BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN "FÜLLSTALL"

M 1:1000

FESTSETZUNGEN NACH DER PLANZEICHENVERORDNUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9(1) NR. 1 BauGB)
- WA/N — ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO) MIT NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN NACH § 1(5) UND (6) BauNVO
- MI/N1-N2 — MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO) MIT NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN NACH § 1(4), (5) UND (6) BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9(1) NR. 1 BauGB)
- 0,4 — GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMASS (s.B.) (§ 19 BauNVO)
- (0,6) — GESCHOSSFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMASS (s.B.) (§ 20 BauNVO)
- II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE (s.B.) (§ 20(1) BauNVO)
- ABmax — AUSSENWANDHÖHE ALS HÖCHSTMASS (s.B.) (§ 16(2) NR. 2 BauNVO)
- FHmax — FIRSTHÖHE ALS HÖCHSTMASS (§ 16(2) NR. 2 BauNVO)
- ABmax 6–8 m — AUSSENWANDHÖHE ALS MINDEST- UND HÖCHSTMASS (s.B.) (§ 16(3) NR. 2 UND (4) BauNVO)
- FHmax 8–10 m — FIRSTHÖHE ALS MINDEST- UND HÖCHSTMASS (s.B.) (§ 16(3) NR. 2 UND (4) BauNVO)

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9(1) NR.2 BauNVO)
- o — OFFENE BAUWEISE (§ 22(2) BauNVO)
- b — BESONDERE BAUWEISE (§ 22(4) BauNVO)
- HAUSREIHE (§ 22(1) UND (3) BauNVO)
- BAULINIE (§ 22(1) UND (2) BauNVO)
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 23(1) BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9(1) NR. 11 BauGB)
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
- ZWECKBESTIMMUNG:
- V — VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH/WOHNWEG
- P — ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
- R — RADWEG
- F — FUSSWEG
- LW — LANDWIRTSCHAFTLICHER WIRTSCHAFTSWEG

GRÜNFLÄCHEN (§ 9(1) NR. 15 BauGB)
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- ZWECKBESTIMMUNG:
- ORTSRANDEINGRÜNUNG
- SPORTPLATZ
- OBSTWIESE
- V — VERKEHRSGRÜN

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9(1) NR. 20 BauGB)
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
- ZWECKBESTIMMUNG:
- A — STREUOBSTWIESE
- B — OBSTWIESE

ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9(1) NR. 25 BauGB)
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUR ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9(1) NR. 25b BauGB)
- ERHALTUNG VON BÄUMEN (§ 9(1) NR. 25b BauGB)
- ERHALTUNG VON STRÄUCHERN (§ 9(1) NR. 25b BauGB)
- ANPFLANZUNG VON BÄUMEN 1. ORDNUNG (§ 9(1) NR. 25a BauGB)
- ANPFLANZUNG VON KLEIN- UND SO-MAIKRONKEN BÄUMEN ODER OBSTBÄUMEN (§ 9(1) NR. 25a BauGB)

- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR PFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9(1) NR. 25a BauGB)
- ZWECKBESTIMMUNG:
- GEHÖLZHECKE
- EINGRÜNUNG HOCHHAUS
- GRÜNSTREIFEN
- REPRÄSENTATIONSGRÜN
- VORGÄRTEN

SONSTIGE PLANZEICHEN
- ERTEILUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9(1) Nr.2 BauGB)
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9(7) BauGB)
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG UND DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB DES BAUGEBIETES (§ 1(4) UND § 16(5) BauNVO)

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN
- VORHANDENE KATASTERGRENZE
- FG — FERNGASLEITUNG
- FO — FERNÖLLEITUNG

I. Festsetzungen zur baulichen Nutzung gemäß § 9(1) BauGB und BauNVO

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet mit Nutzungseinschränkungen (§ 4 BauNVO) WA/N1

Allgemein zulässig sind gemäß § 4(2) BauNVO:
- Wohngebäude,

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 1(5) BauNVO:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind gemäß § 1(6) BauNVO:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Mischgebiet mit „Nutzungseinschränkung" (§ 6 und § 1(4) BauNVO) MI/N1

Allgemein zulässig sind gemäß § 6(2) BauNVO:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Verkaufsstände von Einzelhandelsbetrieben,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 1(5) BauNVO:
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gemäß § 1(5) und (6) BauNVO:
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

1.3 Mischgebiet mit „Nutzungseinschränkung" (§ 6 und § 1(4) BauNVO) MI/N2

Allgemein zulässig sind gemäß § 6(2) BauNVO:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- sonstige Gewerbebetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 1(5) BauNVO:
- Gartenbaubetriebe.

