

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

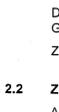
ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN „WALDHOF“ IN OBER-RAMSTADT

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

B GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

C BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

BEARBEITUNG:



PLANUNGSTEAM

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

525
1/8

Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Waldhof“ in Ober-Ramstadt

A 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 „Waldhof“ in Ober-Ramstadt

1.0 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (1) 1 BauGB i. V. m. § 11 (1) und (2) BauNVO und § 1 (5) und (6) 1 BauNVO ist in dem sonstigen Sondergebiet nur die aufgeführte Nutzung zulässig:

S⁹ – sonstiges Sondergebiet, mit der Zweckbestimmung „Reiterhof in Verbindung mit baulichen Anlagen für behinderte Kinder“

Zulässig sind

Wohngebäude für behinderte Kinder incl. Betreuer und für Betriebsleiter bzw. Betriebspersonal des Reiterhofes.
Bauliche Anlagen, die der Nutzung als Reiterhof dienen.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zulässige Grundfläche

Die maximale Größe der Grundfläche wird bestimmt durch die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche.

Zusätzlich sind Wintergärten bis zu einer Größe von 12 qm zulässig.

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

Es sind 2 Vollgeschosse zulässig.

Die jeweilige traufseitige Außenwandhöhe wird gemessen zwischen der Oberkante der Achse des jeweiligen angrenzenden talseitigen Geländes und dem Schnittpunkt des verlängerten Außenmauerwerks mit der Dachhaut.

Sie beträgt maximal 7,0 m.

4.0 Bauweise

Gemäß § 22 (2) BauNVO wird allgemein offene Bauweise (o) festgesetzt.

Für die Reithalle (Gebäude A) und das Futtermittelgebäude (Gebäude B) wird abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Der Baukörper darf innerhalb der bebaubaren Fläche eine Länge von mehr als 50 m aufweisen. Ein seitlicher Grenzabstand zum Nachbargebäude muss nicht eingehalten werden.

5.0 Stellplätze

Stellplätze sind nur auf den dafür vorgesehenen Flächen, auf den versiegelten Flächen und auf den überbaubaren Flächen zulässig.

PLANUNGSTEAM / bp-PR59.2

08.03.2002 Seite 2

525

2/8

Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Waldhof“ in Ober-Ramstadt

6.0 öffentliche Verkehrsfläche

Der Bodenacker Weg ist im nördlichen Bereich in einer Breite von 5,0 m auszubauen.

PLANUNGSTEAM / bp-PR59.2

08.03.2002 Seite 3

525

3/8

Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Waldhof“ in Ober-Ramstadt

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

1.0 Zu erhaltende Grünbereiche und Gehölzbestände

1.1 Zu erhaltende Grünbereiche

Die mit „1“, „2“ bzw. „7“ gekennzeichneten Wiesen sind zu extensivieren. Dazu sind die Flächen maximal zweimal jährlich nicht vor dem 1. Juni zu mähen und nicht zu düngen. Eine Beweidung ist nicht zulässig.

Die mit „3“ bzw. „4“ gekennzeichneten unversiegelten Wege sind im derzeitigen Zustand zu belassen. Eine Versiegelung der Flächen ist nicht zulässig.

Die mit „5“ gekennzeichnete Ruderalflur mit Gehölzaufwuchs ist im derzeitigen Zustand zu erhalten. Dazu ist der Gehölzanteil durch regelmäßige Entbuschungsmassnahmen alle 5-10 Jahre auf etwa 60 % zu begrenzen.

Die mit „6“ gekennzeichnete Ruderalflur frischer Standorte ist im derzeitigen Zustand zu erhalten. Dazu ist die Fläche alle 3-5 Jahre im Herbst zu mähen und nicht zu düngen. Eine Beweidung ist unzulässig.

Die mit „8“ gekennzeichnete intensiv genutzte Weide ist im aktuellen Zustand zu erhalten. Da zu kann die Fläche wie bisher als Koppelweide genutzt werden

1.2 Zu erhaltende Gehölzbestände

Die in der Planzeichnung festgesetzten zu erhaltenden Gehölze sind zu erhalten und wirksam vor Beschädigungen zu schützen. Abgegangene Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen aus der Pflanzliste A (Ziffer 4.0) zu ersetzen.

Die zu erhaltenden Gehölze dürfen nur dann beseitigt werden, wenn durch ihre Erhaltung die bauliche Nutzung unzumutbar eingeschränkt wird. Sollte zur Realisierung einer Baummaßnahme die Beseitigung unumgänglich sein, sind an geeigneter Stelle im selben Umfang Baumanpflanzungen zu leisten.

2.0 Zu begründende Grundstücksfläche

Die nicht überbaubaren Flächen (Grundstücksfreiflächen im Sinne des § 9 Abs. 1 HBO), die nicht für notwendige Terrassen, Umgänge und Zugänge in Anspruch genommen werden, sind zu 100 % zu begrünen und zu 50 % mit einheimischen Gehölzen entsprechend der Artenauswahl aus der Pflanzliste A / B (Ziffer 4.0) zu bepflanzen.

Stellplätze, Carports und Garagen sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO sind nicht Teil der Grünfläche.

3.0 Begrünung der an der Straße befindlichen Stellplätze

An den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten sind entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen standortgerechte großkronige Bäume aus der Pflanzliste A (Ziffer 4.0) anzupflanzen und zu erhalten.

Im Bereich der an der Straße befindlichen Stellplätze sind Pflanzinseln von mind. 4 qm Größe anzulegen.

Die Versorgungs-kabel/-leitungen müssen einen Mindestabstand von 2,5 m von den tiefwurzelnden Bäumen aufweisen. Bei Unterschreitung dieses Abstandes hat der Leitungsträger die Kabel bzw. Leitungen vor Wurzeleinwirkung zu sichern.

PLANUNGSTEAM / bp-PR59.2

08.03.2002 Seite 4

525

4/8

Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Waldhof“ in Ober-Ramstadt

4.0 Pflanzlisten

Auswahllisten für standortgerechte Bäume und Sträucher.

Dabei ist eine ausgewogene Mischung des Pflanzmaterials zu erreichen:

Pflanzliste A:

Bäume:

großkronig

Acer platanoides	Spitz-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 campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Birke
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraeaster	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 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 opulus	Gewöhnlicher Schneeball

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

Pflanzliste B:

Auswahlliste für Gehölze, die im Uferbereich als standortgerecht anzusehen sind. Bei Anpflanzungen ist auf eine ausgewogene Mischung des Pflanzmaterials zu achten.

PLANUNGSTEAM / bp-PR59.2

08.03.2002 Seite 5

525

5/8

Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Waldhof“ in Ober-Ramstadt

5.0 Dachbegrünung

Das von Dachflächen abfließende Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern und ggf. für die Gartenbewässerung bzw. für die Bewässerung der Reitplätze auf dem Grundstück zu sammeln.

Nicht zu versickerndes Oberflächenwasser soll in den an das Plangebiet angrenzenden Faulbachgraben abgeschlagen werden.

Siehe dazu auch: Entsiegeln und Versickern in der Wohnbebauung - Informationen zur durchlässigen Befestigung von Oberflächen und zur Versickerung von Regenwasser“ des Hess. Ministers für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit von 1998 sowie das ATV Arbeitsblatt A 138 – „Bau und Bemessung entwässerungstechnischer Anlagen zur Versickerung von nicht schädlichem verschmutztem Niederschlagswasser“, St. Augustin, Juni 1990).

8.0 Grünflächenpflege

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist im gesamten Plangebietsbereich der Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln (Pestizid) unzulässig.

HINWEISE / EMPFEHLUNGEN

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 Ver-

PLANUNGSTEAM / bp-PR59.2

08.03.2002 Seite 6

525

6/8

Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Waldhof“ in Ober-Ramstadt

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

1.0 Dachform

Als Dachform sind Flachdächer und geneigte Dächer bis 35° festgesetzt.

2.0 Dachdeckung

Es sind folgende Materialien für die Dacheindeckung zulässig:

Ziegel und extensive Dachbegrünung.

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.

Aufgestellt: 08.03.2002 / Ma/Ri (bp-PR59.2 doc)

PLANUNGSTEAM / bp-PR59.2

08.03.2002 Seite 8

525

8/8

Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Waldhof“ in Ober-Ramstadt