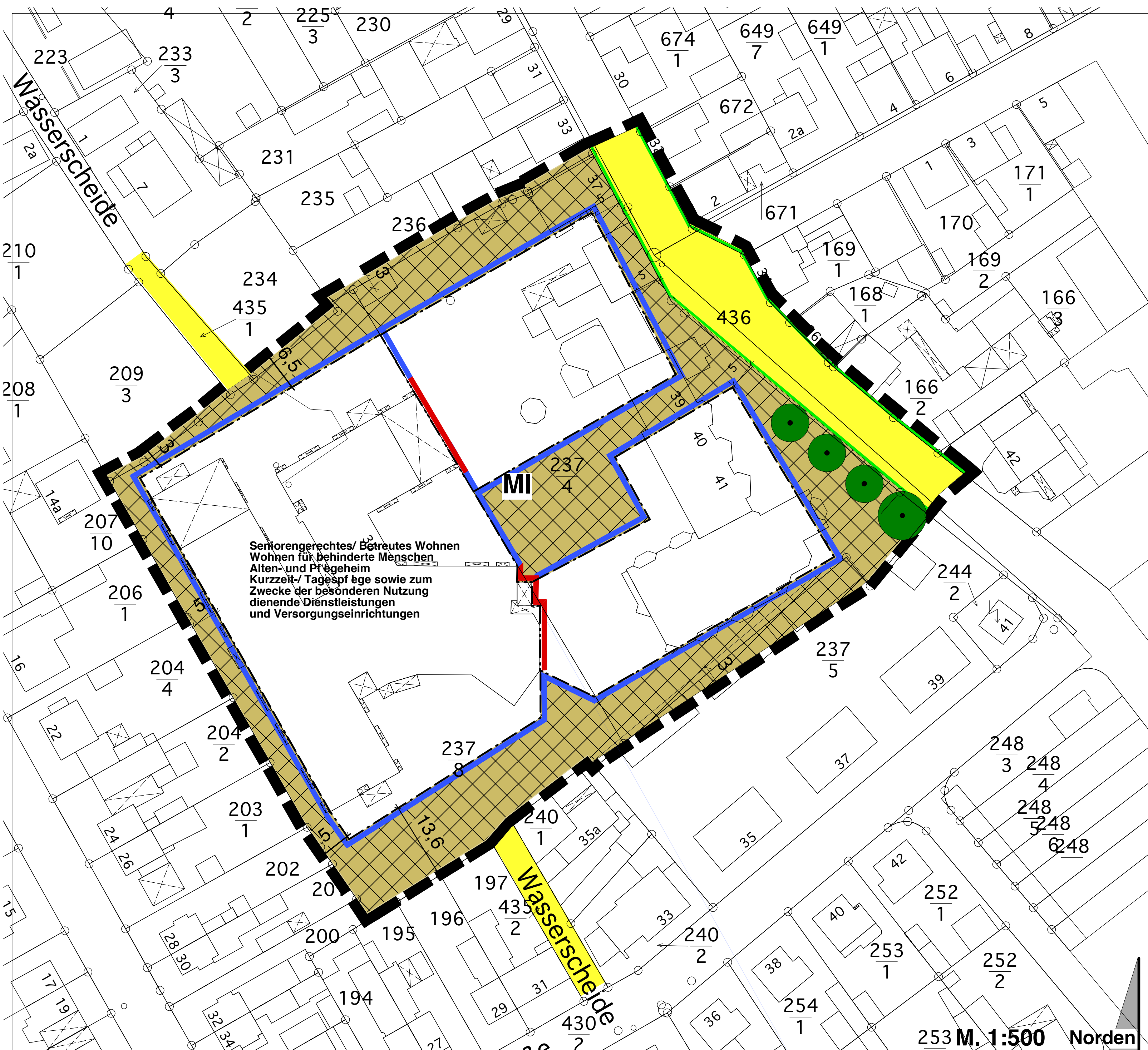
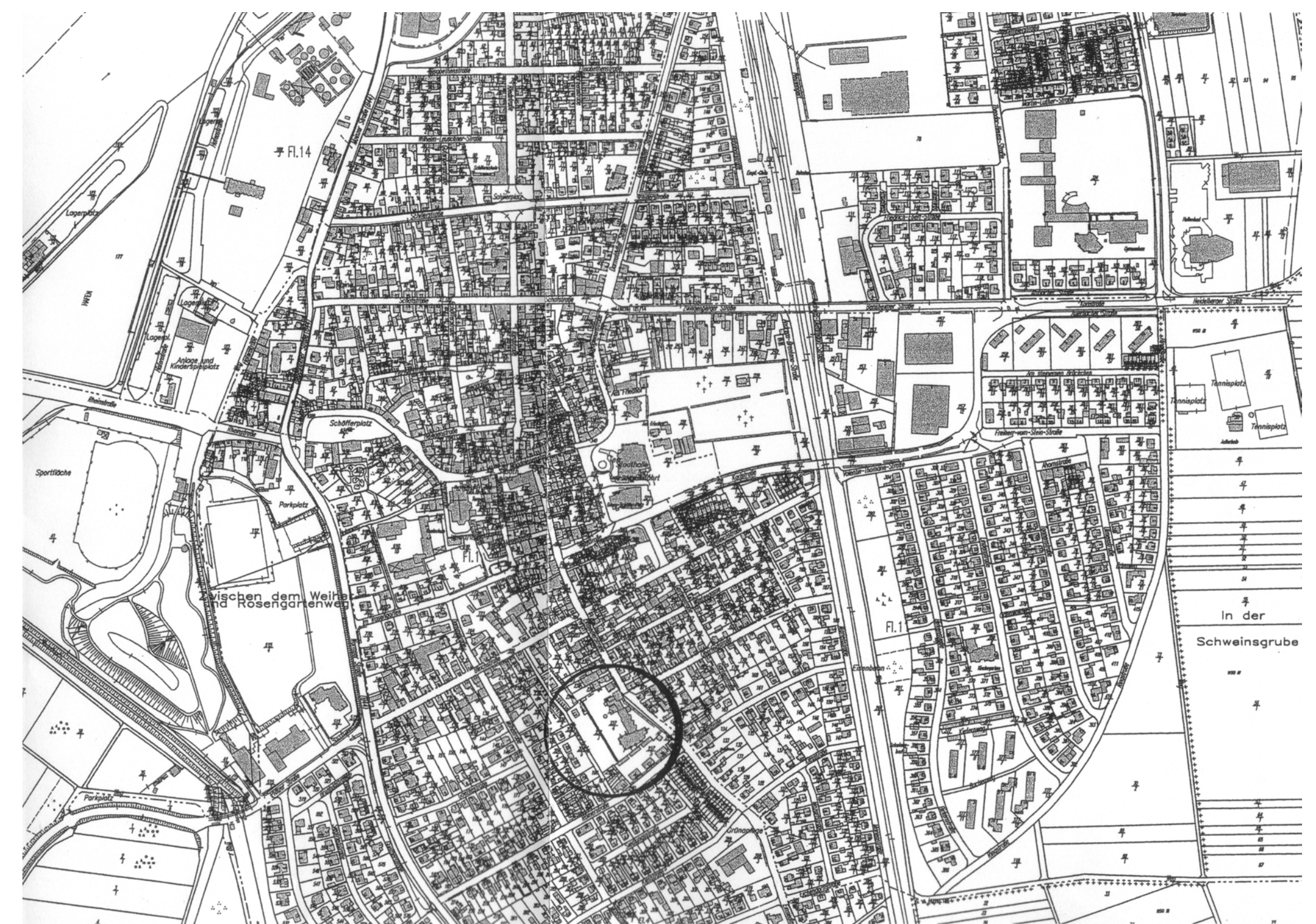


