



ZEICHENERKLÄRUNG

- Bestand**
- 33 Bauliche Anlage mit Hausnummer
 - Abgrenzung der Hof- und Gebäudefläche
 - Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze
 - Flurnummer (z.B. FL. 2)
 - Flurstücksnummer (z.B. 5/11)
 - Katasterpolygonpunkt (z.B. 200)
 - Koordinatenkreuzungspunkt
- Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, § 9 (7) BauGB
 - Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche, § 9 (1) 11. BauGB
 - landwirtschaftlicher Weg
 - nicht überbaubare Grundstücksfläche
 - überbaubare Grundstücksfläche, § 23 BauNVO
 - Baugrenze, § 23 (3) BauNVO
 - überbaubare Grundstücksfläche nur zur Unterbringung der Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe und der Wirtschaftsstellen für Pferde- zucht, 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, Strauchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 (1) 25 a) BauGB
 - mehrfache 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. Hartnagel, Hasel, Heckenkirsche, Hundsrose, Roter Hartnagel, Salweide, Wolliger Schneeball zur Durchgrünung des Baugebietes
 - Große Laubbäume: 18/20 cm Stammumfang (10% der Pflanzfläche)
 - Große 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, Hauszweitsche, Kirsche, Walnuß Zufahrten zu den landwirtschaftlichen Flächen sind gestattet.
 - Das Erhalten von Bäumen, Strauchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 (1) 25 b) BauGB
 - vorhandene Bäume, Einzelsträucher und Obstbäume
 - vorhandene Bäume und Sträucher (Gehölzgruppen)
 - Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (1) 9 BauGB
 - WSG III A Wasserschutzgebiet der Stadt Gernsheim, Schutzzone III A (weitere Schutzzone - innerer Bereich)
 - Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Hinweise**
- Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmäler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen) und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skeletreste) 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 Wegwänden über die belebte Bodenzone versickert werden.
 - Solaranlagen sind zulässig, soweit diese sich in die allgemeine Gestaltung des Baugebietes einfügen.

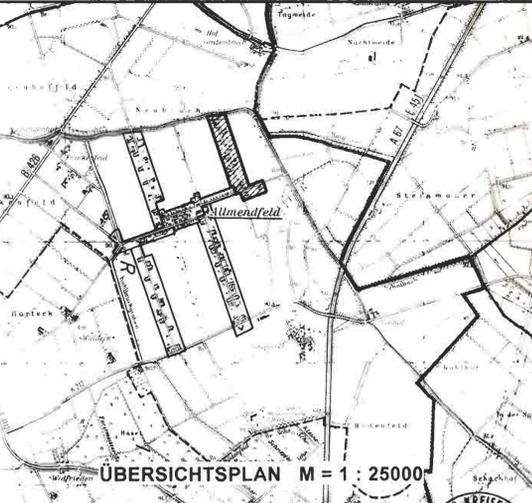
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) BauGB

GEBIET	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	BauNVO IN DER FASSUNG VOM 15.09.1977 GEÄNDERT DURCH VERORDNUNG VOM 23.01.1990		
			ZULÄSSIGE NUTZUNGEN BZW. NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN	o = offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO	
MD Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO	§ 9 (1) 1. BauGB	0,2	Z: Zahl der Vollgeschosse GRZ: Grundflächenzahl GFZ: Geschossflächenzahl Bauweise § 9 (1) 2. BauGB	Gem. § 1 (9) BauNVO sind zusätzlich zu den gem. § 5 (2) Ziffer 1. BauNVO zulässigen Arten der Nutzung Betriebe der Pferde- zucht, 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 Handwerksbetrie- ben. Gem. § 1 (6) 1 BauNVO sind Ausnahmen gem. § 5 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Gem. § 22 (2) BauNVO sind nur Einzelhäuser zu- lässig. Gem. § 22 (4) BauNVO kann abweichend von § 22 (2) BauNVO die in der offenen Bauweise zulässige Gebäudehöhe von 50 m ausnahmsweise überschrit- ten werden, wenn es für den landwirtschaftlichen Betriebsablauf notwendig ist. Gem. § 14 (1) BauNVO in Verbindung mit § 23 (5) BauNVO sind Nebenanlagen über 30,00 m ² Brutto- rauminhalt außerhalb der überbaubaren Grund- stücksflächen nicht zulässig. Gem. § 31 (1) BauGB sind landwirtschaftliche Hallen ohne Aufenthaltsräume auch außerhalb der über- baubaren Flächen zulässig. Dabei ist die Grund- fläche der Hallen gem. § 16 (6) BauNVO nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen.	

- 1.10 Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1. BauGB
- 1.11 Das Maß der Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt gem. § 16 (3) BauNVO
- 1.20 Die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) 2. BauGB
- 1.21 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.
- 1.30 Die Mindestgröße der Baugrundstücke gemäß § 9 (1) 3. BauGB
- 1.31 Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 2.400,00 m² festgesetzt
- 1.40 Die Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) 4. BauGB
- 1.41 Gemäß § 23 (5) BauNVO in Verbindung mit § 12 BauNVO sind Stellplätze und Garagen grundsätzlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nachzuweisen.
- 1.42 Stellplätze können bis zum Umfang von 60 % des erforderlichen Stellplatznachweises in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.
- 1.50 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) 6. BauGB
- 1.51 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird auf drei Wohnungen je Wohngebäude beschränkt
- 1.60 Der besondere Nutzungszweck von Flächen gemäß § 9 (1) 9. BauGB
- 1.61 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
- 1.70 Das Anpflanzen von Bäumen, Strauchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25 a) BauGB bzw. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Strauchern 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. fen- ster- und türlosen Bereiche anzupflanzen.
- 1.7.4 Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in min- destens 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 Fernmeldean- lagen fernzuhalten. Diese Festsetzung ist auch zum Schutz der Kabeltrassen der HEAG einzuhalten.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 (4) BauGB

- Ortliche Bauvorschriften gemäß § 87 (4) HBO und des § 1 der Verordnung über die Aufnahme von andresrecht beruhender Regelungen in den Bebauungsplan vom 28. Januar 1977 (GVBl. S. 102) beschlossen gem. § 5 HGO.
- 2.1.0 Decher und Dachdeckungen
 - 2.1.1 Zulässig sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis zu 45° alter Teu- gung. Garagen können flach abgedeckt werden.
 - 2.1.2 Die Dächer sind mit naturfarbenen oder engobierten Dachsteinen zu decken (Farbe dun- kelrot 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 landwirtschaftli- chen Hallen zulässig
 - 2.2.0 Einfriedigungen
 - 2.2.1 Für die straßenseitige Einfriedigung der Grundstücke (bis maximal 1,0 m Höhe) sind zu- lässig:
 - a) Rasenkantensteine mit lebenden Hecken oder Strauchpflanzungen
 - b) Holzzaune, Sockelhöhe höchstens 40 cm.
 - 2.2.2 Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstückseinfriedigungen sind gemeinsame Ma- sciendran- und Holzzaune bis 1,25 m Höhe zu verwenden. Sie können durch Hecken- pflanzungen bis maximal 2,0 m Höhe beidseits verdeckt werden (lebende ungeschlittene 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 außer- halb der Baugrenze gemäß § 23 BauNVO, die nicht bebaut werden und als Hoffläche die- nen, mit unbefestigtem Belag anzulegen.
 - 2.4.0 Ordnungswidrigkeiten
 - 2.4.1 Nach § 82 (1) Nr. 19 Hessische Bauordnung (HBO) handelt ordnungswidrig, wer vorsätz- lich oder fahrlässig entgegen Ziffer 2.1.1 und 2.1.3 einschließlich die Gestaltung der Da- chern 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 des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Übereinstimmung nach dem Stande vom 11. Sep. 95

Gernsheim, den 11. Sep. 95

Aufgestellt gem. § 2 (1) BauGB aufgrund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung vom 24. März 1992

Gernsheim, den 11. Sep. 1996

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

Gernsheim, den 11. Sep. 1996

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gernsheim hat in ihrer Sitzung am 24. März 1996 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 3 (1) BauGB öffent- lich auszuliegen

Gernsheim, den 11. Sep. 1996

Der beschlossene Entwurf hat gem. § 3 (2) BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich aus- gelegt vom 17. April 1996 bis 15. Mai 1996 der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am 4. April 1996 im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht

Gernsheim, den 11. Sep. 1996

Die aufgrund der öffentlichen Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen wur- den überprüf. In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 16. Juli 1996 wurde über die Berücksichtigung der Bedenken und Anregungen ein Bescheid gefaßt. Das Er- gebnis dieses Beschlusses wurde den Einsendern am 27. Aug. 1996 schriftlich mitgeteilt.

Gernsheim, den 11. Sep. 1996

Beschlossen als Sitzung aufgrund des § 5 HGO und gem. § 70 BauGB vom 16. Juli 1996

Gernsheim, den 11. Sep. 1996

Vermerk des Regierungspräsidenten/Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11 (1) BauGB

Gernsheim, den 27. Jan. 1997

BEBAUUNGSPLAN SGM-9/3 "HINTERE STRASSE"

MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEMÄSS § 4 HENATG VON DIPL.-ING. VOLKER W. GÜRTLER, 64521 GROSS-GERAU, GARTEN- UND LANDSCHAFTSARCHITEKT

DER STADT GERNSHAIM STADTTEIL ALLMENDFELD

VERBNDLICHER BAULEITPLAN GEM. § 8 ff BAUGB MIT FESTSETZUNGEN ÜBER DIE AUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN GEMÄSS § 87 HBO ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN: BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT ÜBERSCHLÄGLICHER KOSTENSCHÄTZUNG

BL.GF. 68/100 DIPLOMINGENIEURE LÖHR UND WIEDENROTH ARCHITEKTEN - STADTPLANER ADELUNGSTRASSE 32, 64283 DARMSTADT TELEFON (06151) 994100 BEARBEITER: KRIEGSMANN DATUM 16.7.96