

# GEMEINDE GINSHEIM-GUSTAVSBURG



KREIS GROSS-GERAU  
REG: BEZIERK DARMSTADT

## BEBAUUNGSPLAN :

**„AUF DEN ALTRHEIN“**

**MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN**

**SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM  
BEBAUUNGSPLAN**

**BLATT 1 - 10**

**NACH DEM BAUGESETZBUCH (BAUGB) IN DER FASSUNG  
DES GESETZES VOM 27. AUG. 1997, EINSCHL. DER ÄNDERUNG  
VOM 15. DEZ. 1997, DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)  
IN DER FASSUNG VOM 23. JAN. 1990, EINSCHL. DER  
ÄNDERUNG VOM 22. APRIL 1993**

**Februar 1999**

## Nutzungsschablone

Nutzung	GRZ	GFZ	Bauweise	Geschosse	Einzelhaus-od. Doppelhausbebauung, keine Doppelhaushälften als Einzelobjekte!
WA	0,4	0,8	O	II	Keine Reihenhausbebauung!
MD	0,6	1,2	O	II	

## FESTSETZUNGEN NACH DER PLANZEICHENVERORDNUNG

### Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) NR: 1 BauGB)

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
MD	Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

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

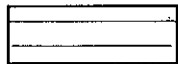
0,4	Grundflächenzahl (§ 19(1) BauNVO) als Höchstmaß
0,8	Geschossflächenzahl (§ 20(2) BauNVO) als Höchstmaß
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B.) (§ 20(1) BauNVO)
4 W	max. 2 x 2 Wohneinheiten auf dem ausgewiesenen Baufeld zulässig. (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

### Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

O	Offene Bauweise (§ 22(1 und 2) BauNVO)
- - - - -	Baugrenze (§ 23(1) und (3) BauNVO)
E/D	Einzelhäuser und Doppelhäuser - keine Reihenhäuser

### Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9(1) Nr. 5 BauGB)

	Kinderbetreuungseinrichtung
---	-----------------------------

**Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)**

Straßenbegrenzungslinie



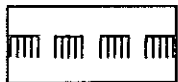
Straßenverkehrsflächen



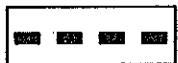
Rad- und Fußwege

**Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9(1) Nr. 12 BauGB)**

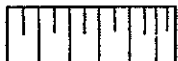
Trafostation

**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB)**Umgrenzung von Schutzflächen und Schutzobjekten  
im Sinne des Naturschutzrechts § 9 Abs. 1 (20) BauGBLandschaftsschutzgebiet gemäß Schutzverordnung  
„Verordnung : Landschaftsschutzgebiete Hess. Rheinuferversordnung“

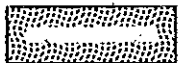
Zu beseitigender Landschaftsschaden (Kleingärten)

**Sonstige Planzeichen**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des  
Bebauungsplanes (§ 9(7) BBauG)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



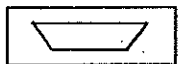
Böschung



Festplatz



Vereinsanlage



Anlandestege



Denkmal

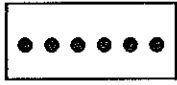


Stellplätze

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

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde , in der jeweils gültigen Fassung

**Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)**

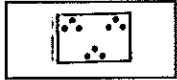


Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Nr. 25 b)



Öffentliche Grünflächen (Wiesen extensiv gepflegt)

**Erhaltung:**



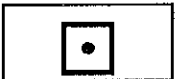
**Parkanlage**



Bäume



Sträucher



Sonstige Bepflanzungen

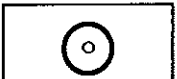


Streuobstwiese



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

**Anpflanzung:**



Bäume

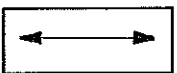


Sträucher



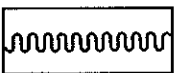
Sonstige Bepflanzungen

**Stellung der baulichen Anlage (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)**



Hauptfirstrichtung

**Nachrichtliche Übernahme:**



Grenze des Überschwemmungsgebietes



Wasserflächen



**Überschwemmungsgebiet**



In die Arbeitslisten der unbeweglichen Kulturdenkmäler I.S.V § 2 des Hess.Denkmalchutzgesetzes aufgenommene Gebäude.

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN****§ 9 BauGB****1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB****1.1 Allgemeines Wohngebiet  
(§ 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

Nicht zulässig sind gemäß § 1(6) BauNVO :

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen

**1.2 Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)****MD**

Allgemein zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- Sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften (die der Versorgung des Gebietes dienen), sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

Nicht zugelassen sind Vergnügungsstätten, sowie Handelsbetriebe über 700qm Nutzfläche.

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

### 2.1 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

### 2.2. Die überbaubaren Grundstücksflächen

Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der bebaubaren Flächen zulässig. (Siehe Stellplatzsatzung der Gemeinde Ginsheim-Gustavsburg in seiner jeweils gültigen Fassung.)

Zulässig sind Anlagen zur Gartengestaltung und -bewirtschaftung wie Pergolen, Lauben, Teehäuschen und Geräteschuppen sowie Anlagen zur Kleintierhaltung; die Größe dieser Anlagen ist 30 cbm umbauten Raum, begrenzt. Aufenthaltsräume sind in den Nebenanlagen nicht zulässig

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 Natur und Landschaft nicht zulässig.

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

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

Sind innerhalb der überbaubaren Flächen Firstrichtungen angegeben, so sind diese für die Hauptfirstrichtung des Daches maßgebend. Sonst gilt die überwiegende Firstrichtung der vorhandenen Bebauung.

## LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9(1) Nr. 15, 20 und 25 BauGB in Verbindung mit § 87(2) HBO und § 4 HeNatG.

### 1. Geltungsbereich

Als Geltungsbereich für die landschaftsplanerischen Festsetzungen gilt der gesamte Planbereich.

### 2. Bindung zum Erhalt von Bäumen

Die vorhandenen mit Planzeichen dargestellten zwei Baumreihen und Sträucher entlang des Altrhein und Rad- u. Fußweg ist langfristig zu sichern und zu unterhalten. Bei Abgang sind die Bäume durch einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher oder Feldgehölze, entsprechend der Pflanzliste zu ersetzen.

Die zu erhaltenden Bäume sind vor schädigenden Einflüssen zu bewahren.

Die DIN 18 920 („Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“) ist entsprechend einzuhalten.

## 2.1 Bestand Bäume und Sträucher entlang des Altrheins (und Landschaftsschutzgebietes):

Bi Birke; Hänge-Birke (Weiß-Birke, Sand-Birke)	=	Betula pendula
Ro Roßkastanie	=	Aesculus hippocastanum
P Platane = Ahornblättrige Platane	=	Platanus x acerifolia
Fi Fichte (Rot-Tanne)	=	Picea abies
L Linde	=	Tilia spec.
T Trauerweide	=	Salix alba 'Tristis'
E Esche	=	Fraxinus excelsior
EA Eschen-Ahorn	=	Acer negundo
Pa Pappel = Hybrid-Pappel	=	Populus x candensis
PP Pyramiden-Pappel	=	Populus nigra 'Italica'
Tr Trompetenbaum	=	Catalpa spec.
Vk Vogelkirsche	=	Prunus avium
Wa Walnuss	=	Juglans regia
K Kiefer (Waldkiefer, Föhre)	=	Pinus sylvestris
Ha Hasel (Haselstrauch)	=	Corylus avellana
ZK Zierkirschen	=	Prunus spec.
Ho Holunder	=	Sambucus spec.
Sp Spierstrauch,	=	Spiraea
FA Feldahorn	=	Acer campestre
Li Liguster	=	Ligustrum
Be Berberitze	=	Berberis
Fe Feuerdorn	=	Pyracantha
D Deutzie	=	Deutzia

## 3. Pflanzgebot von Bäumen

- 3.1 Die Baumpflanzungen sollen mit standortgerechten, hochstämmigen, heimischen Laubbäumen durchgeführt werden. Es sind die Arten der jeweiligen Artenauswahlliste/Pflanzliste zu verwenden. Im Überflutungsbereich (Auen) ist auf die Eignung der Baum- und Gehölz-Pflanzungen zu achten. Die in der Artenliste mit X gekennzeichneten Bäume/Sträucher/Kletterpflanzen sind für Überflutungsbereiche/Auen nicht geeignet.

### Pflanzliste1: überwiegend heimische standortgerechte Baumarten

die mit X in der Artenliste gekennzeichneten Bäume/Sträucher/Kletterpflanzen sind für Überflutungsbereiche/Auen nicht geeignet.

- großkronige Bäume (Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm, 4 x v)

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Roßkastanie	Aesculus hippocastanum
Erle	Alnus glutinosa
Hänge-Birke, Weiß-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
X Esskastanie	Castanea sativa
X Rotbuche	Fagus sylvatica
Esche	Fraxinus excelsior
Walnußbaum	Juglans regia
Apfel als Hochstamm (Garten- und Wildapfel)	Malus domestica, Malus sylvestris
X Waldkiefer, Föhre	Pinus sylvestris
X Platane	Platanus x acerifolia
Silber-Pappel	Populus alba
Schwarz-Pappel	Populus nigra
Zitter-Pappel, Espe	Populus tremula
Vogelkirsche	Prunus avium
Birne als Hochstamm (Garten- und Wildbirne)	Pyrus communis, Pyrus pyraeaster
X Traubeneiche	Quercus petraea

Stieleiche  
 Silber-Weide  
 Speierling  
 Winterlinde  
 X Sommerlinde  
 X Holländische Linde  
 X Kaiserlinde  
 Flatter-Ulme  
 Feld-Ulme

Quersus robur  
 Salix alba  
 Sorbus domestica  
 Tilia cordata  
 Tilia platyphyllos  
 Tilia x intermedia  
 Tilia x intermedia 'Pallida'  
 Ulmus laevis  
 Ulmus minor

• **kleinkronige Bäume (Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, 3 x v)**

Feldahorn  
 X Buchsbaum  
 X Hahnendorn  
 Weißdorn  
 X Stechpalme, Waldhülse  
 Traubenkirsche  
 Knack-Weide  
 Rötel-Weide  
 Mehlbeere  
 X Eberesche, Vogelbeere  
 Schwedische Mehlbeere  
 Breitblättrige Mehlbeere  
 Thüringische Mehlbeere  
 X Elsbeere  
 X Eibe

Acer campestre  
 Buxus sempervirens  
 Crataegus crus-galli  
 Crataegus laevigata, C. monogyna  
 Ilex aquifolium  
 Prunus padus  
 Salix fragilis  
 Salix x rubens  
 Sorbus aria  
 Sorbus aucuparia  
 Sorbus intermedia  
 Sorbus x latifolia  
 Sorbus x thuringiaca  
 Sorbus torminalis  
 Taxus baccata

• **Sträucher und strauchartige Gehölze**

**Pflanzliste 2:** überwiegend heimische standortgerechte Straucharten (Mindestqualität 2 x v, 60-100 cm, die mit X gekennzeichneten Bäume/Sträucher/Kletterpflanzen, in der Artenliste, sind für Überflutungsbereiche/Auen nicht geeignet)

Feldahorn  
 Berberitze, Sauerdorn  
 X Buchsbaum  
 Kornelkirsche  
 Roter Hartriegel  
 Hasel  
 Dorn-Arten (Weißdorn, Rotdorn etc.)  
 X Lorbeer-Seidelbast  
 X Roter Seidelbast  
 Pfaffenhütchen  
 Sanddorn  
 X Stechpalme, Waldhülse  
 X Wachholder  
 X Gemeiner Liguster  
 Rote Heckenkirsche  
 Schlehe, Schwarzdorn  
 X Kreuzdorn  
 Faulbaum  
 Schwarze Johannisbeere  
 X Rote Johannisbeere, Blut-Johannisbeere  
 Stachelbeere  
 Acker-Rose  
 X Weiße Rose  
 X Feldrose  
 X Keilblättrige Rose  
 Zimt-Rose, Mai-Rose  
 X Hundsrose  
 X Busch-Rose  
 X Essig-Rose

Acer campestre  
 Berberis vulgaris  
 Buxus sempervirens  
 Cornus mas  
 Cornus sanguinea  
 Corylus avellana  
 Crataegus spec.  
 Daphne laureola  
 Daphne mezereum  
 Euonymus europaeus  
 Hippophaë rhamnoides  
 Ilex aquifolium  
 Juniperus communis  
 Ligustrum vulgare  
 Lonicera xylosteum  
 Prunus spinosa  
 Rhamnus cathartica  
 Rhamnus frangula  
 Ribes nigrum  
 Ribes sanguineum  
 Ribes uva-crispa  
 Rosa agrestis  
 Rosa alba  
 Rosa arvensis  
 Rosa elliptica  
 Rosa majalis  
 Rosa canina  
 Rosa corymbifera  
 Rosa gallica



