

Stadt Ober-Ramstadt, ST Rohrbach

2. Änderung des Bebauungsplans „Am südlichen Ortsausgang“

Textliche Festsetzungen

Mai 2026

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz (Stadtplaner)
M. Sc. Weiliang Zhou

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Raabe, Schulz, Dr. Gehrmann - Partnerschaftsgesellschaft mbB
Stadtplaner und Architekten

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22
mail@planungsgruppeDA.de
www.planungsgruppeDA.de

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gewerbegebiet GE 3 (§ 8 BauNVO)

Allgemein zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art, außer Einzelhandelsbetriebe,
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Einzelhandelsverkaufsflächen, die zur Selbstvermarktung der in diesem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben dienen.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Gewerbliche Parkplätze und Parkhäuser,
- Lagerplätze als selbstständige Anlagen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Tankstellen, mit Ausnahme von Betriebstankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie Betriebe und Einrichtungen, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Inhalt ausgerichtet sind.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO)

2.1.1 Maximal zulässige Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 und 3 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Als zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (bei flach geneigten Dächern die Oberkante der Attika). Die maximal zulässige Gebäudehöhe GH_{max} beträgt 274,4 m ü NN.

2.1.2 Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Der Höhenbezugspunkt für die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen ist 260,4 m ü. NN.

2.1.3 Technische Aufbauten

Technische Aufbauten, wie Antennen Aufzüge, Lüftungsanlagen sowie Anlagen für Solarenergiegewinnung dürfen die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe um bis zu 3,00 m überschreiten. Sie dürfen maximal 15 % der Dachfläche umfassen.

Anlagen zur Solarenergiegewinnung dürfen die festgesetzte GH_{max} bis zu 1,50 m überschreiten und die gesamte Dachfläche überdecken.

2.2 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 und 3 i. V. m. § 19 und § 20 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) sowie Zahl der Vollgeschosse werden in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung als Höchstmaß festgesetzt.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Auf den mit „a“ festgesetzten Baugrundstücken sind Gebäude im Sinne der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig, die Gebäudelänge kann 50 m überschreiten.

4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze, Garagen, auch in Form von Carports, sind in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Gewässerrandstreifen dauerhaft zu erhalten.

5.2 Artenschutzmaßnahmen

Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie müssen folgende Vorkehrungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG beachtet werden:

- Rodung von Gehölzen und Räumung des Baufeldes (Entfernung aller möglicherweise als Nistplatz oder Unterschlupf dienender Strukturen) sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28/29. Februar zulässig.
- Für die Beleuchtung im gesamten Plangebiet sind nur Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum (z. B. LED) mit Farbtemperaturen von max. 3.000 K nach dem aktuellen Stand der Technik zu verwenden. Eine Ausstrahlung der Lampen nach oben sowie eine flächige Ausstrahlung von Wänden ist zu vermeiden.

5.3 Schutz von Vögeln vor Vogelschlag

Bei der Verwendung von spiegelnden Oberflächen und Glaselementen von mehr als 5 m² Flächengröße, bei Eckverglasung auch weniger als 5 m², sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu treffen, zum Beispiel eine kleinteilige Untergliederung der Flächen, Einarbeiten oder Aufbringen von Punktrastern, Streifen oder sonstigen Mustern mit einer Bedeckung von mindestens 25 % oder die Verwendung von halbtransparentem oder geripptem Glas.

5.4 Ableitung von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser der Dachflächen sowie das Niederschlagswasser der befestigten privaten Grundstücksflächen ist nach Maßgabe der einschlägigen wasserrechtlichen bzw. technischen Anforderungen (Fassung, Reinigung/Vorbehandlung, gewässerverträgliche Einleitung etc.) in den Rohrbach einzuleiten.

Die Einleitung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde beim Landkreis Darmstadt-Dieburg.

5.5 Oberflächenbefestigung

Befestigte, nicht überdachte Grundstücksfreiflächen, wie z. B. ebenerdige Pkw-Stellplätze, Zuwege und Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

LKW-Stellplätze sowie sonstige Flächen, auf denen betriebsbedingte Verschmutzungen auftreten können, sind mit einem wasserundurchlässigen Belag zu versehen.

6. Technische Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Auf Dachflächen von neu entstehenden Gebäuden sind Anlagen zur Solarenergiegewinnung anzubringen.

Die Anlagen sind auf den Flachdächern nur aufgeständert, d. h. in Verbindung mit der festgesetzten Dachbegrünung zulässig. Sie müssen einen Abstand von mindestens 1,00 m zur nächstgelegenen Außenwand bzw. Attika einhalten.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die festgesetzten Flächen zum „Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind als zusammenhängende Grünfläche wie folgt gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten:

- Je 15 lfdm ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum entsprechend den Artenempfehlungen unter Nr. 17 zu pflanzen.
- Je 2 m² Pflanzfläche ist ein heimischer, standortgerechter Strauch zu pflanzen. Die Pflanzung ist in Gruppen von 3 - 6 Stück einer Art vorzunehmen.

Die Flächen dürfen durch Wege in einer Breite von maximal 2,00 m unterbrochen werden.

7.2 Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 10 Grad sind extensiv zu begrünen (Höhe der Substratstärke mindestens 10 cm) und zu pflegen bzw. zu warten. Ausgenommen sind notwendige Öffnungen im Dach und technische Aufbauten bis zu maximal 15 % der Dachfläche.

Die dauerhafte Begrünung ist auch bei ergänzenden Anlagen zur Nutzung von Solarenergie durch die Verwendung von nachweislich für eine Kombination mit Dachbegrünung geeigneter Systeme sicherzustellen.

7.3 Mindestanforderungen an Bäume und Sträucher sowie Unterhaltspflege

Für alle nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu pflanzenden Bäume und Sträucher, werden folgende Mindestanforderungen festgesetzt:

Bäume	Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
Sträucher:	2 x verpflanzt, Größe 60-100 cm.

Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des jeweiligen Vorhabens auszuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 91 HBO i.V.m § 9 Abs. 4 BauGB

8. Festsetzungen zur Gestaltung

8.1 Fassadengestaltung

Die Fassadengestaltung der Gebäude ist in Material, Struktur und Farbgebung auf die Umgebung abzustimmen.

Unzulässig sind keramische Fliesen und ähnliche bzw. vergleichbare Palettenverkleidungen sowie glänzende oder polierte Materialien und Beschichtungen, künstliche Materialnachbildungen sowie grelle und leuchtende Farbtöne.

Ausnahmsweise können Fassaden mit transparenter Wärmedämmung zugelassen werden.

8.2 Dachgestaltung

Für alle baulichen Anlagen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 10° zulässig.

8.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur für die am Ort der Leistung erbringenden Betriebe zulässig.

Freistehende Werbeanlagen z. B. in Form eines Pylones sind bis zu einer Höhe von 15 m über dem Höhenbezugspunkt zulässig, dabei darf die Werbefläche 15 m² nicht übersteigen. Pro Gewerbebetrieb ist nur eine freistehende Werbeanlage in Form eines Pylones zulässig.

Werbeanlagen in blinkender und reflektierender Form sind unzulässig.

Werbeanlagen und Firmenschriftzüge an Gebäuden sind nur bis zu einer Größe von 15 m² je Gebäude zulässig.

8.4 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,50 m, gemessen ab Geländeoberfläche, nicht überschreiten. Gemauerte Einfriedungen sind nicht zulässig.

Straßenseitige Einfriedungen sind nur als transparent wirkende Einfriedungen wie z. B. Maschendraht oder Stabgitterzäune oder in Form von Bepflanzungen mit Laubgehölzen bzw. Kletterpflanzen zulässig.

Damit sich Kleintiere ungehindert fortbewegen können, ist ein Abstand von 15 cm zum Boden einzuhalten oder auf andere Art eine ausreichende Durchlässigkeit sicher zu stellen.

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

Aufgrund § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:

Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen ist über ein getrenntes Leitungsnetz in Regenwasserrückhalteanlagen (Zisternen) zu sammeln.

Das in der Regenwasserrückhalteanlage gesammelte Niederschlagswasser sollte mit einer Brauchwassernutzungsanlage, z. B. für Gartenbewässerung kombiniert werden.

IV. Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

9. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe Grundwasserstände) erforderlich sind

Das Plangebiet ist gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet.

Im gesamten Planungsgebiet ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Aufgrund der Vernässungsgefahr in Nassperioden und der Gefahr von Setzrissschäden in Trockenperioden sind besondere Maßnahmen erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit zusätzlichen Aufwendungen (z. B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässungen) zu rechnen ist.

V. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

10. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebiets für die Gewinnungsanlage „Brunnen Walmersberg“ der Stadt Ober-Ramstadt. Die entsprechende Verordnung vom 3. April 2013 (StAnz. 22/2013 S. 683) ist zu beachten. Die für die jeweiligen Schutzzonen geltenden Verbote sind einzuhalten.

VI. Hinweise und Empfehlungen

11. DIN-Normen

Sofern in den Unterlagen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen und Arbeitsblätter beim Magistrat der Stadt Ober-Ramstadt eingesehen werden.

12. Bodenschutz

Die DIN 19639:2023-01 „Bodenschutz bei Planung und Ausführung von Bauvorhaben“ ist anzuwenden. Insbesondere ist der Oberboden vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Ober- und Unterboden durchzuführen.

Seit dem 01.08.2023 gelten für den Einbau in technischen Bauwerken die Regelungen der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) und außerhalb von technischen Bauwerken die Regelungen der aktualisierten Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV).

Bei einer Geländeauffüllung oder Bodenaustausch ist der höchste zu erwartende Grundwasserstand auf dem Grundstück zu klären. Hang-, Schicht- und Stauwasser ist zu berücksichtigen.

13. Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege (hessenARCHÄOLOGIE, Berliner Allee 58, 64295 Darmstadt, Tel.: 06151-397783-0, poststelle.archaeologie.da@lfd-hessen.de) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Darmstadt-Dieburg unverzüglich anzuzeigen (§ 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

Das Landesamt für Denkmalpflege ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erdarbeiten zu benachrichtigen. Art und Weise des Aushebens der Baugruben sind mit dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

14. Leitungsschutzmaßnahmen

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 Versorgungsleitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben.

Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

15. Kampfmittel

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Munition oder kampfmittelverdächtige Gegenstände zu Tage treten, ist die Arbeit unverzüglich einzustellen, die Fundstelle abzusichern und die Polizei bzw. der Kampfmittelräumdienst in Darmstadt zu verständigen (Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt, Tel. 06151-12-0).

16. Ordnungswidrigkeiten

Ein Verstoß gegen das Artenschutzrecht ist bei den Sanierungs- und Abrissmaßnahmen sowie bei der Bauelfreimachung eine Ordnungswidrigkeit (ggfs. sogar ein Straftatbestand gemäß § 71a BNatSchG), die einen Baustopp zur Folge hat und ein Bußgeldverfahren (§ 69 Abs. 2 BNatSchG) auslösen kann.

17. Artenempfehlungen

Empfohlen wird die Verwendung folgender heimischer, standortgerechter Arten:

Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Malus silvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Obstbäume	

Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier laevis	Felsenbirne
Berberis vulgaris	Sauerdorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa spec.	Wildrosen

Sambucus nigra
Viburnum lantana
Viburnum opulus

Schwarzer Holunder
Wolliger Schneeball
Gewöhnlicher Schneeball

18. Hessisches Nachbarschaftsrecht

Es wird auf die Grenzabstände zu landwirtschaftlich genutzten Flächen und Wegen laut Hessischem Nachbarschaftsgesetz (HNRG) hingewiesen.