



Die Fassadenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) aller weiteren schutzbedürftigen Räume im Sinne des Kap. 4 der DIN 4109 innerhalb des gekennzeichneten Bereichs müssen die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach den Tabellen 8 und 9 der DIN 4109 vom November 1989 - Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise - (zu beziehen beim Beuth-Verlag, Berlin) für den Lärmpegelbereich III erfüllen.

Für Schlafräume (Schlafzimmer und Kinderzimmer) sind im gesamten Plangebiet schalldämmende Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die ein Lüften der Räume ohne das Öffnen der Fenster ermöglichen (wie z. B. ein in den Fensterrahmen integrierter Schalldämmlüfter). Die Schalldämmung der Belüftungseinrichtungen muss bei der Berechnung der resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile mit berücksichtigt werden.

B Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 (3) HBO)

1 Gestaltung von Stellplätzen
Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder sind mit geolignetem 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.

C Hinweise
1 Artenlisten zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Die gem. Festsetzung herzustellenden Mindestpflanzungen sollen aus standortgerechten, heimischen und sommergrünen Laubbäumen- und Laubstraucharten gepflanzt werden. Hierzu werden nachfolgend Empfehlungen gemacht, die nicht abschließend sind.

1.1 Baumarten

kleinkronig	Feldahorn
Acer campestre	Sandbirke
Betula pendula	Hainbuche
Carpinus betulus	Hahnenorn
Crataegus crus-galli	Rotdorn
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Apfel
Malus sylvestris	Weißes Maulbeere
Morus alba	Birne
Pyrus communis	Eberesche
Sorbus aucuparia	Mehlbeere
Sorbus intermedia	

groß- und mittelkronig	Spitzahorn
Acer platanoides	Bergahorn
Acer pseudoplatanus	Hainbuche
Carpinus betulus	Esche
Faxinus excelsior	Silberleiche
Quercus robur	Winterlinde
Tilia cordata	

1.2 Sträucher und Heister

Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus communis	Holzblume
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Wasserschneeball
Viburnum lantana	Wolfschneeball

1.3 Artenliste für Schnitthecken

Acer campestre	Feldahorn
Buxus sempervirens	Buchsbaum
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Buche
Ligustrum vulgare	Liguster

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

3 Kampfmittelbelastung
Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsflugbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befindet.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.
Eine systematische Überprüfung (Sondierung auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) 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.

4 Wasserwirtschaftliche Belange
4.1 Förderung von Grundwasser
Bei den zu erwartenden möglichen Wasserhaltungen während der künftigen Baumaßnahmen ist eine Förderung von Grundwasser nach § 46 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 29 Hessisches Wassergesetz (HWG) bis zu einer Gesamtfördermenge von 3.600 m³ ertaubnisfrei. Allerdings besteht eine Anzeigepflicht bei der zuständigen Behörde innerhalb eines Monats vor Beginn der Pumparbeiten.
Wasserhaltungen mit höheren Fördermengen sind hingegen erlaubnispflichtig. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen sind rechtzeitig bei der zuständigen Behörde einzureichen.

4.2 Grundwasserstände
Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans sind großflächige Grundwasseranhebungen möglich, die bei einer künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind. Im Einzelnen sind die Vorgaben des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“, mit Datum vom 09.04.1999 festgelegt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen „21/1999 S.1659“, zu beachten.
Da im gesamten Plangebiet mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen ist, wird das Plangebiet gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet.

