



2 Bergaufsicht

Das Plangebiet wird von Erlaubnisfeldern zur Aufsuchung von Erdwärme und Sole sowie Kohlenwasserstoffen überdeckt. Es sind jedoch keine Aufsuchungsaktivitäten bekannt, die die innerhalb des Plangebietes festgesetzten Nutzungen beeinträchtigen könnten. Ebenso ist den Unterlagen der Bergbehörde zufolge bislang kein Bergbau umgegangen.

3 Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Beeinträchtigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

4 Sicherung von Bodendenkmälern

Innerhalb des Plangebietes sind in der Vergangenheit archäologische Funde bekannt geworden, die Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern geben können.

Sollten Bodeneingriffe innerhalb des Plangebietes vorgesehen sein, ist hierfür ein denkmalrechtliches Genehmigungsverfahren nach § 16 Abs. 1 HDSchG durchzuführen.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der hessischen Archäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde, unter Hinweis auf § 20 HDSchG, unverzüglich anzuzeigen.

5 Wasserwirtschaftliche Belange

5.1 Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried, Dessen Vorgaben sind zu beachten.

5.2 Verwertung von Niederschlagswasser

Nach § 37 Abs. 4 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 abgewichen werden kann.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) **20.06.2002**

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) **01.03.2015 - 02.04.2015**

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) **19.02.2015 - 02.04.2015**

Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) **09.09.2015 - 12.10.2015**

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) **20.08.2015 - 12.10.2015**

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) **10.12.2015**

..... (Datum) (Unterschrift)

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

..... (Datum) (Unterschrift)

A Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542); zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. Juni 2013 (GVBl. I S. 458)

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180); zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. I S. 622)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 50); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - 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)

B Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Verkehrsflächen (gem. § 9 (1-3) BauGB)

Auf der festgesetzten Fläche für die Zweckbestimmung Parkplatz, Rad- und Fußweg sowie Landwirtschaftlicher Weg festgesetzt.

2 Grünflächen (gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB)

2.1 Öffentliche Grünflächen

Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Freizeitgärten“ ist pro Gartenparzelle die Errichtung einer Gartenlaube im Sinne von § 3 (2) BKleingG mit einer Grundfläche von max. 15 m² einschließlich überdachtem Freisitz zulässig.

2.2 Private Grünflächen

Auf den festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Freizeitgärten“ ist pro Gartenparzelle die Errichtung einer Gartenlaube im Sinne von § 3 (2) BKleingG wie folgt zulässig:

Größe der Gartenparzelle	Größe der Gartenlaube
bis 349 m ²	max. 15 m ² (einschließlich überdachtem Freisitz)
ab 350 m ²	max. 24 m ² (einschließlich überdachtem Freisitz)

Ausgenommen sind die Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.

Die Gartenlauben dürfen nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein. Die Errichtung von Feuerstätten für feste Brennstoffe in den Gartenlauben ist nicht zulässig.

2.2.2 Gerätehütten

Auf den festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Freizeitgärten“ ist ab einer Größe der Gartenparzelle von 500 m² pro Gartenparzelle die Errichtung einer Gerätehütte mit einem Bruttonutzinhalt von max. 30 m² zulässig. Ausgenommen sind die Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.

2.2.3 Gewächshäuser

Auf den festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Nutzgärten“ ist pro Gartenparzelle die Errichtung eines Gewächshauses einschließlich Folientunnel mit einem maximalen Bruttonutzinhalt von 30 m² zulässig.

Auf den festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Freizeitgärten“ ist pro Gartenparzelle die Errichtung von Gewächshäusern einschließlich Folientunnel wie folgt zulässig:

Größe der Gartenparzelle	Anzahl der Gewächshäuser	Größe des Gewächshauses
bis 499 m ²	1	max. 30 m ²
ab 500 m ²	2	je max. 30 m ²

Ausgenommen sind die Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.

2.2.4 Schwimmbecken

Auf den festgesetzten privaten Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Freizeitgärten“ und „Nutzgärten“ sind Schwimmbecken unzulässig.

3 Flächen für die Landwirtschaft (gem. § 9 (1) Nr. 18 a BauGB)

Siehe Einzelzeichnungen im Plan.

