

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m. W. v. 23.06.2021
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Juni 2018 (GVBl. 2018 Nr. 9, Seite 197 - 248), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 (1-3) BauGB)

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1-6 BauGB und §§ 1-21 BauNVO)**
 - Die Art des Baugebietes wird gem. § 6a BauNVO als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Die nach § 6a (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten (Vergnügungsstätten und Tankstellen) sind nicht zulässig.
 - Die zulässige max. Gebäudehöhe für bauliche Anlagen auf den bisher noch nicht bebauten Grundstücksflächen darf max. 1150 m betragen. Die Gebäudehöhe bemisst sich bei jedem Bauvorhaben vom höchsten Punkt des Anschnittes des natürlichen Geländes bis zur Oberkante des jeweiligen Gebäudes. Die Oberkante eines Gebäudes ist der obere Abschluss eines Gebäudes ohne Berücksichtigung technischer Aufbauten wie Solaranlagen oder untergeordneter Bauteile.
 - Gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB sind Stellplätze, Carports und Garagen sowohl auf den überbaubaren als auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - Gem. § 20 (3) BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschosfläche mitzurechnen.
 - Gem. § 19 (4) BauNVO wird bestimmt, dass die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 v.H. überschritten werden darf. Eine weitere Überschreitung ist unzulässig.
- Nutzungsregelungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20 BauGB)**
 - Private und öffentliche Fußwege, Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten, Hofflächen, Müllcontainerplätze und Terrassen sind in wasserdurchlässiger Bauweise, soweit kein Schadstoffeintrag zu befürchten ist, herzustellen (z.B. Kies, Schotter, Öko-Pflaster, fugenreiches Pflaster oder Natursteinpflaster).
 - Nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) soll Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Dies ist eine Soll-Bestimmung, von der nur in begründeten Einzelfällen abgewichen werden kann. Im vorliegenden Fall kann das anfallende Dachflächenwasser im Trennsystem in den kommunalen Regenwasserkanal eingeleitet werden. Eine breitflächige Versickerung über Rigolen auf dem jeweiligen Baugrundstück ist ohne Beeinträchtigung der angrenzenden Nachbargrundstücke ebenso zulässig, wie die Anlage von offenen Teichflächen zur Regenwasserrückhaltung oder Zisterne zur Brauchwassernutzung.
 - Vorhandene Laubbäume und Sträucher sind, sofern sie nicht für Erschließungsmaßnahmen entfernt werden müssen, zu erhalten und vor Beeinträchtigungen während der Bauphase durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Die Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
 - Innerhalb des Plangebietes sind an geeigneten Stellen mind. 10 Vogelnistkästen sowie mind. 4 Fledermauskästen zu installieren.
 - Für Anpflanzungen auf den unbebauten Grundstücksflächen sind Arten der nf. Liste zu verwenden. Für Grünlandensaatens sind ausschließlich Regio-Grünlandensaatens einzusetzen.
 - Pflanzenauswahlliste für zukünftige Pflanzmaßnahmen

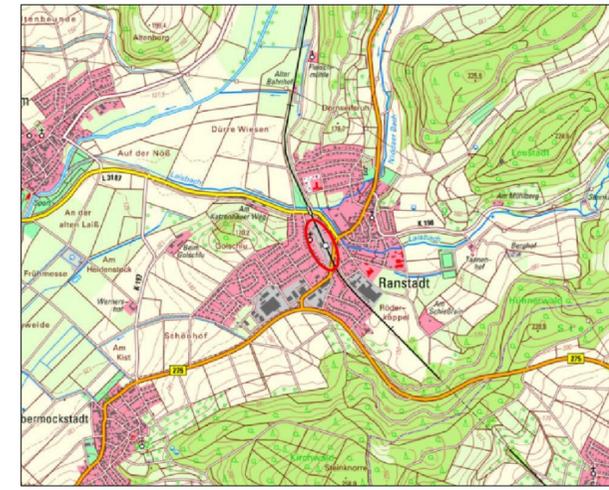
Bäume (kleinkronig):	<i>Salix caprea</i>
Salweide	<i>Prunus avium</i>
Vogelkirsche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Vogelbeere	<i>Carpinus betulus</i>
Hainbuche	<i>Acer campestre</i>
Feldahorn	
-und heimische Hochstammsorten	
Sträucher:	<i>Crataegus monogyna</i>
Weißdorn	<i>Corylus avellana</i>
Hassel	<i>Rosa canina</i>
Hundsrose	<i>Prunus spinosa</i>
Schlehe	<i>Cornus sanguinea</i>
Hartnagel	<i>Viburnum opulus</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Rubus fruticosus</i>
Echte Brombeere	<i>Sambucus nigra</i>
Schwarzer Holunder	

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 91 HBO i.V.m. mit § 9 Abs. 4 BauGB)

- Gestaltungsfestsetzungen**
- Dachform und Dachneigung**
Als Dachform sind Sattel-, Putt- und Flachdächer mit einer Dachneigung von 0-45° zulässig. Die Eindeckung der Dächer ist orts- und landschaftsbildverträglich vorzunehmen. Grelle Farbgebungen sind unzulässig. Dachanlagen zur Sonnenenergienutzung (Photovoltaik und Solarthermie) sowie Grassdächer (extensive Dachbegrünung) sind grundsätzlich zulässig.
- Einfriedigungen**
Als Grundstückseinfriedigung zu Nachbargrundstücken sind nur Hecken und Zäune zulässig, die das Wechseln von bodengebundenen Kleintieren bis Igelgröße nicht einschränken. Der Bodenabstand von Zäunen muss mindestens 15 cm betragen. Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

C. Hinweise

- Ver- und Entsorgungsleitungen**
Bei der Trassenplanung für Ver- und Entsorgungsleitungen nach DIN 1998, ist hinsichtlich der Baumpflanzungen nach dem Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen zu verfahren. Baumaßnahmen sind grundsätzlich vor Baubeginn mit den Versorgungsträgern (u. a. Telekom) abzustimmen.
- Entwässerungsleitungen**
Bei der Herstellung der Einrichtungen zur Niederschlagsentwässerung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere das Arbeitsblatt A 138 'Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser' der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV), sowie die DIN 1986 'Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke' zu beachten. Bauliche Maßnahmen sind frühzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen mit den betroffenen Versorgungsträgern abzustimmen.
- Bodendenkmäler (§ 21 HDSchG)**
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden.
- Bodenschutz/ Bodenbelastung**
Werden im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen des Bodens festgestellt oder liegen Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vor, ist nach § 4 (1) Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (IHAltBodSchG) unverzüglich die Bodenschutzbehörde, bzw. das Regierungspräsidium Darmstadt, als zuständige Behörde zu informieren.
Eingriffsminimierende Maßnahmen zum Bodenschutz:
 - Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen (z.B. Rasengittersteine, breitfugiges Pflaster etc.). Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern.
 - Vermeidung von Bodenverdichtung und anderen nachteiligen Entwicklungen auf die Bodenstruktur, u.a. durch Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Boden
 - Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731)
 - Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs
 - Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens
 - Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits versiegelten Böden
- Artenschutz**
Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Brut- und Ruhestätten streng geschützter Arten, sind die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) insbesondere bei Abbrucharbeiten oder Gehölzrückschnitten zu beachten.
- Verkehrsrechtliche Hinweise**
Dem Bahngelände und dem Straßengelände der Bundesstraße 457 dürfen keinerlei Wasser (Niederschlagswasser und sonstige Abwässer, auch geklärte) aus dem Plangebiet zugeleitet werden. Die Plangebietsausweisung erfolgt in Kenntnis der von der Bundesstraße 457 und dem Bahngelände ausgehenden Emissionen. Sowohl das Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement als auch die Deutsche Bahn AG übernehmen keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.
- Kampfmittelbelastung**
Werden im Zuge von Baumaßnahmen kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden, ist der Kampfmittelräumdienst (RP Darmstadt) unverzüglich zu verständigen.



Übersichtsplan o.M.

Zeichenerklärung der katasteramtlichen Darstellung

	Grundstücksgrenze	Fl. 5	Bezeichnung der Flurnummer
	Flurgrenze	20	Flurstücksnummer
	vorhandene Bebauung	400.	Vermessungspunkt

Planunterlagen
Die Grenzen und Bezeichnungen für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flurstücke basieren auf den Daten des amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

Verfahren nach § 13a BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung am 19.08.2020 gefasst.
Die Bekanntmachung erfolgte am 17.07.2021.
Bürgermeisterin

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 26.07.2021 bis einschließlich 31.08.2021.
Die Bekanntmachung erfolgte am 17.07.2021.
Bürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung am gefasst.
Bürgermeisterin

Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.
Ranstadt, den
Bürgermeisterin

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am

BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE RANSTADT
GEMEINDEVORSTAND DER GEMEINDE RANSTADT Hauptstraße 15 63691 Ranstadt

BEBAUUNGSPLAN "AM BAHNHOF" IN DER KERNGEMEINDE RANSTADT

OBJEKT NR. 20/444	Entwurf	MASS-STAB 1:1.000
BEARBEITUNGSSTAND: Juli 2021		
BEARBEITET: VOLLHARDT	CAD: SMI	GEPRÜFT:
PLANUNGSBÜRO VOLLHARDT Ing. Büro für Bauwesen und Landschaftsplanung AM VOGELHERD 51 - 35043 HARBURG - TEL. 06421/304989-0 - FAX 06421/304989-40 - g.vollhardt@vollhardt-plan.de		

Zeichenerklärung
gem. Planzeichenverordnung (PlanZVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - , §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)	5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
1.1 Urbanes Mischgebiet (§ 6a BauNVO)	5.1 Öffentliche Grünfläche
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	Begleitgrün, Grünverbinding
2.1 Geschosflächenzahl GFZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß	
z.B. 1,0	6. Sonstige Planzeichen
2.2 Grundflächenzahl GRZ	6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
z.B. 0,5	
2.3 Zahl der Vollgeschosse römische Ziffer, als Höchstmaß	6.2 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
z.B. II	
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	Stellplätze
3.1 Offene Bauweise	
z.B. 0	Lärmschutz- wand
3.2 Baugrenze	
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	6.3 Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)
4.1 Straßenverkehrsflächen	
	6.4 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Beplantungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Anwohnerstraße Öffentliche Parkplätze	