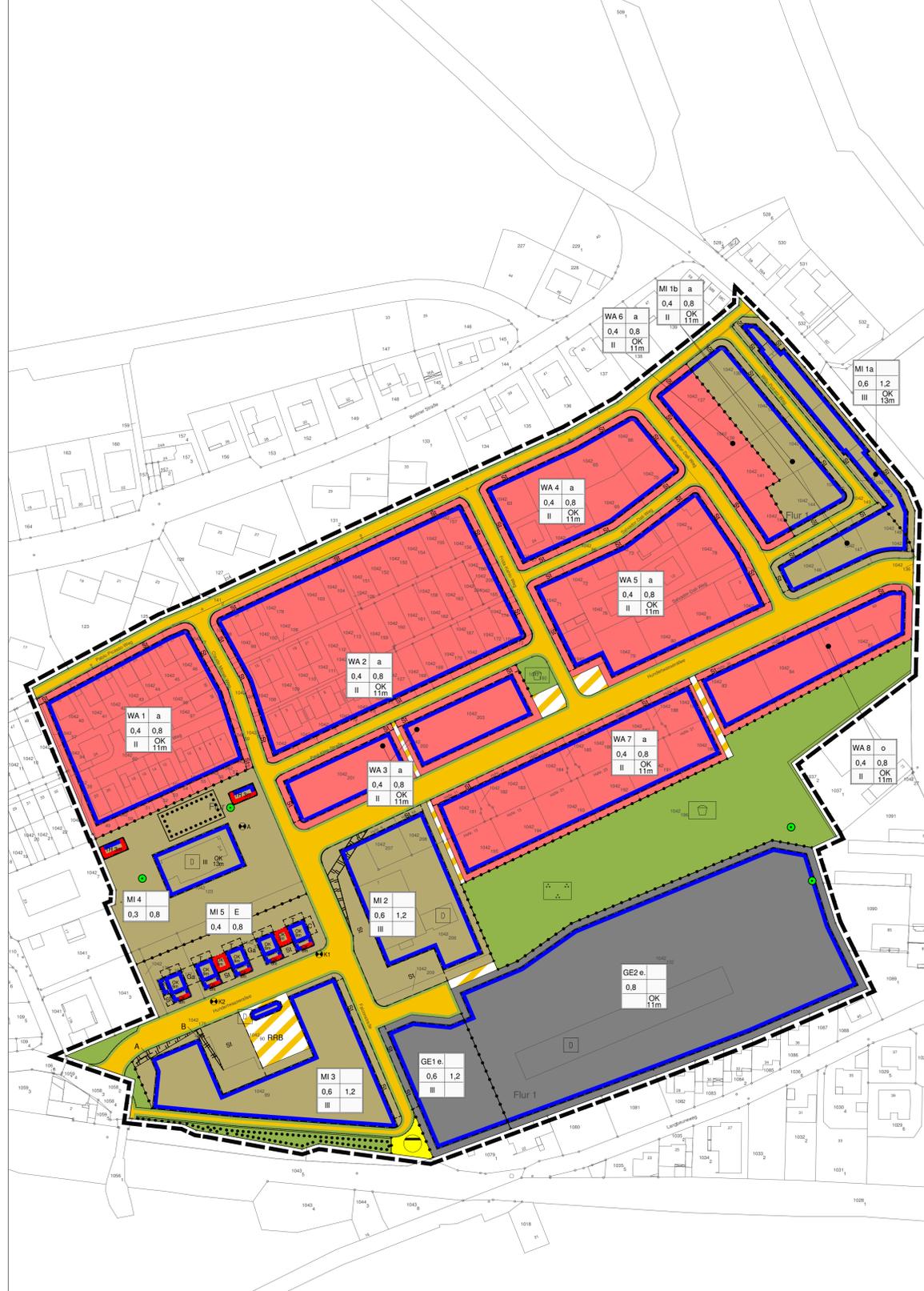


BEBAUUNGSPLAN "IM OCHSENBRUCH" OBER-RAMSTADT, 1. ÄNDERUNG



ZEICHENERKLÄRUNG:

NUTZUNGSSTEMPEL

Art der Nutzung	Bauweise
GRZ	GFZ
Zahl d. Vollgeschosse	Oberrandhöhe

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MI	Mischgebiet
WA	allgemeines Wohngebiet
GE e.	Gewerbegebiete - eingeschränkt

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,6	GRZ, Grundflächenzahl, z.B. 0,6
1,0	GFZ, Geschossflächenzahl z.B. 1,0
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstzahl, z.B. 2
OK 11m	zulässige maximale Gebäudeoberkante; z.B. 11m

3. BAULINIEN, BAUGRENZEN, BAUWEISE

o / a / E	offene / abweichende Bauweise / Einzelhaus
—	Baulinie
—	Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN

—	Straßenverkehrsfläche
—	Verkehrsflächen mit bes. Zweckbestimmung
—	Straßenbegrenzungslinie

5. FLÄCHEN FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN

—	Flächen für Versorgungsanlagen
—	Abwasser

6. GRÜNFLÄCHEN

—	Öffentliche Grünfläche
—	Parkanlage
—	Spielplatz

7. NATUR UND LANDSCHAFT

—	Zu erhaltende Bäume
—	Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8. STADTERHALTUNG UND DENKMALSCHUTZ

D	Einzelanlagen unter Denkmalschutz
---	-----------------------------------

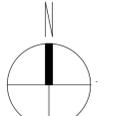
9. SONSTIGE PLANZEICHEN

—	Umgrenzung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Carports
St	Stellplätze
C	Carports
T	Terrassen
—	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
—	Höhenbezugspunkt z.B. A, K1
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
—	Grenze von Art und Maß der Nutzung

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME, KENNZEICHNUNG, HINWEISE

RRB	Regenwasserrückhaltebecken
-----	----------------------------

Maßstab: 1:1.000 BSMF, den 27.11.2012



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. [vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)]

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

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)

Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches i.d.F. vom 17.04.2007 (GVBl. I S. 259), zuletzt geändert durch Verordnung vom 12. September 2011 (GVBl. I S. 428)

Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 01.04.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Dezember 2011 (GVBl. I S. 786)

Hess. Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- MI - Mischgebiete** § 9 (1) Nr. 1 BauGB
§ 6 BauNVO i.V.m.
- Nicht zulässig sind:
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Vergnügungstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

1.2 WA - Allgemeines Wohngebiete

- Nicht zulässig sind:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen der Verwaltung
 - Tankstellen

1.3 GE - Gewerbegebiet

- Nicht zulässig sind:
 - Gewerbebetriebe, die das Wohnen wesentlich stören
 - Tankstellen
 - Vergnügungstätten

Im Gewerbegebiet GE 1 sind soziale Einrichtungen allgemein zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- Höhe baulicher Anlagen** § 16 (2) BauNVO i.V.m. § 18 (1) BauNVO
Höhenfestsetzungen beziehen sich mit Ausnahme der Baugebiete MI 4 und MI 5 jeweils auf die Oberkante der dem Gebäude am nächsten liegenden öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche.
Im Baugebiet WA 1 darf die Oberkante von Gebäuden, die nördlich der jeweiligen Verkehrsfläche angeordnet sind, die festgesetzte Oberkante ausnahmsweise um bis zu einem Meter überschreiten.
In den Baugebieten WA 2 und WA 3 darf die Oberkante von Gebäuden, die nördlich der jeweiligen Verkehrsfläche angeordnet sind, die festgesetzte Oberkante ausnahmsweise um bis zu 0,8 Meter überschreiten.
In den Baugebieten WA 4 und WA 5 darf die Oberkante von Gebäuden, die nördlich der jeweiligen Verkehrsfläche angeordnet sind, die festgesetzte Oberkante ausnahmsweise um bis zu 0,5 Meter überschreiten.
In den Baugebieten WA 6, MI 1a und MI 1b darf die Oberkante von Gebäuden, die nördlich der jeweiligen Verkehrsfläche angeordnet sind, die festgesetzte Oberkante ausnahmsweise um bis zu 0,3 Meter überschreiten.
Im Baugebiet MI 4 beziehen sich die festgesetzten Traufhöhen und die festgesetzte Oberkante der Gebäude auf den Höhenbezugspunkt A mit einer Höhe von 220,5 m ü NN.
Im Baugebiet MI 5 beziehen sich die Höhenfestsetzungen auf die Höhenbezugsebene, die durch die geradlinige Verbindung der festgesetzten Höhenbezugspunkte K1 (Höhe von 215 m ü NN) und K2 (Höhe von 213,9 m ü NN) zu ermitteln ist.

