



M 1: 500



M 1: 25.000

**ZEICHENERKLÄRUNG**

Bestand:

- Bauliche Anlage
- Flurstücksgrenze
- Flurstücks - Nr.

Festsetzungen:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, § 9 (7) BauGB
- Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche gem. § 9 (1) 11. BauGB
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung hier: private PKW - Stellplätze für Anwohner
- öffentliche PKW - Stellplätze Baugrenze § 23 (3) BauNVO
- überbaubare Grundstücksfläche § 23 BauNVO
- Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 2. BauGB, gleichzeitig Hauptfirstrichtung
- unverbindlicher Bebauungsvorschlag

Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 (1) 25 a) BauGB:

- Großkronige Laubbäume, Mindestqualität: Alleebäume Hochstamm, 3 x v., MB mind. 18/20  
Artenauswahl: Spitzahorn, Kaiserlinde, Stieleiche
- Kleinkronige Laubbäume, Mindestqualität Hochstamm, 3 x v., MB mind. 18/20  
Artenauswahl: Stadtbirne, Apfeldorn, Säulenhainbuche
- Kleinkronige Laub- bzw. Obstbäume  
Artenauswahl: Blumenesche, Zierapfel, Zierkirschen  
Alternativ: Hochstämme von Apfel, Birne, Süßkirsche und Walnuß auf stark wachsenden Veredelungsunterlagen
- Überschwemmungsgebiet

Hinweise und Empfehlungen:

- z.B. Gebietsbezeichnung

Schmutz- und Niederschlagswasser werden in den öffentlichen Kanal eingeleitet.

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

Die Stellplatzsatzung der Stadt Gernsheim ist zu beachten.

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

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § (1) BAUGB**

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUNVO IN DER FASSUNG VOM 15.09.1977 GEÄNDERT DURCH VERORDNUNG VOM 23.01.1999
<b>§9(1) 1. BauGB</b>		
GEBIET	Zahl der Vollgeschosse max. Grundflächenzahl, GRZ Geschoßhöhen, GFZ Bauweise, § 9(1) 2. BauGB	ZULÄSSIGE NUTZUNGEN BZW. NUTZUNGS-EINSCHRÄNKUNGEN
5.1 WA Allgemeines Wohngebiet §4 BauNVO	II, 0,40, 0,80, o	Gemäß § 1(5) BauNVO sind nichtstörende Handwerksbetriebe gemäß § 4(2) Nr. 2 BauNVO nicht zulässig. Gemäß § 1 (6) BauNVO werden Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. gem. §22 (2) BauNVO sind Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.
5.2	II, 0,40, 0,80, g	Aufenthaltsräume in Nichtvollgeschossen werden nicht zur Geschosflächenzahl hinzugerechnet.

- 1.1.0 Die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 (1) 2. BauGB
- 1.1.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. §23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.
- 1.1.2 Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch eine Richtungsangabe (Pfeil in Hauptfirstrichtung) in der Planzeichnung festgesetzt.
- 1.2.0 Die Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 9 (2) BauGB
- 1.2.1 Die Oberkante des Fußbodens des untersten bzw. ersten Vollgeschosses darf bis zu 1,40m über der anbaufähigen Verkehrsfläche liegen, an der Mitte der Aussenwand des Hauses gemessen.
- 1.2.2 Der Schnittpunkt der Aussenwand mit der Dachhaut darf im gesamten Planungsgebiet nicht mehr als 8,50m über der anbaufähigen Verkehrsfläche liegen.
- 1.2.3 Der First darf maximal 5m über dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut liegen.
- 1.3.0 Die Mindestgröße der Baugrundstücke gem. § 9 (1) 3. BauGB
- 1.3.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 170 m2 festgesetzt.
- 1.4.0 Flächen für Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) 4. BauGB
- 1.4.1 Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den Abstandsflächen zulässig. Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist, gemessen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze, ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten. Wenn möglich, sind die Garagen unmittelbar auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze als Doppelgaragen zu errichten. Die Zufahrten zu den Garagen können als Stellplätze genutzt werden.
- 1.5.0 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) 6. BauGB
- 1.5.1 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird auf eine Wohnung je Wohngebäude beschränkt.
- 1.5.2 Voraussetzung für die Errichtung von einer Wohnung ist der Stellplatznachweis innerhalb des Plangeltungsbereiches.
- 1.6.0 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) 24. BauGB
- 1.6.1 Auf den Hauptflächenseiten zugewandten Gebäudeseiten sind aufgrund der Geräuschemissionen aus Verkehr für Wohnungen und sonstige Aufenthaltsräume bauliche und/oder sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau-Anforderungen und Nachweise", Ausgabe November 1989, sind zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 einzuhalten.
- 1.7.0 Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25 a) BauGB
- 1.7.1 In dem entsprechend der Zeichenerklärung durch die Planzeichnung näher bestimmten Umfang (als Voraussetzung für einen Bescheid gemäß § 178 BauGB) sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Einzelbäume und Sträucher zu pflanzen und zu unterhalten.
- 1.7.2 Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 2,50m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen 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 einzuhalten.

**BAUORNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 8 (4) BAUGB**

- Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 81 (4) HBO und des § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 (GVBl. S. 102) beschlossen gemäß § 5 HGO:
- 2.1.0 Dächer und Dachdeckungen
  - 2.1.1 Zulässig sind nur Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 15 bis 35 Grad. Garagen können nach abgedeckt werden. Die Dachneigungen innerhalb einer Hausgruppe sind aufeinander abzustimmen.
  - 2.1.2 Der Richtungsneigung für die Stellung der baulichen Anlagen gilt auch für die Richtung des Hauptfirstes. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.
  - 2.1.3 Die Dächer sind mit Tön- oder Betondecksteinen zu decken. Der Einbau von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist zulässig.
  - 2.1.4 Innerhalb einer Hausgruppe (jeweils sowohl Wohngebäude wie Garagen) sind die Dächer in Material und Farbe einheitlich zu gestalten.
  - 2.2.0 Einfriedungen
  - 2.2.1 Einfriedungen, die unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, sind als Holz- oder Stahlgitterzaun auszuführen und dürfen max. 1,00m gemessen ab Oberkante der Verkehrsfläche, hoch sein. Die Einfriedungen sollten bepflanzt werden.
  - 2.2.3 Sonstige Einfriedungen innerhalb des Planungsbereiches sind ebenfalls als Holz- oder Stahlgitterzaun auszuführen und dürfen max. 1,25m, gemessen ab Oberkante der Verkehrsfläche, hoch sein. Sie können durch Heckenpflanzungen bis maximal 2,00m Höhe beidseitig verdeckt werden (lebende Hecken).
  - 2.3.0 Gestaltung der Grundstücksflächen
  - 2.3.1 Stellplätze und Zufahrten zu Garagen / Carports sind mit wasserundurchlässigen Materialien zu befestigen.
  - 2.3.2 Die Beläge von Hauszugängen, Terrassen und gegebenenfalls Fahrrad- und Müllbehälterstellplätzen sind in seitliche Vegetationsflächen zu entwässern
  - 2.3.3 Standorte für Müllbehälter sind durch einen wirksamen Sichtschutz (Hecke, berankte Holzelemente bzw. Müllbehälterstränke) dem Einblick vom öffentlichen Straßenraum zu entziehen.
  - 2.3.4 Mit Ausnahme der Zufahrten, Eingänge und Terrassen sind alle Flächen innerhalb und ausserhalb der Baugrenzen gem. § 23 BauNVO, die nicht bebaut werden, als private Gartenflächen anzulegen, wobei das Anpflanzen bodenständiger Gehölzarten vorzuziehen ist.
  - 2.3.5 In den Vorgärten ist das Anlegen von Nutzgärten unzulässig.
  - 2.4.0 Kinderspielfläche
  - 2.4.1 Anstelle der Errichtung eines Kinderspielflächens errichtet der Investor zur Ergänzung der Spielgeräte auf dem benachbarten öffentlichen Spielplatz einen Ablösebetrag in Höhe von Euro 10.000,-, womit auch die künftige Unterhaltung abgedeckt ist (vgl. § 8 HBO). Die Fälligkeit des Ablösebetrags ist vor Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans vertraglich zu vereinbaren.
  - 2.5.0 Ordnungswidrigkeiten
  - 2.5.1 Nach § 76 (1) Nr. 19 Hessische Bauordnung (HBO) handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen Ziffer 2.1.1 bis 2.1.4 einschließlich die Gestaltung der Dächer nicht in der vorgeschriebenen Art vornimmt. Diese Ordnungswidrigkeiten können nach § 76 (3) HBO mit einer Geldbuße bis zu Euro 15.000,- geahndet werden.
- KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN GEM. §9 (5) 1. BAUGB**
- Hinweise:
- 1. Der Kennzeichnungspflicht nach §69 Abs. 4 des Hessischen Wassergesetzes wird nachgekommen. Der Planbereich wird gem. §9 Abs. 5 Ziffer 1 BauGB nachrichtlich als Fläche gekennzeichnet, die bei Versagen eines Deiches überschwemmt wird. Bei einer ermittelten Wasserspiegellage bei einem HW200+ 0,50m (Hochwasserstand mit 200-jähriger Wahrscheinlichkeit) für den Bereich des Planungsbereiches mit 90,70m u.N.N. und einer dort vorhandenen durchschnittlichen Höhenlage von 90,02m u.N.N. wäre mit einer Überschwemmungshöhe von 0,69m zu rechnen.
  - Bei Sanierung und bei Neubau sind geeignete bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen zu verhindern.
  - Die Gebäudekonstruktion ist auf ein mögliches Hochwasser abzustimmen. Bei Unterkellern von Gebäuden sollen die Keller mit Hilfe von baulichen Vorkehrungen grundwasserdicht errichtet werden (§ 12 HBO). Wassergefährdende Stoffe sind nach §69 (4) HWG hochwassersicher zu lagern.
  - 2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss mit hohen Grundwasserständen gerechnet werden. Bei Unterkellern von Gebäuden sollen die Keller mit Hilfe von baulichen Vorkehrungen grundwasserdicht errichtet werden. §12 HBO
  - 3. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, der Archäologischen Denkmalpflege oder der unteren Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen. §20 HDsSchG
- Alltasten sind im Planungsbereich nicht bekannt.

