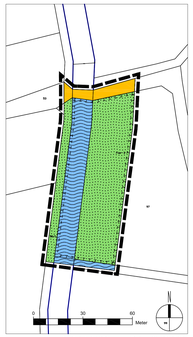
BEBAUUNGSPLAN "NIEDER-MODAUER-WEG" OBER-RAMSTADT

Gemarkung: Ober-Ramstadt

Maßstab 1:1000 Datum 31.08.2016

Geltungsbereich
Ausgleichsmaßnahme Modau Neugerinne
Gemarkung Ober-Modau,



Maßstab 1:1000 Datum 31.08.2016

LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

1.3.1. Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.5. Baugrenze

Bauliche Nutzung

GRZ	GFZ
VG	Bauweise

Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl (GRZ) — Geschossflächenzahl (GFZ)
Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche — Verhältnis der Summe der Geschoss-flächen zur Grundstücksfläche
Anzahl der Vollgeschosse — Bauweise

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 5 Abs.2 Nr.2a und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB)

4.1. Flächen für den Gemeinbedarf

Sicherheit und Ordnung

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

6.1. Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Öffentliche Parkfläche

F Fläche für Fussgänger

Abstellen von Fahrrädern

9. Grünflächen
(§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

9. Grünflächen

Dauerkleingärten

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 5 Abs.2 Nr.7 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.4, § 40 Abs.1 Nr.13 BauGB)

10.1. Wasserflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)

13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs.1 Nr.25a Abs.6 und Abs.6 BauGB)

13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
(§ 9 Abs.1 Nr.25b, Abs.6 und § 41 Abs.2 und § 213 BauGB)

Anpflanzen: Bäume

Erhaltung: Bäume

15. Sonstige Planzeichen

15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

St Zweckbestimmung: Stellplätze

Cp Zweckbestimmung: Carports

Ga Zweckbestimmung: Garagen

15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs.7 BauGB)

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 WA - Allgemeines Wohngebiete

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen der Verwaltung
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

1.2 GE - Gewerbegebiet

Nicht zulässig sind:

- Gewerbebetriebe, die das Wohnen wesentlich stören
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

2.0 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

3.0 Bauweise

Die Bauweise wird in der Nutzungsschablone festgesetzt.

4.0 Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, Stellplätze, Carports und Garagen sind ausschließlich innerhalb der Überbaubaren Grundstücksflächen oder den Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen und Carports zulässig, Ausnahmsweise ist entlang der nördlichen, westlichen und südlichen Begrenzung der Fläche für den Gemeinbedarf (Sicherheit und Ordnung) die Errichtung eines Zaunes mit einer Höhe von bis zu 3 Meter unter Einschränkung der notwendigen Abstandsflächen gemäß der hessischen Bauordnung zulässig.

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

Dachbegrünungen

Alle Dachflächen von Gebäuden mit einer Neigung von weniger als 15° sind ab einer Größe von 10 qm dauerhaft, gemäß der Pflanzliste 4 extensiv zu begrünen. Notwendige Fensteröffnungen bzw. Belichtungsflächen, Dachterrassen und technische Aufbauten sind davon ausgenommen, Eine Begrünung kann unterbleiben, wenn mehr als die Hälfte der Dachflächen von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie eingenommen wird.

Fassadenbegrünung

Fensterlose Außenwandflächen baulicher Anlagen von mehr als 40 m² sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je angefangene 2 m Gebäudelänge ist an der Außenwandfläche eine Rank- oder Kletterpflanze gemäß Pflanzliste 6 zu pflanzen.

Befestigte Freiflächen

Stellplätze, Wege, Zufahrten und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die wasserdurchlässig im Sinn dieser Festsetzung werden alle Oberflächenbefestigungen mit einem mittleren Abflussbeiwert von max. 0,5 nach DWA-A 138 in Verbindung mit DWA-A 117 und DWA-M 153 (Bezug: Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V., Hennef) angesehen, Auf eine wasserdurchlässige Befestigung ist zu verzichten, wenn eine Gefährdung von Boden oder Grundwasser zu erwarten ist. Ausnahmsweise kann auf eine wasserdurchlässige Befestigung der Zufahrten auf der Gemeinbedarfsfläche verzichtet werden. Eine Befestigung der Zufahrten über die erforderliche Breite hinaus ist unzulässig.

Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von nachtaktiven Insektenarten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Natriumdampf-Hochdrucklampen, Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchtmittel, mit Richtcharakteristik und unter Verwendung vollständig gekapselter Lampengehäuse zulässig.

Schutz vor Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag und damit der Tötung von artenschutzrechtlich geschützten Tierarten ist für Glasflächen und -fassaden mit einer Größe von mehr als 3 m² ausschließlich die Verwendung von Vogelschutzglas zulässig.

Maßnahmen zum Ausgleich von Biotopverlusten, faunistischen Fortpflanzungs-, Ruhestätten und Jagd- und Nahrungshabitaten

Zur Kompensation für den Verlust von Fortpflanzungsstätten für Vögel sind zur Stabilisierung des Erhaltungszustandes der Populationen Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter an Gebäuden bzw. bestehenden oder zu pflanzenden Bäumen anzubringen und dauerhaft zu pflegen. Im GE und der Gemeinbedarfsfläche ist ein Nistkasten je 20 m Fassadenlänge und im WA sind 2 Nistkästen je Gebäude vorzusehen.

Für den Verlust an Ruhe- und Fortpflanzungsstätten der Zwergfledermaus sind zur Stabilisierung des Erhaltungszustandes der Population 10 Fledermauskästen (Spaltenquartiere) an den Gebäuden anzubringen (integriert oder auf Putz). Alternativ sind auch Fassadenverkleidungen für Fledermäuse möglich.

4 Höhlenbäume (Brutplatz des Grünspechtes) sind als CEF-Maßnahme in ein geeignetes Biotop (extensiv gepflegte Wiese mit bestehendem Gehölzbestand aus Gebüschen und Bäumen) umzusetzen. Die Umsetzung erfolgt auf die festgesetzte Maßnahmefläche (südliche Hälfte des Flurstücks 341, Flur 10). Die hier bestehende Ackerfläche wird durch entsprechende Maßnahmen in eine Streuobstwiese mit extensiv genutztem teilweise ruderalem Wiesenbestand entwickelt, Neben den 4 Höhlenbäumen sind auf der Fläche 6 weitere Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm im Abstand von ca. 20 m anzupflanzen. Am Nordrand der Maßnahmenfläche ist ein Gebüsch aus heimischen standortgerechten Arten gemäß Pflanzliste 2 anzulegen.

Bepflanzung der privaten Grundstücksfreiflächen

Im Allgemeinen Wohngebiet und dem Gewerbegebiet ist je angefangene 300 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzliste 1 oder 3 zu pflanzen.

Anpflanzung Baumreihe

Auf der am Westrand des Plangebietes festgesetzten Grünfläche ist eine Baumreihe von 10 Apfelbäumen mit einem Stammumfang von mind. 20 - 25 cm zu pflanzen. Die vorhandenen Gebüschbestände sind zu erhalten und die Baumpflanzungen in ihren Standorten entsprechend anzupassen.

Anpflanzung Ufergehölze

Entlang des Schwärzeflußs sind im Bereich des Uferschutzstreifens Ufergehölze zur Entwicklung eines Ufergehölzsaumes mit integrierten Sukzessionsflächen aus Nasssteudenfluren gemäß Pflanzliste 5 zu ergänzen, Bestehende Ufergehölze und Nasssteudenfluren sind zu erhalten.

Bepflanzung öffentliche Parkplätze

Auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche ist für je 5 Stellplätze oder 25 Fahrradabstellplätze ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzliste 3 zu pflanzen.

Kompensationsmaßnahme an der Modau

Anlage eines Neugerinnes der Modau bei Gewässer km 34,05 bis 33,98 zur Laufverlängerung und Umgehung des Wanderhindernisse Nr. 40131 innerhalb eines Erlenwaldes.

6.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

6.1 Objektbezogene Schallschutzmaßnahmen

Lärmpegelbereiche

Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise" vom November 1989 auszubilden, Grundlage hierzu sind die Lärmpegelbereiche, die gemäß Tab. 8 der DIN 4109 den im Plan gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegeln wie folgt zugeordnet sind:

Maßgeblicher Außenlärmpegel/[dB(A)]	Lärmpegel-bereich
≤ 60	II
> 60 bis 65	III
> 65 bis 70	IV
> 70	V

Die Lärmpegelbereiche gelten für alle Geschosse.

Die erforderlichen Schallдämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109 nachzuweisen.

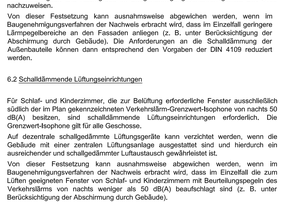
Von dieser Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

6.2 Schallдämmende Lüftungseinrichtungen

Für Schlaf- und Kinderzimmer, die zur Belüftung erforderliche Fenster ausschließlich südlich der im Plan gekennzeichneten Verkehrslärm-Grenzwert-Isophone von nachts 50 dB(A) besitzen, sind schallдämmende Lüftungseinrichtungen erforderlich. Die Grenzwert-Isophone gilt für alle Geschosse.

Auf dezentrale schallgedämmte Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

Von dieser Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall die zum Lüften geeigneten Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern mit Beurteilungspegeln des Verkehrslärms von nachts weniger als 50 dB(A) beaufschlagt sind (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude).



6.3 Zulässigkeit von Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE(e) sind an den Nord- und Ostfassaden von Gebäuden öffenbare Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen ausschließlich westlich der im Plan gekennzeichneten Freizeitlärm-Grenzwert-Isophone von tags 60 dB(A) zulässig. Die Grenzwert-Isophone gilt für alle Geschosse.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE(e) sind an den Nord- und Ostfassaden von Gebäuden öffenbare Fenster schutzbedürftiger Arbeitsräume i. S. Kap. 4.1 der DIN 4109 (z. B. Büros, Praxisräume, Sitzungsräume) ausschließlich westlich der im Plan gekennzeichneten Freizeitlärm-Grenzwert-Isophone von tags 65 dB(A) zulässig. Die Grenzwert-Isophone gilt für alle Geschosse.

Von dieser Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall die öffenbaren Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen bzw. schutzbedürftiger Arbeitsräume mit Beurteilungspegeln des Freizeitlärms von tags weniger als 60 dB(A) bzw. 65 dB(A) beaufschlagt sind (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude).

7.0 Aufschiebend bedingte Festsetzung

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) kann die Wohnnutzung erst dann aufgenommen werden, wenn das zweigeschossige Polizeigebäude errichtet ist und für den Zeitraum der weiteren Nutzung der Skateanlage sicher gestellt wird, dass das Polizeigebäudes oder dessen Ersatz durch ein hinsichtlich der Abmessungen mindestens gleichgroßes Gebäude erhalten wird. Ausnahmsweise kann hiervon abgewichen werden, wenn sicher gestellt ist, dass die Nutzung der Skateanlage innerhalb der in der "Freizeitlärm-Richtlinie" als Anhang B der Musterverwaltungsvorschrift zur Ermittlung, Beurteilung und Verminderung von Geräuschimmissionen des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI), Mai 1995, definierten Ruhezeiten:

an Werktagen
6 - 8 Uhr und 20 - 22 Uhr
an Sonn- und Feiertagen
7 - 9 Uhr und 13 - 15 Uhr sowie 20 - 22 Uhr
nicht erfolgt.

B. Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan

1.0 Wertstoffbehälter, Abfallbehälter

Die Stellplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzufügen und einzubeziehen, einzugrünen, mit Hecken (Pflanzliste 2) zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz (Pflanzliste 6) aus natürlichen Materialien dauerhaft zu umgeben

2.0 Niederschlagswasser

Allgemeinen Wohngebiet ist bei Einzelhäusern gemäß § 22 (2) BauNVO das Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und zu bewirtschaften.

3.0 Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

Die nicht von baulichen Anlagen oder internen Fußwegen überdeckten Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu mindestens 80 % als Vegetationsflächen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

Mindestens 15 % der Grundstücksflächen sind mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern entsprechend Pflanzliste 2 zu begrünen, Es sollen Arten der Qualität 60 - 100 cm 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Verwendung finden. Vorhandene Gehölze und Pflanzungen, die den Anforderungen dieser Festsetzung entsprechen, werden angerechnet.

4.0 Einfriedungen

Im Allgemeinen Wohngebiet darf entlang der öffentlichen Verkehrsflächen die Höhe der Einfriedungen im Mittel 1,10 m über Gehwegkante nicht überschreiten und Sockelmauern dürfen eine Höhe von 0,50 m über Gehwegkante nicht überschreiten. Die Einfriedungen im Allgemeinen Wohngebiet sind als durchsichtige Holz- oder Stahlgitterzäune mit vertikalen Stäketen bzw. als Hecken aus Laubgehölzen gemäß Pflanzliste 2 anzulegen. Innerhalb einer Hausgruppe sind die Einfriedungen einheitlich zu gestalten.

C. Hinweise

Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDSchG). In diesem Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden.

HessenArchäologie ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten (Straßenbau sowie Ver- und Entsorgung) zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist, Beim Auftreten von Befunden und Funden ist genügend Zeit zur Bergung und Dokumentation zu gewähren.

Nutzung regenerativer Energiequellen

Die Nutzung der Solarenergie oder anderer regenerativer Energiequellen für die Erwärmung des Brauchwassers, für die Raumheizung sowie für die Erzeugung von Elektrizität wird unterstützt.

Regenwasser

Auf die Regelungen des § 37 des HWG (Hessisches Wassergesetz) zur Verwertung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken wird hingewiesen. Eine Sammlung und Nutzung des Niederschlagswassers wird unterstützt.

Schutz der Gewässerrandstreifen

Erweiterungen bzw. bauliche Veränderungen an den festgesetzten Straßenverkehrsflächen und die Errichtung von privaten Zufahrten im Gewässerrandstreifen bedürfen einer Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg.

Sofern eine Überbauung des Gewässerrandstreifens mit einem Durchlassbauwerk genehmigt werden sollte, sollte dies in Vor-Kopf-Bauweise mit einer rauen Sohle hergestellt werden.

Vorhandene Ufer- und Sohlbefestigungen an Gewässern sollten beseitigt werden und Uferböschungen sollten vor Pflanzungen abgeflacht werden.

Artenschutz

Auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände von europarechtlich und streng geschützten Arten gemäß § 44 BNatSchG wird hingewiesen. Verboten ist danach die Beschädigung oder die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und die damit verbundene unvermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen, sowie die erhebliche Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-,Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Für den Bebauungsplan wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Die dort getroffenen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Tierwelt sind einzuhalten.

Vögel - Durch die Rodung in dem Zeitraum gemäß §39 (5) BNatSchG vom 1.10. bis 28.2. werden Tötungen und Verletzungen an Jungvögeln und Eiern vermieden. Adulte Vögel können dem Eingriff zu jeder Zeit rechtzeitig ausweichen.

Fledermäuse - Abriss der auf dem Gelände befindlichen Gebäude im Zeitraum zwischen 1.12 und 28.2., um eine Schädigung von Individuen zu vermeiden, die sich dann in den Winterquartieren befinden würden.

Erfolgt der Abriss des Gebäudes außerhalb des zuvor genannten Zeitraumes, sind sie auf die Anwesenheit von Fledermausquartieren zu kontrollieren. Werden Tiere angetroffen, ist der Abbruch der Gebäudes zu verschieben. Diese Kontrolle bezieht sich auch auf Vögel und Säuger (Bilche), Außerdem sind vor Rodung und Abriss Baumhöhlen und Gebäude (Hütten) zu kontrollieren.

Grundwasser, Hang- und Schichtwasser

Es ist davon auszugehen, dass im Plangebiet Hang-, Schicht- und Grundwasser ansteht, Diese Erkenntnisse sollten bei der Festlegung der jeweils notwendigen Baumaßnahmen einbezogen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass der jeweilige Bauherr selbst für ggf. auftretende Vernässungsschäden verantwortlich ist.

Pflanzliste 1:

Großkronige Bäume 1, Ordnung entlang der Straßen und in öffentlichen Grünflächen

Pflanzqualitäten:
Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 20-25 cm

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Gew. Rosskastanie
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gew. Esche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix in Arten	Weiden
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus minor	Feld-Ulme

Pflanzliste 2:

Heimische Sträucher und Heckenpflanzen in öffentlichen Grünflächen und auf Grundstücksfreiflächen
Pflanzqualitäten:

mind. 2 x verpflanzt, 60 -100 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn (als Heckenpflanze)
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche (als Heckenpflanze)
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata u. monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen (giftig)
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa multiflora	Büschelrose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Gew. Schneeball

Pflanzliste 3:

Bäume 2. Ordnung auf privaten Grundstücksfreiflächen oder Stellflächen der Parkplätze

Pflanzqualitäten:
3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 20 -25 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus LS.	Weißdorn, Rotdorn, Hahnendorn
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus avium „Plena"	gefüllte Vogel-Kirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Obstbäume in alten lokalen Sorten

Pflanzliste 4:

Dachbegrünung mit Sedum-Arten und Gräsern

Festuca ovina	Schafschwingel
Festuca cinerea	Blauschwingel
Sedum "Teufelsmalphar Gold"	Goldsedum
Sedum reflexum	Tripmadam
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Sedum spurium	Teppich-Sedum
Saxifraga paniculata	Trauben-Steinbrech
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer

Pflanzliste 5:

Ufergehölzpflanzung

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Salix fragilis	Bruchweide und sonstige Weidenarten
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus padus	Traubenkirsche

Pflanzliste 6:

Kletter- und Rankpflanzen

Lonicera capriffolium	Jelängerjelleber
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt
Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein
Parthenocissus inserta	Gewöhnliche Jungfernrebe
Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Euonymus fortunei	Kriechspindel
Vitis vinifera	Wein-Rebe

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990) (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.12.2016 (GVBl. 294)

Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches i.d.F. vom 17.04.2007 (GVBl. I S. 259), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25. November 2014 (GVBl. I S. 321)

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

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) i.d.F. vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.08.2016 (BGBl. I, S. 1972)

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

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i.d.F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I, S. 2258)

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

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 Artikel 1 des Gesetzes vom 30.11.2016 (BGBl. I S. 2749)

VERFAHRENSÜBERSICHT

Bearbeitung der vorliegenden Planfassung
Fachbereich 3, Bauen, Liegenschaften, Umwelt: .....
Fachbereichsleiter

Aufstellungsbeschluss
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13 Abs. 2 BauGB am **26.08.2011.**
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB in den „Odenwälder Nachrichten" am **30.01.2014**

Der Magistrat der
Stadt Ober-Ramstadt

Ober-Ramstadt, den ....
Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Bekanntmachung der öffentlichen Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und über die Gelegenheit zur Anhörung in den "Odenwälder Nachrichten" am **30.01.2014**
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am **19.02.2014** im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung statt.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom **05.12.2013.**

Öffentliche Auslegung
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am **30.06.2015**
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung in den „Odenwälder Nachrichten" am **31.07.2015**

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Rathaus der Stadt Ober-Ramstadt in der Zeit vom **10.08.2015 bis 09.09.2015**

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. §4 Abs. 2 BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden und Benachrichtigung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange von der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom **03.08.2015**

Der Magistrat der
Stadt Ober-Ramstadt

Ober-Ramstadt, den ....
Bürgermeister

erneute Öffentliche Auslegung
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am **06.09.2016**
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung in den „Odenwälder Nachrichten" am **09.09.2016**
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung gem. § 4a Abs. 3 BauGB im Rathaus der Stadt Ober-Ramstadt in der Zeit vom **19.09.2016 bis 18.10.2016**

erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden und Benachrichtigung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange von der Auslegung
gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom **14.09.2016**

Der Magistrat der
Stadt Ober-Ramstadt

Ober-Ramstadt, den ....

erneute Öffentliche Auslegung
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am **16.03.2017**
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung in den „Odenwälder Nachrichten" am **10.03.2017**
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung gem. § 4a Abs. 3 BauGB im Rathaus der Stadt Ober-Ramstadt in der Zeit vom **20.03.2017 bis 21.04.2017**

Der Magistrat der
Stadt Ober-Ramstadt

Ober-Ramstadt, den ....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Beschlossen gem. § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am **29.06.2017**

Der Magistrat der
Stadt Ober-Ramstadt

Ober-Ramstadt, den ....
Bürgermeister

Inkrafttreten
Inkrafttreten des Bebauungsplans und der bauordnungsrechtlichen Regelungen durch Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB am **02.02.2018**.

Der Magistrat der
Stadt Ober-Ramstadt

Ober-Ramstadt, den ....
Bürgermeister

OBER-RAMSTADT
Stadt der Farben

BEBAUUNGSPLAN
"NIEDER-MODAUER-WEG" OBER-RAMSTADT

BEBAUUNGSPLAN
Datum 31.08.2016