3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

- Abweichende Bauweise** § 22 (4) BauNVO
Abweichende Bauweise WA 1, 2, 3, 4, 5, 6 und 7
In den Baugebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6 und WA 7 sind Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen von bis zu vier Reihenhäusern mit einer Länge von höchstens 25 Meter zulässig.

3.2 Überschreitung von Baugrenzen

- Im Baugebiet MI 3 darf die Baugrenze zwischen den Punkten A und B oberhalb des 1. Vollgeschosses um bis zu 2 Meter überschritten werden.
Die Baugrenzen entlang des Pablo-Picasso-Wegs, der Paul-Klee-Straße, des Salvador-Dali-Wegs sowie des Willy-Potratz-Wegs dürfen um bis zu 2 Meter für die Errichtung von offenen Carports überschritten werden. Darüber hinaus werden ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß sowie eine Verkleidung der Carports außerhalb der Baugrenzen ausgeschlossen.

3.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

- Abweichende Bauweise** § 22 (4) BauNVO
Abweichende Bauweise WA 1, 2, 3, 4, 5, 6 und 7
In den Baugebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6 und WA 7 sind Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen von bis zu vier Reihenhäusern mit einer Länge von höchstens 25 Meter zulässig.

3.4 Überschreitung von Baugrenzen

- Im Baugebiet MI 3 darf die Baugrenze zwischen den Punkten A und B oberhalb des 1. Vollgeschosses um bis zu 2 Meter überschritten werden.
Die Baugrenzen entlang des Pablo-Picasso-Wegs, der Paul-Klee-Straße, des Salvador-Dali-Wegs sowie des Willy-Potratz-Wegs dürfen um bis zu 2 Meter für die Errichtung von offenen Carports überschritten werden. Darüber hinaus werden ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß sowie eine Verkleidung der Carports außerhalb der Baugrenzen ausgeschlossen.

3.5 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

- Abweichende Bauweise** § 22 (4) BauNVO
Abweichende Bauweise WA 1, 2, 3, 4, 5, 6 und 7
In den Baugebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6 und WA 7 sind Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen von bis zu vier Reihenhäusern mit einer Länge von höchstens 25 Meter zulässig.

3.6 Überschreitung von Baugrenzen

- Im Baugebiet MI 3 darf die Baugrenze zwischen den Punkten A und B oberhalb des 1. Vollgeschosses um bis zu 2 Meter überschritten werden.
Die Baugrenzen entlang des Pablo-Picasso-Wegs, der Paul-Klee-Straße, des Salvador-Dali-Wegs sowie des Willy-Potratz-Wegs dürfen um bis zu 2 Meter für die Errichtung von offenen Carports überschritten werden. Darüber hinaus werden ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß sowie eine Verkleidung der Carports außerhalb der Baugrenzen ausgeschlossen.

3.7 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

- Abweichende Bauweise** § 22 (4) BauNVO
Abweichende Bauweise WA 1, 2, 3, 4, 5, 6 und 7
In den Baugebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6 und WA 7 sind Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen von bis zu vier Reihenhäusern mit einer Länge von höchstens 25 Meter zulässig.

3.8 Überschreitung von Baugrenzen

- Im Baugebiet MI 3 darf die Baugrenze zwischen den Punkten A und B oberhalb des 1. Vollgeschosses um bis zu 2 Meter überschritten werden.
Die Baugrenzen entlang des Pablo-Picasso-Wegs, der Paul-Klee-Straße, des Salvador-Dali-Wegs sowie des Willy-Potratz-Wegs dürfen um bis zu 2 Meter für die Errichtung von offenen Carports überschritten werden. Darüber hinaus werden ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß sowie eine Verkleidung der Carports außerhalb der Baugrenzen ausgeschlossen.

4.0 Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO, § 14 BauNVO und § 23 (5) BauNVO
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 an der Grenze des Plangebietes zu den Flurstücken 1042/29 und 1042/30 die Erhaltung von Zäunen mit einer Höhe von bis zu 4 Meter unter Einschränkung der notwendigen Abstandsflächen gemäß der hessischen Bauordnung zulässig.

5.0 Dachbegrenzungen

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
Alle Dachflächen von Gebäuden mit einer Neigung von weniger als 15° sind ab einer Größe von 10 qm dauerhaft, gemäß der Planliste 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 Solarenergie eingenommen wird. Die Bestandsgebäude in den Mischgebieten und den Gewerbegebieten sind von dieser Festsetzung insgesamt ausgenommen.

6.0 Bepflanzung von Grundstücksfreiflächen

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m.

6.1 Anpflanzung von Bäumen in Vorgärten

§ 9 (1) Nr. 25 BauGB
In den Baugebieten WA 7, WA 8 und MI 5 ist jeweils entlang der Hundertwasserallee in den Vorgärten je angefangene 8 Meter Straßenfront ein Baum gemäß Planliste 1 oder 3 zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

6.2 Bepflanzung der privaten Grundstücksfreiflächen

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 8) ist je angefangene 300 qm nicht überbaubare Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum gemäß Planliste 1 oder 3 zu pflanzen. Nach anderen Festsetzungen anzupflanzende oder zu erhaltende Bäume werden angerechnet.

7.0 Anpflanzung von Bäumen in den Straßen

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
In der Hundertwasserallee ist auf der Nordseite eine Baumreihe gemäß Planliste 1 mit einem Pflanzabstand von 12 – 18 Metern und einem Stammumfang von mindestens 20 – 25 cm zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Aufgrund verkehrstechnischer Erfordernisse bei der Gestaltung des Straßenraums kann von dem Pflanzabstand abgewichen werden

8.0 Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

8.1 Anpflanzung von Bäumen in der öffentlichen Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche ist mit mindestens 50 heimischen und standortgerechten Bäumen gemäß Planliste 1 und mit heimischen, standortgerechten Straucharten gemäß Planliste 2 zu bepflanzen.

8.2 Vegetationsfläche

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist ein Flächenanteil von mindestens 70 % als Vegetationsfläche herzustellen.

B. Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan

§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (3) HBO und

1.0 Gestaltung baulicher Anlagen

§ 81 (1) Nr. 1 HBO

1.1 Dachgestaltung

In den Allgemeinen Wohngebieten, den Mischgebieten MI 1a, MI 1b, MI 2 und MI 3 sowie den Gewerbegebieten sind Putzdächer mit einem Dachneigungswinkel von 7° bis 25° sowie Sattel- und Walmdächer mit einem Dachneigungswinkel von 15° bis 45° zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4, WA 5, WA 6, WA 7 und WA 8, in den Mischgebieten MI 1a, MI 1b, MI 2 und MI 3 sowie den Gewerbegebieten sind auch Flachdächer zulässig. In den vorgenannten Baugebieten sind Dächer mit dunklen Ziegeln / Dachsteinen (anthrazit oder schwarz) einzudecken. Im Baugebiet MI 4 sind bei Neubauten ausschließlich Satteldächer mit einem Neigungswinkel von 40° zulässig und sämtliche Dächer sind mit Biberschwanzziegeln Farbe Rot-Natur einzudecken. Im Mischgebiet MI 5 sind ausschließlich Flachdächer zulässig. In sämtlichen Baugebieten ist pro Hauszeile ein einheitlicher Dachtyp zu wählen.

1.2 Abgrabungen

Im Baugebiet MI 5 sind unselbständige Abgrabungen an Gebäuden bis zur festgesetzten Bezugshöhe zulässig.

2.0 Wertstoffbehälter, Abfallbehälter

§ 81 (1) Nr. 3 HBO
Die Stellplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzufügen und einzubeziehen, einzuhausen, mit Hecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz aus natürlichen Materialien dauerhaft zu umgeben.

3.0 Niederschlagswasser

§ 37 (4) HWG
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 8) ist bei Einzelhäusern gemäß § 22 (2) BauNVO das Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und zu bewirtschaften.

4.0 Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

§ 81 (1) Nr. 5 HBO

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

C. Hinweise

Bodenkennmäler

Die Untere Denkmalschutzbehörde ist rechtzeitig vor Beginn von Erdarbeiten zu unterrichten. Wenn bei Erdarbeiten Bodenkennmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 HDschG dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Einfriedlungen

Im Mischgebiet MI 4 ist die Gestaltung von Einfriedlungen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Gebäudehöhe MI 4

Gebäudehöhen wie Bestand/Kulturdenkmal gemäß § 2 (1) HDschG.

Lärmschutz

Für Fassaden (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Ziffer 5 und Tabellen 8 und 9 der zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzuhalten.

Farbkonzept

Auf das Farbkonzept zur Bebauung des MIAG-Geländes wird hingewiesen. Vor Einreichung eines Bauantrages soll dazu eine Beratung bei der von der Stadt Ober-Ramstadt beauftragten Einrichtung eingeholt werden.

