A Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklungen des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548);
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)7c
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)
- 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)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010, GVBl. S. 629, zuletzt geändert am 27. Juni 2013, GVBl. S. 458, 470
- Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548) zuletzt geändert durch Artikel 62 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. I S. 622)
- 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 zur Stärkung der Innentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklungen des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1548);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

B Planungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (1-3) BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Gewerbegebiete GE 1 und GE 2

(gem. § 8 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. Lagerplätze,
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
3. Vergnügungsstätten,
4. Einzelhandelsbetriebe.

2 Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl

(gem. § 16 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,8.

2.2 Baumassenzahl

(gem. § 16 BauNVO)

Die zulässige Baumassenzahl BMZ beträgt 10,0.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

(gem. § 16 BauNVO)

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird auf 103 m über NN festgesetzt.

Die Festsetzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich bei geneigten Dächern anhand der Firsthöhe und bei Flachdächern anhand der Oberkante des Gebäudes.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise

Es wird keine Bauweise festgesetzt.

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

4 Flächen für Stellplätze und Garagen

(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Garagen sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze sind in der überbaubaren Grundstücksfläche und in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, die nicht unmittelbar an öffentliche Stadtstraßen angrenzt, zulässig.

5 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 in Verbindung mit § 3 (4) und § 5 HENatG)

5.1 Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Bauflächen

5.1.1 Flächen zur Entwicklung von Biotopen und Grünstrukturen

Mindestens 20 % der Bauflächen der Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 sind als Pflanzflächen auszubilden. Hierzu gelten folgende Festsetzungen:

- Auf 25 % der Pflanzflächen ist ein Wiesenrain durch Ansaat eines artenreichen, autochthonen Landschaftsrasens und sporadische, abschnittsweise Mahd der Flächen zu entwickeln. Aufkommende Gehölze sind zu entfernen.
- Auf 75 % der Pflanzflächen ist eine Hecken- und Gebüschpflanzung zu entwickeln.

Es gelten folgende Mindestqualitäten:

- Sträucher: Höhe 60-100 cm, 2 x verpflanzt.

Die Beachtung der Pflanzlisten wird empfohlen (siehe Teil E: Hinweise).

5.2 Dachbegrünung der Gewerbegebiete GE 1 und GE 2

Festgesetzt wird:

- Mindestens 15% der Dachflächen sind extensiv zu begrünen.

5.3 Müllplätze

Müllplätze sind zu allen einsehbaren Seiten durch geeignete Maßnahmen (z. B. Wandscheiben, Pergola oder Hecke) optisch abzuschirmen und vertikal zu begrünen. Je gemeinschaftlichem Müllplatz ist ein klein- oder großkroniger Baum zu pflanzen.

Es gelten folgende Mindestqualitäten:

- Bäume: Hochstamm 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mind. 16/18.

Die Beachtung der Pflanzlisten wird empfohlen (siehe Teil E: Hinweise).

5.4 Stellplätze

Je 4 Stellplätze ist 1 klein- bis großkroniger Laubhochstamm zu pflanzen.

Es gelten folgende Mindestqualitäten:

- Bäume: Hochstamm 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mind. 16/18.

Die Beachtung der Pflanzlisten wird empfohlen (siehe Teil E: Hinweise).

6 Vorkehrungen gegen Gewerbelärm

(gem. § 1 (4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

Die in den Festsetzungen zum Lärmschutz in Bezug genommenen technischen Regelwerke werden im Rathaus der Stadt Ginsheim-Gustavsburg, Schulstraße 12, 65462 Ginsheim-Gustavsburg, 1. OG, Zimmer 207, während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit gehalten.

Die Teilflächen des Gewerbegebietes sind nach § 1 Abs. 4 der BauNVO nach der maximal zulässigen Schallemission gegliedert. Für die Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) werden die in folgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK in dB(A) pro m² festgesetzt.

Zulässige Emissionskontingente LEK nachts

Gebiet	L_{EK} nachts in dB(A)/m²
GE 1	53
GE 2	47

Die Emissionskontingente sind ausschließlich in Richtung der schutzbedürftigen Bebauung südwestlich des Bleiauweges (Gebäude Bleiauweg 2 - 4 und Bleiauweg 11) anzuwenden. Im Bereich der angrenzenden Gewerbegebietsflächen sind die gewerblichen Lärmimmissionen im Einzelfall zu betrachten.

Bei der Berechnung ist jeweils die gesamte Betriebsfläche zu berücksichtigen. Die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplanes werden von einem Betrieb oder einer Anlage unabhängig von den Emissionskontingenten auch dann erfüllt, wenn der Beurteilungspegel Lr den Immissionsrichtwert um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5 (DIN 45691 - Geräuschkontingentierung - vom Dezember 2006, Beuth Verlag GmbH, Berlin).

7 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetz

(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche in dem Gewerbegebiet GE 2 ist die Errichtung von Lärmschutzwänden zulässig. Die Höhe der Lärmschutzwände beträgt maximal 92 m über NN.

8 Sonstige Festsetzungen

8.1 Zuordnungsfestsetzung

Die Ausgleichsfläche AF 1 im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Käspfad" (s. textliche Festsetzungen Bebauungsplan „Am Käspfad" Nr. A 8.4 und 8.5) sichert den durch den Eingriff in die Natur notwendig gewordenen Ausgleich für Siedlungsflächen, die in drei unabhängigen Bebauungsplänen festgesetzt sind oder festgesetzt werden. Der Anteil an der Ausgleichsfläche beträgt:

- für die letzte Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Im Weiherfeld" 31%
- für den Bebauungsplan „Am Käspfad" 41%
- für den Bebauungsplan „Am Käspfad II" 28%

Die Flächen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser nach Festsetzung A 5.3 des Bebauungsplans „Am Käspfad" sichern den durch den Eingriff in die Natur notwendig gewordenen Ausgleich für Siedlungsflächen, die in zwei unabhängigen Bebauungsplänen festgesetzt sind oder festgesetzt werden.

Der Anteil an den Flächen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser beträgt

- für den Bebauungsplan „Am Käspfad" 60%
- für den Bebauungsplan „Am Käspfad II" 40%

8.2 Maßnahmen aus der Artenschutzrechtlichen Folgebewältigung

(gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Die aus der artenschutzrechtlichen Prüfung resultierenden Vermeidungs-, Schutz- und Minimierungsmaßnahmen sind zu beachten und Gegenstand der Festsetzungen. Die Artenschutzrechtliche Prüfung gem. § 44 BNatSchG ist Bestandteil des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages und Anlage zum Umweltbericht (Anlage 1 zum Teil 2 der Begründung).

C Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 (3) HBO)

1 Dachform

In den Gewerbegebieten sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer zulässig.

Ausnahmsweise dürfen für bis zu 30 % der Dachflächen andere Dachformen gewählt werden.

2 Einfriedungen

Zäune und Hecken an der Straßenbegrenzungslinie dürfen nicht höher als 2,0 m sein; Zäune dürfen einen massiven Sockel von maximal 1,0 m Höhe haben; Mauern sind nicht zulässig. Zäune aus Kunststoffen, die natürliche Materialien (Holz u.ä.) imitieren, sind nicht gestattet. Türen und Tore dürfen nicht in den Straßenraum ragen.

Die Gesamthöhe der seitlichen und rückwärtigen Einfriedung darf 2,0 m nicht überschreiten.

3 Werbeanlagen

Im gesamten Plangebiet ist Werbung nur an der Stätte der Leistung zulässig.

4 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 Ablösesatzung der Stadt Ginsheim-Gustavsburg in der jeweils gültigen Fassung.

D Kennzeichnungen

(gem. § 9 (5) BauGB)

1. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind

1.1 Risikoüberschwemmungsgebiet

(gem. § 9 (5) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 46 HWG)

Das Plangebiet ist Risikoüberschwemmungsgebiet im Sinne v. § 46 HWG. In derart gekennzeichneten Gebieten sind gem. § 46 HWG Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdeten Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern.

