



ZEICHENERKLÄRUNG

- Bestand:**
- bauliche Anlage
 - Flurstücksgrenze
 - Flurstücksnummer
- Festsetzungen:**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs, § 9 (7) BauGB
 - überbaubare Grundstücksfläche im Gewerbegebiet, § 8 BauNVO
 - II maximale Anzahl der Vollgeschosse, § 16 (2) 3. BauNVO
 - 0,8 Grundflächenzahl (GRZ), § 16 (2) 1. BauNVO
 - 1,6 Geschossflächenzahl (GFZ), § 16 (2) 2. BauNVO
 - o offene Bauweise, § 22 (2) BauNVO
 - a abweichende Bauweise, Gebäudelänge maximal 100m, § 22 (4) BauNVO
 - Baugrenze, § 23 (3) BauNVO
 - Grenze zwischen Gebieten unterschiedlicher Nutzungen der Art und des Maßes, § 16 (5) BauNVO
 - öffentliche Verkehrsfläche, § 9 (1) 11. BauGB
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, § 9 (1) 11. BauGB
 - Fläche für die Versorgung, § 9 (1) 12. BauGB hier: Trafostation
 - Pflanzung von standortgerechten Laubbäumen als Straßenbegleitpflanzung, § 9 (1) 25. a) BauGB

Kennzeichnung von Flächen gemäß § 9 (5) 1. BauGB

- Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besonderer bauliche oder technische Vorkehrungen gegen Vernässung bei Grundwasser - Höchstständen erforderlich ist.
- Risikoüberschwemmungsgebiet

Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6) BauGB:

- Hauptversorgungsleitung unterirdisch, Abwasserleitung, Sammler

HINWEISE

1. Hochwasserschutz
 Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Risikoüberschwemmungsgebiets Hessisches Ried, es muss mit einer mittleren Überflutungshöhe bis zu 1,30 m je nach Geländehöhe gerechnet werden. Bei allen baulichen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen. Beispiele: Die Gebäudekonstruktion ist auf ein mögliches Hochwasser abzustimmen, wassergefährdende Stoffe sind nach § 13 (3) HWG hochwassersicher zu lagern, auf den Ausbau von Untergeschossen sollte verzichtet werden, Räume mit Fluchtwegen bzw. Ein- und Ausgängen sollten im Untergeschoss nicht geplant werden, Eingänge sollten erhöht zum Gelände angelegt werden, elektrische Verteileranlagen sollten im Dachgeschoss installiert werden, in den unteren Geschossen sollten Stein- und Keramikfliesen eingebaut werden, Einrichtungen sollten mobil gehalten werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans muss durch hohe Grundwasserstände mit Vernässungen gerechnet werden. Bei Unterkellerung von Gebäuden sollen die Keller mit Hilfe baulicher Vorkehrungen grundwasserdicht errichtet werden, § 12 HBO.

2. Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb einer Achtungsgrenze der Seveso-II-Richtlinien zum Betriebsbereich der Firma Merck.
 Für raumbedeutsame Planungen (wie z.B. Tankstellen, Verwaltungsgebäude mit Publikumsverkehr, Festplätze, Schulungszentren) ist ein Gutachten im Rahmen des Bauantrags zu stellen.

3. Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt, so sind diese nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

4. Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Dezernat IV / Da 41.5) zu informieren.

PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
GEM. § 9 (1) BauGB

- 1.1 Art der baulichen Nutzung
 gemäß § 9 (1) 1. BauGB
 - 1.1.1 Das Plangebiet ist als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.
 - 1.1.2 Gemäß § 1 (5) in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO sind Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 (2) 4. BauNVO nicht zulässig.
 - 1.1.3 Gemäß § 1 (6) 1. BauNVO sind Ausnahmen gemäß § 8 (3) 2. BauNVO, Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 - 1.1.4 Gemäß § 1 (6) 2. BauNVO sind Ausnahmen gemäß § 8 (3) 2. BauNVO, Anlagen für gesundheitliche Zwecke bis zu einer Größe von 200 m² Nutzfläche zulässig.
 - 1.1.5 Gemäß § 1 (6) 1. BauNVO sind Ausnahmen für Vergnügungsstätten gemäß § 8 (3) 3. BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung
 gemäß § 9 (1) 1. BauGB
 - 1.2.1 Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 16 (2) 4. BauNVO auf maximal 15,0 m festgesetzt.
- 1.3 Die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen
 gemäß § 9 (1) 2. BauGB
 - 1.3.1 In der offenen Bauweise (o) darf die Länge der Gebäude maximal 50 m betragen.
 - 1.3.2 In der abweichenden Bauweise (a) darf die Länge der Gebäude maximal 100 m betragen.
 - 1.3.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.
 - 1.3.4 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen außer Stellplätzen, oberirdischen Rohrleitungen, Rohrbrücken und Fußgängerstegen unzulässig, § 12 und 14 (1) BauNVO.
- 1.4 Die Mindestgröße der Baugrundstücke
 gemäß § 9 (1) 3. BauGB
 - 1.4.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 1.000 m² festgesetzt.
- 1.5 Anschluss der Baugrundstücke an die Verkehrsfläche
 gemäß § 9 (1) 11. BauGB
 - 1.5.1 In dem in der Planzeichnung festgesetzten Umfang sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten zu übergeordneten Straßen festgesetzt. In diesem Bereich sind Grundstückszufahrten nicht zulässig.
- 1.6 Versorgungsanlagen
 Gemäß § 9 (1) 12. BauGB und § 14 BauNVO
 - 1.6.1 Die der Versorgung des Gebiets dienenden Anlagen sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und können ohne Abstände an den Grundstücksgrenzen errichtet werden. Bauwerke sind als abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen zulässig.
 - 1.6.2 Alle Versorgungsleitungen sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen unterirdisch zu verlegen. Die Versorgungsträger haben sich wegen der Lage der Leitungen untereinander abzustimmen.
- 1.7 Das Anpflanzen von Bäumen
 gemäß § 9 (1) 25.a) BauGB
 - 1.7.1 Entsprechend Planzeichnung und Zeichenerklärung sind standortgerechte Laubbäume als Straßenbegleitgrün anzupflanzen. Der Pflanzstandort kann an die notwendigen Ein- und Ausfahrten angepasst werden. Laubbäume: z.B. Bergahorn, nicht fruchtende Kastanie, Winterlinde; Pflanzabstand max. 21m.

AUSNAHME
GEM. § 19 (4) BauNVO

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans kann bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche eine Ausnahme bei der Herstellung der erforderlichen Stellplatz-, Abstell- und Lagerflächen in Betracht kommen, bei denen eine weitere Bodenversiegelung vermieden wird (z.B. wassergebundene Decke, Ökopflaster, Rasengittersteine). Das Vorliegen der wasserrechtlichen Voraussetzungen muss gegeben sein.

PLANVERFAHREN

Die Stadtverordnetenversammlung der Schöfferstadt Gernsheim hat in ihrer Sitzung am 14.07.2010 die 3. Änderung des Bebauungsplans beschlossen.
 Der Beschluss wurde im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht am 07.07.2010.

Der beschlossene Entwurf zur 3. Änderung hat gemäß § 3 (2) BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen vom 16.05. bis einschließlich 16.06.2011. Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am 04.05.2011 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Aufgrund der öffentlichen Auslegung gingen keine Stellungnahmen ein. In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am wurde diese Tatsache zur Kenntnis genommen.

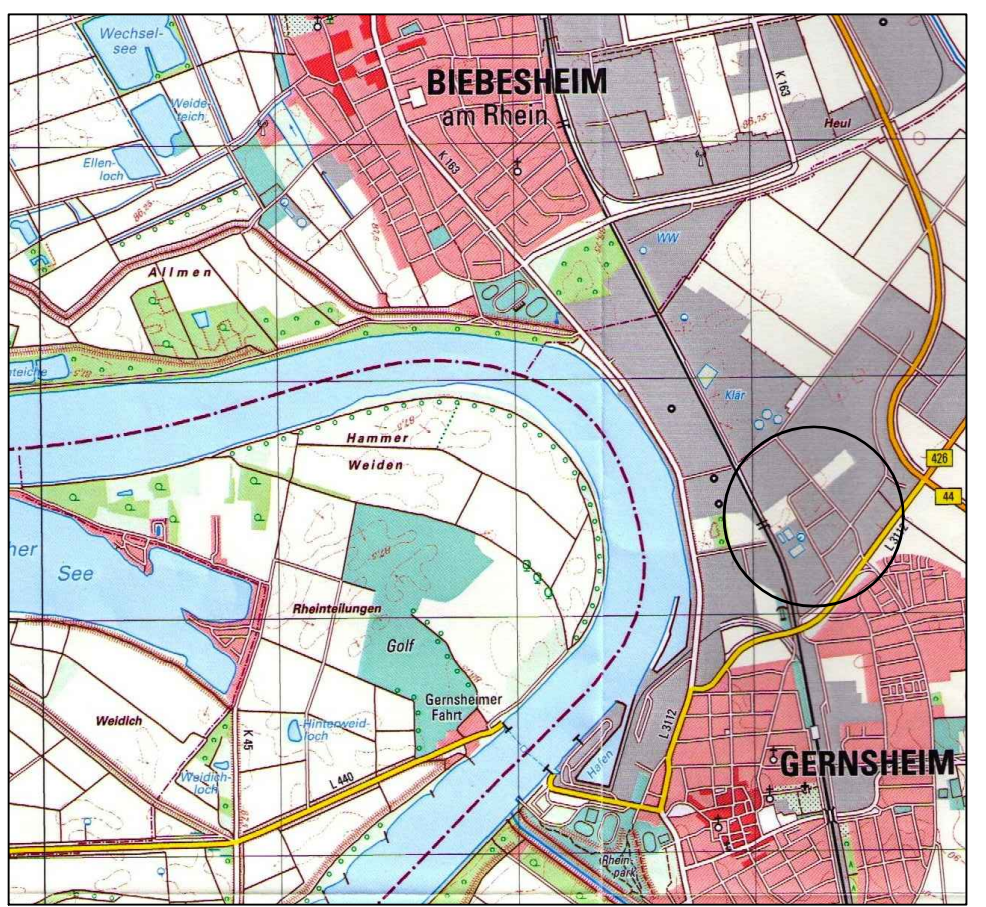
Beschlossen als Satzung aufgrund des § 5 HGO und gemäß § 10 (1) BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am

Schöfferstadt Gernsheim, den - Bürgermeister -

Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplans aufgrund des § 5 HGO und gemäß § 10 (3) BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt am

Schöfferstadt Gernsheim, den - Bürgermeister -

Übersichtsplan unmaßstäblich



SCHÖFFERSTADT GERNSHEIM
 BEBAUUNGSPLAN "IM ERBESWINKEL" 3. Änderung
 Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB