



ZEICHENERKLÄRUNG

Bestand:

- bauliche Anlage
- Flurstücksgrenze
- z.B. 515/4 Flurstücksnummer
- Flurgrenze
- z.B. Fl. 2 Flurnummer
- vorhandene Kanaldeckelhöhe 91,05m über Normalnull (Bezugspunkt)
- Rhein-Winterdeich
- Festsetzungen:**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs, § 9 (7) BauGB
- Flächen für den Gemeinbedarf, § 9 (1) 5. BauGB
- Kindertagesstätte
- Feuerwehr
- Bauhof
- Baulinie, § 23 (2) BauNVO
- Baugrenze, § 23 (3) BauNVO
- 0,6 Grundflächenzahl (GRZ), § 16 (2) 1. BauNVO
- II maximale Anzahl der Vollgeschosse, § 16 (2) 3. BauNVO
- h max 10m maximale Höhe der Gebäude über Bezugspunkt, § 16 (2) 4. BauNVO
- Grenze zwischen Gebieten unterschiedlicher Nutzung, § 16 (5) BauNVO

- öffentliche Verkehrsfläche, § 9 (1) 11. BauGB
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg, § 9 (1) 11. BauGB
- Bereich für Ein- und Ausfahrt
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, § 9 (11) BauGB
- Anpflanzung von standortheimischen Laubbäumen § 9 (1) 25.a) BauGB
- Anpflanzung eines Gehölzstreifens aus standortheimischen Laubsträuchern § 9 (1) 25.a) BauGB
- Erhaltung vorhandener Laubbäume § 9 (1) 25.b) BauGB
- Erhaltung einer vorhandenen Gehölzpflanzung § 9 (1) 25.b) 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, § 9 (6) BauGB:

- Risiküberschwemmungsgebiet

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 (1) BauGB

- 1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1. BauGB
- 1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 (1) 5. BauGB festgesetzt.
- 1.2 Gemäß § 16 (2) 1. BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,6 festgesetzt.
- 1.3 Gemäß § 16 (2) 3. BauNVO wird die maximale Zahl der Vollgeschosse auf 2 festgesetzt.
- 1.4 Gemäß § 16 (2) 4. BauNVO darf die maximale Höhe der Gebäude 10 m betragen. Bezugspunkt ist die Höhe des im Plan bezeichneten Kanaldeckels in der Pfälzer Straße.
- 2.0 Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20. BauGB
- 2.1 Bauvorbereitende Maßnahmen wie das Roden von Gehölzen sind außerhalb der gesetzlich festgesetzten Brut- und Setzzeiten zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen. Alternativ können die betroffenen Gehölze vor der Beseitigung durch fachlich geeignete Personen kontrolliert werden. Bei Nichtvorhandensein von Nestern sind sie sofort zu beseitigen.
- 3.0 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
- 3.1 Entsprechend den Festsetzungen in der Planzeichnung sind die dargestellten Gehölze zu pflanzen und zu unterhalten. Bei der Pflanzenwahl sind mit Hinweis auf § 40 BNatSchG aufgrund der Lage des Gebiets vorzugsweise gebietseigene Gehölze unter Beachtung der Begründung beigefügten Pflanzliste zu verwenden. Das Einbringen nichtheimischer oder invasiver Arten ist nicht zulässig.
- 3.2 Die in der Planzeichnung dargestellten Gehölze mit Pflanzbindung bzw. -erhaltung sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind sie unter Beachtung der Pflanzliste zu ersetzen.
- 3.3 Während der Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass auf den Nachbargrundstücken bzw. -flächen vorhandene angrenzende Gehölzbestände (Einzelbäume) nicht zerstört oder beeinträchtigt werden. Sie sind fachgerecht zu sichern.
- 3.4 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 HSE einzuhalten

HINWEISE

- 1 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.
- 2 Von Dachflächen abfließendes und sonst auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser soll auf dem städtischen Gelände zur Versickerung gebracht werden.
- 3 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.
- 4 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.
- 5 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG 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.
- 6 Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktion, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

PLANVERFAHREN

Die Stadtverordnetenversammlung der Schöfferstadt Gernsheim hat in ihrer Sitzung am 15.12.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht am 15.04.2015.

Der beschlossene Entwurf hat gemäß § 3 (2) BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen vom 27.04. bis einschließlich 27.05.2015. Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am 15.04.2015 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gegeben.

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

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

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

Schöfferstadt Gernsheim, den - Bürgermeister -



TEILWEISE AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANS „WESTLICH DER B44“

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans „Kommunales Zentrum an der Pfälzer Straße“ ist der Bebauungsplan „Westlich der B44“ im Bereich der Überlagerung aufgehoben.



SCHÖFFERSTADT GERNSHEIM
BEBAUUNGSPLAN „KOMMUNALES ZENTRUM AN DER PFÄLZER STRASSE“
 Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB