



PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
GEMÄSS §9 (1) BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	BauNVO IN DER FASSUNG VOM 15.09.1977 GEÄNDERT DURCH VERORDNUNG VOM 23.01.1990 BImSchG ZULÄSSIGE NUTZUNGEN BZW. NUTZUNGS-EINSCHRÄNKUNGEN
8.1	Z GRZ 0,8 GFZ 1,6 BMZ 0	60 dB(A)/m ² (tags) - 50 dB(A)/m ² (nachts)* gem. §1(5) BauNVO sind Ausnahmen gem. §9(3) BauNVO allgemein zulässig.
8.1a	-	-
9.1	Z GRZ 0,8 GFZ 0	70 dB(A)/m ² (tags) - 55 dB(A)/m ² (nachts)* gem. §1(5) BauNVO sind Ausnahmen gem. §9(3) BauNVO allgemein zulässig.
9.2	Z GRZ 0,8 GFZ 0	70 dB(A)/m ² (tags) - 60 dB(A)/m ² (nachts)* gem. §1(5) BauNVO sind Ausnahmen gem. §9(3) BauNVO allgemein zulässig.
9.3	Z GRZ 0,8 GFZ 0	70 dB(A)/m ² (tags) - 60 dB(A)/m ² (nachts)* gem. §1(5) BauNVO sind Ausnahmen gem. §9(3) BauNVO allgemein zulässig.

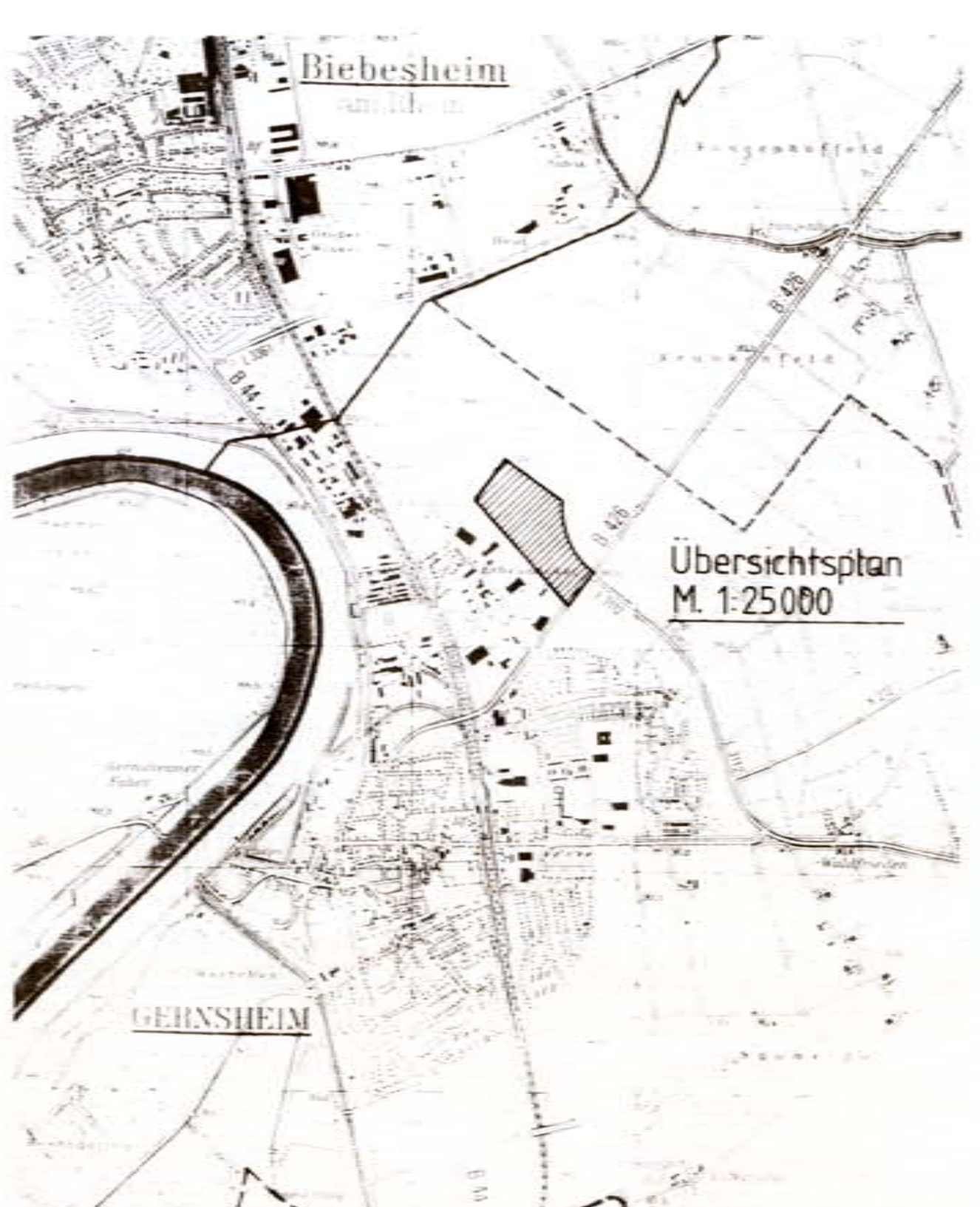
* dB(A)/m² (tags) (nachts) = maximaler flächenbezogener Schalleistungspegel (Gliederung gem. §1(4) BauNVO i.V. mit §50 BImSchG)

- 1.0.0 Die Mindestgröße der Baugrundstücke gem. §9(1) 3. BauGB
- 1.0.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 1.000m² festgesetzt
- 1.1.0 Die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen gem. §9(1) 2. bzw. §9(2) BauGB
- 1.1.1 Abweichende Bauweise a₂: abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude mit einer Längenausdehnung der Außenwände bis zu 100,0m zulässig
Abweichende Bauweise a₃: abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude mit einer Längenausdehnung der Außenwände bis zu 310,0m zulässig
- 1.1.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß §23 BauNVO durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.
- 1.1.3 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen allgemein zulässig. Zu den Nebenanlagen gehören insbesondere oberirdische Rohrleitungen, Rohrbrücken, Fußgängerstege, usw.
Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
- 1.1.4 Die Stellung der baulichen Anlagen ist soweit erforderlich durch eine Richtungsangabe (Pfeil) in der Planzeichnung verbindlich festgesetzt. Ausnahmen sind zulässig, wenn die Wirtschaftlichkeit der Produktion dies erfordert.
- 1.2.0 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind gem. §9(1) 10. BauGB (Sichtfläche)
- 1.2.1 Innerhalb der festgesetzten Sichtfläche dürfen keine Anpflanzungen vorgenommen werden, die die Sicht über 1,0m Höhe, bezogen auf die Fahrbahn im Anbindungsbereich, beeinträchtigen. Die Nutzung der Fläche entspricht der Nutzung einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche.
- 1.3.0 Anschluß der Baugrundstücke an die Verkehrsfläche gem. §9(1) 11. BauGB
- 1.3.1 In dem in der Planzeichnung festgesetzten Umfang sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten zu übergeordneten Straßen festgesetzt. In diesem Bereich sind Grundstückszufahrten nicht zulässig.
- 1.4.0 Nutzungseinschränkungen gem. §16(3) BauNVO
- 1.4.1 Für den Bereich der Gebiete 8.1, 8.1a, 9.1, wird eine Höhenbegrenzung für bauliche Anlagen auf 15,0m, im Gebiet 9.2 auf 16,50m und im Gebiet 9.3 auf 18,60m festgesetzt.
- 1.4.2 Bei Überbauung der öffentlichen Verkehrsfläche (Industriegleis) ist eine lichte Höhe von mindestens 6,0m einzuhalten, Ausnahmen sind nur nach schriftlicher Zustimmung des Eisenbahn-Bundesamtes zulässig.
- 1.5.0 Das Anpflanzen von Bäumen und Strüchern gem. §9(1) 25.a) BauGB
- 1.5.1 In dem entsprechend der Zeichenerklärung durch die Planzeichnung näher bestimmten Umfang (als Voraussetzung für ein Pflanzgebot gemäß §17 BauGB) sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Einzelbäume, Baumgruppen und Büsche zu pflanzen und zu erhalten.
- 1.5.2 Im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Anpflanzungsgebot entlang der Erschließungsstraße sind Zufahrten und Zugänge in der benötigten Breite zulässig.
- 1.5.3 Je 300m² überbaubarer Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum zu pflanzen, z.B. Bergahorn, Birke, gemeine Esche, Spitzahorn, Stieleiche, Winterlinde, Zitterpappel.
- 2.0.0 Kennzeichnung von Flächen gem. §9 (5) 1. BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes muß durch hohe Grundwasserstände mit Vernässungen gerechnet werden. Bei Unterkellerung von Gebäuden sollen die Keller mit Hilfe von baulichen Vorkehrungen grundwasserdicht errichtet werden (§16 HB0)

ZEICHENERKLÄRUNG

- Bauliche Anlagen
 - Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze
 - z.B. 185 Flurstücks-Nummer
 - Kataster-Polygonpunkt
 - Kataster-Polygonpunkt
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, §9(7) BauGB
 - Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche, §9(1) 11. BauGB
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, §9(1) 11. BauGB
 - öffentliche Verkehrsfläche, §9(1) 11. BauGB für späteren Gleisanschluss vorgesehen, Mindestlichthöhe unter Bauwerken 6,0m, Ausnahmen sind nur nach schriftlicher Zustimmung des Eisenbahn-Bundesamtes zulässig
 - Baugrenze §23(3) BauNVO überbaubare Grundstücksfläche Stellung der baulichen Anlagen §9(1) 2. BauGB
 - Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung §16(5) 2. BauNVO
 - Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist (Sichtfläche) §9(1) 10. BauGB, Aufwuchsbeschränkung, max. Höhe 1,0m
 - Mehrfache Pflanzung aus standortgerechten Laubbäumen und -Strüchern, §9(1) 25.a) BauGB
Laubbäume : Bergahorn, Feldahorn, Eberesche, Gemeine Esche, Grauerle, Spitzahorn, Stieleiche, Traubeneiche, Weide, Zitterpappel
Laubstrücher : Gemeiner Schneeball, Hornbuche, Hartnagel, Haselnuß, Hundsrösse, Pfaffenhütchen, Roter Hartnagel, Salweide, Schwarzer Holunder, Schliehe, Weißdorn, Wolliger Schneeball
 - Pflanzung von standortgerechten Laubbäumen als Straßenbaum-Allee, §9(1) 25.a) BauGB
Laubbäume : Bergahorn, nicht fruchtende Kastanie, Winterlinde, Baumhasel, Säulenhainbuchen, Pflanzabstand max. 2,5m
- Hinweise:
- 8.1 Gebietsbezeichnung
 - Gasferleitung
 - Erdöl- und Salzwasserleitung
 - Baulinie
 - Hauptwasserleitung DN 2000, 1,80m tief



PLANVERFAHREN ZUR 2. ÄNDERUNG

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der **Langgewann** mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Übereinstimmung nach dem Stande vom 13.06.01

Geändert gem. §2(1) und (4) BauGB aufgrund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung vom 15. Juni 2001

Gernsheim, den 15. Juni 2001

Der Beschluß, den Bebauungsplan zu ändern, wurde gem. §2(1) BauGB am 14.02.2001 im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht.

Gernsheim, den 15. Juni 2001

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gernsheim hat in ihrer Sitzung am 02.02.2001 beschlossen, den Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes gem. §3(2) BauGB öffentlich auszulegen.

Gernsheim, den 15. Juni 2001

Der beschlossene Entwurf hat gem. §3(2) BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich aus-
gelegen vom 14.02.2001 bis 21.03.2001 an 14.02.2001 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Gernsheim, den 15. Juni 2001

Die aufgrund der öffentlichen Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen wurden überprüft. In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 22. Mai 2001 wurde über die Berücksichtigung der Bedenken und Anregungen ein Beschluß gefaßt. Das Ergebnis dieses Beschlusses wurde den Einsendern am 27. Juni 2001 schriftlich mitgeteilt.

Gernsheim, den 15. Juni 2001

Beschlossen als Satzung aufgrund des §5 HG0 und §10(1) BauGB von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gernsheim am 22. Mai 2001

Gernsheim, den 15. Juni 2001

Der Satzungsbeschluß der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde gem. §10(3) BauGB und §5 HG0 am 13. Juni 2001 im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht. Damit ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes seit 13. Juni 2001 rechtsverbindlich.

Gernsheim, den 15. Juni 2001

BEBAUUNGSPLAN
"LANGGEWANN"
MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

DER STADT
GERNSHEIM
2. ÄNDERUNG

VERBINDLICHER BAULEITPLAN GEM. §8 BAUGB
ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN
BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG
KURT GEHBAUER, DIPL. ING., ARCHITEKT VFA
SCHULSTRASSE 40, 64658 FÜRTH
TEL. 06253 / 94130 FAX 941320 01/01