

PLANVERFAHREN

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.
Übereinstimmung nach dem Stande vom 11. Sep. 96

Groß-Gerau den 11. Sep. 95

Aufgestellt gem. § 2 (1) BauGB aufgrund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung vom 24. März 1992

Gernsheim den 11. Sep. 1996

Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde gem. § 2 (1) BauGB am 25. Juni 1992 im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht.

Gernsheim den 11. Sep. 1996

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gernsheim hat in ihrer Sitzung am 21. März 1996 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans gem. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Gernsheim den 11. Sep. 1996

Der beschlossene Entwurf hat gem. § 3 (2) BauGB zu jedermanns Einsicht offen gelegt vom 15. April 1996 bis 15. Mai 1996. Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am 4. April 1996 im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht.

Gernsheim den 11. Sep. 1996

Die aufgrund der öffentlichen Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen wurden überprüft. In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 18. Juli 1996 wurde über die Berücksichtigung der Bedenken und Anregungen ein Beschluss gefasst. Das Ergebnis dieses Beschlusses wurde den Einsendern am 27. Juli 1996 schriftlich mitgeteilt.

Gernsheim den 11. Sep. 1996

Beschlossen als Satzung aufgrund des § 5 HGO und gem. § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gernsheim am 16. Juli 1997.

Gernsheim den 11. Sep. 1996

Vermerk des Regierungspräsidenten/Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 11 (4) BauGB

Gernsheim den 11. Sep. 1996

*** AUSGLEICHSFLÄCHE
Flur 16 Nr. 28/1 (2.744 qm)
Auf einer Fläche von 700 qm erfolgt die Neuanlage einer Streuobstwiese als Ausgleichsmaßnahme, die den Grundstücken des Bebauungsplanes „Dorfmitte“ gem. § 8 Abs 1 BNatSchG zugeordnet wird.

Gernsheim den 11. Sep. 1996

Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde gem. § 12 BauGB und § 5 HGO am 16. Juli 1997 im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht. Damit ist der Bebauungsplan seit 3. Jan. 1997 rechtsverbindlich.

Gernsheim den 17. Jan. 1997

- ZEICHENERKLÄRUNG**
- Bestand**
- Bauliche Anlage mit Hausnummer
 - Abgrenzung der Hof- und Gebäudefläche
 - Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze
 - Flurnummer
 - Flurstücksnummer
 - Katasterpolygonpunkt
 - Koordinatenkreuzungspunkt
- Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, § 9 (7) BauGB
 - Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche, § 9 (1) 11. BauGB
 - landwirtschaftlicher Weg
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) 11. BauGB hier: öffentlicher Parkplatz
 - nicht überbaubare Grundstücksfläche
 - überbaubare Grundstücksfläche, § 23 BauNVO
 - Baugrenze, § 23 (3) BauNVO
 - Grenze zwischen Gebieten unterschiedlichen Maßes der Nutzung, § 16 (5) BauNVO

- Fläche für Gemeinbedarf, § 9 (1) 5. BauGB
- öffentliche Verwaltung
- Kirche
- Bürgerhaus
- Feuerwehr
- Fläche für Versorgungsanlagen, § 9 (1) 12. BauGB
- Elektrizität
- Wasser
- Abwasser
- öffentliche Grünfläche, § 9 (1) 15. BauGB
- Spielplatz
- Bolzplatz
- Sport- und Freizeitanlage
- Fläche für Landwirtschaft, § 9 (1) 18.a) BauGB
- Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 (1) 25.a) BauGB
- großkroniger Laubbau (18 - 20 cm Stammumfang) z.B. Hainbuche, Spitzahorn, Vogelbeere, Stieleiche, Weißbirke, Winterlinde
- Pflanzung von einem Baum pro 200 m² überbaubarer Grundstücksfläche auf Grundstücken auf denen noch kein Wohngebäude steht.

- mehreihige Pflanzung aus standorttypischen Laubbäumen und Laubsträuchern
- Laubbäume: z.B. Esche, Feldahorn, Hainbuche, Stieleiche, Vogelbeere, Vogelkirsche, Weißbirke, Wildapfel, Wildbirne, Winterlinde
- Laubsträucher: z.B. Harnegle, Hasel, Heckenkirsche, Hundrose, Roter Harnegle, Salweide, Wolliger Schneeball
- zur Durchgrünung des Baugebietes, Zufahrten sind gestattet
- Größe Laubbäume: 1820 cm Stammumfang (10 % der Pflanzfläche)
- Größe Laubsträucher: 60/80 cm (90 % der Pflanzfläche)
- Abstand Laubbäume: 8,00 m; Abstand der Gehölze 1,25 - 1,50 m
- Das Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 (1) 25. b) BauGB
- vorhandene Bäume, Einzelsträucher und Obstbäume
- vorhandene Bäume und Sträucher (Gehölzgruppen)
- Wasserschutzgebiet der Stadt Gernsheim, Schutzzone III A (weitere Schutzzone - innerer Bereich)
- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Hinweise
- Gebietsbezeichnung
- Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmäler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen) und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) sind gem. § 20 HdschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen zu melden.
- Unbelastetes Niederschlagswasser von Dachflächen und Terrassen kann unter Beachtung des Nachbarrechts in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden
- Solaranlagen sind zulässig, soweit diese sich in die allgemeine Gestaltung des Baugebietes einfügen.

