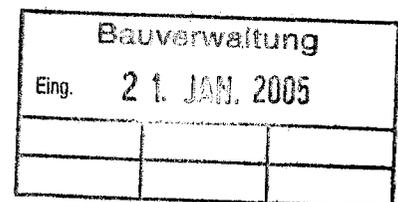


**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
„TONGRUBE MÖLTER“
DER STADT OBER-RAMSTADT
STT. WEMBACH-HAHN**

- A Planungsrechtliche Festsetzungen**
- B Grünordnerische Festsetzungen**
- C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
- D Hinweise und Empfehlungen**



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

1044
1/10

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund des § 9 BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 G zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. 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) und (3) BauNVO sowie § 1 (5) und (6) BauNVO sind in dem Baugebiet nur die aufgeführten Nutzungen zulässig.

WA – Allgemeines Wohngebiet

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Gemeinbedarfsnutzung - Kindergarten

Ausnahmsweise zulässig sind Läden und nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen.

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: Zusätzlich sind Terrassen mit einer Grundfläche bis zu 20 qm, Nebenanlagen wie Fahrradstellplätze und Müllsammelstellen mit einer Grundfläche bis zu 10 qm, sowie pro Grundstück eine Garten-/ Gerätehütte von maximal 5 qm Grundfläche zulässig.

Bei Einzelhäusern: zusätzlich sind Terrassen mit einer Grundfläche bis zu 30 qm, Nebenanlagen wie Fahrradstellplätze und Müllsammelstellen mit einer Grundfläche bis zu 12 qm, sowie pro Grundstück eine Garten-/ Gerätehütte von maximal 5 qm Grundfläche zulässig.

2.2 Zulässige Geschossfläche / Geschossflächenzahl

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt bei:

- Kennziffer 1: 0,8
- Kennziffer 2 und 3: 0,4

3.0 Bauweise

- Kennziffer 1 offen als Einzelhaus oder Doppelhaus
- Kennziffer 2: offen als Einzelhaus

- Kennziffer 3: abweichende Bauweise, einseitige nördliche Grenzbebauung, festgesetzt durch Baulinien

Gemäß § 23 (2) BauNVO i.V.m. § 6 (11) HBO wird für das nördliche Grundstück der Kennziffer 3 sowie für das westlich daran angrenzende Grundstück der Kennziffer 2 bestimmt, dass die Tiefe der Abstandsfläche zwingend 1 m beträgt. Bei dem Grundstück der Kennziffer 2 können größere Tiefen zugelassen werden.

4.0 Höhe der baulichen Anlagen

4.1 Die Geschosszahl wird wie folgt festgesetzt:

- Kennziffer 1: maximal II
- Kennziffer 2 und 3 maximal I

4.2 Die maximale traufseitige Außenwandhöhe wird gemessen zwischen der Oberkante der erschließenden Straßenachse und dem Schnittpunkt des verlängerten Außenmauerwerks mit der Dachhaut.

Sie beträgt bei:

- Kennziffer 1: für Einzelhäuser: maximal 7,0 m
für Doppelhäuser: zwingend 6,5 m
Ausnahmen von dieser Festsetzung sind zulässig, wenn durch eine gemeinsame Baulast eine einheitliche Höhe pro Doppelhaus gesichert ist.
dann gilt zwischen 6,0 m und 7,0 m
- Kennziffer 2 und 3: maximal 4,5 m

Die maximale Außenwandhöhe bei Nebengebäuden beträgt 3,0 m.

5.0 Zulässigkeit von Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen

5.1 Garagen sind nur auf der überbaubaren Fläche zulässig. Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten sind auch auf der nicht überbaubaren Fläche zulässig.

5.2 Nebenanlagen sind auf den gesamten überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die notwendigen Abstandsflächen nach HBO sind einzuhalten.

6.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Gemäß § 9 (1) 6 BauGB wird die Zahl der Wohneinheiten auf 2 Wohnungen pro Hauseinheit festgesetzt.

7.0 Führung von Versorgungsleitungen

Die erforderlichen Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

B GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund § 4 Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) i.d.F. vom 16.04.1996 (GVBl. I S. 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.10.2002 (GVBl. I S. 614) i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB werden folgende Inhalte der Landschaftsplanung festgesetzt:

1.0 Flächen zum Erhalt der Vegetation im Bereich der Grabenparzelle

Der in der Planzeichnung mit „B“ gekennzeichnete Wiesenrain im Bereich der Grabenparzelle ist durch jährliche Mahd im Herbst (nicht vor dem 1. Oktober) dauerhaft zu erhalten. Der Einsatz von Düngemitteln und Bioziden ist nicht zulässig.

2.0 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. 7.0) 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.

3.0 Maßnahmenflächen

Auf den in der Planzeichnung mit „A“ gekennzeichneten Flächen sind dichte Gebüsch aus einheimischen Strauch-Weiden der Pflanzliste 2 (Pkt. 7.0) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Einsatz von Düngemitteln und Bioziden ist nicht zulässig.

4.0 Öffentliche Grünflächen – Grabenparzelle und Verkehrsgrün-Bereiche

Die in der Planzeichnung mit „C“ gekennzeichneten Flächen im Bereich der Grabenparzelle sowie die in der öffentlichen Verkehrsfläche liegenden Verkehrsgrün-Bereiche (Unterpflanzung der Baumstandorte) sind durch Einsaat einer Rasenmischung dauerhaft zu begrünen und nach Bedarf durch Mahd zu pflegen. Der Einsatz von Düngemitteln und Bioziden ist nicht zulässig.

5.0 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen im Sinne des § 8 Abs. 1 HBO) sind zu 70 % gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Der Einsatz von Düngemitteln und Bioziden ist nicht zulässig.

Bestandteil der zu begrünenden 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 zu begrünenden Grundstücksflächen.

6.0 Maß der Bepflanzung der zu begrünenden Grundstücksflächen

Die nach Pkt. 5.0 gärtnerisch anzulegenden und zu erhaltenden Flächen sind zu mindestens 30 % mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern der Pflanzlisten 3 und 4 nach Pkt. 7.0 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.

Entlang des in einem Abstand von 4,50 m zur Landschaftsschutzgebietsgrenze verlaufenden Zaunes sind auf den privaten Grünflächen östlich des Zaunes einreihige Hainbuchenpflanzungen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Das Anpflanzen höherwüchsiger Bäume ist hier nicht zulässig. Der Einsatz von Düngemitteln und Bioziden ist nicht zulässig.

7.0 Bäume und Sträucher auf öffentlichen Flächen und privaten Grundstücksfreiflächen

Pflanzlisten einheimischer Bäume und Sträucher

1 Laubbäume für den Straßenraum (kleinkronig)

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>

2 Strauch-Weiden für die Maßnahmenflächen

Grau-Weide	- <i>Salix cinerea</i>
Purpur-Weide	- <i>Salix purpurea</i>
Korb-Weide	- <i>Salix viminalis</i>
Mandel-Weide	- <i>Salix triandra</i>

3 Bäume für private Freiflächen

Silber-Weide	- <i>Salix alba</i>
Hängebirke	- <i>Betula pendula</i>
Hainbuche	- <i>Carpinus betulus</i>
Sal-Weide	- <i>Salix caprea</i>
Walnuß	- <i>Juglans regia</i>
Wildapfel	- <i>Malus sylvestris</i>
Vogelkirsche	- <i>Prunus avium</i>
Traubenkirsche	- <i>Prunus padus</i>
Wildbirne	- <i>Pyrus communis</i>
Stiel-Eiche	- <i>Quercus robur</i>
Speierling	- <i>Sorbus domestica</i>

Elsbeere - *Sorbus torminalis*

4 Sträucher für private Freiflächen

Hartriegel - *Cornus sanguinea*
Hasel - *Corylus avellana*
Weißdorn - *Crataegus monogyna/levigata*
Gemeiner Schneeball - *Viburnum opulus*
Haselnuß - *Corylus avellana*
Alpen-Johannisbeere - *Ribes alpinum*
Purpur-Weide - *Salix purpurea*
Grau-Weide - *Salix cinerea*

* = giftige Gehölze

8.0 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 verwendet werden. Die notwendigen Zufahrten innerhalb der Grundstücke sind ebenfalls wasserdurchlässig auszuführen (z.B. Rasensteine oder Pflastersteine mit weitem Fugenabstand).

9.0 Gestaltung der privaten Stellplätze

Die Flächen der privaten Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen (z.B. Rasensteine, Pflastersteine mit weitem Fugenabstand o.ä.).

10.0 Grundstückseinfriedigungen

Die in Pkt. 3.0 der Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen vorgesehenen Grundstückseinfriedigungen sind mit Rankpflanzen einzugrünen.

Dafür geeignet sind u.a.:

als Selbstklimmer:

Efeu - *Hedera helix*
Wilder Wein - *Parthenocissus quinquefolia*

als Gerüstklimmer:

Waldrebe - *Clematis vitalba*
Geißblatt - *Lonicera periclymenum*

Werden lebende Einfriedigungen angelegt, so sind die Sträucher aus Pkt. 7.0 festgesetzt.

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

11.0 Gestaltung des öffentlichen Weges zwischen Wohnbebauung und Gemeinbedarfsfläche

Der in der Planzeichnung gekennzeichnete öffentliche Weg (Wirtschaftsweg) zwischen der Wohnbebauung und der Gemeinbedarfsfläche ist als unversiegelter Weg zu erhalten.

12.0 Dachbegrünung

Flachdächer sind mit einer extensiven Begrünung entsprechend den Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung – Landschaftsbau e.V. Bonn zu versehen, sofern es sich nicht um Dachgärten oder Terrassen handelt.

13.0 Grünflächenpflege

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist im gesamten Plangeltungsbereich der Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln (Pestiziden) unzulässig. Der Einsatz von mineralischen Düngern ist zu vermeiden.

14.0 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) i.d.F. vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:

1.0 Dachgestaltung

1.1 Dachform

Die Dachform ist frei wählbar. Flachdächer sind zu begrünen.

1.2 Dachneigung

Die Dachneigung beträgt

Bei Einzelhäusern: maximal 45° bei Satteldächern und versetzten Satteldächern

5° - 20° bei Pultdächern

bei Doppelhäusern: zwingend 40° bei Satteldächern und versetzten Satteldächern

Ausnahmen von dieser Festsetzung sind zulässig, wenn durch eine gemeinsame Baulast eine einheitliche Dachneigung pro Doppelhaus sichergestellt ist. Dann gilt: 30° - 45°.

zwingend 15° bei Pultdächern

Ausnahmen von dieser Festsetzung sind zulässig; wenn durch eine gemeinsame Baulast eine einheitliche Dachneigung pro Doppelhaus sichergestellt ist. Dann gilt: 5° - 20°.

1.3 Dachaufbauten

Gaube 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 2,5 m.

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

Zwerggiebel sind zulässig. Ihre maximale Breite beträgt 2,5 m. Ihre Firsthöhe beträgt maximal 1,0 m unterhalb des Firstes des Hauptdaches.

2.0 Kniestock

Kniestöcke sind nur bei 1-geschossiger Bebauung bis max. 1,0 m zulässig.

3.0 Einfriedigungen

An den Nachbargrenzen beträgt die Höhe der Einfriedigungen max. 1,80 m. Es sind nur offene, durchsichtige Einfriedigungen, „lebende Einfriedigungen“ in Form von Hecken sowie Holzabgrenzungen zulässig.

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. Es sind zusätzlich zu den oben genannten Materialien auch Mauern zulässig.

In einem Abstand von 4,50 m von der an der westlichen Gebietsgrenze verlaufenden Landschaftsschutzgebietsgrenze ist ein stabiler Zaun mit einer Höhe von 1,80 m zu errichten.

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

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 der Denkmalschutzbehörde zu melden. Fund und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 (3) DSchG).

Behandlung von Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, das von Dachflächen abfließende Niederschlagswasser auf dem Grundstück in Zisternen zu sammeln. Der Überlauf sollte dabei in die Kanalisation geleitet werden.

Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser als Brauchwasser weiterzuverwenden.

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

Auf die aktuelle Entwässerungssatzung der Stadt Ober-Ramstadt wird verwiesen.

Bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einflüsse – Vernässungsgefahr

Es wird empfohlen, Boden und Außenwände von Kellergeschossen wasserdicht auszubilden.

Aufgestellt am 30.12.2004

10/10