

# STADT OBER-RAMSTADT, STADTTEIL MODAU

## BEBAUUNGSPLAN "GARTENGELÄNDE KÄMPSÄCKER"



<b>PLANUNGSBÜRO FÜR STÄDTEBAU</b> DIPL.-ING. ARCH. J. BASAN DIPL.-ING. H. NEUMANN DIPL.-ING. E. BAUER <b>GROSS-ZIMMERN IM RAUHEN SEE 1</b> TEL. 06071 49333 <i>J. Basan</i>	<b>STADT OBER-RAMSTADT</b> STADTTEIL MODAU	
	<b>BEBAUUNGSPLAN</b> "GARTENGELÄNDE KÄMPSÄCKER"	
MASSTAB 1:1000 AUFTRAGS-NR. 38-B-59	E 1118 C B L	19

### Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

#### Gebiet 1

##### Private Grünfläche - Gärten

Je Garten ist die Errichtung einer Gartenlaube inklusive überdachtetem Freisitz bis zu einer Fläche von maximal 12 m<sup>2</sup> zulässig. Dabei dürfen maximal 5 % der Gartengrundstücksfläche mit Gartenlauben überbaut werden. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 2,5 m, bezogen auf das natürliche Gelände. Darüber hinaus sind weitere Versiegelungen unzulässig.

Bei Gärten mit mehr als 300 m<sup>2</sup> Grundfläche ist je erreichte 300 m<sup>2</sup> Gartenfläche, soweit nicht schon vorhanden, ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum oder Hochstamm-Obstbaum anzupflanzen und im Bestand zu erhalten.

Es sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Laubgehölze zulässig.

Dauerhaft aufgestellte Wohnwagen sind unzulässig.

#### Gebiet 2

##### Private Grünfläche - Gärten

Je Garten ist die Errichtung einer Gartenlaube inklusive überdachtetem Freisitz bis zu einer Fläche von maximal 18 m<sup>2</sup> zulässig. Dabei dürfen maximal 5 % der Gartengrundstücksfläche mit Gartenlauben überbaut werden. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 2,5 m, bezogen auf das natürliche Gelände. Darüber hinaus sind weitere Versiegelungen unzulässig.

Maximal 25 % der Gartengrundstücksfläche dürfen grabgärtnerisch genutzt werden.

Bei Gärten mit mehr als 300 m<sup>2</sup> Grundfläche ist je erreichte 300 m<sup>2</sup> Gartenfläche, soweit nicht schon vorhanden, ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum oder Hochstamm-Obstbaum anzupflanzen und im Bestand zu erhalten.

Es sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Laubgehölze zulässig.

Dauerhaft aufgestellte Wohnwagen sind unzulässig.

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

Auf der Fläche ist eine standortgerechte Extensivwiese im Bestand zu erhalten. Dazu ist eine Vegetationsdecke aus standortgerechten Gräsern und Kräutern im Bestand zu erhalten. Bodenversiegelungen und Geländemodellierungen sind unzulässig. Pro angefangene 150 m<sup>2</sup> Fläche ist - soweit nicht bereits vorhanden - ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen und im Bestand zu erhalten.

### Fläche für Anpflanzungen

Innerhalb der im Planbild festgesetzten Fläche für Anpflanzungen ist, soweit nicht bereits vorhanden, eine geschlossene, mindestens zweireihige gemischte Laubgehölzpflanzung anzulegen und im Bestand zu erhalten. Es sind ausschließlich einheimische und standortgerechte, insbesondere die nachfolgend in den Hinweisen und Empfehlungen aufgeführten Laubgehölze zu verwenden; bestehende Laubgehölze sind zu integrieren. Der Pflanzabstand darf 2 m nicht überschreiten. Hiervon ausgenommen sind die Zugänge zu den Gärten. Pro Garten ist innerhalb der Fläche für Anpflanzungen nur ein Zugang mit einer maximalen Breite von 3 m zulässig.

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

#### Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als maximal 1,50 m hohe Maschendrahtzäune mit Punktfundamenten und in Form von Hecken aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zulässig.

#### Fassadengestaltung / Begrünung baulicher Anlagen

Die Außenwände der Gartenlauben sind mit Ausnahme der erforderlichen Öffnungen durch Rank- oder Kletterpflanzen oder durch vorgelagerte Hecken einzugrünen oder mit einem braunen, grünen oder naturholzfarbenen Anstrich zu versehen.

#### Hinweise und Empfehlungen

Bei Fund oder Entdeckung von Bodendenkmälern sind die Bestimmungen des § 20 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

Die Flurstücke Flur 5 Nr. 106/1 und 106/2 der Gemarkung Nieder-Modau liegen innerhalb der Zone II eines Wasserschutzgebietes, der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der weiteren Schutzzone (Zone III). Untersagt sind hier alle Handlungen, die die Wasserversorgung gefährden können, in der Schutzzone II etwa

- das Anlegen von Dunghaufen und das Lagern von Kunstdünger,
- das landwirtschaftliche und gärtnerische Bewässern mit nicht einwandfreiem Wasser und
- das Lagern von chemischen Mitteln zur Bekämpfung von Schädlingen, Unkraut und Aufwuchs.

Hinsichtlich der festgesetzten Pflanz- bzw. Erhaltungsmaßnahmen wird die Verwendung von Arten und Sorten der nachfolgend aufgeführten Auswahlliste empfohlen.

### Auswahlliste: Standortgerechte und einheimische Laubgehölze

- |                         |                         |
|-------------------------|-------------------------|
| (B) Acer campestre      | - Feld-Ahorn            |
| (B) Acer platanoides    | - Spitz-Ahorn           |
| (B) Alnus glutinosa     | - Schwarz-Erle          |
| (B) Betula pendula      | - Sand-Birke            |
| (B) Carpinus betulus    | - Hainbuche             |
| (S) Cornus mas          | - Kornelkirsche         |
| (S) Cornus sanguinea    | - Gemeiner Hartriegel   |
| (S) Corylus avellana    | - Walnuss               |
| (S) Crataegus monogyna  | - Eingriffiger Weißdorn |
| (S) Euonymus europaeus  | - Pfaffenhütchen        |
| (B) Fagus sylvatica     | - Rotbuche              |
| (B) Fraxinus excelsior  | - Esche                 |
| (S) Ligustrum vulgare   | - Gemeiner Liguster     |
| (S) Lonicera xylosteum  | - Gemeine Heckenkirsche |
| (B) Populus alba        | - Silber-Pappel         |
| (B) Populus tremula     | - Zitter-Pappel         |
| (B) Prunus padus        | - Trauben-Kirsche       |
| (S) Prunus spinosa      | - Schlehe               |
| (B) Quercus petraea     | - Trauben-Eiche         |
| (B) Quercus robur       | - Stiel-Eiche           |
| (S) Rosa canina         | - Hunds-Rose            |
| (B) Salix alba          | - Silber-Weide          |
| (S) Salix aurita        | - Öhrchen-Weide         |
| (S) Salix cinerea       | - Asch-Weide            |
| (S) Sambucus nigra      | - Schwarzer Holunder    |
| (B) Sorbus aucuparia    | - Eberesche             |
| (B) Tilia cordata       | - Winter-Linde          |
| (B) Tilia platyphyllos  | - Sommer-Linde          |
| (S) Viburnum lantana    | - Wolliger Schneeball   |
| (S) Viburnum opulus     | - Gemeiner Schneeball   |
| (B) Hochstamm-Obstbäume |                         |

(B) = Baum  
(S) = Strauch

### Verfahrensvermerke

#### Aufstellung

Durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 13.11.1992

#### Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 11.08.1997 bis 13.09.1997

#### Beschluß

Als Satzung gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 30.01.1998

21. Okt. 1998  
Datum

  
Unterschrift  
Bürgermeister

#### Prüfung des Katasterstandes

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  
26. Feb. 1998  
Datum  
Unterschrift

#### Bekanntmachung

Der Beschluß des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 18. Okt. 1998 ortsüblich bekanntgemacht.

21. Okt. 1998  
Datum

  
Unterschrift  
Bürgermeister

### Zeichenerklärung

#### Festsetzungen

-  Private Grünfläche - Gärten
-  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Streuobstwiese
-  Fläche für Anpflanzungen
-  Fläche für die Landwirtschaft - Weg
-  Gebietsnummer
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

#### Nachrichtliche Übernahme

 Grenze der Zone II des Wasserschutzgebietes

#### Hinweis

 Gebäude, nicht eingemessen

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.09.1997, BGBl. I S. 2141

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.11.1992, GVBl. I S. 534

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.12.1993, GVBl. I S. 655, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Änderung des hessischen Naturschutzrechtes vom 19.12.1994, GVBl. I S. 775

### Übersichtsplan M. 1:10000