**PLANVERFAHREN**

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flächen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen. In die in dem Liegenschaftskataster auf der Liegenschaftskarte Übereinstimmung nach dem Stande vom 23.01.1999.

Gross - Geräu, den 12. Mai 03

Aufgestellt gem. § 2 (1) BauGB aufgrund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung vom 23.05.2003

Gernsheim, den 07.05.2003

Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde gem. § 2 (1) BauGB am 13.11.2002 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Gernsheim, den 07.05.2003

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gernsheim hat in ihrer Sitzung am 12.02.2003 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans gem. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Gernsheim, den 07.05.2003

Der beschlossene Entwurf hat gem. § 3 (2) BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt vom 28.02.2003 bis 28.03.2003. Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am 19.02.2003 im Amtsblatt, der Redaktion ortsüblich bekannt gemacht.

Gernsheim, den 07.05.2003

Im Rahmen der öffentlichen Entwurfsauslegung wurden keine Anregungen vorgebracht.

Gernsheim, den 07.05.2003

Beschlossen als Satzung aufgrund des § 5 HGO und gem. § 10 (1) BauGB von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gernsheim am 06.05.2003

Gernsheim, den 07.05.2003

Die Beschlussfassung des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung wurde am 14.05.2003 ortsüblich gem. § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Gernsheim, den 14.05.2003

**BEBAUUNGSPLAN 'AN DER HECKENMÜHLE'**

MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

**DER STADT GERNSHEIM**

VERBINDLICHER BAULEITPLAN GEM. § 8ff BauGB ANLAGEN GEM. § 81 HBO ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN: BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT ÜBERSCHLÄGLICHER KOSTENSCHÄTZUNG