X Rauhbältrige Rose	Rosa jundzillii
X Bibernellrose	Rosa pimpinellifolia
X Filz-Rose	Rosa tomentosa
Brombeere	Rubus fruticosus agg.
Himbeere	Rubus idaeus
Ohrweide	Salix auritia
Grauweide	Salix cinerea
Salweide	Salix caprea
Purpur-Weide	Salix purpurea
Mandel-Weide	Salix triandra
Korb <sup>s</sup> Weide, Hanf-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
X Traubenholunder	Sambucus racemosa
X Besenginster	Sarothamnus (= Cytisus) scoparius
X Eisbeere	Sorbus torminalis
X Eibe	Taxus baccata
X Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
• <b>Kletterpflanzen:</b>	
Waldrebe	Clematis vitalba
Hopfen	Humulus lupulus
Wald-Geißblatt	Lonicera periclymenum
Wein-Rebe	Vitis vinifera
Efeu	Hedera helix
Jelängerjelieber	Lonicera caprifolium
Kletter-Rosen	Rosa spec.

### 3.2 Die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Bei Bauvorhaben ist die Gestaltung der Grundstücke und Ausgleichsmaßnahmen wie folgt vorzunehmen:

Die nicht überbauten Flächen sind zu mind. 60% gärtnerisch anzulegen und langfristig zu halten.

Die vorhandenen einheimischen Bäume und Sträucher sind zu sichern und zu erhalten. Abgänge durch Baumaßnahmen etc. sind anzuzeigen und durch entsprechende Ersatzmaßnahmen auszugleichen. Natürliche Abgänge sind durch einheimische standortgerechte Bäume und/oder Sträucher und/oder Feldgehölze zu ersetzen, entsprechend der o.a. Pflanzliste

Die Gartenflächen sind ausschließlich mit Bäumen und Gehölzen entsprechend der Artenliste/Pflanzliste zu bepflanzen. Pro 100 qm nicht überbaubarer Fläche sind mind. 1 Laubbaum oder 20 Sträucher zu pflanzen.

Dachbegrünung und Fassadenbegrünung ist erlaubt.

### 3.3 Vorgärten

Die im Plan nicht gesondert gekennzeichneten Grundstücksfreiflächen zwischen Gebäude und Straßenverkehrsfläche = Vorgarten sind zu 60 % gärtnerisch anzulegen. Es sind ausschließlich Pflanzen entsprechend der Artenliste zu verwenden sowie Stauden und Bodendecker.

Ausnahmen sind für erforderliche Stellplätze, die nicht anderweitig nachgewiesen werden können, zulässig.

- 3.4 Landestege, Bootslichegeplätze an Stegen und Bojen am Altrheinufer sind; über die jetzt bereits vorhandenen hinaus nicht zulässig (weil damit der Ufersaum zerstört wird).  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

Vorhandene genehmigte Landestege, Liegeplätze, Ufertreppe und verpachtete Wasserflächen am Altrheinufer, sind in ihrer gegenwärtigen Größe als Bestand dargestellt; sie dürfen nicht erweitert werden. Sie sind im Plan mit den Nr. 1 - 5 gekennzeichnet.

- Nr. 1 Liegeplatz - Walz bei Stromkilometer 0,9 + 0,5m bis 1,1 + 26,3m
- Nr. 2 Liegeplatz - Isbrecht bei Stromkilometer 1,0 + 15m bis 1,0 + 45 m
- Nr. 3 Ufertreppe Modellbauclub bei Stromkilometer 1,0 + 50m
- Nr. 4 Bootssteg KVGG bei Stromkilometer 1,1 + 30m bis 1,1 + 40m
- Nr. 5 Wasserfläche vor Industriekran - Gemeinde Ginsheim-Gustavsburg  
- bei Stromkilometer 1,1 + 0,5 bis 1,1 + 26,3m

## **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9(4) BauGB und § 87 HBO**

### **1. Dachaufbauten**

Dachaufbauten sind zulässig als untergeordnete Bauteile des Daches  
Die gesamte Breite aller Dachgauben darf pro Gebäude maximal die Hälfte der Dachbreite bzw. Gebäudebreite betragen.

Vorgenanntes gilt auch für Zwerggiebel.

### **2. Mülltonnenstellplätze**

Mülltonnenstellplätze sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind möglichst in Bauteile einzubeziehen oder durch Hecken abzapflanzen.

### **3. Aussenbewirtschaftung**

Aussenbewirtschaftung von Gaststätten, Cafes etc., auch auf öffentlichen Flächen, ist zulässig, wenn keine Verkehrsbehinderung vorliegt.

### **4. Werbung**

Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbung ist im Bereich zwischen Erfelder Landdamm und Rhein grundsätzlich untersagt.

### **5. Niederschlagswasser der Erweiterungsflächen ist zu versickern.**