

ZEICHENERKLÄRUNG

Bestand

- Bauliche Anlage mit Hausnummer
- Abgrenzung der Hof- und Gebäudefläche
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- z.B. Fl. 3 — Flurnummer
- z.B. 14/2 — Flurstücksnummer
- z.B. ○214 — 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 und Pensionstierhaltung 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

- mehrreihige Pflanzung aus standorttypischen Laubbäumen und Laubsträuchern (Zufahrten sind gestattet):
  Laubbäume: z.B. Esche, Feldahorn, Hainbuche, Stieleiche, Vogelbeere, Vogelkirsche, Weißbirke, Wildapfel, Wildbirne, Winterlinde
  Laubsträucher z.B. Hartriegel, Hasel, Heckenkirsche, Hundsrose, Roter Hartriegel, Salweide, Wolliger 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, Hauszwetsche, 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 (Obst)
- 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)
- D — Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Hinweise

- Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmäler (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 Sickermulden auf den eigenen Grundstücken dem Boden wieder zuzuführen.
  Das ablaufende Straßenwasser der Wohnstraßen soll ungesammelt breitflächig an den Wegrandern über die belebte Bodenzone 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				BauNVO IN DER FASSUNG VOM 15.09.1977 GEÄNDERT DURCH VERORDNUNG VOM 23.01.1990
§ 9 (1) 1. BauGB					ZULÄSSIGE NUTZUNGEN BZW. NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN
GEBIET	Zahl der Vollgeschosse maximal	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	Bauweise § 9 (1) 2. BauGB	o = offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO
	Z	GRZ	GFZ		
MD Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO	I	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 Pensionstierhaltung 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 (Vergnügungsstätten) 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 m³ Bruttorauminhalt 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.

1.1.0 Das Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) 1. BauGB

1.1.1 Das Maß der Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt gem. § 16 (3) BauNVO.

1.2.0 Die überbaubaren Grundstücksflächen
gemäß § 9 (1) 2. BauGB

1.2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

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

1.3.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 2.400,00 m² festgesetzt.

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

1.4.1 Gemäß § 23 (5) BauNVO in Verbindung mit § 12 BauNVO sind Stellplätze und Garagen grundsätzlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nachzuweisen.

1.4.2 Stellplätze können bis zum Umfang von 60 % des erforderlichen Stellplatznachweises in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

1.5.0 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
gemäß § 9 (1) 6. BauGB

1.5.1 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird auf drei Wohnungen je Wohngebäude beschränkt.

1.6.0 Der besondere Nutzungszweck von Flächen
gemäß § 9 (1) 9. BauGB

1.6.1 Auf den entsprechend der Zeichenerklärung durch Planzeichnung bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Gebäude zur Unterbringung der Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe zulässig einschließlich der Errichtung von Sammelunterkünften für den vorübergehenden Wohnbedarf landwirtschaftlicher Saison-Arbeitskräfte, mit Ausnahme von Wohnungen und Wohngebäuden.

1.7.0 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

1.7.1 In dem entsprechend der Zeichenerklärung durch die Planzeichnung näher bestimmten Umfange (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).

1.7.2 Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume und Sträucher mit Pflanzbindung bzw. -erhaltung sind dauernd zu unterhalten bzw. bei Abgang nachzupflanzen.

1.7.3 Als Vertikalbegrünung ist eine Kletterpflanze (z. B. Efeu, Wilder Wein) pro 3,00 lfdm. fenster- und türlosen Bereiches anzupflanzen.

1.7.4 Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in 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.

2.1.0 Dächer und Dachdeckungen

2.1.1 Zulässig sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis zu 45° alter Teilung. Garagen können flach abgedeckt werden.

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 Ausnahmen von den Festsetzungen der Punkte 2.1.1 und 2.1.2 sind bei landwirtschaftlichen Hallen zulässig.

2.2.0 Einfriedigungen

2.2.1 Für die straßenseitige Einfriedigung der Grundstücke (bis maximal 1,0 m Höhe) sind zulässig:
a) Rasenkantensteine mit lebenden Hecken oder Strauchpflanzungen.
b) Holzzäune, Sockelhöhe höchstens 40 cm.

2.2.2 Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstückseinfriedigungen sind gemeinsame Maschendraht- und Holzzäune bis 1,25 m Höhe zu verwenden. Sie können durch Heckenpflanzungen bis maximal 2,0 m Höhe beidseits verdeckt werden (lebende ungeschnittene Hecken).

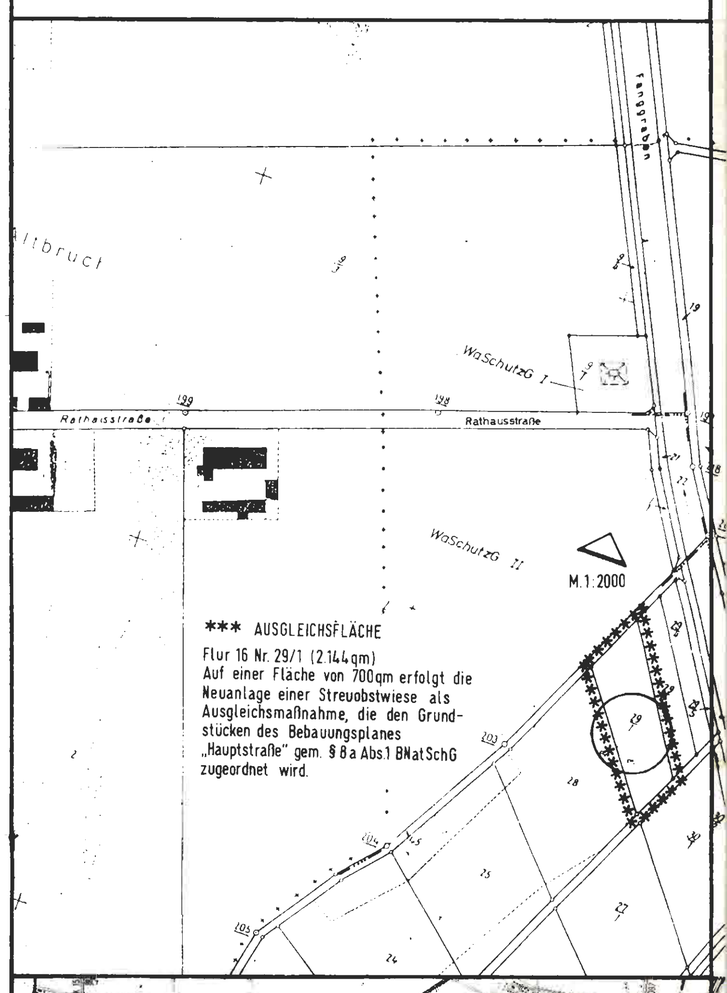
2.2.3 Massive Grundstückseinfassungen sind nicht gestattet.

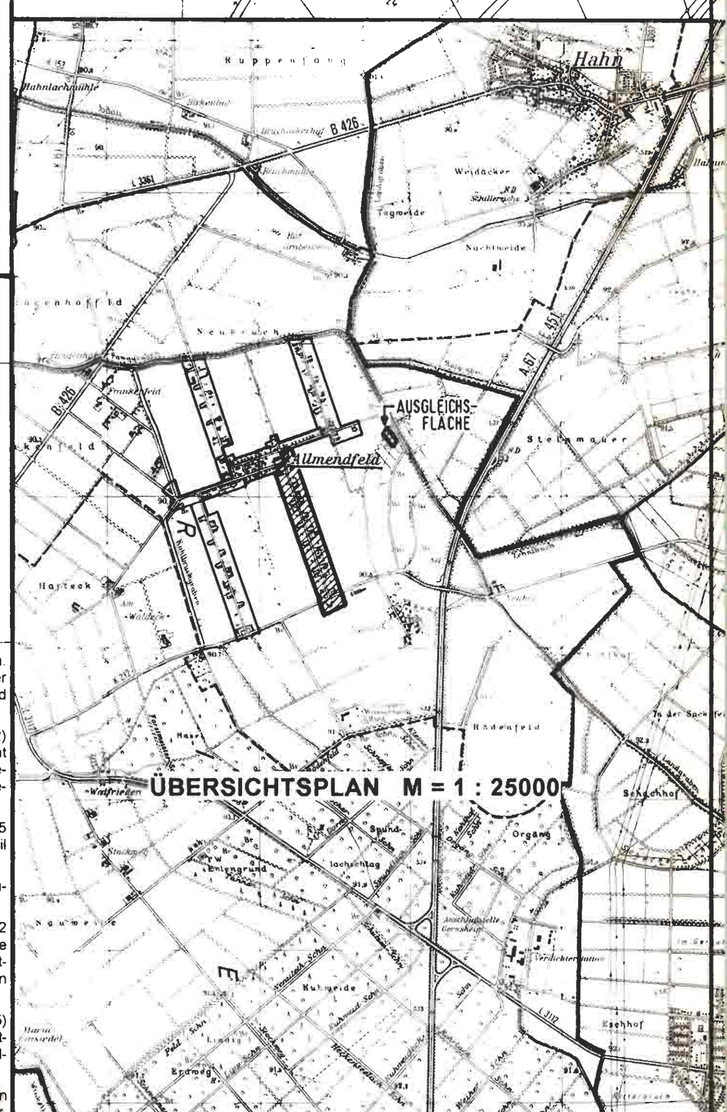
2.3.0 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

2.3.1 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.

2.4.0 Ordnungswidrigkeiten

2.4.1 Nach § 82 (1) Nr. 19 Hessische Bauordnung (HBO) handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen Ziffer 2.1.1 und 2.1.3 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.





PLANVERFAHREN

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

Groß-Gerau, den ..11. Sep. 96

Aufgestellt gem. § 2 (1) BauGB aufgrund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung vom ..2. März 1992

Gernsheim, den ..11. Sep. 1996 - Bürgermeister -

Der Beschluß, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde gem. § 2 (1) BauGB am 25. Juni 1992 im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht.

Gernsheim, den ..11. Sep. 1996 - Bürgermeister -

Die Stadtverordnetenversammlung 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 - Bürgermeister -

Der beschlossene Entwurf hat gem. § 3 (2) BauGB zu jedermanns Einsicht während der Zeit gelegen vom 15. April 1996 bis 13. Mai 1996. Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am 4. April 1996 im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht.

Gernsheim, den ..11. Sep. 1996 - Bürgermeister -

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 Beschluß gefaßt. Das Ergebnis dieses Beschlusses wurde den Einsendern am 22. August schriftlich mitgeteilt.

Gernsheim, den ..11. Sep. 1996 - Bürgermeister -

Beschlossen als Satzung aufgrund des § 5 HGO und gem. § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gernsheim am 16. Juli 1996

Gernsheim, den ..11. Sep. 1996 - Bürgermeister -

Vermerk des Regierungspräsidenten/Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11 (3) BauGB

Genehmigt
am 09 DEZ 1996
Az.: IV 34-61d 07 01 Allmendfeld - 5
Regierungspräsidium Darmstadt
Im Auftrag

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gem. § 12 BauGB und § 5 HGO am 3. Jan. 1997 im Gernsheimer Anzeigenblatt ortsüblich bekanntgemacht. Damit ist der Bebauungsplan seit 3. Jan. rechtsverbindlich.

Gernsheim, den 7. Jan. 1997 - Bürgermeister -

BEBAUUNGSPLAN SGM-9/4

"HAUPTSTRASSE"

MIT INTEGRIERTEM 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 68/1.30 DIPLOMINGENIEURE LÖHR UND WIEDENROTH ARCHITEKTEN - STADTPLANER
ADELUNGSTRASSE 32, 64283 DARMSTADT
TELEFON (06151) 994100
M. 1 : 1000 BEARBEITER: KRIEGSMANN DATUM 16.7.96