1.2 Vernässungsgefährdetes Gebiet

Das Plangebiet liegt in einem vernässungsgefährdeten Gebiet. Zum Schutz vor Vernässungen sind bei Neubauten im gesamten Plangebiet bauliche Vorkehrungen (spezielle Gründungsmaßnahmen, Ausbildung von Kellern als „weiße Wanne" u.ä.) vorzusehen, die eine wasserdichte Ausbildung von Boden und Außenwänden von Kellergeschossen gewährleisten.

E Hinweise

1 Artenlisten zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(gem. (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

1.1 Baumarten an Stellplätzen

Pflanzliste 1 - groß- und mittelkronige Einzelbäume

Acer platanoides (Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Aesculus hipp. 'Baumanii' (Roßkastanie)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Platanus acerifolia (Platane)
Quercus robur (Stieleiche)

Pflanzliste 2 - kleinkronige Einzelbäume

Acer campestre (Feldahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Faxinus ornus (Blumenesche)
Quercus robur ‚Fastigiata' (Säuleneiche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Sorbus intermedia (Mehlbeere)

1.2 Baumarten für sonstige Pflanzungen

Pflanzliste 3 - groß- und mittelkronige Einzelbäume

Acer campestre (Feldahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Aesculus hippocastanum (Rosskastanie)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Castanea sativa (Esskastanie)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Quercus robur (Stieleiche)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Prunus padus Gewöhnliche (Traubenkirsche)
Tilia cordata (Winterlinde)

Pflanzliste 4 - kleinkronige Einzelbäume

Acer campestre (Feldahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)
Sorbus aria (Mehlbeere)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Faxinus ornus (Blumenesche)
Sorbus torminalis (Elsbeere)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Quercus robur ‚Fastigiata' (Säuleneiche)

1.3 Sträucher und Heister

Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuß)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Liguster vulgare (Liguster)

1.4 Schnitthecken

Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Liguster vulgare (Liguster)

2 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, 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.

3 Sicherung von Bodendenkmälern

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

4 Geländeauffüllungen

Geländeauffüllungen sind im Vorfeld mit der Bau- bzw. Wasserbehörde abzustimmen. Befristete Grundwasserhaltungen sind bei der Wasserbehörde zu beantragen.

5 Wasserwirtschaftliche Belange

5.1 Grundwasser

Aufgrund der hohen bzw. stark schwankenden Grundwasserstände im Kreis Groß-Gerau wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Bauherr eigenverantwortlich für Vernässungsschäden an den Bauwerken ist und gegebenenfalls entsprechende bauliche Vorkehrungen gegen Grundwasserandrang zu treffen hat.

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.

5.3 Ableitung von Niederschlagswasser von Straßen und LKW befahrenen Flächen

Das Niederschlagswasser von Straßen und von Flächen, die von LKW befahren werden, sind dem Abwasserkanal zuzuführen.

5.4 Ableitung von Niederschlagswasser von privaten Flächen

Das Niederschlagswasser von privaten Dachflächen sowie Oberflächenwasser von PKW-Stellplätzen sind der zentralen Versickerung zuzuleiten.

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers kann über private Grundstücke mittels Sammel-Kastenrinnen oder Vorflutgräben entlang der Grundstückgrenzen und über öffentliche Verkehrsflächen mittels eines geeigneten Ableitungssystems erfolgen.

6 Fluglärm

Ein kleiner Teilbereich im Norden des Plangebietes liegt in der Tag-Schutzzone 2 des Lärmschutzbereiches des Flughafens Frankfurt/Main. Es gelten die Bestimmungen des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.10.2007. Hierbei wird insbesondere auf die Bestimmungen des § 5 „Bauverbote" sowie des § 6 „Sonstige Beschränkungen der baulichen Nutzung" hingewiesen.

7 Förderung der Fahrradnutzung

Zur Förderung der Fahrradnutzung und im Sinne des Klimaschutzes sollte für Arbeitnehmer und Besucher des Gewerbegebietes ein ausreichendes, besterfalls überdachtes Stellplatzangebot für Fahrräder in Eingangsnähe geschaffen werden, an denen der Rahmen des Fahrrades sicher angeschlossen werden kann. Zudem ist auf eine räumliche Durchlässigkeit für den Fußgänger- und Radverkehr durch ein geeignetes Wegenetz im Gebiet zu achten.

