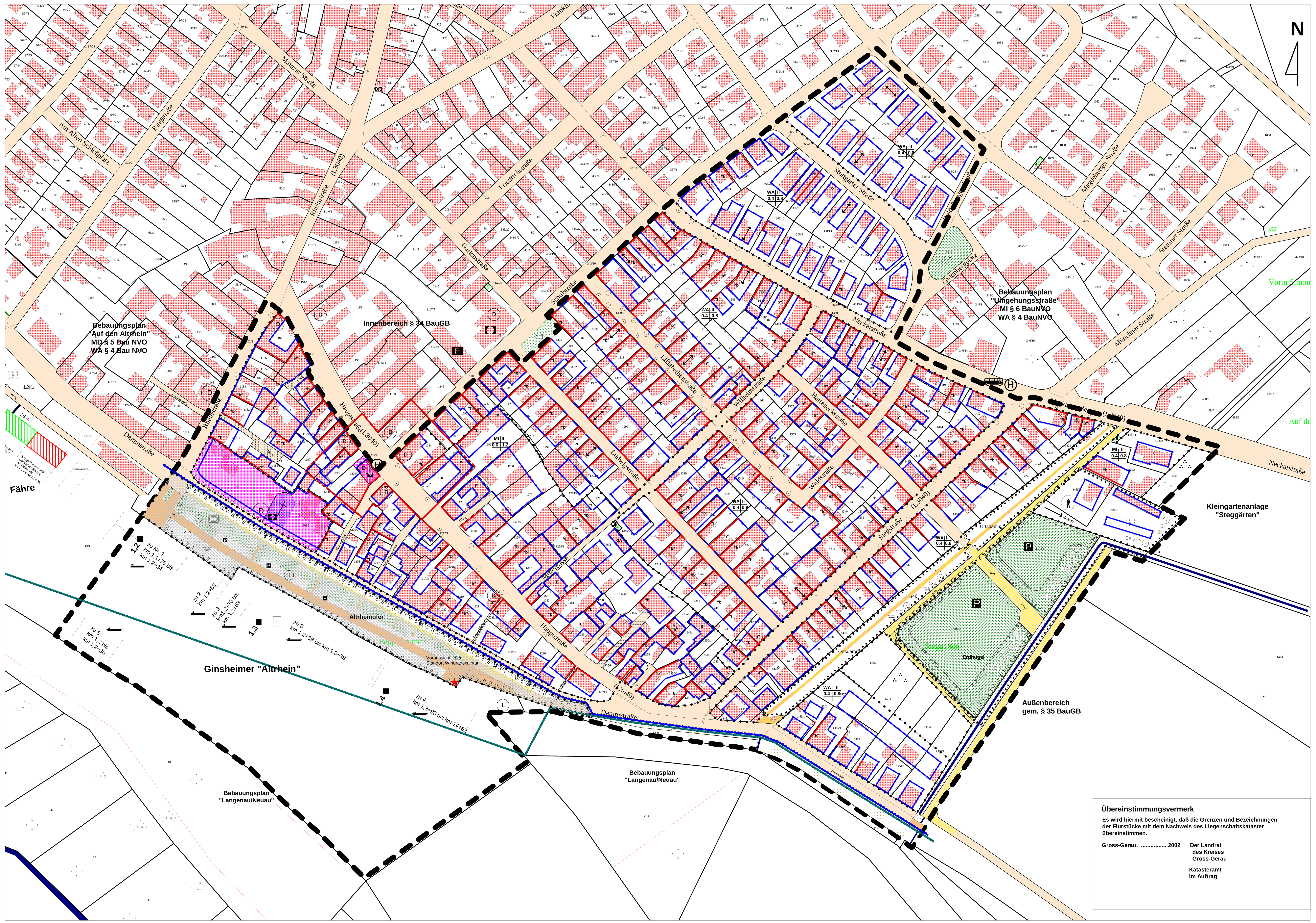


## Übereinstimmungsvermerk

**Es wird hiermit bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskataster übereinstimmen.**

**Gross-Gerau, ................ 2002** **Der Landrat des Kreises Gross-Gerau**

**Katasteramt**
**Im Auftrag**

## Festsetzungen nach der Planzeichenverordung

### Nutzungsschablone

| Nutzung | GRZ | GFZ | Bauweise | Geschosse |
|---|---|---|---|---|
| MI | 0,6 | 1,2 | o b g | II |
| WA | 0,4 | 0,8 | o b g | II |

### Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

**MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

### Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

**z.B. 0,4** Grundflächenzahl (§ 19 (1) BauNVO) als Höchsmaß
**0,8** Geschossflächenzahl (§ 20 (2) BauNVO als Höchsmaß
**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 20 (1) BauNVO)

### Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 20 (1) BauNVO

**o** offene Bauweise soweit nicht eingeschränkt (§ 22 (1 und 2) BauNVO)
**g** geschlossene Bauweise soweit nicht eingeschränkt (§ 22 (3) BauNVO)
**"b"** besondere Bauweise "b"
innerhalb der als besondere Bauweise "b" festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind die Gebäude gemäß § 22 (4) BauNVO an die durch Baulinien gekennzeichneten Nachbargrenzen ohne Abstandsfläche anzubauen.

Über die Baulinie darf aus Gestaltungsgründen ein Dachüberstand zugelassen werden und aus dem gleichen Grund bis zu 60 cm von der Baulinie abgewichen werden.
(Berührt nicht Brandschutz und privatrechtliche Belange)

Baulinie (§ 23 (1) und (2) BauNVO)
Baugrenze (§ 23 (1) und (3) BauNVO)

### Stellung der baulichen Anlage (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Hauptfirstrichtung

### Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Fläche für den Gemeinbedarf
Öffentliches Gebäude / Museum
Kirche
öffentliche Parkplätze

### Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Strassenbegrenzungslinie
Strassenverkehrsflächen
Feld- , Neben- und Mistwege
Private Zufahrtsstrassen
geplante Strassenführung

### Fläche für Versorungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Trafostation

### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Schutzflächen und Schutzobjekten im Sinne des Naturrechts (§ Abs. 1 (20) BauGB)
Landschaftsschutzgebiet gemäß Schutzverordnung "Verordnung: Landschaftsschutzgebiete Hessische Rheinuferverordnung"
Neugestaltung und Entsiegelung des Altrheinufers

### Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete (§ 1(4) und 16 (15) BauNVO)
Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise (§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO)
Böschung
Bushaltestelle
Vereinsanlage / Angelsportverein
Bootsanlegestellen
Anlandestege
Reste der alten Ortsmaur (zu erhalten)
Voraussichtlicher Standort Windradskulptur

### Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Siehe nachrichtliche Übernahme

### Grünflächen (§ 9 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen
Parkanlage - Neugestaltung - Altrheinufer -
Private Grünfläche/Hausgärten

**Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Nr. 25 b)**

**Erhaltung:**
Bäume
Einzelbäume / Straßenbegleitgrün
Sträucher
Sonstige Bepflanzungen

**Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)**

**Anpflanzung:**
Bäume
Einzelbäume / Strassenbegleitgrün
Sträucher
Sonstige Bepflanzungen

## Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

### 1.1 MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben die das Wohnen nicht wesentlich stören.

**Allgemein zulässig sind:**
- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebietes dienen, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung sowie kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,

**Nicht zugelassen:**
- Vergnügungsstätten
- Handelsbetriebe über 700 qm Nutzfläche
- Verkaufstände aller Art (Verkaufskioske, Trinkhallen, Imbisstuben u.s.w.), gemäß § 15 BauNVO.

### 1.2 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

**Allgemein zulässig sind:**
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störendenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundeitliche und sportliche Zwecke.

**Ausnahmsweise zulässig sind:**
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,

**Nicht zugelassen sind:**
- Vergnügungsstätten
- Handelsbetriebe über 700 qm Nutzfläche
- Verkaufstände aller Art (Verkaufskioske, Trinkhallen, Imbisstuben u.s.w.), gemäß § 15 BauNVO

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16,19 (3) und 21 a (2) BauNVO)

Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen sind gemäß § 21 a (4) Nr. 3 BauNVO bei der Ermittlung der Vollgeschosse nicht zu berücksichtigen.

**2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen**
Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der bebaubaren Flächen zulässig. (Siehe Stellplatzsatzung der Gemeinde Ginsheim-Gustavsburg in seiner jeweils gültigen Fassung).

**2.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**
Zulässig sind Anlagen zur Gartengestaltung und -bewirtschaftung wie Pergolen, Lauben, Teehäuschen und Geräteschuppen sowie Anlagen zur Kleintierhaltung; die Größe dieser Anlagen ist auf 30 cbm umbauten Raum begrenzt.

Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind in den Fächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nicht zulässig.

Aufenthaltsräume sind in den Nebenanlagen nicht zulässig.

2.3 Die Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen sind gemäß § 14 (2) BauNVO uneingeschränkt im Plangebiet und auch auf den als öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzten Flächen zulässig.

**2.4 Stellung baulicher Anlagen § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
Sind innerhalb der überbaubaren Flächen Firstrichtungen angegeben, so sind diese für die Hauptfirstrichtung des Daches maßgebend.

### 3. Landschaftsplanerische Festsetzungen

gemäß § 9 (1) Nr. 15, 20 und 25 BauGB in Verbindung mit § 87 (2) HBO und § 4 HeNatG.

**3.1 Geltungsbereich**
Geltungsbereich für die Landschaftsplanerischen Festsetzungen ist der gesamte Planbereich.

**3.2 Bindung zum Erhalt von Bäumen**
Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind langfristig zu sichern und zu unterhalten.
Bei Abgang sind die Bäume durch einheimische, standortgerechte Bäume, Sträucher oder Feldgehölze zu ersetzen.
Die zu erhaltenden Bäume sind vor schädigenden Einflüssen zu bewahren.
Die DIN 18920 ("Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegitationsflächen bei Baumaßnahmen") ist entsprechend einzuhalten.

**3.3 Pflanzgebot von Bäumen**
Die Baumpflanzungen sollen mit überwiegend standortgerechten, hochstämmigen, heimischen Laubbäumen durchgeführt werden.

**3.4 Die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen**
Bei Bauvorhaben ist die Gestaltung der Grundstücke und Ausgleichsmaßnahmen wie folgt vorzunehmen:
Die nicht überbauten Flächen sind mind 40% gärtnerisch anzulegen und langfristig zu untehalten. Die vorhandenen einheimischen Bäume und Sträucher sind zu sichern und zu unterhalten.
Abgänge durch Baumaßnahmen sind durch entsprechende Ersatzmaßnahmen auszugleichen. Natürliche Abgänge sind durch einheimische, standortgerechte Bäume, Sträucher und/oder Feldgehölze zu ersetzen.
Dachbegrünung und Fassadenbegrünung ist erwünscht.

**3.5 Vorgärten**
Die im Plan nicht gesondert gekennzeichneten Grundstücksfreiflächen zwischen Gebäude und Straßenfläche = Vorgarten sind mind. 40% gärtnerisch anzulegen. Es sind überwiegend heimische, standortgerechte Pflanzen, Stauden und Bodendecker zu verwenden.
Ausnahmen sind für die erforderlichen Stellplätze, die nicht anderweitig nachgewiesen werden können, zulässig.

3.6 Landestege, Bootsliegeplätze an Stegen und Bojen am Altrheinufer sind; über die jetzt bereits vorhandenen, nicht zulässig (weil der Ufersaum zerstört wird) § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Vorhandene, genehmigte Landestege,, Liegeplätze, Ufertreppen und verpachtete Wasserflächen am Altrheinufer, sind in ihrer Größe als Bestand dargestellt, sie dürfen nicht erweitert werden.
Die Bojenliegeplätze am Altrheinufer der Langenau entfallen ersatzlos, wenn die Betreiber die Liegeplätze aufgeben.

**3.7 Niederschlagswasser**
Auf Baugrundstücken anfallendes, nicht als Brauchwasser weiterverwendetes Niederschlagswasser ist, wenn möglich, auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.
Die Bemesssung und Planung der Versickerungsanlagen ist nach dem Regelwerk für Abwasser Abfall der ATV 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zu dezentralen Versickerung von nichtschädlich verunreinigtem Wasser" vorzunehmen.

3.8 Auf öffentlichen und privaten Stellplätzen anfallendes Niederschlagswasser ist zu versickern. Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen oder Pflasterbelägen.

### 4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 (4) BauGB und § 87 HBO

**4.1 Dachaufbauten**
Dachaufbauten sind zulässig als untergeordnete Bauteile des Daches. Die gesamte Breite der Dachgauben darf jeweils maximal die Hälfte der Gebäudebreite betragen. Vorgenanntes gilt auch für Zwerggiebel.

**4.2 Mülltonnenstellplatz**
Mülltonnenstellplätze sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind möglichst in Bauteile einzubeziehen oder durch Hecken abzupflanzen.

**4.3 Aussenbewirtschaftung**
Aussenbewirtschaftung von Gaststätten, Cafes etc.,auch auf öffentlichen Flächen, ist zulässig, wenn keine Verkehrsbehinderung vorliegt.

4.4 Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig.

**4.5 Niederschlagswasser**
Das Niederschlagwasser der Dachflächen sollte gesammtelt und als Brauchwasser weiterverwendet werden. Die Bemessung des Speichervolumens ist nach den Empfehlungen "Regenwasseranlagen in privaten und öffentlichen Gebäuden" des Hessischen Ministeriums für Umwelt und Reaktorsicherheit vorzunehmen.

**4.6 Private befstigte Flächen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
Private befestigte Flächen sind nur als teilversiegelte Flächen zulässig. Als Teilversiegelung sind Pflasterbeläge oder wassergebundene Decken zulässig. (z.B. Rasenfugenpflaster, Befestigung nur von Fahrspuren)

### 5. Hinweise und Empfehlungen und nachrichtliche Übernahmen § 9 BauGB

**5.1 Kulturdenkmäler / Gesamtanlagen § 2 i.V.m. § 16 HDSchG**
Bei schutzwürdigen Kulturdenkmälern nach § 2 (1) HDSchG sowie innerhalb der Gesamtanlagen nach § 2 (2) HDSchG (Genehmigungspflichtige Maßnahmen) zu beachten.
Danach bedürfen Änderungen und Maßnahmen der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde.

5.2 Zu erhaltende Bäume sind während der Baumaßnahmen zu schützen und fachgerecht zu behandeln

5.3 Oberboden sowie kulturfähiger Unterboden ist zu sichern und weiterzuverwenden. Durch Baumaßnahmen verdichteter Boden ist durch Tiefenlockerung zu lockern

5.4 Die Düngung ist auf bedarfsgerechtes Maß zu begrenzen. Vorzugsweise sind organische Düngemittel zu verwenden. Auf chemische Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

5.5 Wegen des hohen Druck- und Grundwasserstandes im Plangebiet werden besondere bautechnische Vorkehrungen empfohlen (z.B. weiße Wanne im Keller)

### Nachrichtliche Übernahme:

Grenze des Überschwemmungsgebietes
Wasserflächen
In die Artenlisten der unbeweglichen Kulturdenkmäler I.S.V § 2 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes aufgenommene Gebäude und Gesamtanlagen.
Ü Überschwemmungsgebiet
L Landschaftsschutzgebiet
E Erhaltung des Gebäudes in Architektur, Größe und Konstruktion
Mauer am Hochwasserdamm/Altrheinufer

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Ginsheim-Gustavsburg, in seiner jeweils gültigen Fassung.

Eine Pflanzliste mit einheimischen, standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Feldgehölzen ist bei der Gemeinde Ginsheim-Gustavsburg kostenlos zu erhalten.

| Verfahrensschritt | Datum |
|---|---|
| Aufstellung beschlossen die Gemeindevertretung der Gemeinde Ginsheim-Gustavsburg am | 17.12.1998 |
| Ortsübliche Bekanntmachung am | 21.05.1999 |
| Bekanntmachung Bügerbeteiligung am | 15.12.2000 |
| Öffentliche Darlegung der Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung am | 15.01.2001 |
| Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am | 15.01.2001 |
| Auslegungsbeschluß am | 21.06.2001 |
| Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung des Bebauungsplanentwurfes | 29.06.2001 |
| Offenlegung vom 09.07.2001 bis 10.08.2001 in der Gemeinde Ginsheim-Gustavsburg | |
| Beschluß zur erneuten Auslegung des Bebauungsplanentwurfes | 06.12.2001 |
| Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Auslegung des Bebauungsplanentwurfes | 15.12.2001 |
| Offenlegung vom 02.01.2002 bis 04.02.2002 in der Gemeinde Ginsheim-Gustavsburg | |
| Beschluß zur erneuten Auslegung des Bebauungsplansentwurfes | 25.04.2002 |
| Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Auslegung des Bebauungsplanentwurfes | 10.05.2002 |
| Offenlegung vom 21.05.2002 bis 07.06.2002 in der Gemeinde Ginsheim-Gustavsburg | |
| Als Satzung beschlossen die Gemeindevertretung der Gemeinde Ginsheim-Gustavsburg am | 05.09.2002 |

..........................................................
(Datum) (Bürgermeister)

**Inkraftgetreten am** 16.09.2002

..........................................................
(Datum) (Bürgermeister)

# Satzungsexemplar

**Gemeinde Ginsheim-Gustavsburg**

Kreis Gross-Gerau
Reg.Bezirk Darmstadt

# Bebauungsplan: "Alt-Ginsheim"

**mit integriertem Landschaftsplan**

**M= 1:1000**

**Nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung des Gesetzes vom 27.Aug.1997, einschl. der Änderung vom 15.Dez.1997.**
**Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.Jan.1990, einschl. der Änderung vom 22.April 1993.**

**Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBI.I 1991, S .58)**

Juni '01/hr/Aug.'01/hr Nov./Dez '01/hr/Febr. '02/hr/März '02/hr/Juni'02 M= 1: 1000