4.3 Hochwasserschutz
Im Rahmen der Aufstellung eines Hochwasserrisikomanagementplans für den Main werden gem. § 74 WHG im Laufe der nächsten Jahre bis zum 22.12.2013 auf der Grundlage aktueller digitaler Geländemodellierungen Gefahrenkarten für den Main erstellt werden, die u.a. ein sog. „Extremhochwasser“ abbilden. Dabei wird es sich um ein Hochwasserereignis handeln, für das ein Hochwasserabfluss von 1,3 x HG100 zugrunde gelegt wird. Bei diesem Szenario wird es zu Überschwemmungen hinter den Mainwintertedichen kommen, so dass dort überschwemmungsgefährdete Gebiete im Sinne des § 46 Abs. 2 HWG vorhanden sein werden. Als überschwemmungsgefährdetes Gebiet im Sinne des § 46 Abs. 2 HWG ermittelt, dargestellt und bekannt gemacht wird ein Gebiet erst nach Aufstellung der Hochwassergefahrenkarten im Rahmen der Aufstellung des Hochwasserrisikomanagementplans.
Derzeit liegen für die Hessische Mainstrecke Hochwassergefahrenkarten aus dem Jahr 2002 auf der Grundlage älterer, analoger Geländemodellierungen vor, die angeben, zu welchem Hochwasserständen es aufgrund der damaligen Kenntnislage bei einem Extremhochwasser H2000 + 0,5 m kommen würde. Auf die der Gemeinde Ginsheim-Gustavsburg mit Verfügung vom 24. Oktober 2002 - IV/Da 41.2 - 79 b 06/33 - 96 - übersandte Karte der Gebiete, die bei Versagen eines Deiches überschwemmt werden können wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb eines solchen Gebiets.
Dass es im Rahmen der Neuerstellung der Hochwassergefahrenkarte aufgrund der nunmehr digitalen Modellierung und des geänderten Szenarios für das Extremhochwasser zu Abweichungen gegenüber den bisherigen Hochwassergefahrenkarten kommen wird, ist zu erwarten. Vorsorgemaßnahmen gegen Überschwemmungen sind auf Grund dieser Sachlage auf jeden Fall angebracht.

4.4 Verwertung von Niederschlagswasser
Nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz - 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 Brandschutz
Liegt bei den zu errichtenden Gebäuden die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anliefern bestimmter Stellen mehr als 8 m über Geländeoberfläche, so ist eine Feuerwehrezufahrt mit Bewegungsflächen gemäß der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ auf der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Grundstück herzustellen. Feuerwehrezufahrten 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 Feuerwehrezufahrten 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.

6 Belange des Schienenverkehrs
Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht dem Bahngelände zugeordnet werden.
Auf oder in direkter Nachbarschaft von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein von betriebsnotwendigen Kabeln und Leitungen gerechnet werden, was bei der Ausführung von Erdarbeiten zu beachten ist.
Im Interesse der öffentlichen Sicherheit und der Sicherheit der Nutzer des Bereiches muss erforderlichenfalls durch geeignete Schutzmaßnahmen (z.B. stabiler Zaun) vom Plangebiet aus ein unbefugtes Betreten des Bahnbetriebsgeländes bzw. ein unbeabsichtigtes Abrollen von Fahrzeugen dorthin wirksam verhindert werden.
Soweit bei einer möglichen Umgestaltung der entlang dem Bahnbetriebsgelände verlaufenden „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung / verkehrsberuhigter Bereich“ die Belange der Deutschen Bahn AG berührt werden, ist diese zu gegebener Zeit einzubinden. Für eventuelle Baumanpflanzungen nahe dem Bahngelände dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappeln) verwendet werden; zur Vermeidung von Betriebsgefährdungen muss der Pflanzabstand von Bäumen zu den Bahnanlagen einschließlich Oberleitungsanlagen mindestens so groß wie die zu erwartende Endwuchshöhe sein.
Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und durch die Arbeiten zur Erhaltung der Bahnanlagen der genannten DB-Strecke entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.) wird hingewiesen. In unmittelbarer Nähe von elektrifizierten Bahnstrecken ist mit der Beeinträchtigung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen. Entsicherungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

7 Fluglärm
Das Plangebiet 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.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) 14.10.2010
Auslegungsbeschluss 09.02.2012
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB) 27.02. - 30.03.2012
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB) 14.02. - 30.03.2012
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) 16.05.2012

4.1 Förderung von Grundwasser
Bei den zu erwartenden möglichen Wasserhaltungen während der künftigen Baumaßnahmen ist eine Förderung von Grundwasser nach § 46 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 29 Hessisches Wassergesetz (HWG) bis zu einer Gesamtfördermenge von 3.600 m³ ertaubnisfrei. Allerdings besteht eine Anzeigepflicht bei der zuständigen Behörde innerhalb eines Monats vor Beginn der Pumparbeiten.
Wasserhaltungen mit höheren Fördermengen sind hingegen erlaubnispflichtig. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen sind rechtzeitig bei der zuständigen Behörde einzureichen.

