

INHALT

1.	Erfordernis und Ziel des Bebauungsplans	3
2.	Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich.....	3
3.	Rechtsgrundlagen	4
4.	Beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB	5
5.	Planungsrechtliche Situation	5
5.1	Regionalplan Südhessen.....	5
5.2	Siedlungsdichtewerte	6
5.3	Flächennutzungsplan	6
5.4	Bebauungsplan	7
6.	Kampfmittelbelastung und –räumung	7
7.	Allgemeiner Klimaschutz	8
8	Bodenschutz.....	8
9.	Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation.....	9
10.	Verkehr	9
10.1	Individualverkehr	9
10.2	Ruhender Verkehr	9
11.	Naturräumliche Grundlagen	9
11.1	Biotop- und Nutzungstypen	9
11.2	Artenschutzrechtliche Prüfung.....	11
12.	Belange der Wasserwirtschaft.....	12
12.1	Wasserversorgung	12
12.2	Löschwasserversorgung.....	12
12.3	Wasserqualität.....	13
12.4	Abwasserbeseitigung	13
13.	Altlasten	13
14.	Städtebauliches Konzept	13
15.	Planungsrechtliche Festsetzung	13
15.1	Art der baulichen Nutzung	13
15.2	Maß der baulichen Nutzung.....	14
15.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	14
15.4	Beschränkung der Wohnungsanzahl	15
15.5	Stellplätze und Carports	15
15.6	Nebenanlagen	15
15.7	Ein- und Ausfahrten.....	15
15.8	Versorgungsanlagen	15
15.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur	15
15.9.1	Rückhaltung von Niederschlagswasser	15
15.9.2	Oberflächenbefestigung	16
15.9.3	Artenschutzmaßnahmen	16
15.10	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	16
16.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	16
16.1	Dachgestaltung	16
17.	Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung.....	16
18.	Umweltbericht.....	17
19.	Planungsstatistik.....	17

ABBILDUNGEN

Abbildung 1: Lage des Plangebiets.....	3
Abbildung 2: Geltungsbereich Bebauungsplan.....	4
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen.....	5
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Ober-Ramstadt.....	7

1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neubebauung der Flurstücke 99/2 und 99/3 an der Weberstraße in Ober-Ramstadt geschaffen werden.

Im Baugesetzbuch ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich ein Ziel der Bauleitplanung. Der § 1 Abs. 5 BauGB sieht vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Diesen Grundsätzen wird durch die Umstrukturierung des Grundstücks entsprochen.

2. Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt an der Weberstraße in Ober-Ramstadt.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 1.760,76 m².

Es umfasst in der Gemarkung Ober-Ramstadt, Flur 14, die Flurstücke 99/2, 99/3.

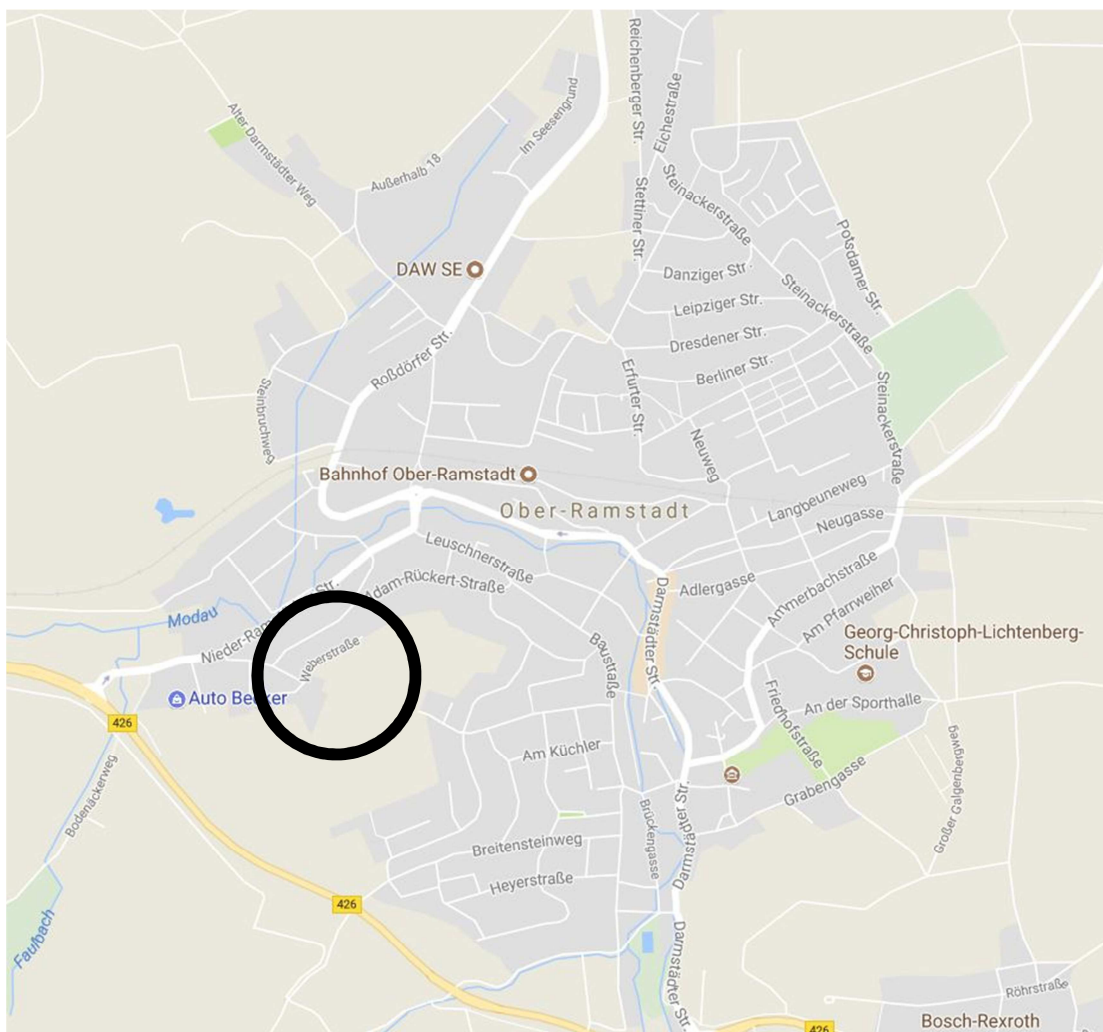


Abbildung 1: Lage des Plangebiets

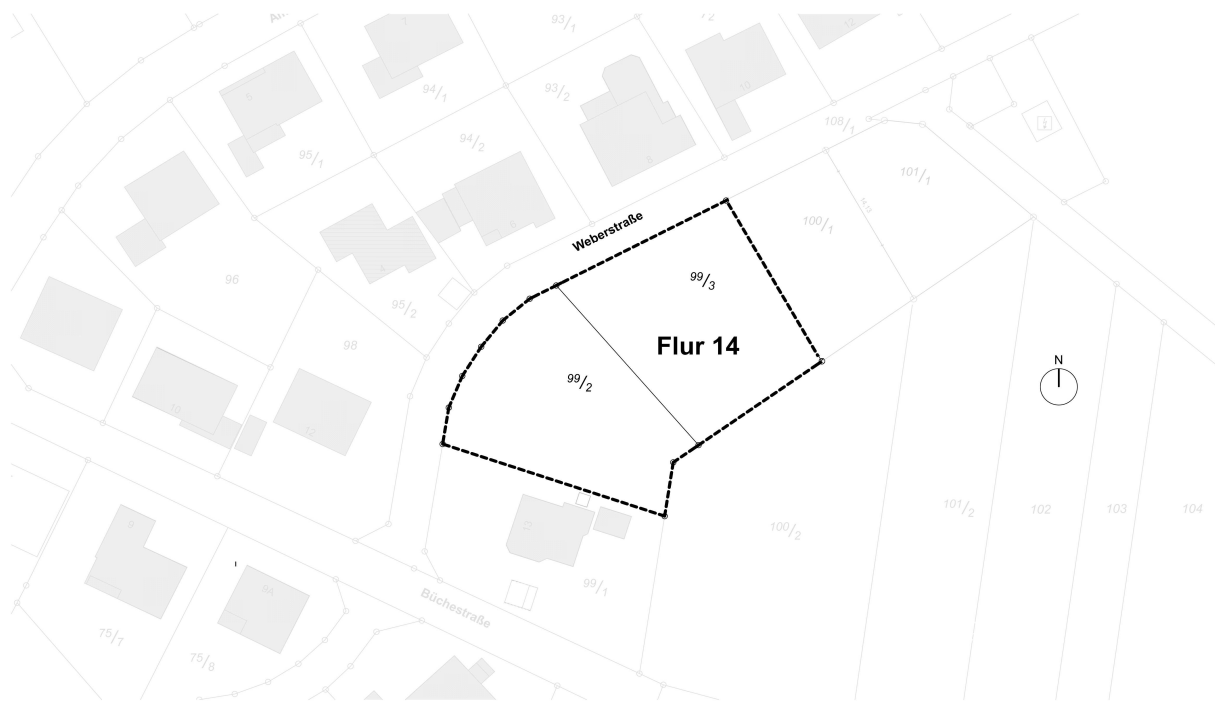


Abbildung 2: Geltungsbereich Bebauungsplan

3. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1062)
- **Planzichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1063)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46, 180), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 15.12.2016 (GVBl. S. 294)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258)
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGB-NatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GVBl. S. 607)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 122 des Gesetzes vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 28.09.2015 (GVBl. I, S. 338)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I 3830), Neufassung durch Bek. vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 55 des Gesetzes vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F. vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 4 Absatz 4 des Gesetzes vom 05.05.2017 (BGBl. I S. 1074)

4. Beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB

Da der Bebauungsplan aufgrund der innerörtlichen Lage als Bebauungsplan der Innenentwicklung bewertet werden kann, wird das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB angewandt. Die durch den Bebauungsplan zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt ca. 1.760,76 m² und liegt somit unterhalb des Grenzwertes von 20.000 m², der für ein beschleunigtes Verfahren ohne Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 des BauGB vorgegeben ist.