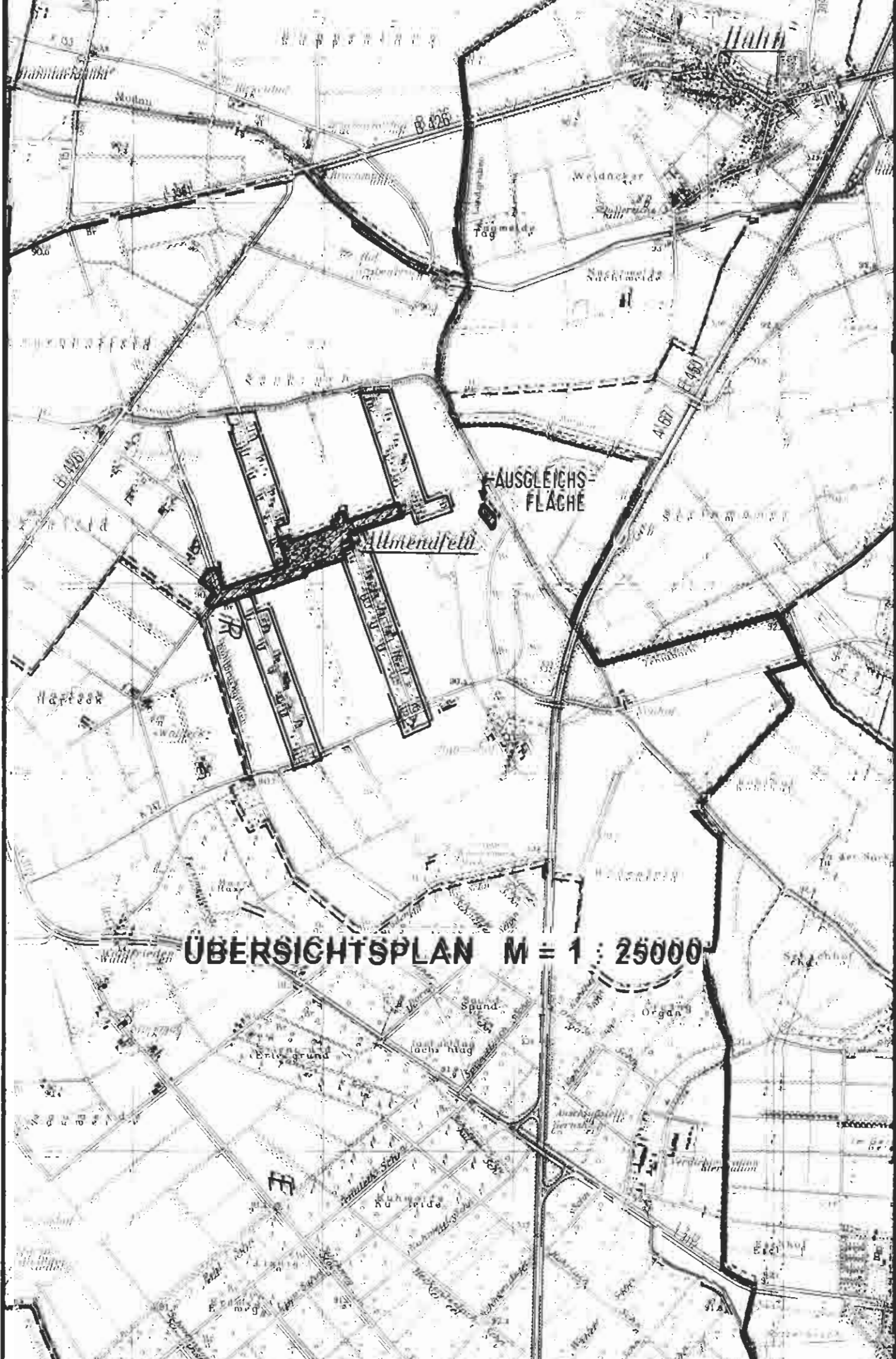
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) BauGB

GEBIET	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG			BauNVO IN DER FASSUNG VOM 15.09.1977 GEÄNDERT DURCH VERORDNUNG VOM 23.01.1990
		Z	GRZ	GFZ	
5.1 MD	Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO	0.2	0.3	0	o = offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO
5.2		0.3	0.5	0	Gemäß § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO sind Ausnahmen gemäß § 5 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes
5.3		0.3	0.6	0	Gemäß § 16 (3) Ziffer 2 BauNVO wird die Traufhöhe auf maximal 6,0 m und die Firsthöhe auf maximal 10,0 m über Oberkante Straßenmitte festgesetzt. Gemäß § 16 (6) BauNVO kann ausnahmsweise eine Überschreitung der Traufhöhe von 6,0 m bei der Aufstockung von bestehenden Gebäuden zugelassen werden, wenn wegen der vorhandenen Sockelhöhe ansonsten eine 2-geschossige Bebauung nicht verwirklicht werden könnte. Die festgesetzte Firsthöhe von maximal 10,0 m ist trotzdem einzuhalten.

Gemäß § 20 (3) BauNVO sind Flächen von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 (1) BauGB**
- Die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) 2. BauGB
 - Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.
 - Die Mindestgröße der Baugrundstücke gemäß § 9 (1) 3. BauGB
 - Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 800 m² festgesetzt.
 - Die Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) 4. BauGB
 - Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den Abstandsflächen zulässig. Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.
 - Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25. a) BauGB bzw. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25. b) BauGB
 - In dem entsprechend der Zeichenerklärung durch die Planzeichnung näher bestimmten Umfang (als Voraussetzung für einen Bescheid gemäß § 178 BauGB) sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Einzelbäume und Büsche zu pflanzen und zu unterhalten (Detaillierte Pflanzensliste siehe Zeichenerklärung).
 - Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume und Sträucher mit Pflanzbindung bzw. -erhaltung sind dauernd zu unterhalten bzw. bei Abgang nachzupflanzen.
 - Als Vertikalbegrenzung ist eine Kletterpflanze (z.B. Efeu, Wilder Wein) pro 3,00 qm fenster- und türlosen Bereiches anzupflanzen.
 - 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 HEAG einzuhalten.

- BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 (4) BauGB**
- Ortliche Bauvorschriften gemäß § 87 (4) HGO und der: § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhender Regelungen in den Bebauungsplan vom 28. Januar 1977 (GVBl. S. 102) beschlossen gem. § 5 HGO.
- Dächer und Dachdeckungen
 - Zulässig sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis zu 45° alter Teilung. Garagen können flach abgedeckt werden.
 - Die Dächer sind mit naturfarbenen oder engobierten Dachsteinen zu decken (Farbe dunkelrot bis dunkelbraun). Beim Einbau von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind Ausnahmen zulässig.
 - Einfriedigungen
 - Für die straßenseitige Einfriedigung der Grundstücke (bis maximal 1,0 m Höhe) sind zulässig:
 - Rasenkantensteine mit lebenden Hecken oder Strauchpflanzungen.
 - Holzläune, Sockelhöhe höchstens 40 cm.
 - Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstückseinfriedigungen sind gemeinsame Mischendrahnen und Holzläune bis 1,25 m Höhe zu verwenden. Sie können durch Heckenpflanzungen bis maximal 2,0 m Höhe beidseitig verdeckt werden (lebende ungeschnittene Hecken).
 - Massive Grundstückseinfriedigungen sind nicht gestattet.
 - Gestaltung der Grundstückseinfriedigungen
 - 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.
 - Ordnungswidrigkeiten
 - Nach § 82 (1) Nr. 19 Hessische Bauordnung (HBO) handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen Ziffer 2.1.1 und 2.1.2 die Gestaltung der Dächer nicht in der vorgeschriebenen Art vornimmt. Diese Ordnungswidrigkeiten können nach § 82 (3) HBO mit einer Geldbuße bis zu DM 20.000,00 geahndet werden.



BEBAUUNGSPLAN SGM-9/1

"DORFMITTE"

MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEMÄSS § 4 HENATG VON DIPL.-ING. VOLKER W. GÜRTLER, 64521 GROSS-GERAU, GARTEN- UND LANDSCHAFTSARCHITEKT

DER STADT GERNSHEIM

STADTTEIL ALLMENDFELD

VERBINDLICHER BAULEITPLAN GEM. § 8 ff BAUGB MIT FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN GEMÄSS § 87 HGO ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN: BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT ÜBERSCHLÄGLICHER KOSTENSCHÄTZUNG

994 ha

BL-GR. 150/594

DIPL.INGENIEURE LÖHR UND WIEDENROTH ARCHITECTEN - STADTPLANER

ADELUNGSTRASSE 32, 64283 DARMSTADT TELEFON (06151) 994100 BEARBEITER: KRIEGSMANN DATUM 16.7.94

M. 1 : 1000