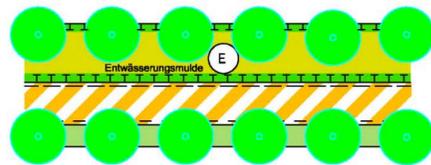


DETAIL M 1:500



DIE ROHRLEITUNG DER BERECHNUNGSANLAGE IST NICHT DARGESTELLT, DA DER GENAUE VERLAUF VOR ORT ZU PRÜFEN IST.



ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen:

- Grenze des Geltungsbereichs der 3. Änderung, § 9 (7) BauGB
- Baugrenze, § 23 (3) BauNVO
- überbaubare Grundstücksfläche für Clubhaus mit Restaurant, max. 2 Vollgeschosse, § 16 (2) 3. BauNVO
- überbaubare Grundstücksfläche für Nebengebäude, max. 1 Vollgeschoss, § 16 (2) 3. BauNVO
- überbaubare Grundstücksfläche für Terrasse, max. Höhe über OK Gelände: 1,50 m, § 16 (2) 4. BauGB
- Fläche für Nebenanlagen, hier: Stellplätze und private Verkehrsflächen, § 9 (1) 4. BauGB
Zufahrten und Parkstände sind zu asphaltieren. Die Oberflächenentwässerung erfolgt gemäß Erweiterung und Verlängerung der Genehmigung vom 28.07.1998 über die Einleitung von Oberflächenwasser in die Modau.
- Einfahrt
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg und Zufahrt Golfplatz, § 9 (1) 11 BauGB
Ausbau: Asphaltierung auf einer Breite von 4,75 m mit beidseitig 0,5 m stabilisiertem Bankett
- unterirdische Versorgungsleitung: Berechnungsanlage Allmendfeld des Wasserverbands Hessisches Ried (WHR), § 9 (1) 13 und § 9 (6) BauGB
Die exakte Lage ist vor Ort zu ermitteln, der Schutzstreifen von 3 m beidseitig der Rohrachse ist zu beachten
- Wasserfläche, § 9 (1) 16 BauGB
Löschwasserteich
- private Grünfläche: Golfplatz, § 9 (1) 15. BauGB
- Golf-Spielbahn, hier Driving Range
- Golf-Spielbahn, hier: Driving Range mit Extensivrasen
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 (1) 20. BauGB
hier: Anlage von Extensivwiese durch Aushagerung und Reduzierung der Mahd (2x / Jahr, 1. Mahd Juli, 2. Mahd ab Mitte September)

- Pflanzung von solitären standortheimischen Laubbäumen im Abstand von 10 m zum Dammfuß (Modau) (z.B. Esche, Stieleiche, Feldulme, Speierling, Spitzahorn, Winterlinde), § 9 (1) 25a BauGB
- Pflanzung von großkronigen, standortheimischen Laubbäumen, je 6 Stellplätze 1 Baum im Hochbord 2 x 2 m, 10 cm hoch, § 9 (1) 25a BauGB
- Pflanzung von Alleebäumen (Bergahorn) auf Wiesenstreifen, § 9 (1) 25a BauGB
- Pflanzung einer freiwachsenden Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen (z.B. Hartriegel, Hasel, Holunder, Feldahorn, Weide, Weißdorn, Wildobst)
- Erhaltung von Baumreihen, § 9 (1) 25b BauGB

Nachrichtliche Übernahmen:

- Wasserschutzgebiet, z.B. Zone II
- Risikoüberschwemmungsgebiet

HINWEISE

Aufgrund der Vermänsungsgefahr in Nassperioden und der Gefahr von Setzrisschäden in Trockenperioden ist auf der Stufe des Baugenehmigungsverfahrens ein hydrogeologisches Gutachten zu erstellen. Die daraus folgenden Ergebnisse sind in die baulichen Vorkehrungen einzubeziehen.

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

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEMÄSS § 9 (6) BauGB

Das Gebiet liegt in der Zone III A und teilweise in der Zone II des Wasserschutzgebiets des Wasserwerks Allmendfeld der Hessenwasser GmbH & Co. KG. Die Schutzgebietsverordnung (St.Anz. 45/72 S. 1901) ist zu beachten.

Das Gebiet liegt im „Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried“, festgestellt und veröffentlicht gem. § 118 und 119 HWG im St.Anz 21/1999 S. 1659. Die Vorgaben sind zu beachten.

KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN GEMÄSS § 9 (5) 1. BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans muss durch hohe Grundwasserstände mit Vermänsungsgefahr gerechnet werden. Bei Unterkellerung von Gebäuden sollen die Keller mit Hilfe von baulichen Vorkehrungen grundwasserdicht errichtet werden (§ 12 HBO).

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 (1) BauGB

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

Das Golfplatzgelände ist als private Grünfläche: Golfplatz festgesetzt gemäß § 9 (1) 15. BauGB

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

- Clubhaus mit Restaurant und Pro Shop:

max. Grundfläche der baulichen Anlagen: 1000 m², § 16 (2) 1. BauNVO
max. Geschossfläche der baulichen Anlagen: 1.200 m², § 16 (2) 2. BauNVO
max. Zahl der Vollgeschosse : 2, § 16 (2) 3. BauNVO
max. Gebäudehöhe über vorhandenem Gelände: 10 m, § 16 (2) 4. BauNVO

- Nebengebäude:

max. Grundfläche der baulichen Anlagen: 100 m², § 16 (2) 1. BauNVO
max. Geschossfläche der baulichen Anlagen: 100 m², § 16 (2) 2. BauNVO
max. Zahl der Vollgeschosse : 1, § 16 (2) 3. BauNVO
max. Gebäudehöhe über vorhandenem Gelände: 4 m, § 16 (2) 4. BauNVO

- Terrasse:

max. Grundfläche der baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundfläche Clubhaus: 400 m², § 16 (2) 1. BauNVO
max. Höhe über vorhandenem Gelände: 1,20 m, § 16 (2) 4. BauNVO

Die Bauweise gemäß § 9 (1) 2. BauGB

Gemäß § 22 (2) BauNVO wird offene Bauweise festgesetzt (max. 50 m je Gebäudeseite).

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

Gestaltung der Gebäude

Die Gebäude (Bestand und Planung) sind in Holzständerbauweise oder Massivbauweise mit WDVS - Putzfassade herzustellen.

Dächer und Dachdeckungen

Für die Gebäude sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 10° bis 45° zulässig. Das Bindeglied zwischen bestehendem Gebäude und der Erweiterung kann flach abgedeckt werden.

Die geneigten Dächer sind mit naturfarbenen oder engobierten Dachsteinen (Farbe dunkelrot bis dunkelbraun) oder mit Faserzement-Wellplatten (Farbe grau) zu decken. Beim Einbau von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind Ausnahmen zulässig.

PLANVERFAHREN

Die Stadtverordnetenversammlung der Schöfferstadt Gernsheim hat in ihrer Sitzung am 10.12.2007 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB fand durch Auslegung des Vorentwurfs vom 03.03 bis zum 17.03.2008 statt. Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am 27.02.2008 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Die Stadtverordnetenversammlung der Schöfferstadt Gernsheim fasste in ihrer Sitzung am 07.05.2008 den Beschluss, den Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Der beschlossene Entwurf hat gemäß § 3 (2) BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt vom 26.05.2008 bis einschließlich 26.06.2008. Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am 14.05.2008 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Die aufgrund der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft. In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 03.09.2008 wurde über die Berücksichtigung der Anregungen ein Beschluss gefasst. Das Ergebnis des Beschlusses wurde den Einsendern am schriftlich mitgeteilt.

Beschlossen als Satzung aufgrund des § 5 HGO und gemäß § 10 (1) BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 03.09.2008.

Es wird bestätigt, dass im Zuge der Planaufstellung alle aufgeführten Planungsschritte durchgeführt wurden und der Inhalt der 3. Änderung des Bebauungsplans mit der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt.

Schöfferstadt Gernsheim, den - Bürgermeister -

Inkrafttreten der 3. Änderung 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 -

SCHÖFFERSTADT GERNSHEIM

BEBAUUNGSPLAN „GOLFSPORTANLAGE AM HOF GRÄBENBRUCH“

3. ÄNDERUNG

Projekt-Nr. GE-49	M 1:2000 / 1:500	Gundolfstraße 31 64287 Darmstadt
bearbeitet: Kriegsmann	Plangröße: 60 x 72 cm	
gezeichnet: LA	Datum: 03.09.2008	