

Gemeinde Ginsheim-Gustavsburg

Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan „Ginsheim-Nord“

Textliche Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9(1) BauGB und BauNVO

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9(7) BauGB)

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen wird durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt.

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

2.1 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)WR

Allgemein zulässig sind gemäß § 3(2) i.V.m. § 1(6) BauNVO:

- Wohngebäude
- Anlagen für soziale Zwecke

Ausnahmsweise können gemäß § 3(3) i.V.m. § 1(6) BauNVO zugelassen werden:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienliche Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

2.2 Allgemeines Wohngebiet mit Nutzungseinschränkungen (§ 4 BauNVO)WA

Allgemein zulässig sind gemäß § 4(2) BauNVO:

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

Ausnahmsweise können gemäß § 4(3) in Verbindung mit § 1(5) BauNVO zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbegebiete
- Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind gemäß § 1(6) BauNVO insbesondere:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2.3 Mischgebiet mit Nutzungseinschränkungen (§ 6 BauNVO)MI

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

Nicht zulässig sind gemäß § 1(5) und § 1(6) insbesondere:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- sonstige Gewerbebetriebe

2.4 Nutzungsbeschränkung gemäß § 9(1) Nr. 6 BauGB

In den Bereichen, die mit dem Einschrieb 2 W gekennzeichnet sind, sind pro Einzelgebäude bzw. pro Doppelhaushälfte bzw. pro Reihenhaus nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig; in Bereichen mit dem Einschrieb 3 W sind entsprechend max. drei Wohnungen zulässig.

Bei Bebauung zweier zusammenhängender Doppelhaushälften zu einem Einzelgebäude, sind entsprechend vier bzw. sechs Wohnungen zulässig.

2.5 Nutzungsbeschränkungen gemäß § 9(1) Nr. 23 BauGB

Gemäß § 9(1) Nr. 23 BauGB sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans zur Raumheizung nur Brennstoffe zugelassen, die je qm Wohnfläche insgesamt nicht mehr als die folgenden Emissionen pro Jahr verursachen:

- Primärenergieeinsatz:
Verhältnis Primärenergie: Heizenergie $\leq 1,5$
- NO_x 30,0 g/qm * a
- SO₂ 2,9 g/qm * a
- Staub 0,5 g/qm * a
- CO₂ 30,0 kg/qm * a

Der Berechnung der Emissionsgrenzwerte liegt der Gebäude-Heizungsverbrauch nach dem Berechnungsverfahren des Leitfadens „Energie im Hochbau - Energiebewußte Gebäudeplanung“ (Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie und Bundesangelegenheiten, Stand Januar 1993) für ein Gebäude der Kategorie 1 sowie das Emissionsberechnungsverfahren nach GEMIS 2.0 (Gesamtemissionsmodell integrierter Systeme, Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie und Bundesangelegenheiten, 1992), Bewertungsmaßstab „total“ zugrunde.

Die Emissionsgrenzwerte gelten für gewerblich genutzte Flächen entsprechend.

Offene Kamine und ähnliche Anlagen sind zugelassen

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

3.1 Flächenanteile von Gemeinschaftsanlagen

Zu der für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgebenden Fläche des Baugrundstückes ist nach § 21a (2) BauNVO der zugehörige Flächenanteil der Gemeinschaftsanlagen nach § 9 (1) Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen.

3.2 Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen

Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen sind gemäß § 21a (4) Nr. 3 BauNVO bei der Ermittlung der Geschoßfläche nicht zu berücksichtigen.

4. Die überbaubaren Grundstücksflächen

4.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur eingeschränkt zulässig:

Zulässig sind Anlagen zur Gartengestaltung und -bewirtschaftung wie Pergolen, Lauben, Teehäuschen und Geräteschuppen sowie Anlagen zur Kleintierhaltung; die Größe dieser Anlagen ist auf 5 qm Grundfläche sowie 12 cbm umbauten Raum begrenzt.

Aufenthaltsräume sind in den Nebenanlagen nicht zulässig.

Für Stellplätze und Garagen gelten gesonderte Festsetzungen.

