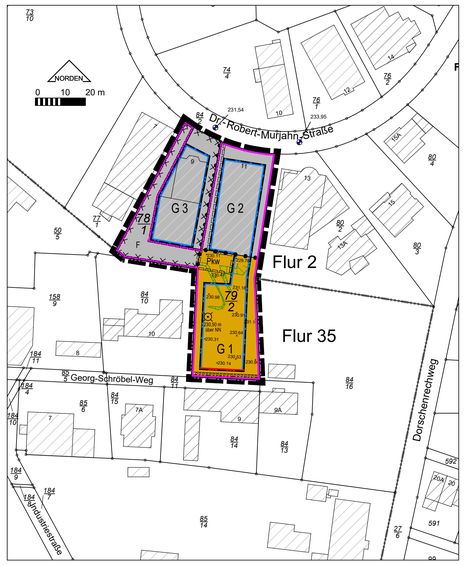
Stadt Ober-Ramstadt, Stadtteil Ober-Ramstadt
Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan „Dr.-Robert-Murjahn-Straße 11“

Vorhabenbezogener Bebauungsplan



Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Zeichenerklärung

Festsetzungen

- G 1 — Sonstiges Baugebiet mit Nummer des Gebietes
- G 2 — Gewerbegebiete mit Nummer des Gebietes
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Baulinie
- Baugrenze
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- F — Fläche für Geh- und Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr
- Pkw — Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Pkw-Zufahrt
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 230,50 m über NN — Höhenbezugspunkt in Meter über NN
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Kennzeichnung

- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Hinweise

- Gebäudebestand lt. Kataster
- Böschung, eingemessen
- +230.50 — Höhenpunkt, eingemessen
- Kanaldeckel (231,54 = NN-Höhe)

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB sowie § 12 BauGB

Art der baulichen Nutzung
(§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Gebiet G 1

Im Rahmen der im Folgenden festgesetzten Nutzungen ist nur das Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet hat.

Es ist ausschließlich ein Bürogebäude mit Tiefgarage zulässig.

Gebiet G 2

Gewerbegebiet

Es sind nur Gewerbebetriebe zulässig, von deren Anlagen keine störenden bodennahen Geruchs- oder Schadstoffemissionen (gas- oder staubförmig) ausgehen.

Gebiet G 3

Gewerbegebiet

Es sind nur Gewerbebetriebe zulässig, von deren Anlagen keine störenden bodennahen Geruchs- oder Schadstoffemissionen (gas- oder staubförmig) ausgehen.

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

Gebiet G 1

Grundflächenzahl: 0,65
Geschossflächenzahl: 2,5

Maximale Höhe baulicher Anlagen beträgt 244,50 m über NN.

Es ist eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe um maximal 2,5 m für notwendige untergeordnete gebäudetechnische Anlagen zulässig, wenn diese mindestens 2,0 m von der Außenwand entfernt sind.

Gebiet G 2

Zahl der Vollgeschosse: II als Höchstgrenze
Grundflächenzahl: 0,6
Geschossflächenzahl: 1,0

Maximale Höhe baulicher Anlagen über Oberkante Dr.-Robert-Murjahn-Straße: 10,5 m

Gebiet G 3

Zahl der Vollgeschosse: II als Höchstgrenze
Grundflächenzahl: 0,6
Geschossflächenzahl: 1,0

Maximale Höhe baulicher Anlagen über Oberkante Dr.-Robert-Murjahn-Straße: 9,0 m

Gebiet G 1

Verwendung heller Beläge bzw. heller Farbtöne

Gebäudefassaden sowie die Oberflächen von Zufahrten zu Stellplätzen und zu Nebenanlagen sind mit hellen Materialien bzw. hellen Belägen zu gestalten.

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der im Plan festgesetzten Anpflanzungsfläche ist eine mindestens einreihige Heckenpflanzung aus einheimischen und standortgerechten Laubgehölzsträuchern (z.B. gemäß Vorschlagsliste) anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten.

Niederschlagswasser

Überschüssiges Niederschlagswasser ist über einen Überlauf gedrosselt dem öffentlichen Kanalnetz zuzuführen, wobei eine Abflussmenge von 20 l/s pro ha nicht überschritten werden darf.

Löschwasser

Sofern die erforderliche Löschwassermenge nicht vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz und /oder aus unerschöpflichen Wasserquellen (z.B. offene Gewässer) erbracht werden kann, ist ein Wasservorrat durch eine andere Maßnahme (Löschteich, Löschwasserbrunnen oder -behälter) sicherzustellen.

Zeitliche Einschränkung für Rodungsarbeiten

Eine Gehölzrodung ist außerhalb der Brutzeit von Vögeln durchzuführen.
Demnach sind Rodungsarbeiten nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar eines Jahres auszuführen.

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

Befestigte Grundstücksfreiflächen sind so herzustellen, dass anfallendes Regenwasser ebenfalls versickern kann, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht dagegen sprechen.

Gebiete G 1 - G 2

Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen

Mindestens 80% der Dachfläche sind extensiv mit gebietsheimischem Saatgut zu begrünen. Die Vegetationsschicht muss eine Mächtigkeit von mindestens 12 cm aufweisen. Die Begrünung ist mit einer flächendeckenden Gras-Kraut-Vegetation herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

Tiefgaragen

Tiefgaragen mit ihren Zufahrten / Ausfahrten sind innerhalb der überbaubaren und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Errichtung von Photovoltaikanlagen

Auf mindestens 70 % der festgesetzten Flachdächer sind Photovoltaikanlagen vorzusehen. Diese Anlagen sind nur aufgeständert, d.h. in Verbindung mit Dachbegrünung, zulässig.

Gebiete G 1 - G 3

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist die Errichtung von Nebenanlagen wie z.B. Fahrradstellplätzen, Aufstellflächen für Abfallbehälter, Treppenanlagen und Technikräumen zulässig, soweit nicht Flächen für Geh- und Fahrrechte betroffen sind.

Landesrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO

Gebiete G 1 und G 2

Dachgestaltung

Es sind Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis 5° zulässig.

Grundstücksfreiflächen

Die nach Abzug der überbauten sowie befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen sind vollständig als Grünfläche anzulegen und im Bestand zu unterhalten. Mindestens 30 % der Flächen sind mit standortgerechten und einheimischen Bäumen und Sträuchern (z.B. gemäß Vorschlagsliste) zu bepflanzen. Bei der prozentualen Bepflanzungsvorschrift ist je Einzelbaum eine Fläche von 10 m² und je Einzelstrauch eine Fläche von 2 m² in Ansatz zu bringen. Flächenhafte Anpflanzungen sind entsprechend ihrer räumlichen Ausdehnung einzurechnen.
Die zusätzlich festgesetzten Bepflanzungsvorschriften innerhalb der Baugrundstücksfläche (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) sind auf die hier getroffene prozentuale Anpflanzungsvorschrift anzurechnen.

Splitt-, Stein-, Kies- und Schotterflächen sind unzulässig. Unzulässig ist auch der Einbau von Folien zur Aufwuchsverdämmung.

Landesrechtliche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG

Gebiet G 1

Brauchwassernutzung

Niederschlagswasser ist zu verwenden (z. B. als Brauchwasser), wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Innerhalb des Gebietes ist eine Regenrückhalteziserne mit einem Nutzungsvolumen von mindestens 5000 Liter einschließlich einer Entnahmevorrichtung zu errichten.

Hinweise und Empfehlungen

Außenbeleuchtung

Innerhalb des Plangebietes sollten zur Außenbeleuchtung nur Leuchten verwendet werden, die Insekten, Vögel und Fledermäuse möglichst wenig irritieren bzw. deren Orientierung erschweren. Zu verwenden sind warm-weiß bis neutral-weiß getönte Lampen (z. B. Amber-LED-Lampen mit einer Lichttemperatur von maximal 3.000 K).

Fensterfronten

Beim Bau großer sowie insbesondere durchsichtiger Gebäude- oder Fensterfronten ist darauf zu achten, dass das Kollisionsrisiko für Vögel weitgehend gemindert wird. Zur Vermeidung von Vogelschlag an den o. g. Gebäudeteilen sind vorsorglich z. B. Vogelschutzgläser oder Farbfolien zu verwenden.

Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. 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.

Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten könnten jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Die Untere Denkmalschutzbehörde bittet, die mit den Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu belehren.

Versickerungsfähige Bodenbeläge

Es wird empfohlen private Hof- und Wegeflächen mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen.

Verwendung heller Beläge bzw. heller Farbtöne

Der Albedowert (Grad der Reflexion) soll dabei im Mittel den Wert von 0,4 nicht unterschreiten.

Vorschlagsliste – Artenempfehlung

Anzupflanzende Einzelbäume:	Anzupflanzende Sträucher:
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	Acer campestre (Feld-Ahorn)
Acer negundo (Eschen-Ahorn)	Carpinus betulus (Hainbuche)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)	Cornus mas (Kornelkirsche)
Malus communis (Wildapfel)	Cornus sanguinea (Gemeiner Hartriegel)
Pyrus communis (Wildbirne)	Corylus avellana (Waldhasel)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)	Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Tilia cordata i.S. (Winter-Linde)	Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
	Ribis alpinum (Alpen-Johannisbeere)
	Rosa canina (Hunds-Rose)

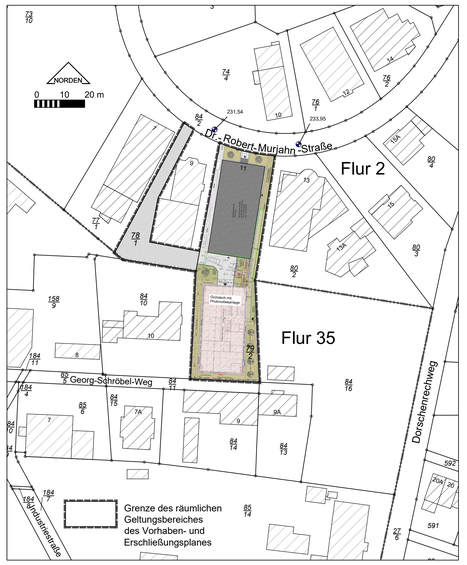
Hinweis: Zur Anlage der einreihigen Heckenpflanzung innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ wird die Verwendung der Hainbuche (Carpinus betulus) empfohlen.

Nisthilfen

An dem neu entstehenden Bürogebäude sollten künstliche Nisthilfen und Quatiere für Gebäudebrüter angebracht werden.

Vorhaben- und Erschließungsplan

Vorhabenträger:
Propri Deutschland GmbH
Dr.-Robert-Murjahn-Straße 7
64372 Ober-Ramstadt

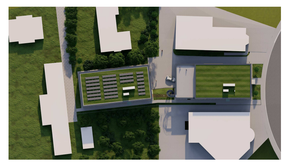


Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
Lageplan und Ansichten: GOLDBECK Südwest GmbH

Ansichten

Ansicht Nord-Ost

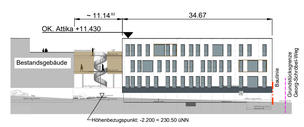
Ansicht Süd-West



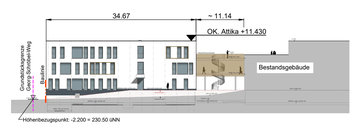
Aufsicht Dachfläche

Ansichten / Schnitt

Ansicht Süd



Ansicht West



Ansicht Ost

Verfahrensvermerke

Aufstellung
Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 31.03.2022

Offenlegung
Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 27.06.2022 bis 01.08.2022
mit mindestens zeitgleicher Einstellung ins Internet

Beschluss
Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 14.12.2023

Datum Bürgermeister

Ausfertigung
Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem von der Stadtverordnetenversammlung am 14.12.2023 beschlossenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan „Dr.-Robert-Murjahn-Straße 11“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt.
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Der Magistrat der Stadt Ober-Ramstadt

Datum Bürgermeister

Katasterstand
Stand der Planunterlagen: November 2022

Bekanntmachung
Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am ortsüblich bekannt gemacht.

Datum Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634

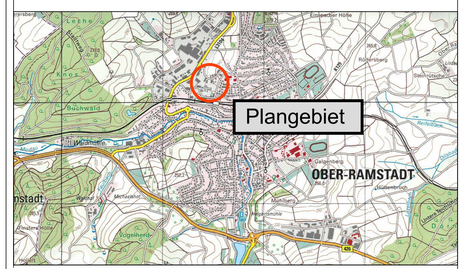
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2018, GVBl. I S. 198

Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.12.2010, GVBl. I S. 548

Übersichtskarte



Der vorhabenbezogene Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan „Dr.-Robert-Murjahn-Straße 11“ ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs den rechtswirksamen Bebauungsplan „Gewerbegebiet rechts der L 3104“ in allen seinen Festsetzungen.

Stadt Ober-Ramstadt
Stadtteil Ober-Ramstadt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan
„Dr.-Robert-Murjahn-Straße 11“

Maßstab : 1:1000
Auftrags-Nr. : PC10095-P
Stand : Oktober 2023

planungsbüro für städtebau
göringer_hoffmann_bauer
im rauhen see 1
64846 groß-zimmern
Hoffmann
telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
email info@planung-ghb.de
www.planungsbüro-für-städtebau.de

K:\CY\C10095\07_Verfahren\BP20240103_BP_C10095-P_SB.dwg