

TEIL 2

**DER GRÜNORDERISCHEN FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) 20 UND 25 BAUGB
IN VERBINDUNG MIT § 4 HENATG ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN
"INDUSTRIEGEBIET ROSSDÖRFER STRASSE" IN OBER-RAMSTADT**

Teil 2: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 (1) 20 und 25 BauGB in Verbindung mit § 4 HENatG zum Bebauungsplan mit Landschaftsplan "Industriegebiet Roßdörfer Straße" in Ober-Ramstadt

1.0 Allgemeine Bepflanzungsfestsetzungen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind aus Gründen der bioklimatischen Ausgleichsfunktion (Kaltluftabfluß, Durch- und Eingrünung des Gebietes) sowie der Ortsbildgestaltung zu 80 % als begrünte Flächen anzulegen, gemäß den Pflanzfestsetzungen zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Ausgenommen davon sind die Flächen für Grundstücksaus- und Einfahrten.

2.0 Maß und Art der Bepflanzung auf den Grundstücksfreiflächen

- 2.1 Die in 1.0 beschriebenen begrünten privaten Grundstücksflächen sind in den angegebenen Tiefen als geschlossene Kulisse 100 %ig mit standortgerechten Gehölzen der Artenauswahlliste nach Pkt. 5.1 zu bepflanzen und im Bestand zu erhalten. Dabei gilt, daß ein Baum 10 qm entspricht und ein Strauch 1 qm. Auf jedem Grundstück sind mindestens ein Drittel der in der Pflanzliste aufgeführten Gehölzarten zu verwenden.
- 2.2 Die Grundstücksvorzonen - Vorgärten - sind in der angegebenen Tiefe als zusammenhängende Grünfläche (mit Ausnahme der Zufahrten) anzulegen und mit einer Baum- und Strauchpflanzung gem. Auswahlliste 5.1 zu versehen. Dabei gilt, daß pro 50 qm Vorgartenfläche mindestens ein Laub- bzw. Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen ist. Die Flächen zwischen den Gehölzen sind mit einer standortgerechten Gras-Kräuter-Mischung anzulegen.

3.0 Erhaltung von Bäumen

Für zu erhaltende Einzelbäume/Baumgruppen gilt:
Bäume auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind grundsätzlich zu erhalten und vor Beschädigung zu schützen. Abgegangene Bäume sind entsprechend standortgerecht zu ersetzen.

Innerhalb überbaubarer Flächen dürfen Bäume nur dann beseitigt werden, wenn durch ihre Erhaltung die bauliche Nutzung unzumutbar eingeschränkt wird. Sollte zur Realisierung einer Baumaßnahme ein Abholzen unumgänglich sein, sind an geeigneter Stelle in demselben Umfang Neupflanzungen vorzunehmen.

4.0 Maß und Art der Bäume im Straßenraum

Entlang der Erschließungsstraßen und Wege werden staßenbegleitende Baumreihen angelegt. Für die Bäume im öffentlichen Straßenraum sind Baumscheiben oder Pflanzinseln anzulegen. Hinsichtlich Anpflanzflächen im privaten Vorgartenbereich hat der Grundstückseigentümer für eine fachgerechte Anlage, Unterhaltung und Pflege zu sorgen (Auswahlliste: 5.1).

5.0 Maß und Art der Gehölze

Auswahllisten für Gehölze, die als standortgerecht anzusehen sind.

Dabei ist eine ausgewogene Mischung des Pflanzmaterials zu erreichen.

5.1 Auswahlliste für Bäume:

| | | |
|---------------------------|---|----------------------|
| <i>Acer campestre</i> | - | Feldahorn |
| <i>Betula pendula</i> | - | Hängebirke |
| <i>Carpinus betulus</i> | - | Hainbuche |
| <i>Fagus sylvatica</i> | - | Rotbuche |
| <i>Fraxinus excelsior</i> | - | Esche |
| <i>Malus sylvestris</i> | - | Wildapfel |
| <i>Prunus avium</i> | - | Vogelkirsche |
| <i>Prunus padus</i> | - | Traubenkirsche |
| <i>Pyrus communis</i> | - | Wildbirne |
| <i>Quercus robur</i> | - | Stieleiche |
| <i>Salix alba</i> | - | Silberweide |
| <i>Salix caprea mas</i> | - | Salweide |
| <i>Salix fragilis</i> | - | Bruchweide |
| <i>Salix viminalis</i> | - | Korbweide |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | - | Eberesche |
| <i>Tilia platyphyllos</i> | - | Sommerlinde |
| <i>Ulmus minor</i> | - | Feldulme |
| Obstbäume | - | Traditionelle Sorten |

5.2 Auswahlliste für Sträucher/Gehölze u.a.:

| | | |
|---------------------------|---|---------------------|
| <i>Cornus sanguinea</i> | - | Hartriegel |
| <i>Corylus avellana</i> | - | Hasel |
| <i>Euonymus europaeus</i> | - | Pfaffenhütchen |
| <i>Ligustrum vulgare</i> | - | Liguster |
| <i>Lonicera xylosteum</i> | - | Heckenkirsche |
| <i>Prunus avium</i> | - | Vogelkirsche |
| <i>Prunus spinosa</i> | - | Schlehe |
| <i>Pyrus pyraeaster</i> | - | Holzbirne |
| <i>Rosa canina</i> | - | Hundsrose |
| <i>Rosa rubiginosa</i> | - | Weinrose |
| <i>Sambucus nigra</i> | - | Schwarzer Holunder |
| <i>Sorbus aria</i> | - | Mehlbeere |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | - | Eberesche |
| <i>Sorbus domestica</i> | - | Speierling |
| <i>Viburnum opulus</i> | - | Gemeiner Schneeball |

5.3 Hecken

Geschlossene, dichte Hecken-Abpflanzungen auf privaten Grundstücken sind zu vermeiden, da sie den bodennahen Luftaustausch bremsen können. Lockere Baum- und Strauchabpflanzungen auf durch Krautflächen ganzjährig geschlossener Bodendecke gewähren eine offene Bepflanzung. Heckenpflanzungen haben eine ausgewogene Mischung des Pflanzmaterials aufzuweisen.

5.4 Nadelgehölze

Immergrüne Nadelgehölze (z.B. Heckeneinfassungen mit Zypressen, Thuja, Picea, Abies, Chamaecyparis) sind weitgehend zu vermeiden. Ihr Anteil darf maximal 20 % des Baumbestandes betragen. Sie haben negativen Einfluß auf den Chemismus des Bodens (Versauerung) und können zudem die Luftzirkulation behindern. Im Gegensatz zu einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen haben sie vergleichsweise geringe Bedeutung für den Naturhaushalt des Plangebietes.

6.0 Ausgleichsflächen

- 6.1 Potentiell wertvoller Bachlauf mit angrenzendem Grünland und Weidengebüsch.
Dieser Bereich (A) ist zur feuchten Extensivwiese zu entwickeln. Eine Nutzung als Pferdekoppel mit der daraus resultierenden Beeinträchtigung der Ufer ist dann allerdings ausgeschlossen. Der Bachlauf ist mit ortstypischer, naturnaher Bestockung zu versehen (Korbweide, Bruchweide, Schwarzerle in Gruppen, insgesamt etwa 70 %).
- 6.2 Bestehendes Gartengelände als Retentionsfläche für Vögel und Insekten.
Dieser Bereich (B) ist in seinem jetzigen Bewuchs zu erhalten. Seine Funktion als wertvoller Biotopkomplex ist durch Extensivgrünlandflächen und durch Anlegen von Heckenzügen mit einheimischen Gehölzen (Salweide, Weißdorn, Liguster, Hartriegel usw.) zu ergänzen.
Private Grundstücksflächen sind in dem Bereich ebenso mit diesen Pflanzen anzulegen.
- 6.3 Obstwiese mit altem Hochstamm-Obst.
Dieser Bereich (C) ist als Rückzugsgebiet in seiner gliedernden und verbindenden Funktion zu erhalten. Der baumlose Teil der Wiese ist rechtzeitig - als Ersatz für mögliche Abgänge - mit jungen Hochstamm-Obstsorten (Apfel, Birne, Kirsche) zu bepflanzen.
- 6.4 Ackerfläche im Anschluß an Parkplatzflächen.
Dieser Bereich (D) ist als Ausgleichsfläche vorgesehen und ist so anzulegen, daß er für Tiere und Pflanzen als Retentionsraum fungieren kann. Zu diesem Zwecke ist Wildrasen einzusäen, der extensiv zu bewirtschaften ist (Mahd 1x jährlich im Herbst, keine Düngung). Desweiteren ist diese Wiese locker mit großkronigen Bäumen (Eiche, Hainbuche, Buche, Bergahorn) zu überziehen.

7.0 Befestigung von Grundstücksfreiflächen

- 7.1 Die Grundstückszufahrten dürfen nur in der erforderlichen Breite (- aber pro Grundstück maximal 12 m) befestigt werden.

7.2 Die Befestigung der Grundstücksfreiflächen ist nur zulässig, wenn dies wegen der Art und Nutzung dieser Flächen erforderlich ist, z.B. im Bereich der Garagen und Hofflächen. Sie hat in der Art zu erfolgen, daß wasserdurchlässige Baustoffe (z.B. wassergebundene Decken) verwendet werden, soweit nicht produktionsbedingt besondere Vorkehrungen zum Schutze des Grundwassers zu treffen sind. Es wird empfohlen, die notwendigen Zufahrten mit Natur- und Betonsteinpflaster in weitem Fugenabstand zu belegen.

8.0 Stellplätze

Offene Stellplätze sind entweder mit Pergolen (keine Überdachung) und einer entsprechenden Berankung zu versehen oder mit standortgerechten Bäumen zu überstellen.

9.0 Fassadenbegrünung

9.1 Fassadenabschnitte über 200 qm oder Hausfronten über 8 m Länge, die jeweils nicht durch Fenster gegliedert werden, sind durch eine Fassadenbegrünung zu gestalten, wobei entweder Selbstklimmer gewählt werden können oder Kletterhilfen angeboten werden müssen. Ein Deckungsgrad über 60 % der fensterlosen Abschnitte ist dabei erwünscht. Mindestens 20 % der Gesamtfassadenfläche eines Gebäudes ist zu begrünen.

Für großflächige Fassadenbegrünung geeignet sind u.a.

- als Selbstklimmer:

- | | |
|---------------|-------------------------------|
| Efeu | - Hedera |
| - Wilder Wein | - Parthenocissus quinquefolia |

- als Gerüstklimmer:

- | | |
|-----------|--------------------------|
| Knöterich | - Fallopia od. Polygonum |
| Geißblatt | - Lonicera periclymenum. |

9.2 Wände von Garagen und Nebenanlagen sind zu mindestens 50 % zu begrünen.

10.0 Dachbegrünung

Zur Reduzierung großer aufheizbarer Dachflächen sind Flachdächer dauerhaft zu begrünen. Dies sollte auch bei flach geneigten Dächern vorgesehen werden.

Für Dachbegrünung geeignet sind u.a. Magerrasen - Saatgutmischungen.

11.0 Anlagen von Zisternen und Sickereinrichtungen

Das Oberflächenwasser der Dachflächen sollte über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Zisterne auf dem jeweiligen Grundstück abgeleitet und mit einer Sickereinrichtung kombiniert werden. Auch ist eine Verwendung als Brauchwasser möglich.

12.0 Einfriedigungen

Lebende Einfriedigungen sind durch standortgerechte Gebüscharten herzustellen (siehe Auswahlliste 5.2). Die Verwendung von Thuja (Lebensbaum) oder Chamaecyparis (Scheinzypressen) ist nicht zulässig. Lebende Einfriedigungen haben eine ausgewogene Mischung des Pflanzmaterials aufzuweisen.

Als Pflanzmaterial für die Begrünung der Einfriedigungen sind die in Pkt. 5.0 aufgeführten Arten zu verwenden.

13.0 Nisthilfen

Zur Schaffung von Nisthilfen für ortstypische Vogelarten, Fledermäuse u.a. wird festgesetzt :

- Einfluglöcher für Mauersegler und Fledermäuse in Dachstühlen, Giebelspitzen, Dachvorsprüngen sowie Mauerverkleidungen sind bei Baumaßnahmen an bestehender Bebauung zu erhalten.
- Dachüberstände mit Dachneigung, Dachsparren und Nachbildungen von Dachsparren sind bei Baumaßnahmen an bestehender Bebauung zum Schutze der Mehlschwalbe zu erhalten.
- Bei Neubauten, speziell bei Nebengebäuden, sind Einfluglöcher für Mauersegler und Fledermäuse in Form entsprechender Dachziegel, Einfluglöcher unter der Dachkante und - für Mauersegler - Niststeine vorzusehen.
- Baumaßnahmen an Bauten mit Schwalben-, Mauersegler- und Fledermausbestand, die das Brutgeschäft stören, sind zu unterlassen und nur außerhalb der Brut- und Setzzeit zulässig (siehe auch BNatSchG und HENatG).
- An Gebäuden mit Schwalbenkolonien ist keine Fassadenbegrünung vorzunehmen.

14.0 Durchsetzung

Die grünordnerischen Festsetzungen sind im Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

Die Übereinstimmung des Freiflächengestaltungsplanes mit den grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist im Baugenehmigungsverfahren zu überprüfen.

Aufgestellt: Darmstadt, den 27. Mai 1991, Si/CK/Ei
Geändert: Darmstadt, den 10. Mai 1994, He/Ho



PLANUNGSTEAM
DIPL.-ING. DIETER HÜSEL
DIPL.-ING. KAI RICHTER
DIPL.-ING. DETLEF SIEBERT

LIEBIGSTRASSE 25 - 64293 DARMSTADT
TELEFON: 0 61 51 - 2 60 70
TELEFAX: 0 61 51 - 29 51 21