



ZEICHENERKLÄRUNG

- Bestand:**
- bauliche Anlage
 - Flurstücksgrenze
 - Flurstücksnummer
- Festsetzungen:**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs, § 9 (7) BauGB
 - überbaubare Grundstücksfläche im Gewerbegebiet, § 8 BauNVO
 - Baulinie, § 23 (2) BauNVO
 - Baugrenze, § 23 (3) BauNVO
 - Stellung der baulichen Anlagen, § 9 (1) 2 BauGB
 - Grenze zwischen Gebieten unterschiedlicher Nutzungen der Art und des Maßes, § 16 (5) BauNVO
 - öffentliche Verkehrsfläche, § 9 (1) 11. BauGB
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, § 9 (1) 11. BauGB
 - Verkehrsfläche, § 9 (1) 11. BauGB, hier: für späteren privaten Gleisanschluss vorgesehen, Mindestlichhöhe unter Bauwerken 6,0 m. Ausnahmen sind nur nach schriftlicher Zustimmung des Eisenbahn-Bundesamtes zulässig.
 - Grenze der Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist (Sichtfläche), § 9 (1) 10. BauGB Aufwuchshöhe max. 1,0 m.
 - Fläche für Versorgungsanlagen, § 9 (1) 12. BauGB hier: Regenrückhaltebecken
 - mehrreihige Pflanzung aus standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern, § 9 (1) 25. a) BauGB
Laubbäume: Bergahorn, Feldahorn, Eberesche, Gemeine Esche, Grauerle, Spitzahorn, Stieleiche, Traubeneiche, Weide, Zitterpappel
Laubsträucher: Gemeiner Schneeball, Hainbuche, Hartriegel, Haselnuss, Hundsrose, Pfaffenkätzchen, Roter Hartriegel, Salweide, Schwarzer Holunder, Schliehe, Weißdorn, Wolliger Schneeball
 - Pflanzung von standortgerechten Laubbäumen als Straßenbaumallee, § 9 (1) 25. a) BauGB
Laubbäume: Bergahorn, nicht fruchtende Kastanie, Winterlinde, Baumhasel, Säulenhainbuche; Pflanzabstand max. 25 m

Kennzeichnung von Flächen gemäß § 9 (5) 1. BauGB

- Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche oder technische Vorkehrungen gegen Vernässung bei Grundwasser - Höchstständen erforderlich sind

Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB:

- Risikoüberschwemmungsgebiet
- Hauptversorgungsleitung unterirdisch, hier: Hauptwasserleitung DN 2000, 1,80 m tief
- Hinweise:**
- Gasleitungen außer Betrieb
- Gebietsbezeichnung
- Bereich der 3. Änderung (planungsrechtliche Festsetzungen für die Gewerbegebiete)

KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN GEM. § 9 (5) 1. BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans muss durch hohe Grundwasserstände mit Vernässungen gerechnet werden. Bei Unterkellerung von Gebäuden sollen die Keller mit Hilfe von baulichen Vorkehrungen grundwasserdicht errichtet werden (§ 12 HBO).

AUSNAHME GEM. § 19 (4) BauNVO

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans kann bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche eine Ausnahme bei der Herstellung der erforderlichen Stellplatz-, Abstell- und Lagerflächen in Betracht kommen, bei denen eine weitere Bodenversiegelung vermieden wird (z.B. wassergebundene Decke, Ökopflaster, Rasengittersteine). Das Vorliegen der wasserrechtlichen Voraussetzungen muss gegeben sein.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	BauNVO IN DER FASSUNG VOM 15. SEPT. 1977		
		BmSchG	ZULÄSSIGE NUTZUNGEN BZW. NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN	
§ 9 (1) 1. BauGB		max. Z	max. GRZ	max. GFZ BMZ
8.1	Gewerbegebiet gem. § 9 BauNVO	II	0,8	1,6 GFZ
8.1a				
9.1	Industriegebiet gem. § 9 BauNVO	-	0,8	9,0 BMZ
9.2				
9.3				

BauNVO IN DER FASSUNG VOM 15. SEPT. 1977

BmSchG

ZULÄSSIGE NUTZUNGEN BZW. NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN

o = offene Bauweise, § 22(2) BauNVO

a2 = abweichende Bauweise, § 22(4) BauNVO Gebäude bis 100m Längenausdehnung zulässig

a3 = abweichende Bauweise, § 22(4) BauNVO Gebäude bis 310m Längenausdehnung zulässig

60 dB(A)/m² (tags) – 50 dB(A)/m² (nachts)*

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind Ausnahmen gemäß § 8 (3) 1. (Wohnungen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Gemäß § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.

70 dB(A)/m² (tags) – 55 dB(A)/m² (nachts)*
Gemäß § 1 (6) BauNVO sind Ausnahmen gemäß § 9 (3) BauNVO allgemein zulässig.

70 dB(A)/m² (tags) – 60 dB(A)/m² (nachts)*
Gemäß § 1 (6) BauNVO sind Ausnahmen gemäß § 9 (3) BauNVO allgemein zulässig.

* dB(A)/m² (tags) bzw. (nachts) = maximal zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel je m² Grundstücksfläche. (Gliederung gem. § 1 (4) BauNVO i.V. mit § 50 BmSchG)

- 1.0.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke gemäß § 9 (1) 3. BauGB
- 1.0.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 1.000 m² festgesetzt.
- 1.1.0 Die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 (1) 2. BauGB
- 1.1.1 Abweichende Bauweise a2: abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude mit einer Längenausdehnung der Außenwände bis zu 100 m zulässig. Abweichende Bauweise a3: abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude mit einer Längenausdehnung der Außenwände bis zu 310 m 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 gemäß § 9 (1) 10. BauGB (Sichtfläche)
- 1.2.1 Innerhalb der festgesetzten Sichtfläche dürfen keine Anpflanzungen vorgenommen werden, die die Sicht über 1,0 m 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 gemäß § 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 gemäß § 16 (3) BauNVO
- 1.4.1 Für den Bereich der Gebiete 8.1, 8.1a und 9.1 wird eine Höhenbegrenzung für bauliche Anlagen auf 15,0 m, im Gebiet 9.2 und im Gebiet 9.3 auf 18,60 m festgesetzt.
- 1.4.2 Bei Überbauung der öffentlichen Verkehrsflächen (Industrieigleis) ist eine lichte Höhe von mindestens 6,0 m einzuhalten, Ausnahmen sind nur nach schriftlicher Zustimmung des Eisenbahn-Bundesamtes zulässig.
- 1.5.0 Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 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 § 178 BauGB) sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans 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 300 m² überbaubarer Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum zu pflanzen, z.B. Bergahorn, Birke, gemeine Esche, Spitzahorn, Stieleiche, Winterlinde, Zitterpappel.

PLANVERFAHREN

Die Stadtverordnetenversammlung der Schöfferstadt Gernsheim hat in ihrer Sitzung am 06.10.2009 die 3. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht am 21.10.2009.

Der beschlossene Entwurf zur 3. Änderung hat gemäß § 3 (2) BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt vom 18.04. bis einschließlich 18.05.2011. Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am 06.04.2011 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Aufgrund der öffentlichen Auslegung gingen keinerlei Anregungen ein.

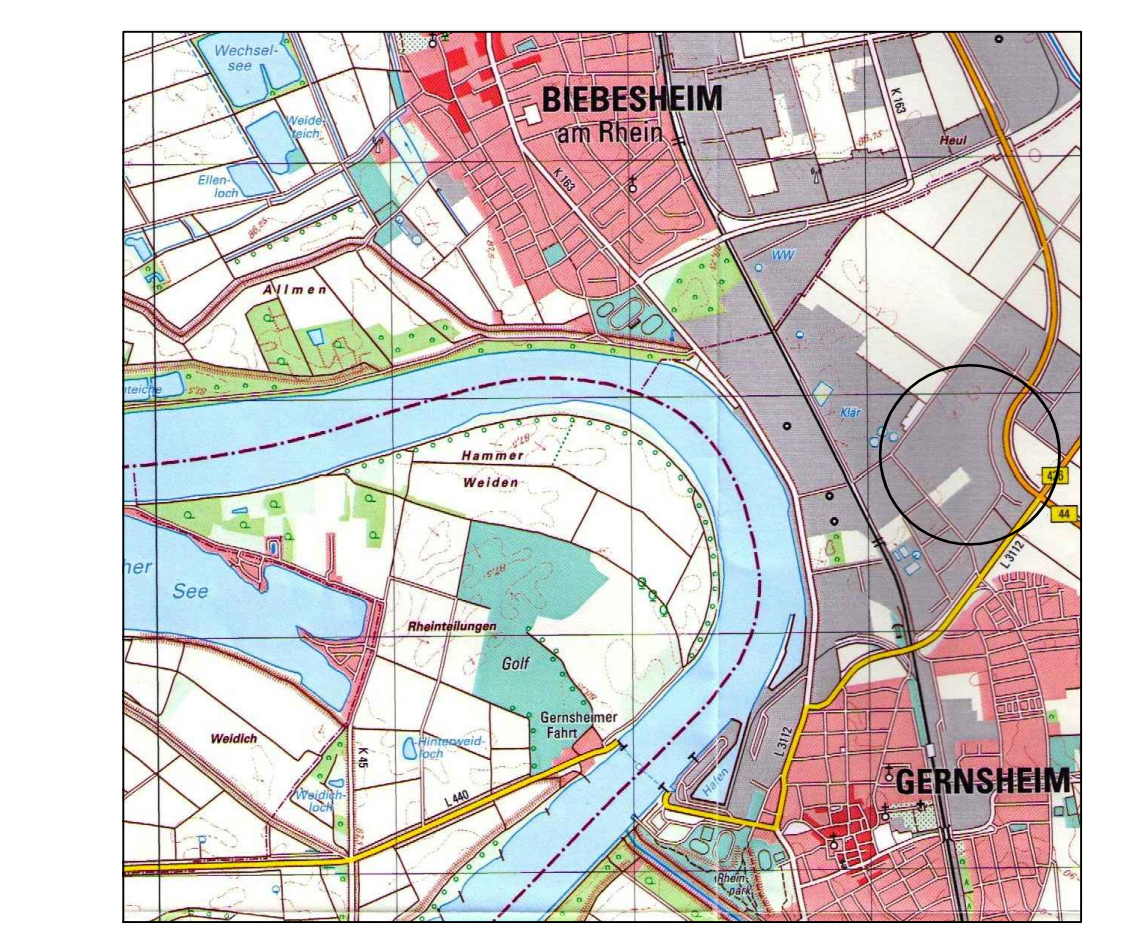
Beschlossen als Satzung aufgrund des § 5 HGO und gemäß § 10 (1) BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am

Schöfferstadt Gernsheim, den - Bürgermeister -

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

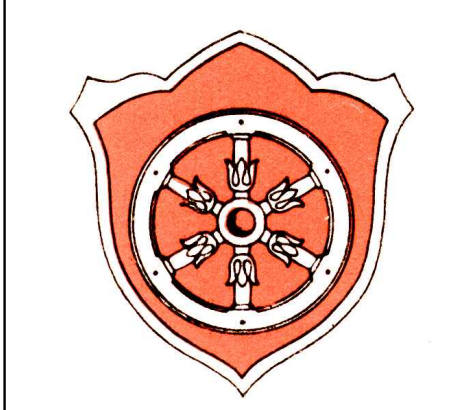
Schöfferstadt Gernsheim, den - Bürgermeister -

Übersichtsplan unmaßstäblich



Neuzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans einschließlich der erfolgten Änderungen

3. Änderung: ausschließlich Änderung der gekennzeichneten planungsrechtlichen Festsetzungen für die Gewerbegebiete



SCHÖFFERSTADT GERNSHEIM

BEBAUUNGSPLAN "LANGGEWANN" 3. Änderung

Vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB