



Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Bauutzungsverordnung -BauNVO-)

SO Sonstiges Sondergebiet „Freizeit- und Erholungsbereich Altrhein Ginsheim“ (§ 11 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Rad- und Fußweg

ARU Verkehrs-, Stellplatz- und Aufenthaltsfläche Altrheiner Ginsheim

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Telekommunikationslinie der Telekom

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen hier: Altrhein Ginsheim

Ü Überschwemmungsgebiet

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a + b und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung von Bäumen

L Landschaftsschutzgebiet „Hessische Rheintalrandschaft“

EVG Europäisches Vogelschutzgebiet „Maimündung und Ginsheimer Altrhein“

FFH FFH-Gebiet „Ginsheimer Altrhein“

GGB Gesetzlich geschütztes Biotop „Ginsheimer Altrhein zwischen Gut Hohenau und Ginsheim“

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Für die Pflanzgrößen gelten folgende Festlegungen als verbindlich und stellen Mindestgrößen dar:

- Großkronige Bäume I WO 4 x v mDB STU 20/25
- Mittelkronige Bäume II WO 4 x v mDB STU 20/25
- Kleinststräucher 3 x v mB 80/100
- Großsträucher 3 x v mB 125/150

2 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 abgesehen werden kann.

3 Sicherung von Bodendenkmälern

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde, unter Hinweis auf § 20 HDSchG, anzuzeigen.

4 Lage in der Erdbebenzone 1

Das Plangebiet befindet sich laut DIN 4149 im Bereich der Erdbebenzone 1 (Untergrundklasse S).

5 Einsatz insektenfreundlicher Beleuchtungskörper

Innerhalb des Plangebietes sollen insektenfreundliche Beleuchtungskörper zum Einsatz kommen. Empfehlenswert sind z.B. warmweiße LED-Kofflerleuchten oder Natrumdampfhochdrucklampen (GESL-Lampe) mit Richtcharakter (Vermeiden von Kugelstrahlern) und verschlossenen Lampengehäusen gegen das Eindringen von Insekten.

6 Brandschutz

Liegt bei den bestehenden Gebäuden die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleiten bestimmter Stellen mehr als 8 m über Geländeoberfläche, so ist eine Feuerwehrrufzeit mit Aufstellfläche gemäß DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück) auf der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Grundstück herzustellen. Feuerwehrrufzeiten 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 17 HBO notwendige Feuerwehrrufzeiten und Aufstellflächen auf öffentlichen Verkehrsflächen uneingeschränkt nutzbar sind.

Gemäß der Hessischen Bauordnung muss bei Gebäuden der erste Rettungsweg baulich sichergestellt sein, der zweite kann ebenfalls baulich sichergestellt sein oder über Rettungsebene der Feuerwehr führen.

Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung der zum Anleiten bestimmten Stellen mehr als 8 m über Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie Hubrettungsfahrzeuge verfügt. Das erforderliche Hubrettungsgerät muss gem. Feuerwehrgesetzverordnung zeitnah, längstens jedoch nach 10 Minuten zur Verfügung stehen. Wird das Hubrettungsfahrzeug aus einer anderen Kommune zugeführt, so ist dies zwischen den beiden Parteien im Rahmen einer schriftlichen Vereinbarung zu regeln.

7 Bergaufsicht

Das Plangebiet wird von einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Erdwärme und Sole überdeckt. Der Bergaufsicht sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 4 Abs. 1 BauGB) **06.10.2016**

Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) **16.01.2017 - 17.02.2017**

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) **16.01.2017 - 17.02.2017**

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) **04.05.2017**

(Dienstsigel) (Datum) (Unterschrift)

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

(Dienstsigel) (Datum) (Unterschrift)

A Rechtsgrundlagen

• **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

• **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 41 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

• **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 320 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

• **Hessische Bauordnung (HBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. November 2015 (GVBl. S. 457)

• **Hessische Gemeindeordnung (HGO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des 3. Änderungsgesetzes vom 15. September 2016 (GVBl. S. 167)

• **Hessisches Wassergesetz (HWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2015 (GVBl. S. 338)

• **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

• **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

B Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1-3) BauGB)

1.1 Sonstiges Sondergebiet „Freizeit- und Erholungsbereich Altrhein Ginsheim“ (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Sonstiges Sondergebiet SO 1 (gem. § 11 BauNVO)

Zulässig sind:

1. ein Seniorentreff mit gastronomischer Nutzung,
2. eine Schank- und Speisewirtschaft.

1.1.2 Sonstiges Sondergebiet SO 2

Zulässig sind:

1. Bootstiege,
2. ein Bootshaus mit Bootsreparaturwerkstatt und Bootsverleih,
3. eine Schank- und Speisewirtschaft mit Außenbestuhlung,
4. ein Kiosk.

1.2 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrs-, Stellplatz- und Aufenthaltsfläche Altrheiner Ginsheim“

Zulässig sind:

1. Bootstiege,
2. Temporär ein Wein- oder Bierstand.

1.3 Wasserflächen

Zulässig sind:

1. Bootstiege.

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

2.1 Sonstiges Sondergebiet SO 1

Die zulässige Grundfläche ergibt sich aus den festgesetzten Baugrenzen.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 1.

2.2 Sonstige Sondergebiete SO 2

Die zulässige Grundfläche für die Gebäude beträgt insgesamt 200 m².

Die zulässige Grundfläche für die sonstigen baulichen Anlagen ergibt sich aus den festgesetzten Baugrenzen.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse für die Gebäude beträgt 1.

2.3 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrs-, Stellplatz- und Aufenthaltsfläche Altrheiner Ginsheim“

Die zulässige Grundfläche ergibt sich aus den festgesetzten Baugrenzen.

2.4 Wasserflächen

Die zulässige Grundfläche ergibt sich aus den festgesetzten Baugrenzen.

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

3.1 Bauweise

3.1.1 Sonstiges Sondergebiet SO 1

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO kann innerhalb der festgesetzten Baufenster an das Nachbargebäude angebaut werden.

3.1.2 Sonstiges Sondergebiet SO 2

Es wird keine Bauweise festgesetzt.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

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

4.1 Sonstiges Sondergebiet SO 1

Die Errichtung von Stellplätzen ist in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Errichtung von Garagen und Carports ist nicht zulässig.

4.2 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrs-, Stellplatz- und Aufenthaltsfläche Altrheiner Ginsheim“

Die Errichtung von Stellplätzen ist zulässig. Die Errichtung von Garagen und Carports ist nicht zulässig.

5 Verkehrsflächen (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

5.1 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

5.1.1 Rad- und Fußweg

Siehe Einzelzeichnungen im Plan.

Es wird eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“ festgesetzt.

5.1.2 Verkehrs-, Stellplatz- und Aufenthaltsflächen Altrheiner Ginsheim

Siehe Einzelzeichnungen im Plan.

Es wird eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrs-, Stellplatz- und Aufenthaltsflächen Altrheiner Ginsheim“ festgesetzt.

6 Wasserflächen (gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB)

Siehe Einzelzeichnungen im Plan.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die festgesetzten Wasserflächen von jeder baulichen Nutzung freizuhalten.

7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 a + b BauGB)

7.1 Erhaltung von Bäumen

Siehe Einzelzeichnungen im Plan.

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind innerhalb ihrer natürlichen Lebensdauer zu erhalten, solange keine Gefahr von ihnen ausgeht. Sollten die Bäume abgestorben sein, muss an gleicher Stelle oder an einer anderen Stelle innerhalb des Plangebietes oder innerhalb des Stadtteils Ginsheim 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. Eine Ersatzpflanzung ist auch vorzunehmen, wenn ein Baum aufgrund einer von ihm ausgehenden Gefahrensituation entfernt wurde.

7.1 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrs-, Stellplatz- und Aufenthaltsfläche Altrheiner Ginsheim“

Es wird festgesetzt:

- Mindestens 40 % der Grundstücksfläche sind zu begrünen und landschaftsplanerisch zu gestalten.

C Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 (3) HGO)

1 Gestaltung von Stellplätzen

Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder sind mit geeignetem luft- und wasserdurchlässigem Belag (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Fugenpflaster, Sickersteine o.ä.) zu befestigen, soweit nicht zum Schutz des Grundwassers andere Ausführungsarten erforderlich sind. Der Belag muss für die erforderliche Reinigung nach einem Hochwassereignis geeignet sein.

Im Übrigen gilt die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Ginsheim-Gustavsburg in der jeweils gültigen Fassung.

2 Dachausbildung in dem Sonstigen Sondergebiet SO 2

2.1 Dachform- und Dachneigung

Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 25 und 35 Grad zulässig.

2.2 Dachaufbauten

Die Errichtung von Dachaufbauten ist mit der Ausnahme von Photovoltaikanlagen nicht zulässig.

2.3 Dremel

Die Errichtung von Dremeln ist nicht zulässig.

D Nachrichtliche Übernahmen

1 Landschaftsschutzgebiet „Hessische Rheintalrandschaft“ (gem. § 9 (6) BauGB i.V.m. § 30 BNatSchG)

Ein kleiner Teil des Plangebietes befindet sich innerhalb des gem. § 26 BNatSchG festgesetzten Landschaftsschutzgebietes „Hessische Rheintalrandschaft“.

