



**ZEICHENERKLÄRUNG**

- Bestand:**
- Bauliche Anlage
  - Flurstücksgrenze
  - Flur Nummer
  - z.B. R. 8
  - z.B. B2
  - Flurstücksnummer

- Festsetzungen:**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs, § 9(7) BauGB
  - Überbaubare Grundstücksfläche im Industriegebiet, § 9 BauNVO
  - Grundflächenzahl (GRZ), § 16 (2) 1. BauNVO
  - Baumassenzahl (BMZ), § 16 (2) 2. BauNVO
  - abweichende Bauweise: offene Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudehöhe, § 22 (4) BauNVO
  - maximale Gebäudehöhe, § 16 (2) BauNVO

- Baugrenze, § 23 (3) BauNVO
- öffentliche Verkehrsfläche § 9 (1) 11. BauGB
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: landwirtschaftlicher Weg, § 9 (1) 11. BauGB
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, § 9 (1) 11. BauGB
- Versorgungsfläche, § 9 (1) 12. BauGB
- hier: Trafostation

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadt Gernsheim sowie der Versorgungsträger zu belastende Fläche, § 9 (1) 21. BauGB
- Fläche zur Anpflanzung von Gehölzbeständen mit standortheimischen Laubgehölzen (freiwachsende Hecken, Laubbäume 1. und 2. Ordnung) entsprechend Pflanzliste (Grünordnungsplan, Anhang 1). Die Hecken sind alle 10 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen, § 9 (1) 25.a) BauGB

- In der mit G1 bezeichneten Fläche ist eine mindestens 5-reihige freiwachsende Hecke (Pflanzabstand 1,5x1m) mit einem Anteil von Bäumen 2. Ordnung von 15% anzupflanzen; alle 15m ist ein Laubbäum (Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm) anzupflanzen.

- In der mit G2 bezeichneten Fläche ist eine mindestens 5-reihige freiwachsende Hecke (Pflanzabstand 1,5x1m) mit einem Anteil von Bäumen 2. Ordnung von 15% anzupflanzen; alle 15m ist eine Baumart der Bäume 1. Ordnung (Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm) anzupflanzen. Die Baumreihung darf nicht unterbrochen werden. Werden in diesen Flächen Stellplätze ausgewiesen, so kann bei einem Flächenanteil von 50% die Hecke auf eine zweireihige Bepflanzung reduziert werden.

- Überstellung von Parkplätzen durch Pflanzung von großkronigen, standortheimischen Laubbäumen 1. Ordnung entsprechend Pflanzliste (Grünordnungsplan, Anhang 1) je 6 Stellplätze 1 Baum im Hochbord, 2x2m, 10cm hoch § 9 (1) 25.a) BauGB

**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
- Risikoüberschwemmungsgebiet

**Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB:**

- Hauptversorgungsleitungen unterirdisch, Gas
- Ferngasleitung außer Betrieb
- Ferngasleitung Nr. 10 der Open Grid Europe GmbH, DN 500, mit Betriebskabel, Bestandsplan 37, Schutzstreifenbreite 8m
- Ethylen-Fernleitung der BASF, DN 250, Schutzstreifenbreite 6m
- Gasleitung der HSE, Schutzstreifenbreite 4m
- Kabelschutzrohr mit einleitenden Lichtwellenleiterkabel der GasLINE GmbH & Co. KG im Schutzstreifenbereich der Open Grid Europe GmbH Ferngasleitung Nr. 10 parallel 2,30m kontruiert
- Von Hochbauten einschließlich Werbeanlagen freizuhaltende Fläche entlang der B44 und der B 426 im Abstand von 20m vom befestigten Fahrbahnd

**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, Okopflaster, Rasengittersteine). Das Vorliegen der wasserrechtlichen Voraussetzungen muss gegeben sein.

