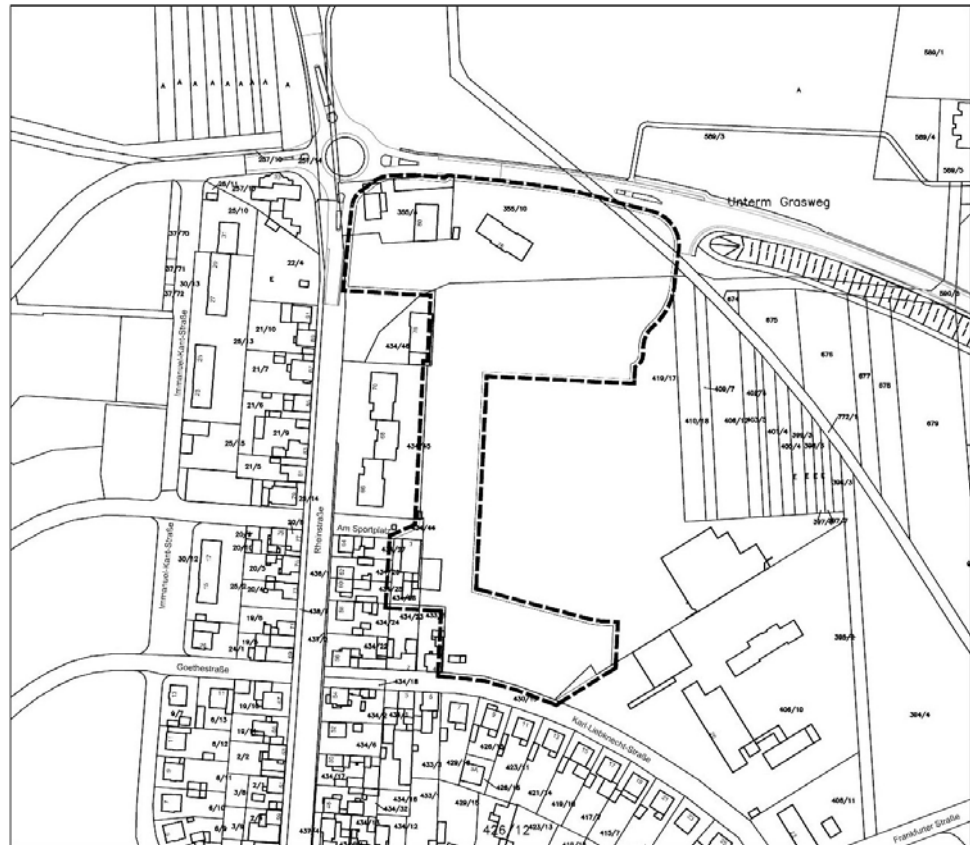


Stadt Ginsheim-Gustavsburg

1. Änderung Bebauungsplan „Am Alten Sportplatz“ mit integriertem Grünordnungsplan



Satzung

Stadt Ginsheim- Gustavsburg

1. Änderung Bebauungsplan „Am Alten Sportplatz“ mit integriertem Grünordnungsplan Satzung

Aufgestellt im Auftrag der Stadt
Ginsheim-Gustavsburg
Stand: 11.02.2015

ROB
planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Verfasser:

Planergruppe ROB
Schulstrasse 6
65824 Schwalbach

Inhalt

A	Rechtsgrundlagen	5
B	Planungsrechtliche Festsetzungen	6
1	Art der baulichen Nutzung	6
2	Maß der baulichen Nutzung	6
2.1	Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 3	7
2.2	Allgemeine Wohngebiete WA 2	7
2.3	Mischgebiet MI 1	7
2.4	Mischgebiet MI 2	7
3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	7
3.1	Bauweise	7
3.2	Überbaubare Grundstücksflächen	7
4	Stellplätze, Garagen und Flächen für Tiefgaragen	8
4.1	Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 3	8
4.2	Allgemeine Wohngebiete WA 2, Mischgebiet MI 2	8
4.3	Mischgebiet MI 1	8
5	Fläche für den Gemeinbedarf	8
6	Verkehrsflächen	8
7	Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
7.1	Erhalt von Bäumen	8
7.2	Anpflanzung von Bäumen	9
7.3	Gärtnerisch zu gestaltende Flächen	9
8	Sonstige Festsetzungen	9
8.1	Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor sowie zur Vermeidung und Minimierung von schädlichen Umwelteinwirkungen	9
C	Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen	11
1	Gestaltung von Stellplätzen	11
D	Kennzeichnungen	12
1	Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind	12
1.1	Vernässungsgefährdetes Gebiet	12
1.2	Überschwemmungsgefährdetes Gebiet	12
E	Hinweise	13
1	Artenlisten zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	13
1.1	Pflanzliste 1: Heimische Laubbäume	13
1.2	Pflanzliste 2: Heimische Sträucher	13
2	Erdbebenzone	14
3	Grundwasser / Risiko-Überschwemmungsgebiet	14
4	Verwertung von Niederschlagswasser	14
5	Bodendenkmäler	14
6	Bodenschutz / Altlasten	15
7	Artenschutz	15
8	Dachmaterialien	15
9	Trassen für Leitungen	15
10	Abstand der Bäume zu den Leitungen	15
10.1	Telekommunikationslinien der Telekom	16
11	Ausschluss von Düngemitteln und Bioziden	16
13	Radverkehr	16

F	Begründung	17
1	Anlass und Aufgabenstellung	17
2	Lage und Abgrenzung	17
3	Übergeordnete Planungsebenen.....	18
3.1	Regionaler Flächennutzungsplan	18
3.2	Landschaftsplan	19
4	Verfahrensablauf	20
5	Gewährleistung des Sicherungszieles nach § 13a Abs. 1 BauGB	20
6	Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen	21
7	Bestandsdarstellung und Bewertung	22
7.1	Nutzung	22
7.2	Bebauung	22
7.3	Verkehrliche Anbindung	22
8	Planerische Zielsetzung	22
9	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	23
9.1	Art der baulichen Nutzung	23
9.2	Maß der baulichen Nutzung	23
9.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	24
9.4	Stellplätze, Garagen und Flächen für Tiefgaragen.....	24
9.5	Fläche für den Gemeinbedarf.....	25
9.6	Verkehrsflächen.....	25
9.7	Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	25
9.8	Sonstige Festsetzungen	25
10	Verkehr	25
11	Ver- und Entsorgung	25
11.1	Energieversorgung	25
11.2	Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung	26
11.3	Abfallentsorgung.....	26
12	Baugrundverhältnisse und wesentliche Bodenbelange.....	26
12.1	Versickerung von Niederschlagswasser.....	26
12.2	Bautechnische und abfallrechtliche Beschreibung und Beurteilung der Böden	27
12.3	Gründungstechnische Empfehlungen	28
13	Altlasten.....	29
14	Artenschutzrechtliche Belange	30
15	Quellenverzeichnis	32

A Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklungen des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)
- **Hessische Bauordnung (HBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180) zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. I S. 622)
- **Hessisches Wassergesetz (HWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548) zuletzt geändert durch Artikel 62 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. I S. 622)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklungen des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1548)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

B Planungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (1-3) BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Allgemeine Wohngebiete WA 1 – WA 3

(gem. § 4 BauNVO)

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
2. Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.

Mischgebiete MI 1 – MI 2

(gem. § 6 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten.

2 Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Gemäß § 19 (4) BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

2.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 3

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 0,8.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 2.

2.2 Allgemeine Wohngebiete WA 2

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 1,2.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 3.

2.3 Mischgebiet MI 1

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,6.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 0,6.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 1.

2.4 Mischgebiet MI 2

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,6.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 1,2.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 3.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise

Allgemeines Wohngebiet WA 1

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Es dürfen nur Doppelhäuser errichtet werden.

Allgemeine Wohngebiete WA 2 und Mischgebiet MI 2

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet WA 3

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Es dürfen nur Einzelhäuser errichtet werden.

Mischgebiet MI 1

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO kann an maximal eine Nachbargrenze ohne Grenzabstand gebaut werden.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

4 Stellplätze, Garagen und Flächen für Tiefgaragen

(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

4.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 3

Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen ist in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2 Allgemeine Wohngebiete WA 2, Mischgebiet MI 2

Die Errichtung von Stellplätzen ist sowohl in den überbaubaren als auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Errichtung von Tiefgaragen ist in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die Errichtung von oberirdischen Garagen ist nicht zulässig.

4.3 Mischgebiet MI 1

Die Errichtung von Stellplätzen ist in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Errichtung von Garagen ist nicht zulässig.

5 Fläche für den Gemeinbedarf

(gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Es wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung einer Feuerwehrwache.

6 Verkehrsflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Plan.

7 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 a + b BauGB in Verbindung mit § 3 (4) und § 5 HENatG)

7.1 Erhalt von Bäumen

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Die in der Planzeichnung dargestellten Bestandsbäume sind innerhalb ihrer natürlichen Lebensdauer zu erhalten, solange keine Gefahr von ihnen ausgeht. Sollten die Bäume abgestorben sein, muss an gleicher Stelle erneut ein Baum gemäß Artenliste in den Hinweisen gepflanzt werden. Bei Bauarbeiten im Kronenbereich dieser Bäume sind geeignete Maßnahmen zu deren Schutz zu treffen. Bei Erdarbeiten ist dringend darauf zu achten, dass der Wurzelraum der Bäume nicht geschädigt wird.