Wesentliche Merkmale des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind:

- Es kann das Aufstellungsverfahren nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) angewandt werden.
- Es kann von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen werden.
- Es müssen Eingriffe nach dem Bundesnaturschutzgesetz nicht ausgeglichen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung und trägt dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB Rechnung.

Negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind durch die vorliegende Planung nicht zu befürchten.

5. Planungsrechtliche Situation

5.1 Regionalplan Südhessen

Im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist das Plangebiet als „Vorranggebiet Landwirtschaft“ dargestellt. Das Plangebiet ist zusätzlich als „Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“ und „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ ausgewiesen. Nördlich der Weberstraße grenzt direkt ein „Vorranggebiet Siedlung“ an.

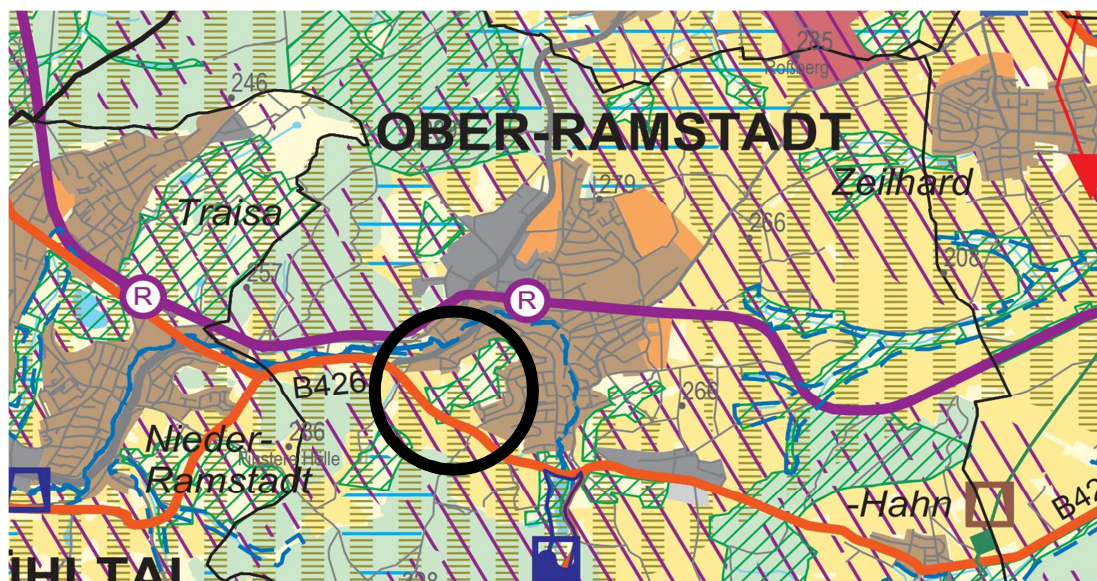


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen

5.2 Siedlungsdichtewerte

Der Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 RPS/RegFNP

2010 weist als regionalplanerisches Ziel (Z3.4.1-9) Dichtevorgaben aus. Im Rahmen der Bauleitplanung sind für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten sind:

- im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten (WE) je ha,
- in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 WE je ha,
- im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltestellen 45 bis 60 WE je ha,
- im Großstadtbereich mindestens 60 WE je ha.

Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden. Ausnahmen sind insbesondere begründet:

- durch die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten,
- durch die Eigenart eines Ortsteiles,
- durch das Vorliegen topografischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten.

Zuordnung des Plangebietes zu einem Siedlungstyp

Das Plangebiet an der Weberstraße liegt in einem Randgebiet der Stadt Ober-Ramstadt. Das Randgebiet ist durch seine Infrastruktur und baulichen Strukturen ländlich geprägt und dem ländlichen Siedlungstyp zuzuordnen.

Ermittlung des Bruttowohnbaulandes und der zulässigen Wohneinheiten

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes hat eine Größe von 1.760,76 m² (entspricht 0,176076 ha). Die Planung sieht die Errichtung von 4 Wohneinheiten vor. Der rechnerisch daraus resultierende Dichtewert im Sinne der Zielvorgabe des RPS/ RegFNP 2010 ergibt 22,72 WE je ha.

Durch die Festsetzung von insgesamt 4 Wohneinheiten im Plangebiet kann die Dichtevorgabe des RPS/RegFNP 2010 für den ländlichen Siedlungstyp von 25 bis 40 Wohneinheiten (WE) je ha rechnerisch nicht erfüllt werden.

5.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Ober-Ramstadt ist das Gebiet als „Wohnbaufläche (W)“ dargestellt.

Aufgrund der geplanten Wohnnutzung im Plangebiet ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

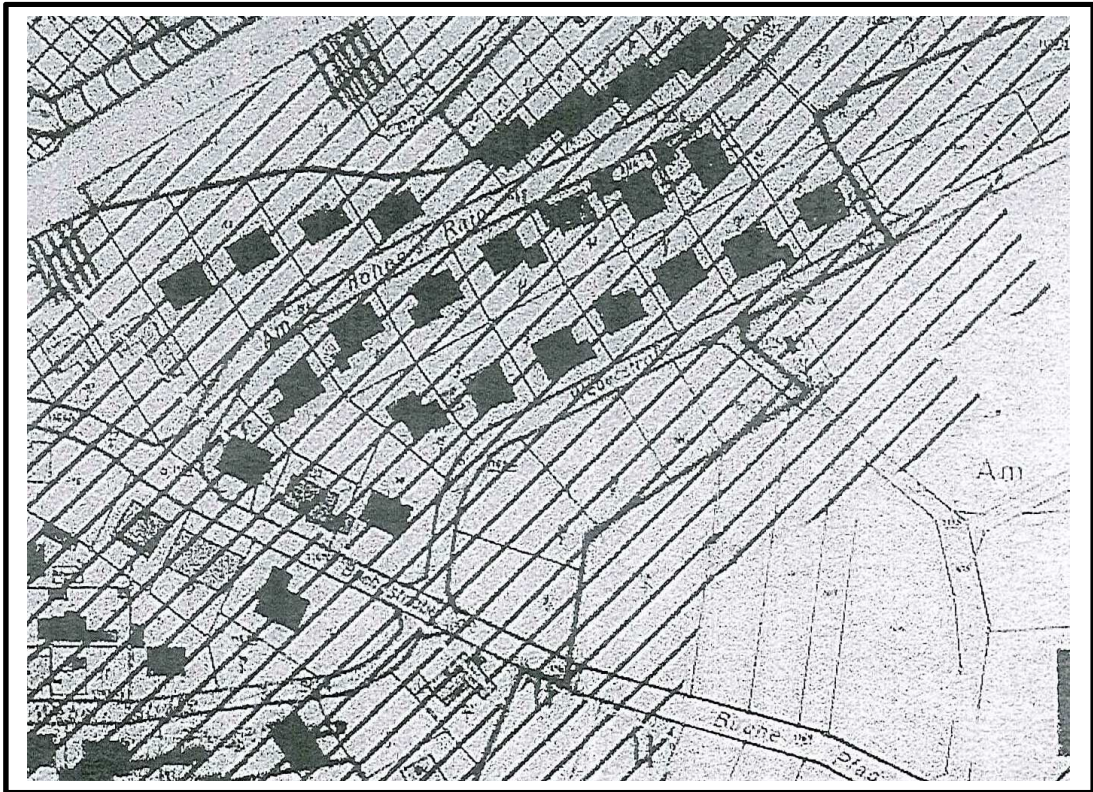


Abbildung 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan Ober-Ramstadt.

5.4 Bebauungsplan

Der ehemalige Bebauungsplan „Am Hohen Rain“ von 1966 für den Bereich der oberen Weberstraße wurde im Jahr 1984 in einem Verfahren vom Verwaltungsgericht aufgehoben.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Obere Weberstraße“ orientieren sich am Bebauungsplan von 1966.

6. Kampfmittelbelastung und -räumung

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5,0 m durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Arbeiten auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5,0 m (ab GOKIIWK) erforderlich auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

7. Allgemeiner Klimaschutz

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Im vorliegenden Bebauungsplan wird der allgemeine Klimaschutz u.a. durch folgende Aspekte beachtet:

Nutzung erneuerbarer Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien bzw. die sparsame und effiziente Nutzung von Energien sind grundsätzlich möglich. Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, die diesen Zielen entgegenstehen. Im Übrigen sind die Belange des Klimaschutzes bei der Erstellung von Neubauten durch die Regelungen des EE-WärmeG (Erneuerbare-Energien-WärmeGesetz) vom 07. August 2008, in Kraft seit 01.01.2009, das zuletzt durch Artikel 14 des Gesetzes vom 21. Juli 2014 geändert worden ist, bereits hinreichend berücksichtigt. Auch das anzuwendende Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (Energieeinsparungsgesetz – EnEG) 2005, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Juli 2013 geändert worden ist, setzt die Zielsetzungen des allgemeinen Klimaschutzes um.

8. Bodenschutz

Gemäß der Bodenschutzklausel in § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen im Innenbereich sind insbesondere die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur in notwendigen Umfang genutzt werden.

Durch die vorliegende Planung wird insbesondere dem Ziel des § 1 Abs. 5 BauGB (städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung), dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sowie dem Ziel der Vermeidung einer Beeinträchtigung des Bodens gemäß § 1 Satz 3 BBodSchG entsprochen.

Aufgrund der Zielsetzung eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Beschränkung der überbaubaren Flächen, zur Verwendung wasserdurchlässige Beläge und zur Begrünung festgesetzt. Weitere bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Hierbei gibt es allgemeine Vorgaben zum Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB), Vorgaben zur Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915 und DIN 19731). Zudem wird auf die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes hingewiesen.

Es sind keine Hinweise auf Altlasten vorhanden.

9. Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt im westlichen Randgebiet der Stadt Ober-Ramstadt. Die im Plangebiet enthaltenen Flurstücke werden über die Weberstraße erschlossen. Die dem Plangebiet gegenüberliegende Straßenseite ist mit Wohnhäusern bebaut.

10. Verkehr

10.1 Individualverkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Weberstraße.

10.2 Ruhender Verkehr

Nach der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Ober-Ramstadt sind je Wohneinheit zwei Stellplätze nachzuweisen. Die Festsetzungen berücksichtigen die notwendige Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze.

11. Naturräumliche Grundlagen

11.1 Biotop- und Nutzungstypen

Der Geltungsbereich ist durch eine artenarme Wiese geprägt. Im südlichen und im westlichen Randbereich (zum Nachbarn und zur Weberstraße hin) befinden sich Säume, in denen einzelne jüngere Laubbäume (Pflaumen, Walnuss) und eine höhere Zypresse stocken. Hier ist auch ein Aufkommen der Brombeere und von Hochstauden, insbesondere der Goldrute, zu beobachten. Das Wiesengelände fällt zur Weberstraße hin ab. An der Weberstraße befindet sich eine ca. 1,50 m hohe, steile grasbewachsene Böschung mit West-bis Nordwest-Exposition.

Die Wiesenfläche setzt sich außerhalb des Geltungsbereichs fort. Im Süden grenzt Wohnbebauung mit einem größeren Garten an den Geltungsbereich und im Westen bis Nordwesten wird der Geltungsbereich durch die asphaltierte Weberstraße begrenzt.



Foto 1: Grünland oberhalb der Weberstraße mit Saum, auf dem eine Zypresse wächst



Foto 2: Saum an der Grenze zum Nachbargarten



Foto 3: Saum mit Goldrute entlang der Weberstraße



Foto 4: Böschung an der Weberstraße

11.2 Artenschutzrechtliche Prüfung

Zur Erfassung und Bewertung der planungsrelevanten Fauna liegt folgender Fachbeitrag vor: Bebauungsplan „Obere Weberstraße“ in Ober-Ramstadt, Artenschutzgutachten, BfL Heuer & Döring, Brensbach, November 2017.

Arten

Das Habitatpotenzial für Vögel, Fledermäuse und die Zauneidechse wurde anhand einer Ortsbegehung eingeschätzt. Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Bäume vorhanden, die Höhlen oder Spalten aufweisen. Quartiere für Fledermäuse und Brutgelegenheiten für Nischen- und für Höhlenbrüter sind daher nicht gegeben. Die Gehölze in den Randbereichen des Geltungsbereichs und im Nachbargarten können Gehölzbrütern unter den Vögeln zur Brut dienen. Brutvögel des Offenlandes, wie die Feldlerche, werden aufgrund der Ortsrandnähe und der Kammerung des Geltungsbereichs-Umfeldes durch Gehölzstrukturen nicht erwartet.

Ein Auftreten der Zauneidechse innerhalb des Geltungsbereichs ist in den randlichen Saumstrukturen und der Böschung nicht auszuschließen. Der Geltungsbereich grenzt an einen Garten, und im Nahbereich befindet sich ein Gebüsch mit besonnten Säumen, so dass eine Erreichbarkeit des Geltungsbereichs für die Art gegeben ist.

Wirkungen des Vorhabens

Mit der geplanten Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs verbundene mögliche Wirkfaktoren in Hinblick auf die artenschutzrechtlich relevante Fauna sind:

- Verlust von Brutbiotopen von Gehölzbrütern
- Verkleinerung eines Zauneidechsenlebensraumes
- befristete Störungen innerhalb eines Jagdgebietes von Fledermäusen, eines Brutgebietes und Nahrungsraumes von Vögeln und eines Zauneidechsen Lebensraums.

Vermeidungsmaßnahmen

Das in der artenschutzrechtlichen Prüfung zu betrachtende Artenspektrum umfasst daher die die Arten(gruppen)

- Fledermäuse
- Vögel: Gehölzbrüter
- Zauneidechse

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung müssen durchgeführt werden, um Störungen, Tötungen und / oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen.

Nr.	Art der Maßnahme	Artbezug
V1	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.	Gehölzbrüter
V2	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.	Zauneidechse

Tabelle 2: Maßnahme zur Vermeidung von Störungen, Tötungen und / oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-RL und von europäischen Vogelarten

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen)

Die Durchführung von vorgezogenen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) wird nicht erforderlich.

Empfehlungen

Es wird empfohlen, Quartiere für Fledermäuse in die Wände von Neubauten zu integrieren (Fledermaustafeln oder –steine). Fledermaussteine wurden speziell für den Einbau in Fassaden entwickelt. Sie sind wartungsfrei und lassen sich in Putz- oder Ziegelwände integrieren. Scheinwerfer und Bewegungsmelder sollten nicht in der Nähe angebracht werden.

Die Gärten der Neubauten können durch Gabionen oder Steinhäufen, die in besonnten Lagen angelegt werden, reptilienfreundlich gestaltet werden. Werden diese Steinstrukturen ca. 80 cm tief in den Boden eingesenkt, sind sie als Überwinterungslebensraum geeignet.

12. Belange der Wasserwirtschaft

12.1 Wasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung wird durch Anschluss an das vorhandene Wasserleitungsnetz der Stadtwerke Ober-Ramstadt sichergestellt.

Die Wasserversorgung für die zusätzlich entstehenden Wohneinheiten kann durch die Versorgungsleitungen in der Weberstraße sichergestellt werden.

12.2 Löschwasserversorgung

Es ist ein Löschwasserbedarf von 800 Litern pro Minute bei 2 Bar Fließdruck erforderlich.

Dieser Bedarf kann ebenfalls durch die vorhandene Versorgungsleitung sichergestellt werden.

12.3 Wasserqualität

Die Wasserqualität des zur Verfügung zu stellenden Trinkwassers entspricht den Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TWVO).

12.4 Abwasserbeseitigung

Schmutzwasser

Die Entsorgung des Schmutzwassers aus dem Plangebiet ist durch Anschluss an den örtlichen Kanal ohne Probleme möglich. In der Weberstraße verläuft ein Mischwasserkanal DN 300 der Stadtwerke Ober-Ramstadt.

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 Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Die Entsorgung des anfallenden Abwassers erfolgt über die Kläranlage Mühlthal, die durch den Abwasserverband Modau geleitet wird.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich keine relevanten Veränderungen bei der Ver- und Entsorgungssituation.

Versickerung von Niederschlagswasser / Bodenversiegelung

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Versickerung von auf Dachflächen anfallendem, nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser getroffen. Sollte nachweislich eine Versickerung nicht möglich sein oder technisch nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand realisierbar sein, kann auf eine Niederschlagswasserversickerung auch verzichtet werden.

13. Altlasten

Es bestehen keine Hinweise auf Altlasten innerhalb des Plangebiets.

14. Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet liegt in einem Randgebiet der Stadt Ober-Ramstadt. Durch die vorliegende Planung soll das Plangebiet entsprechend den Zielen der Stadtentwicklung für eine Wohnnutzung städtebaulich ergänzt werden.

15. Planungsrechtliche Festsetzung

15.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird, entsprechend der angestrebten Nutzung, als „WA – Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

15.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden die Obergrenzen des § 17 BauNVO der Grundflächenzahl (GRZ) für Allgemeine Wohngebiete eingehalten. Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,4 wird eine maßvolle Bebauung im Plangebiet ermöglicht, die sich an der Dichte der umliegenden Strukturen orientiert. Weiterhin wird durch das gewählte Maß der baulichen Nutzung die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes ermöglicht.

Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung von überwiegend einem Vollgeschoss für die geplante Bebauung orientiert sich an der umliegenden Bebauung.

Höhe baulicher Anlagen

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). Die Attika darf max. 1m über der Traufhöhe liegen.

Bei Satteldächern ohne Staffelgeschoss entfällt die zweite Traufhöhe. Hier gilt die erste Traufhöhe mit max. 7,70 m mit dem oberen Bezugspunkt (Schnittpunkt zwischen aufgehender Außenwand und der Dachhaut).

Damit wird sichergestellt, dass sich die geplanten Wohngebäude in das Ortsbild einfügen.

Unterer Höhenbezugspunkt

Als unterer Höhenbezugspunkt für die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen wird bestimmt, dass die Oberkante der Erschließungsstraße (Weberstraße) in der Mitte der Außenwand, die der erschließenden Straße am nächsten liegt, zu nehmen ist.

15.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Das Bebauungskonzept sieht für das Plangebiet verschiedene Wohnformen vor. Es werden entsprechend der umliegenden Bebauung Einzel- oder Doppelhäuser vorgesehen.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Zur Steigerung der Wohnqualität sollen die Bauherren die Möglichkeit erhalten, die Baugrenze für untergeordnete Bauteile wie Terrassen und Balkone in einem geringfügigen Maß überschreiten zu können.

15.4 Beschränkung der Wohnungsanzahl

Zur Sicherung des Gebietscharakters und des städtebaulichen Konzepts, werden Regelungen zur Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude aufgenommen. Generell ist vorgesehen, dass pro Doppelhaus jeweils eine Wohnung je Wohngebäude zulässig ist. Bei einem Einzelhaus sind pro Gebäude max. zwei Wohneinheiten zulässig.

Unter Wohngebäude sind Gebäude zu verstehen, die ganz oder teilweise Wohnzwecken dienen. Zu Grunde zu legen ist das einzelne Wohngebäude. Bei Doppelhäusern handelt es sich im Sinne der Festsetzung um mehrere Wohngebäude, d.h. die Festsetzungen beziehen sich auf die Doppelhaushälfte.

Durch die Einschränkung der Anzahl der Wohnungen soll weiterhin sichergestellt werden, dass die nach Stellplatzsatzung der Stadt Ober-Ramstadt erforderlichen Stellplätzen auf den privaten Baugrundstücken untergebracht werden können, ohne dass die Grundstücksfreiflächen allzu sehr durch Stellplatzanlagen belastet werden. Es wird somit sichergestellt, dass in ausreichendem Maß unversiegelte Gartenflächen verbleiben.