4.2 Zone für Wintergarten und Loggien

Auf den innerhalb der überbaubaren Flächen als „Zone für Wintergarten und Balkone“ festgesetzten Fläche sind gemäß § 9(1) Nr. 9 BauGB in Verbindung mit § 1(7) BauNVO sowie § 9(3) BauGB nur Balkone, Loggien und Wintergärten (verglaste Loggien) als untergeordnete Bauteile zulässig.

5. Stellung baulicher Anlagen § 9(1) Nr. 2 BauGB

Sind innerhalb der überbaubaren Flächen Firstrichtungen angegeben, so sind diese für die Hauptfirstrichtung des Daches maßgebend.

6. Höhenlage baulicher Anlagen

6.1 Gebäudehöhen

Sofern nicht durch Planeinschrieb anderslautende Festsetzungen getroffen wurden, gelten die nachfolgenden Höhenbeschränkungen (§ 16(2) bis (4), § 18(1) BauNVO):

- max. zulässige Firsthöhe FH = 11,50 m
- max. zulässige Traufhöhe TH = 6,50 m
- die maximal zulässige Höhe des Erdgeschoßfußbodens auf der Seite der Erschließungsstraße beträgt: EGH = 0,75 m

Höhenbezugspunkt für jedes einzelne Baugrundstück ist jeweils die Oberkante der Wohnsammelstraße/des Wohnwegs bezogen auf die Mitte der festgesetzten überbaubaren Fläche (Baufenster) - der jeweilige grundstückbezogene Höhenbezugspunkt ist durch lineare Interpolation aus den im Bebauungsplan festgesetzten Höhenlagen der Verkehrsflächen zu ermitteln.

Durch die technische Erschließungsplanung können sich bei der Höhenlage der Verkehrsflächen Abweichungen von den festgesetzten Höhenlagen bis zu +/- 0,50 m ergeben; in diesem Fall sind von den festgesetzten Beschränkungen der Gebäudehöhen Ausnahmen zulässig: Für die Gebäudehöhen sind dann die tatsächlich vorhandenen Straßenhöhen maßgeblich.

Die Höhe wird vom Gemeindebauamt vor Baubeginn angetragen.

7. Höchstmaß der Wohnbaugrundstücke

Sind in der Planzeichnung Höchstmaße für Baugrundstücke festgesetzt, sind hiervon Ausnahmen zulässig

- bei Eckgrundstücken
- bei Bildung eines Gemeinschaftsgrundstücks für mehrere Eigentumswohnungen bzw. Eigentums Häuser nach dem Wohnungseigentumsgesetz.

Bei der Ermittlung der zulässigen Größe der Baugrundstücke (GRF max) sind die zugehörigen Flächenanteile an Gemeinschaftsanlagen nicht hinzuzurechnen.

8. Stellplätze und Garagen (§ 9(1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

8.1 Garagen und Gemeinschaftsgaragen

Garagen, Gemeinschaftsgaragen und Tiefgaragen sind gemäß § 12(6) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, auf den dafür durch Planzeichen festgesetzten Flächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

8.2 Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze

Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze sind gemäß § 12(6) BauNVO auf den dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

Als Ausnahme sind einzelne Stellplätze auch auf den übrigen Grundstücksteilen nach den gesetzlichen Regelungen der Hessischen Bauordnung zulässig, wenn die festgesetzte Fläche für die erforderliche Stellplatzanzahl nicht ausreicht.

Innerhalb von im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Stellplätze jedoch nicht zulässig.

8.3 Zuordnung von Gemeinschaftsstellplätzen und Gemeinschaftsgaragen

Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze, die einer bestimmten überbaubaren Grundstücksfläche zugeordnet sind, sind mit einem Index-Buchstaben, z. B. a oder A gleichermaßen gekennzeichnet.

9. Festsetzung für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)

9.1 Passive Schallschutzmaßnahmen an allen Wohngebäuden

In allen Wohnungen des Plangebietes sind in den immissionsempfindlichen Räumen (z. B. Wohn- und Schlafräume) Schallschutzfenster nach der erforderlichen Schallschutzklasse mit schallgedämpfter Dauerlüftung vorzusehen (Richtlinie VDI 2719).

II. LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9(1) Nr. 11, 15, 20 und 25 BauGB in Verbindung mit § 118 HBO und § 4 HeNatG.

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich für die landschaftsplanerischen Festsetzungen gemäß § 4 HeNatG wird durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt.

2. Oberbodensicherung

Im gesamten Geltungsbereich ist der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden entsprechend DIN 18 915 zu sichern. Der anfallende Oberboden ist auf dem jeweiligen Baugrundstück wieder aufzutragen.

3. Bindungen zum Erhalt von Bäumen

Der vorhandene und mit Planzeichen dargestellte Baumbestand ist langfristig zu sichern und zu unterhalten.

In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren.

Die DIN 18 920 ist entsprechend einzuhalten.

4. Pflanzgebot von Bäumen

4.1 Die Baumpflanzungen sollen mit standortgerechten, hochstämmigen, heimischen Laubbäumen durchgeführt werden. Es sind die Arten der jeweiligen Artenauswahlliste zu verwenden.

Die festgesetzten Standortempfehlungen geben die beabsichtigte städtebauliche Ordnung bei den Baumpflanzungen wieder. Die Standortfestsetzungen sind bei der Gestaltung der Grün- und Freiflächen zu beachten, ausnahmsweise kann bei Überlagerung mit Ver- und Entsorgungsleitungen hiervon um max. 5 m abgewichen werden.

Die Baumpflanzungen sind unmittelbar nach Abschluß der entsprechenden Baumaßnahmen vorzunehmen.

4.2 Baumreihen entlang der HAUPTERSCHLIEßUNGSTRAßEN

Es sind folgende Arten zu verwenden:

Acer platanoides	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche

Mindestgröße: Hochstamm, 3x verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang 16/18 cm, Kronenansatz nicht unter 3 m.

Aus Gründen der beabsichtigten städtebaulichen Grünordnung ist für jede Haupterschließungsstraße nur eine Baumart durchgängig zu pflanzen.

Die Baumreihen sind mit Sträuchern gemäß der Artenliste in Pkt. 13.0 und/oder Wildstauden zu unterpflanzen. Alternativ oder wechselweise kann der Baumstreifen als wassergebundene Decke oder Rasen angelegt werden.

4.3 Einzelbäume im öffentlichen Platzbereich

Es sind folgende Arten zu verwenden:

Castanea sativa	Eßkastanie
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus carpinifolia	Feldulme

Mindestgröße: Hochstamm, Stammumfang 16/18 cm, 3x verpflanzt, aus extra weitem Stand, Kronenansatz nicht unter 3 m.

5. Öffentliche Grünflächen

5.1 Grünanlage

Die mit Ziffer „1“ gekennzeichnete öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünanlage“ ist wie folgt anzulegen:

- Anlage von extensiven Wiesenflächen durch Aussaat von Landschaftsrasen mit hohem Kräuteranteil und extensiver Pflege.
- Die Wiese ist 2x pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen und kann als Mulchmaterial für angrenzende Gehölzflächen verwendet werden. Eine Düngung ist unzulässig. Die erste Mahd darf nicht vor dem 1. Juli, die zweite nicht vor dem 15. September erfolgen.
- Im Bereich der Grünanlage sind - soweit keine andere Festsetzungen getroffen wurden - bei Pflanzungen Arten entsprechend der Artenliste in Pkt. 13.0 zu verwenden.
- An geeigneten Stellen sind mit Totholz, Steinen, Sand etc. besondere Standorte zu schaffen, die einer sukzessiven Entwicklung zu überlassen sind.

5.2 Spielplatz

Die mit Ziffer „2“ gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sind wie folgt zu gestalten:

- Alle Flächen, die nicht aus technischen Gründen völlig versiegelt werden müssen, sind mit einer wassergebundenen Wegedecke Rindengranulat, Sand oder Rasen anzulegen.
- Alle Flächen, die nicht begangen oder befahren werden müssen, sind mit einer geschlossenen Vegetationsdecke aus einheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen. Ruderalvegetation ist zuzulassen.
- Die Artenlisten aus Pkt. 13.0 gilt entsprechend.
- Auf den mit einem entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten Spielplätzen ist auch Ballspiel zulässig.

5.3 Gehölzpflanzungen

Die mit Ziffer „9“ gekennzeichnete öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzpflanzung“ ist dauerhaft zu begrünen. Die Fläche ist mit Bäumen und Sträuchern gemäß der Artenliste in Pkt. 13.0 zu bepflanzen.

Für die lt. Planzeichen zu pflanzenden Bäume sind Laubbäume der 1. Wuchsordnung zu wählen.

Pro 100 qm sind mindestens 50 Sträucher in Gruppen von 3 - 7 Stück von einer Art zu pflanzen.

5.4 Streuobstwiese

gleichzeitig: Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Auf der mit Ziffer „3“ gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ ist eine Streuobstwiese anzulegen und langfristig zu erhalten.

Es ist ein Obstbaum pro 100 qm Fläche zu pflanzen, wobei eine Mischung verschiedener Obstsorten (Kern- und Steinobst) zu wählen ist. Es sind Lokalsorten zu verwenden sowie folgende Arten:

Der Pflanzabstand beträgt im Durchschnitt 10 m.

Juglans regia	Walnuß
Malus silvestris	Holzapfel
Morus alba	Maulbeere
Pyrus communis	Holzbirne
Sorbus domestica	Speierling

Die Jungbäume sind bis zum 10. Jahr jedes Jahr zu schneiden, danach ist ein gelegentlicher Pflegeschnitt in mehrjährigem Turnus ausreichend. Auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist, soweit nicht unbedingt erforderlich, zu verzichten. Die Wiese ist mindestens 1 x bis maximal 2 x pro Jahr, frühestens im Juli bzw. Mitte September zu mähen.

5.5 Ortsrandeingrünung

Die mit Ziffer „4“ gekennzeichnete öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ ist in dem Bereich zwischen der „Sonderstraße“ und dem Schulgelände mit Bäumen lt. Planzeichen zu bepflanzen. Folgende Art ist zu verwenden:

Fraxinus excelsior	Esche
--------------------	-------

Mindestgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16/18 cm, Kronenansatz nicht unter 3 m.

Die Grünstreifen sind als Wildkrautsaum zu entwickeln und ca. alle 1 -2 Jahre im Herbst zu mähen, um den Aufwuchs von Gehölzen zu verhindern. Das Mähgut ist abzutransportieren.

5.6 Öffentliche Grünfläche / Platz

Die mit Ziffer „8“ gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Platz“ sind mit Bäumen entsprechend der Vorschrift in Pkt. 4.3 zu bepflanzen. Die Platzoberfläche ist alternativ mit wassergebundener Decke, Rasenfugenpflaster, niedrigen Beetpflanzungen (Stauden, Bodendecker, niedrige Sträucher) und/oder Rasen anzulegen. Spielgeräte für Kleinkinder und Kinder im Alter von 6-12 Jahren sind zu integrieren.

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

6.1 Gartenflächen

Die mit Ziffer „5“ gekennzeichneten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, hier: Gartenfläche“ sind zu 100 % gärtnerisch anzulegen und langfristig zu erhalten.

Die Gartenflächen sind ausschließlich mit Bäumen und Gehölzen entsprechend der Vorschrift in Pkt. 13.0 zu bepflanzen. Pro 100 qm nicht überbaubarer Fläche sind mindestens ein Laubbaum oder 20 Sträucher zu pflanzen. Die intensiv genutzten Bereiche sollen 30 % der Gartenfläche nicht überschreiten. Die Gärten sind mit Kräuterwiese, Staudenpflanzungen, Teichen, Trockenmauern etc. strukturreich anzulegen.

6.2 Gartenflächen mit gemeinschaftlicher Nutzung

Die mit Ziffer „6“ gekennzeichneten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, hier: Gartenfläche mit gemeinschaftlicher Nutzung sind naturnah mit Gehölzen und Stauden anzulegen und langfristig zu unterhalten. Es sind Gehölze entsprechend der Artenliste in Pkt. 13.0 zu verwenden.