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) BauGB**

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1. BauGB
- 1.1 Das Plangebiet ist als Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Gemäß § 1 (6) 1. BauNVO sind Ausnahmen gemäß § 9 (3) 2. BauNVO, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1. BauGB
- 2.1 Die Grundflächenzahl ist gemäß § 16 (2) 1. BauNVO mit maximal 0,8 festgesetzt.
- 2.2 Die Baumassenzahl ist gemäß § 16 (2) 2. BauNVO bis maximal 10,0 zulässig.
- 2.3 Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 16 (2) 4. BauNVO auf maximal 19,0 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die anbaufähige Straßenverkehrsfläche in Gebäudemitte.
3. Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen, gemäß § 9 (1) 2. BauGB
- 3.1 In der abweichenden Bauweise (a) sind gemäß § 22 (4) BauNVO abweichend von der offenen Bauweise Gebäude mit einer Außenwandlänge über 50m zulässig.
- 3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.
- 3.3 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen außer Stellplätzen, oberirdischen Rohrleitungen, Rohrleitungen und Fußgängerstegen unzulässig, § 12 und 14 (1) BauNVO. Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
- 3.4 Auf den mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Flächen sind als Nebenanlagen Stellplätze für PKW zulässig.
4. Mindestgröße der Baugrundstücke gemäß § 9 (1) 3. BauGB
- 4.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 3.000 m<sup>2</sup> festgesetzt.
5. Anschluss der Baugrundstücke an die Verkehrsfläche, gemäß § 9 (1) 11. BauGB
- 5.1 In dem in der Planzeichnung festgesetzten Umfang sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten zu übergeordneten Straßen festgesetzt. In diesem Bereich sind Grundstückszufahrten nicht zulässig.
- 5.2 Innerhalb der freizuhaltenden Fläche im 20m-Abstand vom befestigten Fahrbahnd der B 44 neu und der B 426 sind Hochbauten und Werbeanlagen nicht zulässig, § 9 FStGr
6. Versorgungsanlagen gemäß § 9 (1) 12. BauGB und § 14 BauNVO
- 6.1 Die der Versorgung des Gebiets dienenden Anlagen sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und können ohne Abstände an den Grundstücksgrenzen errichtet werden. Bauwerke sind als abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen zulässig.
- 6.2 Alle Versorgungsleitungen sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen unterirdisch zu verlegen. Die Versorgungsträger haben sich wegen der Lage der Leitungen untereinander abzustimmen.
7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Fläche, gemäß § 9 (1) 21. BauGB
- 7.1 Es sind keine baulichen Anlagen zugelassen.
- 7.2 Die Versiegelung der Flächen ist nicht zugelassen, eine Befestigung mit in Sand verlegten Platten, Verbundsteinpflaster o. ä. ist erlaubt.
- 7.3 Eine Regellüberdeckung der Leitungen von 1,0 m darf nicht unterschritten und von 1,5 m nicht überschritten werden.
8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, gemäß § 9 (1) 25.a) BauGB
- 8.1 Entsprechend Planzeichnung und Zeichenerklärung sind standortheimische Laubgehölze zur Eingrünung und Stellplatz-Überstellung anzupflanzen (s. Pflanzliste, Grünordnungsplan Anhang 1).
- 8.2 Im Bereich des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechts sind bei einer Bepflanzung befurwachtende Gehölze nicht zulässig.
- 8.3 Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom 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 aller anderen Versorgungsleitungen einzuhalten.

**HINWEISE**

1. Hochwasserschutz  
Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Risikoüberschwemmungsgebiets Hessisches Ried, es muss mit einer mittleren Überflutungshöhe bis zu 1,30 m je nach Geländehöhe gerechnet werden. Bei allen baulichen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen. Beispiele: Die Gebäudekonstruktion ist auf ein mögliches Hochwasser abzustimmen, wassergefährdende Stoffe sind nach § 13 (3) HWG hochwasserresistent zu lagern, auf den Ausbau von Untergeschossen sollte verzichtet werden, Räume mit Fluchtwegen bzw. Ein- und Ausgängen sollen im Untergeschoss nicht geplant werden, Eingänge sollten erhöht zum Gelände angelegt werden, elektrische Verteileranlagen sollten im Dachgeschoss installiert werden, in den unteren Geschossen sollten Stein- und Keramikfliesen eingebaut werden, Einrichtungen sollten mobil gehalten werden.
2. Stellplätze  
Die Stellplatzsetzung der Stadt Gernsheim ist zu beachten auch bezüglich der Fahrradstellplätze. Die ausreichende Anzahl von Stellplätzen ist beim jeweiligen Bauantrag nachzuweisen.
3. Denkmalschutz  
Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente z.B. Scherben, Steingeräte, Skeletreste entdeckt, so sind diese nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.
4. Bodenschutz  
Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Dezernat IV / Da 41.5) zu informieren.
5. Naturschutz  
Bauvorbereitende Maßnahmen (Roden von Gehölzen, Einrichten von Baustellen und Lagerflächen, Abschleiben und Lagern des Oberbodens) sind zwischen dem 01. Oktober und 28. bzw. 29. Februar (außerhalb der gesetzlich definierten Brut- und Setzzeit) durchzuführen (§§ 39 Abs.5 Nr.2 und 44 Abs.1 BNatSchG).
- Während der Bauvorbereitung ist die regelmäßige entsprechend dem Bedarf festzulegende Bepflanzung durch einen geschulten Ökologen (ökologische Baubegleitung) zu regeln, um unvorhergesehene Vorkommen geschützter Arten zu sichern und umzusetzen.
6. Grundwasserschutz  
Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried, festgesetzt und veröffentlicht gemäß § 118 und 119 HWG im St. Anz. 21/1999 S.1659. Im Rahmen einer zukünftigen Bebauung sind die langjährigen Messstellenzeichnungen des Landesgrundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasserbewirtschaftungsplans zu berücksichtigen.
- Für das Stadtgebiet Gernsheim wurde ein hydrogeologisches Gutachten erstellt. Bewertungen zu Bemessungsgrundwasserständen und Empfehlungen zur Ausführung von Bauwerken können dem Gutachten entnommen werden.
7. Brandschutz  
Liegt bei den zu errichtenden Gebäuden die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anliefern bestimmten Stellen mehr als 8m über Geländeoberfläche, so ist eine Feuerwehrezufahrt mit Bewegungsflächen gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Grundstück herzustellen. Feuerwehrezufahrten mit Bewegungsflächen sind auf dem Grundstück auch herzustellen, wenn Gebäude ganz oder in Teilen mehr als 50m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind. Die §§ 4, 5 und 13 HBO sind zu beachten.

**PLANVERFAHREN**

Die Stadtverordnetenversammlung der Schöfferstadt Gernsheim hat in ihrer Sitzung am 08.12.2010 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB fand durch Auslegung des Vorentwurfs von 14.05. bis zum 04.06.2012 statt. Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am 09.05.2012 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Der Magistrat der Schöfferstadt Gernsheim fasste in seiner Sitzung am 02.10.2013 den Beschluss, den Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Der beschlossene Entwurf hat gemäß § 3 (2) BauGB zu jedermanns Einsicht ausgelegt von 11.11. bis einschließlich 11.12.2013 Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am 23. und 30.10.2013 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht.

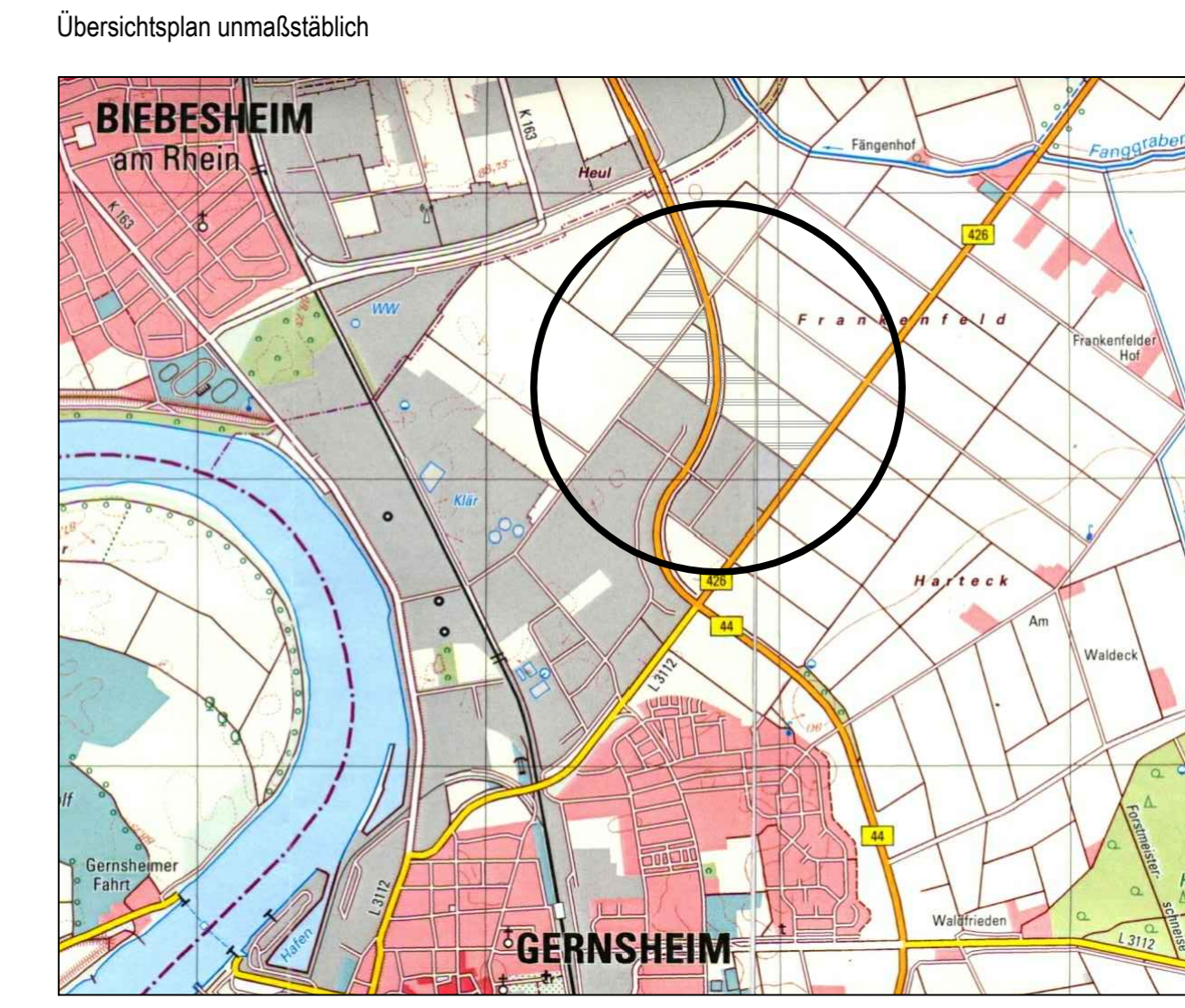
Die aufgrund der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen wurden geprüft. In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 09.04.2014 wurde über die Berücksichtigung der Anregungen ein Beschluss gefasst. Das Ergebnis dieses Beschlusses wurde den Einsendern am 10.04.2014 schriftlich mitgeteilt.

Beschlossen als Satzung aufgrund des § 5 HGO und gemäß § 10 (1) BauGB von der Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 09.04.2014.

Es wird bestätigt, dass im Zuge der Planaufstellung alle aufgeführten Planungsschritte durchgeführt wurden und der Inhalt des Bebauungsplans mit der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt.

Schöfferstadt Gernsheim, den 10.04.2014 - Bürgermeister -  
Inkrafttreten des Bebauungsplans und der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen aufgrund des § 5 HGO und gemäß § 10 (3) BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt am .....

Schöfferstadt Gernsheim, den ..... - Bürgermeister -



**SCHÖFFERSTADT GERNSHEIM**  
BEBAUUNGSPLAN "INDUSTRIEGEBIET OST"

Projekt-Nr.: GE - 85 | M 1:2000  
bearbeitet: Kriegsmann | Plangröße: 110 x 72 cm  
gezeichnet: Kr / B.J. | Datum: April 2014

BÜRO FÜR STADT- UND LANDSCHAFTSPLANUNG  
KRIEGSMANN BÄNZ JOCHUM  
Rheinstraße 26 | 64687 Gernsheim  
Tel.: 06151 / 4280268 | Fax: 06151 / 4280267