

STADT OBER-RAMSTADT, STADTEIL MODAU

BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN "DRK-HEIM"

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BBAUG

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sind die Grundstücksflächen ausschließlich zur Anlage und zur Entwicklung einer naturnahen Auenvegetation zu nutzen.

Mit Ausnahme der Wasserflächen ist die gesamte Fläche ausschließlich mit Gehölzen aus nachfolgender "Pflanzliste für die Anlage einer naturnahen Auenvegetation" zu bepflanzen. Dabei sind die vorhandenen Pappeln sukzessiv zu ersetzen. Zur Ufersicherung sind entlang der Wasserflächen Erlen und Strauchweiden, entlang der Modau zusätzlich auch Baumweiden anzupflanzen. Alle anderen in nachfolgender Pflanzliste aufgeführten Baumarten dürfen nur auf den Flächen zwischen Mühlbach und Modau angepflanzt werden, wobei in den Randbereichen dieser Baumpflanzungen ein Strauchanteil anzulegen ist. Der Hangbereich östlich des Mühlbaches darf nur mit Straucharten bepflanzt werden.

Einfriedigungen und Flächenversiegelungen sind unzulässig. Bauliche Anlagen dürfen nicht errichtet werden.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind zulässig, soweit sie der Renaturierung der Gewässer dienen.

Pflanzliste für die Anlage einer naturnahen Auenvegetation

Bäume:	Acer platanoides	-	Spitzahorn
	Alnus glutinosa	-	Schwarzzerle
	Fraxinus excelsior	-	Esche
	Quercus robur	-	Stieleiche
	Salix alba	-	Silberweide
	Salix caprea	-	Weißweide
Sträucher:	Acer campestre	-	Feldahorn
	Cornus mas	-	Kornelkirsche
	Cornus sanguinea	-	Hartriezel
	Corylus avellana	-	Haselnuß
	Crataegus monogyna	-	Waldrose
	Koeleria europaea	-	Pfaffenhütchen
	Ligustrum vulgare	-	Liguster
	Lonicera periclymenum	-	Geglabütt
	Prunus spinosa	-	Schlehe
	Rubus fruticosus	-	Brombeere
	Salix aurita	-	Ohrweide
	Salix cinerea	-	Grauweide
	Salix incana	-	Lavendelweide
	Salix purpurea	-	Bachweide
	Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die zeichnerisch festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind ausschließlich mit Gehölzen aus nachfolgender "Liste für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern" unter Verwendung von mindestens 7 der aufgeführten Arten anzulegen. Der Baumannanteil an diesen Anpflanzungen darf 10 % nicht unterschreiten.

Je 2 m² Pflanzfläche ist mindestens 1 Gehölz zu pflanzen. Hiervon ausgenommen sind pro Grundstück maximal 2 bis zu 1,5 m breite Durchgänge oder ein bis zu 3,0 m breiter Durchgang zu hinteren Grundstücksteilen.

In Bereichen dieser Anpflanzungen sind Flächenversiegelungen unzulässig; Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen nicht vorgenommen werden.

Liste für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Bäume:	Acer platanoides	-	Spitzahorn
	Alnus glutinosa	-	Schwarzzerle
	Carpinus betulus	-	Hainbuche
	Fraxinus excelsior	-	Esche
	Quercus petraea	-	Traubeneiche
	Quercus robur	-	Stieleiche
	Sorbus aucuparia	-	Eibersche
	Tilia cordata	-	Winterlinde

Sträucher:

Acer campestre	-	Feldahorn
Cornus sanguinea	-	Hartriezel
Corylus avellana	-	Haselnuß
Crataegus monogyna	-	Scharlachdorn
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Ribes grossularia	-	Stachelbeere
Ribes nigrum	-	Ahlbeere
Rubus fruticosus	-	Brombeere
Salix caprea	-	Salweide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

Anpflanzung von Einzelbäumen

Für die zeichnerisch festgesetzte Anpflanzung von Einzelbäumen entlang der Erschließungsstraße zu den Gebieten 3 und 4, für die alleortige Anpflanzung entlang der geplanten Erschließungsstraße zu den Gebieten 1 und 2 sowie für die innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehenen Straßenbäume sind ausschließlich die in nachfolgender "Liste für die Anpflanzung von Einzelbäumen" mit "X" gekennzeichneten Arten zu verwenden.

