



Veröffentlicht im amtlichen Bekanntmachungsorgan der Stadt Gernsheim, der Ried-Information, Nr. 26, vom 27. Juni 2001

**Satzung der Stadt Gernsheim über die Änderung von baurechtlichen Gestaltungsbedingungen für den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans in der Gemarkung Gernsheim mit der Bezeichnung „Südlich der Sudetenstraße“**

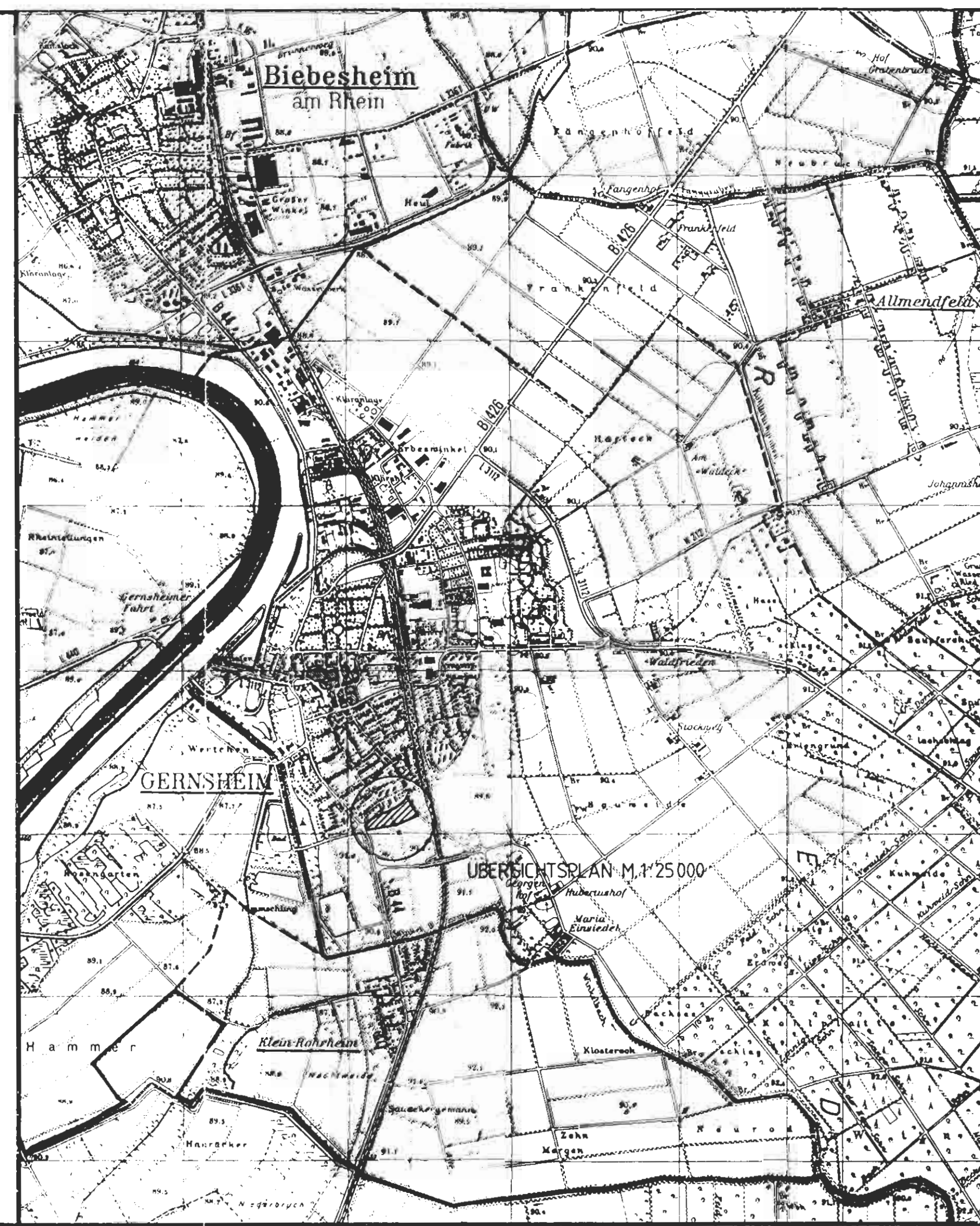
Aufgrund der §§ 5 und 51 der Hess. Gemeindeordnung in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. 1993 I S. 534), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.1999 (GVBl. 2000 I S. 2) und des § 67 Abs. 1, Ziff. 3 sowie Abs. 4 der Hess. Bauordnung (HBO) vom 20.12.1993 (GVBl. I S. 655), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 19.12.1994 (GVBl. I S. 775, 793) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gernsheim in ihrer Sitzung vom 19. Juni 2001 folgende

**Änderung**  
der baurechtlichen Gestaltungsbedingungen für das Gebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplans mit der Bezeichnung „Südlich der Sudetenstraße“ beschlossen:

**Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen**  
Die Regelungen zur Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen (Ziff. 2.2.1 bis 2.2.4) werden aufgehoben und durch folgende Neufassung ersetzt:

**2.2.0 Einfriedigungen**  
2.2.1 Das Gelände zwischen öffentlicher Straße und Baugrenze darf nicht eingefriedet werden.  
**Ausnahme:** Grundstücke, die an die Nordseite der öffentlichen Verkehrsanlage „König-Ludwig-Straße“ unmittelbar angrenzen, dürfen auf ihrer Südseite Einfriedigungen auf den Grundstücksgrenzen errichten.  
2.2.2 Einfriedigungen, die unmittelbar an die öffentliche Verkehrsanlage angrenzen, sind als Maschendraht- oder Stahlgitterzaun auszubilden und dürfen maximal 1,25 m - gemessen ab Oberkante der Verkehrsanlage - hoch sein. Sie können mit Hecken bepflanzt werden. Sonstige Einfriedigungen innerhalb des Pflanzungsbereichs sind als Maschendraht- oder Stahlgitterzaun auszubilden. Sie dürfen maximal 1,50 m hoch sein. Sie können mit Hecken bepflanzt werden.

**Inkrafttreten**  
Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.  
Gernsheim, den 27. Juni 2001  
Der Magistrat der Stadt Gernsheim  
Müller, Bürgermeister



Für die Richtigkeit:  
Gernsheim, den 27. Juni 2001  
Der Magistrat der Stadt Gernsheim, Bauverwaltung  
i.A.  
Pfeifer, Oberamtsrat

### ZEICHENERKLÄRUNG

- Bestand:**
- Bauliche Anlage
  - Flurstücksgrenze
  - z.B. 324 Flurstücks-Nr.
  - Boschung
- Festsetzungen:**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB
  - Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche § 9 (1) 11. BauGB
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
  - Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung hier Fußgängerbereich
  - Baugrenze § 23 (3) BauNVO überbaubare Grundstücksfläche § 23 BauNVO Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 2. BauGB gleichzeitig Hauptfruchtigung unverbundlicher Bebauungsvorschlag
  - Fläche für Versorgungsanlagen § 9 (1) 12. BauGB hier: Trafostation der EWR
  - Öffentliche Grünfläche § 9 (1) 15. BauGB hier: Kinderspielplatz mit Randbepflanzung
  - Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung § 16 (2) BauNVO
  - Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 (1) 25. a) BauGB
  - Großkronige Laubbäume, Mindestqualität, Alleebaum: Hochstamm: 3 x v, MB mind. 18/20 Artenauswahl: Spitzahorn, Kaiserlinde, Stieleiche
  - Kleinkronige Laubbäume, Mindestqualität Hochstamm, 3 x v, MB mind. 18/20 Artenauswahl: Stadtbirne, Apfelcorn, Säulenhanbuche
  - Kleinkronige Laub- bzw. Obstbäume Artenauswahl: Blütenesche, Zierapfel, Zierkirschen Alternativ: Hochstämme von Apfel, Birne, Süßkirsche und Walnuß auf stark wachsenden Veredlungsunterlagen
  - Freiwachsende Hecke aus Feldgehölzen entlang des Einmündungsbereiches der Sudetenstraße als Sichtschutz, Immissionsschutz und Lärmschutz, Mindestbreite 3,0 m, Pflanzabstand 1,25 x 1,25, Mindestqualität 2 x v., MB 100/125, Höhe bis maximal 1,25 m Artenauswahl: Pfaffenhütchen, Feldahorn, Haselstrauch, Weißdorn, Hartrieel, Hundrose, Ohrchenweide sowie Zier- und Blüthengehölze standortgerechter Arten.
  - Freiwachsende Hecke aus Feldgehölzen im Übergang in die freie Landschaft, Mindestbreite 3,00 m, Mindestqualität 2 x v., OB 60/100, Artenauswahl wie vor.
- Hinweise und Empfehlungen:**
- z.B. 41 Gebietsbezeichnung
  - geplante Grundstücksgrenze als Vorschlag
- Die Entwässerungssatzung der Stadt Gernsheim ist zu beachten, wonach in den öffentlichen Kanal nur das Schmutzwasser und das Niederschlagswasser der Straßen eingeleitet werden darf. Das Niederschlagswasser ist zu versickern, gemäß Gutachten des Grundbauinstituts Prof. Dr. Ing. H. Sommer als Rigolen- und Rohrsickerung.
  - Alle Bepflanzungsmaßnahmen sind unter Einhaltung der nachbarrechtlichen Grenzabstände zu realisieren, Ausnahme: Baumbestand zu öffentlichen Straßenräumen hin.
  - Die Stellplatzsatzung der Stadt Gernsheim ist zu beachten.
  - Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDSchG)
  - Zur Grundrißgestaltung wird empfohlen, Neben- und Schlafräume zu den Hauptverkehrsweegen zu orientieren und Wohn- und Aufenthaltsräume auf der lärmbegünstigten Gebäudesite anzuordnen.
- Weiterhin wird der Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen in Schlaf- und Kinderzimmern empfohlen.

### PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 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		
		Zahl der Vollgeschosse maximal	Grundflächenzahl	Geschäftlichkeitszahl
§ 9 (1) 1. BauGB				
GEBIET	0.1 öffentliche Grünfläche § 9 (1) 15. BauGB	-	-	-
	4.1 WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	I	0,35	0,35
	4.2	II	0,35	0,7
	4.3	II	0,35	0,7

BauNVO in der Fassung vom 15.09.1977 geändert durch Verordnung vom 23.01.1990

ZULASSIGE NUTZUNGEN BZW. NUTZUNGS-EINSCHRÄNKUNGEN

- o = offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO
- Kinderspielplatz - bauliche Anlagen (max. 1 Vollgeschos) sind nur in untergeordneter Form und Größe zulässig und soweit sie der Funktion des Kinderspielplatzes dienen
- Gemäß § 1 (5) BauNVO sind nichtstörende Handwerksbetriebe gemäß § 4 (2) Nr. 2 BauNVO nicht zulässig. Gemäß § 1 (6) BauNVO werden Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Gem. § 22 (2) BauNVO sind nur Einzelhäuser zulässig.
- Gemäß § 1 (5) BauNVO sind nichtstörende Handwerksbetriebe gemäß § 4 (2) Nr. 2 BauNVO nicht zulässig. Gemäß § 1 (6) BauNVO werden Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.0 Die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen

1.1.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

1.1.2 Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch eine Richtungsangabe (Pfeil in Hauptfruchtigung) in der Planzeichnung verbindlich festgesetzt.

1.2.0 Die Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 9 (2) BauGB

1.2.1 Oberkante Fußboden des untersten bzw. ersten Vollgeschosses darf, an der Mitte der Außenwand des Hauses gemessen, nicht mehr als 1,0 m über der anbaufähigen Verkehrsfläche liegen.

1.2.2 Der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut darf im Gebiet 4.1 nicht mehr als 5,0 m und in den Gebieten 4.2 und 4.3 nicht mehr als 7,50 m über der anbaufähigen Verkehrsfläche liegen.

1.2.3 Der First darf maximal 6,0 m über dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut liegen.

1.3.0 Die Mindestgröße der Baugrundstücke gem. § 9 (1) 3. BauGB

1.3.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 220 m<sup>2</sup> festgesetzt.

1.4.0 Flächen für Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) 4. BauGB

1.4.1 Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den Abstandsflächen zulässig. Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist, gemessen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze, ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten. Wenn möglich, sind die Garagen unmittelbar auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze als Doppelgaragen zu errichten. Die Zufahrten zu den Garagen können als Stellplätze genutzt werden.

1.5.0 Nebenanlagen gem. § 9 (1) 4. BauGB bzw. § 14 BauNVO

1.5.1 Gemäß § 14 (1) BauNVO in Verbindung mit § 23 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig sind.

1.6.0 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) 6. BauGB

1.6.1 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird auf zwei Wohnungen je Wohngebäude beschränkt.

1.6.2 Voraussetzung für die Errichtung von zwei Wohnungen ist der Stellplatznachweis auf dem Baugrundstück.

1.7.0 Versorgungsanlagen gem. § 9 (1) 12. BauGB

1.7.1 Die der Versorgung des Gebiets dienende Trafostation ist ohne Grenzabstand auf den Grundstücksflächen zu errichten. Für sie gilt abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO durch Grenzbebauung zwingend auf der rückwärtigen und der seitlichen Grundstücksgrenze.

1.8.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden gem. § 9 (1) 20. BauGB

1.8.1 Im Rahmen der Erschließungs- und allen Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden in 25 cm Stärke für Vegetationszwecke generell zu sichern und zu vertieren.

1.9.0 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) 24. BauGB

1.9.1 Auf den Hauptlärmquellen zugewandten Gebäudeseiten sind aufgrund der Geräuschmessungen aus Verkehr für Wohnungen und sonstige Aufenthaltsräume bauliche und/oder sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe November 1989, sind zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 einzuhalten.

### BAUORDNUNGSRECHTL. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (4) BauGB

- 2.1.0 Dächer und Dachdeckungen
- 2.1.1 Zulässig sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis zu 45° alter Teilung. Garagen können flach abgedeckt werden. Die Dachneigungen innerhalb einer Hausgruppe sind aufeinander abzustimmen. Der Richtungspfeil für die Stellung der baulichen Anlagen gilt auch für die Richtung des Hauptfirstes. Ausnahmen sind bei Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig.
- 2.1.2 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.
- 2.1.3 Innerhalb einer Hausgruppe (jeweils sowohl Wohngebäude wie Garagen) sind die Dächer in Material und Farbe einheitlich zu gestalten.
- 2.2.0 Einfriedigungen
- 2.2.1 Vorgärten dürfen zur Straße nicht eingefriedet werden, an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur Tiefbordsteine zulässig. In Verlängerung der vorderen Gebäudedüch ist die Einfriedung der Wohngärten zulässig.
- 2.2.2 Als Einfriedungen von Wohngärten sind als Sichtschutz gegen die öffentliche Verkehrsfläche Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,00 m erlaubt, wenn diese in eine lebende 2,00 m breite Hecke (freiwachsend und mindestens 0,5 m von der Grundstücksgrenze entfernt) eingebunden sind. Artenauswahl siehe Zeichenerklärung, freiwachsende Hecke. Alternativ: Aufstellung der Zäune auf der Grenze bei Pflanzung von Formschnitthecken in 1,00 m breiter Pflanzrabatte, Mindestqualität 2 x v., MB 100/125. Artenauswahl: Feldahorn, Hanbuche, Liguster. Maximale Höhe 2,00 m.
- 2.2.3 Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstückeinfriedungen sind gemeinsame Maschendrahtzäune bis 1,25 m Höhe zu verwenden. Sie können durch Heckenpflanzungen bis maximal 2,0 m Höhe beidseitig verdeckt werden (lebende Hecken).
- 2.2.4 Für die Grundstückseinfriedungen an der West-, Süd- und Ostgrenze des Geltungsbereiches (Siedlungsrand) sind Maschendrahtzäune bis 1,25 m Höhe zu verwenden. Sie sind in die Heckenpflanzungen einzubinden.
- 2.3.0 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen
- 2.3.1 Stellplätze und Zufahrten zu den Garagen/Carports sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Splitt- oder Rasenluffenpflaster) zu befestigen.
- 2.3.2 Die Beläge von Hauszugängen, Terrassen und gegebenenfalls Fahrrad- und Müllbehälterstellplätzen sind in seitliche Vegetationsflächen zu entwässern.
- 2.3.3 Standorte für Müllbehälter sind durch einen wirksamen Sichtschutz (Hecke, berante Holzleiste bzw. Müllbehälterschrank) dem Einblick vom öffentlichen Straßenraum zu entziehen.
- 2.3.4 Mit Ausnahme der Zufahrten, Eingänge und Terrassen sind alle Flächen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen gem. § 23 BauNVO, die nicht bebaut werden, als private Gartenflächen anzulegen, wobei das Anpflanzen bodenständiger Gehölzarten vorzuziehen ist.
- 2.3.5 In den Vorgärten ist das Anlegen von Nutzgärten unzulässig.
- 2.3.6 Bäume im Vorgartenbereich sind in Baumscheiben von mindestens 3,00 m Durchmesser bzw. 3,00 x 2,00 m Pflanzbeeten anzuordnen, bodendeckend bepflanzt. Je Straße sollte ein und dieselbe Art verwendet werden.
- 2.4.0 Kinderspielplatz
- 2.4.1 Zumindestens 50 % Flächenanteil gärtnerisch mit standortgerechten Pflanzungen und Spielrasen begrünt, sonstige Flächen weitgehend unversiegelt. Arten- und Pflanzqualitäten: siehe Zeichenerklärung. Keine Verwendung von Pflanzen mit giftigen Bestandteilen.
- 2.5.0 Ordnungswidrigkeiten
- 2.5.1 Nach § 82 (1) Nr. 19 Hessische Bauordnung (HBO) handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen Ziffer 2.1.1 bis 2.1.4 einschließlich 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.
- 2.4.0 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 HBO).

