

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR 1. ÄNDERUNG
DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES
„WALDHOF“
IN OBER-RAMSTADT**

- A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- C GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN**
- D EMPFEHLUNGEN**

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: info@planungsteam-hrs.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] sowie § 81 (1) HBO zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Waldhof“ in Ober-Ramstadt

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 11 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 3 (2) und (3) BauNVO und §§ 1 (4), 1 (5) und 1 (6) BauNVO sind in dem Baugebiet nur die aufgeführten Nutzungen allgemein zulässig.

SO – sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bauliche Anlagen für Menschen mit Behinderungen in Verbindung mit dem Reiterhof“.

Zulässig sind

Wohngebäude für Menschen mit Behinderungen inkl. ihrer Betreuer

2.0 Bauweise

Auf die Festsetzung der Bauweise wird verzichtet. Die Stellung der baulichen Anlage wird bestimmt durch die Lage des „Baufensters“ auf dem Grundstück.

3.0 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Zulässige Grundfläche

Die maximale Größe der Grundfläche beträgt 1.000 qm.

Darüber hinaus kann für Garagen und Stellplätze mit ihren Zuwegungen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO einschließlich Abstellflächen und Terrassen die zulässige Grundfläche bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

3.2 Zulässige Geschossfläche / Geschossflächenzahl

Auf die Festsetzung der Geschossfläche wird verzichtet. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die maximale Grundfläche, die Zahl der Vollgeschosse und die maximale Höhe der baulichen Anlagen.

3.3 Zahl der Vollgeschosse

Maximal III.

Dabei ist das 2. OG im Dachraum zu realisieren.

4.0 Traufhöhe

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

Sie beträgt maximal 8,50 m.

Darüber hinaus sind Gauben bis zu einer Gesamtrauflänge von max. 65% zulässig. Hierfür beträgt die maximale Außenwandhöhe 10,50 m.

5.0 Überschreiten von Baugrenzen

Gemäß § 23 (2) und (3) BauNVO ist für untergeordnete Bauteile gemäß § 6 (6) HBO ein Überschreiten von Baugrenzen zulässig, sofern sie nicht mehr als 1,50 m vortreten und von Nachbargrenzen mindestens 2,0 m entfernt bleiben.

6.0 Zulässigkeit von Garagen, ‚Carports‘, Stellplätzen sowie Nebenanlagen:

Garagen, ‚Carports‘ und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind sowohl innerhalb der überbaubaren als auch auf den gesamten nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt auch für Abstellflächen, Zuwegungen, Terrassen sowie Außentreppen und -rampen.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

7.0 Dachform

Die verbindliche Dachform ist das Satteldach.

Darüber hinaus sind für Gebäudeteile auch Flachdächer zulässig, sie sind extensiv zu begrünen.

Für ‚Carports‘ und Garagen sind neben dem Satteldach ebenfalls Flachdächer zulässig, die bei Garagen extensiv zu begrünen sind.

8.0 Dachneigung

Bei Satteldächern: 30° - 45°.

Bei Flachdächern: 0° - 5°.

9.0 Dacheindeckung

Helle, glänzende und reflektierende Materialien sind unzulässig.

Solardächer sind zulässig.

Die Eindeckung von Gauben und Zwerchgiebeln ist in Material und Farbe entsprechend der Eindeckung des Hauptdaches auszuführen. Ausnahmsweise ist eine Blechverkleidung zulässig.

10.0 Dachaufbauten

Gauben sind grundsätzlich zulässig.

Gauben sind als Einzelgauben auszuführen; Gaubenbänder sind unzulässig.

Auf einer Dachfläche darf nur eine Gabenform zur Ausführung kommen.

Die maximale Gaubenbreite beträgt in der Regel 2,50 m. Im Einzelfall können auch Gauben bis zu einer Breite von 3,50 m zugelassen werden.

Zwerchgiebel sind zulässig. Ihre maximale Breite beträgt 3,00m.

Der Abstand von Gauben bzw. zwischen Gauben und Zwerchgiebeln beträgt mind. 1,0 m.

