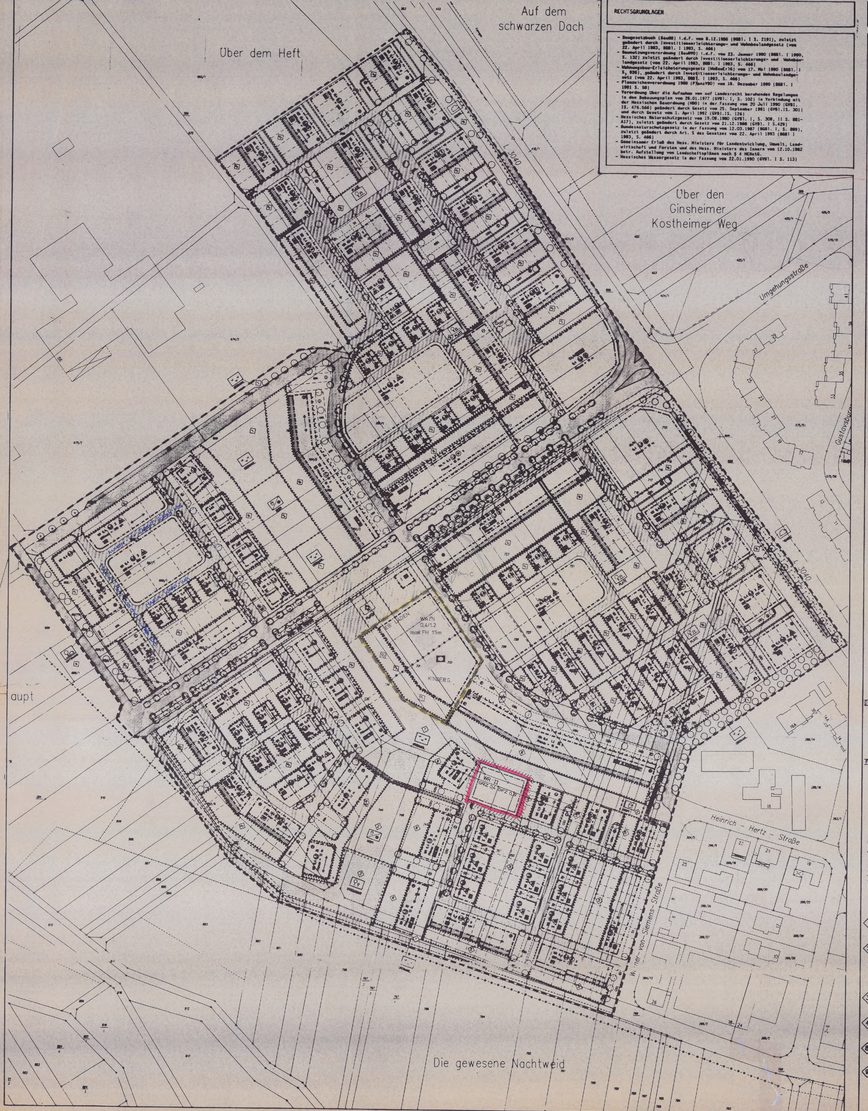

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Investitionserleichterungen und Wohnbaulandgesetz (vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.1900), S. 132) zuletzt geändert durch Investitionserleichterungen und Wohnbaulandgesetz (vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in das Baugesetzbuch (vom 25.03.1977 (GVBl. I S. 202) in Verbindung mit der Hessischen Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 18.06.1990 (GVBl. I S. 476,580) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. September 1993 (GVBl. I S. 501)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 1. April 1993 (GVBl. I S. 188) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. September 1993 (GVBl. I S. 501)
- Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in das Baugesetzbuch (vom 25.03.1977 (GVBl. I S. 202) in Verbindung mit der Hessischen Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 18.06.1990 (GVBl. I S. 476,580) zuletzt durch Gesetz vom 20. September 1993 (GVBl. I S. 501)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 1. April 1993 (GVBl. I S. 188) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. September 1993 (GVBl. I S. 501)
- Gesetzesvorlage Erlaß des Hess. Ministers für Landesentwicklung, Umwelt, Landwirtschaft und Forsten betreffend Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch und Aufhebung von Landesrechtsvorschriften (vom 12.12.1986)
- Hessisches Naturgesetz in der Fassung vom 22.01.1990 (GVBl. I S. 113)

FESTSETZUNGEN NACH DER PLANZEICHENVERORDNUNG

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

- WR — Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) (z. Zeit Festsetzung Nr. 2.1)
- WA / WA* — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) z.B. Nutzungsbeschränkungen nach Nr. 2.1 und 2.2 (z. Zeit: Festsetzung Nr. 2.2)
- MI / MI* — Mischgebiet (§ 6 BauNVO) z.B. Nutzungsbeschränkungen nach Nr. 2.1 und 2.2 (z. Zeit: Festsetzung Nr.2.3)

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

- 0,4 — Grundflächenzahl (§ 19(1) BauNVO) als Höchstwert
- 0,8 — Geschoßflächenzahl (§ 19(2) BauNVO) als Höchstwert
- GRFmax — Höchstwert für Grundfläche (§ 19(2) BauNVO)
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B.) (§ 20(1) BauNVO)
- (II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend festgesetzt (z.B.) (§ 20(1) BauNVO) (z. Zeit Festsetzung Nr. 2.3)
- FWH — Max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig (§ 9(1) Nr. 6 BauGB)
- FHmax — Firsthöhe als Höchstwert (§ 18 BauNVO)
- Dominante, überragende Grundstücksfläche (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)
- O — Offene Bauweise (§ 22(1 und 2) BauNVO)
- E — Geschlossene Bauweise (§ 22(3) und 4 BauNVO)
- Nur Hausgruppen und Einzelhäuser zulässig
- Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze (§ 23(1) und (3) BauNVO)
- 3.0G — Gesetzlich der Baugrenze für alle gewerblichen Gebäuden
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23(1) BauNVO)

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

- hier: Hauptfirstrichtung
- nur geneigte Dächer zulässig

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

- hier: Kinderbetreuungseinrichtung
- hier: Gemeindezentrum

Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- hier: verkehrsberuhigter Bereich/Mischverkehrsfläche und Wohnweg
- CAMPING — hier: Landwirtschaftlicher Weg
- PLATZ — hier: verkehrsberuhigter Bereich/Platz
- P — hier: Stellplätze/öffentlich
- FUSS-/RADWEG — Fuß- und Radweg
- Verkehrsberuhigtbereiche Grünstreifen als Bestandteil der Straßenverkehrsfläche
- Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9(1) Nr. 12 BauGB)
- ES — hier: Trafostation

Fläche für Hauptversorgungsleitungen (§ 9(1) Nr. 13 BauGB)

- Gasfernleitung mit Schutzstreifen
- Elfferleitung mit Schutzstreifen

Öffentliche Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

- Zweckbestimmung:
- GRÜNANLAGE — Grünanlage (z. Sondernutzungsfläche Festsetzung Nr. 3.2)
- SPIELPLATZ — Spielplatz (z. Sondernutzungsfläche Festsetzung Nr. 3.2)
- KSPI — Spielplatz/Bolzplatz (z. Sondernutzungsfläche Festsetzung Nr. 3.2)
- KSPI — Bolzplatz (z. Sondernutzungsfläche Festsetzung Nr. 3.2)
- STREUOBST — Streuobstwiese (z. Sondernutzungsfläche Festsetzung Nr. 3.2)
- ORTSRANDEINGRÜNUNG — Ortsrandeingrünung (z. Sondernutzungsfläche Festsetzung Nr. 3.2)
- PLATZ — Platz als Kleinkinderspielplatz (z. Sondernutzungsfläche Festsetzung Nr. 3.2)
- GEHÖLZ — Gehölzpflanzung (z.Sondernutzungsfläche Festsetzung Nr. 3.2)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB)

- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)
- Begrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Zweckbestimmung:
- Gartenfläche (z. Sondernutzungsfläche Festsetzung Nr. 3.2)
- Obstwiese (z. Sondernutzungsfläche Festsetzung Nr. 3.2)
- Anpflanzung von Bäumen - Standortfestsetzung - (z. Festsetzung Nr. 3.3)
- Erhalt von Bäumen
- Baumreihe Pflanzenbestimmung (z. Sondernutzungsfläche Festsetzung Nr. 3)
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(1) Nr. 4 und 22 BauGB)
- Zweckbestimmung:
- GSK — Gemeinschaftsstellplätze
- St — Stellplätze
- Ga — Garagen
- TG — Tiefgarage
- GSpielat — Gemeinschaftsgarten/Stuhl/Kleinkinderspielplatz
- Kennzeichnung der Zuordnung von Gemeinschaftsanlagen zu Baugrundstücken
- Besonderer Nutzungsbereich von Bauten und Anlagen für Kinder und Jugendliche (z. Sondernutzungsfläche Festsetzung Nr. 3.2)
- hier: Fläche für Hotel
- hier: Zone für Wintergärten und Loggien (z. Sondernutzungsfläche Festsetzung Nr. 3.2)
- HOTEL
- SOZ-WO — Fläche für sozialen Wohnungsbau (§ 9(1) BauGB Nr. 7 BauGB)
- DOW AL-TENGERICHT — DOW AL-TEN — 20 Wohneinheiten sind allengerecht zulässig (§ 9(1) Nr. 8 BauGB)
- In Erdgeschoß der Zahn zulässig (§ 9(1) BauGB)
- Bahn-, Zahn- und Leitungsrecht, eingetragen der Anlagen in Zusammenhang mit Fläche für Versorgungsanlagen (z. Leitungsrecht zugunsten des Überlandwerkes Groß-Gerau (§ 9 Abs.1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB)
- Begrünung für Grundstücksgrenzen
- Bereich des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanes (§ 9(7) BauG)
- Neigungswinkel für Hauptfestsetzungen
- Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete
- Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung oder unterschiedlicher Art der Nutzung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9(7) BauGB)

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen wird durch den im Bebauungsplan dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt.

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

2.1 Reines Wohngebiet (§ 3 BauGB): WR

Allgemein zulässig sind gemäß § 3(2) 1.-7.V.m. § 1(6) BauNVO:

- Wohngebäude
- Anlagen für soziale Zwecke

Ausnahmen lies können gemäß § 3(3) 1.-7.V.m. § 1(6) BauNVO zugelassen werden:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Von Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienliche Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

2.2 Allgemeines Wohngebiet mit Nutzungsbeschränkungen (§ 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

Ausnahmen lies können gemäß § 4(3) im Verbindung mit § 1(5) BauNVO zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind gemäß § 1(6) BauNVO insbesondere:

- Tankstellen
- Tankstellen

2.3 Mischgebiet mit Nutzungsbeschränkungen (§ 6 BauNVO): MI

Allgemein zulässig sind gemäß § 6(2) BauNVO:

- Wohngebäude
- Handelbetriebe und Dienstleistungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmen sind für erforderlich Stellplätze, die nicht ordnungsmäßig nachgewiesen werden können. Dieses Stellplätze sind mit ausreichendem Abstand zu vorhandenen und können mit offenen, berankten Carports errichtet werden.

Im Vorgarten ist ein Laubdach entsprechend der Arbeitsstätte in Pkt. 13.0 zulässig. Die Ausführung ist mit Dachpappe, Kunststoffen oder einem Laubdach für den jeweiligen Grundstückseigentümer zulässig.

Der gewählten vorgesehenen Grenzabstand darf nicht unterschritten werden.

Mindesthöhe: Mechtsume, Stammumfang 10/12 cm, 3 x verpflanzt mit durchgehendem Leitstrieb.

2.4 Gemischtnutzungsfläche / Kleinkinderspielplatz

Für die mit „G Spiel" gekennzeichnete Gemischtnutzungsfläche mit der Zweckbestimmung Gemischtnutzungsfläche / Kleinkinderspielplatz gelten die Pflanzen- und Gestaltungsvorschriften aus den textlichen Festsetzungen Nr. 3.4, 4 - Neuanpflanz. Decke / Kraut/Gras Rasen. Ausn. Kleinkinderspielplatz.

2.5 Verkehrsflächen

2.5.1 Fläche

Der als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Platz ist so gering wie möglich zu versiegeln. Die Versiegelung ist nur zulässig für Garagen und Stellplätze und Stellplätzen Angestellten auszuwählen. Es gelten die Vorschriften von den Ziff. 3.4 und 4.0.

2.5.2 Landwirtschaftlicher Weg

Eine Befestigung der landwirtschaftlichen Wege ist nur auf einem Streifen von 3,0 m Breite zulässig. Es ist wasserdurchlässig Decke, Pflanzen oder Schotter zulässig.

Auf den Randstreifen von jeweils 1 m Breite ist beiden Seiten des Weges ist eine Befestigung nicht zulässig.

2.6 Versorgungsanlagen

2.6.1 Gebäudeanschluss

Baumschutz ist sowohl an Gebäudeanschlüssen im Bereich von Pflanzgrünflächen und Rasenpflanzflächen, Pflanzen, Sträuchern und Bäumen zu ausführen.

2.6.2 Oberflächengestaltung der Hauptversorgungsleitungen

Befestigungen von Stellflächen, Zufahrten mit Ausnahmen Zwiten oder Betonsteinpflaster sind unzulässig. Stellbereiche sind Pflanzen mit unterer Eugenzlig, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen und Pflanzen mit dem, deutlichen wasserdurchlässiger Befestigungsarten zu versehen.

Die Fahrbahnen der Hauptstraßenumgrenzungsflächen mit Bauverbot (4,75 m) sind mit Asphalt, die Fahrbahnen der Hauptstraßenumgrenzungsflächen ohne Bauverbot (6 m), die Fahrbahnen der Anliegerstraßen (3 m) sowie die Fahrbahnen der Fußgängerbereiche mit Pflastersteinen zu versehen. Es sind alle der jeweiligen Verkehrsflächen im Vorgarten (Vorgarten, Grünstreifen, Hauptstraßen, geringer Nutzung, wie Wohnwegstraßen, Bauverbotsflächen, Fußwege) sind mit wasserdurchlässigen Belägen einzulegen (wasserdurchlässige Pflasterarten, Rasen, Schotterrasen für wenig beanspruchte Flächen, Rasenfugenpflaster).

2.6.3 Nicht bebaute Grundstücksflächen im Hofbereich

Maximal 10 % der nicht überbauten Grundstücksflächen dürfen befestigt sein.

3.0 Geschoßzahlen

Alle Flächen und Flächengrenzen Dachflächen von Garagen und Carports sind mit extensiven Dachbegrünung zu gestalten.

3.0.0 Fassadenbegrünung

Die Nordfassaden sowie Gebäudewände mit wenig fensterlrfrnungen bzw. Fassaden mit mehr als 30 qm geschlossener, zusammenhängender Fläche sowie Garagen, Carports und Mülltonnenhäuser sind mit ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen.

Folgende Arten werden empfohlen:

Clematis vitaba	-	Waldrebe
Hedera helix	-	Efeu
Parthenocissus tricuspidata	-	Wildwein
Parthenocissus quinquefolia	-	Wilder Wein
Schlingpflanzen		

3.1 Begrünung von Garagen

Die Garagendachfläche ist von allen Seiten zu begrünen. Pro 1fdm ist eine Pflanze entsprechend der Arbeitsliste in Pkt. 13.0 zu pflanzen.

3.2 Grundstücksfreiflächen

Die Grundstücksfreiflächen sollen Pflanzen Straßen, Plätze und Wege sind mit Bäumen und Sträuchern zu mit Mehrer wird durch Bäume und Sträuchern Bäumen und Sträuchern Bäumen und Sträuchern sind mindestens 20 cm zu pflanzen.

Hecken und Zaunbepflanzungen sind mindestens mit Laubgehölzen zu bepflanzen. Die Hecken sind mindestens 1,0 m hoch zu pflanzen. Die Bepflanzungen dürfen den gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstand unterschreiten.

Entlang von Grünzügen und in Bereich der Vorgärten der Reihenhäuser sind Einfriedungen unzulässig.

3.3 Artenliste

Für die Pflanzungen sind standortgerechte heimische Arten zu verwenden.

Es dürfen nicht mehr als 5 Pflanzen einer Art zusammen gepflanzt werden.

