Terrassen und Balkone!

Pro Grundstück sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. (§ 22 Bauweise)

3.2 Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 14/ Nr. 20 BauGB)

4.1 Es hat sich herausgestellt, dass der Boden stark Lehmartig ist und keine ausreichende Versickerungsmöglichkeiten zulässt. Daher kann auf eine Niederschlagswasserversickerung verzichtet werden.

4.2 Befestigte nicht überdachte Flächen sind wasserdurchlässig herzustellen.

4.3 Maßnahmen zum Artenschutz.
Das anbringen von Fledermauskästen oder Einbau von Fledermaussteinen wird zur Artenhilfsmaßnahmen für Fledermäuse empfohlen.

Gehölzbrüter:
Rodungen von Gehölzen und die Räumung von Baufeldern (Entfernung aller möglicherweise als Nistplatz oder Unterschlupf dienender Strukturen) sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar zulässig.

Zauneidechse:
In der Vegetationsperiode vor Beginn der Bauarbeiten werden die Zauneidechsen aus den Säumen und der Böschung vergrämt, indem der Oberboden abgeschoben und ihnen so die Deckung genommen wird. Dies sollte außerhalb der Winterruhezeit und vor der Eiablage oder nach Schlüpfen der Jungtiere erfolgen. Geeignete Zeiträume hierfür sind Mitte April bis Mitte Mai und Mitte August bis Mitte Oktober.

FESTSETZUNG NACH DER PLANZEICHENVERORDNUNG

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO i.V.m. §1 Abs.4 bis Abs.9 BauNVO)

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

GRZ 0,4 Grundflächenzahl (§16 Abs.2 Nr.1 i.V.m. §19 BauNVO)

I max. 1 Vollgeschoss

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §81 Abs.1 Nr.1 HBO)

SD 30°-45° Satteldach mit 30° - 45° Dachneigung

FD Flachdach

Sonstige Planzeichen

■ Bauliche Anlage

○ Flurstücksgrenze

93/2 Flurstücksnummer

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

○ Offene Bauweise

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

■ Überbaubare Grundstücksfläche (§23 Abs.1 BauNVO)

--- Baugrenze §23 Abs.1 und Abs.3 BauNVO

▲▲▲▲ Ortsrandeingrünung

△ nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung gemäß § 9 (1) 25a BauGB,

Die nicht überbauten oder nicht als Stellflächen für Kfz oder Zufahrten und Zugänge genutzten Flächen der Baugrundstücke sind wie folgt zu begrünen:
Pro 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer Laubbaum (Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm) oder ein Hochstammobstbaum zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Vorhandene und in der Planung zur Erhaltung bzw. zum Anpflanzen festgesetzte Bäume sind hierbei jeweils anzurechnen.

Empfohlen wird die Verwendung von Pflanzen der Artenempfehlungen. Die Bepflanzung des Grundstücks kann im Rahmen der Ortsrandeingrünung geschehen. Die Ortsrandeingrünung soll die Begrünung des Grundstücks 99/1 fortführen und einen ansehnlichen Abschluss in Süd-Ost-Richtung gewährleisten.

Bäume und Sträucher

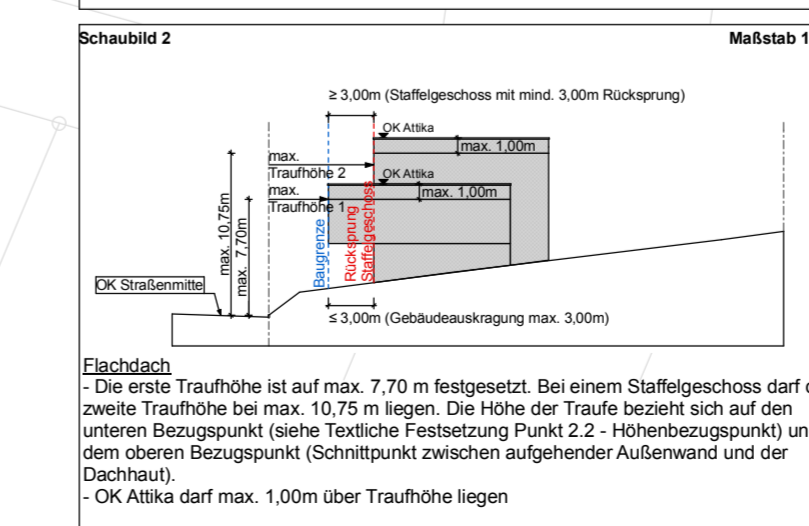
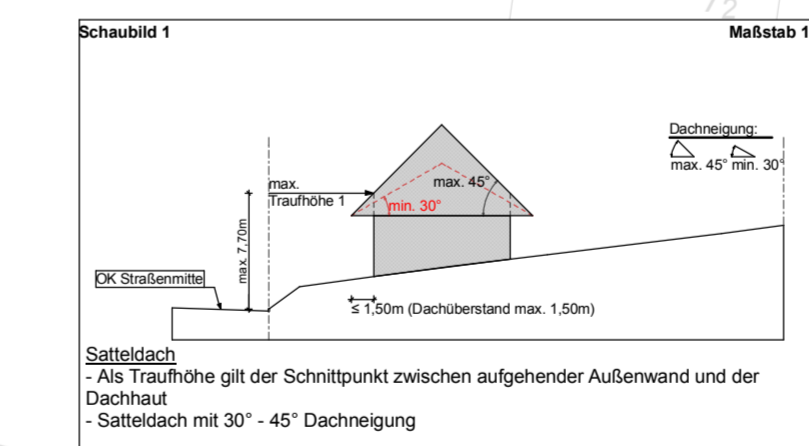
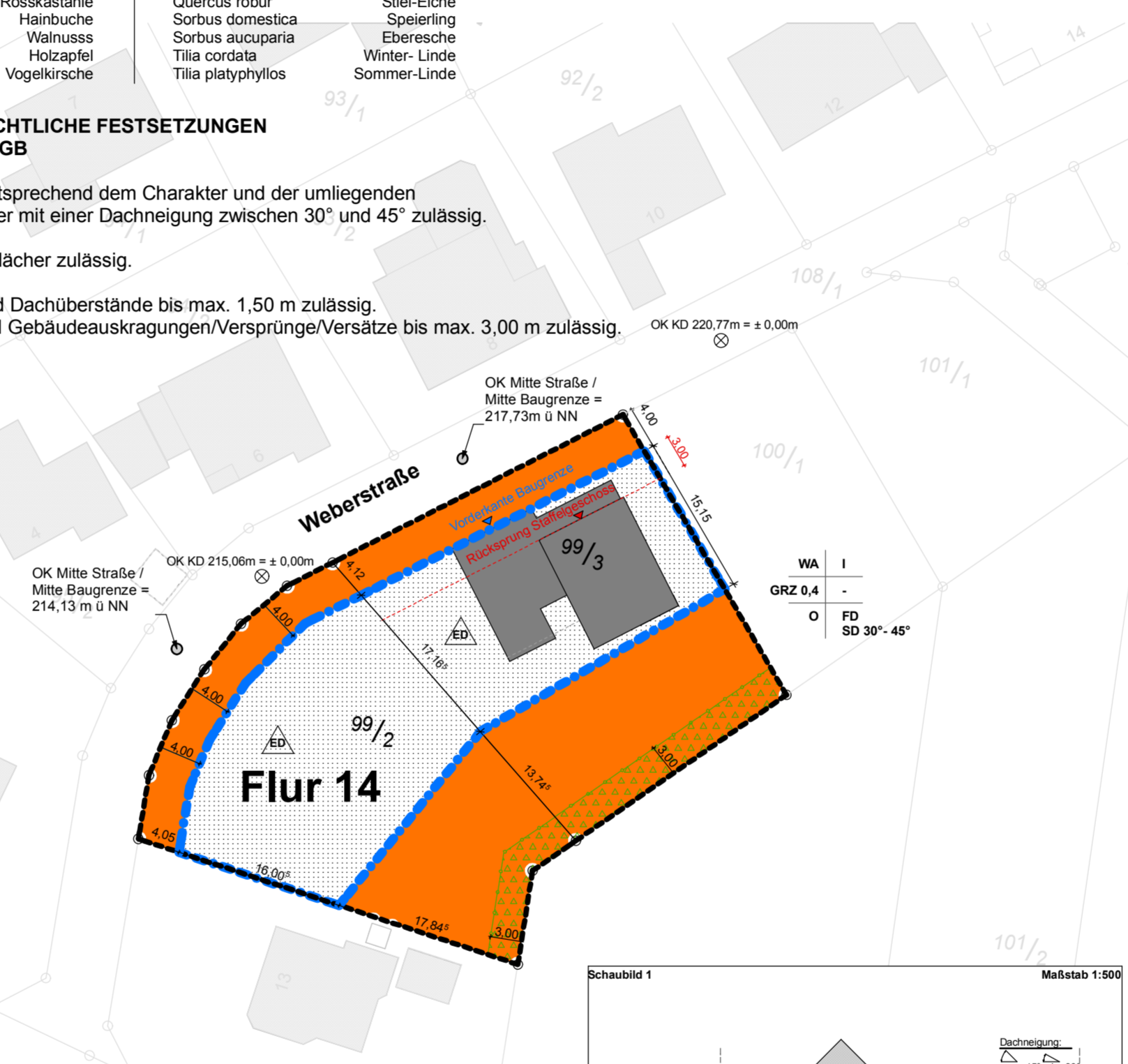
- | | | | |
|------------------------|--------------|---------------------|---------------|
| Acer campestre | Feldahorn | Pyracantha coccinea | Feuerdorn |
| Acer platanoides | Spitzahorn | Pyrus communis | Wildbirne |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn | Quercus petraea | Trauben-Eiche |
| Aesculus hippocastanum | Roskastanie | Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Carpinus betulus | Hainbuche | Sorbus domestica | Speierling |
| Juglans regia | Walnuss | Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Malus sylvestris | Holzapfel | Tilia cordata | Winter-Linde |
| Prunus avium | Vogelkirsche | Tilia platyphyllos | Sommer-Linde |

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 (4) BauGB

6. Im Plangebiet sind entsprechend dem Charakter und der umliegenden Bebauung Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30° und 45° zulässig.

Zusätzlich sind Flachdächer zulässig.

Bei Satteldächern sind Dachüberstände bis max. 1,50 m zulässig. Bei Flachdächern sind Gebäudeauskragungen/Versprünge/Versätze bis max. 3,00 m zulässig.



WA	I
GRZ	0,4
O	FD
SD	30°-45°

Schaubild 1 Maßstab 1:500

Schaubild 2 Maßstab 1:500

Flachdach
- Die erste Traufhöhe ist auf max. 7,70 m festgesetzt. Bei einem Staffelgeschoss darf die zweite Traufhöhe bei max. 10,75 m liegen. Die Höhe der Traufe bezieht sich auf den unteren Bezugspunkt (siehe Textliche Festsetzung Punkt 2.2 - Höhenbezugspunkt) und dem oberen Bezugspunkt (Schnittpunkt zwischen aufgehender Außenwand und der Dachhaut).
- OK Attika darf max. 1,00m über Traufhöhe liegen

Schaubild 1 Maßstab 1:500

Satteldach
- Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen aufgehender Außenwand und der Dachhaut
- Satteldach mit 30° - 45° Dachneigung

Schaubild 2 Maßstab 1:500

Flachdach
- Die erste Traufhöhe ist auf max. 7,70 m festgesetzt. Bei einem Staffelgeschoss darf die zweite Traufhöhe bei max. 10,75 m liegen. Die Höhe der Traufe bezieht sich auf den unteren Bezugspunkt (siehe Textliche Festsetzung Punkt 2.2 - Höhenbezugspunkt) und dem oberen Bezugspunkt (Schnittpunkt zwischen aufgehender Außenwand und der Dachhaut).
- OK Attika darf max. 1,00m über Traufhöhe liegen

Flachdach
- Die erste Traufhöhe ist auf max. 7,70 m festgesetzt. Bei einem Staffelgeschoss darf die zweite Traufhöhe bei max. 10,75 m liegen. Die Höhe der Traufe bezieht sich auf den unteren Bezugspunkt (siehe Textliche Festsetzung Punkt 2.2 - Höhenbezugspunkt) und dem oberen Bezugspunkt (Schnittpunkt zwischen aufgehender Außenwand und der Dachhaut).
- OK Attika darf max. 1,00m über Traufhöhe liegen

Schaubild 1 Maßstab 1:500

Satteldach
- Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen aufgehender Außenwand und der Dachhaut
- Satteldach mit 30° - 45° Dachneigung

Schaubild 2 Maßstab 1:500

Flachdach
- Die erste Traufhöhe ist auf max. 7,70 m festgesetzt. Bei einem Staffelgeschoss darf die zweite Traufhöhe bei max. 10,75 m liegen. Die Höhe der Traufe bezieht sich auf den unteren Bezugspunkt (siehe Textliche Festsetzung Punkt 2.2 - Höhenbezugspunkt) und dem oberen Bezugspunkt (Schnittpunkt zwischen aufgehender Außenwand und der Dachhaut).
- OK Attika darf max. 1,00m über Traufhöhe liegen

Flachdach
- Die erste Traufhöhe ist auf max. 7,70 m festgesetzt. Bei einem Staffelgeschoss darf die zweite Traufhöhe bei max. 10,75 m liegen. Die Höhe der Traufe bezieht sich auf den unteren Bezugspunkt (siehe Textliche Festsetzung Punkt 2.2 - Höhenbezugspunkt) und dem oberen Bezugspunkt (Schnittpunkt zwischen aufgehender Außenwand und der Dachhaut).
- OK Attika darf max. 1,00m über Traufhöhe liegen

Schaubild 1 Maßstab 1:500

Satteldach
- Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen aufgehender Außenwand und der Dachhaut
- Satteldach mit 30° - 45° Dachneigung

Schaubild 2 Maßstab 1:500

Flachdach
- Die erste Traufhöhe ist auf max. 7,70 m festgesetzt. Bei einem Staffelgeschoss darf die zweite Traufhöhe bei max. 10,75 m liegen. Die Höhe der Traufe bezieht sich auf den unteren Bezugspunkt (siehe Textliche Festsetzung Punkt 2.2 - Höhenbezugspunkt) und dem oberen Bezugspunkt (Schnittpunkt zwischen aufgehender Außenwand und der Dachhaut).
- OK Attika darf max. 1,00m über Traufhöhe liegen

Flachdach
- Die erste Traufhöhe ist auf max. 7,70 m festgesetzt. Bei einem Staffelgeschoss darf die zweite Traufhöhe bei max. 10,75 m liegen. Die Höhe der Traufe bezieht sich auf den unteren Bezugspunkt (siehe Textliche Festsetzung Punkt 2.2 - Höhenbezugspunkt) und dem oberen Bezugspunkt (Schnittpunkt zwischen aufgehender Außenwand und der Dachhaut).
- OK Attika darf max. 1,00m über Traufhöhe liegen

Schaubild 1 Maßstab 1:500

Satteldach
- Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen aufgehender Außenwand und der Dachhaut
- Satteldach mit 30° - 45° Dachneigung

Schaubild 2 Maßstab 1:500

Flachdach
- Die erste Traufhöhe ist auf max. 7,70 m festgesetzt. Bei einem Staffelgeschoss darf die zweite Traufhöhe bei max. 10,75 m liegen. Die Höhe der Traufe bezieht sich auf den unteren Bezugspunkt (siehe Textliche Festsetzung Punkt 2.2 - Höhenbezugspunkt) und dem oberen Bezugspunkt (Schnittpunkt zwischen aufgehender Außenwand und der Dachhaut).
- OK Attika darf max. 1,00m über Traufhöhe liegen

Flachdach
- Die erste Traufhöhe ist auf max. 7,70 m festgesetzt. Bei einem Staffelgeschoss darf die zweite Traufhöhe bei max. 10,75 m liegen. Die Höhe der Traufe bezieht sich auf den unteren Bezugspunkt (siehe Textliche Festsetzung Punkt 2.2 - Höhenbezugspunkt) und dem oberen Bezugspunkt (Schnittpunkt zwischen aufgehender Außenwand und der Dachhaut).
- OK Attika darf max. 1,00m über Traufhöhe liegen

**Bebauungsplan
"Obere Weberstraße" in Ober-Ramstadt**

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ober-Ramstadt hat am **21.09.2017** die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans und die Durchführung im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. §2 Abs. 1 BauGB erfolgte am **23.03.2018**.

.....
Ober-Ramstadt,

.....
Bürgermeister

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ober-Ramstadt hat am **15.03.2018** die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gem. §3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am **23.03.2018**. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht hat vom **09.04.2018** bis **09.05.2018** gem. §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

.....
Ober-Ramstadt,

.....
Bürgermeister

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom **22.03.2018** in der Zeit vom **09.04.2018** bis zum **09.05.2018**.

.....
Ober-Ramstadt,

.....
Bürgermeister

SATZUNG

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ober-Ramstadt hat am **23.08.2018** über die abgegebenen Stellungnahmen entschieden und den Bebauungsplan gem. §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

.....
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.

.....
Ober-Ramstadt,

.....
Bürgermeister

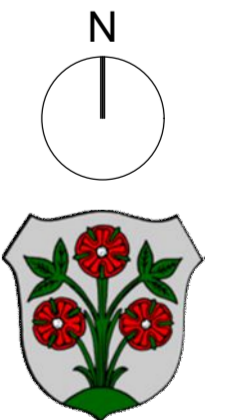
INKRAFTTRETEN

Der Beschluss des Bebauungsplans wurde gem. §10 Abs. 3 BauGB am **23.11.2018** ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

.....
Ober-Ramstadt,

.....
Bürgermeister

Prof. Dipl. Ing P.W. Beckenhab
Dipl. Ing M.G. Hohm
Schlossplatz 12
64732 Bad König



Ort, Datum:

Index vom 20.12.2018 __JH

-Aktualisierung der Verfahrensdaten-