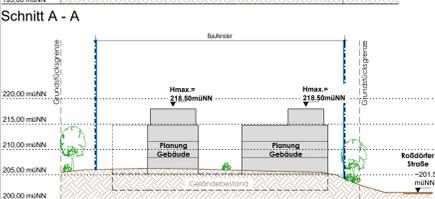
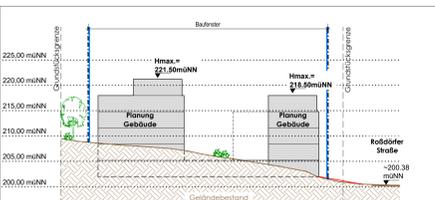


**Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)**  
 (Auf die ergänzenden textlichen Festsetzungen wird hingewiesen)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Maß der baulichen Nutzung	Bauweise	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
WA	0,4	offen	Dachform Dachneigung

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	Bauweise
GRZ	GFZ	Maximale Höhe baulicher Anlagen in m über NN

WA	Maß der baulichen Nutzung	Bauweise	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
0,4	1,2	siehe Planentwurf	offen



**Schnitt A - A**  
 Garagen, Tiefgaragen, offene Garagen ohne Seitenwände (Carports) und Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den für die entsprechenden baulichen Anlagen zweckmäßig festgesetzten Flächen (hier: Fläche für Tiefgaragen) zulässig.

**Schnitt B - B**  
 Systemschnitte (unverbindliche Darstellung zur Verdeutlichung der Planungsentention)

**LEGENDE**

**FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB I.V.M. DER BAUNVO**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVG i.V.m. §§ 1 und 4 BauNVO)

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**  
 Baugrenze

**VERKEHRSSCHLAGEN**  
 Öffentliche Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVG)

**SONSTIGE PLANZEICHEN**  
 Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauVG)

**NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN**  
 Gebäude Bestand

Bestehende Kanaldackelköhe in Meter über Normalhöhennull (m ü. NNH)

Höhennlinien Bestand (Grundlage: Digitale Geländemodellatlas "DGM 1" des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation in Heppenheim vom 20.04.2016)

Umgrenzung der Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauVG)

**Textliche Festsetzungen sowie Hinweise und Empfehlungen**

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplans "Nördlich Roßdörfer Straße" in Ober-Ramstadt. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die nachfolgenden textlichen Festsetzungen ergänzt.

**A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit (I.V.m.) der BauNutzungsverordnung (BauNVO)**

**A.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVG i.V.m. §§ 1 und 4 BauNVO)**  
 In den zeichnerisch als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Flächen können die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen (die der Versorgung des Gebiets dienenden „Läden, Service- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden. Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig.

**A.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVG i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)**  
**A.2.1. Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. §§ 17 und 19 BauNVO)**  
 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird als Höchstmaß entsprechend dem Eintrag in den tabellarischen Festsetzungen (Nutzungsschablone) festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten baulichen Anlagen oberhalb der Geländeoberfläche, bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 überschritten werden. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgarage, Keller) bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 überschritten werden.

**A.2.2. Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. §§ 17 und 20 BauNVO)**  
 Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird als Höchstmaß entsprechend dem Eintrag in den tabellarischen Festsetzungen (Nutzungsschablone) festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten baulichen Anlagen oberhalb der Geländeoberfläche, bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 überschritten werden. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgarage, Keller) bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 überschritten werden.

**A.2.3. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO)**  
 Die Höhe baulicher Anlagen wird als Höchstmaß in Meter über Normalnull entsprechend dem Eintrag in den tabellarischen Festsetzungen (Nutzungsschablone) festgesetzt.

Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen kann durch technische Anlagen auf maximal 5 % der Gebäudegrundfläche mit bis zu 1,50 m überschritten werden. Photovoltaikanlagen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe darüber hinaus auf maximal 75 % der Gebäudegrundfläche überschreiten. Überschreitungen sind nur in einem Abstand von mindestens 2,0 m zur Fassade zulässig.

**A.3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVG i.V.m. § 22 BauNVO)**  
 Im Geltungsbereich ist ausschließlich eine offene Bauweise zulässig. Die Gebäude dürfen durch ein Tiefgaragen- und Kellergeschoss miteinander verbunden werden.

**A.4. Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)**  
 Die Tiefe der Abstandsfläche der Gebäude innerhalb des Plangebietes zwischen jeder abweichend von § 6 Hessischer Bauordnung (HBO) in § 3.11 festgesetzte, die im Wesentlichen untererde Teilfläche darstellende auch ohne Abstandsfläche zu Nachbargebäuden errichtet werden. Für die Abstände zu Nachbargrundstücken gelten die Anforderungen der HBO unverändert. Auch alle übrigen Anforderungen nach § 6 HBO gelten unverändert.

**A.5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVG i.V.m. § 23 BauNVO)**  
 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

Im Sinne des § 23 Abs. 3 Satz 3 i.V.m. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO können geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen durch Gebäudeanteile als Ausnahme zugelassen werden, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 7,00 m sind. Das zulässige Maß der Überschreitung wird auf maximal 2,5 m festgesetzt.

**A.6. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)**  
 Garagen, Tiefgaragen, offene Garagen ohne Seitenwände (Carports) und Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den für die entsprechenden baulichen Anlagen zweckmäßig festgesetzten Flächen (hier: Fläche für Tiefgaragen) zulässig.

Über die im Plan zweckmäßig festgesetzte Tiefgaragenzufahrt hinaus können Zufahrten zu Stellplätzen außerhalb des in den Fassaden angedeuteten Bereichs der Gebäudeabschirmung, die dem Verkehr der L3104 dem nicht entgegenstehen. Feuerwehrlösungen sind darüber hinaus bedarfsabhängig im gesamten Geltungsbereich zulässig.

**A.7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**  
 Im Geltungsbereich sind je Wohngebäude maximal 14 Wohnungen und in Summe der Wohnungen aller Gebäude maximal 44 Wohnungen zulässig.

**A.8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

**A.8.1. Allgemeine Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
 Begrünte Flächen über der Tiefgarage sind mit einer durchwurzelbaren Substratstärke von mindestens 0,50 m auszuführen. Bei Baumanzahlungen im Bereich der Tiefgarage ist die Substratstärke auf einer Fläche von mindestens 0 m je Baum auf mindestens 0,80 m zu erhöhen.

Befestigte Freiflächen (Weg, Terrassen, etc.) sind wasserdruckstabil herzustellen oder seitlich in begrünzte Flächen zu entsaften.

Alle Pflanzungen sind extensiv zu unterhalten und zu pflegen (keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel, Abgetorbene Gehölze und abgängige Gehölze, die aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht gerodet werden müssen sind nachzusetzen).

**A.8.2. Vorbereitungen zum Artenschutz**  
 Um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, ist - auf Basis der ermittelten, faunistischen Daten - die Umsetzung der nachfolgend aufgeführten Maßnahmen zwingend. Die Maßnahmenanforderung erfolgt getrennt nach Maßnahmenkategorien, deren Systematik der artenschutzrechtlichen Betrachtung entlehnt ist.

**A.8.3. Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz**  
 Beschränkung der Rodungszeit (V 01): Die Rodung von Gehölzen hat außerhalb der Brutzeit - also zwischen 1. Oktober und 28.29. Februar - zu erfolgen. Dies umfasst ausdrücklich auch die Rodung kleinflächiger Gehölze und den Rückschnitt von Ästen.

Beschränkung der Ausführungszeit (V 02): Die Durchführung von Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen (hier vor allem das Abschneiden der Vegetationsdecke und die Baustelleneinrichtung) hat außerhalb der Brutzeit - also zwischen 1. Oktober und 28.29. Februar - zu erfolgen. Als Ausnahme können die Erdarbeiten und die Baustellenvorbereitung außerhalb des vorgenannten Zeitraumes zugelassen werden, sofern diese zeitliche Befristung aus zwingenden Gründen nicht eingehalten werden kann. In diesem Fall ist eine Baueinfriedung zwingend durchzuführen. Hierzu muss das beanspruchte Gelände unmittelbar vor Beginn der Erdarbeiten bzw. vor Einrichtung der Baustelle sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Bodennestern überprüft werden. Sofern ein Brutgeschäft bereits überprüft wurde (was auch den beginnenden Nestbau miteinschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten. Der Beginn der Erdarbeiten ist bis nach dem Ausfliegen der Jungvögel zu verschieben. Der Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg ist ein entsprechender Ergebnisbericht zu übergeben.

**A.8.4. Sonstige Maßnahmen zum Artenschutz**  
 Verschluss von Bohrlöchern (S 01): Alle Löcher, die bei (Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen, sind unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.

Sicherung von Austauschfunktionen (E 01): Bei Zäunen ist zwischen Zaunankerente und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Die Errichtung von Mauersockeln ist unzulässig.

**Reduzierung beleuchtungsbedingter Lockeffekte für Insekten:** Innerhalb des gesamten Plangebietes sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich warmweiße LED-Leuchten (bis maximal unter 3.000 Kelvin Farbtemperatur) oder vergleichbare Technologien mit verminderten Lichteffekten für Insekten zulässig. Als Ausnahme können gleichwertige oder bessere Leuchten im Hinblick auf die Lockeffekte sowie den Energieverbrauch zugelassen werden. Die Lampen sind nach unten abstrahlend anzuordnen oder abzuschirmen, so dass sie ausschließlich die zu beleuchtenden Flächen anstrahlen.

Ökologische Baubegleitung: Vor Durchführung von Erdarbeiten oder Baumaßnahmen ist die Fläche des Plangebiets durch eine fachlich qualifizierte Person zu begutten und erneut auf Vorkommen wildlebender Arten zu untersuchen. Sofern hierbei artenschutzrechtlich relevante Arten angetroffen werden, sind Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises abzustimmen und im Bauablauf zu berücksichtigen.

**A.9. Festsetzungen zum Einsatz erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**  
 Auf mindestens 25% der Dachfläche sind Photovoltaikanlagen zu errichten. Die Photovoltaikmodule können in aufgedeckter Bauweise auch über begründeten Dachflächen errichtet werden.

**A.10. Vorkerungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen (Lärm) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**  
 Hinweis: Die nachfolgenden Festsetzungen zum Schutz vor Außenmehrwirkungen gelten für den aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Lastfall der freien Schallabstrahlung nach, Immissionshöhe 3, 0G.

**Maßgebliche Außenlärmpegel**  
 Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ist die Außenbelastung entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1/2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", und DIN 4109-2/2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", auszuweisen. Grundlage hierzu sind die im Plan gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_{p,A}$ , die den Lärmpegelbereichen gemäß Tab. 7 der DIN 4109-1/2018-01 wie folgt zugeordnet sind:

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgebliche Außenlärmpegel $L_{p,A}(dB(A))$

1	I	55 bis 60
2	II	56 bis 65
3	III	61 bis 65
4	IV	66 bis 70
5	V	71 bis 75
6	VI	76 bis 80
7	VII	> 80*

\* für maßgebliche Außenlärmpegel  $L_{p,A} > 80$  dB(A) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

**A.11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25a BauGB)**

Auf den Baugrundstücken ist je angrenzende 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Laubbau-Hochstamm anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bestandsbäume, die erhalten werden, sowie nach Stellplatzanzufang der Stadt Ober-Ramstadt anzupflanzende Bäume sind hierfür anzuzurechnen.

Mindestens 5% der Grundstücksfläche ist mit Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzdichte muss mindestens 1 Strauch je 1,5 m<sup>2</sup> betragen.