Die Gesamtbreite aller Gauben und Zwerchgiebel darf pro Dachseite maximal 65% der Trauflänge betragen.

11.0 Kniestock

Kniestöcke sind allgemein zulässig, soweit die maximale Außenwandhöhe dadurch nicht überschritten wird.

12.0 Fassadengestaltung

Glatte, glänzende, polierte Platten oder Fliesen sowie Kunststoffverkleidungen sind unzulässig.

13.0 Einfriedigungen

Es sind nur „offene“, durchsichtige Einfriedigungen zulässig.

Geschlossene Mauern sind vereinzelt nur in Form von „Wandscheiben“ bis zu einer maximalen Länge von 3,0 m zulässig.

Mauern aus Betonfertigteilen oder sogenannten „Lochziegeln“ sowie Zäune mit Kunststoffpaneelen sind unzulässig.

C GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

14.0 Erhaltung von Gehölzen

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 nach Pkt. 17.0 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 Baumaßnahme die Beseitigung unumgänglich sein, sind an geeigneter Stelle im selben Umfang Baumanpflanzungen zu leisten.

15.0 Anteil der begrüneten Flächen

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen im Sinne des § 8 Abs.1 HBO) sind:

zu mindestens 50%

gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Stellplätze und Garagen sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nicht Bestandteil der begrüneten Fläche.

16.0 Maß und Art der Bepflanzung der begrüneten Grundstücksfreiflächen

Die nach 15.0 gärtnerisch anzulegenden und zu pflegenden Flächen sind - soweit nicht eine der folgenden besonderen Pflanzfestsetzungen gilt - mit standortgerechten Gehölzen entsprechend der Artenauswahl aus den Pflanzlisten nach Punkt 17.0 zu bepflanzen.

Dabei gilt, wenn im Plan nichts anderes festgesetzt ist, dass die unter 15.0 genannten Flächen zu 10 % mit Bäumen und zu 20 % mit Sträuchern zu bepflanzen sind. 1 Baum entspricht dabei 10 qm und 1 Strauch 1,5 qm. Der vorhandene Baumbestand kann darauf angerechnet werden.

17.0 Pflanzlisten

Auswahllisten für standortgerechte Bäume und Sträucher.

Dabei ist eine ausgewogene Mischung des Pflanzmaterials zu erreichen:

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 pyraister	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

18.0 Befestigung von Grundstücksfreiflächen

Die Befestigung der Grundstücksfreiflächen ist nur zulässig, wenn dies wegen der Art und Nutzung dieser Flächen erforderlich ist, z.B. für Stellplätze sowie Zufahrten im Bereich der Garagen und Hofflächen. Sie soll in der Art erfolgen, dass wasserdurchlässige Baustoffe (z.B. wassergebundene Decken) verwendet werden. Die notwendigen Zufahrten und Stellplätze sind mit Natur- oder Betonsteinpflaster oder Rasensteinen in weitem Fugenabstand zu belegen. Die Feuerwehrumfahrt ist in einer Breite von 3,50 m mit Rasengittersteinen o.ä. zu befestigen.

19.0 Fassadenbegrünung

Mindestens 20 % der Gesamtfassade eines Gebäudes sind zu begrünen. Fensterlose Außenwandflächen sind zu mindestens 50 % zu begrünen. Wände von Garagen und Nebengebäuden sind zu mindestens 50 % zu begrünen.

Pergolen und Carports sind mit Kletter-, Schling- oder Rankpflanzen zu versehen.

Für großflächige Fassadenbegrünung geeignet sind u.a.:

als Selbstklimmer:

Hedera helix - Efeu,

als Gerüstklimmer:

Clematis vitalba - Waldrebe

Fallopia od. Polygonum - Knöterich

Lonicera - Geißblatt

20.0 Behandlung von Niederschlagswasser

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).

21.0 Grünflächenpflege

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist im gesamten Plangeltungsbereich der Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln (Pestiziden) unzulässig.

D EMPFEHLUNGEN

22.0 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.

Aufgestellt: Darmstadt, den 12.03.2004 Si/hh BP-PR-98.doc