8 Brandschutz

Liegt bei den zu errichtenden Gebäuden die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über Geländeoberfläche, so ist eine Feuerwehrzufahrt mit Bewegungsflächen gemäß der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" auf der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Grundstück herzustellen. Feuerwehrzufahrten 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 13 HBO notwendige Feuerwehrzufahrten und Aufstellflächen auf öffentlichen Verkehrsflächen uneingeschränkt nutzbar sind.

Sofern der zweite Rettungsweg für Gebäude über 8 m Brüstungshöhe durch Hubrettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Hubrettungsgerät gemäß Feuerwehrorganisationsverordnung in der Hilfsfrist von 10 Minuten zur Verfügung steht. Kann dies nicht gewährleistet werden, sind die Rettungswege generell baulich sicherzustellen.

9 Bergaufsicht

Das Plangebiet wird von einer bestehenden Erlaubnis zur Aufsuchung von Erdwärme und Sole überdeckt. Es sind jedoch keine Aufsuchungsvorhaben bekannt.

10 Kampfmittelbelastung

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Mit einer Luftbildauswertung wurden mehrere Verdachtspunkte ermittelt, die auf möglicherweise noch vorhandene Bombenblindgänger hinweisen. Eine systematische Überprüfung (Sondierung von Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Nähere Informationen sind auf der Internetseite des Regierungspräsidiums Darmstadt unter http://www.rp-darmstadt.hessen.de (Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst) zu finden.

11 Stromversorgung

Im Plangebiet ist in Abstimmung mit der Stadtwerke Mainz AG eine 4,0 x 6,0 m große Fläche für die Errichtung einer Trafostation freizuhalten.

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

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

GE — 1.3,1 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

3. Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.5 Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

GE	Art der baulichen Nutzung
0,8 | 10	Grundflächenzahl | Baumassenzahl
103 m ü. NN	max. Höhe d. baul. Anlagen

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

10.2 Risikoüberschwemmungsgebiet

15. Sonstige Planzeichen

15.6 Umgrenzung von Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
hier: Lärmschutzwände
(§ 9 Abs. 1 Nr, 24 BauGB)

15,11 Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind
hier: vernässungsgefährdetes Gebiet

15,13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

15,14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

+ 85.00 geplante Geländehöhe über NN

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) **14.02.2008**

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
(§ 3 Abs. 1 BauGB) ..... **03.04.2014 - 05.05.2014**

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) ..... **27.03.2014 - 05.05.2014**

Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) ..... **28.08.2014 - 30.09.2014**

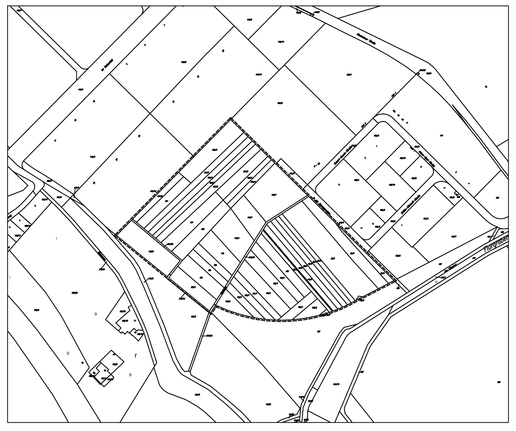
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) ..... **22.07.2014 - 30.09.2014**

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) **13.11.2014**

.....
(Dienstsiegel) (Datum) (Unterschrift)

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

.....
(Dienstsiegel) (Datum) (Unterschrift)



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

Planungsbüro Dr. Huck
Landschaftsplanung FFH/Natura 2000 Natur- und Artenschutz
Umweltverträglichkeitsprüfungen Genehmigungsmanagement
General-Colin-Powell-Straße 4A D-63571 Gelnhausen
info@buero-huck.de T. 06051-97717-6 F. 06051-97717-48
www.buero-huck.de

Stadt Ginsheim-Gustavsburg
Bebauungsplan "Am Käspfad II"

Bearbeiter:	Horn		
Plannr.:	1403_S-BPL	Masstab:	1:1000
Datum:	09.10.2014	Format:	Din A0

Satzung