15.5 Stellplätze, Garagen und Carports

Zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze sind verschiedenen Formen vorgesehen. Soweit möglich, werden die Stellplätze direkt angrenzend an den geplanten Wohngebäuden angeordnet.

Es wird geregelt, dass Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in der nicht überbaubaren Fläche zur Weberstraße hin zulässig sind.

15.6 Nebenanlagen

Es wird festgesetzt, dass Nebenanlagen nur in den rückwärtigen Gartenbereichen bis zu einer Größe von 30 m³ und einer Gebäudehöhe von 2,50 m zulässig sind.

15.7 Ein- und Ausfahrten

Zufahrtsmöglichkeiten zu den Baugrundstücken bestehen über die Weberstraße.

15.8 Versorgungsanlagen

Ein Mischwasserkanal DN 300 ist in der Weberstraße vorhanden.

15.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

15.9.1 Rückhaltung von Niederschlagswasser

Die Rückhaltung von Niederschlagswasser dient der Vermeidung eines beschleunigten Oberflächenabflusses mit damit verbundenen Abflussspitzen in Vorflutern nach stärkeren Niederschlagsereignissen.

Sollte nachweislich eine Versickerung nicht möglich sein oder technisch nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand realisierbar sein, kann auf eine Niederschlagswasserversickerung auch verzichtet werden.

Die Versickerung bzw. Einleitung des Niederschlagswassers bedarf jeweils im Einzelfall einer wasserrechtlichen Erlaubnis der zuständigen Unteren Wasserbehörde.

15.9.2 Oberflächenbefestigung

Aus der Zielsetzung heraus, den Anteil an versiegelten Flächen möglichst gering zu halten, werden Vorgaben zur Oberflächenbefestigung gemacht. Eine vollständige Versiegelung führt zu Aufheizung der Flächen im Sommer, Erwärmung der Umgebung durch Rückstrahlung, erhöhtem Staubanfall und schnellem Abfluss des Niederschlagswassers.

Mit der Festsetzung zur wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung soll diesen negativen Auswirkungen auf die Umwelt entgegengewirkt werden.

15.9.3 Artenschutzmaßnahmen

Siehe Naturschutzgutachten.

15.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Grundstücksbepflanzung

Die Festsetzungen zur Grundstücksbepflanzung gewährleisten die Durchgrünung der Grundstücke. Durch die Begrünung werden positive Wirkungen für das Boden-, Wasser-, Klima- und das biotische Potenzial sowie für das Ortsbild erzielt. Die Festsetzung belässt dem Grundstücksbesitzer genügend eigenen Gestaltungsspielraum. Durch die vorgesehen Baumpflanzungen wird das Ortsbild und das Erscheinungsbild im Plangebiet positiv beeinflusst.

16. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

16.1 Dachgestaltung

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

Zusätzlich sind Flachdächer zulässig.

17. Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung

Verbal- argumentative Einordnung

Durch den Bebauungsplan wird die Umnutzung einer ehemals landwirtschaftlich genutzten Fläche zu Wohnzwecken ermöglicht.

Die Minimierung und der Ausgleich negativer Eingriffsfolgen werden im Plangebiet u.a. durch folgende Maßnahmen angestrebt:

- Beschränkung der überbaubaren bzw. versiegelten Flächen,
- Beschränkung der Höhe der baulichen Anlagen,
- Grundstücksbepflanzung und Erhalt von Grünstrukturen,
- Anpflanzung von standortgerechten Laubbäumen und/ oder Obstbaum-Hochstämmen entsprechend Pflanzliste
- Ortsrandeingrünung

- Niederschlagswasserversickerung
- Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen.

Ausgleich

Bei Bauleitplänen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB sind Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 zu erwarten sind, als erfolgt oder zulässig im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB zu verstehen. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

18. Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB beschrieben und bewertet werden.

Bei Bauleitplänen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB entfällt die Notwendigkeit einen Umweltbericht auszuarbeiten. Die Umweltauswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sind dennoch sachgerecht zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

19. Planungsstatistik

Geltungsbereich Bebauungsplan	1.760,76m²
Allgemeines Wohngebiet – WA	1.760,76 m ²