Empfehlung

Es wird empfohlen, die den Erdgeschoßwohnungen ebenerdig zugeordneten Gartenflächen den Bewohnern als Mietergärten zur Verfügung zu stellen, sowie nach Bedarf weitere Flächen für Bewohner der oberen Geschosse.

6.3 Außenanlage von Dienstleistungsgebäuden

Die mit Ziffer „7“ gekennzeichneten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, hier : Außenanlagen an Dienstleistungsgebäuden“ sind zu 80 % gärtnerisch anzulegen. Es sind Pflanzen entsprechend der Vorschrift in Pkt. 13.0 zu verwenden.

6.4 Vorgärten

Die im Plan nicht gesondert gekennzeichneten Grundstücksfreiflächen zwischen Gebäude und Straßenverkehrsfläche = Vorgartenflächen sind zu 80 % gärtnerisch anzulegen. Es sind ausschließlich Pflanzen entsprechen der Vorschrift in Pkt. 13.0 zu verwenden sowie Stauden und Bodendecker.

Ausnahmen sind für erforderliche Stellplätze, die nicht anderweitig nachgewiesen werden können, zulässig. Diese Stellplätze sind mit einem Minimalaufwand zu versiegeln und können mit offenen, berankten Carports überstellt werden.

Je Vorgarten ist ein Laubbaum entsprechend der Artenliste in Pkt. 13.0 zu pflanzen; bei Reihenhausvorgärten ist die Pflanzung von einem Laubbaum für zwei Vorgärten auf der jeweiligen Grenzlinie zulässig. Der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand darf unterschritten werden.

Mindestgröße: Hochstamm, Stammumfang 10/12 cm, 3 x verpflanzt mit durchgehendem Leittrieb.

6.5 Gemeinschaftsgrünfläche / Kleinkinderspielplatz

Für die mit „G Spiel“ gekennzeichneten Gemeinschaftsflächen mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsgrünfläche / Kleinkinderspielplatz gelten die Pflanz- und Gestaltungsvorschriften aus der landschaftsplanerischen Festsetzung Nr. 5.6. = Wassergeb. Decke / niedrige Beete, u./o. Rasen / Spielgeräte.

7. Verkehrsflächen

7.1 Platz

Der als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Platz ist so gering wie möglich zu versiegeln. Die Vegetationselemente sind nach gestalterischen und ökologischen Aspekten auszuwählen. Es gelten die Pflanzvorschriften von Pkt. 4.2 und 4.3.

7.2 Landwirtschaftlicher Weg

Eine Befestigung des landwirtschaftlichen Weges ist nur auf einer Breite von 3 m und nur in wassergebundener Decke, Rasengitterstein oder Schotter zulässig.

Auf den Randstreifen von jeweils 1 m Breite auf beiden Seiten des Weges ist eine Befestigung nicht zulässig.

8. Oberflächengestaltung

8.1 Gebäudeumfahrten

Baurechtlich notwendige Gebäudeumfahrten im Bereich von Pflanzstreifen sind mit Rasengittersteinen, Schotterrassen o.ä. auszuführen.

8.2 Oberflächengestaltung der Haupteerschließungsflächen

Befestigungen von Stellplätzen, Zufahrten mit bituminösen Decken oder Betonsteinpflaster sind unzulässig. Statt dessen sind Pflaster mit weitem Fugenbild, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decke oder andere, ähnliche wasserdurchlässige Befestigungsarten zu wählen.

Die Fahrbahnen der Haupteerschließungsstraßen mit Busverkehr (4,75 m) sind mit Asphalt, die Fahrbahnen der Haupteerschließungsstraßen ohne Busverkehr (4 m), die Fahrspur der Anliegerstraßen (3 m) sowie die Gehwege der Haupteerschließungsstraße sind mit Pflaster zu versehen.

Alle übrigen Verkehrsflächen im Wohngebiet (öffentlich und privat) mit geringer Nutzung, wie Mehrzweckstreifen, Baumstreifen, Fußwege, Plätze etc. sind mit wasserdurchlässi-

gen Belägen anzulegen (wassergebundene Decke, Schotterrasen für wenig beanspruchte Flächen, Rasenfugenpflaster).

