TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN „LEINENKAUTE“
DER STADT OBER-RAMSTADT, OT OBER-MODAU

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

B GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

C BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

D HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

PLANUNGSTEAM
Dipl.-Ing. D. Hösel - Dipl.-Ing. K. Richter - Dipl.-Ing. D. Siebert • Liebigstraße 25A • 64293 Damstadt
Telefon: 06151 / 539309-0 • Fax: 06151 / 539309-28 • e-mail: planungsteam-hrs@t-online.de

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB und Verordnung zu § 2 (5) BauGB über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung vom 23.01.1990 [BGBl. S. 132]) zum Bebauungsplan „Leinenkaute“ in Ober-Ramstadt, OT Ober-Modau

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung:

Gemäß § 9 (1) 1 BauGB i. V. m. § 6 (1) und (2) BauNVO und § 1 (5) und (6) 1 BauNVO sind in dem Mischgebiet nur die aufgeführten Nutzungen zulässig:

MI – Mischgebiet

Allgemein zulässig sind nur Wohngebäude.

Die gemäß § 6 (2) BauNVO weiter zulässigen Nutzungen und die gemäß § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen.

Gemäß § 13 BauNVO sind für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben Räume Gebäude zulässig. Gebäude für freiberuflich Tätige sind nicht zulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

Es ist max. 1 Vollgeschoß zulässig.

2.1 Zulässige Grundfläche

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4.

Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die zulässige Grundfläche von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 60 vom Hundert überschritten werden, aber nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen.

2.2. Zulässige Geschoßfläche

Die maximale Geschoßflächenzahl (GFZ) beträgt 0,6

3.0 Bauweise

Gemäß § 22 BauNVO ist im MI nur die offene Bauweise mit Einzelhäusern und Doppelhäusern zulässig.

4.0 Höhe der baulichen Anlagen

4.1 Die maximale traufseitige Außenwandhöhe wird gemessen zwischen der Oberkante der Straßenachse und dem Schnittpunkt des verlängerten Außenmauerwerks mit der Dachhaut. Sie beträgt bei der eingeschossigen Wohnbebauung 4,25 m

4.2 Die maximale Außenwandhöhe bei Nebengebäuden beträgt 3,0 m.

5.0 Garagen, Carports, Stellplätze

Garagen, Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten sind auf den dafür vorgesehenen Grundstücksflächen und auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Zusätzlich sind im Vorgartenbereich Flächen für notwendige Zufahrten und Stellplätze zulässig.

6.0 Leitungsrecht

Eine Überbauung der mit einem Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit belasteten Grundstücksfläche ist nicht zulässig.

B GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 (1) 20 und 25 BauGB, § 4 HENatG und § 8a BNatSchG

1.0 Erhaltung vorhandener Gehölzbestände

Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten und vor Beschädigung zu schützen. Sie dürfen nur dann beseitigt werden, wenn durch ihre Erhaltung die bauliche Nutzung unzumutbar eingeschränkt wird. Sollte zur Realisierung einer Baumaßnahme ein Entfernen unumgänglich sein, sind an geeigneter Stelle in demselben Umfang Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Bei einer Bebauung ist auf den Schutz der Wurzelwerke der zu erhaltenden Bäume Rücksicht zu nehmen.

Abgegangene Bäume sind entsprechend durch standortgerechte Arten der Pflanzliste (Punkt 5.0) zu ersetzen.

2.0 Straßenraumwirksame Bäume auf privaten Flächen

Im Vorgartenbereich ist pro Grundstück ein straßenraumwirksamer Baum zu pflanzen. Die im Plan dargestellten straßenraumwirksamen Bäume (prinzipielle Standorte) auf den privaten Grundstücken müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungskabeln/-leitungen aufweisen. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind die Kabel bzw. Leitungen vor Wurzeleinwirkung zu sichern.

3.0 Anteil der zu begrünenden Flächen

Die nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke (Grundstücksfreiflächen im Sinne des § 9 Abs. 1 HBO) sind zu 80 % gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Bestandteil der zu begrünenden Fläche sind auch Kinderspielplätze und Einrichtungen zum Wäschetrocknen und Teppichklopfen. Stellplätze, Carports und Garagen sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO sind nicht Teil der Grünfläche.

4.0 Maß der Bepflanzung der begrünten Grundstücksfläche

Die gärtnerisch anzulegenden Flächen sind mit standortgerechten Gehölzen entsprechend der Artenauswahl aus den Pflanzlisten zu bepflanzen.

Pro 100 qm der gärtnerisch anzulegenden Flächen ist ein standortgerechter Baum zu pflanzen und zu unterhalten.

5.0 Gehölze auf privaten Grundstücksfreiflächen

Auswahllisten für standortgerechte Bäume und Sträucher auf privaten zu begrünenden Flächen. Dabei ist eine ausgewogene Mischung des Pflanzmaterials zu erreichen:

Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Birke
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraster	Holz-Birne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Taxus baccata	Eibe
Ulmus minor	Feld-Ulme

Hochstamm-Obstbäume traditioneller Sorten

Sträucher (*) = giftige Gehölze

Acer campestre	Feld-Ahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaea*	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare*	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana*	Wolliger Schneeball

Nur 20 % der anzupflanzenden Gehölze sind als immergrüne Nadelgehölze zulässig.

6.0 Grünflächenpflege

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist im gesamten Plangeltungsbereich der Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln (Pestiziden) unzulässig. Der Einsatz von mineralischen Düngern ist möglichst zu vermeiden.

7.0 Mutterboden

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist gem § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu bewahren.

(Schutz des Mutterbodens zu Beginn aller Erdarbeiten durch Abschieben und Lagerung gemäß DIN 18915, Blatt 3.)

Empfehlung

Nisthilfen

Zur Schaffung von Nisthilfen wird der Einbau von Niststeinen in Haus - und Garagenmauern empfohlen. Dabei sind spezielle Ausführungen für Mauersegler, kleine Höhlenbrüter und Halbhöhlenbrüter zu wählen.

Die Ansiedlung von Fledermäusen ist mit Lüftungsriegeln bei herausgenommenem Lüftungsgitter möglich. Dabei darf das Dach nicht mit Glaswolle abgedichtet werden.

Weitergehende Beratung dazu geben die örtlichen Naturschutzverbände.

C BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 87 (1) und (2) HBO

1.0 Dachform

Es sind Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer und Tonnendächer zulässig.

Für Carports, Garagen und Nebenanlagen sind extensiv begrünte Flachdächer und Satteldächer zulässig.

2.0 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung beträgt: 35° – 45°

Bei Pultdächern: 10° - 20°

3.0 Dachaufbauten

Dachgauben sind bis maximal 40 % der Dachlängen zulässig. Die Außenwand der Dachgaube ist mindestens 50 cm von der Außenwand des Gebäudes zurückzusetzen. Auf einer Dachfläche darf nur 1 Gaubenform zur Ausführung kommen.

4.0 Kniestock

Ein Kniestock ist bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

5.0 Befestigung der Grundstücksfreiflächen

Die Befestigung der privaten Grundstücksfreiflächen ist nur zulässig, wenn dies wegen Art und Nutzung dieser Flächen zwingend erforderlich ist (z.B. Zuwegungen), und zwar in der Art, daß wasserdurchlässige Baustoffe (z.B. wassergebundene Decken, Rasengittersteine, breitfugig verlegtes Pflaster) verwendet werden.

D HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1.0 Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG 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 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Es wird darum gebeten, die mit den Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu belehren.

Aufgestellt: 08.03.2002