Es sind folgende Arten zu verwenden:

Bäume 1. Wuchsordnung

Quercus robur	-	Stieleiche
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Fraxinus excelsior	-	Esche
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde
Tilia x vulgaris	-	Holländische Linde
Alnus glutinosa	-	Schwarzerle
Alnus incana	-	Grauerle
Betula pendula	-	Hängebirke
Betula pubescens	-	Moorbirke
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Sorbus aria	-	Mehlbeere
Sorbus torminalis	-	Elsbeere
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Pyrus pyraster	-	Wildbirne
Malus sylvestris	-	Wildapfel
Ulmus glabra	-	Bergulme
Ulmus minor	-	Feldulme
Ulmus laevis	-	Flatterulme
Populus tremula	-	Zitterpappel
Salix alba	-	Silberweide
Salix fragilis	-	Bruchweide
Salix caprea	-	Salweide
Salix cinerea	-	Grauweide
Salix aurita	-	Ohrweide
Salix viminalis	-	Korbweide
Salix alba "Tristis"	-	Trauerweide

Bäume 2. Wuchsordnung

Carpinus betulus "Fastigiata"	-	Pyramidenhainbuche
Acer campestre	-	Feldahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Prunus cerasifera	-	Kirschpflaume
Prunus avium "Plena"	-	Gefüllte Vogelkirsche
Prunus padus "Watereri"	-	Traubenkirsche
Crataegus laevigata	-	Weißdorn
Crataegus monogyna	-	Eingriffeliger Weißdorn
Corylus colurna	-	Türkische Haselnuß
Malus in Sorten	-	Zierapfel
Pyrus calleryana	-	Stadtbirne
Sorbus intermedia	-	Schwedische Mehlbeere

* Diese Art ist nicht auf weder in der Nähe von Kinderspielplätzen zu pflanzen

** Von diesen Arten sind keine Sorten zulässig

3.4 Begrünung/Bepflanzung

Die auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist in Zisternen zu sammeln und zu nutzen. Es ist zur WC-Spülung, Gartenbewässerung zu verwenden.

Der überlauf der Zisternen ist entsprechend dem Entwässerungsantrag (siehe Merkblatt für Versickerungsanlagen auf dem Grundstück) oder auf öffentlichen Grünflächen einzuleiten und über Mulden zu versickern.

Die Bepflanzung der Mulden ist nach den Regelwerk für Regenwasserversickerung (siehe Merkblatt für Versickerungsanlagen auf dem Grundstück) zu bepflanzen. Die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Wasser versickern.

3.5.0 Erdwärme

Der bei pflanzen oder öffentlichen Bauarbeiten anfallende Erdaushub (ab1 sowohl möglich ...) auf den einzelnen Grundstücken bzw. im Plangebiet wieder einzubauen.

3.6.0 Freiflächenplan

Als verbindlicher Bestandteil eines Bauantrages ist ein Freiflächengestaltungsplan im Mindestmaßstab 1:200 zu erstellen und einzureichen.

BAUGRUNDUNGSRECHTLICHE UND GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Die Gemeinde Ginsheim-Gustavsburg erlässt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 9 (28 Hessische Bauordnung (HBO) in Verbindung mit § 9(4) BauGB die nachfolgende Satzung

Geltungsbereich

Die Satzung gilt für alle Vorhaben (Neubauten, bauliche Veränderungen, Nutzungsänderungen) im Sinne der § 1 der Bauordnung (HBO) der Genehmigung bedürfen nach § 89 (HBO genehmigungsfrei sind.

1.0 Dächer

1.1 Dachform

Es sind nur Satteldächer, versetzte Satteldächer mit versetzten Firsten (bzw. versetzte Pultdächer) sowie Pultdächer zulässig.

1.2 Dachneigung

Alle Dachneigung sind mind. 30° und höchstens 40° zulässig. Bei einem Gebäude sind die Dachflächen mit der gleichen Dachneigung herzustellen.

Bei der Herstellung eines Grasdaches sind Dachneigungen von 10° bis 20° als Ausnahme zulässig.

Bei den Gebäuden mit III und IV Geschossen sind flachere Dachneigungen zulässig.

1.3 Dachaufbauten

Dachgauben sind zulässig als untergeordnete Bauteile des Daches.

Die gesamte Breite aller Dachgauben darf pro Gebäude maximal die Hälfte der Trauflänge des jeweiligen Dachgeschosses. Die maximale Breite einer Dachgaube ist auf 2,00 m beschränkt.

Der Abstand zwischen den Dachgauben muß mindestens das Maß der Dachgaubenbreite betragen.

Die Dachgauben muß von der Traufe einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten.

1.4 Kniestock

Kniestöcke sind bei mehr als eingeschossigen Gebäuden nur bis zu einer Höhe von 0,40 m (Fertig gemessen von der Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt mit der Unterseite Dachsparren. Ausnahmen hierzu sind bei versetzten Gauben zulässig.