### PLANVERFAHREN

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke in dem Maßstab des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Übereinstimmung nach dem Stande vom Juni 2000

Groß-Gerau, den 20.06.00

Aufgestellt gem. § 2 (1) BauGB aufgrund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung vom 2.11.1998

Gernsheim, den 15. Juni 2000

Der Beschluß, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 2.11.1998 im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht.

Gernsheim, den 15. Juni 2000

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gernsheim hat in ihrer Sitzung am 16.2.2000 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Gernsheim, den 15. Juni 2000

Der beschlossene Entwurf hat gem. § 3 (2) BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen vom 6.3.2000 bis 6.4.2000. Der Entwurf und die Dauer der Auslegung wurden am 23.2.2000 im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht.

Gernsheim, den 15. Juni 2000

Die aufgrund der öffentlichen Auslegung eingehenden Bedenken und Anregungen wurden geprüft. In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 14.6.2000 wurde über die Berücksichtigung der Bedenken und Anregungen ein Beschluß gefaßt. Das Ergebnis dieses Beschlusses wurde den Einsendern am 16.6.2000 schriftlich mitgeteilt.

Gernsheim, den 15. Juni 2000

Beschlossen als Satzung aufgrund des § 5 HGO und gem. § 10 (1) BauGB von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gernsheim am 14.6.2000

Gernsheim, den 15. Juni 2000

Gemeinhalt gem. § 10 (2) BauGB mit Verfügung vom

### BEBAUUNGSPLAN SGM-13

„SÜDLICH DER SUDETENSTRASSE“

MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEM. § 4 HENATG VON DR. ROLF SCHEPP, 64665 ALSBACH, FREIER GARTEN- UND LANDSCHAFTSARCHITEKT, ☎ 06257/27 42

### DER STADT GERNSHEIM

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

BL.GR.116 x 174 DIPL.INGENIEUR LÖHR UND WIEDENROTH ARCHITECTEN - STADTPLANER

SCHIEPP ALLEE 47; 64295 DARMSTADT TELEFON (06151) 3 66 20 BEARBEITER: KRIEGSMANN DATUM 3.5.2000