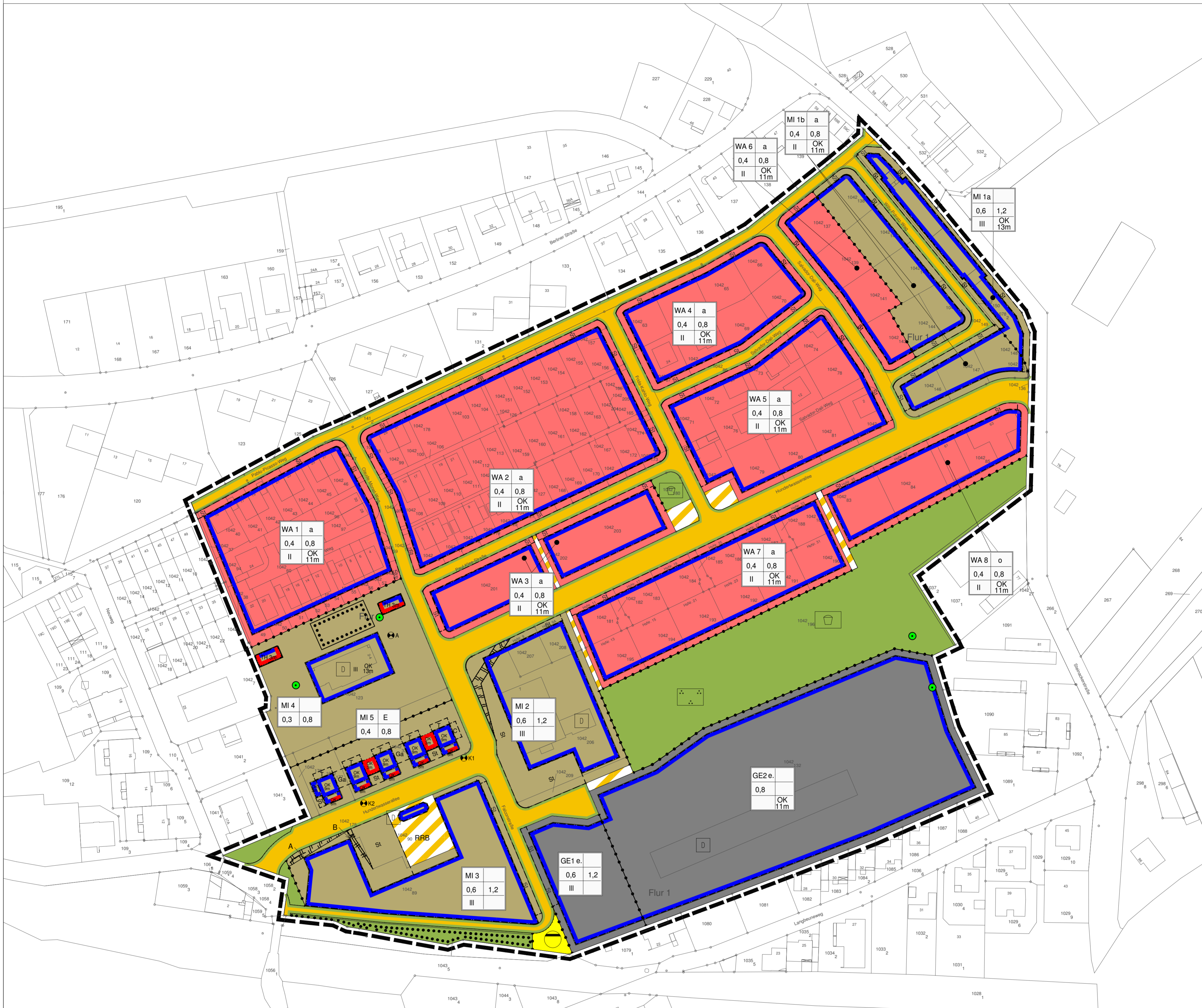


BEBAUUNGSPLAN "IM OCHSENBRUCH" OBER-RAMSTADT, 1. ÄNDERUNG



ZEICHENERKLÄRUNG:

NUTZUNGSSTEMPEL

Art der Nutzung	Bauweise
GRZ	GFZ
Zahl d. Vollgeschosse	Gebäudeoberkante

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, Geschosflächenzahl 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. VERKEHRSLÄCHEN

	Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsflächen mit bes. Zweckbestimmung
	Straßenbegrenzungslinie

5. FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN

	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

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

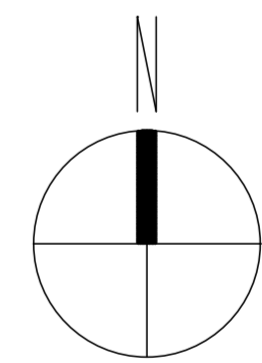
9. SONSTIGE PLANZEICHEN

	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
-----	----------------------------

Ohne Maßstab BSMF, den 08.02.2013



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

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. | <u>Art der baulichen Nutzung</u> | § 9 (1) Nr. 1 BauGB |
| 1.1 | <u>MI - Mischgebiete</u> | § 6 BauNVO i.V.m. |
| 1.1.2 | Nicht zulässig sind: | |
| | - Gartenbaubetriebe | § 1 (6) BauNVO |
| | - Tankstellen | |
| | - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO | |
| 1.2 | <u>WA – Allgemeines Wohngebiete</u> | § 4 BauNVO i.V.m. |
| 1.2.1 | Nicht zulässig sind: | § 1 (6) Nr. 1 BauNVO |
| | - Betriebe des Beherbergungsgewerbes | |
| | - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe | |
| | - Anlagen der Verwaltung | |
| | - Gartenbaubetriebe | |
| | - Tankstellen. | |

- 1.3 GE - Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) i.V.m.
Nicht zulässig sind: § 1 (6) Nr. 1 BauNVO
- Gewerbebetriebe, die das Wohnen wesentlich stören
 - Tankstellen
 - Vergnügungsstätten
- Im Gewerbegebiet GE 1 sind soziale Einrichtungen allgemein zulässig. § 1 (6) Nr. 2 und (8) BauNVO
- 2.0 **Maß der baulichen Nutzung** § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- 2.1 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.
- 3.0 **Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche** § 9 (1) Nr. 2 BauGB
- 3.1 Abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO
- 3.1.1 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

§ 23 (2 und 3) BauNVO

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

§ 14 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.

i.V.m. § 23 (5) BauNVO

5.0 Dachbegrünungen

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB
i.V.m.

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. Die Bestandsgebäude in den Mischgebieten und den Gewerbegebieten sind von dieser Festsetzung insgesamt ausgenommen.

§ 9 (1) Nr. 25 BauGB

6.0 Bepflanzung von Grundstücksfreiflächen

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB
i.V.m.

6.1 Anpflanzung von Bäumen in Vorgärten

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 Pflanzliste 1 oder 3 zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

§ 9 (1) Nr. 25 BauGB

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 Pflanzliste 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 Pflanzliste 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 Pflanzliste 1 und mit heimischen, standortgerechten Straucharten gemäß Pflanzliste 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 Pultdächer 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 Baugebiet 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**

Bodendenkmäler

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

Einfriedungen

Im Mischgebiet MI 4 ist die Gestaltung von Einfriedungen 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 Grundwassersituation 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 Vernässungsschäden verantwortlich ist.

Pflanzliste 1:

Großkronige Bäume 1. Ordnung entlang der Straßen und in der öffentlichen Grünfläche 1
Pflanzqualitäten:

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

Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Aesculus hippocastanum

Spitz-Ahorn
Berg-Ahorn
Gew. Rosskastanie

Betula pendula	Sandbirke
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)
Fagus sylvatica	Rot-Buche (als Heckenpflanze)
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa multiflora	Büschelrose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Gew. Schneeball

Pflanzliste 3:

Bäume 2. Ordnung auf privaten Grundstücksfreiflächen

Pflanzqualitäten:

3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 16-18 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus i.S.	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 "Weihenstephaner Gold"	Goldsedum
Sedum reflexum	Tripmadam
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Sedum spurium	Teppich-Sedum
Saxifraga paniculata	Trauben-Steinbrech
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer