



ZEICHENERKLÄRUNG

Bestand

- Bauliche Anlage mit Hausnummer
- Abgrenzung der Hof- und Gebäudelfläche
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurnummer
- Flurstücknummer
- Katasterpolygonpunkt
- Koordinatenkreuzungspunkt

Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, § 9 (7) BauGB
- Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche, § 9 (1) 11. BauGB
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- überbaubare Grundstücksfläche, § 23 BauNVO
- Baugrenze, § 23 (3) BauNVO
- überbaubare Grundstücksfläche nur zur Unterbringung der Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe und der Wirtschaftsstellen für Pferdezucht, Reitschule, Reitclub und Pensionierung einschließlich der Errichtung von Sammelunterkünften für den vorübergehenden Wohnbedarf landwirtschaftlicher Saison-Arbeitskräfte, mit Ausnahme von Wohnungen und Wohngebäuden, § 9 (1) 9. BauGB
- Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25 a) BauGB
- mehreihige Pflanzung aus standorttypischen Laubbäumen und Laubsträuchern (Zufahrten sind gestattet):
Laubbäume: z.B. Esche, Feldahorn, Hainbuche, Stieleiche, Vogelbeere, Vogelkirsche, Weißbuche, Wildapfel, Wildbirne, Winterlinde
Laubsträucher: z.B. Hartriegel, Hase, Heckenkirsche, Hundrose, Roter Hartriegel, Salweide, Voller Schneeball
zur Durchgrünung des Baugebietes
Größe Laubbäume: 18/20 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
- Grünland mit Obstbäumen (8 - 10 cm Stammumfang) als Streuobstwiese z.B. Apfel, Birne, Hauswurz, Kirsche, Walnuss
Zufahrten zu den landwirtschaftlichen Flächen sind gestattet
- Das Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 (1) 25 b) BauGB
- vorhandene Bäume, Einzelsträucher und Obstbäume
- vorhandene Bäume und Sträucher (Gehölzgruppen)
- Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6) BauGB
- WSG III A
Wasserschutzgebiet der Stadt Gernsheim, Schutzzone III A (weitere Schutzzone - innerer Bereich)
- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Hinweise

- Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmale (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 ist unter Beachtung des Nachbarrechts durch flächige Versickerung oder mittels Sickerleitungen auf den eigenen Grundstücken dem Boden wieder zuzuführen. Das ablaufende Wasser der Wohnstraßen soll ungesammelt breitflächig an den Wegrändern über die belebte Bodzone versickert werden.
- Solaranlagen sind zulässig, soweit diese sich in die allgemeine Gestaltung des Baugebietes einfügen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) BauGB

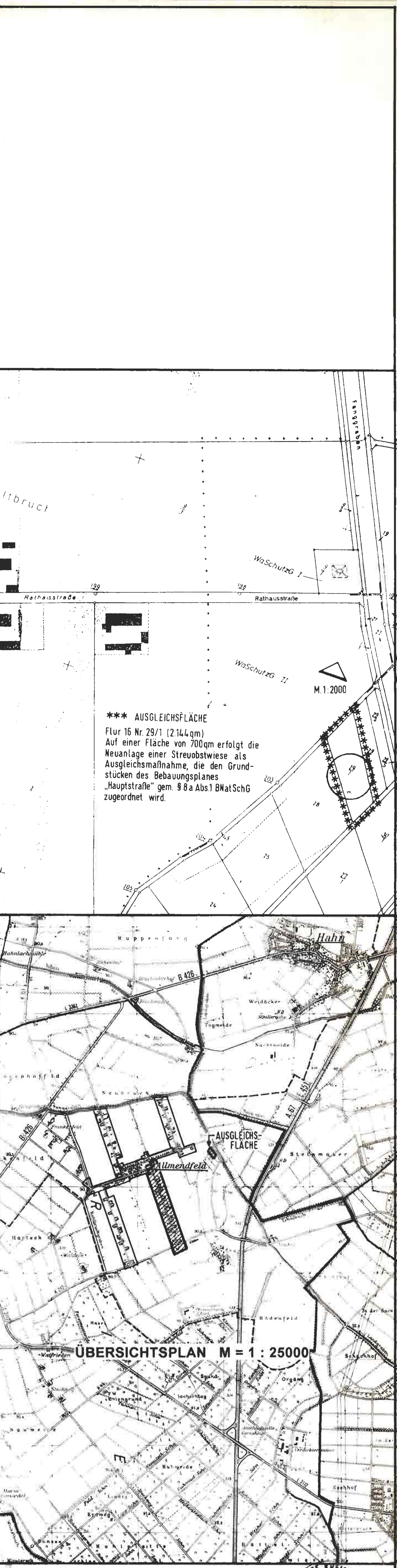
| ART DER BAULICHEN NUTZUNG | MASS DER BAULICHEN NUTZUNG | Z | GRZ | GFZ | Bauweise § 9 (1) 2, BauGB | BauNVO IN DER FASSUNG VOM 15.09.1977 GEÄNDERT DURCH VERORDNUNG VOM 23.01.1990 | ZULASSIGE NUTZUNGEN BZW. NUTZUNGS-EINSCHRÄNKUNGEN |
|---------------------------|----------------------------|-----|-----|-----|---------------------------|---|---|
| | | | | | | | |
| MD | 1 | 0,2 | | | o | Gem. § 1 (9) BauNVO sind zusätzlich zu den gem. § 5 (2) Ziffer 1 BauNVO zulässigen Arten der Nutzung Betriebe der Pferdezucht, Reitschule und Pensionierhaltung zulässig. Gem. § 1 (5) BauNVO sind Anlagen gem. § 5 (2) Ziffer 6 BauNVO (sonstige Gewerbebetriebe) nicht zulässig mit Ausnahme von der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Gem. § 1 (6) 1 BauNVO sind Ausnahmen gem. § 5 (3) BauNVO (Vergnügungstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Gem. § 22 (2) BauNVO sind nur Einzelhäuser zulässig. Gem. § 22 (4) BauNVO kann abweichend von § 22 (2) BauNVO die in der offenen Bauweise zulässige Gebäudelänge von 50 m ausnahmsweise überschritten werden, wenn es für den landwirtschaftlichen Betriebsablauf notwendig ist. Gem. § 14 (1) BauNVO in Verbindung mit § 23 (5) BauNVO sind Nebenanlagen über 30,00 m ² Bruttoflächeninhalt außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Gem. § 31 (1) BauGB sind landwirtschaftliche Hallen ohne Aufenthaltsräume auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Dabei ist die Grundfläche der Hallen gem. § 16 (6) BauNVO nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen. | |

- Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1. BauGB
- Das Maß der Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt gem. § 16 (3) BauNVO.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) 3. BauGB
- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen festzusetzen.
- Die Mindestgröße der Baugrundstücke gemäß § 9 (1) 3. BauGB
- Die Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) 4. BauGB
- Gemäß § 23 (5) BauNVO in Verbindung mit § 12 BauNVO sind Stellplätze und Garagen grundsätzlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nachzuweisen.
- Stellplätze können bis zum Umfang von 60 % des erforderlichen Stellplatznachweises in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.
- Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) 5. BauGB
- Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird auf drei Wohnungen je Wohngebäude beschränkt.
- Der besondere Nutzungszweck von Flächen gemäß § 9 (1) 9. BauGB
- Auf den entsprechend der Zeichenerklärung durch Planzeichnung bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Gebäude zur Unterbringung der Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe und der Wirtschaftsstellen für Pferdezucht, Reitschule, Reitclub und Pensionierung einschließlich der Errichtung von Sammelunterkünften für den vorübergehenden Wohnbedarf landwirtschaftlicher Saison-Arbeitskräfte, mit Ausnahme von Wohnungen und Wohngebäuden, zulässig.
- 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 Pflanzenliste siehe Zeichenerklärung).
- Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume und Sträucher mit Pflanzbindung bzw. -erhaltung sind dauernd zu unterhalten bzw. bei Abgang nachzupflanzen.
- Als Vertikalbegrünung ist eine Kletterpflanze (z. B. Efeu, Wilder Wein) pro 3,00 m² fenster- und türhöhen Bereichs anzupflanzen.
- Bei der Durchführung von Baupflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume 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

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 87 (4) HBO und des § 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.
 - Ausnahmen von den Festsetzungen der Punkte 2.1.1 und 2.1.2 sind bei landwirtschaftlichen Hallen zulässig.
- Einfriedigungen**
 - Für die straßenseitige Einfriedigung der Grundstücke (bis maximal 1,0 m Höhe) sind zulässig:
 - Rasenkantensteine mit lebenden Hecken oder Strauchpflanzungen.
 - Holzzaune, Sockelhöhe höchstens 40 cm.
 - Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstückseinfriedigungen sind gemeinsame Mischendrahnen und Holzzaune bis 1,25 m Höhe zu verwenden. Sie können durch Heckenpflanzungen bis maximal 2,0 m Höhe beidseitig verdeckt werden (lebende ungeschnittene Hecken).
 - Massive Grundstücksfassungen sind nicht gestattet.
- Gestaltung der Grundstücksfreiflächen**
 - Mit Ausnahme der Zufahrten, Eingänge, Terrassen sind alle Flächen innerhalb und außerhalb der Baugrenze gemäß § 23 BauNVO, die nicht bebaut werden und als Hoffläche dienen, mit unbefestigtem Belag anzulegen.
- Ordnungswidrigkeiten**
 - Nach § 82 (1) Nr. 19 Hessische Bauordnung (HBO) handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen Ziffer 2.1.1 und 2.1.3 einschließlich der 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.



PLANVERFAHREN

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

Groß-Gen. den 11. Sep. 96

Aufgestellt gem. § 2 (1) BauGB auf Grund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung vom 24. März 1996

Gernsheim den 11. Sep. 1996

Der Bescheid, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde gem. § 3 (2) BauGB am 25. Juni 1996 im Amtsblatt örtlich bekanntgemacht.

Gernsheim den 11. Sep. 1996

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

Gernsheim den 11. Sep. 1996

Der beschlossene Entwurf hat gem. § 3 (2) BauGB zu jedermanns Einsicht in der Sitzung am 21. März 1996 im Amtsblatt örtlich bekanntgemacht.

Gernsheim den 11. Sep. 1996

Die aufgrund der öffentlichen Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen wurden überprüft. In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 16. Juli 1996 wurde über die Berücksichtigung der Bedenken und Anregungen ein Bescheid gem. § 3 (2) BauGB erlassen. 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 ordentlichen Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gernsheim am 16. Juli 1996

Gernsheim den 11. Sep. 1996

Vermerk des Regierungspräsidenten/Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11 (1) BauGB

Genehmigt am 09. Dec. 1996 Az: IV 34-Gld. 2/96 - Allmendfeld - 5 Regierungspräsident Darmstadt im Auftrag

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gem. § 12 BauGB und § 5 HGO am 3. Jan. 1997 im Gernsheimer Amtsblatt 1-3, Jan. 1997 rechtsverbindlich bekanntgemacht. Damit ist der Bebauungsplan seit 1.3.1997 rechtsverbindlich.

Gernsheim den 7. Jan. 1997

BEBAUUNGSPLAN SGM-9/4

"HAUPTSTRASSE"

MIT INFLIEßENDEM LANDSCHAFTSPLAN GEMÄSS § 4 HENATG VON DPL.-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 HBO ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT ÜBERSCHLÄGLICHER KOSTENSCHÄTZUNG

16,1 ha

BL-GR 68/130 DIPLOMINGENIEURE LÖHR UND WIEDENROTH ARCHITECTEN - STADTPLANER

ADELUNGSTRASSE 32, 64283 DARMSTADT TELEFON (06151) 994100 BEARBEITER: KRIEGSMANN DATUM 16.7.96