



Nutzungsschablone				
Nutzung	GRZ	GFZ	Bauweise	Geschosse
MI	0,6	1,2	o b g	II
WA	0,4	0,8	o b g	II

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

MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
 z.B. 0,4 Grundflächenzahl (§ 19 (1) BauNVO) als Höchstmaß
 0,8 Geschossflächenzahl (§ 20 (2) BauNVO) als Höchstmaß
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 20 (1) BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 20 (1) BauNVO)
 offene Bauweise soweit nicht eingeschränkt (§ 22 (1) und 2) BauNVO)
 o geschlossene Bauweise soweit nicht eingeschränkt (§ 22 (3) BauNVO)
 g besondere Bauweise "D" innerhalb der als besondere Bauweise "D" festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind die Gebäude gemäß § 22 (4) BauNVO an die durch Baulinien gekennzeichneten Nachbarbegrenzen ohne Abstandsflächen anzubauen

Über die Baulinie darf aus Gestaltungsgründen ein Dachüberstand zugelassen werden und aus dem gleichen Grund bis zu 60 cm von der Baulinie abgewichen werden. (Berührt nicht Brandschutz und privatrechtliche Belange)

—●—●—●—●— Baulinie (§ 23 (1) und (2) BauNVO)
 —●—●—●—●— Baugrenze (§ 23 (1) und (3) BauNVO)
 —●—●—●—●— Hauptstrichrichtung

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

← —●—●—●—●— →

Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)
 Fläche für den Gemeinbedarf
 ■ Öffentliches Gebäude / Museum
 ■ Kirche
 ■ Öffentliche Parkplätze

Verkehrflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
 —●—●—●—●— Strassenbegrenzungslinie
 —●—●—●—●— Strassenverkehrsflächen
 —●—●—●—●— Feld-, Neben- und Mistwege
 —●—●—●—●— Private Zufahrtsstrassen
 —●—●—●—●— geplante Strassenführung

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 Naturschutzes (§ Abs. 1 (20) BauGB)
 —●—●—●—●— Landschaftsschutzgebiet gemäß Schutzverordnung "Verordnung: Landschaftsschutzgebiete Hessische Rheinuferverordnung"
 Neugestaltung und Entsigelung des Alt-Heimufers

Ⓛ Landschaftsschutzgebiet

Sonstige Planzeichen
 - - - - - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB
 - - - - - Abgrenzung unterschiedlicher Baueinheiten (§ 1 (4) und 15 (15) BauNVO)
 - - - - - Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise (§ 1 (4) und § 16 (3) BauNVO)
 - - - - - Bichtung
 - - - - - Bushaltestelle
 - - - - - Vereinsanlage / Angersportverein
 - - - - - Bootsanlegestellen
 - - - - - Anlandestege
 - - - - - Reste der alten Ortsmauer (zu erhalten)
 - - - - - Voraussichtlicher Standort Windschutzkulptur

Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
 Siehe nachrichtliche Übernahme

Grünflächen (§ 9 Nr. 15 BauGB)
 Öffentliche Grünflächen
 ■ Parkanlage - Neugestaltung - Alt-Heimufer -
 ■ Private Grünfläche/Hausgärten

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

Erhaltung:
 ● Bäume
 ○ Einzelbäume / Straßenbegleitgrün
 ○ Sträucher
 ○ Sonstige Bepflanzungen

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

Anpflanzung:
 ● Bäume
 ○ Einzelbäume / Straßenbegleitgrün
 ○ Sträucher
 ○ Sonstige Bepflanzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB
 1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
 Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Allgemein zulässig sind:
 ● Wohngebäude
 ● Geschäfts- und Bürogebäude
 ● Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebietes dienen, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 ● sonstige Gewerbebetriebe,
 ● Anlagen für Verwaltung sowie kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 ● Gartenbaubetriebe.

Nicht zugelassen:
 ● Vergnügungsgaststätten
 ● Handelsbetriebe über 700 qm Nutzfläche
 ● Verkaufsstände aller Art (Verkaufskioske, Trinkhallen, Imbissstuben u.s.w.), gemäß § 15 BauNVO.

