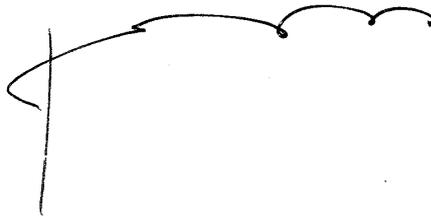


GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN GEM. §§ 9 (1) 20 UND 25 BAUGB
IN VERBINDUNG MIT § 4 HENATG ZUM BEBAUUNGSPLAN
"AM STEINBRUCH - AM PFAFFENBERG - HOCHSTRABE - DORNWEGSHÖHSTRABE"
DER GEMEINDE MÜHLTAL, ORTSTEIL NIEDER-RAMSTADT.

Die Wirkung des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB
ist mit Ablauf des 18.05.1992 eingetreten.

Regierungspräsidium Darmstadt
Im Auftrag



Grünordnerische Festsetzungen gem. §§ 9 (1) 20 und 25 BauGB in Verbindung mit § 4 HeNatG zum Bebauungsplan "Am Steinbruch - Am Pfaffenberg - Hochstraße - Dornwegshöhstraße" der Gemeinde Mühlthal, Ortsteil Nieder-Ramstadt.

1.0 Erhaltung vorhandener Gehölzbestände

- 1.1 Der vorhandene Bewuchs ist soweit wie möglich zu schonen. Bäume auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind grundsätzlich zu erhalten und vor Beschädigung zu schützen. Innerhalb überbaubarer Flächen dürfen Bäume nur dann beseitigt werden, wenn durch ihre Erhaltung die bauliche Nutzung unzumutbar eingeschränkt wird. Sollte zur Realisierung einer Baumaßnahme ein Abholzen unumgänglich sein, sind an geeigneter Stelle in demselben Umfang Baumanpflanzungen vorzunehmen.
- 1.2 Abgegangene Bäume sind entsprechend standortgerecht zu ersetzen.

2.0 Anteil der begrünter Flächen

- 2.1 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreifläche im Sinne des § 10 Abs. 1 HBO) sind in dem Absatz 2.3 festgelegten Mindestumfang gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (begrünte Fläche).
- 2.2 Bestandteil der begrünter Fläche sind auch Kinderspielplätze und Einrichtungen zum Wäschetrocknen und Teppichklopfen. Stellplätze und Garagen sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO sind nicht Teil der Grünfläche.
- 2.3 Der Anteil der gärtnerisch anzulegenden und zu unterhaltenden Fläche an der Grundstücksfreifläche beträgt:
- im allgemeinen Wohngebiet (WA) mind. 8/10 (80 %).

3.0 Maß und Art der Bepflanzung der begrünter Grundstücksfreiflächen

Die nach 2.0 gärtnerisch anzulegenden und zu erhaltenden Flächen sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern entsprechend der Artenauswahl aus der Pflanzliste nach 6.1 zu bepflanzen. Dabei gilt, wenn im Plan nicht anders festgelegt, daß pro 75 qm Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum aus der Pflanzliste gemäß Pkt. 6.1 zu pflanzen ist. Der vorhandene Baumbestand kann darauf angerechnet werden. Zuzüglich sind die im Plan dargestellten Laubbäume anzupflanzen und zu unterhalten. Von den dargestellten Standorten kann bis zu 3 m seitlich abgewichen werden.

4.0 Maß und Art der Bepflanzung der Flächen für den Gemeinbedarf

Die im Plan dargestellten Flächen sind zu mind. 90 % mit einer ständigen Vegetationsdecke und mit einer mind. 25 %igen Gehölzanpflanzung aus Gehölzen der Auswahlliste gem. Pkt. 6.1 anzulegen und im Bestand zu unterhalten (1 Baum = 10 qm, 1 Strauch = 1 qm).

5.0 Maß und Art der Bäume im Straßenraum

Entlang der Erschließungsstraßen werden soweit möglich in privaten Vorgärten straßenbegleitende Baumreihen angelegt. Für Anpflanzflächen im privaten Vorgartenbereich hat der Grundstückseigentümer für eine fachgerechte Anlage, Unterhaltung und Pflege zu sorgen. Für die Pflanzgröße der im Bebauungsplan dargestellten Bäume gilt:

Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16.
Für die Art der Bäume gilt die Plandarstellung.

6.0 Art der Gehölze (Pflanzlisten)

- 6.1 Auswahllisten für Bäume und Sträucher auf privaten zu begrünenden Flächen, die als standortgerecht anzusehen sind. Dabei ist eine ausgewogene Mischung des Pflanzmaterials zu erreichen:

Bäume (u.a.):

- | | |
|-----------------------|----------------|
| - Acer campestre | - Feldahorn |
| - Acer pseudoplatanus | - Bergahorn |
| - Betula pendula | - Birke |
| - Carpinus betulus | - Hainbuche |
| - Fagus sylvatica | - Rotbuche |
| - Prunus avium | - Vogelkirsche |
| - Pyrus communis | - Wildbirne |
| - Quercus robur | - Stieleiche |
| - Sorbus aucuparia | - Eberesche |
| - Tilia cordata | - Winterlinde |
| - Tilia platyphyllos | - Sommerlinde |

Obstbäume:

Obstbäume in einheimischen Arten, Hochstamm:

- | | |
|----------|--------------------|
| - Malus | - Apfel |
| - Prunus | - Pflaume, Kirsche |
| - Pyrus | - Birne |

Sträucher, Hecken (u.a.):

- | | |
|----------------------|-------------------------|
| - Acer campestre | - Feldahorn, als Hecke |
| - Carpinus betulus | - Hainbuche, als Hecke |
| - Cornus sanguinea | - Roter Hartriegel |
| - Corylus avellana | - Haselnuß |
| - Euonymus europaeus | - Pfaffenhütchen |
| - Lonicera xylosteum | - Gemeine Heckenkirsche |

- | | |
|------------------------|-----------------------|
| - Prunus spinosa | - Schlehe |
| - Rhamnus carthartikus | - Kreuzdorn |
| - Rosa arvensis | - Feldrose |
| - Rosa corymbifera | - Heckenrose |
| - Rosa pimpinellifolia | - Bibernelle |
| - Rubus caesius | - Kratzbeere |
| - Rubus fruticosus | - Brombeere |
| - Viburnum lantana | - Wolliger Schneeball |

Kletterpflanzen:

- | | |
|------------------|--------------------|
| Clematis vitalba | - Gemeine Waldrebe |
| Hedera helix | - Efeu |

- 6.2 Immergrüne Nadelgehölze sollten im Wohngebiet weitgehend vermieden werden (z.B. Heckeneinfassungen mit Zypressen, Thuja, Picea, Pinus, Abies, Chamaecypris). Sie sind für die Verbesserung von Boden (versauernd) und Luftzirkulation nicht geeignet; sie haben keine Funktion als Vogel- und Bienenernährer.

7.0 Vorgartengestaltung

Für die Grundstücksfreiflächen zwischen Straße und vorderer Gebäudeflucht (Vorgärten) gilt:

- Die Befestigung der Freiflächen für Zugänge, Zufahrten ist auf maximal 20 % der Vorgartenfläche zulässig .
- Stellplätze und Garagen im Vorgartenbereich sind, soweit nicht im Bplan anders dargestellt, unzulässig.

8.0 Befestigung der Grundstücksfreiflächen

- 8.1 Die Befestigung der Grundstücksfreiflächen ist nur zulässig, wenn dies wegen der Art und Nutzung dieser Flächen erforderlich ist, z.B. im Bereich der Garagen und Hofflächen, und zwar in der Art, daß wasserdurchlässige Baustoffe (z.B. wassergebundene Decken) verwendet werden. Die notwendigen Zufahrten innerhalb der Grundstücke sind mit Rasensteinen oder Pflastersteinen in weitem Fugenabstand zu belegen.
- 8.2 Stellplätze im Bauwuch dürfen nur mit je zwei Fahrspuren aus Rasensteinen befestigt werden.
- 8.3 Für alle Rasenflächen wird empfohlen, sie als Wildrasen anzulegen.

9.0 Einfriedungen

Lebende Einfriedungen sind durch standortgerechte Gebüscharten bzw. Hecken, wie sie im Gebiet schon vorkommen (Hartriegel, Schlehe, Hasel, Liguster, Rose, Salweide usw.) herzustellen (siehe auch Pkt. 6.1). Die Verwendung von Thuja (Lebensbaum) oder Chamaecyparis (Scheinzypressen) -hecken ist nicht zulässig. Lebende Einfriedungen sollten eine ausgewogene Mischung des Pflanzmaterials aufweisen.

10.0 Vertikalbegrünung

Pergolen und freie Gartenlaubenflächen sind mit Kletter-, Schling- oder Rankpflanzen zu versehen. Eine Auswahl ist unter Pkt. 6.1 angegeben - weitere Arten sind ebenso möglich.

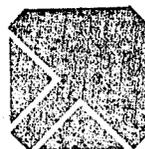
11.0 Durchsetzung

Die grünordnerischen Festsetzungen sind im Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

Die Übereinstimmung des Freiflächengestaltungsplanes mit den grünordnerischen und textlichen Festsetzungen des Bplanes sind im Baugenehmigungsverfahren zu überprüfen.

Aufgestellt, Darmstadt, den 17.Dez.1991, Ri/Br

mit redaktionellen Änderungen aufgrund des Gemeindevertreterbeschlusses vom 17.12.1991, eingearbeitet am 28.01.1992, Ri/Br.



PLANUNGSTEAM
DIPL.-ING. DIETER HÖSEL
DIPL.-ING. KAI RICHTER
DIPL.-ING. DETLEF SIEBERT

LIEBIGSTRASSE 25 - 6100 DARMSTADT
TELEFON: 0 61 51 - 2 00 79

14.13 45