7.2 Anpflanzung von Bäumen

7.2.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 – WA 3, Mischgebiet MI 2

Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 heimischer Laubbaum gemäß der Artenliste in den Hinweisen anzupflanzen und innerhalb seiner natürlichen Lebensdauer zu erhalten, solange keine Gefahr von ihm ausgeht. Die Baumstandorte und Baumarten sind so zu wählen, dass auf den Dachflächen befindliche Photovoltaikanlagen nicht verschattet werden.

7.2.2 Mischgebiet MI 1

Siehe Einzeichnung im Plan.

Festgesetzt wird die Anpflanzung einer raumbildenden Baumreihe von mindestens 8 Bäumen. Die im Plan dargestellten Baumstandorte sind nicht verbindlich. Anpflanzungen nach Artenliste in den Hinweisen.

7.3 Gärtnerisch zu gestaltende Flächen

7.3.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 – WA 3, Mischgebiet MI 2

Es wird festgesetzt:

- Mindestens 60 % der Grundstücksfläche abzüglich der überbauten Flächen sowie der Stellplätze und ihrer Zufahrten sind gärtnerisch zu gestalten.
- Mindestens 30 % der gärtnerisch gestalteten Flächen sind mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Anpflanzungen gemäß Artenliste in den Hinweisen.

7.3.2 Mischgebiet MI 1

Es wird festgesetzt:

- Mindestens 50 % der Grundstücksfläche abzüglich der überbauten Flächen sowie der Stellplätze und ihrer Zufahrten sind gärtnerisch zu gestalten.
- Mindestens 30 % der gärtnerisch gestalteten Flächen sind mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Anpflanzungen gemäß Artenliste in den Hinweisen.

8 Sonstige Festsetzungen

8.1 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor sowie zur Vermeidung und Minimierung von schädlichen Umwelteinwirkungen

(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Die in den Festsetzungen zum Schutz vor sowie zur Vermeidung und Minimierung von schädlichen Umwelteinwirkungen in Bezug genommenen technischen Regelwerke werden im Rathaus der Stadt Ginsheim-Gustavsburg, Schulstraße 12, 65462 Ginsheim-Gustavsburg, 1. OG, Zimmer 207, während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit gehalten.

Für Schlafräume (Schlafzimmer und Kinderzimmer) sind im gesamten Plangebiet schalldämpfte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die ein Lüften der Räume ohne das Öffnen der Fenster ermöglichen (wie z. B. ein in den Fensterrahmen integrierter Schalldämmlüfter). Die Schalldämmung der Belüftungseinrichtungen muss angepasst und bei der Berechnung der resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile berücksichtigt werden.

8.1.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 3

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 müssen die südausgerichteten Fassadenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume im Sinne des Kap. 4 der DIN 4109 die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach den Tabellen 8 und 9 der DIN 4109 vom November 1989 - Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise - (zu beziehen beim Beuth-Verlag, Berlin) für den Lärmpegelbereich III erfüllen.

8.1.2 Mischgebiet MI 2

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche im Mischgebiet MI 2 müssen die nordausgerichteten Fassadenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume im Sinne des Kap. 4 der DIN 4109 die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach den Tabellen 8 und 9 der DIN 4109 vom November 1989 - Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise - (zu beziehen beim Beuth-Verlag, Berlin) für den Lärmpegelbereich III erfüllen.

C Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 (3) HBO)

1 Gestaltung von Stellplätzen

Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder sind mit geeignetem luft- und wasserdurchlässigem Belag (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Fugenpflaster, Sickersteine o.ä.) zu befestigen, soweit nicht zum Schutz des Grundwassers andere Ausführungsarten erforderlich sind.

Im Übrigen gilt die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Ginsheim-Gustavsburg in der jeweils gültigen Fassung.

D Kennzeichnungen

(gem. § 9 (5) BauGB)

1 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind

gem. § 9 (5) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 46 HWG)

1.1 Vernässungsgefährdetes Gebiet

Das Plangebiet liegt in einem vernässungsgefährdeten Gebiet. Zum Schutz vor Vernässungen sind bei Neubauten im gesamten Plangebiet bauliche Vorkehrungen (spezielle Gründungsmaßnahmen, Ausbildung von Kellern als „weiße Wanne“ u.ä.) vorzusehen, die eine wasserdichte Ausbildung von Boden und Außenwänden von Kellergeschossen gewährleisten.

1.2 Überschwemmungsgefährdetes Gebiet

Das Plangebiet liegt in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet im Sinne von § 46 HWG. In überschwemmungsgefährdeten Gebieten sind gem. § 46 HWG Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu verringern.

E Hinweise

1 Artenlisten zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Die gem. Festsetzung herzustellenden Mindestpflanzungen sollen aus standortgerechten, heimischen und sommergrünen Laubbaum- und Laubstraucharten gepflanzt werden. Hierzu werden nachfolgend Empfehlungen gemacht, die nicht abschließend sind.

1.1 Pflanzliste 1: Heimische Laubbäume

kleinkronig

Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus avium	Wildkirsche
Acer campestre	Feld-Ahorn
Pyrus pyraister	Wildbirne
Malus sylvestris	Wildapfel
Betula pendula	Hänge-Birke
Salix caprea	Salweide ¹

großkronig

Acer pseudo-platanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus-sylvatica	Buche
Salix alba	Silber-Weide ²
Salix fragilis	Bruch-Weide ³
Tilia cordata / T. platyphyllos	Linde
Castanea sativa	Edel-Kastanie
Fraxinus excelsior	Esche
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle

1.2 Pflanzliste 2: Heimische Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna, C. laevigata	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Rosa arvensis	Acker-Rose
Rosa rubiginosa	Hunds-Rose
Salix purpurea	Purpur-Weide ⁴
Salix-cinerea	Grau-Weide ⁵

¹ Zur Verbesserung der Frühtracht (Wildbiene)

² Zur Verbesserung der Frühtracht (Wildbiene)

³ Zur Verbesserung der Frühtracht (Wildbiene)

⁴ Zur Verbesserung der Frühtracht (Wildbiene)

⁵ Zur Verbesserung der Frühtracht (Wildbiene)

Buddleia davidii
Rhamnus catharticus

Sommerflieger⁶
Faulbeere

2 Erdbebenzone

Bei der Planung und Ausführung der Bebauung ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet nach der Einteilung der DIN 4129 in der Erdbebenzone 1 liegt, in der rechnerisch Erdbebenintensitäten von 6,5 bis < 7 zu erwarten sind.

3 Grundwasser / Risiko-Überschwemmungsgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des von der Landesregierung festgestellten und am 24.05.1999 in Kraft getretenen „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“. Die Umsetzung dieses Planes wird Auswirkungen auf die aktuellen Grundwasserstände haben. Es sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich, die bei einer Bebauung zu berücksichtigen sind.

Zusätzlich befindet sich das Plangebiet im Risiko-Überschwemmungsgebiet des Rheins bzw. des Mains, welches beim Versagen eines Deiches überschwemmt werden kann. Bei Sanierung und Neubau von Objekten sind daher bautechnische Maßnahmen vorzusehen, durch die der Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen verhindert wird. Weiterhin wird empfohlen, zusätzliche Vorsorgemaßnahmen beim Bau, bei der Erweiterung und der Sanierung zu realisieren, um das Schadensausmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten:

Aus den angeführten Gründen ist das gesamte Plangebiet gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als vernässungs- und überschwemmungsgefährdetes Gebiet gekennzeichnet, bei dem besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind.

4 Verwertung von Niederschlagswasser

Nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz – HWG – soll Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Dies ist eine Soll-Bestimmung, von der nur in begründeten Einzelfällen abgewichen werden kann.

5 Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Es wird darum gebeten, die mit den Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu belehren.

⁶ Zur Unterstützung der lokalen Tagfalterfauna

6 Bodenschutz / Altlasten

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Eingriffen in den Boden auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten ist. Sollten schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden, darf eine Sanierung des Bodens nicht durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden (§ 4 (2) 5 AltlastG).

Bei den im Zuge der Baumaßnahmen durchzuführenden Erdarbeiten ist auf eine Separierung der anthropogenen Bodenauffüllungen vom natürlich gewachsenen Boden zu achten. Zur abfallrechtlichen Einstufung ist die beim Aushub anfallende Auffüllung repräsentativ zu beproben und einer Deklarationsanalyse nach LAGA-Richtlinien zu unterziehen.

7 Artenschutz

Für die Belange des Artenschutzes sollten bei Realisierung der Planung folgende Maßnahmen realisiert werden:

- Bei geeigneter Bauweise sollten in Dachstühlen (spezielle Dachziegel), Giebelspitzen und Mauerverkleidungen Einfluglöcher für Fledermäuse vorgesehen werden.
- Für Dachstühle und Holzverschalungen sollte Material verwendet werden, das mit natürlichen Holzschutzmitteln behandelt wurde (Empfindlichkeit von Fledermäusen).
- Mögliche Holzverschalungen von Fassaden sollten v.a. im Bereich der Giebelspitzen Fledermausgerecht ausgeführt werden: Gewährleistung der Unterfliegbarkeit, verstärkte Kammerung der Unterlattungs-Zwischenräume, sägeraue Unterschalung.
- Im Bereich der Grün- und Erholungsflächen sollten an geeigneter Stelle Steinhaufen, Steinriegel und Totholzstapel als Kleinstrukturen für die Zauneidechse gelagert werden.
- Einbau von Niststeinen und für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter.
- Bei Baumpflanzungen sollten unbehandelte Pflanzpfähle als wichtige Nistsubstrate für verschiedene Hautflüglerarten verwendet werden.