Bei allen Anpflanzungen bzw. bei der Nachpflanzung abgestorbener oder abgängiger Gehölze sind ausschließlich standortgerechte und heimische Gehölze (vgl. Liste standortgerechter und heimischer Gehölze) zu verwenden. Folgende Gehölze sind für die Anpflanzung nicht zulässig:

- Heister, 2 x verpflanzt, mit Ballen, 15-18 cm Stammumfang
- Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang
- Heister, 2 x verpflanzt, mit Ballen, 15-15 cm
- Sträucher, 2 x verpflanzt, 4 Triebe, 60-100 cm

Das Anpflanzen von Hybridpflanzungen und Nadelbäumen ist nicht zulässig. Jeder Sämling ist zu einem Anteil von mindestens 75 % in mindestens extensiver Form und einer Deckung mit entsprechenden Anforderungen zu versehen. Die Stärke der Vegetationsschutz muss hierbei mindestens 8 cm, die Gesamtdicke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Drainmatte mindestens 10 cm, bei Verwendung eines Schutzfolienmattes mindestens 12 cm betragen.

**B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) nach § 9 Hessischer Bauordnung (HBO) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB**

**B.1. äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Satz 1, 1 HBO)**  
 Die zulässige Gebäudehöhe wird auf maximal 25 m begrenzt (Tiefgaragen- und Kellergeschosse ausgenommen).

Die zulässige Dachform und -neigung wird entsprechend dem Eintrag in den tabellarischen Festsetzungen (Nutzungsschablone) festgesetzt.

Begrünte Dächer (vgl. Festsetzung unter Punkt A.1.1), Dachaufbauten, Solaranlagen sowie insbesondere auch Photovoltaikanlagen (vgl. Festsetzung unter Punkt A.9.1) sind zulässig.

Stark reflektierende Materialien zur Dachendeckung und Fassadendeckung sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Solaranlagen auf den Dachflächen, die entsprechend zulässig sind. Entsprechende Anlagen dürfen jedoch keine wesentliche Blendwirkung auf benachbarte Nutzungen aufweisen.

**B.2. Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse sowie Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO)**

**B.2.1. Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse**  
 Die Standflächen für Abfallbehältnisse sind einzuhaken, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinhaufen, Rankgitter etc.) zu umgeben und dauerhaft instand zu halten.

**B.2.2. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**  
 Als Einfriedungen sind innerhalb des Wohngebiets Zäune aus Holz oder Metall bis maximal 1,20 m Höhe sowie Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zulässig.

Die Errichtung von Mauersockeln unter Zäunen sowie Mauern als Einfriedungen sind unzulässig. Als Ausnahme zulässig sind Nattschotter-Gabionen und entsprechende Gabionen Elemente bis 1,00 m Höhe. Im Bereich von Gabionen sind im Abstand von maximal 10 m Bodenöffnungen mit einer Höhe von mind. 10 cm und einer Breite von mind. 20 cm vorzusehen.

Zudem können Stützmauern zur Einsparung des Vorhabens in das Gelände auch in Verbindung mit der Grundstückseinfriedung zugelassen werden. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen zur Grundstückseinfriedung ist unzulässig.

**B.3. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen**  
 Die nicht baulich genutzten Grundstücksfreiflächen sind im Sinne des § 8 HBO zu begrünen und als Grünflächen dauerhaft zu pflegen. Die Herstellung von Kies- und Schotterflächen (mit und ohne punktuelle Begrünung) ist ausschließlich für Wege, Stellplätze und Terrassen zulässig. Die Anlage von Kies- und Schotterflächen zur Gartengestaltung ist im Übrigen unzulässig.

**B.4. Verwenden von Niederschlagswasser (§ 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG))**  
 Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und für die Grundflächenbewässerung und/oder Brauchwasserzwecke zu verwenden. Die Zisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig.

**C. Hinweise und Empfehlungen**

**C.1. Denkmalschutz**  
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nach Kenntnisstand der zuständigen Fachbehörde sowie der Stadt Ober-Ramstadt keine Kulturdenkmäler nach § 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt.

Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodenkennlinien, wie Mauern, Heinstenungen, Bodenverfärbungen und Fundamente (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste), entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich der hessischen ARCHAEOLOGIE (archaeologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 Abs. 3 Satz 1 HDSchG).

**C.2. Pflanzabstände zu Ver- und Entsorgungseinleitungen**  
 Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungseinleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können.

Darüber hinaus ist bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen zu beachten, dass befürzende Bäume gemäß DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ einen Mindestabstand zu den Ver- und Entsorgungseinleitungen einhalten müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzelwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich von Betriebsmitteln sind deshalb vorher mit den entsprechenden Ver- und Entsorgungsentnehmern abzustimmen.

Die Anpflanzung von Ver- und Entsorgungseinleitungen durch Ver- und Entsorgungsentnehmer im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Ver- und Entsorgungsträger zu errichten.

**C.3. Löschwassererschwingung und Rettungsweg**

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 14 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwassererzeugungsanlage“. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der BauNutzungsverordnung (BauNVO).

Der Löschwasserbedarf des Grundstüchtes beträgt 96 m<sup>3</sup> über einen Löschtzeit von mindestens 2 Stunden bei einem Fließüberdruck von mindestens 2,5 bar. Darüber hinaus gehender Objektchutz ist durch den Bauherrn mit geeigneten Maßnahmen nachzuweisen (z.B. Löschwasserzisternen, Löschwasserbrunnen etc.). Die Lage von Hydranten ist mit den zuständigen Fachstellen des vorbeugenden Brandschutzes sowie mit der städtischen Feuerwehr abzustimmen.

Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten.

Auf dem Erfordernis einer Erreichbarkeit mit einem Drehleiterfahrzeug oder baulich getrennten Rettungswegen bei entsprechend großen Gebäuden wird hingewiesen.

Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung und zur schnellen Erreichbarkeit für Feuerwehr und Rettungsdienst sind straßenseitige Hausnummern ggf. sichtbar und dauerhaft anzubringen.

Unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung der Bestandsbebauung sowie des städtebaulichen Entwurfs können die Nacht-Beleuchtungspegel fassaden- und geschossweise der schallschattigen Untersuchung zum Bebauungsplan entnommen werden (Bericht Nr. 22-3066, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, 14/207 Darmstadt).

**C.4. Baugrund, Altlasten, Grundwasser- und Bodenschutz**  
 Grundwasserhaltungsmaßnahmen (z.B. im Zusammenhang mit Baumaßnahmen) sind bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg vor zu beantragen. Zuvor ist zu klären, wohin das abgepumpte Wasser geleitet werden kann und es ist die Erlaubnis des Wasserregierungsamtes

**C.5. Immissionschutz**

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in der Nähe einer Bahnstrecke sowie an einer lärmbelasteten klassifizierten Straße (Landesstraße L 3104) befindet. Gegen die Deutsche Bahn AG, den Straßenbauverwalter, den Landkreis Darmstadt-Dieburg oder die Stadt Ober-Ramstadt bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG). Insbesondere Forderungen nach aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen können nicht geltend gemacht werden, da die Verkehrsanlagen planfestgestellt sind.

Es wird empfohlen, schutzbedürftige Schlaf- und Aufenthaltsräume möglichst auf der der lärmbelasteten Straße (Landesstraße L 3104) abgewandten Gebäudehälfte vorzusehen (Grundrissorientierung).

**C.6. Begrenzung des Niederschlagswasserabflusses**  
 Um die hydraulische Auslastung des Bestandskanalnetzes zu minimieren ist der Niederschlagswasserabfluss auf dem Grundstück zu drosseln. Der zulässige Niederschlagswasserabfluss in die Kanalisation hat einen Wert von maximal 50 l/s begrenzt. Die Einhaltung dieser Bestimmung ist im Rahmen der Entwässerungsgesetzes nachzuweisen.

Eine diesbezügliche Regelung ist Bestandteil des (noch vor Satzungsbeschluss abzuschließenden) städtebaulichen Vertrags.

**C.11. Kampfmittelräumdienst**  
 Der zuständige Fachbehörde sowie der Stadt Ober-Ramstadt liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmittellagern im Plangebiet und dessen Umgebung vor.

Soweit entgegen den bislang vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt unverzüglich zu verständigen.

**C.12. Gefahr von Starkregenereignissen**  
 Aufgrund des Klimawandels ist künftig mit Starkregenereignissen in ggf. zunehmender Häufigkeit zu rechnen. Bei Starkregenereignissen oder besonderen Witterungsbedingungen (z.B. Regen auf gefrorenem Boden) können es heute bereits zu einer Oberflächenabfluss entsprechend der Topografie.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in der Nähe einer Bahnstrecke für Hessen des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) mit dem Starkregneinweis-Index „hoch“ versehen ist. Im Sinne einer allgemeinen Antisozialwirkung wird entsprechend darauf hingewiesen, dass das städtische Kanalnetz nicht für entsprechende Starkregenereignisse dimensioniert sein könnte. Straßen können daher ggf. zeitweise überflutet werden. Das von den Grundstücken abfließende Niederschlagswasser könnte ggf. nicht durch die Kanalisation aufgenommen werden und könnte zu zeitweiltem Rückstau führen. Die Bebauung der Grundstücke ist so zu planen, dass bauliche Schäden (Traubeneiche), Quercus robur (Stieleiche), Quercus robur „Festigata“ (Pyramidenkiehe), Salix alba (Weißerle), Salix caprea (Mehlsalwe), Salix purpurea (Mehlsalwe), Sorbus domestica (Eberesche/Vogelbeere), Sorbus domestica (Speerling), Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere), Tilia cordata (Winterlinde), Tilia platyphyllos (Sommerlinde) sowie weitere Obstgehölze in Arten und Sorten und diverse Salix-Arten (Weidenarten) für die Freilandart.

**C.13. Freiflächenplan**  
 Es wird darauf hingewiesen, dass mit den Bauvorlagen zu den jeweiligen Bauvorhaben ein Freiflächenplan anzureichen ist (siehe auch Bauvorlagenantrag). Dieser hat die geplante Nutzung der Freiflächen nach Art, Lage und Größe mit allen gemäß Bebauungsplan vorgesehenen Bepflanzungen, den versiegelten, befestigten und begrüneten Flächen, den Verkehrsfächern etc. darzustellen.

**C.14. Stellplatzsatzung**  
 Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Ober-Ramstadt zu ermitteln und in den Bauvorlagen nachzuweisen.

**C.15. DIN-Normen**  
 Folgende DIN-Normen, die den Inhalt von Festsetzungen des Bebauungsplanes konkretisieren und hierdurch die Zulässigkeit eines Vorhabens planungsrechtlich beeinflussen, können bei der Stadtverwaltung der Stadt Ober-Ramstadt eingehalten werden:

- DIN 4109-1/2018-01 (Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen)
- DIN 4109-2/2018-01 (Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen)

**C.8.1. Allgemeine Hinweise und Empfehlungen zum Artenschutz**

Bei allen Bauvorhaben sind - unabhängig davon, ob sie baueingetragene Pflicht sind oder nicht - artenschutzrechtliche Belange nach dem Bundesnaturschutzgesetz (denzeit § 44 BNatSchG) zu beachten. Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzung, Fortbewegung, Überwinterung und Wanderungszustände zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur des entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes oder auch bei späteren Abriss-, Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen darf nicht gegen erforderliche Schutzmaßnahmen (z. Z. § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zu dem Artenschutz verstößt werden, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten und die Zaunneidhe). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69, 71 und 71a BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baueingetragene Pflicht ist oder nicht.

Es wird darauf hingewiesen, dass artenschutzrechtliche Verbote „rechtliche Maßnahmen“ auch im Rahmen baulicher Vorhaben verbindlich festgesetzt werden können.

Die Bauherr ist verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird ein Bauarrang im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von geschützten Arten, entbindet dies die Bauherr nicht von der Pflicht, bei einem Baub