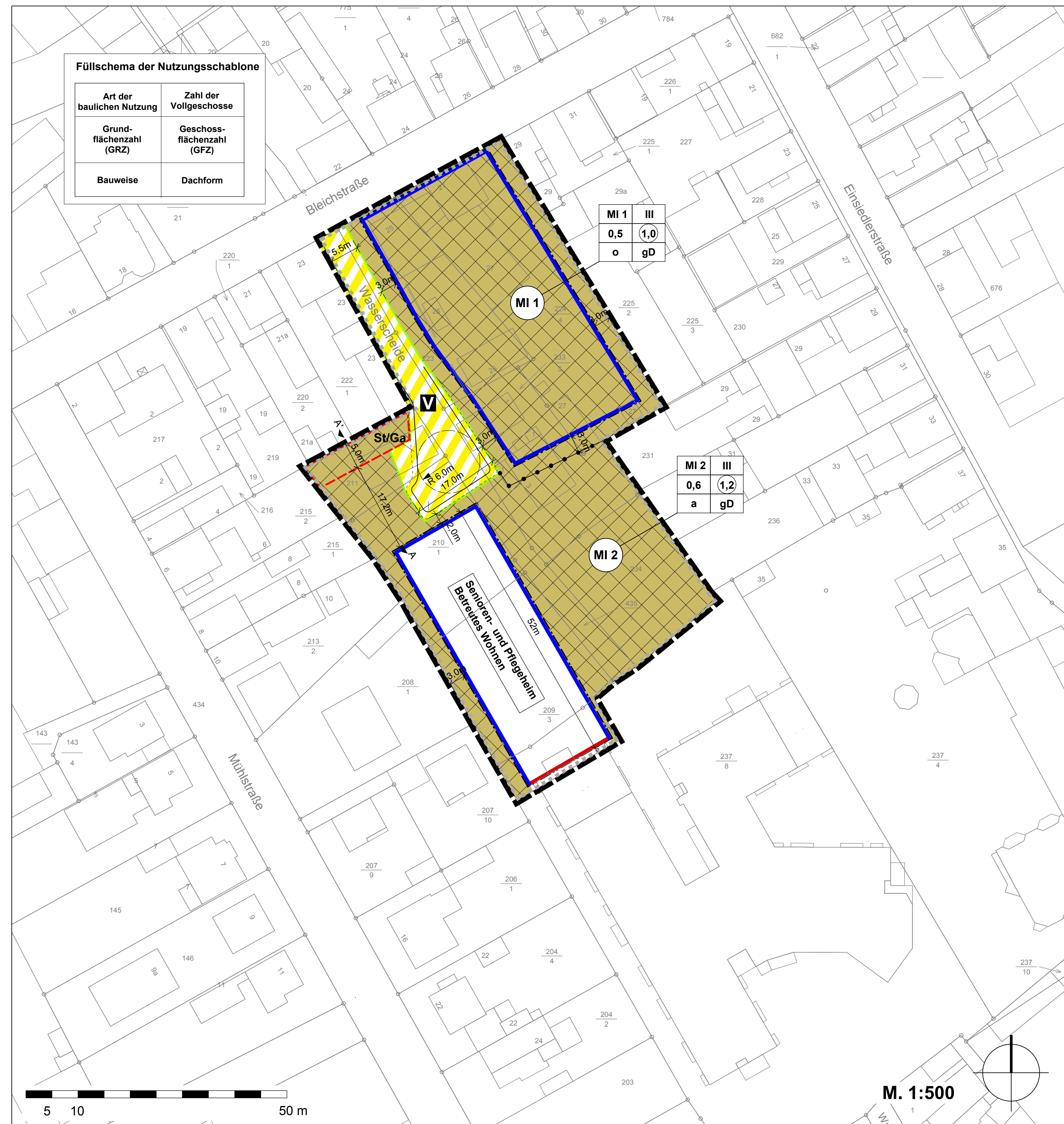


# Bebauungsplan "Bleichstraße" (Teilbereich) Stadt Gernsheim



**Füllschema der Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung		Zahl der Vollgeschosse	
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)		
Bauweise	Dachform		

## ZEICHENERKLÄRUNG

### Planungsrechtliche Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

**MI** Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

#### Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- z.B. III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 0,6** Grundflächenzahl (GRZ)
- 1,2** Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

#### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- a** abweichende Bauweise
- gD** geneigtes Dach
- Baugrenze
- Baulinie

#### Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

- V** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich
- Straßenbegrenzungslinie

#### Sonstige Planzeichen

- Ga/St** Fläche für Stellplätze und Garagen (§ 9 (4) Nr. 4 BauGB)
- Abgrenzung von Gebieten unterschiedlicher Nutzungen / Maß der Nutzung gemäß § 16 BauNVO
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB

#### Kennzeichnungen (gemäß § 9 (5) BauGB)

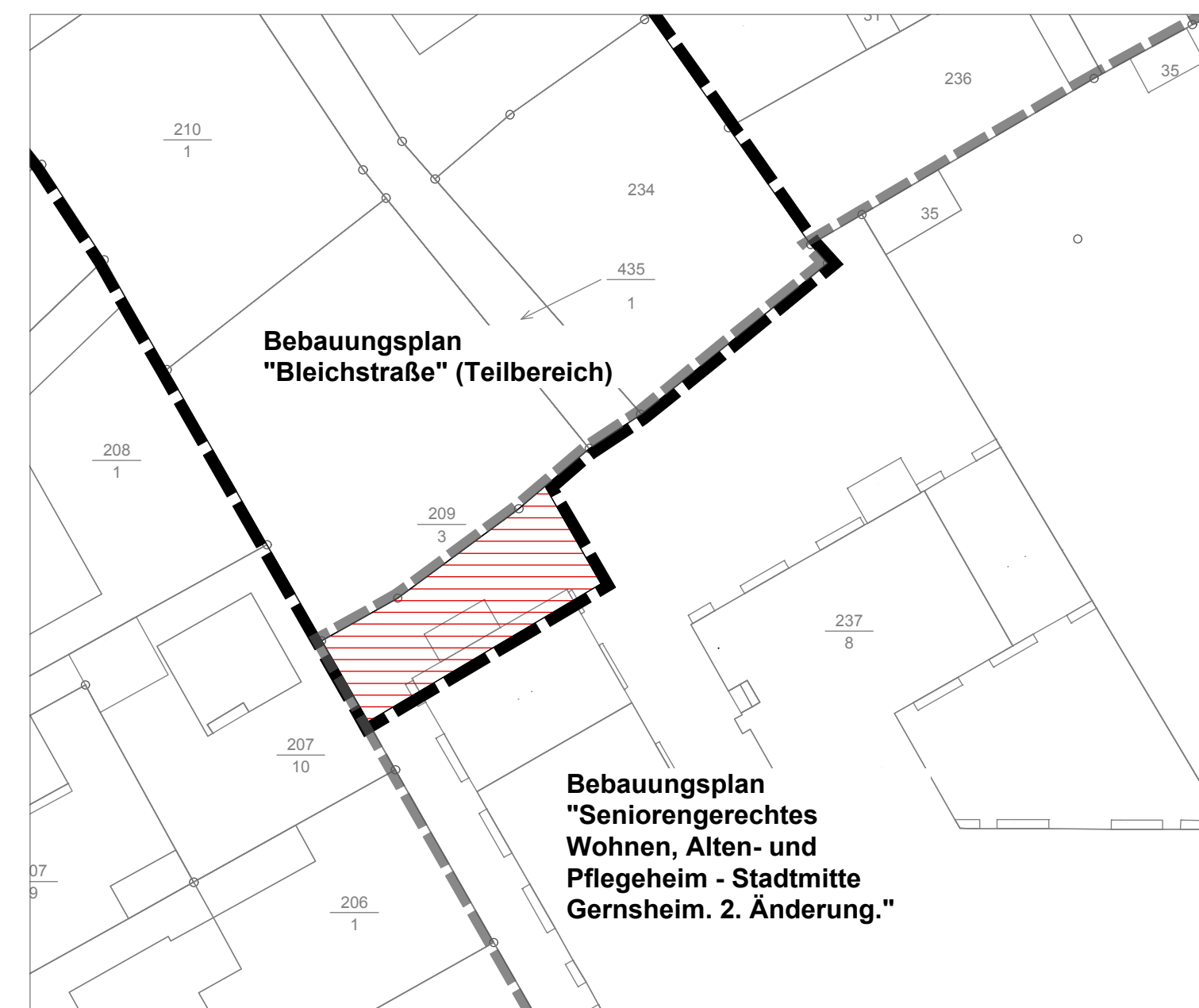
- Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche oder technische Vorkehrungen gegen Naturgewalten erforderlich sind (Hochwasser, Grundwasserhöchststände).

#### Hinweise und informative Planzeichen

- 12,7m** Vermaßung (Beispiel)
- W** Wendeanlage für Fahrzeuge bis 10,00 m Länge (3-achsige Müllfahrzeug)

#### Darstellungen der Planunterlage

- Katastergrundlage Flurstück mit Flurstücksnummer
- Bauliche Anlage im Bestand mit Hausnummer



Überlagerte Bebauungspläne 1:500 (rot schraffiert)



Übersichtsplan ohne Maßstab

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 9 BauGB i.V.m. §§ 1 und 6 BauNVO)**
- 1.1.1** In dem festgesetzten Mischgebiet 1 sind gemäß § 6 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:
  - Wohngebäude,
  - Geschäfts- und Bürogebäude,
  - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO

- sonstige Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungstätten und
- Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke.

- 1.1.2** Im Mischgebiet 2 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO eine Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Senioren- und Pflegeheim / Betreutes Wohnen“ festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich folgende Nutzungen:
  - Senioren- und Pflegeheim,
  - Seniorengerechtes / betreutes Wohnen,
  - Wohnen für behinderte Menschen,
  - Einrichtungen zur Kurzzeit- und Tagespflege sowie
  - dem Zweck der zulässigen Nutzungen dienende Dienstleistungen und Versorgungseinrichtungen.

- 1.1.3** Alle gemäß § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)**
- 1.2.1** Die zulässige Gebäudehöhe wird festgesetzt mit einer Traufhöhe (TH) von maximal 11 m und einer Firsthöhe von maximal 16,20 m. Die zulässige Höhe sonstiger baulicher Anlagen beträgt maximal 16 m. Höhenbezugspunkt ist die Oberkante der erschließenden Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze, gemessen in der Mittellinie des jeweiligen Gebäudes. Die Höhen werden in der Gebäudemitte senkrecht zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Traufhöhe) bzw. Oberkante First (Firsthöhe) und dem jeweiligen Bezugspunkt gemessen.

- 1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)**
- 1.3.1** Die Bauweise wird durch Planentwurf festgesetzt. Bei der gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise im MI 2 können die Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ohne Begrenzung ihrer Länge errichtet werden. An das südlich angrenzende Gebäude ist anzubauen. Ansonsten sind die nach der Hessischen Bauordnung (HBO) erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten.

- 1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- 1.4.1** Es wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.
- 1.4.2** Die Gesamtbreite der jeweils zulässigen Grundstückszu- und -abfahrten darf pro Grundstück maximal 7 m betragen. Ausnahmsweise kann bei Betrieben mit überwiegendem LKW-Verkehr eine Zu- und Abfahrtsbreite von max. 10 m zugelassen werden.

- 1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
- 1.5.1** Es wird eine Fläche für Stellplätze und Garagen festgesetzt.
- 1.5.2** Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in der festgesetzten Fläche für Stellplätze und Garagen zulässig.
- 1.5.3** In den festgesetzten Mischgebieten 1 und 2 sind Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. In den Vorgartengebieten zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Stellplätze und ihre Zufahrten nur auf einer Länge von maximal 50% der straßenseitigen Grundstücksfläche zulässig.
- 1.5.4** In den festgesetzten Mischgebieten 1 und 2 sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur als eingebaute Müllstellplätze, Fahrradstellplätze sowie Anlagen zur Gartengestaltung und Bewirtschaftung wie Pergolen, Lauben und Geräteschuppen zulässig soweit die Abstandsflächen der HBO eingehalten werden. Die Größe dieser Nebenanlagen ist auf 12 m<sup>2</sup> Grundfläche oder 25 m<sup>2</sup> umbauten Raum begrenzt. Aufenthaltsräume sind in den Nebenanlagen ausgeschlossen.

## BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(gemäß § 81 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB beschlossen nach § 5 HGO)

- 2.1 Dächer und Dachformen**
- 2.1.1** In den festgesetzten Mischgebieten 1 und 2 sind geneigte Dächer (Satteldach/Pultdach) mit einer Dachneigung von mindestens 20 Grad und maximal 45 Grad zulässig. Dacheinschnitte, Gauen und Zwerggiebel sind zulässig. Dacheindeckungen müssen in ortsüblichen Materialien und Farben erfolgen. Glänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig.
- 2.1.1** Garagen als Nebengebäude sind mit geneigtem Dach analog der Dachneigung der Hauptgebäude auszuführen. Flachdächer oder flach geneigte Dächer sind zulässig, wenn diese mindestens extensiv begrünt werden. Hierfür ist eine mindestens 6 cm dicke Vegetationstragschicht herzustellen.
- 2.2 Dachaufbauten**
- 2.2.1** Anlagen und Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie sind im gesamten Plangebiet zulässig.
- 2.2.2** Parabolantennen sind bis zur Oberkante der Firstlinie zulässig.

- 2.3 Herstellung von Stellplätzen**
- 2.3.1** 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 insgesamt mindestens 3 Stellplätze) nachzuweisen. Betreutes Wohnen gilt als eigenständige Wohnform. Die Stellplatzzahl richtet sich nach dem voraussichtlichen Bedarf.

- 2.4 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (gemäß § 8 HBO)**
- 2.4.1** Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen oder zu bepflanzen soweit sie nicht für andere zulässige Verwendung benötigt werden.
- 2.4.2** Die Grünflächen sind innerhalb eines Jahres nach Gebäudefertigstellung herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.
- 2.4.3** Befestigungen der Grundstücksränder sind nur zulässig, wenn dies aufgrund Art und Nutzung dieser Flächen erforderlich ist. PKW-Stellplätze, Grundstücks- und Garagenzufahrten, Feuerwehrzufahrten und aufstellflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Fugenpflaster, Splittfugenpflaster) herzustellen.

- 2.5 Gestaltung von Einfriedungen**
- 2.5.1** Entlang der öffentlichen Straßen sind Einfriedungen nur in Form geschnittener oder freiwachsender Hecken, als Metallzäune in vertikaler Gliederung sowie als verputzte Mauer, max. straßenseitige Höhe 1,80 m, zulässig. Reine Nadelgehölzhecken mit Ausnahme der Eibe (*Taxus baccata*) sind unzulässig. Zäune und Mauern über 1,50 m Höhe sind mit mind. 1,00 m Abstand von der Grundstücksgrenze zu errichten und mit einer Gehölzpflanzung mit standortgerechten heimischen Arten oder einer geschnittenen Laubgehölzhecke straßenseitig zu begrünen.

- 2.6 Gestaltung von Nebenanlagen**
- Die Abstellflächen für Müll- und Wertstofftonnen sind durch Sichtschutzelemente baulich abzuschirmen oder mit Rankgerüsten und Rankpflanzen, Hecken oder ähnlichen geeigneten Bepflanzungen zu begrünen.

## KENNZEICHNUNGEN

- 3.1 Risikoüberschimmungsgebiet (gemäß § 9 (5) BauGB i.V.m. § 46 HWG)**
- Der gesamte Geltungsbereich liegt im überschimmungsgefährdeten Gebiet (Risikoüberschimmungsgebiet) des Rheins, welches bei Überschreitung des Bemessungshochwassers oder bei Versagen von Deichen oder sonstigen öffentlichen Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden kann. Es muss mit einer mittleren Überflutungshöhe von 1,0 m - 1,5 m je nach Geländehöhe gerechnet werden. Bei Sanierung oder Neubau von Objekten sind Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, geeignete bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmung entsprechend dem Stand der Technik zu verringern. Auf die vom Regierungspräsidium Darmstadt erstellten Hochwassergefahrenkarten für den hessischen Teil des Oberrheins wird hingewiesen.

- 3.2 Vernissungsgefährdete Flächen (gemäß § 9 (5) BauGB)**
- Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes „Hessisches Ried“. Im gesamten Plangebiet ist mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen. Es sind die Vorgaben des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ vom 09. April 1999 festgelegt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen „21/1999 S. 1659“ zu beachten. Bei der Bebauung sind bauliche und technische Vorkehrungen gegen Vernissungsgefahr und Setzrisschäden in Trockenperioden zu treffen. Es wird auf ein Gutachten zu Bemessungswasserständen für Bauwerksabdichtungen aus dem Jahr 2012 hingewiesen, das für das gesamte Stadtgebiet vorliegt und bei der Stadtverwaltung einsehbar ist.

