

Schöffersstadt Gernsheim, Gemarkung Allmendfeld

Bebauungsplan „Golfportanlage des Golf-Clubs Gernsheim Hof Gräbenbruch e.V.“

2. Bauabschnitt - 1. Änderung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 164).
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
 Hess. Bauordnung (HBO) vom 28.05.2016 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 31.05.2023 (GVBl. S. 378).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

— · · · —	Flurgrenze
— 10 —	Flurnummer
— 10 —	Flurstücksnummer
—+—	vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Maß der baulichen Nutzung

GR	Grundfläche als Höchstmaß
OK _{GW}	Oberkante Gebäude als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

—	Baugrenze
■	überbaubare Grundstücksfläche
■	nicht überbaubare Grundstücksfläche

Grünflächen

■	Private Grünflächen, Zweckbestimmung:
■	Golfportanlage

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

■	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
---	---

Sonstige Planzeichen

■	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Zweckbestimmung:
St	Stellplätze mit Zufahrt sowie Rangier- und Bewegungsfelder
■	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Sonstige Darstellungen

■	Bemaßung (verbindlich)
■	Räumlicher Geltungsbereich der angrenzenden Bebauungspläne

Kennzeichnungen

■	Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgefahren erforderlich sind; hier: Verdunstungsgefährdetes Gebiet mit sehr hohen Grundwasserständen und Risiko-Überschwemmungsgebiet des Rheins
---	--

Nachrichtliche Übernahmen

■	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses; Zweckbestimmung: Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S.d. § 78b Abs. 1 WHG (HQ extrem)
■	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen; Zweckbestimmung: Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung mit Angabe der Schutzzone

1 Textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Golfportanlage des Golf-Clubs Gernsheim Hof Gräbenbruch e.V.", 2. Bauabschnitt - 1. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Golfportanlage des Golf-Clubs Gernsheim Hof Gräbenbruch e.V.", 2. Bauabschnitt von 2003 und des Bebauungsplanes „Golfportanlage am Hof Gräbenbruch“ - 3. Änderung von 2008 durch die Festsetzungen der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt.

1.1 Private Grünflächen, Zweckbestimmung Golfportanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Golfportanlage“ dienen der Errichtung und dem Betrieb eines Greenkeeper-Stützpunktes. Zulässig ist eine Halle als Lager für Maschinen und Geräte mit ergänzenden Sozialräumen, wie z.B. Umkleide, Dusche/WC sowie Aufenthalts- und Büroräumen. Darüber hinaus sind die Errichtung eines Waschplatzes für technische Geräte und Maschinen, die der Instandhaltung und Pflege der Golfportanlage dienen, und die Einrichtung der für die Instandhaltung und Pflege der Golfportanlage notwendigen Lager- und Abstellflächen, z.B. für Sand und Schnittgut, zulässig. Stellplätze mit Zufahrt sowie Rangier- und Bewegungsflächen sind innerhalb der dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig.

1.1.2 Sonstige bauliche Nutzung und Nutzungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese einer zweckentsprechenden Nutzung der Golfportanlage dienen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Der untere Bezugspunkt für die Höhenmittlung baulicher Anlagen ist die natürliche Geländeoberfläche am feststehenden Schrittpunkt des Geländes mit der Außenwand. Als Gebäudeoberkante gilt der oberste Gebäudeabschluss. Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt auch für Dachaufbauten und untergeordnete Bauteile.

1.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.3.1 Gehwege sind in wasserundurchlässiger Bauweise zu befestigen. Die Befestigung von Stellplätzen, Rangier- und Bewegungsflächen sowie Lagerplätzen mit Verbundpflaster ist zulässig, wenn das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser seitlich innerhalb der angrenzenden Grünflächen zur Versickerung gebracht oder in sonstiger Form gesammelt und verwertet wird.

1.3.2 Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig.

1.3.3 Zur Außenbeleuchtung sind Leuchten mit LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 3.000 K, die kein Licht über die Horizontale hinausgehen abstrahlen, zu verwenden.

1.4 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Satzung gemäß § 91 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Dachgestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Zulässig sind Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung von 10° bis 35°. Zur Dachdeckung sind Tonziegel, Dachsteine oder sonstige nicht glänzende Materialien in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie von Dachbegrünungen bleibt unberührt.

2.2 Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen z.B. aus Drahtgeflecht, Stabträger oder Streckmetall bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche sowie die Pflanzung von heimischen Laubhecken, Mauer- und Betonsockel sind unzulässig.

3 Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Bodenkennmäler

Werden bei Erdbarbeiten Bodenkennmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDGSchG).

3.2 Trinkwasserschutzgebiet

3.2.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Zone III A des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes WSG-ID 433-002 für die Wasserwerke Allmendfeld der Wasserbeschaffungsgesellschaft Hessenwasser (Festgesetzt am 04.10.1972; StAnz. 45/72, S. 1901). Die Ge- und Verbote der Schutzgebietverordnungen sind zu beachten. Darüber hinaus, aber speziell bei Verordnungen, die vor 1990 veröffentlicht wurden, sind die folgende Dokumente heranzuziehen: Anlage 2 "Arbeitshilfe allgemeine Ver- und Gebote in Wasserschutzgebieten" (S. 37 - 43) des Verfahrenshandbuchs "Festsetzung, Änderung und Aufhebung von Wasser- und Heilquellenschutzgebieten sowie Bildung und Überwachung von Wasserschutzgebietskoooperationen" des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Stand 26.02.2020 sowie DVWG Arbeitsblatt W 101 "Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete". Generell gelten die "Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen" (AwSV 2017), das Arbeitsblatt DWA-A 138 sowie das Merkblatt DWA-M 153.

3.2.2 Durch organisatorische Maßnahmen ist sicherzustellen, dass bei den Baumaßnahmen keine Verunreinigung des Bodens und somit des Grundwassers erfolgt. Hierfür sind die Anforderungen zum vorsorgenden Gewässerschutz für Arbeiten in Einzugsgebieten von Trinkwassergewinnungsanlagen der Hessenwasser GmbH & Co. KG in der jeweils geltenden Fassung zu beachten und einzuhalten.

3.3 Entwässerungssatzung und Verwertung von Niederschlagswasser

3.3.1 Auf die Bestimmungen der Entwässerungssatzung (EWS) der Schöffersstadt Gernsheim in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

3.3.2 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, versickelt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

3.3.3 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 WHG).

3.3.4 Bei Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser, ist eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch diese auszuschließen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" sowie das Merkblatt DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" sind zu beachten. Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte, bezogen auf den höchst gemessenen Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen. Zudem handelt es sich bei einer Versickerung nach § 8 und 9 WHG um eine erlaubnispflichtige Benutzung; die Erlaubnis ist durch die zuständige Untere Wasserbehörde des Kreises Groß-Gerau zu erteilen.

3.3.5 Seitens der Hessenwasser GmbH & Co.KG wird in der Stellungnahme vom 27.07.2021 darauf hingewiesen, dass ausschließlich nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser seitlich innerhalb der angrenzenden Grünflächen oder über Müden mit beklebter Bodenzene versickert werden kann. Die dauerhafte intakte Becer der jeweiligen Versickerungsfläche ist sicherzustellen. Dachflächen sind aus nicht auslaugbaren Materialien herzustellen. Unbeschichtete Metallabdeckungen sind unzulässig. Beschichtungen dürfen keine auslaugbaren Schadstoffe enthalten, die das Grundwasser gefährden (z. B. beschichtete Beschichtungen). Auch eine rein galvanische Beschichtung (z. B. Verzinkung) ist unzulässig. Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln im Bereich der Versickerungsflächen und auf den Flächen, von denen das Niederschlagswasser zur Versickerung gebracht werden soll, nicht zulässig. Auf den befestigten Flächen dürfen beim Winterdienst keine mineralischen Salze oder andere chemischen Enteisungsmittel eingesetzt werden. Es sind nur abtumpfende Mittel wie z. B. Splitt, Lava oder Sand zulässig.

3.4 Grundwasser und Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried

3.4.1 Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“, im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried, mit Datum vom 09.04.1999 festgesetzt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen (StAnz. 211/99, S. 1659) mit Ergänzung vom 17.07.2006 (StAnz. 31/2006, S. 1704) zu beachten. Grundsätzlich ist hier mit oberflächennahem Grundwasser zu rechnen, was bei der baulichen Einbindung der Gebäude in den Untergrund zu berücksichtigen ist (insbesondere Auftriebssicherheit und Schutz vor Vernässung).

3.4.2 Vom Planungsträger sind die stark schwankenden Grundwasserstände zu beachten. Insbesondere im Hinblick einer Vermeidung von Gebäudeschäden sind bei der Standortwahl und der Bauweise die Gefahren durch grundwasserbedingte Setzungen infolge Austrocknung und Schrumpfung von Bodenschichten mit setzungsempfindlichen organischen Bestandteilen oder Vernässungen durch zu hohe Grundwasserstände zu berücksichtigen. Das Plangebiet wird daher gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als vernässungsgefährdetes Gebiet mit sehr hohen Grundwasserständen gekennzeichnet.

3.5 Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten

3.5.1 Das Plangebiet liegt im Risiko-Überschwemmungsgebiet des Rheins, einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S.d. § 78b Abs. 1 WHG (HQ extrem), welches bei Überschiebung des Bemessungshochwassers oder bei Versagen von Deichen oder vergleichbaren öffentlichen Hochwasserschutzeinrichtungen überschwemmt werden kann. In diesen Gebieten sind bei der Sanierung und dem Neubau von Objekten Vorkehrungen zu treffen, und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik auszuschließen. Das Plangebiet wird daher gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Risiko-Überschwemmungsgebiet des Rheins gekennzeichnet. Ferner wird das Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S.d. § 78b Abs. 1 WHG gemäß § 9 Abs. 6a Satz 1 nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

3.5.2 Die in § 78b WHG genannten Vorgaben sind angemessen zu berücksichtigen. Das DWA-Regelwerk M-553 (hochwasserangepasstes Planen und Bauen) ist heranzuziehen. Darüber hinaus wird drauf hingewiesen, dass die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78c Abs. 2 WHG und vorbehaltlich der dort genannten Ausnahmen verboten ist.

3.6 Erarbeiten und Bodenverunreinigungen

Sollten im Zuge der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen werden, sind nach § 4 Abs. 1 und 2 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) die Bauarbeiten an dieser Stelle abzubrechen und der Sachstand unverzüglich Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen.

3.7 Hinweise zur Eingriffminimierung

3.7.1 Leuchten für die Außenbeleuchtung, insbesondere Wandleuchten, sind so einzusetzen, dass das Licht nur nach unten abstrahlt („down-light“). Treppen- und Gehwegbeleuchtung soll ebenfalls nur nach unten auf die zu beleuchtenden Flächen strahlen; dabei sind möglichst niedrige Lichtmühöhen von maximal 4 m zu wählen. Auf die Anstrahlung von Bäumen und Sträuchern ist zu verzichten. Flache LED-Strahler sind zur Vermeidung von Blendwirkungen horizontal und nicht aufgeneigt zu montieren. Auf den Einsatz von rundum strahlenden Deko-Leuchten (Kugel-Leuchten, Solar-Kugeln) ist zu verzichten. Die Beleuchtungsdauer ist durch Schalter, Zeitschaltuhren oder Bewegungsmelder auf kurze Beleuchtungszeiten einzuschränken. Bewegungsmelder sind so zu montieren, dass sie nur ansprechen, wenn das Licht tatsächlich benötigt wird.

3.7.2 Bei großflächigen transparenten Glasflächen, der Verwendung von stark reflektierenden Glastypen oder transparenten Brüstungen ist eine Gefährdung für Vögel (z.B. Vogelschlag) zu vermeiden. Geeignete Maßnahmen sind nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft zu treffen.

3.8 Flächen und Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich

3.8.1 Den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft wird als Ausgleich die Entwicklung von Extensivgrünland im Bereich des Flurstücks 10/6 teilweise, Flur 14, Gemarkung Allmendfeld, zugeordnet. Die Umsetzung sowie die Sicherung der Ausgleichfläche werden vertraglich geregelt. Das Grünland in diesem Bereich ist als zweischüriges Extensivgrünland zu bewirtschaften. Das Schnittgut ist abzutransportieren. Eine Düngung ist unzulässig.

3.9 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

3.9.1 Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere:

- Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
- Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
- Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
- Baumhöhlen und Gebäude außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) vor Beginn von Rodungs- oder Abrissarbeiten durch einen Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

3.9.2 Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für das im Plangebiet nachgewiesene Vorkommen der Mauereidechse ist in der Gemarkung Allmendfeld, Flur 14, auf dem Flurstück 10/6 teilweise ein entsprechendes Ersatzhabitat vorlaufend funktionsfähig herzustellen. Die Umsetzung des vorlaufend funktionsfähig herzustellenden Ersatzhabitats für die Mauereidechse sowie die Sicherung der Ersatzfläche werden vertraglich geregelt. Als vorlaufende Ausgleichsmaßnahme (CEP-Maßnahme) sind unverputzte Trockensteinmauern in einer geeigneten Baumform auf einer Länge von mindestens 50 m oder Steinerschütten mit einer Grundfläche von ca. 50 m² anzulegen. Das Material der Steinerschütten hat eine Körnung von 100 mm (60 %) und 100 - 200 mm (40 %) zu besitzen, um genügend erreichbare Zwischenräume auszubilden. Es ist jeweils autochthones Gesteinsmaterial zu verwenden. Die Trockenmauern oder Gesteinserschütten sollen Südost bis Südwest exponiert sein. Die Oberseite sowie die nordexponierte Seite der Steinerschütten sind stellenweise mit anstehendem Bodennaterial und Totholz zu bedecken, so dass der sonnenabgewandte Bereich teilweise mit Vegetation oder Totholzhäuten bedeckt ist. Vor der jeweiligen Anlage ist die Fläche auf 50 - 100 cm Tiefe auszuoffnen, um eine ausreichende Frostsicherheit im Untergrund zu gewährleisten (Winterquartier). In unmittelbarer Umgebung von Steinerschütten ist ein nährstoffarmes Substrat (Flusssand) auszubringen (z.B. bandförmige Ausbringung des Substrates (50 - 70 cm tief und 5 m breit) um die Gesteinserschütten). Das Ersatzhabitat muss vor dem Abfangen und Einsetzen der Mauereidechsen vollständig vorläufig hergestellt sein. Die Steinerschütten sind regelmäßig so zu pflegen, dass ein übermäßiges Überwachsen vermieden wird. Die Umsiedlung der Mauereidechsen ist im Zeitraum von März bis Oktober durchzuführen. Tiefbauarbeiten in Bereichen mit Vorkommen der Mauereidechse sind zu Beginn der Arbeiten durch eine qualifizierte Person im Rahmen einer ökologischen Bauleitung zu begleiten. Zur Vermeidung einer Einwanderung von Mauereidechsen ist das Baufenster durch eine temporäre und überklebungssichere Einwanderungsbarriere (Replizianzaun) zu sichern.

3.10 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume):

Acer campestre - Feldahorn	<u>Obstbäume:</u>
Acer platanoides - Spitzahorn	Malus domestica - Apfel
Acer pseudoplatanus - Bergahorn	Prunus avium - Kulturkirsche
Carpinus betulus - Hainbuche	Prunus cerasus - Sauerkirsche
Fraxinus excelsior - Esche	Prunus div. spec. - Kirsche, Pfaffume
Prunus avium - Vogelkirsche	Pyrus communis - Birne
Prunus padus - Traubenkirsche	Pyrus pyraister - Wildbirne
Quercus petraea - Traubeneiche	
Quercus robur - Steieleiche	

3.10.1 Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“, im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried, mit Datum vom 09.04.1999 festgesetzt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen (StAnz. 211/99, S. 1659) mit Ergänzung vom 17.07.2006 (StAnz. 31/2006, S. 1704) zu beachten. Grundsätzlich ist hier mit oberflächennahem Grundwasser zu rechnen, was bei der baulichen Einbindung der Gebäude in den Untergrund zu berücksichtigen ist (insbesondere Auftriebssicherheit und Schutz vor Vernässung).

Artenliste 2 (Sträucher):

Amelanchier ovata - Gemeine Felsenbirne	Malus sylvestris - Wildapfel
Buxus sempervirens - Buchsbaum	Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel	Ribes div. spec. - Beerensträucher
Corylus avellana - Hasel	Rosa canina - Hundrose
Euonymus europaea - Pfaffenblüthenchen	Salix caprea - Salweide
Frangula alnus - Faulbaum	Salix purpurea - Pappulweide
Galearia tinctoria - Färbegewister	Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare - Liguster	Viburnum lantana - Wulfler Schneeball
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche	Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
Lonicera caerulea - Heckenkirsche	

Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):

Amelanchier div. spec. - Felsenbirne	Lonicera caprifolium - Gartengeißblatt
Calluna vulgaris - Heidekraut	Lonicera nigra - Heckenkirsche
Chaenomeles div. spec. - Zierquitten	Lonicera pentstemonum - Waldgeißblatt
Cornus florida - Blumenhartriegel	Magnolia div. spec. - Magnolie
Cornus mas - Kornelkirsche	Malus div. spec. - Zierapfel
Deutzia div. spec. - Deutzie	Philadelphus div. spec. - Falscher Jasmin
Forsythia intermedia - Forsythie	Rosa div. spec. - Rosen
Hamamelis mollis - Zaubernuss	Spiraea div. spec. - Spiere
Hydrangea macrophylla - Hortensie	Weigela div. spec. - Weigelia

Artenliste 4 (Kletterpflanzen):

Aristolochia macrophylla - Pfaffenwinde	Lonicera spec. - Heckenkirsche
Clematis vitata - Wald-Rebe	Parthenocissus tricusps - Wilder Wein
Hedera helix - Efeu	Polygonum aversa - Knotenrich
Hydrangea petiolaris - Kletter-Hortensie	Wisteria sinensis - Blauregen

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

Verfahrensvermerk:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 09.12.2020

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 30.06.2021

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 30.06.2021

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 05.07.2021 bis einschließlich 06.08.2021

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am _____

Die Bekanntmachungen erfolgten in Ried-Information. _____

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrens Vorschriften eingehalten worden sind.

Gernsheim, den _____

Bürgermeister

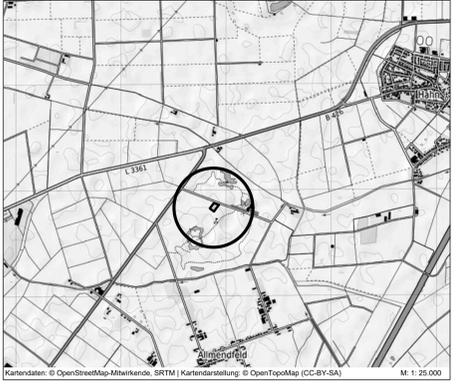
Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: _____

Gernsheim, den _____

Bürgermeister

Schöffersstadt Gernsheim, Gemarkung Allmendfeld
 Bebauungsplan „Golfportanlage des Golf-Clubs Gernsheim Hof Gräbenbruch e.V.“
 2. Bauabschnitt - 1. Änderung



PLANUNGSBÜRO FISCHER
 Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung
 Im Nordpark 1 - 35435 Wellerberg | t +49 641 98441-22 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Stand: 10.06.2021
 21.07.2023

Entwurf

Projektleitung: Böttger / Adler
 CAD: Böttger
 Maßstab: 1:500
 Projektnummer: 20-2322