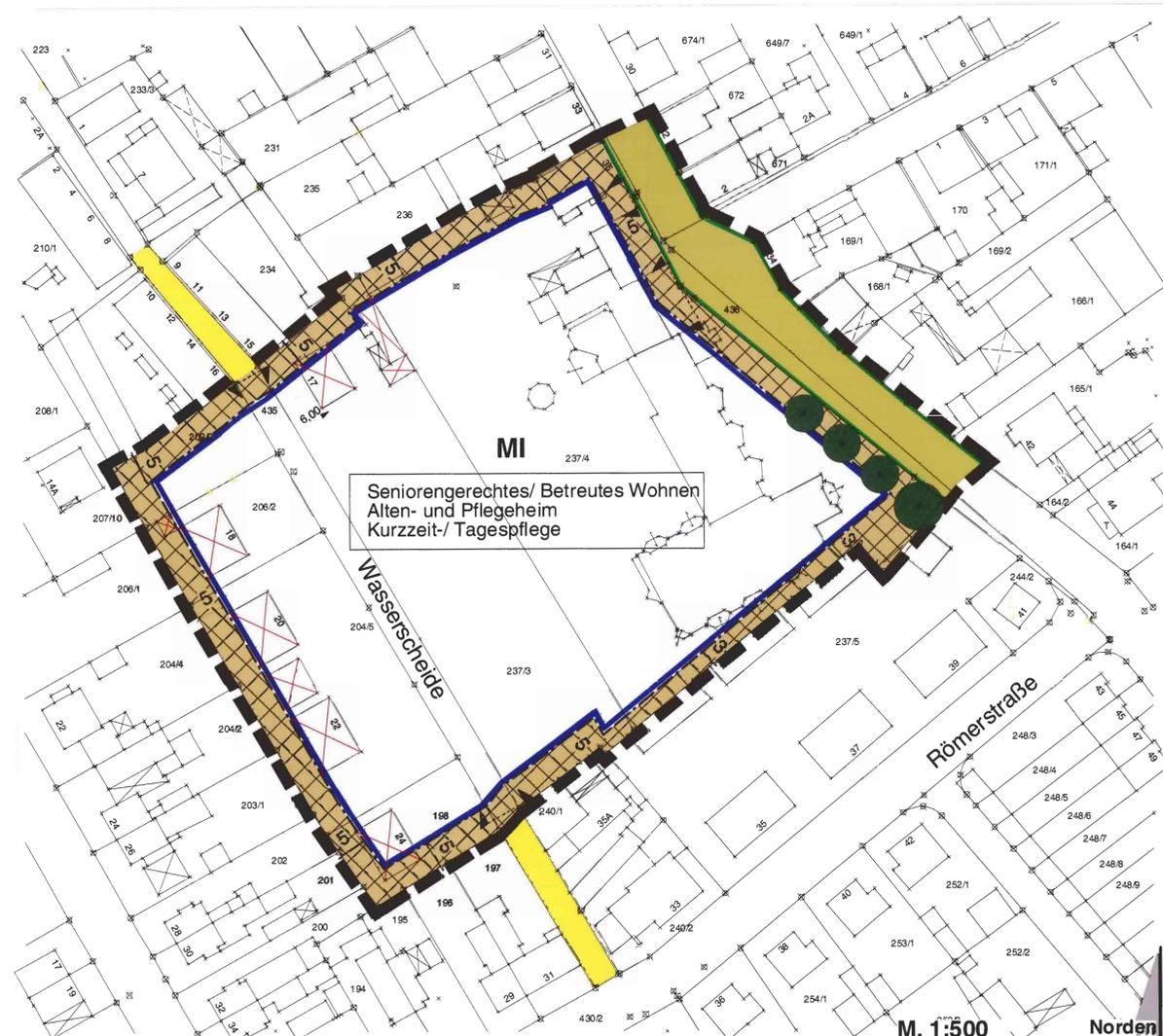


Bebauungsplan "Seniorengerechtes Wohnen, Alten- und Pflegeheim - Stadtmitte Gernsheim"



Übersichtsplan o.M.



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 3 Zehntes Euro-Einführungsgesetz v. 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 2. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90 - vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Hessische Bauordnung - HBO - in der Fassung vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274)

Hessische Gemeindeordnung - HGO - vom 01. April 1993 (GVBl. 1992 I S. 534), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.2002 (GVBl. S.342 und 353)

PLANZEICHEN UND TEXTFESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs.1 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes §9 Abs.7 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet gemäß §6 BauNVO

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind gemäß §9 Abs.1 Nr.9 BauGB i.V.m. §6 Abs.2 Nr.1,2 und 3 BauNVO: die in der Planzeichnung festgesetzten Nutzungen als **besonderer Nutzungszweck der Flächen** i.V.m. §6 Abs.2 Nr.1,2 und 3:

- Seniorengerechtes/ Betreutes Wohnen
- Alten- und Pflegeheim
- Kurzzeit- und Tagespflege

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß §16 BauNVO

Füllschema der Nutzungsschablonen

Gebietsart	Zahl der Vollgeschosse	MI	III+D
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	0,6	1,2
GRZ	GFZ		
Bauweise	Dachform gD = geneigtes Dach	o	gD

3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen

Offene Bauweise - siehe Planeintrag/ Nutzungsschablone

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Es wird darauf hingewiesen, dass im Übrigen die Abstandsflächen der Hessischen Bauordnung (HBO) gelten.

4. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche:

Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche

Einfahrtbereich

Es ist sicherzustellen, dass auf dem Grundstück eine Wendeanlage im Anschluss an die Zufahrt Wasserscheide (von Norden) hergestellt wird, die das Wenden eines 3-achsigen Müllfahrzeuges sicherstellt. Die genaue Lage der Wendeanlage ist im Zuge der konkreten Objekt-/ Baugenehmigungsplanung nachzuweisen.

5. Grünordnerische Maßnahmen: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB

Je 200qm Grün-/ Pflanzfläche ist mindestens ein einheimischer Laubbaum als Solitär oder Stammbusch oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft fachgerecht zu unterhalten.

Anpflanzungen sind mit Arten der Pflanzliste herzustellen und zu unterhalten. Alle Gehölze müssen in den Qualitäten den Bedingungen des 'Bund deutscher Baumschulen BdB e.V.' entsprechen. Bäume sind mit Ballen, mind. 3x verpflanzt, mit Stammumfang von mind. 18 - 20 cm zu pflanzen. Alle übrigen Gehölze sind als Stammbüsche mit Stammumfang von mind. 16 - 18 cm, Solitärs mind. 3xv., 150 - 175 cm Höhe, Heister mind. 2xv., mind. 125 - 150 cm Höhe sowie Sträucher mind. 2xv., 60 - 100 cm Höhe zu pflanzen. Obstochstämme sind mit einem Stammumfang von mind. 10 - 12 cm zu pflanzen.

Bindung für die Erhaltung von Bäumen
Zu erhaltende Bäume sind während der Bauzeit gegen Beschädigungen gemäß DIN 18920 besonders zu schützen.

6. Sonstige Planzeichen und Textfestsetzungen

z.B. Pflegeheim
Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird
Im Plan ist jeweils der besondere Nutzungszweck eingetragen. Im Mischgebiet sind ausschließlich die festgesetzten Nutzungen allgemein zulässig.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

7. Informative Planzeichen

Abzureißendes bzw. bereits niedergelegtes Gebäude

25,8
Vermaßung - Beispiel -

Wendeanlage für Lastkraftwagen bis 10,00 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug, Lkw 22,0 t)

Straßen außerhalb des Geltungsbereiches als Zufahrtsmöglichkeit in das Plangebiet

KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN gemäß §9 Abs.5 BauGB

Der gesamte Geltungsbereich wird gemäß §9 Abs.5 BauGB als "vernässunggefährdete Fläche" gekennzeichnet.
Nachrichtlich wird das Plangebiet als "Risiko-Überschwemmungsgebiet" gemäß §69 HWG gekennzeichnet.
Die Kennzeichnungspflicht nach §69 Abs.4 des Hessischen Wassergesetzes wird erfüllt. Der räumliche Geltungsbereich wird gem. §9 Abs.5 Ziff.1 BauGB nachrichtlich als Fläche, die bei Versagen eines Daches überschwemmt wird, gekennzeichnet.
Bei einer ermittelten Wasserspiegelhöhe bei einem HWZ00+ 0,50m (Hochwasserstand mit 200-jähriger Wahrscheinlichkeit) für den Bereich des Plangebietes mit 90,70m üNN und einer dort vorhandenen durchschnittlichen Höhenlage von 88,00 üNN wäre mit einer Überschwemmungshöhe von 2,70m zu rechnen.
Bei der Sanierung und bei Neubau sind geeignete bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen zu verhindern. Die Gebäudekonstruktion ist auf ein mögliches Hochwasser abzustimmen. Bei Unterkellerungen von Gebäuden sollen die Keller mit Hilfe von baulichen Vorkehrungen grundwasserdicht errichtet werden (§12 HBO). Wassergefährdende Stoffe sind nach §69 Abs.4 HWG hochwasserresistiv zu lagern.

ANHANG: Artenliste für Anpflanzungen, z.B.

Bäume I. Ordnung	Aesculus hippocastanum
Roß-Kastanie	Acer platanoides
Spitz-Ahorn	Fraxinus excelsior
Gemeine Esche	Quercus robur
Stieleiche	Quercus rubra
Rot-Eiche	Tilia cordata
Winter-Linde	Ulmus carpinoifolia
Feld-Ulme	

Bäume II. Ordnung	Aesculus carnea
Purpur-Kastanie	Acer campestre
Feld-Ahorn	Carpinus betulus
Hainbuche	Prunus avium
Vogelkirsche	Pyrus communis "Chanticleer"
Stadt-Birne	Sorbus aucuparia
Vogelbeere	Sorbus aria
Meißelbeere	Obstbäume als Hochstämme in Sorten

Sträucher	Acer campestre
Feld-Ahorn	Cornus mas
Kornelkirsche	Cornus sanguinea
Roter Hartriegel	Corylus avellana
Hasel	Euonymus europaeus
Plattföhren	Stachys
Stechpalme	Ligustrum vulgare
Liguster	Lonicera xylosteum
Heckenkirsche	Prunus padus
Trauben-Kirsche	Prunus spinosa
Schlehe	Ribes alpinum "Schmidt"
Alben-Johannisbeere	Viburnum opulus
Wasser-Schneeball	

Kletter- und Rankpflanzen	Clematis-Arten
Für Süd-/ Westseiten:	Lonicera-Arten
Waldrebe	Parthenocissus quinquefolia Engelmanni
Gaibhülse	Parthenocissus tricuspidata Veitchii
Wilder Wein	Polygonum aubertii
Selbstklimmender Wein	Wisteria sinensis
Knöterich	
Blauregen	

Für Nord-/ Ostseiten:	Hedera-Arten
Eleu	Hydrangea petiolaris
Kletterhortensie	Aristolochia durior
Pfeifenwinde	

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

Es wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen in Zisternen zu sammeln und im Rahmen der Brauchwassernutzung im Produktionsprozess zu nutzen (WC-Spülung, Bewässerung der Grünflächen). Das Fassungsvermögen der undurchlässigen Zisternen sollte ca. 50 l/m² horizontal projizierter, angeschlossener Dachfläche betragen. Die Zisternen sollen mit Überlauf an die dezentralen Rückhalte- und Versickerungsanlagen auf dem eigenen Grundstück oder im öffentlichen Bereich angeschlossen werden.

Das Oberflächen- und Niederschlagswasser der Dachflächen und der befestigten sowie versiegelten Flächen der Bebauung sollte nach Möglichkeit über Rinnen- bzw. Mulden- oder Grabensysteme gefasst und einer dezentralen Muldenversickerung zugeführt werden. Mulden und Teichanlagen mit Dauerstaum sollen naturnah in Erdbauweise hergestellt und entsprechend begrünt werden, z.B. naturnaher Teich als Sickerloch oder mit Tönchlichtung, Sumpf-/ Röhrichtzonen. Dauerstaum eignet sich zur gestalterischen Aufwertung der Freizeitanlagen. Wiesennulden zur Versickerung von Oberflächenwasser sollte in Erdbauweise hergestellt und mit sandortgerechtem Saatgut eingesät werden. Eine Bepflanzung mit Obstbäumen oder einheimischen Bäumen/ Sträuchern ist zu empfehlen, sofern sie der Entwässerungs-/ Rückhaltefunktion der Versickerungsmulden nicht entgegensteht.

Bei der Anlage von Pflanzflächen sollte vorhandener Boden verwendet werden. Auf die Schutzvorschriften der DIN 15915 und 18920 wird hingewiesen. Bei der Pflege und Unterhaltung der Gärten und Grünflächen sollen die Erkenntnisse des biologischen Pflanzenschutzes vorrangig angewandt werden. Hierzu zählen insbesondere eine naturnahere Anbauweise, die Auswahl widerstandsfähiger, standortgerechter Pflanzen sowie das Anpflanzen von Vogelschutz- und Bienennährgehölzen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollten als Freiräume mit Aufenthaltsfunktion hergestellt werden. Der Anteil an Nadelgehölzen an der Gesamtpflanzung des Grundstücks sollte 10% nicht überschreiten. Für Zuwegungen und sonstige Nebenflächen sind nach Möglichkeit wasserdurchlässige Bodenbeläge (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Fugen, wassergebundene Decke) zu verwenden. Stützmauern sowie geschlossene Wandflächen/ Fassaden über 100 cm sollten mit rankenden, schlingenden oder klimmenden Gehölzarten begrünt werden. Für rankende Arten werden gitterartige, für windende Arten senkrechte und für Spreizklimmer horizontal ausgerichtete Rankhilfen/-gerüste empfohlen.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 8 HBO grundsätzlich alle nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind (soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.)

Abstellflächen für Abfall-/ Wertstofftonnen sollten mit Rankgerüsten und geeigneten Bepflanzungen mit Arten der Pflanzenlisten begrünt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, entdeckt werden können. Diese sind nach §20 HDStGH 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 (§20 Abs.3 HDStGH). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht eine Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sollen entsprechend beehrt werden.

LIEGENSCHAFTSKATASTER

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Übereinstimmung nach dem Stand vom **12.11.03** (Katasteramt Groß-Gerau)

i.A. *Bahn*



VERFAHRENSVERMERKE

Bebauungsplan "Seniorengerechtes Wohnen, Alten- und Pflegeheim - Stadtmitte Gernsheim", Stadt Gernsheim

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs.1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Schöferstadt Gernsheim am 06. Mai 2003 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde veröffentlicht am 14. Mai 2003 in der Ried-Information.

Die Beteiligung der Bürger erfolgte gemäß § 3 Abs.1 BauGB in der Zeit von Montag, dem 19. Mai 2003 bis einschließlich Dienstag, den 10. Juni 2003

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 09. Mai 2003 bis 11. Juni 2003

Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die Beschlussfassung zu ihrer Stellungnahme am 1. Oktober 2003

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes mit Begründung erfolgte gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 09. Oktober 2003 bis 10. November 2003. Die öffentliche Auslegung wurde zuvor am 01. Oktober 2003 im amtlichen Bekanntmachungsorgan der Stadt Gernsheim, der Ried-Information, ortsüblich bekannt gemacht.

Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB am **1. Dez. 2003**

Gernsheim, den **1. Dez. 2003**

AUSFERTIGUNG

(Bürgermeister)

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 BauGB am **17. Dez. 2003**

(Bürgermeister)

Bebauungsplan

"Seniorengerechtes Wohnen, Alten- und Pflegeheim - Stadtmitte Gernsheim"

Stadt Gernsheim

Planmaler - Planungsphase

Stand November 2003

bearbeitet von
T. Esser
Kristina Esser
Stadtplanerin, Dipl.-Ing.

Stadt Gernsheim
Stadthausplatz 1
64679 Gernsheim

Auftraggeber

Auftraggeber

Kristina Esser
Stadtplanung
Mediation
Öffentlichkeitsarbeit

Dammstraße 1
64682 Gernsheim
Tel./Fax: 06144/ 93 48 31
kristina.esser@baunet.de