## HINWEISE

- 4.1 Überlagerte Bebauungspläne**
- Dieser Bebauungsplan ersetzt nach Rechtskraft einen Teilbereich des Bebauungsplans „Seniorengerechtes Wohnen, Alten- und Pflegeheim - Stadtmitte Gernsheim, 2. Änderung“. Die für den Teilbereich ursprünglich gültigen Festsetzungen werden außer Kraft gesetzt. Der überlagerte Bereich ist durch eine informative Darstellung gekennzeichnet.
- 4.2 Baugrunduntersuchung**
- Eine Baugrunduntersuchung nach DIN 1054 (Zulässige Belastung des Baugrunds) vor Beginn der Bautätigkeit wird empfohlen.
- 4.3 Vorsorgemaßnahmen gegen Überschwemmungen**
- Es wird empfohlen im Risiko-Überschimmungsgebiet beim Bau, bei der Erweiterung oder Sanierung von Objekten Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um das Schadensausmaß bei Überschwemmungen gering zu halten. Hierzu zählen z.B.:
  - die Gebäude in statischer Hinsicht auf Hochwasser auszuliegen,
  - auf das Ausbauen von Untergeschossen ganz zu verzichten und sie so zu gestalten, dass keine Räume ohne Fluchtwege entstehen,
  - Eingänge erhöht zum Gelände anzulegen,
  - hochwassersichere Warenlager zu bauen,
  - elektrische Verteileranlagen im Dachgeschoss zu installieren,
  - in den unteren Geschossen Stein- und Keramikfußböden zu verwenden, Mobiliar mobil zu halten.
- 4.4 Regenwasserrückhaltung und Brauchwassernutzung**
- Es wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen in Zisternen zu sammeln und im Rahmen der Brauchwassernutzung für die Bewässerung der Grünflächen zu nutzen. Das Fassungsvermögen der undurchlässigen Zisternen sollte hierbei ca. 50 l/m<sup>2</sup> horizontal projizierte angeschlossene Dachfläche betragen. Die Zisternen sind mit Überlauf an die zentralen Rückhalte- und Versickerungsanlagen im Planungsraum anzuschließen.
- 4.5 Energieeinsparung und -beratung**
- Es wird empfohlen, die Möglichkeiten einer umweltfreundlichen und Ressourcen schonenden Energiegewinnung und -versorgung mit Sonnenenergie (solarthermische und photovoltaische Dachanlagen bzw. Wärmedämmung, energetische Wirkung von Glasverbauten, Bepflanzung in Gebäudenähe) zu nutzen bzw. sich fachlich beraten zu lassen.
- 4.6 Straßenbeleuchtung**
- Aus Gründen des Artenschutzes (hohe Individuenverluste von Nachfaltern - Schwärmer, Eulenfalter, Spanner etc.) sind für die Straßenbeleuchtung nur Natriumdampf-Niederdrucklampen (Energieabstrahlung nur im Bereich von 590 nm), allenfalls Natriumdampf-Hochdrucklampen (Energieabstrahlung im 'gelben Bereich' von ca. 570 - 630 nm) zu verwenden.
- 4.7 Sicherstellung der Rettungswege**
- Wenn der zweite Rettungsweg für Gebäude über 8m Brüstungshöhe durch Hubrettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Hubrettungsgerät gemäß Feuerwehrorganisationsverordnung in der Hilfsfrist von 10 Minuten zur Verfügung steht. Kann dies nicht gewährleistet werden, sind die Rettungswege generell baulich sicherzustellen.

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 7. März 2005 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Dezember 2011 (GVBl. I S. 788)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180)
- Hessisches Wassergesetz (HWG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I 2010 S. 548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

## VERFAHRENSVERMERK

Die Stadtverordnetenversammlung der Schöffersstadt Gernsheim hat in ihrer Sitzung am 08.12.2009 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

Der Entwurf hat gemäß § 13 (2) Nr. 2 in Verbindung mit § 3 (2) BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen vom 17.09.2012 bis einschließlich 17.10.2012. Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am 05.09.2012 im amtlichen Bekanntmachungsorgan, der Ried-Information, ortsüblich bekannt gemacht.

Zum Entwurf des Bebauungsplans wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) Nr. 3 i.V.m. § 4 (2) BauGB beteiligt und mit Schreiben vom 30.08.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die aufgrund der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen wurden geprüft. In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 11.03.2013 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 11.03.2013.

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

### Die Satzung wird hiermit ausgefertigt:

Schöffersstadt Gernsheim, den .....  
 ..... - Bürgermeister -  
 ..... - Stempel / Unterschrift -

Projekt	Auftraggeber
<b>Bebauungsplan "Bleichstraße" (Teilbereich) Stadt Gernsheim</b>	<b>Schöffersstadt Gernsheim</b> Stadthausplatz 1 64579 Gernsheim
Planinhalt - Planungsphase	Auftragnehmer
<b>Satzung</b> <b>Stand 11.03.2013</b>	<b>kokon</b> Gesellschaft für Raum-, Stadt- und Sonderausstattung mbH Kokon GmbH - Schwanstraße 2/23, Gebäude 6A - D-60486 Frankfurt
bearbeitet K. Oldenburg, B.Buch, F.Brauns	