Nicht zulässig sind gemäß § 1(5) und (6) BauNVO
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

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

Höhe baulicher Anlagen (§ 16(3) und (4) und § 18 BauNVO)

Höhenbezugspunkt ist jeweils die Oberkante der Erschließungsstraße in der Mitte der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (bezogen auf das einzelne Baugrundstück).

Als Außenwandhöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zur Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite der Gebäude mit geneigtem Dach oder bis zum oberen Abschluß der Außenwand bei Gebäuden mit Flachdach (siehe Systemskizze in der Begründung).

Als Firsthöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt des Gebäudes; Technische Aufbauten mit Ausnahme von Schornsteinen sind hierin eingeschlossen (siehe Systemskizze in der Begründung).

3. Bauweise (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

Besondere Bauweise (§ 22(4) BauNVO)

Auf den mit „b" festgesetzten Baugrundstücken sind Einzelgebäude oder Gebäudegruppen im Sinne von § 22(1) BauNVO (offene Bauweise) zulässig; die Gebäudelänge kann 50 m überschreiten. Die Einzelgebäude oder Gebäudegruppen können ohne Abstandsfläche auf den Nachbargrenzen errichtet werden, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, daß die erforderlichen Abstandsflächen auf dem Nachbargrundstück eingehalten werden.

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9(1) Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12, 14 und 23(5) BauNVO)

Im Mischgebiet sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Darüber hinaus sind Stellplätze in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit dies mit den grünordnerischen Festsetzungen zu diesen Flächen vereinbar ist. Nebenanlagen gemäß § 14(1) BauNVO sind in den Flächen 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 Boden, Natur und Landschaft nicht zulässig.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14(2) BauNVO sind unbeschränkt zulässig.

II. Festsetzungen auf der Grundlage des Landschaftsplanes gemäß § 9(1) BauGB i.V.m. § 4 HeNatG sowie § 8a (1) BNatSchG

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

5.1 Oberbodensicherung

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden ist entsprechend DIN 18915 zu sichern und weiterzuverwenden.

5.2 Unterhaltungspflege

Die Verwendung von Kunstdünger, chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln und Tausalz ist unzulässig.

5.3 Niederschlagswasserversickerung privater Grundstücksflächen

Nicht als Brauchwasser genutztes Niederschlagswasser der befestigten und bebauten privaten Flächen ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

Diese Festsetzung schließt notwendige wasserrechtliche Erlaubnisse und Bewilligungen nicht mit ein.

Die Bemessung und Planung der Versickerungsanlagen ist nach dem Regelwerk für Abwasser und Abfall der ATV 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Wasser" vorzunehmen.

5.4 Niederschlagswasserversickerung öffentlicher Verkehrsflächen

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Parken" und „Fuß- und Radweg" ist zu mindestens 25 % auf diesen Flächen zu versickern.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 i. V. m. § 9(1) Nr. 25 BauGB)

6.1 Streuobstwiese „A"

Die mit „Streuobstwiese" festgesetzte „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" ist wie folgt zu erhalten, anzulegen bzw. zu pflegen:
- Der vorhandene Baumbestand ist dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind durch Obstbaumhochstämme zu ersetzen.
- Durch Neupflanzung von Obstbaumhochstämmen in Reihen ist eine Pflanzdichte von 1 Baum pro 90 qm herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzungen in-nerhalb der Schutzstreifen der Versorgungsleitungen sind nicht zulässig.
- Die im Plan festgesetzten Bäume sind unter Verwendung einer Art anzupflanzen.
- Die im Plan festgesetzten, zu erhaltenden Sträucher (Wildrosenhecke) ist durch weitere heimische, standortgerechte Sträucher zu ergänzen und dauerhaft zu erhalten.
- Eine Befestigung oder Versiegelung des Fuß-/Radweges ist nicht zulässig.

Unterhaltungspflege:
Die Wiesenfläche ist 1 bis 2 x jährlich zu mähen; 1. Schnitt nach Ende Juni, 2. Schnitt September/Oktober, jeweils nach dem Abblühen. Das Mähgut ist zu entfernen.

6.2 Streuobstwiese „B"

Die mit „Obstwiese" festgesetzte „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" ist wie folgt zu erhalten, anzulegen bzw. zu pflegen:
- Der vorhandene Baumbestand ist dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind durch heimische, standortgerechte Gehölze der gleichen Wuchsordnung zu ersetzen.
- Versiegelte und teilversiegelte Flächen sind zu entsiegeln und mit einer Gras-Kraut-mischung mit einem Mindestanteil an Kräutern von 15 % anzusäen. Auf diesen Flächen sind mindestens 4 Obstbaumhochstämme zu pflanzen.

Unterhaltungspflege:
Zulässig ist eine Mahd der Wiese bis zu 3 x jährlich. Das Mähgut ist zu entfernen.

7. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25 b BauGB)

7.1 Erhaltung von Bäumen

Die im Plan festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Sie sind während Baumaßnahmen nach DIN 18920, RAS-LG-4 und ZTV-Baumpflege zu schützen. Beschädigte Bäume sind fachgerecht zu behandeln. Abgängige Laubbäume sind durch Neupflanzung der gleichen Art, abgängige Obstbäume durch Neupflanzung eines Obstbaumhochstammes zu ersetzen.

7.2 Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die im Plan festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind dauerhaft zu erhalten.

Abgänge Gehölze sind durch heimische, standortgerechte Gehölze der gleichen Wuchsordnung zu ersetzen.

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25 a BauGB i. V. m. § 87(5) HBO)

8.1 Anpflanzen von Bäumen

Die im Plan oder textlich festgesetzten Bäume und Sträucher sind zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Von den angegebenen Standorten kann ausnahmsweise um bis zu 5 m abgewichen werden, z. B. bei Leitungen, Überfahrten.

Sofern keine abweichenden Festsetzungen getroffen sind, sind heimische, standortgerechte Arten oder deren fruchtende Zuchtformen mit folgenden Mindestqualitäten zu verwenden:

- Baum 1. oder 2. Ordnung:	Stammumfang 16 - 18 cm, 3 x verpflanzt
- kleinkroniger oder /Obstbaumhochstamm:	Stammumfang 14 - 16 cm, 3 x verpflanzt
- Sträucher:	Größe 60 - 100 cm, 2 x verpflanzt.

Empfohlen wird die Verwendung von Arten der Artenliste.

Baumreihen entlang von Straßen sind aus jeweils nur einer Art zusammenzusetzen.

8.2 Baumscheiben

Baumscheiben sind mindestens 6 qm groß, mit einer Kantenlänge von mindestens 2 m auszubilden. Sie sind zu bepflanzen und dauerhaft gegen schädigende Einflüsse (z. B. gegen Überfahren) zu sichern.

8.3 Kletterpflanzen

Gewerblich genutzte Gebäude sowie Garagenwände sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Der maximale Pflanzabstand beträgt 5 m.

9. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25 a BauGB i.Vm. § 87(1) Nr. 5 HBO)

9.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu folgenden Mindestanteilen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten:

- WA-Gebiet:	50 %,
- MI/N-Gebiete (GRZ 0,6):	25 %,
- MI/N-Gebiete (GRZ 0,6):	20 %.

Mindestens 50 % der zu begrünenden Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen oder Stauden zu bepflanzen, alternativ der Entwicklung einer Ruderalflur zu überlassen.

Im WA-Gebiet ist pro 200 m² zu begrünender Fläche mindestens ein Baum 1. oder 2. Ordnung bzw. eine/zwei kleinkronige Obstbaumhochstämme zu pflanzen.

Begrünungs- und Anpflanzgebote nach anderen Festsetzungen sind hierbei anzurechnen.

9.2 Gehölzhecke „1"

Die als Gehölzhecke „1" festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen", sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zu verwenden sind:
- Sträucher und Bäume als Heister mit einem Mindestanteil von 95 %,
- Bäume 1. und 2. Ordnung / kleinkronige Bäume mit einem Mindestanteil von 2 %.

Die Pflanzdichte beträgt: 1 Pflanze pro qm. Es dürfen nicht mehr als 5 Pflanzen einer Art zusammengepflanzt werden.

Innerhalb der Schutzstreifen der unterirdischen Versorgungsleitungen sind nur flachwurzelnde Sträucher zulässig.

9.3 Eingrünung Hochhaus „2"

Die mit „2" festgesetzte „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" ist bis auf erforderliche Zufahrten und Zuwege zu 100 % zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zu pflanzen bzw. zu erhalten sind mindestens 5 Baumkiefern mit der Mindestpflanzgröße Solitär, 4 x verpflanzt, 200-225 cm hoch sowie mindestens 10 Laubbäume 1. Ordnung. Die Bäume sind mit Strauchern und Kleinsträuchern zu unterpflanzen. Es sind heimische, standortgerechte Arten mit einem Anteil von mindestens 50 % zu verwenden.