4.2 Grundwasserstände
Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans sind großflächige Grundwasseranhebungen möglich, die bei einer künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind. Im Einzelnen sind die Vorgaben des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“, mit Datum vom 09.04.1999 festgelegt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen „21/1999 S.1659“, zu beachten.
Da im gesamten Plangebiet mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen ist, wird das Plangebiet gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet.

4.3 Hochwasserschutz
Im Rahmen der Aufstellung eines Hochwasserrisikomanagementplans für den Main werden gem. § 74 WHG im Laufe der nächsten Jahre bis zum 22.12.2013 auf der Grundlage aktueller digitaler Geländemodellierungen Gefahrenkarten für den Main erstellt werden, die u.a. ein sog. „Extremhochwasser“ abbilden. Dabei wird es sich um ein Hochwasserereignis handeln, für das ein Hochwasserabfluss von 1,3 x HG100 zugrunde gelegt wird. Bei diesem Szenario wird es zu Überschwemmungen hinter den Mainwintertedichen kommen, so dass dort überschwemmungsgefährdete Gebiete im Sinne des § 46 Abs. 2 HWG vorhanden sein werden. Als überschwemmungsgefährdetes Gebiet im Sinne des § 46 Abs. 2 HWG ermittelt, dargestellt und bekannt gemacht wird ein Gebiet erst nach Aufstellung der Hochwassergefahrenkarten im Rahmen der Aufstellung des Hochwasserrisikomanagementplans.
Derzeit liegen für die Hessische Mainstrecke Hochwassergefahrenkarten aus dem Jahr 2002 auf der Grundlage älterer, analoger Geländemodellierungen vor, die angeben, zu welchem Hochwasserständen es aufgrund der damaligen Kenntnislage bei einem Extremhochwasser H2000 + 0,5 m kommen würde. Auf die der Gemeinde Ginsheim-Gustavsburg mit Verfügung vom 24. Oktober 2002 - IV/Da 41.2 - 79 b 06/33 - 96 - übersandte Karte der Gebiete, die bei Versagen eines Deiches überschwemmt werden können wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb eines solchen Gebiets.
Dass es im Rahmen der Neuerstellung der Hochwassergefahrenkarte aufgrund der nunmehr digitalen Modellierung und des geänderten Szenarios für das Extremhochwasser zu Abweichungen gegenüber den bisherigen Hochwassergefahrenkarten kommen wird, ist zu erwarten. Vorsorgemaßnahmen gegen Überschwemmungen sind auf Grund dieser Sachlage auf jeden Fall angebracht.

4.4 Verwertung von Niederschlagswasser
Nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz - 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 Brandschutz
Liegt bei den zu errichtenden Gebäuden die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anliefern bestimmter Stellen mehr als 8 m über Geländeoberfläche, so ist eine Feuerwehrezufahrt mit Bewegungsflächen gemäß der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ auf der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Grundstück herzustellen. Feuerwehrezufahrten 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 Feuerwehrezufahrten 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.

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

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

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

WA Art der baulichen Nutzung
0,4 1,2 GRZ GFZ

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V Verkehrsberuhigter Bereich

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

Öffentliche Grünflächen

Spielplatz

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

Tg Tiefgarage

Mit Gerechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für passive Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)

Vernässungsgefährdete Fläche (§ 9 Abs.5 Nr.1 BauGB)

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

EINGANG
05. Juli 2012
Kreisbauamt
Groß-Gerau

Gemeinde Ginsheim-Gustavsburg
Bebauungsplan "Gabelsberger Straße"

Bearbeiter: Horn
Plannr.: 1114_S-BPL
Datum: 05.04.2012

Maßstab: 1:500
Format: DIN A1

Satzung

A Planungsrechtliche Festsetzungen
(gem. § 9 (1-3) BauGB)

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

Allgemeines Wohngebiet WA
(gem. § 4 BauNVO)

- Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Spelsoirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahme können zugelassen werden:
1. Anlagen für kirchliche Zwecke,
 2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 3. Anlagen für Verwaltungen.
- Nicht zulässig sind:
1. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 2. Gartenbetriebe,
 3. Tankstellen.

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

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4.
Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 1,2.
Gemäß § 19 (4) BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

3 Überbaubare Grundstücksflächen
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

4 Stellplätze und Flächen für Tiefgaragen
(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Stellplätze sind sowohl in den überbaubaren als auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Die Errichtung einer Tiefgarage ist in der dafür festgesetzten Fläche zulässig.

5 Verkehrsflächen
(gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzelzeichnungen im Plan.
5.1 Verkehrsfläche besonderer „Zweckbestimmung“
Es wird eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigt“ festgesetzt.

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

Siehe Einzelzeichnungen im Plan. Es wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt.

7 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)

Die in den Festsetzungen zu Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Bezug genommenen technischen Regelwerke werden im Rathaus der Gemeinde Ginsheim-Gustavsburg, Schulstraße 12, 65462 Ginsheim-Gustavsburg, 1. OG, Zimmer 207, während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit gehalten.

7.1 Allgemeines Wohngebiet WA

7.1.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Siehe Einzelzeichnungen im Plan.
Anpflanzungen nach Vorschlagslisten C 1.1 bis 1.3.

7.1.2 Gärtnersch zu gestaltende Flächen
Es wird festgesetzt:

- Mindestens 70 % der Grundstücksfläche abzüglich der überbauten Flächen und der Stellplatzflächen sind gärtnersch zu gestalten.
- Mindestens 30 % der gärtnersch gestalteten Flächen sind mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Anpflanzungen nach Vorschlagslisten C 1.1 bis 1.3.

7.1.3 Erhalt von Baumhecken
Vorhandene Baumhecken und sie aufbauende Bäume, die sich innerhalb der gärtnersch gestalteten Flächen gem. 7.1.2 befinden, sind im Rahmen ihrer natürlichen Lebensdauer zu erhalten, solange keine Gefahr von ihnen ausgeht. Sollten die Bäume abgestorben sein, muss an gleicher Stelle erneut ein Baum gemäß Artenliste in den Hinweisen gepflanzt werden. Bei Bauarbeiten im Kronenbereich dieser Bäume sind geeignete Maßnahmen zu deren Schutz zu treffen. Bei Erdarbeiten ist dringend darauf zu achten, dass der Wurzelraum der Bäume nicht geschädigt wird.

7.2 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“
Es wird festgesetzt:

- Mindestens 30 % der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sind mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Die DIN 18034 „Spielplätze und Freiräume zum Spielen - Anforderungen und Hinweise für die Planung und den Betrieb“ ist beim Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen zu beachten und anzuwenden.

8 Sonstige Festsetzungen
(gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB)

8.1 Flächen für Gehrechte
Siehe Einzelzeichnungen im Plan. Es wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

8.2 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor sowie zur Vermeidung und Minimierung von schädlichen Umwelteinwirkungen
(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Die in den Festsetzungen zum Schutz vor sowie zur Vermeidung und Minimierung von schädlichen Umwelteinwirkungen in Bezug genommenen technischen Regelwerke werden im Rathaus der Gemeinde Ginsheim-Gustavsburg, Schulstraße 12, 65462 Ginsheim-Gustavsburg, 1. OG, Zimmer 207, während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit gehalten.

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen müssen im südlichen Baufenster die südseitigen Fassadenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) von Schlafräumen (Schlafzimmer und Kinderzimmer) ab dem 1. Obergeschoss sowie die ost- und westausgerichteten Fassadenbauteile von Schlafräumen ab dem 3. Obergeschoss die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach den Tabellen 8 und 9 der DIN 4109 vom November 1989 - Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise - (zu beziehen beim Beuth-Verlag, Berlin) für den Lärmpegelbereich III erfüllen.