Es wird eine Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

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

4.1 Anlage einer Streuobstwiese

Auf der festgesetzten Fläche für die Landwirtschaft ist eine extensive Streuobstwiese zu entwickeln. Die Fläche ist als 2-schürige Wiese herzustellen und extensiv zu unterhalten (1. Mahd nicht vor 15.06. eines Jahres, keine Biozidwendung und keine Düngereinträge). Auf der Fläche sind insgesamt mindestens 18 Obstbäume als Hochstämme gemäß Vorschlagsliste zu pflanzen, gegen Verbiss zu schützen und dauerhaft zu pflegen. Die vorhandenen Obstbäume sind zu erhalten und werden auf die Gesamtzahl angerechnet.

4.2 Gehölzpflanzungen

Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Nutzgärten“ sind mindestens 10 %, auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Freizeitgärten“ mindestens 25 % der jeweiligen Gartenparzelle mit Sträuchern der Vorschlagsliste zu bepflanzen.

Entlang des Lochwiesengraben sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ lineare Gehölzstrukturen oberhalb der Grabenschulter aus Erlen und Weiden anzulegen, die zur Grabenpflege ausreichend zu unterbrechen sind. Der Gehölzstreifen darf aus Gründen des Pflegezugangs eine Breite von 4 m nicht überschreiten.

4.3 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Vorhandene Gehölze sind vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen zu bewahren und dauerhaft zu erhalten. Im Falle eines Absterbens sind Neupflanzungen gemäß Vorschlagsliste vorzunehmen. Die Fällung von Bäumen ist zulässig, wenn dies für die Errichtung von zulässigen baulichen Anlagen erforderlich ist und entsprechende Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück durchgeführt werden.

4.4 Versickerung von Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb der Gartenflächen zu versickern. Die Kopplung mit entwässerungstechnischen Speicheranlagen (Zisternen, Zierteiche) ist möglich.

4.5 Flächenbefestigungen

Flächenbefestigungen innerhalb der Gartenparzellen (Wegen, Terrassen) sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Erschließungswege zwischen den Gartenparzellen sind als Rasen- oder Erdwege anzulegen.

4.6 Rodungszellen

Die Rodung von Gehölzen ist außerhalb der Brutvogelaison im Zeitraum 1. November bis 1. März durchzuführen. Vor der Fällung sind vorhandene Baumhöhlen auf überwinternde Fledermäuse zu kontrollieren. Leere Höhlen sind bei unbedingt zu fällenden Bäumen im Herbst zu verschließen.

5 Sonstige Festsetzungen

5.1 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB i.V.m. § 23 HWG)

5.1.1 Bauverbotszone A

In der Bauverbotszone A sind Hochbauten jeder Art sowie bauliche Anlagen jeglicher Art nicht zulässig. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend. Das Ablagern von Gartenabfällen, Grün- und Rasenschnitt ist nicht zulässig.

5.1.2 Bauverbotszone B

In der Bauverbotszone B sind Hochbauten jeder Art sowie bauliche Anlagen jeglicher Art nicht zulässig. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend.

C Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (3) HBO)

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.

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

1.2 Pflanzenlisten „heimische Baumarten“

Großkronige Bäume (Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm oder als Solitär in ähnlicher Qualität)

Acer platanoides	Baldachorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa*	Erl
Betula pendula	Hän-Birke, Weib-Birke
Betula pubescens*	Moor-Birke
Carpinus betulus	Hänbuche
Fagus sylvatica	Rötliche Esche
Fraxinus excelsior	Walnussbaum
Juglans regia	Apfel als Hochstamm (Garten- und Wildapfel)
Malus domestica	Waldkiefer, Föhre
Pinus sylvestris	Silber-Pappel
Populus alba	Schwarz-Pappel
Populus nigra	Zitter-Pappel, Espe
Populus tremula	Vogelkirsche
Prunus avium	Birne als Hochstamm (Garten- und Wildbirne)
Prunus communis, Prunus pyramidalis	Trauben-Eiche
Quercus petraea	Sleeholze
Quercus robur	Silber-Weide
Salix alba	Spierlilie
Sorbus domestica	Winterlinde
Tilia cordata	Sommerlinde
Tilia platyphyllos	Flatter-Liriche
Ulmus laevis	Feld-Liriche
Ulmus minor	Feld-Liriche