1.5 Dachdeckung

Zulässig sind nur Ziegel oder Dachsteine in rotor bis rotbraunner Farbe.

Unglasierte und Dachdeckungen mit grellfarbigen Farben im Kunststoff, Bitumen ausgenommen sind Dunkelrot/Farben.

Zulässig sind auch Grasdächer.

1.6 Dachüberstände

Die Dachüberstände bei der Traufe dürfen maximal 80 cm, beim Giebel maximal 40 cm betragen.

An Gebäudevorsprüngen bzw. -vorsprüngen sind Dachüberstände bis 1,00 m zulässig.

Von den Festsetzungen sind bei Fassadenvorsprüngen Ausnahmen zulässig.

1.7 Regenrinnen, Hauptgesimse und Dachrinnen

Bei Hauptsimsen, Hauptgesimsen und Dachrinnen sind silbernfarbige Dachrinnen, Dachrinnen gemäß Dachrinnen und Dachrinnen zu verwenden.

1.8 Von den gestalterischen Festsetzungen 1.1 bis 1.7 sind Ausnahmen zulässig, wenn es sich um Gebäude oder Teile der Erweiterung einer vorgesehenen oder vorhandenen Bauweise, Alternativ Teilen nach Grundsicher.

2.0 Fassaden

2.1 Fassadenmaterialien

Zulässig sind nur Putzflächen und Handbrandmauern aus Ziehverzahnungen.

Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoffen, Blechen und Kunststoffplatten; ebenso unzulässig sind Fliesenfassaden bei Nichtwohnbauten.

2.2 Fassadenfarben

Bei der gewählten Gestaltung sowohl der Putz- als auch der Holzfläche sind helle Farben bzw. hellte Tonerde zu verwenden. Dunkle Farben sind nicht zulässig.

2.3 Verschattungen

Zur Beschattung der Sonnenseite sind an den südseitigen Fassaden grellfarbige Markisen zulässig. Grellfarbige Markisen sind nicht zulässig. Markisen sind nicht zulässig sind Verglasungen und Markisen gestalten oder verspringen Gibeln.

3.0 Garagen

Die in Bebauungsplan als Fläche für Stellplätze bzw. Gemeinschaftsstellplätze festgesetzten Flächen dürfen als Carports überdacht werden.

Zulässig sind Fliegen wirksame Konstruktionen aus Holz, Metall und Glas. Bei Flachdächern sind diese als Grasdächer oder Sonnenpanel auszuführen - siehe hierzu Landschaftsplanerische Festsetzung Nr. 8.0

Von den Vorschriften des Carports darf lediglich eine Fläche als geschlossene Garage errichtet werden. Die Ausführung ist mit den gestalterischen Festsetzung Nr. 2.0 (Fassadenarten) entsprechend.

4.0 Abgrabungen, Aufschüttungen

Geländeunebenheiten, Geländeaufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhenunterschied von 1,00 m zulässig. Falls Ausnahmen vorhanden Einschnitte erforderlich sind, sind diese bis nach angelegenen Bebauungen zu gestalten.

5.0 Stellplätzen

Die meist 2stellplätze HBNo vom Stellplatzmarkt beträgt 2,00 m. Stellplatzmarkt sind ohne Fahrbahn von Ladegarten mindestens 5,00 m Abstand zu Gehwegen zu beginnen.

6.0 Einfriedungen

Einfriedungen in den öffentlichen Flächen wie Straßen, Wege und Grünflächen sind als Hecken und Lebgehölzen zulässig. Ausnahmen - siehe hierzu landschaftsplanerische Festsetzung Nr. 2.2.

Für Einfriedungen zu benachbarten Nebengrundstücken sind Hecken oder transparente wirkende Zäune wie Maschendraht oder Stabgitterzäune zulässig. Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Bei Hecken mindestens 1,00 m Abstand. Bei Maschendraht ist mindestens eine Höhe von 1,00 m zulässig. Hecken sind in Einfriedungen nicht zulässig.

7.0 Gestaltung der Müllcontainerstellplätze nach § 118(1) Nr. 3 HBO

Müllcontainerstellplätze sind gegen Einsicht abzuschirmen. Sie sind möglichst in Bauteile einzubauen oder durch Hecken abzugrenzen.

8.0 Stellplätze nach § 118(1) Nr. 4 HBO

Die Zahl der in erforderlichen Stellplätze wird wie folgt festgesetzt:

8.1 Für Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser: 1,5 Stellplätze/WE

8.2 Für den Geschäftsbereiches: 1,2 Stellplätze/WE

Die bauordnungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen gemäß § 9(4) BauGB sowie § 118 HBO sind von der Gemeindevertretung am ..... als Satzung beschlossen worden.

Gemäßzählte Grundlagen: § 118 HBO in der Neufassung vom 04.07.1990 (GVBl. I S. 476, 580), § 1, 2a, zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.1990 (GVBl. I S. 198), § 9 Abs. 4 BauGB in der Fassung vom 01.01.1960 (BGBl. I S. 341), zuletzt geändert durch Gesetz zur Ordnung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 04.06.1979 (GVBl. Seite 420).

VERFAHREN

Die Aufstellung des Bebauungsplans mit Landschaftsplan gemäß § 2(1) BauGB wurde von der Gemeindevertretung am 15.07.1993 beschlossen.
Der Beschluß über die Aufstellung wurde am 03.09.1993 ortsüblich bekanntgemacht.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB - also die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die Anhörung - erfolgte in Form einer öffentlichen Unterrichtung und Anhörung/Bürgerversammlung am 13.10.1993

Nach Abstimmung mit den Bauleitplänen der Nachbargemeinden gemäß § 2(2) BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB bestimmt die Gemeindevertretung den Plan als Entwurf und beschloß die öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB.
Diese Beschlüsse erfolgten am 03.07.1994

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 11.02.1994. Die gemäß § 3(2) und § 4(1) BauGB Beteiligten, wurden von der Auslegung benachrichtigt.
Der Entwurf zum Bebauungsplan mit Begründung hat öffentlich ausgelegen gemäß § 3(2) BauGB vom 21.02.1994 bis einschließlich 07.03.1994

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan mit Landschaftsplan und Begründung gemäß § 3(2) BauGB geprüft und über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken mit Beschluß vom entschieden.
Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 24.03.1994 als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluß wurde gemäß § 2(6) BauGB Mainz/ame G am 31.03.1994 öffentlich bekanntgemacht.
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan mit Landschaftsplan rechtsverbindlich.

Mit Wirksamwerden der Bekanntmachung vom wird der Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 3(2) BauGB zu jedermanns Einsicht in der Gemeindeverwaltung Bauamt - bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

1. Änderung des Bebauungsplanes
(im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB)

Kennzeichnung der 1.Änderung im Bebauungsplan

Aufstellung beschlossen
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ginsheim-Gustavsburg
am 31.08.2000

Offerlegung
vom 13.11. 2000 bis 14.12. 2000

Als Satzung beschlossen
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ginsheim-Gustavsburg
am 21.06.2001

Bekanntmachung
am 12.10. 2001

Rechtskraft des Bebauungsplans
seit 15.10. 2001

Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
IM VEREINFACHTEN VERFAHREN § 13 BauGB1

KENNZEICHNUNG DER 2. ÄNDERUNG
IM BEBAUUNGSPLAN

AUFSTELLUNG BESCHLOSSEN
DIE GEMEINDEVERTRETUNG DER
GEMEINDE "GINSHEIM-GUSTAVSBURG" 13. 05. 2004

BEKANNTMACHUNG DER OFFENLAGE 28. 05. 2004

OFFENLAGE 07. 06. 2004 – 07. 07. 2004

SATZUNGSBESCHLUSS

BEKANNTMACHUNG

RECHTSKRAFT DES BEBAUUNGSPLANES

GINSHEIM-GUSTAVSBURG

BÜRGERMEISTER VON NEUMANN SIEGEL

BEGRÜNDUNG:
Zu diesem Bebauungsplan gehört eine schriftliche Begründung

GINSHEIM–GUSTAVSBURG

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN "GINSHEIM–NORD"

0 10 20 40 60 80 100 m

MÄRZ 1994

M 1:1000
(PAPIERFORMAT 320/0)

"PgD Planungsgruppe Darmstadt
Mathildenplatz 9 64283 Darmstadt
Telefon (06151) (06151)995022