Ansonsten können für die festgesetzte Anpflanzung von Einzelbäumen sämtliche in nachfolgender Liste aufgeführten Arten verwendet werden; die Anpflanzung anderer Baumarten ist unzulässig.

Von den festgesetzten Baumstandorten darf bis zu 3,0 m abgewichen werden.

Liste für die Anpflanzung von Einzelbäumen

X	Acer platanoides	-	Spitzahorn
X	Fraxinus excelsior	-	Esche
	Quercus petraea	-	Traubeneiche
X	Quercus robur	-	Stieleiche
	Sorbus aucuparia	-	Eibersche
	Tilia cordata	-	Winterlinde
	Ulmus spec.	-	Ulm (resistente Sorten verwenden)

Erhaltungsbindungen

Sämtliche Anpflanzungen, die aufgrund von Festsetzungen dieses Bebauungsplanes vorzunehmen sind, sind in ihrem Bestand zu erhalten.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BBAUG i.V.m. § 118 HBO

Gebiet 1

Dachgestaltung
Zulässig sind nur Satteldächer, versetzte Pultdächer mit einem maximalen Versatz von 1,5 m sowie in Hangrichtung abfallende Pultdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 30° und mit rot bis rotbraun gefärbter Eindeckung.

Darüber hinaus sind Flachdächer als Dachterrassen über vorragenden Gebäudeteilen im Erdgeschoss zulässig, soweit sie eine Fläche von insgesamt 500 m² nicht überschreiten und zu mindestens 25 % begrünt sind.

Außenwangegestaltung

Nicht verglaste Fassadenflächen sind zu mindestens 50 % mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Die maximale Höhe traufseitiger Außenwände bis zum Anschnitt mit der Dachfläche beträgt bergseitig 6,5 m und talseitig 9,0 m über dem natürlichen Gelände.

Stützwälde

Stützwälde sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 5,0 m zulässig; Stützwälde über 0,8 m Höhe sind zu begrünen.

Gebiet 2

Dachgestaltung
Zulässig sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° und mit rot bis rotbraun gefärbter Eindeckung.

Außenwandhöhe

Die maximale Höhe traufseitiger Außenwände bis zum Anschnitt mit der Dachfläche beträgt bergseitig 3,5 m und talseitig 5,5 m über dem natürlichen Gelände.

Stützwälde

Stützwälde sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,3 m zulässig; Stützwälde über 0,8 m Höhe sind zu begrünen.

Gebiet 3

Dachgestaltung
Zulässig sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° und mit rot bis rotbraun gefärbter Eindeckung.

Außenwandhöhe

Die maximale Höhe traufseitiger Außenwände bis zum Anschnitt mit der Dachfläche beträgt 4,5 m über dem natürlichen Gelände.

Gebiet 4

Dachgestaltung
Zulässig sind nur Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 50° und mit rot bis rotbraun gefärbter Eindeckung.

Außenwandhöhe

Die maximale Höhe traufseitiger Außenwände bis zum Anschnitt mit der Dachfläche beträgt 4,5 m über dem natürlichen Gelände.

Gebiete 1 bis 4

Beplantzung
Zusätzlich zu der zeichnerisch festgesetzten Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern bzw. der Anpflanzung von Einzelbäumen sind im Gebiet 1 mindestens 50 %, im Gebiet 2 mindestens 80 %, im Gebiet 3 mindestens 60 % und im Gebiet 4 mindestens 40 % der im Baugebiet liegenden nicht überbauten Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sollen eine mindestens 25 %ige Pflanzung standortgemäßer Gehölze einschließen. Der Nadelgehölzanteil darf 25 % nicht überschreiten.

Im Gebiet 1 sind diese Grünflächen parkartig anzulegen oder gärtnerisch zu nutzen.

Einfriedigungen

Für Einfriedigungen können teilweise Hecken, Zäune oder Mauern verwendet werden. Dabei müssen:

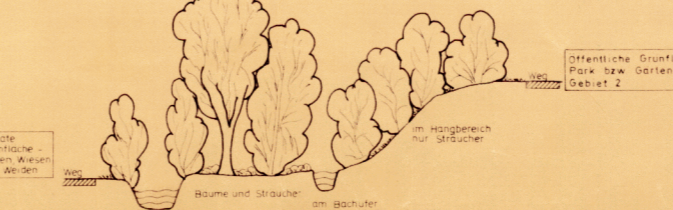
- Hecken unter ausschließlicher Verwendung nicht buntblauiger Laubbgehölze angelegt,
- Zäune mit Holz oder Maschendraht durchsichtig gestaltet und
- Mauern über 0,8 m Höhe, die nicht zwischen Baumrücken liegen, mindestens nach außen vollständig durch Bewehrung verankert werden.

Mit Ausnahme von Hecken, die keiner Höhenbegrenzung unterliegen, dürfen Einfriedigungen eine maximale Höhe von 1,3 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.

Hinweise

Aufbau der Gehölzbeplantzung innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Skizze



Aufstellung

Durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 12.11.1992

Offenlegung

Nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung offengelegt in der Zeit vom 08.09.92 bis 02.10.92

Satzungsbeschluss

Als Satzung gemäß § 10 BBAUG von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 02.02.93

3.0. APR. 1997
Datum

Prüfung des Katasterstandes

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Zeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 22.03.93 übereinstimmen.

09.11.92
Datum

Der Landrat des Landr. Darzst.-Stiebur. Katasteramt
Zur Befragung

Genehmigung

Mit Ausnahme der Pflanzumwandlung festsetzungen

09.11.92
Az. V/3-61/04/01
Mit Wirkung vom 4.10.92
Datum

Der Regierungspräsident
Darmstadt

09.11.92
Datum

Bekanntmachung der Genehmigung

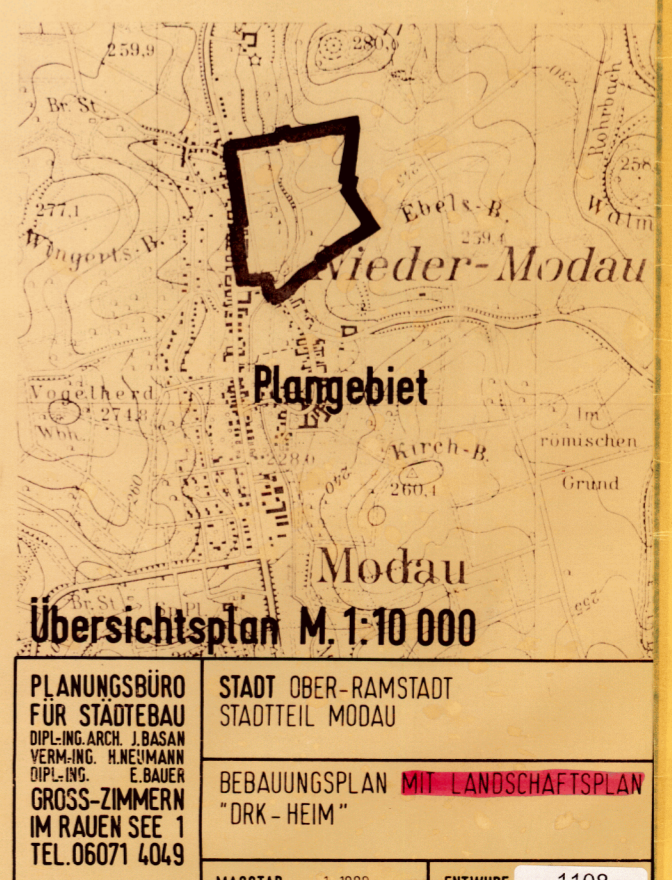
Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BBAUG mit dem Hinweis auf die Berechtigung am 26.04.94 örtlich bekanntgemacht.

Datum

09.11.92
Datum

Rechtsgrundlagen der Satzung

- § 5 Abs. 1. der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 12. Februar 1981, GVBl. I S. 66
- Bundesbaugesetz (BBAUG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Vorhaben und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6. Juli 1979, BGBl. I S. 949
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977, BGBl. I S. 1763
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 14. Dezember 1977, GVBl. 1978 I S. 1
- § 1 der Verordnung über die Aufnahme von Landrechten berücksichtigenden Regelungen in den Bebauungsplan, vom 28. Januar 1977, GVBl. I S. 102



Gebiet 1 Sondergebiet - Alteneinrichtungen

Grundflächenzahl 0,4
Geschossflächenzahl 0,9

Die Höhe baulicher Anlagen über dem natürlichen Gelände beträgt maximal 12,0 m; sie darf jedoch 246 m UNN nicht überschreiten.

Die Hauptfirstrichtung der Gebäude sowie die Gebäude-längsseiten sind parallel oder in einem 30° nicht übersteigenden Winkel zu den Höhenlinien anzuordnen.

Gebiet 2 Reines Wohngebiet

Wohngebäude dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen haben.

Maximal 2 Vollgeschosse
Grundflächenzahl 0,3
Geschossflächenzahl 0,6

Die Höhe baulicher Anlagen über dem natürlichen Gelände beträgt maximal 8,0 m.

Offene Bauweise; es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Die Hauptfirstrichtung der Gebäude sowie die Gebäude-längsseiten sind parallel oder in einem 20° nicht übersteigenden Winkel zu den Höhenlinien anzuordnen.

Stellplätze sind nur innerhalb eines 6,0 m tiefen Streifens entlang öffentlicher Verkehrsflächen und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Gebiet 3 Mischgebiet

Tankstellen sind unzulässig.

Maximal 2 Vollgeschosse
Grundflächenzahl 0,4
Geschossflächenzahl 0,6

Die Höhe baulicher Anlagen über dem natürlichen Gelände beträgt maximal 10,0 m.

Offene Bauweise; es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Gebiet 4 Dorfgebiet

Tankstellen sind unzulässig.

Maximal 2 Vollgeschosse
Grundflächenzahl 0,4
Geschossflächenzahl 0,8

Die Höhe baulicher Anlagen über dem natürlichen Gelände beträgt maximal 10,0 m.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Private Grünfläche - Gartenpark

Mindestens 75 % dieser Grünflächen müssen eine ständige Vegetationsdecke aufweisen. Soweit diese Grünflächen nicht gärtnerisch genutzt werden, sind sie parkartig anzulegen. Gartenhütten sind unzulässig; im Rahmen der Parkgestaltung darf ein Pavillon mit einer maximalen Grundfläche von 30 m² bei Einhaltung eines Mindestabstandes von 20 m zu landwirtschaftlichen Nutz- und Wegeflächen errichtet werden.

Insgesamt sind mindestens 25 % dieser Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Der Nadelgehölzanteil darf 20 % des Gesamtgehölzbestandes nicht überschreiten; buntlaubige Gehölze sind unzulässig.

Einfriedigungen sind aus Holz oder Maschendraht durchsichtig zu gestalten und nur bis zu einer Höhe von 1,3 m über dem natürlichen Gelände zulässig. Der Mindestabstand der Einfriedigungen zu landwirtschaftlichen Nutz- und Wegeflächen beträgt 20 m.

Private Grünfläche - Gärten, Wiesen und Weiden

Mindestens 75 % dieser Grünflächen müssen eine ständige Vegetationsdecke aufweisen. Gärtnerrische Nutzungen sind nur bei Einhaltung eines Mindestabstandes von 30 m zur Gewässerparzelle der Modau zulässig.