8.3 Nicht bebaute Grundstücksflächen im Wohngebiet

Maximal 10 % der nicht überbauten Grundstücksflächen dürfen befestigt werden.

9. Dachbegrünung

Alle flachen und flachgeneigten Dachflächen von Garagen und Carports sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu gestalten.

10. Fassadenbegrünung

Die Nordfassaden sowie Gebäudewände mit wenig Fensteröffnungen bzw. Fassaden mit mehr als 30 qm geschlossener, zusammenhängender Fläche sowie Garagen, Carports und Müllbehälter sind mit ausdauernden Kletterpflanzen zu bepflanzen.

Folgende Arten werden empfohlen:

Clematis spec.	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissus tric. „Veitchii“	Wilder Wein

11. Begrünung der Lärmschutzwand

Die Lärmschutzwand ist von allen Seiten zu begrünen. Pro lfdm ist eine Pflanze entsprechend der Artenliste in Pkt. 10 zu pflanzen.

12. Grundstückseinfriedungen

Die Grundstückseinfriedungen entlang öffentlicher Straßen, Plätze und Wege sind wahlweise mit Hecken oder mit Zäunen ohne Sockel einzufrieden. Der Abstand der Zaunlatten zur Bodenoberfläche soll mindestens 10 cm betragen.

Hecken und Zaunhinterpflanzungen sind ausschließlich mit Laubgehölzen entsprechend der Artenliste in Pkt. 13.0 auszuführen. Zaunhinterpflanzungen dürfen den gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstand unterschreiten.

Entlang des Grünzugs und im Bereich der Vorgärten der Reihenhäuser sind Einfriedungen unzulässig.

13. Artenliste

Für die Pflanzungen sind standortgerechte heimische Arten zu verwenden.

Es dürfen nicht mehr als 5 Pflanzen einer Art zusammen gepflanzt werden.

Es sind folgende Arten zu verwenden:

Bäume 1. Wuchsordnung

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Kastanie
Castanea sativa	Eßkastanie
Corylus colurna	Baumhasel
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuß
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Roteiche
Robinia pseudoacacia *	Robinie
Salix spec.	Weide
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus carpiniifolia	Ulme

Bäume 2. Wuchsordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Weißdorn
Fraxinus ornus	Blumenesche
Malus silvestris	Holzapfel
Morus alba	Maulbeere
Populus tremula	Zitterpappel
Pyrus communis	Holzbirne
Salix caprea	Salweide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling

Obstbäume in Sorten (Hochstämme)

Mindestgröße: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 14/16 cm
oder Heister, 2x verpflanzt, 250 - 300 cm hoch

Sträucher

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus spec.	Weißdorn
Philadelphus spec.	Pfeiffenstrauch
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa spec.	Wildrosenarten
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix spec.	Weide
Sambucus nigra	Holunder

Mindestgröße: 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm

Folgende standortgerechte Arten sind außerdem zulässig:

Bäume 1. Wuchsordnung

Ailanthus altissima	Götterbaum
Ginkgo biloba	Ginkobaum

Sträucher

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Berberis vulgaris	Berberitze
Bruceus sempervirens*	Buchsbaum
Buddleia davidii	Schmetterlingsstrauch
Elaeagnus angustifolia	Ölweide
Euodia hupehensis	Stink-Esche
Hibiscus syriacus	Hibiscus
Hydrangea macrophylla	Hortensie
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzie
Mespilus germanica	Mispel
Spiraea spec.	Spierstrauch
Staphylea pinnata	Pimpernuß
Syringa vulgaris	Flieder

Es gelten die jeweiligen Mindestgrößen

Nadelgehölze

Nadelgehölze sind einzeln und nur auf den mit Ziffer „5“ gekennzeichneten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, hier: Gartenfläche“ zulässig, wenn bereits die Vorschrift von Festsetzung Nr. 6.1 erfüllt ist.

Larix decidua	Europäische Lärche
Picea abies **	Rot-Fichte
Pinus mugo**	Bergkiefer
Pinus nigra austriaca**	Österreichische Schwarzkiefer
Pinus silvestris**	Gemeine Kiefer
Taxus baccata*	Gemeine Eibe

*Diese Art ist nicht auf oder in der Nähe von Kinderspielplätzen zu pflanzen

** Von diesen Arten sind keine Sorten zulässig

14. Regenwasserversickerung

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z. B. zur WC-Spülung, Gartenbewässerung...) zu nutzen.

Der Überlauf der Zisternen ist entsprechend dem Entwässerungskonzept (siehe Anlage) in Versickerungsflächen auf dem Grundstück oder auf öffentlichen Grünflächen einzuleiten und über Mulden zu versickern.

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

15. Erdaushub

Der bei privaten oder öffentlichen Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist- soweit möglich - auf den einzelnen Grundstücken bzw. im Plangebiet wieder zu verwenden.

16. Freiflächenplan

Als verbindlicher Bestandteil eines Bauantrages ist ein Freiflächengestaltungsplan im Mindestmaßstab 1:200 zu erstellen und vorzulegen.

III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE UND GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Die Gemeinde Ginsheim-Gustavsburg erläßt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 118 Hessischer Bauordnung (HBO) in Verbindung mit § 9(4) BauGB die nachfolgende Satzung:

Geltungsbereich

Die Vorschriften dieser Satzung gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Die Satzung gilt für alle Vorhaben (Neubauten, bauliche Veränderungen, Abbruch), die nach § 87 der Hessischen Bauordnung (HBO) der Genehmigung bedürfen oder nach § 89 HBO genehmigungsfrei sind.

1. Dächer

1.1 Dachform

Es sind nur Satteldächer, versetzte Satteldächer mit versetzten Firsten (bzw. versetzte Pultdächer) sowie Pultdächer zulässig.

1.2 Dachneigung

Als Dachneigung sind mind. 30° und höchstens 40° zulässig. Bei einem Gebäude sind alle Dachflächen mit der gleichen Dachneigung herzustellen.

Bei der Herstellung eines Grasdaches sind Dachneigungen von 10° bis 20° als Ausnahmen zulässig.

Bei den Gebäuden mit III und IV Geschossen sind flachere Dachneigungen zulässig.

1.3 Dachaufbauten

Dachgauben sind zulässig als untergeordnete Bauteile des Daches.

Die gesamte Breite aller Dachgauben darf pro Gebäude maximal die Hälfte der Dachbreite bzw. Gebäudebreite betragen. Die maximale Breite einer Dachgaube ist auf 2,00 m beschränkt.

Der Abstand zwischen den Dachgauben muß mindestens das Maß der Dachgaubenbreite betragen.

Die Dachgaube muß von der Traufe einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten.

1.4 Kniestock

Kniestöcke sind bei mehr als eingeschossigen Gebäuden nur bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig, gemessen von der Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt mit der Unterkante Dachsparren. Ausnahmen hierzu sind bei versetzten Ebenen zulässig.

1.5 Dachdeckung

Zulässig sind nur Ziegel oder Dachsteine in roter bis rotbrauner Farbe.

Unzulässig sind Dachdeckungen mit großflächigen Platten aus Kunststoff. Hiervon ausgenommen sind Sonnenkollektoren.

Zulässig sind auch Grasdächer.

1.6 Dachüberstände

Die Dachüberstände bei der Traufe dürfen maximal 80 cm, beim Ortgang maximal 60 cm betragen.

An Gebäudenordseiten bzw. -nordostseiten sind Dachüberstände bis 1,70 m zulässig.

Von den Festsetzungen sind bei Fassadenversätzen Ausnahmen zulässig.

1.7 Hausreihen, Hausgruppen und Doppelhäuser

Bei Hausreihen, Hausgruppen und Doppelhäusern sind einheitliche Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten und Dachdeckungen zu verwenden.

- 1.8 Von den gestalterischen Festsetzungen 1.1 bis 1.7 sind Ausnahmen zulässig, wenn dies begründet ist in der Zielsetzung einer energiesparenden oder ökologischen Bauweise; hierunter fallen auch Grasdächer.