In Landschaftsschutzgebieten ist ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft

1. zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, einschließlich des Schutzes von Lebensstätten und Lebensräumen bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten,

2. wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit oder der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft oder

3. wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung erforderlich.

In einem Landschaftsschutzgebiet sind unter besonderer Beachtung des § 5 Absatz 1 BNatSchG und nach Maßgabe näherer Bestimmungen alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen.

2 Gesetzlich geschütztes Biotop „Ginsheimer Altrhein zwischen Gut Hohenau und Ginsheim“ (gem. § 9 (6) BauGB i.V.m. § 30 BNatSchG)

Ein Teil des Plangebietes befindet sich innerhalb des gem. § 30 BNatSchG festgesetzten gesetzlich geschütztes Biotops „Ginsheimer Altrhein zwischen Gut Hohenau und Ginsheim“. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung des Biotops führen können, sind verboten. Von dem Verbot kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.

3 Europäisches Vogelschutzgebiet „Maimündung und Ginsheimer Altrhein“ (gem. § 9 (6) BauGB i.V.m. § 32 BNatSchG)

Ein Großteil des Plangebietes befindet sich innerhalb des gem. § 32 BNatSchG festgesetzten Europäischen Vogelschutzgebietes „Maimündung und Ginsheimer Altrhein“. Innerhalb des Europäischen Vogelschutzgebietes „Maimündung und Ginsheimer Altrhein“ sind alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, unzulässig. Die für Naturschutz und Landschaftspflege zuständige Behörde kann Ausnahmen zulassen.

4 FFH-Gebiet „Ginsheimer Altrhein“ (gem. § 9 (6) BauGB i.V.m. § 32 BNatSchG)

Ein großer Teil des Plangebietes befindet sich innerhalb des gem. § 32 BNatSchG festgesetzten FFH-Gebietes „Ginsheimer Altrhein“. Innerhalb des FFH-Gebietes sind gem. § 33 BNatSchG alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, unzulässig. Die für Naturschutz und Landschaftspflege zuständige Behörde kann Ausnahmen zulassen.

5 Historische Delcheinfassung von Ginsheim (gem. § 9 (6) BauGB i.V.m. § 2 (2) HDSchG)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst Teile der historischen Delcheinfassung von Ginsheim, die 1824 ausgebaut wurde, wahrscheinlich auf einem älteren Vorgänger. Es muss deshalb damit gerechnet werden, dass durch Erdarbeiten im Bereich des Delchverlaufes jederzeit Bodendenkmäler im Sinne des § 2 Abs. 2 HDSchG aufgedeckt und zerstört werden können. Die Schutzwürdigkeit dieser Denkmäler ergibt sich aus diesem Paragraphen des Hessischen Denkmalschutzgesetzes, so dass sämtliche geplante Erdarbeiten deshalb einer Genehmigung gemäß § 18 HDSchG bedürfen.

6 Überschwemmungsgebiet (gem. § 9 (6a) BauGB i.V.m. § 76 WHG)

Das Plangebiet liegt in einem Überschwemmungsgebiet an oberirdischen Gewässern im Sinne von § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). In festgesetzten Überschwemmungsgebieten sind die besonderen Schutzvorschriften des § 76 WHG zu beachten.

E Hinweise

1 Artenlisten zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

1.1 Großkronige Bäume (II Wuchsordnung)

- Acer platanoides
- Aesculus hippocastanum
- Fraxinus excelsior
- Quercus petraea
- Salix alba
- Tilia cordata
- Tilia europaea "Palidä"

1.2 Mittelkronige Bäume (II Wuchsordnung)

- Acer campestre
- Betula nigra
- Corylus colurna
- Prunus avium
- Populus tremula
- Carpinus betulus
- Quercus robur

1.3 Sträucher

- Amygdalier ovalis
- Cornus alba
- Cornus mas
- Cornus sanguinea
- Corylus avellana
- Crataegus monogyna
- Crataegus laevigata
- Ligustrum vulgare
- Potentilla fruticosa
- Prunus spinosa
- Rosa arvensis
- Rosa canina
- Rosa gallica
- Rosa pimpinellifolia
- Rosa rugosa
- Rubus fruticosus
- Sambucus racemosa
- Salix purpurea
- Viburnum opulus
- Viburnum lantana

1.4 Geschnittene Hecken

- Acer campestre
- Berberis vulgaris
- Carpinus betulus
- Ligustrum vulgare
- Fagus sylvatica
- Buxus sempervirens
- Crataegus spec.



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

**Stadt Ginsheim-Gustavsburg
1. Änderung Bebauungsplan
"Alt Ginsheim"**

Bearbeiter: Horn
Plannr.: 1635_S
Datum: 20.03.2017
Maßstab: 1:1000
Format: DIN A0

Satzung