# Bebauungsplan "Seniorengerechtes Wohnen, Alten- und Pflegeheim - Stadtmitte Gernsheim. 2. Änderung"



Übersichtsplan o.M.



## PLANZEICHEN UND TEXTFESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs.1 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes §9 Abs.7 BauGB

### 1. Art der baulichen Nutzung

**Mischgebiet gemäß §6 BauNVO**

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. **Zulässig sind** gemäß §9 Abs.1 Nr.9 BauGB i.V.m. §6 Abs.2 Nr.1,2 und 3 BauNVO: die in der Planzeichnung festgesetzten Nutzungen als **besonderer Nutzungszweck der Flächen** i.V.m. §6 Abs.2 Nr.1,2 und 3:

- Seniorengerechtes/ Betreutes Wohnen
- Wohnen für behinderte Menschen
- Alten- und Pflegeheim
- Kurzzeit- und Tagespflege
- sowie zum Zwecke der besonderen Nutzung dienende Dienstleistungen und Versorgungseinrichtungen

### 2. Maß der baulichen Nutzung gemäß §16 BauNVO

Füllschema der Nutzungsschablonen

Gebietsart	Zahl der Vollgeschosse	MI	III+D
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ	0,6	1,2
Bauweise	Dachform gD = geneigtes Dach	a	gD

### 3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen

- a** Abweichende Bauweise  
Innerhalb des ausgewiesenen Baufeldes gilt die offene Bauweise mit den einzuhaltenden nachbarlichen Abständen, wobei eine Gebäudelänge über 50m zulässig ist.
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)**  
Es wird darauf hingewiesen, dass im Übrigen die Abstandsflächen der Hessischen Bauordnung (HBO) gelten.
- Baulinie (§ 23 BauNVO)**

### 4. Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche:
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche

### 5. Grünordnerische Maßnahmen:

**Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen** gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB  
Je 200qm Grün-/ Pflanzfläche ist mindestens ein einheimischer Laubbaum als Solitär oder Stammbusch oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft fachgerecht zu unterhalten. Anpflanzungen sind mit Arten der Pflanzliste herzustellen und zu unterhalten. Alle Gehölze müssen in den Qualitäten den Bedingungen des 'Bund deutscher Baumschulen BdB e.V.'. entsprechen. Bäume sind mit Ballen, mind. 3x verpflanzt, mit Stammumfang von mind. 18 - 20 cm zu pflanzen. Alle übrigen Gehölze sind als Stammbüsche mit Stammumfang von mind. 16 - 18 cm, Solitärs mind. 3xv., 150 - 175 cm Höhe, Heister mind. 2xv., mind. 125 - 150 cm Höhe sowie Sträucher mind. 2xv., 60 - 100 cm Höhe zu pflanzen. Obsthochstämme sind mit einem Stammumfang von mind. 10 - 12 cm zu pflanzen.

Bindung für die Erhaltung von Bäumen  
Zu erhaltende Bäume sind während der Bauzeit gegen Beschädigungen gemäß DIN 18920 besonders zu schützen.

### 6. Sonstige Planzeichen und Textfestsetzungen

**Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird**  
Im Plan ist jeweils der besondere Nutzungszweck eingetragen. Im Mischgebiet sind ausschließlich die festgesetzten Nutzungen allgemein zulässig.

### 7. Informative Planzeichen

- 22,1**  
Vermaßung - Beispiel -
- Wendeanlage für Lastkraftwagen bis 10,00 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug, Lkw 22,0 t)**

Straßen außerhalb des Geltungsbereiches als Zufahrtsmöglichkeit in das Plangebiet

## BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 81 HBO i.V.m. § 9 Abs.4 BauGB

**Flächen für Stellplätze**  
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind nach Maßgabe der Stellplatzsatzung der Stadt Gernsheim Stellplätze herzustellen. Für Alten- und Pflegeheime ist mindestens 1 Stellplatz pro 8 Betten (jedoch mind. 3 Stellplätze) nachzuweisen. Betreutes Wohnen gilt als eigenständige Wohnform. Der Stellplatzbedarf richtet sich nach dem voraussichtlichen tatsächlichen Bedarf. Die Anlage von Stellplätzen ist sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

**Grundstücksfreiflächen**  
Die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Befestigungen der Grundstücksfreiflächen sind nur zulässig, wenn dies wegen Art und Nutzung dieser Flächen erforderlich ist. Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten, Feuerwehrzufahrten und -aufstellflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

**Einfriedigungen**  
Entlang der öffentlichen Straßen sind Einfriedigungen nur in Form geschnittener oder freiwachsender Hecken, als Metallzäune in vertikaler Gliederung sowie als verputzte Mauer, max. straßenseitige Höhe 1,80m, zulässig. Reine Nadelgehölzhecken mit Ausnahme der Eibe (*Taxus baccata*) sind unzulässig. Zäune und Mauern über 1,50m Höhe sind mit mind. 1,00m Abstand von der Grundstücksgrenze zu errichten und mit einer arten- und strukturreichen Gehölzpflanzung mit standortgerechten heimischen Arten der Pflanzenliste oder einer geschnittenen Laubgehölzhecke straßenseitig zu begrünen (i.V.m. §9 Abs.1 Nr.25a BauGB).

