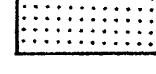
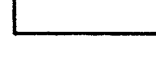
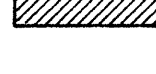


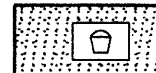
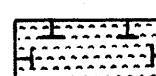
GEMEINDE MÜNSTER, ORTSTEIL ALTHEIM

BEBAUUNGSPLAN A 13 "ÖSTLICH DER RINGSTRASSE"

Zeichenerklärung

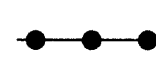
Festsetzungen

-  Öffentliche Verkehrsfläche
-  Öffentliche Verkehrsfläche - Fuß- und Radweg
-  Fläche für die Landwirtschaft - Weg
-  Überbaubare Grundstücksfläche
-  Nicht überbaubare Grundstücksfläche
-  Baugrenze

-  Öffentliche Grünfläche - Spielplatz
-  Fläche für Anpflanzungen - Gehölzstreifen
-  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Extensivwiese, Gehölzpflanzung
-  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Extensivwiese, Gehölzpflanzung
-  Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizität

-  Hauptfstrichung

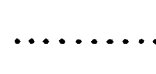
-  Nummer des Gebietes

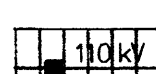
-  Abgrenzung unterschiedlicher Gebiete

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Hinweise

-  Vorgeschlagener Einzelbaumstandort

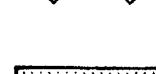
-  Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

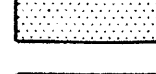
-  Führung einer Hochspannungsleitung 110 kV mit Schutzstreifenbereich

-  20 kV Abzubauende 20-kV-Leitung

-  Projektierende Kabellaufführungsendmast

-  20 kV Projektiertes 20-kV-Kabel

-  Bestehende Gebäude

-  Vorgesehene Straßenraumaufteilung der L 3095

-  Vorgesehene Einzelbaumanpflanzung im Straßenraum der L 3095

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986, BGBl. I S. 2253

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, BGBl. I S. 132

Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbaugebiet (Investitionserleichterungs- und Wohnbaugebietgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993, BGBl. I S. 466

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. November 1992, GVBl. I S. 534

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Dezember 1993, GVBl. I S. 655, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Änderung des hessischen Naturschutzrechtes vom 19. Dezember 1994, GVBl. I S. 775

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente z.B. Scherben, Steingeräte, skelettreste usw. entdeckt werden. Diese sind nach § 20 des Hessischen Denk-

malenschutzgesetzes unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz).

Tiefwurzeln der Bäume müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zu den Versorgungsleitungen/-kabeln aufweisen. Bei Unterschreitung des Mindestabstandes sind die Versorgungsleitungen/-kabel gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern.

Im Hinblick auf die z.T. Grundwasserflurabstände bei ca. 1,30 m unter Gebäudeoberfläche sind ggf. zusätzliche bauliche Vorkehrungen erforderlich.

Die im Bereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft anzulegenden Extensivwiesen sollten lediglich ein- bis zweimal im Jahr in dem Zeitraum zwischen Anfang Juni und Anfang Oktober gemäht werden. Ein Einsatz von Düngemitteln und chem. Pflanzenschutzmitteln widerspricht dem Pflegegeziel.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Gebiet 1

Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Grundflächenzahl 0,4

Geschoßflächenzahl 0,8

Zahl der Vollgeschosse maximal 2

Gebiet 2

Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Offene Bauweise

Grundflächenzahl 0,4

Geschoßflächenzahl 0,8

Zahl der Vollgeschosse maximal 2

Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von maximal 12 m - gemessen von der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße - zulässig.

Gebiet 3

Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Offene Bauweise; es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Grundflächenzahl 0,4

Geschoßflächenzahl 0,8

Zahl der Vollgeschosse maximal 2

Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von maximal 12 m - gemessen von der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße - zulässig.

Öffentliche Grünfläche - Spielplatz

Auf mindestens 70 % der öffentlichen Grünfläche - Spielplatz ist eine ständige Vegetationsdecke anzulegen und im Bestand zu erhalten. Die Anlage von wasserundurchlässigen Belagsstrukturen ist unzulässig; ausgenommen hiervon sind die für Spielgeräte erforderlichen Flächen. Mindestens 30 % der begrünten Fläche sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Es sind ausschließlich die in der Auswahlliste I aufgeführten Arten anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Dabei ist pro Baum eine Fläche von 10 m² und pro Strauch eine Fläche von 2 m² anzurechnen.

Auswahlliste I: Gehölze mit Eignung für Spielplätze

- | | |
|--------------------|-----------------------|
| Acer campestre | - Feld-Ahorn |
| Acer platanoides | - Spitz-Ahorn |
| Carpinus betulus | - Hainbuche |
| Cornus mas | - Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | - Gemeiner Hartriegel |
| Corylus avellana | - Walnuss |
| Fraxinus excelsior | - Gemeine Esche |
| Malus sylvestris | - Hainbuche |
| Quercus petraea | - Trauben-Eiche |
| Quercus robur | - Stiel-Eiche |
| Rubus fruticosus | - Wilde Brombeere |
| Salix caprea | - Sal-Weide |
| Sambucus nigra | - Schwarzer Holunder |
| Tilia cordata | - Winter-Linde |

Anzupflanzende Einzelbäume

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind mindestens 30 Einzelbäume der nachfolgenden Auswahlliste II als Hochstämmen, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 14 - 16 cm in geeigneten Pflanzflächen anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Diese Bäume sind durch geeignete Maßnahmen wie Rammenschutz zu sichern, die Pflanzflächen von jeglicher Bodenverfestigung und -verdichtung freizuhalten.

Auswahlliste II: Bäume zur Pflanzung im Straßenraum

- | | |
|---------------------------------------|-----------------------------|
| Acer platanoides | - Spitz-Ahorn |
| Fraxinus excelsior 'Westhof's Glorie' | - Esche 'Westhof's Glorie' |
| Quercus petraea | - Trauben-Eiche |
| Quercus robur | - Stiel-Eiche |
| Tilia cordata 'Greenspire' | - Winter-Linde 'Greenspire' |

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Öffentliche Verkehrsfläche - Fuß- und Radweg

Die öffentliche Verkehrsfläche - Fuß- und Radweg darf nur mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden.

Fläche für Anpflanzungen - Gehölzstreifen

Innerhalb der im Plan dargestellten Fläche ist eine mindestens zweireihige geschlossene Hecke mit einem maximalen gegenseitigen Pflanzabstand von 0,80 m anzulegen und im Bestand zu erhalten. Es ist eine gemischte Bepflanzung unter ausschließlicher Verwendung von Arten der nachfolgenden Auswahlliste III vorzunehmen.

Auswahlliste III: Einheimische Laubgehölze für die Anlage einer Gehölzpflanzung

- | | |
|----------------------|-------------------------|
| Acer campestre | - Feld-Ahorn |
| (B) Carpinus betulus | - Hainbuche |
| Cornus sanguinea | - Gemeiner Hartriegel |
| Corylus avellana | - Walnuss |
| Ligustrum vulgare | - Wintergrüner Liguster |
| (B) Quercus robur | - Stiel-Eiche |
| Rosa canina | - Hunds-Rose |
| Salix caprea | - Sal-Weide |
| Sambucus nigra | - Schwarzer Holunder |
| (B) Tilia cordata | - Winter-Linde |
| Viburnum lantana | - Wolliger Schneeball |

(B) = Baum

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Streuobstwiese

Innerhalb der im Plan hierfür festgesetzten Flächen ist eine Extensivwiese mit einer standortgerechten Gras-Kräutermischung anzulegen und im Bestand zu erhalten. Je angefangener 100 m² Fläche ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum der nachfolgenden Auswahlliste IV anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist unzulässig.

Auswahlliste IV: Regionaltypische Obstbäume

- | | |
|-------------------------|-------------------------------|
| Apfel | Birne |
| Danziger Kantapfel | Clapps Liebling |
| Geheimrat Dr. Oldenburg | Grüne Jagdbirne |
| Rheinischer Bohnapfel | Gute Graue |
| Schöner von Bockoop | Alexander-Jukas |
| Freiherr von Berlepsch | Gellerts Butterbirne |
| Brettacher | Vereins-Dechantsbirne |
| Goldparmäne | Oberösterreichische Weinbirne |
| Gravensteiner | Triumpf aus Vienne |
| Jakob Leibel | |
| Schöner aus Nordhausen | |

- | | |
|----------------------------|----------------------------|
| Süßkirsche | Wangenheims Frühzwetschge |
| Königskirsche Typ Querfurt | Hauszwetschgen in Typen |
| Schmalfelds Schwarze | Lützelbacher Frühzwetschge |
| Teichners Schwarze | Zimmer Frühzwetschge |
| | Auerbacher |

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Extensivwiese, Gehölzpflanzung

Auf mindestens 50 % der Fläche sind Gehölze der Auswahlliste V anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Dabei ist pro Baum eine Fläche von 10 m² und pro Strauch von 2 m² anzurechnen. Die Pflanzung ist gruppenweise oder in Form einer Hecke und mit einer Mischung von mindestens 10 Arten der Auswahlliste V vorzunehmen. Auf der übrigen Fläche ist eine Wiese durch Ansaat von Mischungen standortgerechter Wiesengräser und -kräuter anzulegen und durch extensive Pflege im Bestand zu erhalten.

Der Saumbereich in einer Tiefe von 3 m um die Gehölze herum ist maximal alle 3 Jahre abschnittsweise zu mähen.

Im Teilungsschutzstreifen angepflanzte Sträucher und Bäume mit einer größeren Endwuchshöhe als 3,0 m sind durch Schnitt auf eine Höhe von maximal 3,0 m, bezogen auf das natürliche Gelände, zu begrenzen.

Auswahlliste V: Standortgerechte Laubgehölze geringer und mittlerer Wuchshöhe

- | | |
|----------------------|-------------------------|
| Acer campestre | - Feld-Ahorn |
| Cornus mas | - Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | - Gemeiner Hartriegel |
| Corylus avellana | - Walnuss |
| Eucalyptus europaeus | - Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | - Gemeiner Liguster |
| Lonicera xylosteum | - Gemeine Heckenkirsche |
| Prunus avium | - Vogel-Kirsche |
| Prunus padus | - Trauben-Kirsche |
| Prunus spinosa | - Schlehe |
| Ribes alpinum | - Alpen-Johannisbeere |
| Rosa canina | - Hunds-Rose |
| Rubus fruticosus | - Wilde Brombeere |
| Salix caprea | - Sal-Weide |
| Sambucus nigra | - Schwarzer Holunder |
| Sambucus racemosa | - Roter Holunder |
| Viburnum lantana | - Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | - Gemeiner Schneeball |

Zuordnung nach § 8 a Bundesnaturschutzgesetz

Die Festsetzungen zur Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Streuobstwiese und zur Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - Extensivwiese, Gehölzpflanzung werden den Baugrundstücksflächen, auf denen Eingriffe aufgrund sonstiger Festsetzungen zu erwarten sind, zu 74 % zugeordnet.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 HBO

Gebiet 1

Dachform

Es dürfen ausschließlich Satteldächer errichtet werden. Garagen dürfen auch mit Flachdach errichtet werden.

Dachneigung

Es sind ausschließlich Dachneigungen von 28° - 50° zulässig.

Dacheindeckung

Dächer sind mit roten Dachziegeln, -platten oder -steinen einzudecken. Bei der Installation von Solaranlagen sind dunkle Materialien zu verwenden.

Traufhöhe

Die maximale Höhe traufseitiger Außenwände bis zum Anschnitt mit der Dachfläche beträgt 6,5 m bezogen auf die Straßenoberkante der Erschließungsstraße.

Grundstücksflächen

Die Grundstücksflächen sind vollständig als Grünflächen anzulegen und im Bestand zu erhalten. Mindestens 10 % der Baugrundstücksflächen sind mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Dabei ist pro Baum eine Fläche von 10 m² und pro Strauch eine Fläche von 2 m² anzunehmen.

Gebiet 2 und 3

Dachform

Es dürfen ausschließlich Satteldächer und Krüppelwalmächer errichtet werden. Garagen dürfen auch mit begrüntem Flachdach errichtet werden.

Dachneigung

In Gebiet 2 sind ausschließlich Dachneigungen von 28° - 45°, in Gebiet 3 von 28° - 38° zulässig.

Dacheindeckung

Dächer sind mit roten Dachziegeln, -platten oder -steinen einzudecken. Bei der Installation von Solaranlagen sind dunkle Materialien zu verwenden; darüber hinaus sind auch begrünte Dächer generell zulässig.

Dachaufbauten

Die Summe aller Gaubenbreiten darf je Dachfläche höchstens ein Drittel der Breite der darunterliegenden Außenwand betragen.

Traufhöhe

Die maximale Höhe traufseitiger Außenwände bis zum Anschnitt mit der Dachfläche beträgt 6,5 m bezogen auf die Straßenoberkante der Erschließungsstraße.

Regenwassernutzung

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und für Zwecke der Brauchwassernutzung und der Gartenbewässerung zu verwenden.

Grundstücksflächen

Die Grundstücksflächen sind vollständig als Grünflächen anzulegen und im Bestand zu erhalten. Mindestens 10 % der Baugrundstücksflächen sind mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Dabei ist pro Baum eine Fläche von 10 m² und pro Strauch eine Fläche von 2 m² anzunehmen.

Flächenbefestigungen

Für die Befestigung von Stellplätzen sowie der Vorflächen bzw. Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind ausschließlich wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.

Verfahrensvermerke

Aufstellung

Durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 02.05.1994

Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 07.09.1998 bis 08.10.1998

Beschluß

Als Satzung gemäß § 10 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am 01.02.1999

4. März 1999
Datum
Unterschrift
Bürgermeister

Prüfung des Katasterlandes

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom übereinstimmen.

Der Landrat des Landkreises Darmstadt - Dieburg
Katasteramt
Im Auftrag
Unterschrift

Datum

Unterschrift

Genehmigung

Datum

Unterschrift

Genehmigung

Datum

Unterschrift

Genehmigung

Datum

Unterschrift

Genehmigung

Datum

Unterschrift

Genehmigung

Datum

Unterschrift

Genehmigung

Datum

Unterschrift

Genehmigung

Datum

Unterschrift

Genehmigung

Datum

Unterschrift

Genehmigung

Datum

Unterschrift

Genehmigung

Datum

Unterschrift

Genehmigung

Datum

Unterschrift

Genehmigung

Datum

Unterschrift

Genehmigung

Datum

Unterschrift

Genehmigung

Datum

Unterschrift

Genehmigung

Datum

Unterschrift

Genehmigung

Datum

Unterschrift

Genehmigung

Datum

Unterschrift

Genehmigung

Datum

Unterschrift

Genehmigung

Datum

Unterschrift

Genehmigung

Datum

Unterschrift

Genehmigung

Datum