



Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung	
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauVO)	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
GHmax = 15,0 m Maximale Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 16 Abs. 3 BauVO)	Private Grünfläche
0,9 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauVO)	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauVO)	Wasserflächen und Flächen für die Wasserkirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauVO)	Brückenbauwerk
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	Nachrichtliche Übernahme
Straßenverkehrsflächen	Überschwemmungsgebiet
Fläche für Versorgungsanlagen und die Abfall- und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)	— — Abgrenzung 20 m Bauverbotszone zur Bundesstraße (§ 9 Abs. 1 FStR)
Zweckbestimmung: Kläranlage	Planungen, Nutzungsvorregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Zweckbestimmung: Erneuerbare Energien	Umrangung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	Anpflanzen von Bäumen (Standortempfehlung)

Textliche Festsetzungen	
I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO	
1. Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung – Zweckbestimmung Kläranlage und Versorgungsfläche für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)	
Zulässig sind:	
- Klärbauwerke,	
- Technikgebäude,	
- Verwaltungsgebäude,	
- Werkstätten, Fahrzeughallen, Betriebsgebäude und Garagen,	
- Lagerhallen – flächen,	
- Betriebsstraßen und Parkflächen,	
- dem Zweck der Abwasserbehandlung dienende Nebenanlagen,	
- Photovoltaik-Module einschließlich ihrer Befestigung auf / im Erdoden.	
- technische Einrichtungen und Anlagen zum Betrieb, für die Wartung, Instandhaltung, Sicherheitsüberwachung und Pflege der Photovoltaikanlagen.	
- Einfriedungen.	
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)	
2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)	
Es gilt folgende Höhenbeschränkung: Maximal zulässige Gebäudehöhe GHmax = 15,00 m	
Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Oberkante der Dachkonstruktion (Dachhaut).	
Als Höhenbezugspunkt dient das mittlere vorhandene natürliche Gelände innerhalb des Umfangs der zu errichtenden baulichen Anlage.	
2.2 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 3 BauNVO)	
Die maßgebliche Bezugsfläche für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die als Fläche für Abfall- und Abwasserbeseitigung und Versorgungsfläche festgesetzte Fläche.	
3. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)	
Oberirdische Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.	
4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 14 BauGB)	
4.1 Artenschutzmaßnahmen	
Notwendige Baumfällungen und Gebüschrödungen sind im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar durchzuführen (§ 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG).	
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der horizontalen Abstrahlachsen (0 % Upward Light Ratio; Abstrahlung im Winkel von 85° nach unten) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wissenschaftsarmen Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht entsprechen den Farbtemperaturen von 1.600 bis 2.400, max. 3.000 Kelvin ohne UV-Licht-Anteile zulässig.	
Zur Minimierung der Beleuchtungsstellen sollte eine adaptive Beleuchtungssteuerung angewendet werden. Das heißt, die Beleuchtung ist durch Licht- und Bewegungssensoren so zu steuern, dass die Lampen nur in den Dunkelzeiten und nur während der Anwesenheit von Menschen angeschaltet sind.	
4.2 Oberflächenbefestigung	
Soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, sind befestigte, nicht überdeckte Flächen in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Eine zusätzliche Begrenzung dieser Flächen wird empfohlen.	
LKW-Stellplätze sowie sonstige Flächen, auf denen betriebsbedingte Verschmutzungen auftreten könnten, sind mit einem wasserundurchlässigen Belag zu versehen.	
4.3 Ableitung von Niederschlagswasser	
Das Niederschlagswasser soll in Retentionsflächen innerhalb der als privaten Grünfläche festgesetzten „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ einzuleiten.	
4.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
Die als private Grünfläche festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als „Wiese anzulegen“. Dazu ist eine Regio-Saatgutmischung (kräuterreicher Landschaftsrasen mittlerer Standorte) aus dem Ursprungsgebiet Nr. 21 Hessisches Bergland zu verwenden.	
In der Maßnahmenfläche sind Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser in Form von Rückhaltemulden zulässig.	
5. Technische Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)	
Auf mindestens 50 % der nutzbaren Dachflächen von Gebäuden sind Photovoltaikanlagen zu errichten.	
Die nutzbare Dachfläche bemisst sich wie folgt:	
- Bei Flachdächern aus der senkrechten Projektion der Dachfläche (abzüglich eines umlaufenden Streifens, welcher der Höhe der zu errichtenden Anlagen entspricht).	
- Bei geneigten Dächern aus der eingedeckten Dachfläche abzüglich eines Abstands von 0,5 m zu Traufe, First und Ortgang. Flächen für notwendige bauliche Anlagen wie Gauern, Dachflächenfenster und Terrassen sind in Abzug zu bringen. In nördlicher Richtung geneigte Dächer bleiben unberücksichtigt.	
6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	
6.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
Auf den als privaten Grünflächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte Laubabwerfende Sträucher (je 1,5 m² ein Strauch) gemäß Artenschempfehlungen und je angefangene 100 m² bepflanzte Fläche ein standortgerechter Laubbau gemäß Artenschempfehlungen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Unterpflanzung ist eine extensive Wiese anzulegen.	
6.2 Anpflanzen von Einzelbäumen	
Innerhalb der als private Grünfläche festgesetzten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ im Norden des Plangebiets sind 9 großkronige australische Laubbäume, gemäß Planentrag anzupflanzen. Von der Lage kann es bis zu 5 m abweichen. Die Arten sind: Steieleiche (Quercus robur) und Flatterulme (Ulmus laevis).	

Textliche Festsetzungen	
6.3 Grundstücksbegrünung	
Die nicht überbauten Grundstücksflächen (Grundstücksfreiflächen) sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.	
Flächenhafte Stein-Kies-Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig mit Ausnahme von bautechnisch erforderlichen Einbauten wie Spritzschutzstreifen an Gebäuden bis zu einer Breite von 0,5 m.	
6.4 Dachbegrünung	
Flachdächer und flachgelegte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 10 Grad und einer zusammenhängenden Fläche von mindestens 60 m² sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu begrünen. Ausgenommen sind notwendige Öffnungen im Dach und technische Aufbauten. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Vegetationschicht muss eine Gesamtdicke von mindestens 6 cm aufweisen.	
Die dauerhafte Begrünung ist auch unter Photovoltaikanlagen sicherzustellen.	
6.5 Fassadenbegrünung	
Zusammenhängende Außenwand- oder Fassadenflächen von Gebäuden sind zu begrünen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Vorgelagerte Konstruktionen z.B. Rankgitterbegrünungen sind zulässig. Als zusammenhängende Außenwandflächen von Gebäuden gelten auch offene Fassaden z.B. mit Querlüftungsoffnungen oder Gitterkonstruktionen.	
Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 2 m Wandlänge. Je Kletterpflanze ist eine Pflanzfläche mit Bodenanschluss von mind. 1 m² herzustellen. Abweichend hierzu kann auf einen Bodenanschluss verzichtet werden, wenn artstypisch ein ausreichend durchwurzelbarer Raum zur Verfügung gestellt wird. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.	
Die Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von Fassadenbegrünungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FL) sind zu beachten.	
Von der Festsetzung kann zugunsten von technischen Fassadenfunktionen (z.B. Schallabdämmung, Brandschutz oder natürliche Belüftung und konstruktive Öffnungen wie Ein- und Ausfahrten, Türen und Fenster) abgewichen werden, soweit sichergestellt ist, dass mindestens 25 % der gesamten Fassadenflächen dauerhaft begrünt sind.	
7. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	
Bestehende Gehölze und Bäume sind zu erhalten oder bei Abgang durch heimische, standortgerechte Arten zu ersetzen.	
II. Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB	
8. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind	
Das Plangebiet ist gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet.	
Im Plangebiet ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässungen) zu rechnen ist.	
III. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB	
9. Überschwemmungsgebiet	
Das Plangebiet liegt gemäß § 78 WHG teilweise in einem Überschwemmungsgebiet der Modau. Die Errichtung baulicher Anlagen im Überschwemmungsgebiet bedarf einer Genehmigung nach § 78 Abs. 3 WHG.	
Aufschüttungen sind unzulässig.	
IV. Hinweise und Empfehlungen	
10. Bodendenkmäler	
Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befinden sich Bodendenkmäler (Nieder-Ramstadt 032: Siedlungsspuren verschiedener Zeitstellungen).	
Laut der Stellungnahme der Hessen Archäologie ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturlenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG zerstört werden.	
Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen, wurde ein archäologisches Gutachten (geophysikalische Prospektion) des beplanten Geländes durchgeführt.	
Die Einmessarbeiten und die geophysikalischen Untersuchungen erfolgten im Mai 2022 durch das Büro Geophysik Rhein-Main GmbH. Dabei wurden einige wenige magnetische Anomalien erfasst; die archäologisch relevanten Strukturen anzeigen können. Eine endgültige Bewertung der archäologischen Strukturen kann nur in Zusammenarbeit mit dem zu stützenden Landes- bzw. Bezirksarchäologen gefordert werden.	
Im Vorfeld der Bebauung ist eine archäologische Untersuchung durchzuführen. Es ist eine denkmarechtliche Genehmigung nach § 18 Abs. 1 HDSchG im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens notwendig, in der Art und Umfang der archäologischen Untersuchung festgelegt werden.	
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies Hessen Archäologie oder der Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDschG). In diesen Fällen kann eine darüber hinaus Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 8 HDschG erforderlich werden.	
11. Bodenschutz und Altlasten	
Bei Bauvorhaben ist durch eine bodenkundliche Baubegleitung (BBB) durchzuführen.	
Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien in Zusammenhang mit einer Bodenfunktion von über 600 m³ auf oder in den Boden sowie abdringbarer Bodenschicht eingebracht werden. Das im Internet hinterlegte Formular kann verwendet werden. https://www.ladadl.de/bauen-umwelt/landwirtschaft-und-umwelt/bodeninfos-und-formulare.html	
Beim Einbau von Bodenmaterial und mineralischen Ersatzbaustoffen oder ihren Gemischen in technischen Bauwerken gilt die Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV). Die darin enthaltenen Vorgaben sind zu beachten. Insbesondere wird auf den § 22 der ErsatzbaustoffV hingewiesen.	
Informationen zu Altläufen (Altstandorte, Altablagerungen), Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen oder Grundwasserschäden liegen für das Plangebiet nicht vor.	
Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergebnisse sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, dann diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/41.5 Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachten in Altlastenfragen hinzuzuziehen.	
Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinität herbeizuführen.	
6. Anpflanzen von Einzelbäumen	
Innerhalb	