* diese Arten sind nur für nasse bis sehr feuchte Standorte geeignet (z.B. im unmittelbaren Grabenbereich)

Kleinkronige Bäume (Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm oder als Solitär in ähnlicher Qualität)

Acer campestre	Feldahorn
Buxus sempervirens	Buchbaum
Crataegus crus-galli	Hahnendorn
Cotoneaster laevigata, C. monogyna	Waldhorn-Ahorn
Ilex aquifolium	Stechpalme, Waldhülse
Prunus mahaleb	Sleih-Weißel
Prunus padus	Traubenkirsche
Salix fragilis	Knack-Weide
Sorbus aria	Melbrenne
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsböere
Taxus baccata	Eibe
Cydonia sp., Malus sp., Prunus sp., Pyrus sp.	Alle auf schwach wachsender Unterlage veredelte Kern- und Steinobst-Bäume oder Niederstamm-Obstgärten (Quitten, Äpfel, Kirschen, Mandeln, Pfirsich, Pflaumen etc., Birnen)

1.3 Pflanzenliste „heimische Strauchgehölze“

Sträucher und strauchartige Gehölze (Mindestqualität: Sträucher oder Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm)

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier ovata	Gewöhnliche Felsenbirne
Berberis vulgaris	Berberitze, Sauerdorn
Buxus sempervirens	Buchbaum
Carpinus betulus	Hänbuche
Cornus mas	Gemeine Waldrebe
Cornus mas sanguinea	Körnliche Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hassel
Crataegus spec.	Dorn-Arten (Weißdorn, Roteisen etc.)
Cytisus scoparius	Bessenginster
Daphne mezereum	Roter Seidelbast
Euconymus europaeus	Eisenhut
Hedera helix	Efeu
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ilex aquifolium	Stechpalme, Waldhülse
Juniperus communis	Wacholder
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera caprifolium	Jäckel-Geißblatt
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus mahaleb	Steinweisel
Prunus padus	Gemeine Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe, Schwarzdorn
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Wald-Johannisbeere
Ribes sanguineum	Rote Johannisbeere, Blau-Johannisbeere
Rosa canina	Ackerrose
Rosa rugosa	Kleinblütige Rose, Feld-Rose
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa villosa	Kleinblütige Rose
Rosa majalis	Zimt-Rose, Mai-Rose
Rosa canina	Hundrose
Rosa corymbifera	Blaue Rose
Rosa gallica	Essig-Rose
Rosa hodorra	Duftarme Rose
Rosa jundlicii	Raubenblättrige Rose
Rosa micrantha	Kleinblütige Rose
Rosa pimpinellifolia	Bärenmaulrose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose

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

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

- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- öffentlicher Parkplatz
- Rad- und Fußweg
- Landwirtschaftlicher Weg

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Grünflächen
- private Grünflächen
- Straßenbegleitgrün
- Nutzgärten
- Freizeitgärten
- Gewässerrandstreifen

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

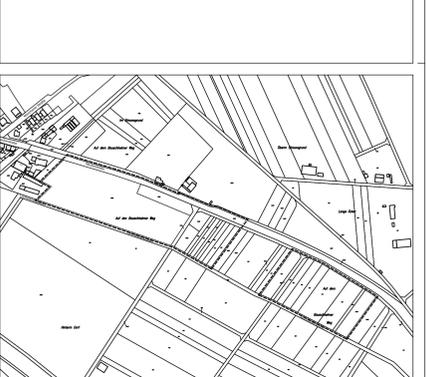
- Flächen für die Landwirtschaft

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft hier: Anlage einer Streuobstwiese
- Anpflanzung von Bäumen
- Anpflanzung von Sträuchern
- Erhalt von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Bauverbotszone A
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Bauverbotszone B
- Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind hier: Überschwemmungsgefährdetes Gebiet
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Grünflächen und Verkehrsflächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- bestehende Gartenlaube oder Gerätehütte
- Abgrenzung von Gartenparzellen



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

Goinformatik umweltPlanung neue Medien

Stadt Ginsheim-Gustavsburg
Bebauungsplan
"Auf dem Bauschheimer Weg"

Bearbeiter: Horn/Stüdemann
Plannr.: 1417_S
Datum: 23.10.2015

Maßstab: 1:1000
Format: DIN A1

Satzung