



PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 (1) BauGB

- 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1. BauGB
 - 1.1.1 Gemäß § 1 (6) 1. BauNVO sind Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO nicht zugelassen.
 - 1.1.2 Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO sind in den Gebieten 2 südlich der Erschließungsstraße und 3 bei der Ermittlung der Grundfläche die Teilgrabenfläche sowie die Flächen von Terrassen, Balkonen und Loggien nicht mitzurechnen. Im Gebiet 2 nördlich der Erschließungsstraße sind die Flächen von Terrassen, Balkonen und Loggien ebenfalls nicht mitzurechnen.
- 1.2 Die Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 9 (3) BauGB
 - 1.2.1 Oberkante Fußboden des untersten bzw. ersten Vollgeschosses darf, an der Mitte der Außenwand des Gebäudes gemessen, nicht mehr als 1,40 m über Oberkante Straßennitte (90 üNN) liegen.
 - 1.2.2 In den Gebieten 1 und 2 darf der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bei Staffelfloreschen die maximale Außenwandhöhe nicht mehr als 8,00 m und im Gebiet 3 nicht mehr als 11,00 m über Oberkante Straßennitte (90 üNN) liegen.
 - 1.2.3 Die maximale First- bzw. Gebäudehöhe beträgt in den Gebieten 1 und 2 12,50 m und im Gebiet 3 15,00 m über Oberkante Straßennitte (90 üNN).
- 1.3 Die Bauweise gemäß § 9 (1) 2. BauGB
 - 1.3.1 Gemäß § 22 (2) BauNVO wird offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser, im Gebiet 1 auch Doppelhäuser.
- 1.4 Die Mindestgröße der Baugrundstücke gem. § 9 (1) 3. BauGB
 - 1.4.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird für Einzelhäuser auf 340 m² und für Doppelhaushälften auf 230 m² festgesetzt.
- 1.5 Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) 4. BauGB und § 14 BauNVO
 - 1.5.1 Gemäß § 14 (1) BauNVO in Verbindung mit § 23 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig sind mit Ausnahme von untergeordneten Nebenanlagen zur Einrichtung von Wärmepumpenanlagen.
 - 1.5.2 Garagen sind in der Abstandsfläche sowie innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig und haben zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 5 m einzuhalten. Sie sind auch innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zulässig, sofern diese Fläche an der nördlichen Grenze der Grundstücke festgesetzt ist.
 - 1.5.3 Stellplätze sind im rückwärtigen Grundstücksbereich nicht zulässig. Sie dürfen maximal 50% des Vorgartenbereichs überdecken. Die Stellplatzsatzung der Schöfferstadt Gernsheim ist einzuhalten.
- 1.6 Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) 6. BauGB
 - 1.6.1 Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen wird im Gebiet 1 auf zwei Wohnungen je mindestens 340 qm Grundstücksfläche beschränkt, in der Doppelhaushälfte auf 1 Wohnung je mindestens 230 qm Grundstücksfläche. Im Gebiet 2 sind Mehrfamilienhäuser mit jeweils 8 Wohnungen je mindestens 750 qm Grundstücksfläche und im Gebiet 3 sind Mehrfamilienhäuser mit jeweils 11 Wohnungen je mindestens 800 qm Grundstücksfläche zulässig.
- 1.7 Die Führung von Versorgungsleitungen gemäß § 9 (1) 13. BauGB
 - 1.7.1 Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
- 1.8 Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25. a) BauGB und § 9 (1) 25. b) BauGB
 - 1.8.1 Die Flächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baulflächen sind mit Ausnahme der erforderlichen Erschließungseinrichtungen (Stellplätze und Zuwegungen) von Versiegelung frei zu halten, dauerhaft vegetativ anzulegen und zu unterhalten und mit kleinkronigen Laubbäumen zu bepflanzen; die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen ist einzuhalten. Der Pflanzstandort kann an die Erschließung und Bebauung des Grundstücks angepasst werden. Die Pflanzliste als Anlage der Begründung ist zu beachten.
 - 1.8.2 Zur Abschirmung zum öffentlichen Fußweg im Norden und nach Süden ist, wie in der Planzeichnung dargestellt, die Anpflanzung von einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern vorzusehen. Bei erforderlichen Zuwegungen kann die Anpflanzung im Norden unterbrochen werden. Die Pflanzliste als Anlage der Begründung ist zu beachten.
 - 1.8.3 Zur Abschirmung zu Nachbargrundstücken ist eine dreireihige Hecke mit einer Mindestbreite von 3 m zu pflanzen. Zu verwenden sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Laubgehölze. Die Pflanzliste als Anlage der Begründung ist zu beachten.
 - 1.8.4 Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Abgestorbene Gehölze sind nachzupflanzen.
 - 1.8.5 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 der Leitungsstrassen der HSE und der EWV einzuhalten.
- 1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20. BauGB
 - 1.9.1 Das Roden von Gehölzen ist außerhalb der gesetzlich festgesetzten Setzzeiten zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen.
 - 1.9.2 Bei der Beseitigung der Tennisplätze müssen, sofern vorhanden, locker liegende oder hinterlegbare Fassadenverkleidungen von Hand entfernt werden. Außerdem sind Gebäuderisse und -öffnungen vor den Arbeiten auf das Vorhandensein von Fledermäusen oder Höhlenbrütern (z.B. Haussperlinge) zu überprüfen. Im Nachweisedfall von Fledermäusen sind die Tiere in geeignete Quartiere umzusetzen, dies bedarf der Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde.
 - 1.9.3 Bei Vorhandensein von Nistplätzen von Höhlenbrütern müssen die Abrissarbeiten außerhalb der Brutzeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar erfolgen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 (4) BauGB