**Herstellungspflicht**  
Die Grünflächen sind innerhalb eines Jahres nach Gebäudefertigstellung herzustellen.

## KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN gemäß §9 Abs.5 BauGB i.V.m. §69 Abs.4 HWG

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Risikoüberschwemmungsgebietes für den Hessischen Teil des Oberrheins, welches bei Versagen eines Deiches (Bruch, Überströmen) überflutet werden kann. Es muss mit einer mittleren Überflutungshöhe von 0,5m - 1,0m 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.

## ANHANG: Artenliste für Anpflanzungen, z.B

**Bäume I. Ordnung**  
 Roß-Kastanie  
 Spitz-Ahorn  
 Gemeine Esche  
 Stiel-Eiche  
 Rot-Eiche  
 Winter-Linde  
 Feld-Ulme  
 Aesculus hippocastanum  
 Acer platanoides  
 Fraxinus excelsior  
 Quercus robur  
 Quercus rubra  
 Tilia cordata  
 Ulmus carpiniifolia

**Bäume II. Ordnung**  
 Purpur-Kastanie  
 Feld-Ahorn  
 Hainbuche  
 Vogelkirsche  
 Stadt-Birne  
 Vogelbeere  
 Mehlbeere  
 Obstbäume als Hochstämme in Sorten  
 Aesculus carnea  
 Acer campestre  
 Carpinus betulus  
 Prunus avium  
 Pyrus communis "Chanticleer"  
 Sorbus aucuparia  
 Sorbus aria

**Sträucher**  
 Feld-Ahorn  
 Kornelkirsche  
 Roter Hartriegel  
 Hasel  
 Pfaffenhütchen  
 Stechpalm  
 Liguster  
 Heckenkirsche  
 Trauben-Kirsche  
 Schlehe  
 Alben-Johannisbeere  
 Wasser-Schneeball  
 Acer campestre  
 Cornus mas  
 Cornus sanguinea  
 Corylus avellana  
 Euonymus europaeus  
 Ilex aquifolium  
 Ligustrum vulgare  
 Lonicera xylosteum  
 Prunus padus  
 Prunus spinosa  
 Ribes alpinum "Schmidt"  
 Viburnum opulus

**Kletter- und Rankpflanzen**  
 Für Süd-/ Westseiten:  
 Waldrebe  
 Geißblatt  
 Wilder Wein  
 Selbstklimmender Wein  
 Knöterich  
 Blauregen  
 Clematis-Arten  
 Lonicera-Arten  
 Parthenocissus quinquefolia Engelmannii  
 Parthenocissus tricuspidata Veitchii  
 Polygonum aueritii  
 Wisteria sinensis

Für Nord-/ Ostseiten:  
 Efeu  
 Kletterhortensie  
 Pfeifenwinde  
 Hedera-Arten  
 Hydrangea petiolaris  
 Aristolochia durior

## HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

**ALTFLÄCHE**  
 Das Grundstück Römerstraße 42 ist eine Altfläche mit der ALTIS-NR. 433.004.020-001.091. Eshandelt sich um die Fläche eines ehemaligen Malerhandwerks. 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 (Dezernat 41.5) zu informieren.

**OBER- UND NIEDERSCHLAGSWASSER**  
 Es wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen in Zisternen zu sammeln und im Rahmen der Brauchwassernutzung im Produktionsprozess zu nutzen (WC-Spülung, Bewässerung der Grünflächen). Das Fassungsvermögen der undurchlässigen Zisternen sollte ca. 50 l / 1 qm horizontal projizierter, angeschlossener Dachfläche betragen. Die Zisternen sollten mit Überlauf an die dezentralen Rückhalte- und Versickerungsanlagen auf dem eigenen Grundstück oder im öffentlichen Bereich angeschlossen werden.

Das Oberflächen- und Niederschlagswasser der Dachflächen und der befestigten sowie versiegelten Flächen der Bebauung sollte nach Möglichkeit über Rinnen- bzw. Mulden- oder Grabensysteme gefasst und einer dezentralen Muldenversickerung zugeführt werden. Mulden und Teichanlagen mit Dauerstau sollten naturnah in Erdbauweise hergestellt und entsprechend begrünt werden, z.B. naturnaher Teich als Sickerloch oder mit Tondichtung, Sumpf-/ Röhrichtzonen. Dauerstau eignet sich zur gestalterischen Aufwertung der Freiflächen. Wiesenmulden zur Versickerung von Oberflächenwasser sollte in Erdbauweise hergestellt und mit standortgerechtem Saatgut eingesät werden. Eine Bepflanzung mit Obstbäumen oder einheimischen Bäumen/ Sträuchern ist zu empfehlen, sofern sie der Entwässerungs-/ Rückhaltefunktion der Versickerungsmulden nicht entgegensteht.

**FUNDE**  
 Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skeletreste, entdeckt werden können. Diese sind 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 (§20 Abs.3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sollten entsprechend belehrt werden.

**PFLANZFÄCHEN**  
 Bei der Anlage von Pflanzflächen sollte vorhandener Boden verwendet werden. Auf die Schutzvorschriften der DIN 18915 und 18920 wird hingewiesen.

Bei der Pflege und Unterhaltung der Gärten und Grünflächen sollten die Erkenntnisse des biologischen Pflanzenschutzes vorrangig angewandt werden. Hierzu zählen insbesondere eine naturgemäße Anbauweise, die Auswahl widerstandsfähiger, standortgerechter Pflanzen sowie das Anpflanzen von Vogelschutz- und Bienennährgehölzen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sollten als Freiräume mit Aufenthaltsfunktion hergestellt werden. Der Anteil an Nadelgehölzen an der Gesamtpflanzung des Grundstücks sollte 10% nicht überschreiten.

Für Zuwegungen und sonstige Nebenflächen sind nach Möglichkeit wasserdurchlässige Bodenbeläge (z.B. Schotterterrassen, Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Fugen, wassergebundene Decke) zu verwenden. Stützmauern sowie geschlossene Wandflächen/ Fassaden über 100 qm sollten mit rankenden, schlingenden oder klimmenden Gehölzarten begrünt werden. Für rankende Arten werden gitterartige, für windende Arten senkrechte und für Spreizklimmer horizontal ausgerichtete Rankhilfen/-gerüste empfohlen.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 8 HBO grundsätzlich alle nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind (soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.)

**ABFALL-/WERTSTOFFTONNE**  
 Abstellflächen für Abfall-/ Wertstofftonnen sollten mit Rankgerüsten und geeigneten Bepflanzungen mit Arten der Pflanzenlisten begrünt werden.

**RETTUNGSWEGE**  
 Auf die bauliche Sicherstellung der Rettungswege wird hingewiesen.

## LIEGENSCHAFTSKATASTER

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Übereinstimmung nach dem Stand vom ..... (Katasteramt Groß-Gerau)

## VERFAHRENSVERMERKE

**Bebauungsplan "Seniorengerechtes Wohnen, Alten- und Pflegeheim - Stadtmitte Gernsheim. 2. Änderung", Stadt Gernsheim nach §13 a BauGB**

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 13 Abs.2 Punkt 2 BauGB in der Zeit vom 19.11.07 bis einschließlich 19.12.07.

Die Beteiligung der berührten Behörden erfolgte gemäß § 13 Abs. 2 Punkt 3 BauGB in der Zeit vom 01.11.07 bis 01.12.07.

Benachrichtigung der berührten Behörden über die Beschlussfassung zu ihrer Stellungnahme am .....

Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB am .....

Gernsheim, den .....

..... AUSFERTIGUNG

(Bürgermeister)

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 BauGB am .....

<p>Projekt: <b>Bebauungsplan "Seniorengerechtes Wohnen, Alten- und Pflegeheim - Stadtmitte Gernsheim. 2. Änderung"</b></p> <p>Stadt Gernsheim Stadthausplatz 1 64579 Gernsheim</p>	<p>Auftraggeber: Stadt Gernsheim Stadthausplatz 1 64579 Gernsheim</p>
<p>Planinhalt - Planungsphase: <b>Entwurf</b> Stand 29. Juli 2009 bearbeitet von Kristina Esser Stadtplanerin, Dipl.-Ing.</p>	<p>Auftragnehmer: <b>BUERO KRISTINA ESSER</b> MEDIATION - GESTALTUNG UND PLANUNG VON PROZESSEN T +49 69 433 9077 F +49 69 433 907 96 M +49 9 170 30 70 14 esser@buero-kr.de www.buero-kr.de Sommerstraße 2-22 Gebäude 6A D-60486 Frankfurt</p>