Je angefangener 150 m² Grünfläche ist, soweit nicht bereits vorhanden, mindestens 1 hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Für zusätzliche Gehölzpflanzungen sind ausschließlich Gehölze aus nachfolgender "Pflanzliste für die Anlage einer naturnahen Auenvegetation" sowie Obstgehölze zu verwenden.

Bei einer Mindestgrundstücksgröße von 800 m² und bei Einhaltung eines Mindestabstandes von 50 m zur Gewässerparzelle der Modau sind durchsichtige Volieren, Gehege und pro Grundstück maximal 2 Gebäude bis zu einer jeweiligen Grundfläche von 15 m² incl. überdachtem Freizeit zulässig; die Außenflächen der Gebäude dürfen bis zu 3,0 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.

Die Beschränkungen der gärtnerischen sowie der baulichen Nutzung durch die geforderten Mindestabstände zur Modau bzw. durch die Mindestgrundstücksgröße gelten nicht im Bereich der Grundstücke Flur 2 Nr. 33, 34, 35/1 und 35/2; hier ist je Grundstück nur ein Gebäude zulässig.

Einfriedigungen sind aus Holz oder Maschendraht durchsichtig zu gestalten und nur bis zu einer Höhe von 1,6 m über dem natürlichen Gelände zulässig.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig.

Private Grünfläche - Eigentümergeärten

Diese Grünflächen sind ausschließlich gärtnerisch zu nutzen. Die Errichtung von Gebäuden sowie sonstige Flächenversiegelungen sind unzulässig.

Je angefangener 100 m² Grünfläche ist mindestens 1 Baum und je angefangener 20 m² mindestens 1 Strauch aus nachfolgender "Liste für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern" zu pflanzen. Nadelgehölze sowie buntlaubige Gehölze dürfen nicht angepflanzt werden.

Einfriedigungen sind aus Holz oder Maschendraht durchsichtig zu gestalten und nur bis zu einer Höhe von 1,3 m über dem natürlichen Gelände zulässig.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig.

Private Grünfläche - Obstgärten

Mindestens 95 % dieser Grünflächen müssen eine ständige Vegetationsdecke aufweisen.

Je angefangener 100 m² Grünfläche ist mindestens 1 hochstämmiger Laubbau zu pflanzen. Der Obstgehölzanteil darf 90 % nicht unterschreiten. Nadelgehölze sowie buntlaubige Gehölze dürfen nicht angepflanzt werden.

Bei Einhaltung eines Mindestabstandes von 20 m zu landwirtschaftlichen Nutz- und Wegeflächen ist innerhalb der Höhenlinie 234 die Errichtung einer für die Bewirtschaftung der Obstgärten erforderlichen Gartenhütte mit einer maximalen Grundfläche von 30 m² und zulässig. Die Außenflächen der Gartenhütte sind in braunen Farbönen zu halten und mit einer Pflanzung aus Bäumen und Sträuchern zu versehen.

Einfriedigungen sind aus Holz oder Maschendraht durchsichtig zu gestalten und nur bis zu einer Höhe von 1,3 m über dem natürlichen Gelände zulässig. Der Mindestabstand der Einfriedigungen zu landwirtschaftlichen Nutz- und Wegeflächen beträgt 20 m.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig.

Private Grünfläche - Obstweide

Die gesamte Grünfläche muß eine ständige Vegetationsdecke aus Gräsern und Kluttern aufweisen. Zusätzlich sind mindestens 30 % dieser Grünflächen mit Obstgehölzen zu bepflanzen. Amsere Gehölzarten dürfen nicht angepflanzt werden. Der Einsatz von Dünger- und Pflanzenschutzmittel ist unzulässig. Die Wiese darf nur 2 mal pro Jahr gemäht werden.

Einfriedigungen und sonstige bauliche Anlagen dürfen nicht errichtet werden.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig.