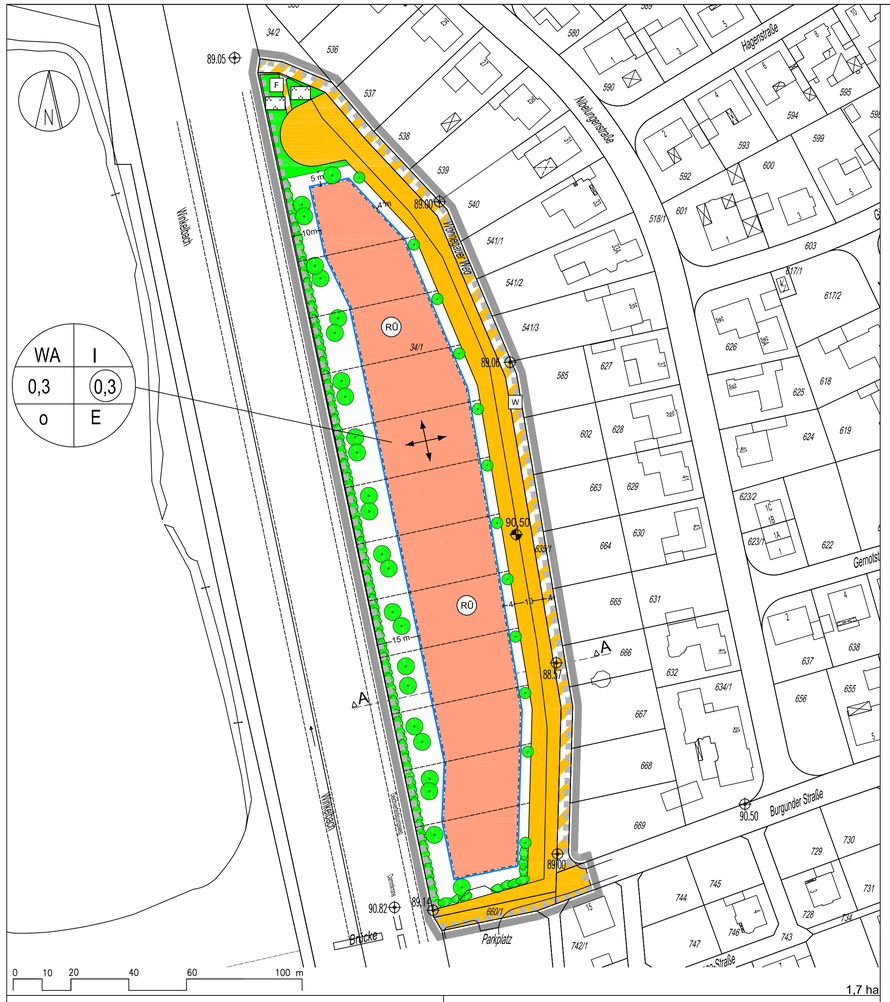


ZEICHENERKLÄRUNG

Bestand:

- Darstellung Winkelbach und Deichverteidigungsweg gemäß Vermessung Ingenieurbüro Ganter und Hintze
- Bauliche Anlage
- Flurstücksgrenze
- z.B. 34/1 — Flurstücksnummer
- Höhenkoten vorhanden

Festsetzungen:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs, § 9(7) BauGB
- WA — Überbaubare Grundstücksfläche im Allgemeinen Wohngebiet, § 4 BauNVO
- I — maximale Anzahl der Vollgeschosse, § 16 (2) 3. BauNVO
- 0,3 — Grundflächenzahl (GRZ), § 16 (2) 1. BauNVO
- (0,3) — Geschossflächenzahl (GFZ), § 16 (2) 2. BauNVO
- o — offene Bauweise, § 22 (2) BauNVO
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze, § 23 (3) BauNVO
- Stellung der baulichen Anlagen, § 9(1)2. BauGB
- öffentliche Verkehrsfläche mit begleitendem Verkehrsgrün zum Wonnegauer Weg (Böschung), § 9(1)11. BauGB
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: § 9 (1) 11. BauGB
- F — Fussweg
- W — Wirtschaftsweg
- Höhenkoten geplant, das exakte Maß richtet sich nach den tiefbautechnischen Ausbauplänen
- öffentliche Grünfläche: Grünanlage, § 9 (1) 15. BauGB
- Anpflanzung von standortheimischen Laubbäumen im Bereich der Hausgärten und des Verkehrsgrüns (Wendeschleife) (entsprechend Pflanzliste, siehe Begründung), § 9 (1) 25.a) BauGB
- Anpflanzung von kleinkronigen Laubbäumen entlang der Erschließungsstraße / Vorgärten (entsprechend Pflanzliste, siehe Begründung), § 9 (1) 25.a) BauGB
- Anpflanzung einer Hecke aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen (entsprechend Pflanzliste, siehe Begründung), § 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

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 (6) BauGB

- RÜ — Risikoüberschwemmungsgebiet

Hinweise:

- geplante Grundstücksgrenze als Vorschlag

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 (1) BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) 1. BauGB

1.1.1 Gemäß § 1 (6) BauNVO sind Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO nicht zugelassen.

1.2 Die Höhenlage der baulichen Anlagen
gemäß § 9 (3) BauGB

1.2.1 Als neue Grundstückshöhe wird die Höhe der Erschließungsstraße festgesetzt. Bezugshöhe ist die Straßenmitte, gemessen im Winkel von 90° zwischen der Mitte der Straßenfront des jeweiligen Grundstücks und Straßenachse.

1.2.2 Oberkante Fußboden des untersten bzw. ersten Vollgeschosses darf, an der Mitte der Außenwand des Gebäudes gemessen, nicht mehr als 1,40 m über der anbaufähigen Verkehrsfläche liegen.

1.2.3 Der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut darf nicht mehr als 5,50 m über der anbaufähigen Verkehrsfläche liegen.

1.2.4 Der First darf maximal 5,00 m über dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut liegen.

1.3 Die Bauweise
gemäß § 9 (1) 2. BauGB

1.3.1 Gemäß § 22 (2) BauNVO wird offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser.

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

1.4.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 800 m² festgesetzt.

1.5 Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen
gemäß § 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.

1.5.2 Garagen sind im Bauwich sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

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 Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist nur eine Wohnung zulässig.

1.7 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

1.7.1 Entsprechend den Festsetzungen in der Planzeichnung sind Einzelbäume, Hecken und Sträucher zu pflanzen. 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.

1.7.2 Dachflächen von Garagen und Carports mit einer Dachneigung bis 3° Neigung sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten (Substratstärke mind. 10cm).

1.7.3 Freistehende Garagenrück- und Seitenwände sind mit geeigneten Kletterpflanzen fachgerecht zu begrünen, je 3m Fassadenlänge ist mindestens eine Kletterpflanze zu verwenden. Die Pflanzliste als Anlage der Begründung ist zu beachten.

1.7.4 Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Abgestorbene Gehölze sind nachzupflanzen.

1.7.5 Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der 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 Kabeltrassen der EWR und der Gasleitungen der HSE einzuhalten.

1.7.6 Bei der Pflanzung von Bäumen entlang des Deichverteidigungswegs ist auf die Einhaltung des Abstands vom Deichfuß von mindestens 10m entsprechend Hessischem Wassergesetz § 18 zu achten.

1.8 Flächen für Aufschüttungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers
Gemäß § 9 (1) 26. BauGB

1.8.1 Das Gelände ist für den Bau des Straßenkörpers so weit aufzufüllen, dass ein ordnungsgemäßer Anschluss des Gebiets an die Ver- und Entsorgungsanlagen der Stadt Gernsheim gewährleistet ist.

KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN GEMÄSS § 9 (5) 1. BauGB i. V. m. § 15 (2) HWG

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Risikoüberschwemmungsgebiets für den Hessischen Teil des Oberrheins, welches bei Versagen eines Deiches (Bruch, Überströmen) überflutet werden kann. Es muss mit einer mittleren Überflutungshöhe von 1,5m - 2,0m je nach Geländehöhe gerechnet werden. Bei allen Neubauten sind geeignete bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmung zu verhindern. Auf die vom Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umweltamt, erstellten Hochwasserkarten wird hingewiesen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 (4) BauGB

Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 81 (4) HBO und des § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 (GVBl. S. 102) beschlossen gemäß § 5 HGO

2.1 Dächer und Dachdeckungen

2.1.1 Zulässig sind Sattel-, Walm- und Mansarddächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45 °, bei Mansarddächern darf die Neigung im unteren Teil maximal 80° betragen. Satteldächer, die an ihrem First einen Höhenversatz aufweisen, gelten nicht als Pultdächer im Sinne dieser Festsetzung. Garagen können flach abgedeckt werden.

2.1.2 Die Dächer sind mit Ziegel-, Betondachsteinen oder Naturschiefer zu decken (Farbe dunkelrot bis dunkelbraun oder anthrazit), Hochglanzdachsteine sind nicht erlaubt. Beim Einbau von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind Ausnahmen zulässig.

2.1.3 Der Dachausbau ist zulässig. Dachaufbauten dürfen 3/4 der mittleren Dachflächenbreite (ohne Anrechnung des Dachüberstandes) nicht überschreiten.

2.2 Einfriedigungen

2.2.1 Für die straßenseitige Einfriedigung der Grundstücke (bis maximal 1,20 m Höhe) sind zulässig: Rasenkantensteine mit Hecken- oder Strauchpflanzungen sowie Zäune (Sockelhöhe höchstens 40 cm).

2.2.2 Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstückseinfriedigungen sind gemeinsame Maschendraht- oder Holzzäune bis 1,50 m Höhe zu verwenden. Sie können durch Heckenpflanzungen bis maximal 2,0 m Höhe beidseits verdeckt werden.

2.2.3 Die Grenzabstände für Pflanzen sind nach den Bestimmungen des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes (§§ 38 ff) zwingend zu beachten und einzuhalten.

2.3 Stellplätze, Zufahrten und Wegeflächen

2.3.1 Stellplätze, Zufahrten und Wegeflächen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen. Geeignet sind insbesondere Verbundsteinpflaster mit einem Fugenabstand von mindestens 1 cm, wassergebundene Wegedecken und Rasengittersteine.

2.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

2.4.1 Mit Ausnahme der Zufahrten, Eingänge, Terrassen sind alle Flächen innerhalb und außerhalb der Baugrenze gemäß § 23 BauNVO, die nicht bebaut werden, als private Gartenflächen anzulegen.

2.4.2 Standorte für Müllbehälter sind durch einen wirksamen Sichtschutz (Hecke, berankte Holzelemente bzw. Müllbehälterschränke) dem Einblick vom öffentlichen Straßenraum zu entziehen.

2.5.0 Ordnungswidrigkeiten

2.5.1 Nach § 76 (1) 20. Hessische Bauordnung (HBO) handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen Ziffer 2.1.1 bis einschließlich 2.1.4 die Gestaltung der Dächer nicht in der vorgeschriebenen Art vornimmt. Diese Ordnungswidrigkeiten können nach § 76 (3) HBO mit einer Geldbuße bis zu € 15.000 geahndet werden.

HINWEISE

Die Entwässerungssatzung der Schöfferstadt Gernsheim ist zu beachten, wonach in den öffentlichen Kanal nur Schmutzwasser und das Niederschlagswasser der Straßen eingeleitet werden darf.

Von Dachflächen abfließendes und sonst auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser soll in Zisternen mit Überlauf gesammelt und wieder verwendet werden oder auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung gebracht werden.

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.

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.

Alle Bepflanzungsmaßnahmen sind unter Einhaltung der nachbarrechtlichen Grenzabstände zu realisieren. Ausnahme: Baumpflanzung zu öffentlichen Straßenräumen hin.

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDSchG).

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zuachten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrunds festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Dezernat IV/Da 41.5) zu informieren.
Bei Baugenehmigungsverfahren, die Altflächen, schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden betreffen, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Dezernat IV/Da 41.5) als zuständige Bodenschutzbehörde zu beteiligen.

PLANVERFAHREN

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

Groß-Gerau, den .....

Die Stadtverordnetenversammlung der Schöfferstadt Gernsheim hat in ihrer Sitzung am 18.06.2008 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
Der Beschluss wurde im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht am 09.07.2008.

Der beschlossene Entwurf hat gemäß § 3 (2) BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen vom 21.07.2008 bis einschließlich 21.08.2008. Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am 09.07.2008 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Die aufgrund der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen wurden geprüft. In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 03.06.2009 wurde über die Berücksichtigung der Anregungen ein Beschluss gefasst. Das Ergebnis dieses Beschlusses wurde den Einsendern am 21.07.2009 schriftlich mitgeteilt.

Beschlossen als Satzung aufgrund des § 5 HGO und gemäß § 10 (1) BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 08.07.2009.

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 ..... - Bürgermeister -

Inkrafttreten des Bebauungsplans und der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen aufgrund des § 5 HGO und gemäß § 10 (3) BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt am 29.07.2009..

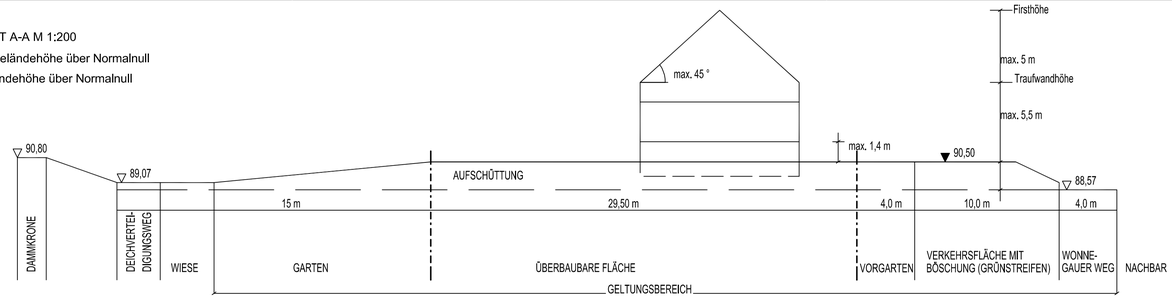
Schöfferstadt Gernsheim, den ..... - Bürgermeister -

TEILWEISE AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANS „WESTLICH DER B 44" GEMÄSS § 1 (8) BauGB

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplans ist der Bebauungsplan "Westlich der B 44" im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Baugebiet am See" aufgehoben.

SYSTEMSCHNITT A-A M 1:200

▽ vorhandene Geländehöhe über Normalnull
▼ geplante Geländehöhe über Normalnull



Übersichtsplan unmaßstäblich



SCHÖFFERSTADT GERNSHEIM

BEBAUUNGSPLAN „BAUGEBIET AM SEE"

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

Projekt-Nr. GE - 51	M 1:1000 / 1:200
bearbeitet: Kriegsmann	Plangröße: 88 x 60 cm
gezeichnet: LA	Datum: 08.07.2009

BÜRO FÜR STADT - UND LANDSCHAFTSPLANUNG
KRIEGSMANN / BANZ - JOCHUM
Gundolfstraße 31 64287 Darmstadt