

STADT OBER-RAMSTADT, STADTTEIL OBER-RAMSTADT

BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN "GARTENGELÄNDE RECHTS AM MODAUER WEG"

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Private Grünfläche - Gärten

Soweit nicht bereits vorhanden, sind mindestens 75 % der Gartengrundstücksflächen mit einer ständigen Vegetationsdecke zu versehen und mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen; hierbei sind pro angefangener 100 m² Gartengrundstücksfläche mindestens 1 Obstbaum als Hochstamm sowie mindestens 2 Sträucher anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Nadelgehölzpflanzungen sowie standortfremde Ziergehölze sind unzulässig.

Maximal 25 % der Gartengrundstücksflächen dürfen als Grabeland genutzt werden; auf diesen Flächenanteil anzurechnen sind

- befestigte, jedoch nicht versiegelte Gartenwege und sonstige Freiflächen, die jedoch 10 % der Gartengrundstücksflächen nicht überschreiten dürfen, sowie die
- Grundflächen von Gartenhütten, -lauben und sonstigen der Gartennutzung dienenden Gebäuden, mit denen maximal 5 % der Gartengrundstücksflächen überbaut werden dürfen, dabei darf eine maximale Grundfläche von 24 m² pro Gebäude incl. überdachtetem Freisitz nicht überschritten und die zeichnerisch festgesetzte Anpflanzungsfläche nicht in Anspruch genommen werden.

In einem 30 m tiefen Streifen entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden unzulässig.

Die Mindestgröße der Gartengrundstücke beträgt 200 m².

Anpflanzungsfläche

Die zeichnerisch als Anpflanzungsfläche festgesetzten Teilflächen der Gartengrundstücke sind mit einer ständigen Vegetationsdecke zu versehen; sie dürfen nicht als Grabeland genutzt werden. Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind zu mindestens 75 % innerhalb dieser Flächen vorzunehmen.

Flächenversiegelungen sind unzulässig; bauliche Anlagen dürfen mit Ausnahme von Stellplätzen maximal 1,0 m breiten Zuwegungen sowie Einfriedigungen nicht errichtet werden

Erhaltung von Einzelbäumen

Die zeichnerisch zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume dürfen weder beschädigt noch vor ihrem natürlichen Absterben gefällt werden; Erhaltungs- und Verjüngungsschnitte sind zulässig.

Verkehrsfläche

Zur Erschließung der Gartengrundstücke sind über den Bestand hinausgehende Bodenversiegelungen oder sonstige Befestigungen der Verkehrsfläche unzulässig; Grundstückszufahrten und -zugänge sind nur außerhalb der Böschungsbereiche zulässig.

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

Gebäudegestaltung

Gartengebäude dürfen eine Höhe von 3,0 m über dem Gelände nicht überschreiten. Fassaden und Dachflächen sind mit Kletterpflanzen zu begrünen oder mit Holzmaterialien in gedeckten braunen oder grünen Farbtönen zu versehen

Stellplätze

Pro Gartengrundstück darf höchstens ein Pkw-Stellplatz mit einer maximalen Breite von 3,0 m in einem 6,0 m tiefen Grundstücksstreifen entlang der Verkehrsfläche angelegt werden. Eine Befestigung der Stellplätze ist nur mit einer wassergebundenen Decke oder mit Rasengittersteinen, Rasenpflastersteinen o.ä. zulässig; Flächenversiegelungen sind unzulässig

Stellplätze sind durch Baumpflanzungen zu überschirmen; hierzu ist neben der jeweiligen Stellplatzfläche in einem Abstand von 1 - 2 m mindestens ein großkroniger Laubbaum anzupflanzen und zu erhalten

Einfriedigungen

Entlang der Verkehrsflächen sowie entlang der westlichen und östlichen Planbereichsgrenze sind die äußeren Einfriedigungen der Gartengrundstücke nur als maximal 1,5 m hohe offene Zäune mit Punktfundamenten und einem Bodenabstand von mindestens 10 cm zulässig; zwischen den Gartengrundstücken können auch Laubholzhecken als Einfriedigungen angelegt werden.

Hinweise und Empfehlungen

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet „Bergstraße - Odenwald“; Maßnahmen oder Handlungen, die geeignet sind, die Natur zu schädigen, den Naturgenuss zu beeinträchtigen oder das Landschaftsbild zu verunstalten, sind grundsätzlich verboten bzw. bedürfen der vorherigen Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde.

Sofern eine Erschließung von Grundwasser beabsichtigt wird, ist dies der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Seitens der Unteren Wasserbehörde wird jedoch darauf hingewiesen, daß derzeit einer Niederbringung von Gartenbrunnen nicht zugestimmt wird.

Bei Extremereignissen ist ein Überstau im Hochwasser-Rückhaltebecken bis zum höchsten Stauziel HHW = NN + 215,39 m möglich. Unterhalb dieser Höhenkote sind bauliche Anlagen nicht zulässig.

Anstelle der Anlage von Rasenflächen wird eine Wiesenvegetation empfohlen. Für die Anpflanzung einheimischer, standortgerechter Laubgehölze sollten verwendet werden:

- | | | |
|--------------------|---|-----------------------|
| Acer campestre | - | Feld-Ahorn |
| Acer platanoides | - | Spitz-Ahorn |
| Carpinus betulus | - | Hainbuche |
| Cornus sanguinea | - | Gemeiner Hartriegel |
| Corylus avellana | - | Waldhasel |
| Euonymus europaeus | - | Pfaffenhütchen |
| Fraxinus excelsior | - | Gemeine Esche |
| Juglans regia | - | Walnuß |
| Ligustrum vulgare | - | Gemeiner Liguster |
| Lonicera xylosteum | - | Gemeine Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | - | Schlehe |
| Quercus robur | - | Stiel-Eiche |
| Rosa canina | - | Hunds-Rose |
| Rubus fruticosus | - | Wilde Brombeere |
| Salix caprea | - | Sai-Weide |
| Sambucus nigra | - | Schwarzer Holunder |
| Sorbus aucuparia | - | Eberesche |
| Viburnum lantana | - | Wolliger Schneeball |

Für die Anpflanzung alter regionaltypischer Obstsorten werden empfohlen:

- | | |
|--------------------|--|
| Apfel | Danziger Kantapfel
Geheimrat Dr. Oldenburg
Rheinischer Bohnapfel
Schöner von Boskoop
Freiherr von Berlepsch
Brettacher
Goldparmäne
Gravensteiner
Jakob Leibel
Kaiser Wilhelm
Winterrambour
Gelber Edelapfel
Schöner aus Nordhausen |
| Süßkirsche | Königskirsche Typ Querfurt
Schmahfelds Schwarze
Teckners Schwarze |
| Birne | Clapps Liebling
Grüne Jagdbirne
Gute Graue
Alexander-Jukas
Gailerts Butterbirne
Verens-Dechantsbirne |
| Pflaume, Zwetschge | Wangenheims Frühzwetschge
Hauszwetschgen in Typen
Lützelbacher Frühzwetschge
Zimmers Frühzwetschge
Auerbacher |

Verfahrensvermerke

Aufstellung

Durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 13.11.1992

Offenlegung

Nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung offengelegt in der Zeit vom 10.10.1994 bis 11.11.1994

Beschluß

Als Satzung gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 31.08.1995

16. OKT. 1995
Datum



Unterschrift
1. Stadtrat

Prüfung des Katasterstandes

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 26.9.1995 übereinstimmen.



Der Landrat des
Landkreises Darmstadt - Dieburg
Katasteramt
Im Auftrag
Unterschrift

Datum

Die Wirkung des § 11 Abs. 3 BauGB ist mit
Ablauf des 16. Jan. 1996
eingetreten.
Az.: IV 34-4440/95-11-2-11135-
Regierungspräsidium Darmstadt
im Auftrag



Bekanntmachung

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am ortüblich bekanntgemacht.

Datum

Unterschrift

Rechtsgrundlagen

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

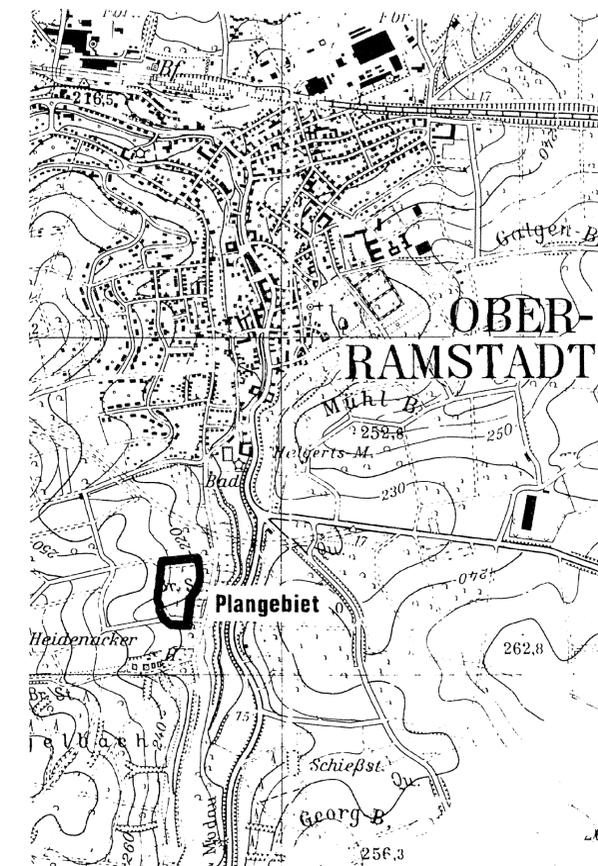
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, BGBl. I S. 132

Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.04.1993, BGBl. I S. 466 ff.

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

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Dezember 1993, GVBl. I S. 655

Übersichtsplan M. 1:10000



Zeichenerklärung

Festsetzungen

- Private Grünfläche - Gärten
- Anpflanzungsfläche
- Erhaltung von Einzelbäumen
- Verkehrsfläche für die Erschließung des Gartengeländes sowie für die Landwirtschaft
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Hinweise

- Anpflanzungen außerhalb des Plangebietes gemäß Entwicklungsplan für das Hochwasser-Rückhaltebecken
- Mögliche Grundstücksgrenze

PLANUNGSBÜRO
FÜR STÄDTEBAU
DIPL.-ING. ARCH. J. BASAN
DIPL.-ING. H. NEUMANN
DIPL.-ING. E. BAUER
GROSS-ZIMMERN
IM RAUHEN SEE 1
TEL. 06071 49333

STADT OBER-RAMSTADT,
STADTTEIL OBER-RAMSTADT

BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN
"GARTENGELÄNDE RECHTS AM MODAUER WEG"

MASSTAB 1:1000
AUFTRAGS-NR. 38-B-56
ENTWURF OKTOBER 1993
GEÄNDERT SEPTEMBER 1994

48