

30.06.2006

STADT OBER-RAMSTADT

Bebauungsplan
mit Grünordnungsplan
„Am Breitensteinweg“

Textliche Festsetzungen

PLANUNGSTEAM
Dipl. Ing. Dieter Hösel
Dipl. Ing. Detlef Siebert



Liebigstraße 25A Telefon 0 61 51-53 93 09-0
64293 Darmstadt Fax 0 61 51-53 93 09-28
info@planungsteam-hrs.de www.planungsteam-hrs.de

ES
BE
HE
-
WE
A
TE
S
B
H
D
N
A
L
A

1736
1/10

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund des § 9 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) m.W.v. 01.07.2005, in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) werden festgesetzt:

1.0 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (1) 1 BauGB i. V. m. § 4 (2) BauNVO sowie § 1 (5) und (6) BauNVO sind in dem Baugebiet nur die aufgeführten Nutzungen zulässig.

WA – Allgemeines Wohngebiet

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Die gemäß § 4 (3) BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zulässige Grundfläche / Grundflächenzahl

Die zulässige Grundfläche (GRZ) beträgt 0,4

Darüber hinaus sind Garagen, Carports und Stellplätze mit ihren Einfahrten zulässig.

bei Doppelhäusern und Hausgruppen: zusätzlich sind Terrassen mit einer Grundfläche bis zu 20 qm sowie Nebenanlagen wie Fahrradstellplätze und Müllsammelstellen mit einer Grundfläche bis zu 10 qm zulässig.

bei Einzelhäusern: zusätzlich sind Terrassen mit einer Grundfläche bis zu 30 qm sowie Nebenanlagen wie Fahrradstellplätze und Müllsammelstellen mit einer Grundfläche bis zu 12 qm zulässig.

2.2 Zulässige Geschossfläche / Geschossflächenzahl

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,8.

3.0 Bauweise

Kennziffer 1: offen als Einzelhaus mit maximaler Kantenlänge der Gebäude von 15,0 m.

Kennziffer 2: offen als Einzelhaus mit einer maximalen Kantenlänge der Gebäude von 15,0 m, Doppelhaus oder Hausgruppe mit einer maximalen Kantenlänge der Gebäude von 21,0 m.

4.0 Höhe der baulichen Anlagen

4.1 Die Geschosszahl wird wie folgt festgesetzt:

Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.

4.2 Die maximale traufseitige Außenwandhöhe wird gemessen zwischen der Oberkante der erschließenden Straßenachse und dem Schnittpunkt des verlängerten Außenmauerwerks mit der Dachhaut bezogen auf die Mitte des Grundstücks an der Erschließungsstraße.

Sie beträgt:

- für Einzelhäuser: maximal 6,5 m
- für Doppelhäuser und Hausgruppen: zwingend 6,5 m

Ausnahmen von dieser Festsetzung sind zulässig, wenn durch eine gemeinsame Baulast eine einheitliche traufseitige Außenwandhöhe pro Doppelhaus bzw. Hausgruppe gesichert ist.

- dann gilt zwischen 6,0 m und 6,5 m

Die maximale Außenwandhöhe bei Nebengebäuden bzw. Garagen beträgt 3,0 m.

5.0 Zulässigkeit von Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen

5.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche sowie innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten sind auch innerhalb der nicht überbaubaren Fläche zulässig. Doppelparkanlagen sind nur in Garagen zulässig.

6.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

- Gemäß § 9 (1) 6 BauGB wird die Zahl der Wohneinheiten pro Hauseinheit (z.B. Einzelhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhausteil) wie folgt festgesetzt:
- bei Einzelhäusern und Doppelhäusern: 2 Wohnungen pro Hauseinheit
- bei Hausgruppen: 1 Wohnung pro Hauseinheit

7.0 Führung von Versorgungsleitungen

Die erforderlichen Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

8.0 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

Die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden. Abgrabungen am Straßenkörper sind nur zulässig, wenn dadurch nachweislich die Tragfähigkeit des Straßenkörpers nicht beeinträchtigt wird.

B GRÜNORDERISCHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund § 4 Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) vom 16.04.1996 (GVBl. I S. 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.05.2005 (GVBl. I S. 305) i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB sowie der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. I, Nr. 23, S. 662) werden folgende Inhalte der Landschaftsplanung festgesetzt:

1.0 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

An den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten im öffentlichen Bereich sind entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen kleinkronige Laubbäume der Pflanzliste 1 (Pkt. 6.0) in einer unbefestigten Baumscheibe anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Abweichungen von den in der Planzeichnung vorgesehenen Baumstandorten sind bis zu maximal 5,00 m zulässig.

Die Bäume müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungskabeln/-leitungen aufweisen. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind die Kabel bzw. Leitungen wirksam vor Wurzeleinwirkungen zu schützen.

2.0 Maßnahmenfläche – Obstwiese mit extensiver Pflege

Auf der Maßnahmenfläche („A“) ist durch Einsaat einer schwachwüchsigen Rasenmischung eine Extensivwiese zu entwickeln und durch regelmäßige Mahd dauerhaft zu erhalten. Es sind maximal 2 Mahdtermine im Jahr zulässig, wobei der erste Schnitt nicht vor dem 1. Juni erfolgen darf. Auf der Fläche sind zudem Hochstamm-Obstbäume (traditionelle Sorten) anzupflanzen sowie durch regelmäßige Erziehungs- bzw. Pflegeschnitte zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Einsatz von Düngemitteln ist nicht zulässig.

3.0 Öffentliche Grünflächen

3.1 Verkehrsgrün

Die in der öffentlichen Verkehrsfläche liegenden Grünbereiche – Verkehrsgrün - (Unterpflanzung der Baumstandorte) sind durch Einsaat einer Rasenmischung dauerhaft zu begrünen und nach Bedarf durch Mahd zu pflegen.

3.2 Spielplatzfläche

Der Spielplatz („B“) ist strukturreich zu gestalten. Die für die Spielnutzung nicht benötigten Flächen sind mit Bäumen aus kleinkronigen heimischen Laubbäumen der Pflanzliste 1 zu bepflanzen. Eine wasserundurchlässige Befestigung der Spielplatzfläche ist nicht zulässig.

3.3 Wegrain

Der Wegrain („C“) nördlich des Wirtschaftsweges ist durch eine alle 3-5 Jahre durchzuführende Herbstmahd zu erhalten. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Der Einsatz von Düngemitteln ist nicht zulässig.

4.0 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu 70% gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

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

5.0 Maß der Bepflanzung der zu begrünenden Grundstücksflächen

Die nach Pkt. 4.0 gärtnerisch anzulegenden und zu erhaltenden Flächen sind zu mindestens 30% mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern der Pflanzlisten 1-3 nach Pkt. 6.0 zu bepflanzen.

Tiefwurzelnde Bäume müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungskabeln/-leitungen aufweisen. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind die Kabel bzw. Leitungen wirksam vor Wurzeleinwirkungen zu schützen.

6.0 Pflanzlisten einheimischer Bäume und Sträucher

1 Kleinkronige heimische Laubbäume

Wildapfel	- <i>Malus sylvestris</i>
Vogelkirsche	- <i>Prunus avium</i>
Elsbeere	- <i>Sorbus torminalis</i>
Wildbirne	- <i>Pyrus communis</i>
Speierling	- <i>Sorbus domestica</i>
Feld-Ahorn	- <i>Acer campestre</i>
Hängebirke	- <i>Betula pendula</i>

2 Großkronige heimische Laubbäume

Hainbuche	- <i>Carpinus betulus</i>
Buche	- <i>Fagus sylvatica</i>
Spitz-Ahorn	- <i>Acer platanoides</i>
Stiel-Eiche	- <i>Quercus robur</i>
Walnuss	- <i>Juglans regia</i>

3 Heimische Sträucher

Hartriegel	- <i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	- <i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	- <i>Crataegus monogyna/levigata</i>
Gemeiner Schneeball	- <i>Viburnum opulus</i>
Alpen-Johannisbeere	- <i>Ribes alpinum</i>
Pfaffenhütchen	- <i>Euonymus europaea</i>
Liguster *	- <i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche *	- <i>Lonicera xylosteum</i>
Kornelkirsche	- <i>Cornus mas</i>
Hunds-Rose	- <i>Rosa canina</i>
Acker-Rose	- <i>Rosa arvensis</i>

Bibernell-Rose	- <i>Rosa pimpinellifolia</i>
Schwarzer Holunder	- <i>Sambucus nigra</i>
Besenginster	- <i>Cytisus scoparius</i>

* giftige Gehölze

Zulässig sind auch Obstbäume traditioneller Sorten

7.0 Befestigung der Grundstücksfreiflächen und privaten Stellplätze

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 verwendet werden. Die notwendigen Zufahrten sowie die Flächen der privaten Stellplätze innerhalb der Grundstücke sind ebenfalls wasserdurchlässig auszuführen (z.B. Rasensteine oder Pflastersteine mit weitem Fugenabstand).

8.0 Grundstückseinfriedigungen

Die in Pkt. 3.0 der Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen vorgesehenen Grundstückseinfriedigungen können mit Rankpflanzen eingegrünt werden.

Dafür geeignet sind u.a.:

als Selbstklimmer:

Efeu	- <i>Hedera helix</i>
Wilder Wein	- <i>Parthenocissus quinquefolia</i>

als Gerüstklimmer:

Waldrebe	- <i>Clematis vitalba</i>
Geißblatt	- <i>Lonicera periclymenum</i>

Werden lebende Einfriedigungen angelegt, so sind die Sträucher aus Pkt. 6 festgesetzt.

Die in den Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen vorgesehenen Grundstückseinfriedigungen sind für Kleintiere durchlässig auszuführen.

9.0 Dachbegrünung

Flachdächer über den Garagen sind mit einer extensiven Begrünung entsprechend den Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung – Landschaftsbau e.V. Bonn („Richtlinien für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“, 2002) zu versehen, sofern es sich nicht um Dachgärten oder Terrassen handelt.

10.0 Grünflächenpflege

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist im gesamten Plangeltungsbereich der Einsatz von Bioziden unzulässig. Der Einsatz von mineralischen Düngemitteln ist zu vermeiden.

11.0 Mutterboden

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist gem. § 202 BauGB in

nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu bewahren (DIN 18915, Blatt 3 ist zu beachten).

C BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund § 81 Abs. 1 und 4 Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. I, Nr. 23, S. 662), i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:

1.0 Dachgestaltung

1.1 Dachform

Es sind nur Satteldächer, versetzte Satteldächer, Tonnendächer und Walmdächer zulässig.

Bei Garagen sind auch Flachdächer zulässig. Flachdächer sind zu begrünen.

1.2 Dachneigung

Die Dachneigung beträgt:

bei Einzelhäusern:

15° bis 45°

bei Doppelhäusern und Hausgruppen:

zwingend 40° bei Satteldächern und versetzten Satteldächern

Ausnahmen von dieser Festsetzung sind zulässig, wenn durch eine gemeinsame Baulast eine einheitliche Dachneigung pro Doppelhaus bzw. Hausgruppe sichergestellt ist.

Dann gilt: 30° - 45°.

1.3 Dachaufbauten

Gauben sind zulässig; sie sind als Einzelgauben auszuführen. Gaubenbänder sind unzulässig. Auf einer Dachfläche darf nur 1 Gaubenform zur Ausführung kommen.

Die maximale Breite von Gauben beträgt 3,0 m.

Die Gaubenaußenwand ist 0,50 m von der Außenwand zurückzusetzen.

Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind zulässig. Ihre maximale Breite beträgt 4,0 m. Ihre Firsthöhe beträgt maximal 1,0 m unterhalb des Firstes des Hauptdaches.

2.0 Kniestock

Kniestöcke sind bis max. 1,0 m zulässig.

Die Höhe des Kniestocks wird gemessen zwischen der Oberkante der Rohdecke des Dachgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt des verlängerten Außenmauerwerks mit der Dachhaut.

3.0 Einfriedigungen

An den Nachbargrenzen beträgt die Höhe der Einfriedigungen max. 1,80 m.

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

Entlang der Straßenseite beträgt die zulässige Höhe der Einfriedigungen max. 1,20 m.

Entlang des südlichen Wirtschaftsweges beträgt die zulässige Höhe der Einfriedigungen 1,50 m. Hier sind nur lebende Einfriedigungen und offene Zäune (z.B. Maschendrahtzaun) zulässig.

Es wird darauf hingewiesen, dass Einfriedigungen zwischen 1,50 m und 1,80 m genehmigungspflichtig sind.

4.0 Behandlung von Niederschlagswasser

Das von Dachflächen abfließende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück in Zisternen zu sammeln und zur Gartenbewässerung und/oder als Brauchwasser zu nutzen. Der Überlauf ist dabei in die Kanalisation zu leiten.

Das Fassungsvermögen der oberirdischen Auffangsysteme sollte mindestens 25 l je m² horizontal projizierte Entwässerungsfläche betragen.

Die aktuelle Entwässerungssatzung der Stadt Ober-Ramstadt ist zu beachten.

5.0 Neue Geländeoberfläche

Als neue Geländeoberfläche wird gem. § 2 (5) HBO die Oberkante der erschließenden Straße in der Mitte des Grundstücks festgelegt.

D HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 (3) DSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Die Untere Denkmalschutzbehörde bittet, die mit den Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu belehren.

Solaranlagen

- Solardächer zur Stromgewinnung:

Photovoltaik-Anlagen werden z.Z. über das Erneuerbare-Energie-Gesetz (EEG) gefördert. Bei Planung und Errichtung einer Photovoltaik-Anlage sollten örtliche Installations-Fachbetriebe hinzugezogen werden.

- Solardächer zur Wärmeversorgung

Solarthermie-Anlagen werden z.Z. über ein Förderprogramm des Landes Hessen gefördert. Bei Planung und Errichtung einer Solarthermie-Anlage sollten örtliche Installations-Fachbetriebe hinzugezogen werden.

Nähere Informationen sind z.Z. über die „Fördermittelhotline“ Tel. 0180 / 5001780 oder 040 / 33323800 zu erhalten.

Auskunft über die Fördermöglichkeiten von thermischen Solarkollektoranlagen nach den Richtlinien des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BAFA) ist z.Z. unter der Tel. Nr. 06196 / 908 625 zu erhalten.

Hebeanlagen

Es wird empfohlen, die im Kellergeschoss anfallenden Abwässer über eine Hebeanlage zu entwässern.

Stellplatzsatzung

Auf die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Stadt Ober-Ramstadt wird hingewiesen.