Bebauungsplan “Am Friedhof Rohrbach” mit Grünordnungsplan Stadt Ober-Ramstadt, Rohrbach

Planzeichenerklärung

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung:

Öffentliche Parkfläche

Fahrweg

Grünflächen

Zweckbestimmung:

Friedhof (öffentlich)

Eingrünung (öffentlich)

Nutz- und Freizeitgärten (privat)

Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Zu erhaltender Baum

Zu pflanzender Baum

Vorgeschlagener Standort für weitere zu pflanzende Bäume

Zu pflanzende Sträucher

Sonstige Planzeichen

Maßnahmen für Natur, Landschaft und Boden sowie Pflanzgebote

im Friedhof vorhandenes Gebäude (mit Vordach) (nachrichtlich)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen

Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB, § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO, § 81 Abs.1 Nr. 1 HBO)

Zweckbestimmung Friedhof

Diese öffentliche Grünfläche dient als Friedhof. Die Erweiterungsfläche für den Friedhof nördlich des Weges Fl.St 440 ist als (Obst-)Baumhain für vorzugsweise Urnenbestattungen vorgesehen. Mindestens 70 % dieser Fläche ist als Wiesen- oder Rasenfläche zu gestalten.

Gebäude im Friedhof:
Zulässig sind dem Friedhof dienende Gebäude (z.B. Aussegnungshalle). Die maximale Grundfläche für Gebäude beträgt 300 qm. Die maximale Firsthöhe beträgt 7,5 m. Stellflächen für Umenwände sind auf die Grundfläche für Gebäude anzurechnen.

Parkplätze im Friedhof:
Zulässig sind öffentliche Parkplätze und Fahrradstellplätze, die der Nutzung des Friedhofs dienen. Die maximale Grundfläche für diese Anlagen beträgt 200 qm.

Zweckbestimmung Eingrünung

Als Unterpflanzung für die vorgeschriebenen Bäume (s. Pflanzgebot) ist Grünland vorgeschrieben. Maximal zweimaliges Mähen pro Jahr ist zulässig. Alternativ zum Grünland können auf Teilflächen Strauchpflanzungen erfolgen. Als Sträucher sind nur einheimische, standortgerechte Gehölze entsprechend der Pflanzenliste 1 zulässig.

Private Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB, § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO, § 81 Abs.1 Nr. 1 HBO)

Zweckbestimmung Nutz- und Freizeitgärten

Gebäude in Nutz- und Freizeitgärten:
Zulässig sind den Nutz- und Freizeitgärten dienende Abstell- und Schutzhütten sowie Gewächshäuser. Die Gebäude dürfen in ihrer Ausstattung und Einrichtung nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein.
Die maximale Grundfläche für Abstell- und Schutzhütten einschließlich überdachtem Freisitz beträgt 10 qm je Gartenparzelle und für Gewächshäuser 4 qm je Gartenparzelle. Durch Gebäude dürfen maximal 6% der Fläche einer Gartenparzelle überbaut werden; dabei darf die Summe der Grundflächen je Gartenparzelle maximal 12 qm betragen.

Der Gartennutzung dienende Gebäude dürfen nur eingeschossig errichtet werden und eine Firsthöhe von 3,0 m über dem Gelände nicht überschreiten. Bei Satteldächern mit über 40° Dachneigung sind ausnahmsweise Gebäude mit einer Firsthöhe von bis zu 4,0 m über Gelände zulässig.

Als Gehölze sollen vorzugsweise einheimische, standortgerechte Gehölze oder standortgerechte Obstgehölze verwendet werden. Nadelgehölze sind bis auf heimische Eiben mit einem Anteil von maximal 10% an der Gesamtzahl der Gehölze vergleichbarer Größe unzulässig.

Einrichtungen für das Kinder- und Kleinkinderspiel sind zulässig.
Das Lagern von Brennholz ist zulässig. Das gelagerte Holz darf maximal ein Viertel der Grundstücksfläche bedecken. Das Abstellen von landwirtschaftlichen Fahrzeuganhängern, die zur Nutzung des Gartens dienen, ist zulässig.
Die Haltung von Bienen ist zulässig.

Wege und sonstige befestigte Freiflächen in Nutz- und Freizeitgärten:

Gartenwege und sonstige befestigte Freiflächen dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden. Ihr Anteil an der Fläche der Gartenparzelle darf 10% nicht übersteigen.

Firsthöhen (§ 16 Abs. 2 und 3 BauNVO, § 81 Abs.1 Nr. 1 HBO)

Es sind maximal die angegebenen Firsthöhen (FH) zulässig.
Der obere Bezugspunkt zur Ermittlung der Firsthöhen ist der höchste Punkt der Dachhaut.

Der untere Bezugspunkt des angegebenen Höhenwertes wird durch die Höhe des natürlichen Geländes bestimmt. Dabei ist der am höchsten liegende Geländepunkt außen an einer Ecke der Außenwand des Gebäudes der maßgebliche Bezugspunkt.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden

M 1 Öffentliche Parkfläche:

Ergänzend zu der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Ober-Ramstadt vom 04.01.2013 gilt:
Auf der festgesetzten öffentlichen Parkfläche sind mindestens 40% der Fläche mit einer wasserdurchlässigen Flächenbefestigung und 15% der Fläche als Grünflächen herzustellen.

Als wasserdurchlässige Flächenbefestigung sind Materialien oder Bauweisen zulässig, die entweder laut Herstelleranganben inklusive Tragschicht eine Wasserspeicherfähigkeit von mindestens 20l/qm aufweisen (z.B. Porenpflaster) oder mindestens einen flächenmäßigen Grünanteil von 30% aufweisen (z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine).

Für die Grünflächen ist Grünland vorgeschrieben. Maximal zweimaliges Mähen pro Jahr ist zulässig. Alternativ zum Grünland können Stauden- oder Strauchpflanzungen erfolgen. Als Sträucher sind nur einheimische, standortgerechte Gehölze entsprechend der Pflanzenliste 1 zulässig.

Pflanzgebot (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

M 2 Friedhof:
Innerhalb des Friedhofs sind 11 Obstbäume oder 11 klein- bis mittelkronige Bäume (II. oder III. Ordnung) entsprechend der Pflanzenliste 1 zu pflanzen. Der Mindeststammumfang in ein Meter Höhe beträgt 6-7 cm.

M 3 Bepflanzungen und Eingrünung der Nutz- und Freizeitgärten:
Je volle 200 qm Fläche der Gartenparzelle ist mindestens ein standortgerechter Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen. Vorhandene Obstbaum-Hochstämme können angerechnet werden. Ausnahmsweise kann die Pflanzung einzelner Obstbäume entfallen, wenn durch sie eine starke Beschattung des Grabelandes verursacht würde. Ersatzweise sind dann anstatt eines Baumes 5 standortgerechte Obststräucher zu pflanzen.

Entlang der Grenze der Gärten zu Parzelle 409/1, 409/2 und 306 sind innerhalb der Nutz- und Freizeitgärten je angrenzende Gartenparzelle auf 60% der Länge dieser Grenze frei wachsende Sträucher oder geschnittene Hecken jeweils mit einer Wuchshöhe von mindestens 1,80 m zu pflanzen; 40% bleiben ohne Bewuchs oder können mit Bewuchs mit einer maximalen Wuchshöhe von 1 m bepflanzt werden. An den Grenzen vorhandene Sträucher werden angerechnet. Es sind für diese vorgeschriebenen Pflanzungen nur Gehölze von Pflanzenliste 1 und 2 zulässig. Geschlossene bauliche Einfriedungen, die keine Einblicke zulassen, sind an der Außenseite vollflächig mit Kletterpflanzen zu begrünen.

M 4 Eingrünung der Gebäude in Nutz- und Freizeitgärten:
Gebäude, die einen Abstand von weniger als 10 m von der Grenze von Parzelle 409/1, 409/2 oder 306 haben, sind an ihren der dieser Grenze zugewandten Seiten auf der Länge der Fassade mit hochwachsenden Sträuchern oder vollflächig mit Kletterpflanzen einzugrünen. Der Pflanzabstand der Sträucher beträgt maximal 2,0 m, der Abstand der Sträucher zum Gebäude höchstens 4 m. Es sind für diese vorgeschriebenen Pflanzungen nur Gehölze von Pflanzenliste 1 und 2 zulässig.

M 5 Öffentliche Parkfläche:
Der Parkplatz ist gem. den Vorgaben der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Ober-Ramstadt vom 04.01.2013 mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzenliste 1 zu begrünen.

M 6 Baum- und Strauchpflanzung in Flächen zur Eingrünung:

Je dargestelltem zu pflanzendem Baum ist ein Hochstammobstbaum zu verwenden. Der Mindeststammumfang in ein Meter Höhe beträgt 6-7 cm.

Im Bereich der dargestellten Strauchpflanzungen sind freiwachsende, heimische und standortgerechte Sträucher entsprechend der Pflanzenliste 1 zu pflanzen, die mindestens eine Wuchshöhe von 1,80 m erreichen können.

Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

Die nach § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäume und die herzustellenden Vegetationsflächen sind zu erhalten, zu pflegen und bei einem Absterben durch Neupflanzungen zu ersetzen. Die Pflege ist so vorzunehmen, dass die geforderten Wuchshöhen erreicht werden.

Festsetzungen zur Gestaltung
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs.1 Nrn. 1-7, Abs. 2-4 HBO und in Verbindung mit der „Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan" vom 28.1.1977 (GVBl. I S. 102))

Dächer und Fassaden (§ 81 Abs.1 Nr. 1 HBO)

Gebäude in Nutz- und Freizeitgärten:

Zulässig sind Pultdach- und Satteldachformen.

Außer für Gewächshäuser ist als Material für die Fassaden Holz vorgeschrieben. Sofern nicht die natürliche Holzfarbe belassen wird oder die Flächen durch Kletterpflanzen begrünt sind, sind dunkle, gedeckte braune oder grüne Farbtöne zulässig.

Sofern die Dachhaut nicht begrünt wird, sind dunkle, matte Rot-, Braun- oder Grautöne oder schwarz als Farbe zulässig.

Pflanzenliste 1 – einheimische, standortgerechte Gehölze für Bepflanzungen:

Für alle Laubgehölze, die in die freie Landschaft wirken, sind nur grünlaubige Sorten zulässig.

Laubbäume:

Acer campestre (II-III)	-	Feldahorn
Acer platanoides (I)	-	Spitzahorn
Betula pendula (II)	-	Hängebirke
Carpinus betulus (II)	-	Hainbuche
Fagus silvatica (I)	-	Rotbuche
Fraxinus excelsior (I)	-	Esche
Prunus avium (II-III)	-	Vogelkirsche
Populus tremula (II-III)	-	Zitterpappel
Quercus petraea (I)	-	Traubeneiche
Quercus robur (I)	-	Stieleiche
Sorbus aria (III)	-	Mehlbeere
Sorbus aucuparia (II-III)	-	Eberesche
Tilia cordata ‚Greenspire' (II)	-	Stadtlinde

Obstbaumhochstamm (II-III)
(z.B. Apfel, Birne, Zwetschge, Kirsche
auch als Hochstamm auf schwachwachsender Unterlage mögl.)

(I), (II), (III): Bäume I., II. oder III. Ordnung

Sträucher für Bepflanzungen:

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuss
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	-	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzenliste 2 – Empfehlungsliste für Gärten

Sträucher (auch nicht heimische)

Buddleia davidii (Sorten)	-	Schmetterlingsstrauch
Buxus sempervirens (Sorten)	-	Buchsbaum
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Forsythia x intermedia (Sorten)	-	Forsythie
Genista tinctoria	-	Färberginster
Hibiscus syriacus (Sorten)	-	Eibisch
Jasminum nudiflorum	-	Winterjasmin
Kolkwitzia amabilis	-	Kolkwitzie
Laburnum anagyroides	-	Gemeiner Goldregen
Ligustrum vulgare (auch Sorten)	-	Gewöhnlicher Liguster
Philadelphus coronarius	-	Gewöhnlicher Pfeifenstrauch
Ribes sanguineum (Sorten)	-	Blut-Johannisbeere
Syringa vulgaris	-	Gartenflieder
Weigela florida	-	Weigelie
Weigela-Hybride (Sorten)	-	Weigelie

Beerensträucher (z.B. Johannisbeere, Himbeere, Brombeere, Stachelbeere)
Rosen

Gehölze für geschnittene Hecken

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Fagus silvatica	-	Rotbuche
Ligustrum vulgare	-	Liguster

Kletterpflanzen
(ausdauernd, keine Kletterhilfe nötig, auch nicht heimische)

Campsis radicans	-	rote Klettertrompete
Campsis „Mme Galen"	-	große Klettertrompete
Hedera helix (heimisch)	-	gemeiner Efeu
Hedera hibernica	-	großblättriger Efeu
Euonymus fortunei var. „vegetus"		immergr. Kriechspindel
Parthenocissus quinquefolia „Engelmannii"	-	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii"		Wilder Wein

Mit Kletterhilfe:

Lonicera caprifolium	-	Jelängerjelieber
Lonicera brownii ‚Dropmore Scarlet'		Trompeten-Geißblatt
Lonicera x heckrottii	-	Feuer-Geißblatt
Lonicera teltmaniana	-	Gold-Geißblatt
Rosa spec.	-	Kletterrosen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.September 2004, (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert 22. Juli 2011

Hessische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46)

Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011

Hinweise und Empfehlungen

Schutz und Nutzung von Niederschlagswasser:

Nach § 37 Abs. 4 HWG soll insbesondere Niederschlagswasser in geeigneten Fällen verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegen stehen. Erforderliche Erlaubnisse sind bei der Wasserbehörde zu beantragen.

Das von den Dachflächen der Gebäude oder Nebenanlagen abfließende Niederschlagswasser soll aufgefangen und zur Gartenbewässerung verwendet werden.

Als Fassaden- und Dachmaterialien sollen umweltfreundliche Baustoffe eingesetzt werden.

Brandschutz:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Löschwasserversorgung von 800 Liter pro Minute bei mindestens 2 bar Fließdruck erforderlich. Die Löschwassermenge muss mindestens für zwei Stunden Löschzeit aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen. Beim Einbau von Hydranten nach DIN 3221 ist das DVGW-Regelwerk-Arbeitsblatt W331 zu beachten. Die Hydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen. Kann die angegebene Löschwassermenge nicht vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz und /oder aus unerschöpflichen Wasserquellen (z.B. offene Gewässer) erbracht werden, so ist ein Wasservorrat durch eine andere Maßnahme (Löschteich oder Zisterne) sicherzustellen.

Bodenschutz und Altlasten:

Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Grabungsarbeiten bisher unbekannte Altablagerungen angeschnitten werden. Um eine ordnungsgemäße Beseitigung nach HAbfAG zu gewährleisten, sind diese Funde unverzüglich der Bodenschutzbehörde, dem Magistrat der Stadt Ober-Ramstadt oder der nächsten Polizeidienststelle anzuzeigen. Dadurch soll eine Gefährdung durch die möglicherweise ausgasenden oder gesundheitsschädlichen Stoffe vermieden werden. Die Bauarbeiten sind einzustellen.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten des Untergrundes zu achten. Werden solche festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten hinweisen, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren (Mitteilungspflicht gem. § 4 (1) Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz).

Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien von über 600 m³ auf oder in den Boden eingebracht werden. Das entsprechende Formular ist bei der Unteren Bodenschutzbehörde erhältlich oder auf der Seite www.hmulv.hessen.de mit der Suchen-Funktion oder unter Umwelt->Bodenschutz zu finden.

Denkmalschutz – Bodenfunde:

Der überplante Bereich liegt in der Nachbarschaft zu einem Kulturdenkmal (Friedhof). Die vorgesehenen weiteren Planungen (Freiflächengestaltung, Einfriedungen etc.) sind der Denkmalschutzbehörde zur Abstimmung vorzulegen. Die Denkmalschutzbehörde behält sich vor, denkmalschutzrechtliche „Auflagen und Bedingungen" zum Schutze der Umgebung zu formulieren.

Bei Grabungsarbeiten können prinzipiell jederzeit Bodendenkmäler, wie z.B. Scherben oder Steingeräte, entdeckt werden. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege in Wiesbaden (Schloss Biebrich) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Die Fundstelle und die Funde sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zur Entscheidung zu schützen.

Kampfmittel:

Nach Auswertung von Luftbildern besteht kein Verdacht auf Bombenblindgänger. Auch Kenntnisse über eine Munitionsbelastung liegen nicht vor. Falls im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden wird, soll der Kampfmittelräumdienst unverzüglich verständigt werden.

Schutz von Kabeln und Leitungen:

Es befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG im öffentlichen Gehwegbereich. Bei Aufgrabungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Die Bauausführenden sollen sich daher über die vorhandenen Anlagen bei der : TI NL Mitte, PTI 21. Eschollbrücker Str. 12, 64283 Darmstadt über die Lage informieren und die Kabelschutzanweisungen beachten.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von den Anlagen der Deutschen Telekom AG gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen erforderlich, um die Baumwurzeln von den Telekommunikationsanlagen fernzuhalten (DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125). Die Kosten der Schutzmaßnahmen sind vom Veranlasser zu tragen.

Lage des Planungsgebiets

Verfahrensvermerke

Entwurf und Verfahrensbetreuung:
Groß-Bieberau, den 20.02.2012

volg müller-volg
FREIRAUM • LANDSCHAFT • STADT
Friedrich-Merz-Str. 47, 64401 Groß-Bieberau
Telefon (06166) 2619641

Stand: 12.11.2013

Projektleitung und -bearbeitung: Planungsbüro Dr.-Ing. Frank Volg

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ober-Ramstadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs.2 BauGB in ihrer Sitzung am 13.12.2013 als Satzung (§ 10 Abs.1 BauGB) beschlossen.

Ober-Ramstadt, den 18. Dez. 2013

(Bürgermeister)

Ausgefertigt

Ober-Ramstadt, den 05. Feb. 2014

(Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs.3 BauGB am 11. Dez. 2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 11. Dez. 2014 rechtsverbindlich geworden.

Ober-Ramstadt, den 12. Jan. 2015

(Bürgermeister)

410

STADT OBER-RAMSTADT

Stadtteil Rohrbach

Bebauungsplan

„Am Friedhof Rohrbach“

mit Grünordnungsplan

Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg -Bauaufsicht- 18. FEB. 2015 Az.:

volg müller-volg
FREIRAUM • LANDSCHAFT • STADT

2500