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)
- **Hesslsches 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 dle Ausarbeltung der Bauleltpläne und dle 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 Wohngeblete 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 Wohngeblete WA 2 und Mischgeblet MI 2

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

Allgemeines Wohngeblet 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 Wohngeblete WA 1 - WA 3, Mischgeblet 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 wählten, 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, Mischgeblet 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 schallgedämpfte 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, Rasenglittersteine, Fugenpflaster, Sickersteine o.ä.) zu befestigen, soweit nicht zum Schutz des Grundwassers andere Ausführungs- arten 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 Geblet

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 Geblet

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 allgemeln 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 pyraster	Wildbirne
Malus sylvestris	Wildapfel
Betula pendula	Hänge-Birke
Salix caprea	Salweide

großkronig

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Buche
Salix alba	Silber-Weide
Salix fragilis	Bruch-Weide
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
Salix cinerea	Grau-Weide
Buddleia davidii	Sommerflieder
Rhamnus catharticus	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 Grundwasser- aufspiegelungen 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 Über- schwemmungen möglichst gering zu halten:

Aus den angeführten Gründen ist das gesamte Plangebiet gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als vernässungs- und überschwemmungsgefährdetes Geblet 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 unver- züglich 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 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 Einflug- löcher 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 Unterflugbarkeit, 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 Hautflügelarten 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 vorzu- sehen.

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 Entsorgungs- anlagen" 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 Schutz- maßnahmen 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 Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über Geländeoberfläche, so ist eine Feuerwehrzufahrt mit Bewegungsflächen gemäß der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" auf der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Grundstück herzustellen. Feuerwehrzufahrten 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 Feuerwehrzufahrten und Aufstellflächen auf öffentlichen Verkehrsflächen uneingeschränkt nutzbar sind.

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

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	GFZ
II	o	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 HENatG)

- 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)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) **20.02.2014**

Beschluss Entwurf und Offenlage **20.02.2014**

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB) .....**13.03.2014 - 14.04.2014**

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB).....**07.03.2014 - 25.04.2014**

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) **19.03.2015**

.....
(Dienstsiegel) (Datum) (Unterschrift)

Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplans (§ 10 Abs. 3 BauGB) .....

.....
(Dienstsiegel) (Datum) (Unterschrift)

ROB planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER
Schulstraße 6 65824 Schwalbach / Ts.

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

Bearbeiter:	Horn		
Plannr.:	1320_BPL-S	Masstab:	1:1000
Datum:	11.02.2015	Format:	Din A0

Satzung