9.4 Grünstreifen „3"

Die mit „3" festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sind bis auf erforderliche Zufahrten und Zuwege zu 100 % zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Fläche ist straßenseitig in einer Tiefe von mindestens 3 m wie unter Reprösentationsgrün „4" beschrieben anzulegen. Als Alternative zur flächigen Bepflanzung ist die Entwicklung einer extensiven Wiese zulässig durch Ansaat einer Gras-Kraut-Ansaat mit einem Krautanteil von mindestens 15 % und 1-2 x jährliche Mahd, 1. Schnitt nach Ende Juni, 2. Schnitt September/Oktober, jeweils nach dem Abblühen. Das Mähgut ist zu entfernen.

Die Fläche ist straßenabgewandt in einer Tiefe von mindestens 3 m wie unter Gehölzhecke „1" anzulegen.

9.5 Repräsentationsgrün „4"

Die mit „4" festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind bis auf erforderliche Zufahrten und Zuwege zu 100 % zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Anzulegen ist eine flächige Bepflanzung aus Bodendeckern und Kleinsträuchern mit als Solitärs und in Gruppen gepflanzten Sträuchern. Eine Art darf auf maximal 50 qm zusammenhängend gepflanzt werden. Es sind heimische, standortgerechte Arten mit einem Anteil von mindestens 50 % zu verwenden.

Im Abstand von höchstens 10 m ist je ein kleinkroniger Baum als Hochstamm zu pflanzen, alternativ im Abstand von höchstens 15 m je ein Baum 1. oder 2. Ordnung.

Straßenseitige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 70 cm zulässig.

9.6 Vorgarten „5"

Die mit „5" festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind bis auf Stellplätze, erforderliche Zufahrten und Zuwege zu 100 % zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Stellplätze sind zu mindestens 70 % zu begrünen (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine, nur Befestigung der Fahrspuren).
Pro angefangene 25 m Grundstücksgrenze ist ein Hausbaum zu pflanzen.

Bei angrenzender Lagerplatznutzung ist auf der mit „5" festgesetzten Fläche eine mindestens 3 m breite Gehölzpflanzung wie unter Gehölzpflanzung „1" beschrieben zu pflanzen. Stellplätze sind nicht zulässig.

9.7 Verkehrsgrün

Die als „Verkehrsgrün" festgesetzten Flächen sind bis auf erforderliche Überwege zu 100 % zu begrünen.

Zulässig ist die Entwicklung von extensivem Grünland durch Ansaat einer Gras-Kraut-Ansaat mit einem Krautanteil von mindestens 15 % und 1-2 x jährliche Mahd, 1. Schnitt nach Ende Juni, 2. Schnitt September/Oktober, jeweils nach dem Abblühen. Das Mähgut ist zu entfernen. Alternativ zulässig ist die Bepflanzung mit heimischen Gehölzen und Stauden.

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 87 HBO)

10. Stellplatz- und Lagerplatzgestaltung (§ 87(1) Nr. 3 und 4 HBO)

Stellplätze und Lagerplätze sind mit wasserdurchlässigem oder breitfugigem (Fugenanteil > 20 %) Wegebelag anzulegen.

Pro 100 qm Stellplatz- und Lagerplatzfläche ist ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen.

11. Brauchwassemutzung (§ 87(2) Nr. 3 HBO)

Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist zu sammeln und als Brauchwasser weiterzuverwenden.
Die Bemessung des erforderlichen Speichervolumens ist nach den Empfehlungen „Regenwasseranlagen in privaten und öffentlichen Gebäuden" des Hessischen Ministeriums für Umwelt und Reaktorsicherheit vorzunehmen.

12. Einfriedungen (§ 87(1) Nr 3 HBO)

Straßenseitige Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1 m nicht überschreiten.

Im WA-Gebiet sind seitliche Grundstückseinfriedungen nicht zulässig.

In den MI-Gebieten sind auf Grundstücken mit mehr als 2.500 m² entlang der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen Einfriedungen anzulegen und zwar als freiwachsende Laubgehölzhecken in einer Mindestbreite von je 2 m. Zu verwenden sind heimische, standortgerechte Arten mit einem Mindestanteil von 70 %. Es ist mindestens eine Pflanzung pro 1,5 qm vorzunehmen.

IV. Empfehlungen

13. Artenliste als Empfehlung

Diese Artenliste führt heimische, standortgerechte Pflanzenarten auf. Da sie nicht umfassend ist, ist sie als Empfehlung zu sehen.

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus hippocastanum	Rotkastanie
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Pinus sylvestris	Föhre
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holzapfel
Pyrus pyraster	Wildbirne

Klein- /schmalkronige Bäume

Acer platanoides 'Emerald Queen'	Spitzahorn
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Säulenhainbuche
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Pyrus communis 'Beech Hill'	Birne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Quercus robur 'Fastigiata'	Säuleneiche

Obstbäume

Juglans regia	Walnuß
Morus spec.	Maulbeere
Prunus avium	SüßKirsche
Pyrus communis	Birne

Sträucher

Die mit (f) gekennzeichneten Sträucher sind Flachwurzler.

(f) Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Berberis vulgaris	Sauerdorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corinlla emerus	Strauch-Kronwicke
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
(f) Labumum anagroides	Gemeiner Goldregen
(f) Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
(f) Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Morus alba	Weiße Maulbeere
Rhamnus carthaticus	Pugler-Faulbaum
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa glauca	Hechtrose
Rosa villosa	Apfelrose
(f) Salix daphnoides	Reifweide
Salix purpurea	Purpurweide
(f) Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Taxus baccata	Eibe
(f) Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Kleinsträucher und Bodendecker

Arctostaphylos uva-ursi	Arznei-Bärentraube
Cytisus supinus	Kopfginster
Genista tinctoria	Färberginster
Hedera helix	Efeu
Hypericum androsaemum	Mannsblut
Ligustrum vulgare 'Lodense'	Liguster
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
L. xylosteum 'Clavey's Dwarf'	Niedrige Heckenkirsche
Potentilla fruticosa	Fünffingerstrauch
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa gallica	Essigrose
Rosa pimpinellifolia 'Repens'	Bibernellrose
Rubus saxatilis	Steinbeere
Salix rosmarinifolia	Rosmarinweide
Teucrium montanum	Berggamander
Ajuga reptans	Kriechender Günsel
Geranium macrorrhizum 'Spessart'	Storchschnabel
Lamium galeobdolon 'Florentinum'	Goldnessel
Lithospermum purpurocaeruleum	Blauroter Steinsame
Teucrium chamaedrys	Edelgamander
Vinca minor	Immergrün

VERFAHREN

Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch die Gemeindevertretung	am	13.10.1994
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am	25.11.1994
Frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB		
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange durch die Gemeindevertretung	am	14.11.1996
Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	am	29.11.1996
Durchführung der Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	am	17.12.1996
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB	am	17.12.1996
Beschluss des Entwurfes des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan zur öffentlichen Auslegung durch die Gemeindevertretung	am	25.06.1998
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am	03.07.1998
Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	13.07.1998 14.08.1998
Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Anregungen durch die Gemeindevertretung	am	05.11.1998
Beschluß des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan gemäß § 10 Abs. 1 als Satzung und der baurechtlichen Festsetzungen gemäß § 87 HBO als Satzung durch die Gemeindevertretung	am	05.11.1998

Es wird bestätigt, daß der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt.

Ginsheim-Gustavsburg, den 28.06.01

Bürgermeister
von Neumann

Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan und der baurechtlichen Festsetzungen durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	am	02.07.2001

Ginsheim-Gustavsburg, den 02.07.01

Bürgermeister
von Neumann

ALLGEMEINE RECHTSGRUNDLAGEN

(Stand November 1998)

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I 1993, S. 466)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18. 12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. vom 20.12.1993 (GVBl. I 1993, S. 655), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes zur Änderung des Hessischen Naturschutzgesetzes vom 19.12.1994 (GVBl. I S. 775, 793)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) i. d. F. vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Art. 1 des 3. Gesetzes zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 26.08.1998 (BGBl. I S. 2451)
- **Hessisches Naturschutzgesetz** (HENatG) i. d. F. vom 16.04.1996 (GVBl. I S. 145), zuletzt geändert durch Art. 7 des Haushaltsbegleitgesetzes des Landes Hessen für die Haushaltsjahre 1998 und 1999 vom 18.12.1997 (GVBl. I S. 429)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 22.01.1990 (GVBl. S. 113), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Hessischen Wassergesetzes vom 25.09.1998 (GVBl. I S. 384)

GEMEINDE GINSHEIM-GUSTAVSBURG

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN "FÜLLSTALL"

0 10 20 40 60 100 m

NOVEMBER 1998

M 1:1000

(S:\CAD\PR\CAD\3211-LAY.DJT 12.06.01)

PLANUNGSGRUPPE ● DARMSTADT

Mathildenplatz 9 — 64283 Darmstadt

Telefon (06151)9950-0 — Telefax (06151)995022