2. Fassaden

2.1 Fassadenmaterialien

Zulässig sind nur Putzflächen und Wandbekleidungen aus Holzverschalungen.

Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Sichtbeton, Metall und Kunststoffplatten; ebenso unzulässig sind Klinkerfassaden bei Reihenhäusern.

2.2 Fassadenfarben

Bei der farblichen Gestaltung sowohl der Putz- als auch der Holzflächen sind helle Farben bzw. helle Lasuren zu verwenden. Dunkle Farbtöne sind nicht zulässig.

2.3 Verglasungen

Zur Gewinnung der Solarenergie sind an den südseitigen Fassaden großflächige Verglasungen und Wintergärten zulässig.

Nicht zulässig sind Verglasungen aus dunkel getönten oder verspiegelten Gläsern.

2.4 Zone für Wintergärten und Loggien

In den als „Zone für Wintergärten und Loggien“ festgesetzten überbaubaren Flächen sind nur filigran wirkende Konstruktionen aus Holz, Metall und Glas zulässig. Massive Bauteile

und großflächige Mauerscheiben sind nicht zulässig. Hiervon ausgenommen ist der Sockelbereich bis zu einer Höhe von 0,70 m.

3. Carports

Die im Bebauungsplan als Fläche für Stellplätze bzw. Gemeinschaftsstellplätze festgesetzten Flächen dürfen als Carports überdeckt werden.

Zulässig sind filigran wirkende Konstruktionen aus Holz, Metall und Glas. Bei Flachdächern sind diese als Grasdächer oder transparent auszubilden - siehe hierzu landschaftsplanerische Festsetzung Nr. 9.0

Von den Seitenflächen des Carports darf lediglich eine Fläche als geschlossene Wand ausgebildet werden. Für die farbliche Gestaltung gilt die gestalterische Festsetzung Nr. 2.2 (Fassadenfarben) entsprechend.

4. Abgrabungen, Aufschüttungen

Geländemodellierungen, Geländeaufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Maximalhöhe von 1,00 m zulässig. Falls Anschüttungen oder Einschnitte erforderlich sind, sind diese als weich ausgezogene Böschungen zu gestalten.

5. Stützmauern

Die maximal zulässige Höhe von Stützmauern beträgt 1.00 m. Stützmauern sind nach Festsetzung Nr. 10.0 der landschaftsplanerischen Festsetzungen zu begrünen.

6. Einfriedungen

Einfriedungen zu den öffentlichen Flächen wie Straßen, Wege und Grünflächen sind als Hecken aus Laubgehölzen herzustellen - siehe hierzu landschaftsplanerische Festsetzung Nr. 12.0.

Für Einfriedungen zu benachbarten Wohngrundstücken sind Hecken oder transparent wirkende Zäune wie Maschendraht oder Staketenzäune bis 1,20 m Höhe zulässig; hierbei ist am Boden ein Freiraum von mind.

10 cm freizulassen. Bei Maschendraht ist ausnahmsweise eine Höhe von 1,50 m zulässig. Mauern sind als Einfriedungen nicht zulässig.

7. Gestaltung der Mülltonnenabstellplätze nach § 118(1) Nr. 3 HBO

Mülltonnenabstellplätze sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind möglichst in Bauteile einzubeziehen oder durch Hecken abzupflanzen.

8. Stellplätze nach § 118(1) Nr. 4 HBO

Die Zahl der zu erbringenden Stellplätze wird wie folgt festgesetzt:

**8.1 Für Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser:
1,5 Stellplätze/WE**

8.2 Für den Geschößwohnungsbau: 1,2 Stellplätze/WE

Die bauordnungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen gemäß § 9(4) BauGB sowie § 118 HBO sind von der Gemeindevertretung amals Bausatzung beschlossen worden.

Gesetzliche Grundlagen: § 118 der Hessischen Bauordnung in der Fassung vom 16.02.77 (GVBl. 1978 I, S. 2), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.1990 (GVBl. I, S. 395-407) und § 5 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 01.07.1960 (GVBl. S. 103), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 24.06.1978 (GVBl. Seite 420).