


1. Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902).	
	Aufgrund des § 9 BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO - in der Fassung vom 23.01.1990) und der Planzeichenverordnung (PlanZVO) werden festgesetzt:
	1. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches
	2. Art und Maß der baulichen Nutzung

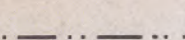
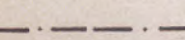
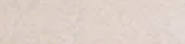
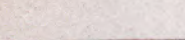
MI	Gebiet 1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
	Zulässig sind nach § 6 (2) BauNVO: 1. Wohngebäude 2. Geschäfts- und Bürogebäude • Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes 4. Sonstige Gewerbebetriebe • Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
	Nicht zulässig sind nach § 1 (5) und (9) BauNVO: 1. Gartenbaubetriebe 2. Tankstellen • Die Ausnahmen des § 6 (3) BauNVO sind nach § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.
	Grundflächenzahl (GRZ - § 17 und § 19 BauNVO) 0,4 Geschoßflächenzahl (GFZ - § 17 und § 20 BauNVO) 0,8 Zahl der Geschosse II (Als Höchstgrenze § 18 BauNVO)
	Offene Bauweise (Bauvorhaben über 50 m Länge zulässig).

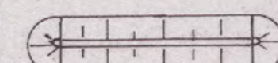
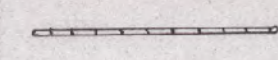
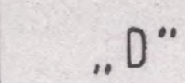
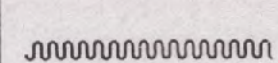
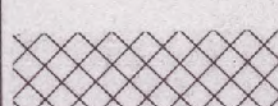
GE	Gebiet 2 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
	Zulässig sind: 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude 3. Tankstellen 4. Anlagen für sportliche Zwecke
	Ausnahmsweise werden zugelassen: 1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
	Nicht zulässig sind (§ 1 (5) BauNVO): Offene und unvollständig geschlossene Anlagen von Schüttgütern (Anlagen zum Umschlagen von Schüttgütern)
	GRZ Grundflächenzahl (GRZ - § 17 und § 19 BauNVO) 0,8
	GFZ Geschoßflächenzahl (GFZ - § 17 und § 20 BauNVO) 2,5
	Die Höchstgrenze der Höhe für bauliche Anlagen über NN = 104 m, soweit die Geschoßzahl nicht festgelegt (§ 18 BauNVO)
	Darüber hinaus wird festgelegt Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

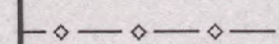
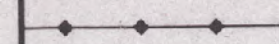
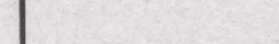
GE	Gebiet 3 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
	Zulässig sind (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB): 1. Lagerflächen 2. Lager- und Werkhallen, jeweils ohne Unterkellerung (Zone 2 der Altlasten, siehe unter 5 - Hinweise) Alle anderen Gewerbebetriebe sind nicht zulässig.
	GRZ Grundflächenzahl (GRZ - § 17 und § 19 BauNVO) 0,8
	GFZ Geschoßflächenzahl (GFZ - § 17 und § 20 BauNVO) 2,5
	Die Höchstgrenze der Höhe für bauliche Anlagen über NN beträgt 104 m (§ 18 BauNVO)
	Darüber hinaus wird festgelegt: Offene Bauweise - mit der Ausnahme, daß Bauvorhaben über 50 m Länge zulässig sind (§ 22 BauNVO)

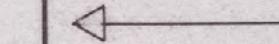
GE	Gebiet 4 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
	Zulässig sind: 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude 3. Tankstellen 4. Anlagen für sportliche Zwecke
	Ausnahmsweise werden zugelassen: 1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
	Zulässig sind auch offene und unvollständig geschlossene Anlagen von Schüttgütern, mit Ausnahme von Müllverbrennungsrohschlacke, Salzschlacke aus der thermischen Abfallbehandlung Elektrofilterasche aus der Kraftwerksentsorgung, Kohle, Koks und Petrolkoks.
	GRZ Grundflächenzahl (GRZ - § 17 und § 19 BauNVO) 0,8
	GFZ Geschoßflächenzahl (GFZ - § 17 und § 20 BauNVO) 2,5
	Die Höchstgrenze der Höhe für bauliche Anlagen wird auf NN = 104 m festgelegt, soweit nicht die Geschoßzahlen als Höchstgrenze festgelegt sind (§ 18 BauNVO)
	Darüber hinaus wird festgelegt: Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

Gebiet 5	
	Ehemaliger Hafen - Feuchtbioptop (§ 9 (4, 5, 9, 10, 15, 16 und 20) BauNVO)
	Siehe Landschaftsplan
	Öffentliche Grünflächen (§ 9 (15) BauGB)
	Wasserflächen (§ 9 (16) BauGB)

2. Überbaubare Grundstücksflächen Abgrenzung und Verkehrsflächen	
	Baulinie (§ 23 (2) BauNVO)
	Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
	Die von Baulinien und Baugrenzen gebildeten Flächen sind überbaubar, auch Nebenanlagen sind außerhalb der Baulinien und Baugrenzen nicht zulässig.
	Abrenzung unterschiedlicher Nutzungen (PlanZVO)
P	Öffentliche Parkplätze (PlanZVO)
ST	Stellplätze (PlanZVO)
	Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
3. Nachrichtliche Übernahmen	
T	Öffentliches Telefon
TS	Trafostation
GS	Gasreglerstation
	Zukünftige Bahnanlagen, mit Schutzstreifen

	Lärmschutzwand
	Lärmschutzwand
	In die Arbeitslisten der unbeweglichen Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 des Hess. Denkmalschutzgesetzes aufgenommene Gebäude
	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
	4. Hinweise Zone 2 der Altlasten (§ 9 (24) BauGB) Eingriffe in den Untergrund sind nicht zulässig Ver- und Entsorgungsleitungen sind so zu verlegen, daß Eingriffe nicht stattfinden Für die gesamte Fläche ist eine Dichtabdeckung mit Asphalt oder Beton vorgeschrieben. Versiegelte Flächen sind zu versickern. Tiefengründungen sind nur zulässig, wenn das Deponiegelände nicht verändert wird. Zugänglich zu haltende Grundwassermeßstellen. Zugänglich zu haltende Bodenluftpegel (zusätzliche Meßstellen in Zone 2 werden noch festgelegt).

	Vorhandener Zubringerkanal vom Pumpwerk Gustavsburg
	Geplanter Zubringerkanal vom Pumpwerk Gustavsburg zum Pumpwerk Flurgraben
	Vorhandener Hauptkanal aus dem MAN-Werksgelände
	5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 87 (4) HBO/§ 9 (4) BauGB) In den Gewerbegebieten sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit allseitig horizontalem Ortgang zulässig Ausnahmsweise dürfen bis zu 30 % andere Dachformen gewählt werden. Zäune aus Kunststoffen, die natürliche Materialien (Holz u.ä.) imitieren, sind nicht gestattet. Zäune, auch lebende, an der Straßenbegrenzungslinie dürfen nicht höher als 2 m sein, davon maximal 50 % als Sichtmauerwerk. Die Gesamthöhe der seitlichen und rückwärtigen Einfriedigung darf 2 m nicht überschreiten. Türen und Tore dürfen nicht in den Straßenraum ragen. Das Aufstellen und Aufbringen von Werbeanlagen ist im gesamten Plangebiet unzulässig. Zulässig ist nur Werbung an der Stätte der Leistung.

	Firstriechung Bei Gebäudelängen von über 50 m sind die Baukörper durch Rücksprünge von mindestens 4 m Tiefe und mindestens 8 m Breite straßenseitig zu gliedern.
---	--

	Der Bebauungsplan „Im Weiherfeld“ trat am 12.10.1991 in Kraft. Eine erste Änderung des Bebauungsplanes wurde in einem vereinfachten Verfahren, gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Der Bebauungsplan in seiner geänderten Fassung trat am 24.01.1997 in Kraft. Erneute Änderungen des Bebauungsplanes bedingen ein erneutes Verfahren. Die Änderungen berühren die Grundzüge der Planung, so daß die neue Planfassung alle vorherigen ersetzt.
	Zweite Änderung des Bebauungsplanes
Aufstellungsbeschluss	26. März 1998
Anhörung der Bürgerinnen und Bürger	20. Juli 1998
Anhörung der Träger öffentlicher Belange	vom 26. Juni 1998 bis 30. Juli 1998
Offenlegung des Bebauungsplanes	vom 23. November 1998 bis 30. Dezember 1998
Beschluß als Satzung	am 06. Mai 1999
gez. von Neumann	Bürgermeister
Inkrafttreten des Bebauungsplanes	am 14. August 1999
gez. von Neumann	Bürgermeister

Verbindliche Bauleitplanung der Gemeinde Ginsheim-Gustavsburg	
„Im Weiherfeld“	
Textliche Festsetzungen	
Bebauungsplan „Im Weiherfeld“ (Neufassung nach der 2. Änderung)	

Blatt 1.1