- 1.9.4 Als Ersatz für tatsächlich eintretende oder potenzielle Quartierverluste von Fledermäusen durch Gebäudeabriss sind an jedem 2. Neubau Quartiersteine vom Typ 27 (1 Quartierstein je Neubau) als entsprechende Hilfsgeräte in die oberen Hauswandbereiche einzubauen. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt zeitgleich mit den Neubaumaßnahmen.
- 1.9.5 Als Ersatz für tatsächlich eintretende oder potenzielle Brutabfallverluste von höhlenbrütenden Vogelarten (z.B. Haussperlinge) durch Gebäudeabriss sind an jedem 2. Neubau Niststeine vom Typ 24-26 der Firma Schweger als entsprechende Hilfsgeräte in die oberen Hauswandbereiche einzubauen. Da ein gruppenhafter oder kolonialer Einbau empfohlen wird, können beispielsweise auch an jedem 4. Gebäude 2 Niststeine (usw.) eingebaut werden. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt zeitgleich mit den Neubaumaßnahmen.

HINWEISE

- 3.1 Die Entwässerungssatzung der Stadt Gernsheim ist zu beachten.
- 3.2 Von Dachflächen abfließendes und sonst auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit auf dem eigenen Grundstück unter Beachtung des Nachbarrechts abgeleitet werden. Eine vorherige Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Bodens wird empfohlen.
- 3.3 Das Gebiet liegt im „Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried“, festgestellt und veröffentlicht gemäß § 118 und 119 HWG im St. Anz. 21/1999 S. 1659. Im Rahmen einer zukünftigen Bebauung sind die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Landesgrundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasserbewirtschaftungsplans zu berücksichtigen.
- 3.4 Im Geltungsbereich muss durch hohe Grundwasserstände mit Vernässungsgefahr gerechnet werden. Bei Unterkellerung von Gebäuden sollen die Keller mit Hilfe von baulichen Vorkehrungen grundwasserdicht errichtet werden (§ 12 HBO). Wer in ein bereits vernässtes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hinein baut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässung trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen.
- 3.5 Für das Stadtgebiet Gernsheim wurde ein hydrogeologisches Gutachten erstellt. Bewertungen zu Bemessungsgrundwasserständen und Empfehlungen zur Ausführung von Bauwerken können dem Gutachten entnommen werden.
- 3.6 Alle Bepflanzungsmaßnahmen sind unter Einhaltung der nachbarrechtlichen Grenzabstände (§§ 38 ff. Hessisches Nachbarrechtsgesetz) zu realisieren. Ausnahme: Baumpflanzung zu öffentlichen Straßenräumen hin.
- 3.7 Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDSchG).
- 3.8 Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrunds festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Daxomat IV/Da 41.5) zu informieren. Mitteilungspflicht gem. § 4 (1) Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Sog. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.
- 3.9 Bei Flachdachausbildung oder Dachneigungen bis 15° sowie Carports wird eine Begründung der Dächer empfohlen. Freistehende Garagenrück- und Seitenvände sollten mit geeigneten Kletterpflanzen fachgerecht begrünt werden.

PLANVERFAHREN

Die Stadtverordnetenversammlung der Schöfferstadt Gernsheim hat in ihrer Sitzung am 28.08.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht am 30.07.2014.

Der beschlossene Entwurf hat gemäß § 3 (2) BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen vom 11.08. bis einschließlich 11.09.2014. Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am 30.07.2014 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Die aufgrund der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen wurden geprüft. In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 15.10.2014 wurde über die Berücksichtigung der Anregungen ein Beschluss gefasst. Das Ergebnis dieses Beschlusses wurde den Einsendern am schriftlich mitgeteilt.

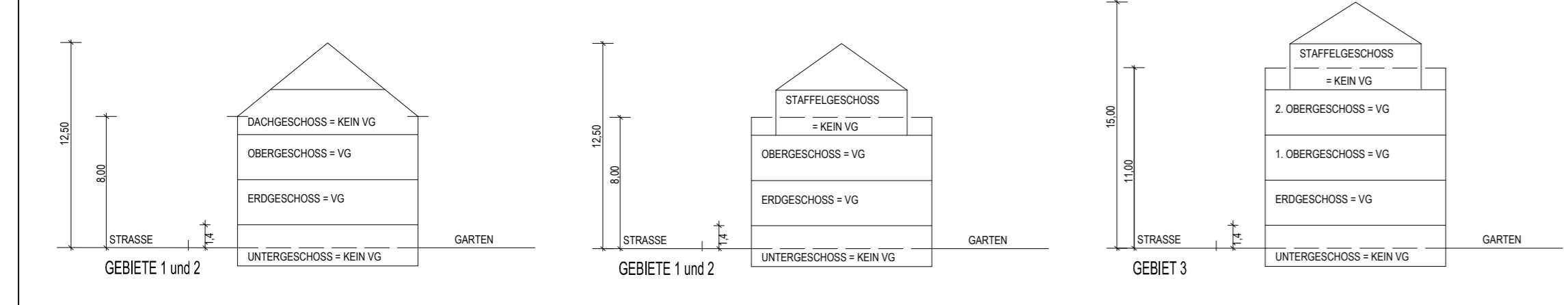
Beschlossen als Satzung aufgrund des § 5 HGO und gemäß § 10 (1) BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 15.10.2014.

Schöfferstadt Gernsheim, den - Bürgermeister -

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

Schöfferstadt Gernsheim, den - Bürgermeister -

SYSTEMSCHNITTE



ZEICHENERKLÄRUNG

Bestand:

- bauliche Anlage
- Flurstücksgrenze
- z.B. 96/13 Flurstücksnummer

Festsetzungen:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs, § 9 (7) BauGB
- überbaubare Grundstücksfläche im Allgemeinen Wohngebiet, § 4 BauNVO
- Baugrenze, § 23 (3) BauNVO
- z.B. II maximale Anzahl der Vollgeschosse, § 16 (2) 3. BauNVO
- 0.4 Grundflächenzahl (GRZ), § 16 (2) 1. BauNVO
- z.B. 0.9 Geschossflächenzahl (GFZ), § 16 (2) 2. BauNVO
- o offene Bauweise, § 22 (2) BauNVO
- E nur Einzelhäuser zulässig, § 22 (2) BauNVO
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, § 22 (2) BauNVO
- Fläche für Nebenanlagen, hier: Tiefgarage mit Zufahrt, § 9 (1) 4. BauGB
- Fläche für Nebenanlagen, hier: Stellplätze, § 9 (1) 4. BauGB
- Grenze zwischen Gebieten unterschiedlichen Maßes der Nutzungen, § 16 (5) BauNVO
- öffentliche Verkehrsfläche, § 9 (1) 11. 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

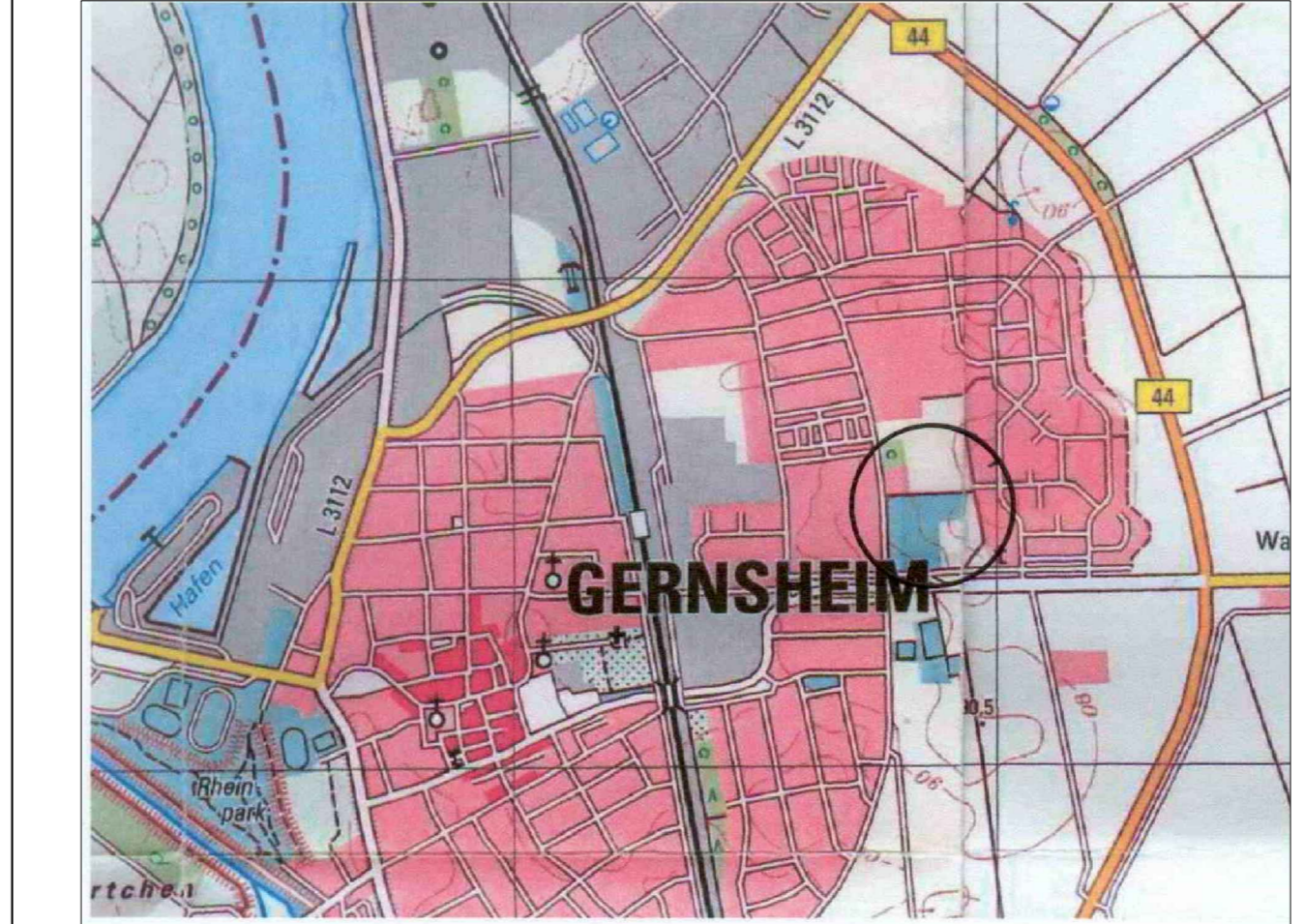
Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 (6) BauGB

- Risikobereichsübernahmungsgebiet

Hinweise:

- geplante Grundstücksgrenze als Vorschlag
- z.B. 2 Gebietsbezeichnung
- Kinderkrippe außerhalb des Geltungsbereichs

Übersichtsplan unmaßstäblich



SCHÖFFERSTADT GERNSHEIM

BEBAUUNGSPLAN „Wohnanlage am Konrad-Adenauer-Ring II“

Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

Projekt-Nr.: GE - 120 M 1:1000
bearbeitet: Kriegsmann Plangröße: 82 x 60 cm
gezeichnet: LA Datum: 15.10.2014

BÜRO FÜR STADT- UND LANDSCHAFTSPLANUNG
KRIEGSMANN/BANZ-JOCHUM
Richard-Wagner-Str. 99 64289 Darmstadt