



ZEICHENERKLÄRUNG

Bestand:

- bauliche Anlage
- Flurstücksgrenze
- z.B. 13/4 Flurstücksnummer

Festsetzungen:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs, § 9 (7) BauGB
- überbaubare Grundstücksfläche im Dorfgebiet, § 5 BauNVO
- Baugrenze, § 23 (3) BauNVO
- z.B. III maximale Anzahl der Vollgeschosse, § 16 (2) 3. BauNVO
- 0,3 Grundflächenzahl (GRZ), § 16 (2) 1. BauNVO
- z.B. 0,6 Geschossflächenzahl (GFZ), § 16 (2) 2. BauNVO
- o offene Bauweise, § 22 (2) BauNVO
- E nur Einzelhäuser zulässig, § 22 (2) BauNVO
- Fläche für den Gemeinbedarf, § 9 (1) 5. BauGB
- Verwaltung
- Bürgerhaus
- Feuerwehr

- öffentliche Grünfläche, § 9 (1) 15. BauGB
- Kinderspielfeld
- Bolzplatz
- Grünanlage
- Erhaltung vorhandener Gehölze, § 9 (1) 25 b) BauGB
- Pflanzung von standortheimischen Laubbäumen, Festsatzung nach § 3 (1) 25 a) BauGB
- Anpflanzung von standortheimischen Laub- und/oder Obstbäumen (1 Baum je 200m² Grundstücksfläche, Festsatzung nach § 9 (1) 25 a) BauGB
- Pflanzung von Gehölzen aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen, Festsatzung nach § 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 Vermässung bei Grundwasser-Hochständen erforderlich sind.

Nachrichtliche Übernahme, § 9 (6) BauGB:

- Risikoüberschwemmungsgebiet
- Wasserschutzgebiet der Zone III A
- Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt

Hinweise

- z.B. Gebietsbezeichnung
- geplante bauliche Anlagen (Feuerwehr, Stellplätze)
- geplante Grundstücksgränze als Vorschlag

PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DAS DORFGEBIET GEMÄSS § 9 (1) BauGB

- 1.1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1. BauGB
- 1.1.1 Die Gebiete 1 und 2 sind als Dorfgebiete gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.
- 1.1.2 Gemäß § 1 (5) 1. BauNVO sind Anlagen gemäß § 5 (2) 6. BauNVO (sonstige Gewerbebetriebe) nicht zulässig.
- 1.1.3 Gemäß § 1 (6) 1. BauNVO sind Ausnahmen gemäß § 5 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht zugelassen.
- 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 liegen.
- 1.2.2 Der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut darf im Gebiet 1 nicht mehr als 5,50 m und im Gebiet 2 nicht mehr als 7,00 m über Oberkante Straßennitte liegen.
- 1.2.3 Der First darf maximal 10,00 m über Oberkante Straßennitte 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, im Gebiet 1 auch ein Doppelhaus.
- 1.4 Die Mindestgröße der Baugrundstücke gem. § 9 (1) 3. BauGB
- 1.4.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 500 m² festgesetzt.
- 1.5 Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) 4. BauGB und § 14 BauNVO
- 1.5.1 Nebenanlagen sind in den überbaubaren Flächen und in den Abstandsflächen zulässig.
- 1.5.2 Stellplätze und Garagen sind unabhängig voneinander anzuordnen und müssen selbstständig nutzbar sein. Die Stellplatzsetzung der Schöffersstadt 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 eine Wohnung in der Doppelhaushälfte je mindestens 300 qm Grundstücksfläche und im Gebiet 2 auf eine Wohnung je mindestens 500 qm Grundstücksfläche begrenzt.
- 1.7 Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Beflagzungen 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 Die in der Planzeichnung dargestellten Gehölze mit Pflanzbindung bzw. -erhaltung sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen bzw. bei Abgang nachzupflanzen.
- 1.7.2 Entsprechend den Festsetzungen in der Planzeichnung sind Bäume und Sträucher zu pflanzen und zu unterhalten. Bei der Pflanzenswahl ist die der Begründung beigefügte Pflanzenliste zu beachten.

- 1.7.3 Als Vertikalbegrünung ist eine Kletterpflanze (z.B. Efeu, Wilder Wein) pro 3,00 qm fenster- und türloser Bereich zu pflanzen.
- 1.7.4 Flach abgedeckte Garagen sind zu begrünen.
- 1.7.5 Zur Abgrenzung zum denkmalgeschützten Gebäude ist eine dreireihige Hecke mit einer Mindestbreite von 3,00 m zu pflanzen. Zu verwenden sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Laubgehölze. Die Pflanzliste als Anlage der Begründung ist zu beachten.
- 1.7.6 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 in 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.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 (4) BauGB

Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 81 (4) HGO 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 nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 40°. Bei Garagen sind auch Flachdächer zugelassen.
- 2.1.2 Die Dächer sind mit rottonigen, nicht egobierten Dachziegeln zu decken. Hochglanzdachsteine sind nicht erlaubt. Der Einbau von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist zulässig.
- 2.2 Gestaltung der Gebäude
- 2.2.1 Verputzte Fassaden sind mit feiner bis mittlerer Körnung in weissen oder hellen Farben anzulegen. Grelle Farben sind unzulässig. Die Farbgebung ist mit dem Bauamt der Stadt Gernsheim abzustimmen.
- 2.2.2 Fenster sind in stehenden, rechteckigen Formaten auszuführen.
- 2.3 Einfriedigungen
- 2.3.1 Die Grundstücke sind straßenseitig mit einer Hecke bis maximal 1m Höhe einzufriedigen.
- 2.3.2 Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstückseinfriedigungen sind Zäune bis 1,25 m Höhe zu verwenden. Sie können durch Heckenpflanzungen bis maximal 2,0 m Höhe bedeckt werden.
- 2.4 Stellplätze, Zufahrten und Wegeflächen
- 2.4.1 Stellplätze, Zufahrten und Wegeflächen auf Privatgrundstücken sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen. Geeignet sind insbesondere Verbundsteinpflaster mit einem Fugenabstand von mindestens 1 cm, wassergebundene Wegedecken und Rasengittersteine.
- 2.5 Gestaltung der Grundstücksflächen
- 2.5.1 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.
- 2.6 Ordnungswidrigkeiten
- 2.6.1 Nach § 76 (1) 20. Hessische Bauordnung (HBO) handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen Ziffer 2.1.1 bis einschließlich 2.1.2 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

- 3.0 Der Geltungsbereich liegt im überschwemmungsgefährdeten Gebiet des Rheins, welches bei Überschreitung des Bemessungshochwassers überschwemmt werden oder bei Versagen von Deichen oder vergleichbaren öffentlichen Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden kann.
- 3.1 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.
- 3.2 Das Gebiet liegt im „Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried“, feststellt und veröffentlicht gemäß § 118 und 119 HGW 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.
- 3.3 Im Geltungsbereich muss durch hohe Grundwasserstände mit Vermässungsgefahr gerechnet werden. Bei Unterkellerung von Gebäuden sollen die Keller mit Hilfe von baulichen Vorkehrungen grundwasserdicht errichtet werden (§ 12 HGO). Wer in ein bereits vermässes oder vermässungsgefährdetes Gebiet hinein baut, und keine Schutzvorkehrungen gegen Vermässung trifft, kann bei auftretenden Vermässungen keine Entschädigung verlangen.
- 3.4 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der hessischen Archäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDStSG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDStSG erforderlich werden. Die Behörde ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten (Straßenbau sowie Ver- und Entsorgung) zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist. Beim Auftreten von Befunden und Funden ist genügend Zeit zur Bergung und Dokumentation zu gewähren.
- 3.5 Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. 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.
- 3.6 Alle Befanzungsmaßnahmen sind unter Einhaltung der nachbarrechtlichen Grenzabstände zu realisieren. Ausnahme: Baumpflanzung zu öffentlichen Straßenräumen hin.
- 3.7 Das Beseitigen von Gehölzen ist zwischen dem 01. Oktober und 28./29. Februar (außerhalb der gesetzlich definierten Brut- und Setzzeit) durchzuführen (§§ 39 Abs. 5 Nr. 2 und 44 Abs. 1 BNatSchG).

Bei der Beseitigung von Gebäuden jeglicher Art müssen locker liegende oder hinterlegbare Fassadenverkleidungen von Hand entfernt werden. Außerdem sind Gebäudeweise und -öffnungen vor den Arbeiten auf das Vorhandensein von Fledermäusen oder Höhlenbrütern (z.B. Hausperlinge) zu überprüfen. Im Nachweifel von Fledermäusen sind die Tiere in geeignete Quartiere umzusetzen, dies bedarf der Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde.

Bei von Hausperlingen genutzten Gebäuden (siehe Begründung), die beseitigt werden sollen, müssen die Abrissarbeiten außerhalb der Brutzeit, zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar, erfolgen.

Als Ersatz für tatsächlich einbreitende oder potenzielle Quartierverluste von Fledermäusen durch Gebäudeabriss, sind an jedem 2. Neubau Quartiersteine von Typ 27 der Firma Schwelger (Quartiersteine je Neubau) als entsprechende Hilfsgeräte in die oberen Hauswandbereiche einzubauen. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt zeitgleich mit den Neubaumaßnahmen.

Als Ersatz für tatsächlich einbreitende oder potenzielle Brutabfallverluste von höhlenbrütenden Vogelarten (z.B. Hausperlinge) durch Gebäudeabriss sind an jedem 2. Neubau Niststeine von Typ 24 -26 der Firma Schwelger als entsprechende Hilfsgeräte an die oberen Hauswandbereiche einzubauen. Da ein gruppenthafter 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.

PLANVERFAHREN

Die Stadtverordnetenversammlung der Schöffersstadt Gernsheim hat in ihrer Sitzung am 27.05.2014 die 2. Änderung des Bebauungsplans „Ortsmitte - Allmendfeld“ beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht am 18.06.2014.

Die Stadtverordnetenversammlung der Schöffersstadt Gernsheim fasste in ihrer Sitzung am 27.05.2014 den Beschluss, den Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 13 a (2) BauGB in Verbindung mit § 13 (2) 2. und § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Der beschlossene Entwurf hat gemäß § 3 (2) BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt von 30.06. bis einschließlich 30.07.2014. Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am 18.06.2014 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Die aufgrund der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen wurden geprüft. In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 15.12.2014 wurde über die Berücksichtigung der Anregungen ein Beschluss gefasst. Das Ergebnis dieses Beschlusses wurde den Einsendern am 17.12.2014 schriftlich mitgeteilt.

Beschlossen als Satzung aufgrund des § 5 HGO und gemäß § 10 (1) BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 15.12.2014.

Schöffersstadt Gernsheim, den - Bürgermeister -

Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplans und der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen aufgrund des § 5 HGO und gemäß § 10 (3) BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt am

Schöffersstadt Gernsheim, den - Bürgermeister -

Übersichtsplan unmaßstäblich



SCHÖFFERSSTADT GERNSHEIM
 BEBAUUNGSPLAN "DORFMITTE ALLMENDFELD" 2. Änderung
 Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Projekt-Nr.: GE-113
 bearbeitet: Kneigsmann
 gezeichnet: LA

M 1:1000
 Plangröße: 90 x 62 cm
 Datum: 15.12.2014

BURO FÜR STADT- UND LANDSCHAFTSPLANUNG
 KNEIGSMANN BÄNZ JOCHUM
 64289 Darmstadt
 Tel.: 06151 / 4286296 Fax: 06151 / 4286287