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.

Grundwasser

Es ist davon auszugehen, dass im Plangebiet Hang-, Schicht- und Grundwasser ansteht. Bei den nachgeordneten Planungen sollten Untersuchungen zur gegenwärtigen und zu erwartenden Hang-, Schicht- und Grundwasserstauung im Plangebiet vorgenommen und beachtet werden. Diese Erkenntnisse sollten bei der Festlegung der jeweils notwendigen Baumaßnahmen einbezogen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass der jeweilige Bauherr selbst für ggf. auftretende Verunreinigungen verantwortlich ist.

Planliste 1:

Großkronige Bäume 1. Ordnung entlang der Straßen und in der öffentlichen Grünfläche	Spitze-Ahorn
Pflanzqualitäten: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 20-25 cm	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Gew. Rosskastanie
Acer pseudoplatanus	Sandbirke
Aesculus hippocastanum	Rot-Buche
Betula pendula	Gew. Esche
Fagus sylvatica	Walnuss
Fraxinus excelsior	Vogel-Kirsche
Juglans regia	Trauben-Eiche
Prunus avium	Silb-Eiche
Quercus petraea	Weiden
Quercus robur	Winter-Linde
Salix in Arten	Sommer-Linde
Tilia cordata	Feld-Ulme
Ulmus pterocarpus	

Planliste 2:

Heimische Sträucher und Heckenpflanzen in öffentlichen Grünflächen und auf Grundstücksfreiflächen. Pflanzqualitäten: mind. 2 x verpflanzt, 60 – 100 cm	Feld-Ahorn (als Heckenpflanze)
Acer campestre	Felsenbirne
Amelanchier lamarckii	Hainbuche (als Heckenpflanze)
Carpinus betulus	Kornelkirsche
Cornus mas	Roter Hartriegel
Cornus sanguinea	Hasselnuß
Corylus avellana	Weißdorn
Crataegus laevigata u. monogyna	Pflafröhchen (giftig)
Euonymus europaeus	Rot-Buche (als Heckenpflanze)
Fagus sylvatica	Liguster
Ligustrum vulgare	Schlehe
Prunus spinosa	Hundsrose
Rosa canina	Büschelrose
Rosa multiflora	Eibarnpil-Rose
Rosa pimpinellifolia	Sal-Weide
Salix caprea	Holunder
Sambucus nigra	Gew. Schneeball
Viburnum opulus	

Planliste 3:

Bäume 2. Ordnung auf privaten Grundstücksfreiflächen	Schafschwingel
Pflanzqualitäten: 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 16-18 cm	Blauschwingel
Acer campestre	Sedum "Weihnachtsstaphephan Gold"
Carpinus betulus	Sedum reflexum
Cornus mas	Sedum sexangulare
Crataegus i.S.	Sedum spurium
Prunus avium	Saxifraga paniculata
Prunus avium „Plena“	Sedum album
Sorbus aria	
Sorbus aucuparia	
Obstbäume in allen lokalen Sorten	

Planliste 4:

Dachbegrünung mit Sedum-Arten und Gräsern	Schafschwingel
Festuca ovina	Blauschwingel
Festuca cinerea	Sedum "Weihnachtsstaphephan Gold"
Sedum "Weihnachtsstaphephan Gold"	Sedum reflexum
Sedum reflexum	Sedum sexangulare
Sedum sexangulare	Sedum spurium
Sedum spurium	Saxifraga paniculata
Saxifraga paniculata	Sedum album
Sedum album	

VERFAHRENSÜBERSICHT: 1. Vereinfachte Änderung

Übereinstimmungsvermerk des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim
Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom / übereinstimmen.

Heppenheim, den
.....
Fachbereich 3, Bauen, Liegenschaften, Umwelt
.....
Fachbereichsleiter

Aufstellungsbeschluss
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Aufstellung der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13 Abs. 2 BauGB am 09.12.2011.
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB in den „Odenwälder Nachrichten“ am 19.01.2012

Der Magistrat der Stadt Ober-Ramstadt
Ober-Ramstadt, den
.....
Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Öffentliche Auslegung
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 11.05.2012
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung in den „Odenwälder Nachrichten“ am 08.06.2012
Benachrichtigung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange von der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 13.06.2012
Öffentliche Auslegung des Be