Allgemein zulässig sind:

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

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Nicht zugelassen sind:
- Vergnügungsgaststätten
- Handelsbetriebe über 700 qm Nutzfläche
- Verkaufsstände aller Art (Verkaufskioske, Trinkhallen, Imbissstuben u.s.w.), gemäß § 15 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16, 19 (3) und 21 a (2) BauNVO)
 Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen sind gemäß § 21 a (4) Nr. 3 BauNVO bei der Ermittlung der Vollgeschosse nicht zu berücksichtigen.

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

2.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
 Zulässig sind Anlagen zur Gartengestaltung und -bewirtschaftung wie Pergolen, Lauben, Teehäusern und Geräteschuppen sowie Anlagen zur Kleintierhaltung; die Größe dieser Anlagen ist auf 30 cm unbauten Raum begrenzt.
 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.
 Aufenthaltsräume sind in den Nebenanlagen nicht zulässig.

2.3 Die Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen sind gemäß § 14 (2) BauNVO uneingeschränkt im Plangebiet und auch auf den als öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzten Flächen zulässig.

2.4 Stellung baulicher Anlagen § 9 (1) Nr. 2 BauGB
 Sind innerhalb der überbaubaren Flächen Fristrichtungen angegeben, so sind diese für die Hauptstrichrichtung des Daches maßgebend.

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

3.1 Geltungsbereich
 Geltungsbereich für die Landschaftsplanerischen Festsetzungen ist der gesamte Planbereich.

3.2 Bindung zum Erhalt von Bäumen
 Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind langfristig zu sichern und zu unterhalten. Bei Abgang sind die Bäume durch einheimische, standortgerechte Bäume, Sträucher oder Feldgehölze zu ersetzen.
 Die zu erhaltenden Bäume sind vor schädigenden Einflüssen zu bewahren.
 Die DIN 18920 ("Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen") ist entsprechend einzuhalten.

3.3 Pflanzgebiet von Bäumen
 Die Baumaßnahmen sollen mit überwiegend standortgerechten, hochstämmigen, heimischen Laubbäumen durchgeführt werden.

3.4 Die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen
 Bei Bauvorhaben ist die Gestaltung der Grundstücke und Ausgleichsmaßnahmen wie folgt vorzunehmen:
 Die nicht überbauten Flächen sind mind 40% gärtnerisch anzulegen und langfristig zu unterhalten. Die vorhandenen einheimischen Bäume und Sträucher sind zu sichern und zu unterhalten.
 Abgänge durch Baumaßnahmen sind durch entsprechende Ersatzmaßnahmen auszugleichen. Natürliche Abgänge sind durch einheimische, standortgerechte Bäume, Sträucher und/oder Feldgehölze zu ersetzen.
 Dachbegrünung und Fassadenbegrünung ist erwünscht.

3.5 Vorgärten
 Die im Plan nicht gesondert gekennzeichneten Grundstücksfreiflächen zwischen Gebäude und Straßenecke = Vorgärten sind mind. 40% gärtnerisch anzulegen. Es sind überwiegend heimische, standortgerechte Pflanzen, Stauden und Bodendecker zu verwenden.
 Ausnahmen sind für die erforderlichen Stellplätze, die nicht anderweitig nachgewiesen werden können, zulässig.

3.6 Landestege, Bootsstellplätze an Stegen und Bojen am Alt-Heimufer sind; über die jetzt bereits vorhandenen, nicht zulässig (weil der Ufersaum zerstört wird) § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 Vorhandene, genehmigte Landestege, Liegeplätze, Uferstegen und verpackte Wasserflächen am Alt-Heimufer, sind in ihrer Größe als Bestand dargestellt, sie dürfen nicht erweitert werden.
 Die Bojenstellplätze am Alt-Heimufer der Langenau entfallen ersatzlos, wenn die Betreiber die Liegeplätze aufgeben.

3.7 Niederschlagswasser
 Auf Baugrundstücken anfallendes, nicht als Brauchwasser weiterverwendetes Niederschlagswasser ist, wenn möglich, auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.
 Die Bemessung und Planung der Versickerungsanlagen ist nach dem Regelwerk für Abwasser Abfall der ATV 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nichtschädlich verunreinigtem Wasser" vorzunehmen.

3.8 Auf öffentlichen und privaten Stellplätzen anfallendes Niederschlagswasser ist zu versickern. Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen oder Pflasterbelägen.

4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 (4) BauGB und § 87 HBO

4.1 Dachaufbauten
 Dachaufbauten sind zulässig als untergeordnete Bauteile des Daches. Die gesamte Breite der Dachaufbauten darf jeweils maximal die Hälfte der Gebäudebreite betragen. Vorgenanntes gilt auch für Zwerggiebel.

4.2 Mülltonnenstellplatz
 Mülltonnenstellplätze sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind möglichst in Bauteile einzubetten oder durch Hecken abzusperren.

4.3 Außenbewirtschaftung
 Außenbewirtschaftung von Gaststätten, Cafés etc., auch auf öffentlichen Flächen, ist zulässig, wenn keine Verkehrsbehinderung vorliegt.

4.4 Werbung ist nur an der Stelle der Leistung zulässig.

4.5 Niederschlagswasser
 Das Niederschlagswasser der Dachflächen sollte gesammelt und als Brauchwasser weiterverwendet werden. Die Bemessung und Planung der Versickerungsanlagen ist nach den Empfehlungen "Regenwasseranlagen in privaten und öffentlichen Gebäuden" des Hessischen Ministeriums für Umwelt und Reaktorsicherheit vorzunehmen.

4.6 Private befestigte Flächen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
 Private befestigte Flächen sind nur als teilversiegelte Flächen zulässig. Als Teilversiegelung sind Pflasterbeläge oder wasserbündelnde Decken zulässig. (z.B. Rasengrunderpflaster. Befestigung nur von Fahrspuren)

5. Hinweise und Empfehlungen und nachrichtliche Übernahmen § 9 BauGB

5.1 Kulturdenkmäler / Gesamtanlagen § 2 LV.m. § 16 HDSchG
 Die schutzwürdigen Kulturdenkmäler nach § 2 (1) HDSchG sowie innerhalb der Gesamtanlagen nach § 2 (2) HDSchG (Genehmigungspflichtige Maßnahmen) zu beachten.
 Danach bedürfen Änderungen und Maßnahmen der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde.

5.2 Zu erhaltende Bäume sind während der Baumaßnahmen zu schützen und fachgerecht zu behandeln

5.3 Oberboden sowie kulturfähiger Unterboden ist zu sichern und weiterzuverwenden.
 Durch Baumaßnahmen verdichteter Boden ist durch Tiefenlockerung zu lockern

5.4 Die Düngung ist auf bedarfsgerechtes Maß zu begrenzen. Vorzugsweise sind organische Düngemittel zu verwenden. Auf chemische Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

5.5 Wegen des hohen Druck- und Grundwasserstandes im Plangebiet werden besondere bautechnische Vorkehrungen empfohlen (z.B. weiße Wärme im Keller)

Nachrichtliche Übernahmen:

- Grenze des Überschwemmungsgebietes
- Wasserflächen
- In die Artellen der unbeweglichen Kulturdenkmäler i.S.V § 2 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes aufgenommene Gebäude und Gesamtanlagen.
- Überschwemmungsgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Erhaltung des Gebäudes in Architektur, Größe und Konstruktion
- Mauer am Hochwasserdeamm/Alt-Heimufer

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Ginsheim-Gustavsburg, in seiner jeweils gültigen Fassung.
 Eine Pflanzliste mit einheimischen, standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Feldgehölzen ist bei der Gemeinde Ginsheim-Gustavsburg kostenlos zu erhalten.

Übereinstimmungsvermerk
 Es wird hiermit bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskataster übereinstimmen.

Gross-Gerau, 22.10.2002 Der Landrat des Kreises Gross-Gerau
 Katasteramt Im Auftrag
Bühner

Satzungsexemplar
 Gemeinde Ginsheim-Gustavsburg
 Kreis Gross-Gerau
 Reg. Bezirk Darmstadt

Bebauungsplan: "Alt-Ginsheim"
 mit integriertem Landschaftsplan
 M= 1:1000

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.
 Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58)