

Textliche Festsetzungen

- I. **Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO**
  1. Die nicht geänderten bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kirchstraße 1 und 5“ bleiben für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes weiterhin rechtswirksam.
  2. Die bauplanungsrechtliche Festsetzung Nr. 2.3 wird für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes geändert (*Änderungen kursiv*):
 

**Flächenanteile von Gemeinschaftsanlagen (§ 21a Abs. 2 BauNVO)**  
Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO sind die Flächenanteile an außerhalb der einzelnen Baugrundstücke festgesetzten, zugeordneten Gemeinschaftsanlagen (GpE) nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen.
  3. Die bauplanungsrechtliche Festsetzung Nr. 5 wird für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes geändert (*Änderungen kursiv*):
 

**Stellplätze und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 23 BauNVO)**  
Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit „4 St, St, Cp“ gekennzeichneten Flächen zulässig.  
Von dieser Regelung ist das Gebäude Kirchstraße 1 ausgenommen.
  4. Die bauplanungsrechtliche Festsetzung Nr. 6.1 wird für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes gestrichen.
  5. Die bauplanungsrechtliche Festsetzung Nr. 6.2 wird für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes geändert (*Änderungen kursiv*):
 

**Gemeinschaftliche private Erschließungsfläche**  
Die als Gemeinschaftliche private Erschließungsfläche „GpE“ festgesetzte Fläche wird den angrenzenden Grundstücken 80/6 bis 80/11 zugeordnet.
- II. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 91 HBO i.V.m § 9 Abs. 4 BauGB**
  6. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kirchstraße 1 und 5“ bleiben für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes weiterhin rechtswirksam.

Verfahren

- Aufstellungsbeschluss der Bebauungsplanänderung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB u durch die Stadtverordnetenversammlung am 31.03.2022
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in den Odenwälder Nachrichten am 01.09.2022
- Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB und öffentliche Auslegung des Entwurfes der Bebauungsplanänderung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 12.09.2022 bis 14.10.2022
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Entwurf gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 20.09.2022 bis 21.10.2022
- Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss der Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 5 HGO als Satzung durch die Stadtverordnetenversammlung am 09.02.2023
- Ausfertigung**  
Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt.  
Der Magistrat Ober-Ramstadt, den
- .....  
Tobias Silbereis, Bürgermeister
- Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kirchstraße 1 und 5“ durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am
- Der Magistrat Ober-Ramstadt, den
- .....  
Tobias Silbereis, Bürgermeister

Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung

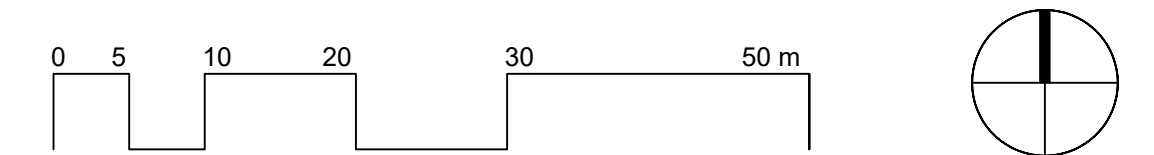
<p><b>Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)</b></p> <p><b>WA</b> Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis Abs. 9 BauNVO)</p> <p><b>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)</b></p> <p>0,4 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)</p> <p>0,8 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)</p> <p>II Zahl der Vollgeschosse, zwingend (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)</p> <p>II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)</p> <p><b>Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 ff. BauNVO)</b></p> <p> Nur Einzelhäuser zulässig</p> <p> Nur Hausgruppen zulässig</p> <p> Nur Doppelhäuser zulässig</p> <p> Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)</p> <p> Baulinie (§ 23 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)</p> <p> Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)</p> <p> Firstriechtung</p>	<p><b>Ein- /Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</b></p> <p> Ein- / Ausfahrt</p> <p> Bereich ohne Ein- und Ausfahrt</p> <p><b>Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)</b></p> <p> Regenwasserkanal, unterirdisch</p> <p><b>Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)</b></p> <p> Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern</p> <p> Anpflanzen von Bäumen (Standortempfehlung)</p> <p><b>Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)</b></p> <p> Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</p> <p> Erhaltung von Bäumen</p>	<p><b>Sonstige Planzeichen</b></p> <p> Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)</p> <p>Zweckbestimmung:</p> <p>St Stellplätze</p> <p>4 St 4 Stellplätze zulässig</p> <p>Cp Carports</p> <p>GpE Gemeinschaftliche private Erschließung</p> <p>* Zahl der Wohneinheiten (Siehe Textliche Festsetzungen Nr. 8)</p> <p> Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)</p> <p> Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Festsetzungen zur Zahl der zulässigen Vollgeschosse und der Stellung der baulichen Anlage</p> <p> Mauer, Höhe mind. 2,00 m</p> <p><b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)</b></p> <p>SD Satteldach</p> <p><b>Nachrichtliche Übernahme</b></p> <p> Einzeldenkmal gemäß § 2 HDSchG</p> <p> Überschwemmungsgebiet gemäß § 78 WHG</p> <p><b>Plandarstellungen ohne Festsetzungscharakter</b></p> <p> Empfohlene Grundstücksteilung</p>
--	--	---

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802)
- Hessische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. I S.198)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) GVBl. II 881-51 vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 07.05.2022 (GVBl. S. 318)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1309)
- Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30.09.2021 (GVBl. S. 602)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1371)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 1328, 4147)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502)
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) i. d. F. vom 28.11.2016 (GVBl. I S. 211)

Stadt Ober-Ramstadt

1. Änderung des Bebauungsplanes "Kirchstraße 1 und 5"



Februar 2023

M 1:500

(6714\_1-07-endfassung)

**PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT**

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt  
 Telefon (06151)9950-0 mail@planungsgruppeDA.de