8 Dachmaterialien

Auf die Verwendung von unbeschichteten Dachdeckmaterialien mit hohen Anteilen aus Kupfer, Zink und Blei sollte aus Gründen des Grundwasserschutzes möglichst verzichtet werden.

9 Trassen für Leitungen

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

10 Abstand der Bäume zu den Leitungen

Bei der Anpflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand zu benachbarten Versorgungskabeln /-leitungen gemäß den Anforderungen der jeweiligen Leitungsträger einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind die Kabel bzw. Leitungen vor schädlichen Wurzeleinwirkungen zu schützen. Es ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, zu beachten (insbesondere Abschnitt 3).

10.1 Telekommunikationslinien der Telekom

Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden

11 Ausschluss von Düngemitteln und Bioziden

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers vor schädlichen Verunreinigungen sollte der Einsatz von Düngemitteln und Bioziden im gesamten Plangebiet vermieden werden.

12 Einwirkungen durch den Straßenverkehr

Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf die Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des Bundesimmissionsschutzgesetzes.

13 Radverkehr

Entlang der Landesstraße L 3040 verläuft eine wichtige Alltagsroute für den Radverkehr. Von daher ist zur Förderung der Fahrradnutzung und im Sinne des Klimaschutzes Bewohner und Besucher des Wohngebietes und an den Flächen für den Gemeinbedarf ein ausreichendes, bestenfalls überdachtes Stellplatzangebot für Fahrräder (möglichst mit ADAC-Prüfsiegel) in Eingangsnähe zu schaffen, an denen der Rahmen des Fahrrades sicher angeschlossen werden kann.

14 Brandschutz

Liegt bei den zu errichtenden Gebäuden die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleiten bestimmter Stellen mehr als 8 m über Geländeoberfläche, so ist eine Feuerwehzufahrt mit Bewegungsflächen gemäß der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ auf der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Grundstück herzustellen. Feuerwehzufahrten mit Bewegungsflächen sind auf dem Grundstück auch herzustellen, wenn Gebäude ganz oder in Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind.

Bei Verkehrsberuhigungs- oder Bepflanzungsmaßnahmen auf öffentlichen Verkehrsflächen ist darauf zu achten, dass gem. §§ 4, 5 und 13 HBO notwendige Feuerwehzufahrten und Aufstellflächen auf öffentlichen Verkehrsflächen uneingeschränkt nutzbar sind.

Sofern der zweite Rettungsweg für Gebäude über 8 m Brüstungshöhe durch Hubrettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Hubrettungsgerät gemäß Feuerwehrgesetz in der Hilfsfrist von 10 Minuten zur Verfügung steht. Kann dies nicht gewährleistet werden, sind die Rettungswege generell baulich sicherzustellen.

F Begründung

1 Anlass und Aufgabenstellung

Der östliche Teilbereich des am 02.09.2010 als Satzung beschlossenen Bebauungsplans „Am Alten Sportplatz“ ist fast vollständig bebaut. Für den westlichen Teilbereich bestehen mittlerweile geänderte Planungsvorstellungen, die mit den Festsetzungen des Bebauungsplans u.a. in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise in Teilbereichen nicht übereinstimmen. Daher erfolgt die Änderung des Bebauungsplans „Am Alten Sportplatz“ in einem Teilbereich.

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans „Am Alten Sportplatz“ war die geplante Verlagerung der sanierungsbedürftigen Sportanlage, die vorwiegend vom Fußballverein VfB Ginsheim genutzt wird. Damit verbunden ergab sich die Fragestellung nach der weiteren städtebaulichen Entwicklung für den Bereich. Nach § 1 Baugesetzbuch hat die Stadt Ginsheim-Gustavsburg die Aufgabe, Bebauungspläne aufzustellen, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Da in Ginsheim-Gustavsburg nach wie vor Bedarf für Baugrundstücke und Wohnungen besteht, wurden im Bereich des Plangebietes „Am Alten Sportplatz“ zwei neue Wohnareale planungsrechtlich festgesetzt. Des Weiteren wurden direkt an der geplanten Ortsumgehung (L 3040) Mischnutzungen vorgesehen, wie die Errichtung eines Verbrauchermarktes und einer Feuerwehrrache.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans „Am Alten Sportplatz“ erfolgte die Aufstellung des Bebauungsplans „Ortserschließungsstraße Ginsheim“, in dem die Trasse der neuen Ortsumgehung (L 3040) rechtlich abgesichert wurde. Die Ortsumgehung, die der Verkehrsentslastung des alten Ortskerns von Ginsheim und der Erschließung der neuen Wohngebiete dienen soll, verläuft mit dem zugehörigen Lärmschutzwall nördlich und östlich des Plangebietes „Am Alten Sportplatz“. Die Ortsumgehung wurde bislang noch nicht realisiert.

Die zentrale Zielsetzung für den Änderungsbereich ist weiterhin die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für die Entwicklung eines Wohngebietes. Zudem sind weiterhin die Errichtung eines Verbrauchermarktes sowie einer Feuerwehrrache im nördlichen Änderungsbereich unmittelbar an der geplanten Ortsumgehung (L 3040) vorgesehen.

2 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet hat eine Größe von 17.981 m² (1,80 ha) und liegt im Stadtteil Ginsheim der Stadt Ginsheim-Gustavsburg. Es schließt im Westen und im Süden an die bestehende Bebauung der Karl-Liebknecht-Straße und der Rheinstraße an. Östlich des Plangebietes befindet sich das Schulgelände der Albert-Schweitzer Grundschule. Im Norden wird das Plangebiet durch die Trasse der geplanten Ortsumgehung (L 3040) begrenzt.

Durch die Lage an der geplanten Ortsumgehung (L3040) sowie durch die Nähe zu der Anschlussstelle an die A 60 ist das Plangebiet sehr gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.



Abbildung 1: Lage des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung^a

3 Übergeordnete Planungsebenen

3.1 Regionaler Flächennutzungsplan

Im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 für das Gebiet des Ballungsraums Frankfurt/Rhein-Main, der am 17.10.2011 in Kraft getretenen ist, ist die Stadt Ginsheim-Gustavsburg als Unterzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen. In den Unterzentren sollen die Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung in vollem Umfang angeboten werden. Das bedeutet, dass Unterzentren das volle Spektrum von Einrichtungen des täglichen Bedarfs anbieten sollen. Außerdem ist im Verdichtungsraum ein ausreichendes Wohnungsangebot vorzusehen.

Das Plangebiet ist im Regionalen Flächennutzungsplan zum größten Teil als Wohnbaufläche geplant dargestellt. Als Wohnbauflächen werden Bauflächen dargestellt, die überwiegend der städtebaulichen Funktion des Wohnens dienen.

Der nördliche Bereich des Plangebietes ist im Regionalen Flächennutzungsplan teilweise als Grünfläche, teilweise als ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und teilweise als Fläche für die Landwirtschaft gekennzeichnet. Diese Flächen nehmen jedoch nur einen untergeordneten Teil des Plangebietes ein. Die ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist überlagert durch ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft sowie durch ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen.

Im Norden grenzt das Plangebiet nach dem Regionalen Flächennutzungsplan an eine sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße geplant an.

Die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten, Mischgebieten sowie einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ entspricht in Teilbereichen nicht den Festlegungen des Regionalen Flächennutzungsplans. Da die 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Alten Sportplatz“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, muss der Regionale Flächennutzungsplan für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung lediglich im Wege der Berichtigung angepasst werden. Ein zum Bebauungsplanverfahren paralleles Änderungsverfahren für den Regionalen Flächennutzungsplan ist somit nicht erforderlich.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010

3.2 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Stadt Ginsheim-Gustavsburg aus dem Jahr 2002 ist der größte Teil des Plangebietes als Wohnbaufläche Bestand dargestellt. Im südlichen Teilbereich sind Alleen (Bestand) als Biotopvernetzungselemente eingezeichnet. Im nördlichen Teilbereich sieht der Landschaftsplan eine flächige Ortsrandeingrünung vor. Nördlich daran schließt im Bereich der (ehemaligen) Aue der Kreuzlache eine freizuhaltende Biotopverbundfläche an. Auf dieser sind kleinstrukturierte Landwirtschaftsflächen (Gemengelagen aus Acker, Grünland und Streuobst) dargestellt. Ferner führen durch diese Fläche ein regionaler Radweg sowie ein regionaler Wanderweg.

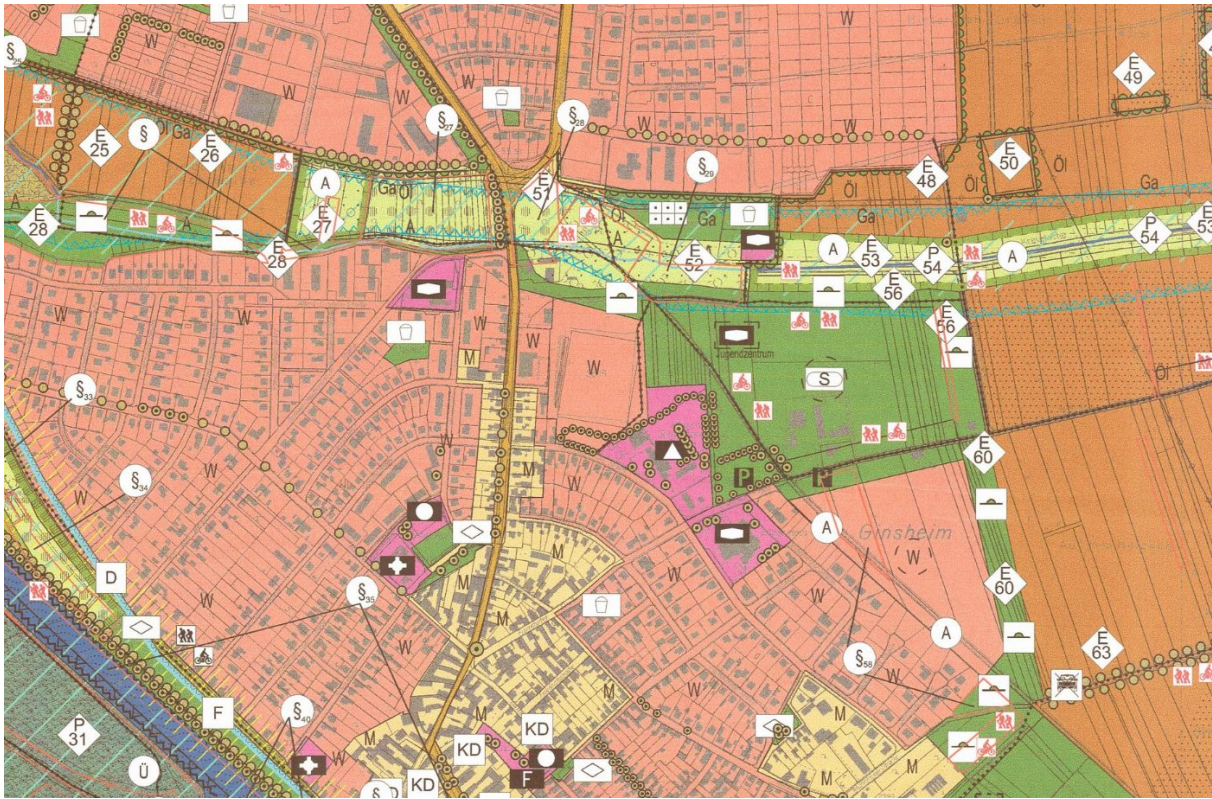


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Ginsheim-Gustavsburg

4 Verfahrensablauf

Im Plangebiet wird eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt. Die Bebauungsplanänderung wird gem. § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung – im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB fand in der Zeit vom 07. März bis 25. April 2014 statt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 13. März bis 14. April 2014.

5 Gewährleistung des Sicherungszieles nach § 13a Abs. 1 BauGB

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Alten Sportplatz“ handelt es sich um kein UVP-pflichtiges Vorhaben nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Der Geltungsbereich befindet sich am Rand des bebauten Ortsgebietes von Ginsheim und unterliegt durch die Sportanlage bereits einer Vornutzung. Durch die Bebauungsplanänderung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG bedürfen.

Durch das Vorhaben sind auch keine Belange von Erhaltungszielen und Schutzzwecken der Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG betroffen. Im näheren Umfeld des Plangebietes sind die folgenden Natura 2000-Gebiete zu verzeichnen:

- FFH-Gebiet Nr. 6016-306 „Ginsheimer Altrhein“, Entfernung: 600 m
- FFH-Gebiet Nr. 5914-351 „Wanderfischgebiete im Rhein“, Entfernung: 1000 m
- VSG Nr. 6016-401 „Mainmündung und Ginsheimer Altrhein“, Entfernung: 600 m

Das Plangebiet steht mit diesen Schutzgebieten nicht in Wechselbeziehung, da es durch die Ortslage von Ginsheim vom Rhein getrennt liegt. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

6 Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Alten Sportplatz“, der am 02.09.2010 als Satzung beschlossen wurde. Dieser setzt im Teilbereich der 1. Änderung als Art der baulichen Nutzung Allgemeine Wohngebiete sowie ein Mischgebiet fest. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Grundflächenzahlen von 0,4 und 0,6 sowie Geschossflächenzahlen von 0,8 und 1,2 festgesetzt, bei einer zwei bis dreigeschossigen Bebauung. Für das Mischgebiet sind eine Grundflächenzahl von 0,6 sowie eine maximale Firsthöhe von 9,00 m vorgesehen.

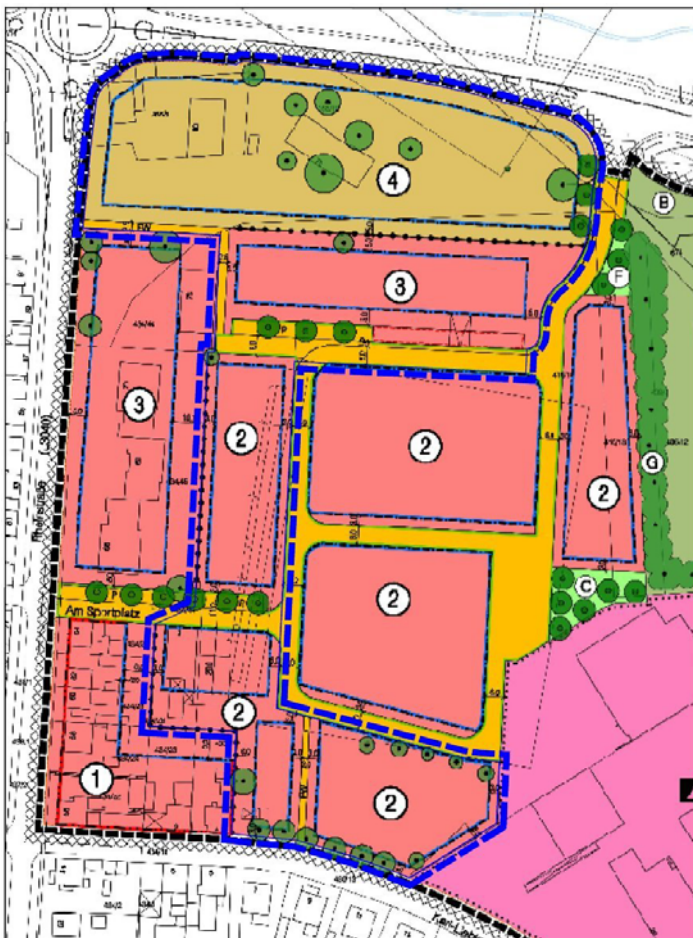


Abbildung 4: Lage des Plangebietes im rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Alten Sportplatz“

Im Norden schließt der Bebauungsplan „Ortsumschließungsstraße Ortsteil Ginsheim“ an das Plangebiet an, der am 08.04.2011 Rechtskraft erlangte. Dieser regelt die neue Ortsumgehung im Zuge der L 3040.

7 Bestandsdarstellung und Bewertung

7.1 Nutzung

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Teil einer sanierungsbedürftigen Sportanlage, die vorwiegend vom Fußballverein VfB Ginsheim genutzt wird. Der Rasenplatz ist durch die gestiegene Inanspruchnahme nicht mehr regenerationsfähig. Das Umkleidegebäude ist in sehr schlechtem Zustand. Der Hartplatz wird, wie die gesamte Sportanlage, modernen Ansprüchen nicht mehr gerecht. Durch die Nutzung der Sportanlage gibt es zudem seit Jahren Lärmkonflikte mit der direkt angrenzenden Wohnbebauung. Eine Sanierung der Sportanlage vor Ort ist durch die vorliegenden Lärmschutzgutachten so gut wie unmöglich. Allein die Beseitigung des Ascheplatzes und der Neubau eines Kunstrasenplatzes würden lärmtechnisch als Neuanlage betrachtet werden. Dies hätte erhebliche Lärmschutzvorkehrungen zur Folge. Aufgrund dieser Umstände hat die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, die Sportanlage an einem anderen Standort neu aufzubauen. Hierzu wurde bereits die Umsetzung auf den Flächen des Reiterhofes und der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke geprüft. Da mit einigen Grundstückseigentümern keine Einigung erzielt wurde und auch bei diesem Standort Lärmkonflikte nicht vollständig zu lösen waren, wurde im Rahmen einer Standortuntersuchung eine neue Fläche gefunden.

Die Stadt beabsichtigt, den östlich der Rheinstraße in Ginsheim gelegenen Sportplatz an die nordwestliche Grenze des Stadtgebietes, nördlich der Integrierten Gesamtschule Main Spitze zu verlegen, wo u.a. zwei Großspielfelder, ein Kleinspielfeld und ein Mehrzweckfeld entstehen sollen. Zur rechtlichen Absicherung dieser Planung wurde die Ergänzungssatzung „Sportflächen an der Autobahn“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB aufgestellt.

Nach der Aufgabe der Sportanlage an dem jetzigen Standort, steht die Fläche für andere Nutzungen zur Verfügung.

7.2 Bebauung

Das Plangebiet ist weitestgehend unbebaut. Das einzige Gebäude im Plangebiet ist das Vereinsgebäude des VfB Ginsheim, das sich am Rasenplatz der Sportanlage befindet. Dieses Gebäude soll nach der Aufgabe der Sportanlage abgerissen werden. Die Gebäude im nördlichen Teilbereich wurden bereits vor rund 2 Jahren abgerissen. Diese wurden als Asylantheim sowie als Tankstelle genutzt.

7.3 Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet wird derzeit über die Rheinstraße, die Straße Am Alten Sportplatz sowie über die Karl-Liebknecht-Straße erschlossen. Durch die Lage an der geplanten Ortsumgehung (L3040) sowie durch die Nähe zu der Anschlussstelle an die A 60 ist das Plangebiet sehr gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die Bushaltestelle „In der Nachtweid“ liegt rund 140 m vom Plangebiet entfernt, die Bushaltestelle „Stuttgarter Straße“ rund 180 m. Diese beiden Bushaltestellen werden durch die Linien 54 (Ginsheim-Bischofsheim-Gustavsburg-Wiesbaden-Mainz) und 60 (Ginsheim-Mainz) sowie die Nachtlinie 92 (Ginsheim-Mainz) angedient.

8 Planerische Zielsetzung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Alten Sportplatz“ soll das Planungsrecht in einem Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans an die geänderten Planungsvorstellungen im Vergleich zu den Planungsabsichten zum Zeitpunkt der ursprünglichen Bebauungsplanaufstellung angepasst werden.

Zielsetzung ist auch weiterhin die Errichtung von Wohnbebauung, eines Verbrauchermarktes sowie einer Feuerwehrrunde im Plangebiet.

Der Verbrauchermarkt sowie die Feuerwehrrunde sollen unmittelbar an der Trasse der geplanten Ortsumgehung im nördlichen Teilbereich des Plangebietes angeordnet werden, um eine gute Erreichbarkeit dieser Nutzungen zu gewährleisten. Im übrigen Teil des Plangebietes soll Wohnbebauung entstehen. In Bezug auf die Wohnbebauung sollen sowohl Einzel- und Doppelhäuser als auch Geschosswohnungsbau errichtet werden. Insbesondere im südlichen Teilbereich des Plangebietes soll die vorhandene kleinteilige Bebauungsstruktur der Karl-Liebknecht-Straße fortgeführt werden. Insgesamt sind im Plangebiet rund 130 Wohneinheiten vorgesehen.

Für den Verbrauchermarkt soll eine gemäß der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Ginsheim-Gustavsburg entsprechende Anzahl an Stellplätzen geschaffen und im Sinne der Satzung gestaltet werden. Das bedeutet u.a., dass die Stellplätze des Verbrauchermarktes mittels Bäumen gegliedert werden sollen. Zudem soll die Eingrünung der Fläche des Verbrauchermarktes durch eine Baumreihe erfolgen.

Um einen reibungslosen Verkehrsfluss zu gewährleisten, soll die Erschließung der Feuerwehrrunde von der geplanten Ortsumgehung aus erfolgen, die Erschließung des Verbrauchermarktes von der Rheinstraße aus. Die Erschließung der Wohnbebauung soll von der geplanten Ortsumgehung aus erfolgen.

Durch den Verbrauchermarkt soll die Versorgungsinfrastruktur des Stadtteils Ginsheim verbessert und die Funktion als Unterzentrum im Verdichtungsraum gestärkt werden.

9 Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Der zukünftigen Nutzung entsprechend, werden für das Plangebiet Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Tankstellen nicht zulässig, da diese Nutzungen durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen einer ruhigen Wohnnutzung entgegenstehen. Des Weiteren sind Gartenbaubetriebe ausgeschlossen, da diese sich nicht in die Eigenart des Gebietes einfügen.

In den Mischgebieten sind Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten nicht zulässig, da diese dem Schutzzweck der angrenzenden Wohnbebauung nicht gerecht werden.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Es erfolgt eine Untergliederung des Plangebietes in die Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 sowie in die Mischgebiete MI 1 und MI 2. Die Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 sowie die Mischgebiete MI 1 und MI 2 sind jeweils nicht als getrennte Baugebiete zu betrachten, sondern als ein Wohngebiet und ein Mischgebiet. Die Gliederung der Baugebiete in die Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 sowie in die Mischgebiete MI 1 und MI 2 erfolgt lediglich aufgrund der unterschiedlichen Anforderungen an das Maß der baulichen Nutzung sowie die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen/Tiefgaragen. Zukünftig prägen demnach sowohl die geplanten Wohngebäude als auch der geplante Einzelhandelsbetrieb im baulichen Zusammenhang den Charakter des Mischgebietes.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung nach § 16 Abs. 3 BauNVO gebildet.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 sowie in dem Mischgebiet MI 2 werden als Grundflächenzahl sowie als Geschossflächenzahl die zulässigen Obergrenzen gemäß § 17 BauN-VO festgesetzt. Zielsetzung ist hier die Realisierung von Geschosswohnungsbau. Damit soll einer angemessenen Verdichtung sowie eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen werden. Da in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 eine zweigeschossige Einzel- bzw. Doppelhausbebauung verwirklicht werden soll, wird die Geschossflächenzahl hier auf 0,8 begrenzt. Zielsetzung für das Mischgebiet MI 1 ist die Errichtung eines eingeschossigen Verbrauchermarktes. Die Geschossflächenzahl wird dementsprechend gemäß der Grundflächenzahl auf 0,6 begrenzt.

Zur Begrenzung der Gebäudehöhen wird für alle Baugebiete eine maximale Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Für den Verbrauchermarkt (MI 1) ist maximal ein Vollgeschoss zulässig. Für die Einzel- und Doppelhäuser (WA 1 und WA 3) sind maximal zwei Vollgeschosse vorgesehen, für den Geschosswohnungsbau (WA 2 und MI 2) maximal drei Vollgeschosse. Die Definition der maximalen Zahl der Vollgeschosse wurde in Angleichung an die bestehende Bebauung festgesetzt. Die bestehenden Mehrfamilienhäuser an der Rheinstraße weisen drei Vollgeschosse auf, die Einzel- und Doppelhäuser an der Rheinstraße und an der Karl-Liebknecht-Straße zwei Vollgeschosse.

9.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

9.3.1 Bauweise

Allgemeine Wohngebiete WA 1 - WA 3, Mischgebiet MI 2

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 dürfen nur Doppelhäuser errichtet werden, in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 nur Einzelhäuser.

Mischgebiet MI 1

Im Mischgebiet MI 1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die eine einseitige Grenzbebauung zulässt. Dadurch soll es ermöglicht werden, an die Grundstücksgrenze zur Fläche der geplanten Feuerwehrrampe eine eingebaute Andienung zu errichten. Die nach § 6 Abs. 5 HBO erforderlichen Mindestabstandsflächen von $0,4 \times H$ (mindestens jedoch 3 m) müssen auf dem benachbarten Grundstück der geplanten Feuerwehrrampe nachgewiesen werden.

9.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

9.4 Stellplätze, Garagen und Flächen für Tiefgaragen

Um eine flexible Anordnung der Stellplätze und Garagen auf dem Baugrundstück zu ermöglichen, sind Stellplätze und Garagen im Bereich der Einzel- und Doppelhäuser (WA 1 und WA3) sowohl in den überbaubaren, als auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im Bereich des Geschosswohnungsbaus (WA 2 und MI 2) besteht die Zielsetzung in der unterirdischen Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Die Errichtung von Tiefgaragen ist in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Zusätzlich ist die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen zulässig. Oberirdische Garagen dürfen jedoch nicht errichtet werden.

Im Bereich des Verbrauchermarktes (MI 1) ist die Errichtung von Stellplätzen sowohl in den überbaubaren, als auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Errichtung von Garagen ist nicht zulässig.

9.5 Fläche für den Gemeinbedarf

Auf der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf ist die Errichtung einer Feuerwehrrunde zulässig.

9.6 Verkehrsflächen

Um verkehrliche Konflikte am Knotenpunkt Rheinstraße / geplante Ortsumgehungstraße (L 3040) zu vermeiden, wurde ein Bereich festgesetzt, in dem keine Ein- und Ausfahrten errichtet werden dürfen. Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll über die geplante Ortsumgehungstraße (L 3040) erfolgen. Lediglich die Anbindung des geplanten Verbrauchermarktes soll von der Rheinstraße aus erfolgen.

9.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Durch die getroffenen Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen, zur Anpflanzung von Bäumen sowie zu den gärtnerisch zu gestaltenden Flächen in den Allgemeinen Wohngebieten sowie in den Mischgebieten soll eine ausreichende Durchgrünung des Plangebietes sichergestellt werden.

9.8 Sonstige Festsetzungen

9.8.1 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor sowie zur Vermeidung und Minimierung von schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Rahmen der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans „Am Alten Sportplatz“ wurde durch die TÜV Süd Industrie Service GmbH ein Schallschutzgutachten^b erarbeitet. Da sich die geplanten Nutzungen im Plangebiet nicht ändern, stellt dieses Gutachten auch für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Alten Sportplatz“ die relevante Grundlage für die Beurteilung der Lärmimmissionen im Einwirkungsbereich des Plangebietes dar.

Gemäß dem Gutachten können im Plangebiet durch die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen adäquate Wohnverhältnisse hergestellt werden.

10 Verkehr

Als Zufahrt zum Plangebiet ist von der Ortsumgehung aus ein Abzweig geplant. Von der Rheinstraße wird eine Anbindung an das Wohngebiet geschaffen, die allerdings nicht als Zufahrt dienen soll. Dieser Straßenzug wird am Ende mit Pollern abgeriegelt und davor mit einem Wendehammer ausgestattet.

Die Fläche des Verbrauchermarktes soll direkt über die Rheinstraße erschlossen werden, die geplante Feuerwehrrunde durch unmittelbaren Anschluss an die geplante Ortsumgehung.

11 Ver- und Entsorgung

11.1 Energieversorgung

Die Gas- und Stromversorgung kann durch Ausweitung der bestehenden Leitungen in den angrenzenden Straßen sichergestellt werden. Leitungsträger ist das Überlandwerk Groß-Gerau, für Gas die Stadtwerke Mainz.

11.2 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

11.2.1 Wasserversorgung

Leitungsträger für die Trink- und Löschwasserversorgung ist die Stadtwerke Mainz.

Die Stadtwerke Mainz gewährleistet die ausreichende Versorgung der im Plangebiet vorgesehenen 130 Wohneinheiten mit Trinkwasser.

Für das Plangebiet kann die Stadtwerke Mainz den Löschwasserbedarf für den Grundschutz gem. DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die Öffentliche Trinkwasserversorgung“ zur Verfügung stellen. Im konkreten Fall sind dies $96 \text{ m}^3/\text{h} = 1600 \text{ l}/\text{min}$. über einen Zeitraum von 2 Stunden.

11.2.2 Abwasserbeseitigung

Die grundsätzlichen Vorgaben für die Entwässerung des Neubaugebietes wurden während einer Besprechung im Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.4 – Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz am 01. Dezember 2010 abschließend abgestimmt.

Für das Plangebiet werden die Voraussetzungen für eine Entwässerung nach § 55 Absatz 2 WHG erfüllt. Demnach soll zukünftig die Entwässerung im Trennsystem erfolgen. Das Schmutzwasser wird gefasst, in einem separaten Kanalsystem in süd-westliche Richtung abgeleitet und in den Mischwasserkanal der Rheinstraße eingeleitet. Die Bewertung des Regenabflusses nach Merkblatt ATV-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ hat ergeben, dass das Niederschlagswasser der Straßenflächen über den Regenwasserkanal abgeleitet und ohne Vorbehandlung in den Vorfluter eingeleitet werden darf (Ausnahme: Waschplatz auf dem feuerwehrgelände – Ölabscheider). Demnach wird das Niederschlagswasser von Straßen-, Dach- und Hofflächen zukünftig gemeinsam in einem Regenwasserkanal gefasst und abgeleitet. Als Vorfluter dient die nördlich des Baugebietes verlaufende Kreuzlache.

11.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Stadt Ginsheim-Gustavsburg.

12 Baugrundverhältnisse und wesentliche Bodenbelange

Das Büro Ling.geo aus Riedstadt hat im Zuge der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans „Am Alten Sportplatz“ ein Bodengutachten^c erstellt. Dieses kam zu folgendem Ergebnis:

12.1 Versickerung von Niederschlagswasser

Bei der Beurteilung der Versickerungsmöglichkeiten von Niederschlagswasser am Standort sind sowohl qualitative als auch quantitative Aspekte zu berücksichtigen. Der Boden- und Gewässerschutz ist zu beachten.

Abflüsse von befestigten Flächen werden hinsichtlich ihrer Qualität in

- *unbedenklich*
- *tolerierbar*
- *nicht tolerierbar*

unterteilt. Entscheidend hierfür sind die Ausbildung (Material) und das nutzungsbedingte Belastungspotential der abflussliefernden Flächen. Bei der auf dem Untersuchungsgebiet geplanten Wohnbebauung sind dies Dachflächen und Anlieger bzw. Nebenstraßen. Das hier abfließende Niederschlagswasser ist nach [1] qualitativ als unbedenklich bis tolerierbar einzustufen und kann nach geeigneter Vorbehandlung oder unter Ausnutzung der Reinigungsprozesse in der Versickerungsanlage versickert werden. Auf die Verwendung von unbeschichteten Dachdeckmaterialien mit hohen Anteilen aus Kupfer, Zink und Blei sollte jedoch möglichst verzichtet werden.

Ein weiteres Bewertungskriterium für die Eignung des Standortes für eine Versickerungsanlage ist die Mächtigkeit des Sickerraums. Diese sollte bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand mindestens 1 m betragen [1], um eine ausreichende Filterstrecke für eingeleitete Niederschlagsabflüsse zu gewährleisten. Unter Berücksichtigung der aktuellen Messdaten und der Angaben zum Bemessungswasserstand (vgl. Kapitel 3.2) wird diese Voraussetzung am Standort erfüllt.

Einen wesentlichen Einfluss auf die Eignung des Standortes für eine Versickerung von Niederschlagswasser hat die Durchlässigkeit der ungesättigten Zone (Sickerraum). Der Sickerraum erfüllt durch die dort stattfindenden vielfältigen physikalischen, chemischen und biologischen Retentions- und Umwandlungsprozesse eine entscheidende Schutzfunktion für das Grundwasser. Die Durchlässigkeit dieser Deckschichten sollte daher zwischen $k_f = 10^{-3}$ und 10^{-6} m/s betragen. Durchlässigkeiten von mehr als 10^{-3} m/s bewirken eine zu schnelle Bodenpassage ohne Nutzung der natürlichen Reinigungsprozesse. Bei Durchlässigkeiten von weniger als $k_f = 10^{-6}$ m/s ist die Versickerung dagegen zu gering und es kommt zum Einstau in den Versickerungsanlagen. Wie der Anlage 3 zu entnehmen ist, bestehen die Deckschichten in beiden Gebieten fast ausschließlich aus einer inhomogenen kiesig-sandigen Auffüllung, die überwiegend lockere Lagerungsdichte aufweist. Es ist daher nicht auszuschließen, dass der für Versickerungsanlagen zulässige Durchlässigkeitsbeiwert von $k_f = 10^{-3}$ m/s überschritten wird. Ferner weist die Auffüllung bereichsweise organoleptische Auffälligkeiten in Form von Verfärbungen und Schlackeresten auf. Im hydraulischen Einflussbereich von Versickerungsanlagen sind Verunreinigungen oder Altlasten, die bei Durchsickerung zu einem unzulässigem Austrag von Schadstoffen in das Grundwasser führen könnten, jedoch nicht zulässig. Ein Abtrag der Auffüllung im Bereich der Versickerungsanlage würde zu einer Unterschreitung der geforderten Mächtigkeit des Sickerraums führen. Um die qualitativen und quantitativen Voraussetzungen für die Herstellung einer Versickerungsanlage zu schaffen, müsste daher ein Bodenaustausch durchgeführt werden, bei dem die Auffüllung vollständig gegen geeignetes Material ersetzt würde. Dies ist jedoch insbesondere aufgrund der für die Baugebiete erforderlichen großen Versickerungsflächen verbunden mit den anfallenden Entsorgungskosten für die Auffüllung nicht wirtschaftlich realisierbar und daher nicht zu empfehlen. Gegebenenfalls sollten die Möglichkeiten für die Einrichtung lokaler Versickerungseinrichtung für einzelne Gebäude geprüft werden.^d

12.2 Bautechnische und abfallrechtliche Beschreibung und Beurteilung der Böden

Die heterogene und meist nur locker gelagerte Auffüllung scheidet zur Aufnahme von Gründungslasten aus. In Abhängigkeit davon, ob die geplanten Gebäude unterkellert werden oder nicht, wird die Auffüllung bei der Herstellung der Baugruben vollständig entfernt oder die Gründungsebene liegt innerhalb der Auffüllung.

Die Lagerungsdichte des gewachsenen Bodens variiert im voraussichtlichen Gründungsbereich zwischen mitteldicht und dicht, d.h. die hier anstehenden Sande und Kiese sind für die schadensfreie Ableitung der Bauwerkslasten geeignet. Hinsichtlich ihrer Frostempfindlichkeit gehören die Sedimente der Klasse F1 (nicht frostempfindlich) an. Lediglich die teilweise mit Schluffen durchsetzte anthropogene Auffüllung ist aufgrund ih-

res bindigen Anteils in die Klasse F1 bis F2 (nicht bis gering frostempfindlich) einzustufen.

[...]

In der Auffüllung waren bereichsweise organoleptische Auffälligkeiten in Form von Verfärbungen und Schlackeresten festzustellen. Bei den im Zuge der Baumaßnahmen durchzuführenden Erdarbeiten ist daher auf eine Separierung der Auffüllung vom gewachsenen Boden zu achten. Zur abfallrechtlichen Einstufung ist die beim Aushub anfallende Auffüllung repräsentativ zu beproben und einer Deklarationsanalyse nach LAGA-Richtlinien [2] zu unterziehen.

Aus der organoleptischen Ansprache des gewachsenen Bodens lässt sich kein Verdacht auf abfallrechtlich relevante Bodenverunreinigungen ableiten. Die bei Aushubarbeiten anfallenden gewachsenen Sande sollten daher soweit möglich vor Ort wieder eingebaut oder zur Geländemodellierung verwendet werden. Sollte dennoch Überschussboden anfallen, so ist dieser einer geeigneten Verwertungsmaßnahme zuzuführen.

Bei der Planung und Ausführung der Bebauung ist zu berücksichtigen, dass das geplante Baugebiet nach der Einteilung der DIN 4129 in der Erdbebenzone 1 liegt, d.h. in einem Gebiet, in dem rechnerisch Erdbebenintensitäten von 6,5 bis <7 zu erwarten sind. Der Bemessungswert der Bodenbeschleunigung beträgt 0,4 m/s² [3].

Der Standort ist aufgrund des Untergrundaufbaus und der hohen Grundwasserstände gut für die Nutzung von Erdwärme geeignet. Hierbei ist grundsätzlich zu unterscheiden

zwischen

- Erdwärmekollektoren
- Grundwassersystemen mit Entnahme- und Infiltrationsbrunnen
- Erdwärmesonden

Insbesondere aufgrund des hohen Flächenbedarfs und der Nutzungseinschränkungen hinsichtlich einer Überbauung oder Bepflanzungen ist der Einsatz von Erdwärmekollektoren am Standort nicht geeignet.

Für die Nutzung von Grundwasser müssen bestimmte hydrogeologische und hydrochemische Randbedingungen erfüllt sein. Insbesondere werden dauerhaft sehr große Grundwassermengen benötigt. Ferner sollte das Grundwasser nicht eisen- oder manganhaltig sein, da dies zu Verockerungen im Infiltrationsbrunnen führt. Wie das Analysenprotokoll in Anlage 6 zeigt, weist die aus der RKS 2 entnommene Grundwasserprobe GWM1 einen Mangangehalt von 220 µg/l auf. Schon aus diesem Grund sind Grundwassersysteme für die Gewinnung von Erdwärme am Standort nicht zu empfehlen. Statt dessen sollten Erdwärmesonden als Gewinnungssystem verwendet werden.^e

12.3 Gründungstechnische Empfehlungen

Derzeit ist die Gründungstiefe der geplanten Gebäude noch nicht bekannt. Im Fall einer Unterkellerung ist aufgrund der statistisch zu erwartenden Grundwasserstände von bis zu 1 m unter GOK eine druckwasserdichte Ausbildung der Kellersohle und Kellerwände (weiße Wanne) erforderlich und eine bauzeitliche Wasserhaltung vorzusehen.

Sofern auf eine Unterkellerung verzichtet wird, liegt die Gründungssohle der geplanten Bebauung voraussichtlich in Höhe der anthropogenen Auffüllung. Da diese zur Aufnahme der Bauwerkslasten nicht geeignet ist (vgl. Kapitel 5) müssen in diesem Fall die Las-

ten durch konstruktive Maßnahmen (z.B. Magerbetonpfähle) unter Umgehung des aufwändigen Spezialtiefbaus auf den tragfähigen natürlichen Baugrund übertragen werden.

Die Bauwerkslasten sollten zur Vergleichmäßigung von Setzungen über eine starre Bodenplatte abgetragen werden.

Die Straßen im Baugebiet sind aufgrund der zu erwartenden Verkehrsbelastung der Bauklasse III bis IV zuzuordnen. Bei einer Gründung der Verkehrsflächen auf dem als nicht frostempfindlich einzustufenden natürlichen Baugrund wäre unter Berücksichtigung der Lage des Untersuchungsgebietes in der Frosteinwirkungszone I eine frostsichere Konstruktion in einer Gesamthöhe von $>0,50$ m ausreichend. Voraussichtlich werden die Verkehrsflächen jedoch auf der anthropogenen Auffüllung gegründet. Zum Ausgleich der nachgewiesenen geringen Tragfähigkeit dieser Schichten und aufgrund deren höherer Frostempfindlichkeit ist die Gesamtschichtstärke des frostsicheren Aufbaus mittels gut verdichtbarem Material auf $0,80$ m heraufzusetzen.

Das Rohplanum ist vor dem Aufbringen der Frostschutzschicht auf einen Verformungsmodul von $E_{v2} > 45$ MN/m² zu verdichten. Ggf. wird der Einsatz eines Geotextils oder anderer bodenverbessernder Maßnahmen zur Erhöhung der Tragfähigkeit erforderlich. Auf der Frostschutzschicht sollte gemäß ZTVE/StB 94 [4] ein Verformungsmodul von $E_{v2} > 120$ MN/m² erreicht werden. Zur Kontrolle der genannten Verdichtungsziele wird die Durchführung und Bewertung von Lastplattendruckversuchen durch den Gutachter empfohlen.^f

13 Altlasten

Im Jahr 2006 wurde durch das Büro zbi – ZIOR BERATENDER INGENIEUR GmbH, Darmstadt ein Gutachten zur Erkundung der ehemaligen Aral-Tankstelle und des Hartplatzes⁹ erstellt, mit dem Ziel Informationen zur Altlastenrelevanz dieser Fläche zu erhalten. Dieses kam zu folgendem Ergebnis:

Bei der sensorischen Begutachtung des Bodens und des Platzbelags [des Hartplatzes] ergaben sich keine Auffälligkeiten. Die Ergebnisse der Bohrarbeiten lassen keine Probleme oder Einschränkungen bei der geplanten Umnutzung erwarten. Auf der Grundlage der durchgeführten Deklarationsanalyse ist der Platzbelag infolge des Gehaltes an Chrom und Nickel im Feststoff nach LAGA-Richtlinien als Z 1.1-Material einzustufen. Demnach ist eine Verwertung durch eingeschränkten offenen Wiedereinbau, d.h. mit unempfindlicher Nutzung möglich. Die insgesamt geringen Gehalte an Schwermetallen, insbesondere an Kupfer, geben keinerlei Hinweise auf die Verwendung von Kieselrot.

[...]

Die Ergebnisse der auf dem Gelände der ehemaligen Tankstelle durchgeführten Untersuchungen können zusammenfassend wie folgt bewertet werden:

Insbesondere im Bereich der flächenhaft angetroffenen Auffüllung wurde eine Verunreinigung durch Mineralöl nachgewiesen. Aufgrund der geringen Konzentration ist diese jedoch nicht altlastenrelevant. Eine Gefährdung von Schutzgütern über den Wirkungspfad Boden-Mensch bzw. Boden-Grundwasser lässt sich aus den vorliegenden Erkundungsergebnissen nicht ableiten.

Die nachgewiesenen Schadstoffbelastungen im Bereich der Auffüllung haben jedoch abfallrechtliche Relevanz.^h

Darüber hinaus gibt es im Plangebiet keine Hinweise auf Altflächen (Altlagerungen / Altstandorte), Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder Grundwasserschäden.

14 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans „Am Alten Sportplatz“ wurde durch Dr. Jürgen Winkler, Rimbach, ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag¹ erarbeitet. Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Alten Sportplatz“ wurde dieser hinsichtlich seiner Gültigkeit geprüft und die angenommenen Arten/Artengruppen auf Basis einer Potenzialabschätzung evaluiert:

Der Geltungsbereich der 1. Änderung Bebauungsplan „Am Alten Sportplatz“ umfasst im Gegensatz zum Bebauungsplan „Am Alten Sportplatz“ nur Teilbereiche entlang der geplanten Umgehungsstraße im Norden, der Rheinstraße im Westen und der Karl-Liebknecht-Straße im Süden.

Auf Basis einer Ortsbegehung und einer Potenzialabschätzung sind auch für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Alten Sportplatz“ die in der Artenschutzprüfung 2010 aufgeführten Artengruppen der Fledermäuse, Vögel und der Zauneidechse als artenschutzrechtlich planungsrelevante Artengruppen einzustufen.

Anknüpfend an die Ausführungen in der Artenschutzprüfung 2010 kann für diese Artengruppen der Sachverhalt folgendermaßen dargestellt werden:

Fledermäuse

Das Strukturangebot auf der überplanten Fläche lässt Quartiersfunktionen für Fledermäuse besonders im Bereich der vorhandenen Siedlungsstrukturen entlang der geplanten Umgehungsstraße im Norden, der Rheinstraße im Westen und der Karl-Liebknecht-Straße erwarten; hier wurde in früheren Untersuchungen die Zwergfledermaus nachgewiesen. Für die beiden Arten Großer und Kleiner Abendsegler sind von dem Vorhaben nur Teile der Jagdhabitats betroffen, die aber auch weiterhin nutzbar sein werden, Baumhöhlen wurden bei den Untersuchungen nicht nachgewiesen.

Reptilien

Die Zauneidechse wurde im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung 2010 für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Alten Sportplatz“ nicht nachgewiesen, allerdings werden dort potenzielle Vorkommen auf Brach- / Ruderalflächen im Osten / Nordosten des Gebietes vermutet. Da diese Bereiche außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung Bebauungsplan „Am Alten Sportplatz“ liegen, ist von einer Betroffenheit der Zauneidechse im aktuellen Fall nicht auszugehen.

Europäische Vogelarten

Bei den Vogelarten besteht im Geltungsbereich der 1. Änderung eine Betroffenheit für Heckenbrüter und kleine Baumfreibrüter, da im Zuge der Umsetzung der geplanten Maßnahmen mit einem Verlust von entsprechenden Gehölz- und Gebüschstrukturen zu rechnen ist.

Allerdings ist aufgrund des stark reduzierten Geltungsbereichs der 1. Änderung nicht mehr mit einer Betroffenheit der Offenlandarten Feldlerche und Rebhuhn zu rechnen. Gesteigerte Bedeutung kommt den im zentralen und nordöstlichen Teilbereichen des ursprünglichen Bebauungsplans liegenden Offenlandflächen zu, die sich allerdings östlich des Sportplatzes und somit außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung befinden. Auch die Feldlerche ist von Planungen im Geltungsbereich der 1. Änderung nicht betroffen, da hier keine geeigneten Lebensraumstrukturen vorzufinden sind. Zu vertikalen

Strukturen, wie Gebäuden, Wäldern oder Hecken hält sie erfahrungsgemäß einen Abstand von 60-150 m.

Fazit

Auf Grundlage der vorliegenden Daten und Untersuchungen können abgesehen von der Zauneidechse und den Offenlandarten Feldlerche und Rebhuhn, deren Vorkommen im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Alten Sportplatz“ auszuschließen sind, die im Artenschutzfachbeitrag 2010 für den Bebauungsplan „Am Alten Sportplatz“ getroffenen Aussagen auf die 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Alten Sportplatz“ übertragen werden.^k

15 Quellenverzeichnis

^a [HTTP://HESSEVIEWER.HESSEN.DE](http://HESSEVIEWER.HESSEN.DE)

^b TÜV SÜD INDUSTRIE SERVICE GMBH, Eschborn; Gutachten zu den Lärmimmissionen im Einwirkungsbereich des Bebauungsplanes „Am alten Sportplatz“ der Gemeinde Ginsheim-Gustavsburg im Ortsteil Ginsheim; 26.11.2009

^c LING.GEO, Riedstadt; Bodengutachten (Vorhaben: Baugebieterschließung „Am alten Sportplatz“, Ginsheim-Gustavsburg, OT Ginsheim); Dezember 2007

^d LING.GEO, Riedstadt; Bodengutachten (Vorhaben: Baugebieterschließung „Am alten Sportplatz“, Ginsheim-Gustavsburg, OT Ginsheim); Dezember 2007, Seiten 12 - 13

^e LING.GEO, Riedstadt; Bodengutachten (Vorhaben: Baugebieterschließung „Am alten Sportplatz“, Ginsheim-Gustavsburg, OT Ginsheim); Dezember 2007, Seiten 13 - 15

^f LING.GEO, Riedstadt; Bodengutachten (Vorhaben: Baugebieterschließung „Am alten Sportplatz“, Ginsheim-Gustavsburg, OT Ginsheim); Dezember 2007, Seite 16

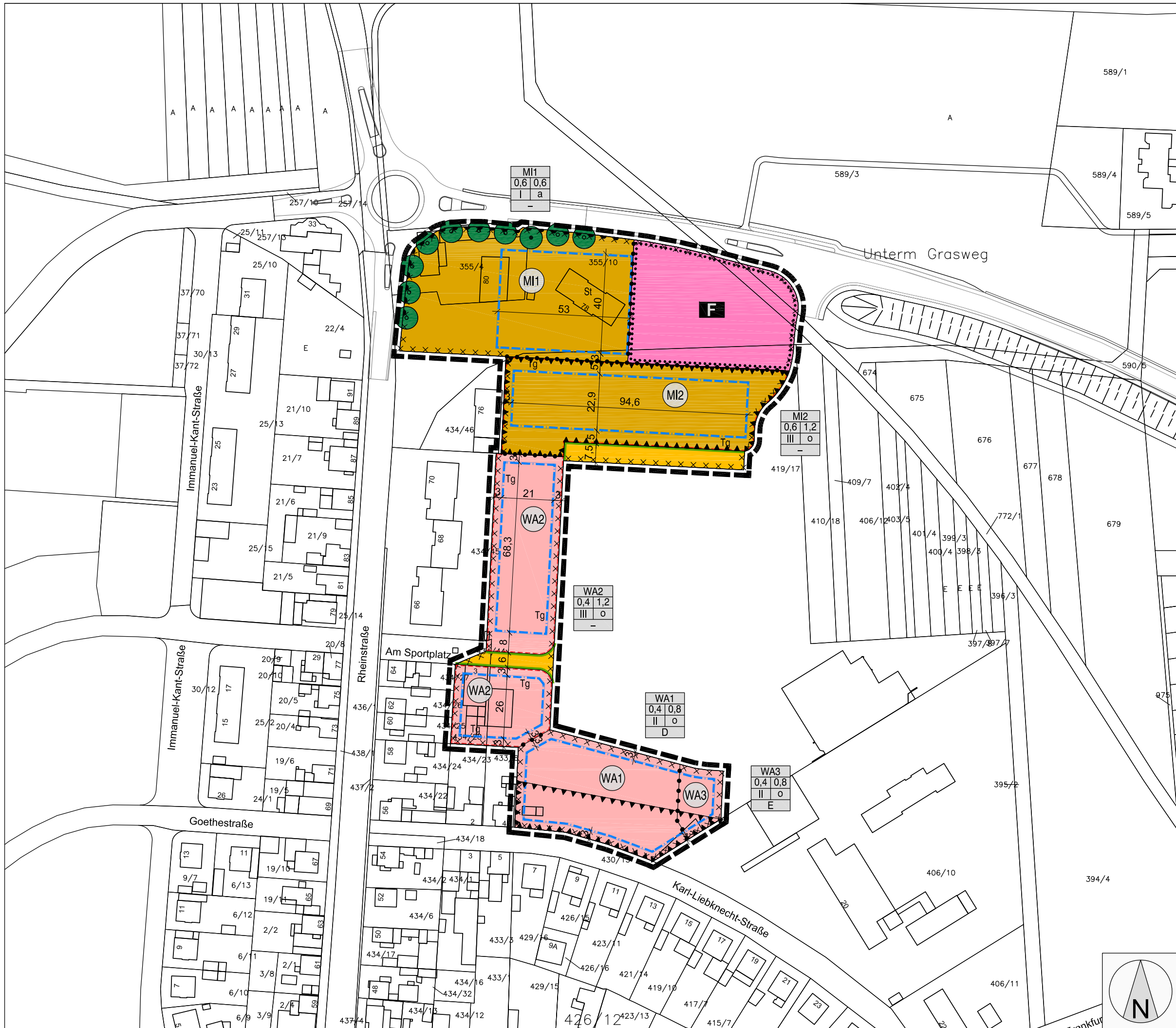
^g ZBI – ZIOR BERATENDER INGENIEUR GMBH, Darmstadt; Ehemalige Aral-Tankstelle und Hartplatz in Ginsheim - Erkundung; April 2006

^h ZBI – ZIOR BERATENDER INGENIEUR GMBH, Darmstadt; Ehemalige Aral-Tankstelle und Hartplatz in Ginsheim - Erkundung; April 2006, Seite 10 - 12

ⁱ DR. JÜRGEN WINKLER, Rimbach; Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Vorhaben: Ginsheim-Gustavsburg – OT Ginsheim, Bebauungsplan „Am Alten Sportplatz“); Januar 2010

^j PLANUNGSBÜRO DR. HUCK, Gelnhausen; Vorblatt zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Vorhaben: Ginsheim-Gustavsburg – OT Ginsheim, Bebauungsplan „Am Alten Sportplatz“); 07.01.2014

^k PLANUNGSBÜRO DR. HUCK, Gelnhausen; Vorblatt zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Vorhaben: Ginsheim-Gustavsburg – OT Ginsheim, Bebauungsplan „Am Alten Sportplatz“); 07.01.2014, Seiten 3 - 4



- Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)
- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - MI** Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze**
- Füllschema der Nutzungsschablone
- | | |
|------------|----------------------------------|
| WA1 | Art der baulichen Nutzung |
| 0,4 0,8 | GRZ |
| II 0 | Zahl d. Vollgeschosse Bauweise |
| D | Hausformen |
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für den Gemeinbedarf**
 - F** Feuerwehr
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen**
 - Straßenbegrenzungslinie**
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrten**
- Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a + b BauGB in Verbindung mit § 3 (4) und § 5 HEatG)
- Erhalt von Bäumen**
 - Anpflanzung von Bäumen**
- Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)**
 - Tg** Tiefgarage
 - Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind hier: vernässungsgefährdetes und überschwemmungsgefährdetes Gebiet**
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)**

ROB
 ARCHITECTEN + STADTPLANER
 Schulstraße 6 65824 Schwalbach / Ts.

Stadt Ginsheim-Gustavsburg
1. Änderung Bebauungsplan
"Am Alten Sportplatz"

Bearbeiter: Horn
 Plannr.: 1320_BPL-S
 Datum: 11.02.2015
 Masstab: 1:1000
 Format: Din A2

Satzung

