

PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB und Verordnung zu § 2 (5) BauGB über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung vom 27.01.1990 [BGBl.S.127] zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Östlich Waldmühlenweg“ in Ober-Ramstadt

Teil 2 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

- 1.0 Art der baulichen Nutzung**
 Gemäß § 9 (1) 1 BauGB i. V. m. § 4 (1) und (2) BauNVO und § 1 (5) und (6) 1 BauNVO ist in dem Wohngebiet nur die aufgeführte Nutzung zulässig:
 WA – Allgemeines Wohngebiet
 Zulässig sind nur Wohngebäude.
 Die gemäß § 4 (2) BauNVO weiter zulässigen Nutzungen und die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen.
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung**
 Es sind zwingend 2 Vollgeschosse zulässig.
- 2.1 Zulässige Grundfläche**
 Die maximale Größe der Grundfläche wird bestimmt durch die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche.
- 2.2 Zulässige Geschoßfläche**
 Auf die Festsetzung der Geschoßfläche wird verzichtet. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die maximale zulässige Grundfläche und die maximale Höhe baulicher Anlagen.
- 3.0 Höhe der baulichen Anlagen**
 Die maximale traufseitige Außenwandhöhe wird gemessen zwischen der Oberkante der Achse des jeweiligen Erschließungsweges und dem Schnittpunkt des verlängerten Außenmauerwerks mit der Dachhaut.
 Sie beträgt maximal 6,50 m
 Die maximale Außenwandhöhe bei Nebengebäuden beträgt 3,0 m
- 4.0 Bauweise**
 Gemäß § 22 (2) BauNVO wird die offene Bauweise festgelegt.

K.Nr. 2292

112010001 1/7

- 5.0 Garagen, Carports, Stellplätze**
 Garagen, Carports und Stellplätze sind nur auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.
- 6.0 Immissionsschutz / Altlasten**
- 6.1 Lärm**
 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist entlang der B 426 eine ca. 3,0 m hohe und 100 m lange Lärmschutzwand vorzusehen. Sie ist in einem Abstand von mind. 1,0 m von der Grundstücksgrenze zu errichten.
 An den schallzugewandten Gebäudeteilen sind gem. § 9 (1) 24 BauGB entsprechend den fassadenweise im Bebauungsplan eingetragenen Lärmpegelbereichen - bezogen auf 1.OG - passive Schallschutzmaßnahmen (Fenster der Schallschutzklasse 3) und eventuell schalldämmende Lüftungseinrichtungen (ab Lärmpegelbereich 3) vorzusehen.
 Siehe Schalltechnische Untersuchung vom 14.04.2000
- 6.2 Altlasten**
 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier Altlasten durch die vorherige Nutzung des Grundstücks) werden folgende nicht zulässige Nutzungen für die Freiflächen festgesetzt:
 Hausgärten, Kleingarten- und sonstige Gartenflächen, die zum Anbau von Nahrungspflanzen genutzt werden.
 Der Anbau von Nahrungspflanzen in Hausgärten und sonstigen Gartenflächen ist nur dann zulässig, wenn der Boden in diesen Bereichen bis in eine Tiefe von 100 cm ausgekoffert und mit unbelastetem Erdmaterial wiederverfüllt wird. Das ausgebaute kontaminierte Material ist entsprechend den abfallrechtlichen Vorschriften zu entsorgen.

10.08.2001 Ma/bpPR32-2.doc

2292

2/7

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 87 (1) und (2) HBO zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Östlich Waldmühlenweg“ in Ober-Ramstadt

Teil 2 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.0 Dachform**
 Es sind nur Satteldächer zulässig.
 Für Carports, Garagen und Nebenanlagen sind extensiv begrünte Flachdächer oder Satteldächer zulässig.
- 2.0 Dachneigung**
 Die zulässige Dachneigung beträgt: max. 45°
- 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 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, breitflügig verlegtes Pflaster) verwendet werden.
- 5.0 Mülltonnenabstellplätze**
 Mülltonnenabstellplätze sind gegen Einblick abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen, mit Hecken zu umpflanzen oder mit Kletterpflanzen einzugrünen. Die Abfallbehälter sind in geschlossenen Boxen unterzubringen.

10.08.2001 Ma/bpPR32-2.doc

2292

3/7

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 (1) 20 und 25 BauGB, § 4 HENatG und § 8a BNatSchG zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Östlich Waldmühlenweg“ in Ober-Ramstadt

Teil 2 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.0 Erhaltung des Ufergehölzsaumes, der dem Schutz des § 23 HeNatG unterliegt**
 Die vorhandenen Ufergehölze an der Modau sind zu erhalten und vor Beschädigung zu schützen. Während der Bauarbeiten sind die Gehölze durch einen Bauzaun zu schützen.
 Es ist auf den Schutz der Wurzelwerke der zu erhaltenden Bäume Rücksicht zu nehmen.
- 2.0 Zu begründende Grundstücksfläche**
 Die nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke (Grundstücksfreiflächen im Sinne des § 9 Abs. 1 HBO) sind zu 80 % gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
 Sie sind zu mindestens 20 % mit standortgerechten Gehölzen entsprechend der Artenauswahl aus der Pflanzliste A unter Pkt. 6.0 zu bepflanzen.
 Pro Grundstück ist ein standortgerechter Baum zu pflanzen und zu unterhalten.
 Bestandteil der zu begründenden 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.
 Hausgärten und Gartenflächen, die zum Anbau von Nahrungspflanzen genutzt werden, sind nur dann zulässig, wenn der Boden in diesem Bereich bis in eine Tiefe von 100 cm ausgekoffert und mit unbelastetem Erdmaterial wiederverfüllt wird.
- 3.0 Dachbegrünung**
 Zu begründende Flachdächer über Garagen und Carports sind mit einer extensiven Dachbegrünung entsprechend der Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung - Landschaftsbau e.V. Bonn zu versehen.
- 4.0 Abstands- und straßenbegleitendes Grün**
 Die als „Abstands- und straßenbegleitendes Grün“ dargestellte Fläche ist als extensiv zu pflegende Rasenfläche anzulegen, d.h. max. zweimal jährlich zu mähen (nicht vor dem 15.6.) und nicht zu düngen.
 Die zu pflanzenden straßenraumwirksamen Bäume, gem. Pflanzliste A unter Pkt. 6.0 müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungskabelleitungen aufweisen. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind die Kabel bzw. Leitungen vor Wurzeleinwirkung zu sichern.

2292

4/7

- 2 -

- 5.0 Grünbereiche zwischen Modau und B 426**
- 5.1 Sukzessionsfläche südlich des Ufersaums (siehe Bestandsplan):**
 Die dem Ufergehölz vorgelagerte Ruderalflur ist als solche zu erhalten und in 3 – 5 jährigem Turnus abschnittsweise zu mähen.
- 5.2 An Sukzessionsfläche südlich anschließende Grünfläche:**
 Die zwischen der Lärmschutzwand für die dahinterliegende Bebauung vorgesehen ist, ist als Extensivwiese zu entwickeln. Dazu ist die Fläche 2 mal jährlich zu mähen (nicht vor dem 15.6.) und nicht zu düngen oder zu beweiden. Auf den vegetationsfreien Flächen ist eine schwachwüchsige Rasenmischung einzusäen.
- 6.0 Pflanzlisten**
 Auswahl Listen für standortgerechte Bäume und Sträucher.
 Dabei ist eine ausgewogene Mischung des Pflanzmaterials zu erreichen:
- Pflanzliste A:**
 Bäume:
 großkronig
- | | |
|---------------------|---------------|
| Acer platanoides | Berg-Ahorn |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Castanea sativa | Edelkastanie |
| Fagus sylvatica | Rotbuche |
| Juglans regia | Nußbaum |
| Quercus petraea | Trauben-Eiche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Tilia cordata | Winter-Linde |
| Tilia platyphyllos | Sommer-Linde |
- Bäume u.a.
- | | |
|------------------|---------------|
| Acer pendula | Feld-Ahorn |
| Betula pendula | Birke |
| Populus tremula | Zitter-Pappel |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| Pyrus pyraister | Holz-Birne |
| Sorbus aria | Mehlbirne |
| 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 sanguinea | Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn |
| Euonymus europaea | Pfaffenhütchen |

2292

5/7

- 3 -

- | | |
|--------------------|-------------------------|
| Ligustrum vulgare* | Liguster |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Ribes alpinum | Alpen-Johannisbeere |
| Rosa canina | Hunds-Rose |
| Salix caprea | Sal-Weide |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum racemosa | Trauben-Holunder |
| Viburnum opulus | Gewöhnlicher Schneeball |
- Nur 20 % der anzupflanzenden Gehölze sind als immergrüne Nadelgehölze zulässig.
- Pflanzliste B:**
 Auswahl Liste für Gehölze, die im Uferbereich als standortgerecht anzusehen sind. Bei Anpflanzungen ist auf eine ausgewogene Mischung des Pflanzmaterials zu achten.
- | | |
|---------------------|-----------------------|
| Schwarz-Erle | Alnus glutinosa |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Esche | Fraxinus excelsior |
| Traubenkirsche | Prunus padus |
| Stiel-Eiche | Quercus robur |
| Silber-Weide | Salix alba |
| Bruch-Weide | Salix fragilis |
| Gemeiner Schneeball | Viburnum opulus |
| Wald-Geißblatt | Lonicera periclymenus |
- Pflanzliste C:**
Selbstklimmer:
 Efeu
 Hedera helix
Gerüstklimmer:
 Waldrebe
 Clematis vitalba
 Knöterich
 Fallopia od. Polygonum
 Geißblatt
 Lonicera
- 7.0 Private Verkehrsflächen / Stellplatzflächen**
 Die privaten Verkehrsflächen sowie die Stellplatzflächen sind mit breitflügig verlegten Pflaster-, Verbundsteinen oder ähnlich wasser- und luftdurchlässigem Belag auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Unterbau herzustellen.
- 8.0 Vertikalbegrünung**
 Garagen, Carports und Versorgungsanlagen (Müllsammelstandort) und die Lärmschutzwand an der B 426 sind mit Kletter-, Schling- oder Rankpflanzen zu versehen. Für Vertikalbegrünung geeignet sind die in der Pflanzliste C unter Pkt.6.0 aufgeführten Selbst- und Gerüstklimmer.

2292

6/7

- 4 -

- 9.0 Grünflächenpflege**
 Aus Gründen des Gewässerschutzes ist im gesamten Plangebietsbereich der Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln (Pestiziden) unzulässig. Der Einsatz von mineralischen Düngern ist möglichst zu vermeiden.
- 10.0 Erdaushub**
 Der im Rahmen der geplanten Bauvorhaben anfallende Erdaushub ist gemäß den abfallrechtlichen Bestimmungen zu untersuchen und zu entsorgen bzw. zu verwerten.

Empfehlungen

Nisthilfen

Zur Schaffung von Nisthilfen wird der Einbau von Niststeinen in Haus - und Gartenmauern 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.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Die Gehölze entlang der Modau sind als besonders geschützter Lebensraum bzw. Landschaftsbestandteil gemäß § 23 HENatG anzusehen.

2292

10.08.2001 Ma/bgPR32-2.doc

7/7