

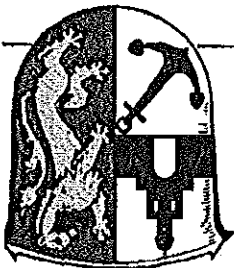
Februar 1999

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

„AUF DEN ALTRHEIN“
MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN
SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM
BEBAUUNGSPLAN
BLATT 1 - 10

BEBAUUNGSPLAN :

Kreis Gross-Gerau
Reg: Bezirk Darmstadt



GEMEINDE
GINSHEIM-GUSTAVSBURG

FESTSETZUNGEN NACH DER PLANZEICHENVERORDNUNG

Nutzungsschablone

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

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) NR: 1 BAUGB)

WA
MD

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BAUNVO)
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



Verkehrsrflächen (§ 9(1) Nr. 11 BaUGB)

Verkehrsrflächen	
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) BaUGB	
Landschaftsschutzgebiet gemäß Schutzverordnung „Verordnung : Landschaftsschutzgebiete Hess. Rheingauverordnung“	
Zu beseitigender Landschaftsschaden (Kleingärten)	

Sonstige Planzeichen

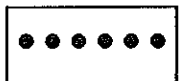
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9(7) BBAUG)	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	
Böschung	
Festplatz	
Vereinsanlage	
Anlandestege	
Denkmal	
Stellplätze	

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)

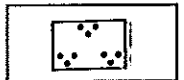


Öffentliche Grünflächen (Wiesen extensiv gepflegt)



Erhaltung:

Parkanlage



Bäume



Sträucher



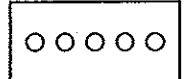
Sonstige Bepflanzungen



Streuobstwiese

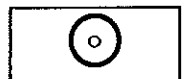


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BaUGB)



Anpflanzung:

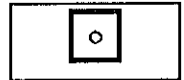
Bäume



Sträucher

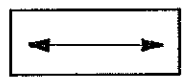


Sonstige Bepflanzungen



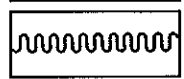
Stellung der baulichen Anlage (§ 9(1) Nr. 2 BaUGB)

Hauptftrichtung

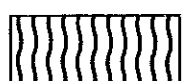


Nachrichtliche Übernahme:

Grenze des Überschwemmungsgebietes



Wasserflächen



Überschwemmungsgebiet



In die Arbeitslisten der unbeweglichen Kulturdenkmäler i.S.V § 2 des Hess. Denkmalschutzgesetzes aufgenommenen Gebäude.



§ 9 BAUGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BAUGB

WA

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BAUNVO)

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

MD

1.2 Dorfgebiet (§ 5 BAUNVO)

Allgemein zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbstätigkeiten,
- Sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung 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 Pflanzen 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 Rotkastanie	=	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 canadensis
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
Fa Feuerdorn	=	Pyracantha
D Deutzia	=	Deutzia

3. Pflanzgebot von Bäumen

3.1 Die Baumplantagen 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.

Pflanzliste: 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
Erl		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)		Prunus communis, Prunus pyrasier
X Traubeneiche		Quercus petraea

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

Quercus 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 Hahndorn
 Weißdorn
 X Stechpalme, Waldhülse
 Traubenkirsche
 Knack-Weide
 Rötel-Weide
 Mehلبeere
 X Eberesche, Vogelbeere
 Schwedische Mehلبeere
 Breitblättrige Mehلبeere
 Thüringische Mehلبeere
 X Eisbeere
 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

Überrückungsbereiche/Auen nicht geeignet)

• **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

Feldahorn
 Berberitze, Sauerdorn
 X Buchsbaum
 Kornelkirsche
 Roter Hartiegel
 Hasel
 Dorn-Arten (Weißdorn, Rotdorn etc.)
 X Lorbeer-Seidelbast
 X Roter Seidelbast
 Pfaffenhütchen
 Sanddorn
 X Stechpalme, Waldhülse
 X Wachholder
 X Gemeiner Liguster
 Rote Heckenkirsche
 Schliehe, 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 Hundrose
 X Busch-Rose
 X Essig-Rose

Acer campestre
 Berberis vulgaris
 Buxus sempervirens
 Cornus mas
 Cornus sanguinea
 Corylus avellana
 Crataegus spec.
 Daphne laureola
 Daphne mezereum
 Eonymus europaeus
 Hippophaë rhamnoides
 Ilex aquifolium
 Juniperus communis
 Ligustrum vulgare
 Loncera 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

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 Laubbäum oder 20 Sträucher zu pflanzen.

Dachbegrünung und Fassadenbegrünung ist erlaubt.

3.3 Vorgärten

Die im Plan nicht gesondert gekennzeichneten Grundstücksfreiflächen zwischen Gebäude und Straßenverkehrsfläche = Vorgärten 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.

- X Raubblättrige Rose
- X Biberrnelrose
- X Filz-Rose
- Brombeere
- Himbeere
- Ohrweide
- Grauweide
- Salweide
- Purpur-Weide
- Mandel-Weide
- Korb-Weide, Hanf-Weide
- Schwarzer Holunder
- X Traubenholunder
- X Besenginster
- X Eisbeere
- X Elbe
- X Wolliger Schneeball
- Gemeiner Schneeball
- Kletterpflanzen:
- Waldrebe
- Hopfen
- Wald-Geißblatt
- Wein-Rebe
- Efeu
- Jelängerjelleber
- Kletter-Rosen

- Rosa jundzillii
- Rosa pimpinellifolia
- Rosa tomentosa
- Rosa fruticosus agg.
- Rubus idaeus
- Salix aurita
- Salix cinerea
- Salix caprea
- Salix purpurea
- Salix triandra
- Salix viminalis
- Sambucus nigra
- Sambucus racemosa
- Sarothamnus (= Cytisus) scoparius
- Sorbus torminalis
- Taxus baccata
- Viburnum lantana
- Viburnum opulus
- Clematis vitalba
- Humulus lupulus
- Lonicera periclymenum
- Vitis vinifera
- Hedera helix
- Lonicera caprifolium
- Rosa spec.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9(4) BAUGB und § 87 HBO

- 3.4 Landesstege, Bootsliegplätze 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 Landesstege, Liegeplätze, Uferterppe 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 Uferterppe Modellbauclub bei Stromkilometer 1,0 + 50m
 Nr. 4 Bootssteig KVG 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

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 abzupflanzen.
3. Aussenbewirtschaftung
 Aussenbewirtschaftung von Gaststätten, Cafes etc., auch auf öffentlichen Flächen,
 ist zulässig, wenn keine Verkehrsbehinderung vorliegt.
4. Werbung
 Werbung ist nur an der Stelle der Leistung zulässig. Werbung ist im Bereich zwischen
 Erfelder Landamm und Rhein grundsätzlich untersagt.
5. Niederschlagswasser der Erweiterungsflächen ist zu versickern.