



**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
GEMÄSS § 9 (1) BauGB**

- 1.1.0 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1. BauGB
- 1.1.1 Gemäß § 1 (6) 1. BauNVO sind Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO nicht zugelassen.
- 1.2.0 Die Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 9 (2) BauGB
- 1.2.1 Oberkante Fußboden des untersten bzw. ersten Vollgeschosses darf, an der Mitte der Außenwand des Gebäudes gemessen, nicht mehr als 0,80 m über der anbaufähigen Verkehrsfläche liegen.
- 1.2.2 Der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut darf nicht mehr als 7,50 m über der anbaufähigen Verkehrsfläche liegen.
- 1.2.3 Der First darf maximal 11,50 m über der anbaufähigen Verkehrsfläche liegen.
- 1.3.0 Die Bauweise gemäß § 9 (1) 2. BauGB
- 1.3.1 Gemäß § 22 (2) BauNVO wird offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser.
- 1.5.0 Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) 4 BauGB und § 14 BauNVO
- 1.5.1 Gemäß § 14 (1) BauNVO in Verbindung mit § 23 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig sind.
- 1.5.2 Garagen sind in den dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 1.5.3 Stellplätze dürfen maximal 50% des Vorgartensbereichs überdecken. Die Stellplatzsatzung der Schöffersstadt Gernsheim ist einzuhalten.
- 1.6.0 Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9(1)6. BauGB
- 1.6.1 Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen wird auf 2 Wohnungen je Einzelhaus und auf 1 Wohnung je Doppelhaushälfte beschränkt.
- 1.7.0 Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25. a) BauGB
- 1.7.1 Die Flächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Bauflächen sind mit Ausnahme der erforderlichen Erschließungseinrichtungen von Versiegelung frei zu halten, dauerhaft vegetativ anzulegen und zu unterhalten und mit kleinkronigen Laubbäumen zu bepflanzen; die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen ist einzuhalten. Der Pflanzstandort kann an die Erschließung des Grundstücks angepasst werden.
- 1.7.2 Dachflächen von Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten (Substratstärke mind. 10cm).
- 1.7.3 Freistehende Garagenrück- und Seitenwände sind mit geeigneten Kletterpflanzen fachgerecht zu begrünen. Je 3m Fassadenlänge ist mind. 1 Kletterpflanze zu pflanzen.
- 1.7.4 Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Abgestorbene Gehölze sind nachzupflanzen.
- 1.7.5 Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost gepflanzt werden (DIN 18 920). Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen erforderlich, um die Baumwurzeln von den Fernmeldeanlagen fernzuhalten. Diese Festsetzung ist auch zum Schutz der Kabeltrassen der EWR sowie zum Schutz der Versorgungsleitungen der HSE einzuhalten.
- 1.7.6 Die vorhandenen Straßenbäume sind soweit möglich zu erhalten.

**BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
GEMÄSS § 9 (4) BauGB**

Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 81 (4) HBO und des § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 (GVBl. S. 102) beschlossen gemäß § 5 HGO

- 2.1.0 Dächer und Dachdeckungen
- 2.1.1 Zulässig sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 40°. Garagen sind flach abzudecken.
- 2.1.2 Der Richtungspfeil für die Stellung der baulichen Anlagen gilt auch für die Richtung des Hauptfirstes. Ausnahmen sind bei Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig.
- 2.1.3 Die Dächer sind mit Ziegel- oder Betondachsteinen zu decken (Farbe dunkelrot bis dunkelbraun oder anthrazit). Hochglanzdachsteine sind nicht erlaubt. Beim Einbau von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind Ausnahmen zulässig.
- 2.1.4 Der Dachausbau ist zulässig.
- 2.2.0 Einfriedigungen
- 2.2.1 Für die straßenseitige Einfriedigung der Grundstücke (bis maximal 1,20 m Höhe) sind zulässig: Rasenkantensteine mit Hecken- oder Strauchpflanzungen sowie Zäune (Sockelhöhe höchstens 40 cm).
- 2.2.2 Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstückseinfriedigungen sind gemeinsame Maschendraht- oder Holzzäune bis 1,25 m Höhe zu verwenden. Sie können durch Heckenpflanzungen bis maximal 2,0 m Höhe beidseits verdeckt werden.
- 2.3.0 Stellplätze, Zufahrten und Wegeflächen
- 2.3.1 Stellplätze, Zufahrten und Wegeflächen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen. Geeignet sind insbesondere Verbundsteinpflaster mit einem Fugenabstand von mindestens 1 cm, wassergebundene Wegedecken und Rasengittersteine.
- 2.4.0 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen
- 2.4.1 Mit Ausnahme der Zufahrten, Eingänge, Terrassen sind alle Flächen innerhalb und außerhalb der Baugrenze gemäß § 23 BauNVO, die nicht bebaut werden, als private Gartenflächen anzulegen.
- 2.4.2 Standorte für Müllbehälter sind durch einen wirksamen Sichtschutz (Hecke, benannte Holzelemente bzw. Müllbehälterschranke) dem Einblick vom öffentlichen Straßenraum zu entziehen.

ZEICHENERKLÄRUNG

Bestand:

- Bauliche Anlage
- Flurstücksgrenze
- z.B. 71 / 36 Flurstücksnummer

Festsetzungen:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs, § 9(7) BauGB
- Überbaubare Grundstücksfläche im Allgemeinen Wohngebiet, § 4 BauNVO
- maximale Anzahl der Vollgeschosse, § 16 (2) 3. BauNVO
- Grundflächenzahl (GRZ), § 16 (2) 1. BauNVO
- Geschossflächenzahl (GFZ), § 16 (2) 2. BauNVO
- Offene Bauweise, § 22 (2) BauNVO
- Baugrenze, § 23 (3) BauNVO
- Stellung der baulichen Anlagen, § 9(1)2. BauGB gleichzeitig Hauptfirstrichtung
- Grenze zwischen Gebieten unterschiedlicher Nutzungen der Art und des Maßes, § 16 (5) BauNVO
- Fläche für Nebenanlagen: Stellplätze und Garagen, § 9 (1) 4. BauGB
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: § 9 (1) 11. BauGB
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Fußweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Anpflanzung von kleinkronigen Laubbäumen (entsprechend Pflanzliste, siehe Begründung), § 9 (1) 25.a) BauGB

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

- Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche oder technische Vorkehrungen gegen Vernässung bei Grundwasser - Höchstständen erforderlich sind

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 (6) BauGB

- Risiküberschwemmungsgebiet

Hinweise:

- geplante Grundstücksgrenze als Vorschlag

2.5.0 Ordnungswidrigkeiten

2.5.1 Nach § 76 (1) 20. Hessische Bauordnung (HBO) handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen Ziffer 2.1.1 bis einschließlich 2.1.3 die Gestaltung der Dächer nicht in der vorgeschriebenen Art vornimmt. Diese Ordnungswidrigkeiten können nach § 76 (3) HBO mit einer Geldbuße bis zu € 15.000 geahndet werden.

**KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN
GEMÄSS § 9 (5) 1. BauGB i. V. m. § 69 (4) HWG**

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Risikoüberschwemmungsgebiets für den Hessischen Teil des Oberhessens, welches bei Versagen eines Deiches (Bruch, Überströmen) überflutet werden kann. Es muss mit einer mittleren Überflutungshöhe von 0,50 m - 1,00 m je nach Geländehöhe gerechnet werden. Bei allen Neubauten sind geeignete bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmung zu verhindern. Auf die vom Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umweltamt, erstellten Hochwasserkarten wird hingewiesen.

HINWEISE

Von Dachflächen abfließendes und sonst auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser soll in Zisternen mit Überlauf gesammelt und wieder verwendet werden oder auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung gebracht werden.

Das Gebiet liegt im „Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried“, festgestellt und veröffentlicht gemäß § 118 und 119 HWG im St. Anz. 21/1999 S. 1659. Im Rahmen einer zukünftigen Bebauung sind die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Landesgrundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasserbewirtschaftungsplans zu berücksichtigen.

Im Geltungsbereich muss durch hohe Grundwasserstände mit Vernässungsgefahr gerechnet werden. Bei Unterkellerung von Gebäuden sollen die Keller mit Hilfe von baulichen Vorkehrungen grundwasserdicht errichtet werden (§ 12 HBO). Wer in ein bereits vernässtes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hinein baut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässung trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen.

Alle Bepflanzungsmaßnahmen sind unter Einhaltung der nachbarrechtlichen Grenzabstände zu realisieren. Ausnahme: Baumpflanzung zu öffentlichen Straßenräumen hin.

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDschG).

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 Umwelt Darmstadt (Dezernat IV/Da 41.5) zu informieren.

Baumaßnahmen sind vor Beginn mit der EWR und der deutschen Telekom abzustimmen.

PLANVERFAHREN

Die Stadtverordnetenversammlung der Schöffersstadt Gernsheim hat in ihrer Sitzung am 27.06.2007 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht am

Der beschlossene Entwurf hat gemäß § 3 (2) BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen vom 08.10.2007 bis einschließlich 08.11.2007. Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Die aufgrund der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen wurden geprüft. In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am wurde über die Berücksichtigung der Anregungen ein Beschluss gefasst. Das Ergebnis dieses Beschlusses wurde den Einsendern am schriftlich mitgeteilt.

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

Es wird bestätigt, dass im Zuge der Planaufstellung alle aufgeführten Planungsschritte durchgeführt wurden und der Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplans mit der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt.

Schöffersstadt Gernsheim, den - Bürgermeister -

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

Schöffersstadt Gernsheim, den - Bürgermeister -



SCHÖFFERSSTADT GERNSHEIM

**BEBAUUNGSPLAN "NÖRDLICH DER SCHAFFSTRASSE"
2. Änderung**

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Projekt-Nr. GE - S46

M 1:500

bearbeitet: Kriegsmann

Plangröße: 60 x 63 cm

gezeichnet: LA

Datum: 25.01.2008

Gundolfsstraße 31
Tel.: 06151 / 4282266

64287 Darmstadt
Fax.: 06151 / 4282267