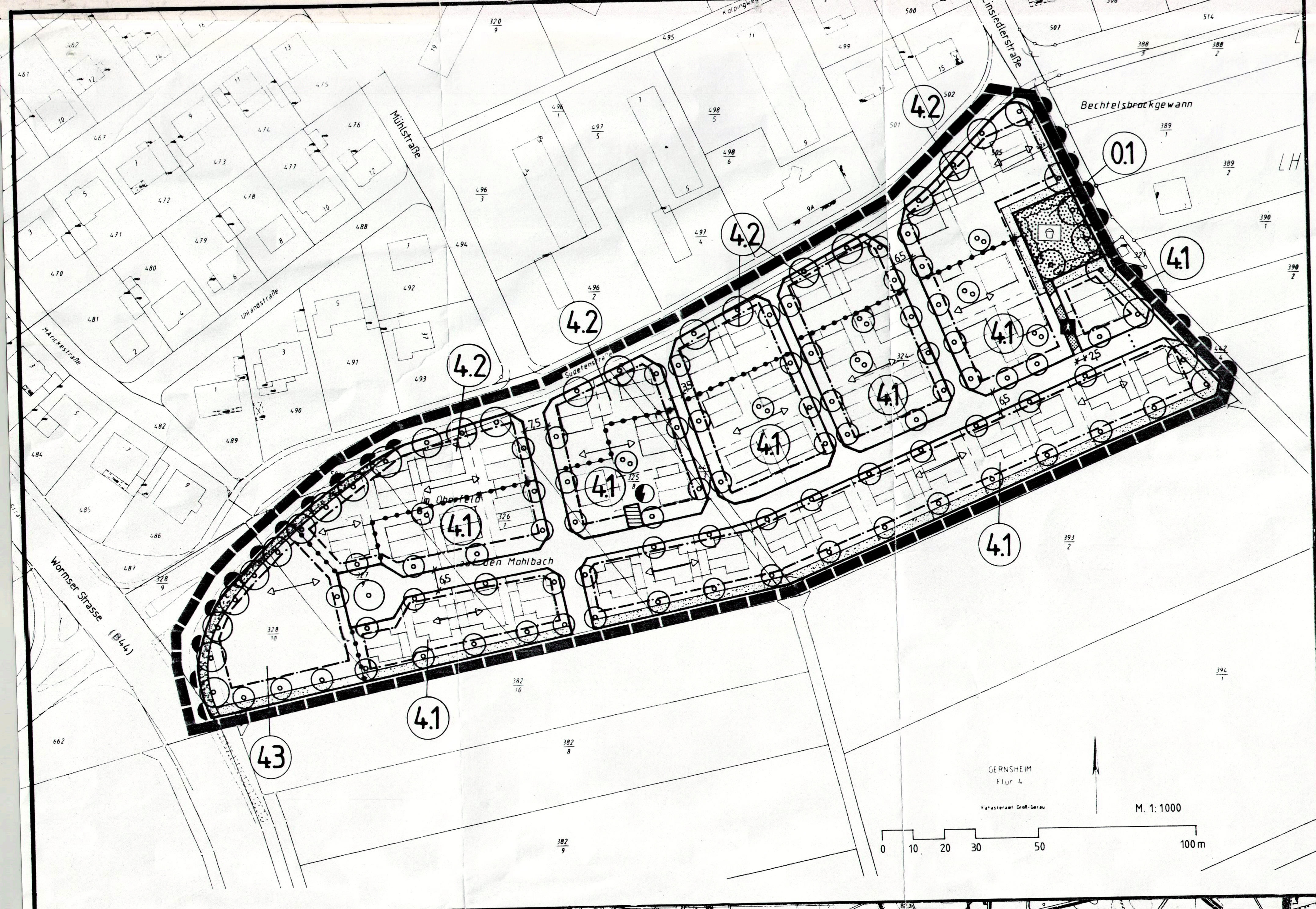

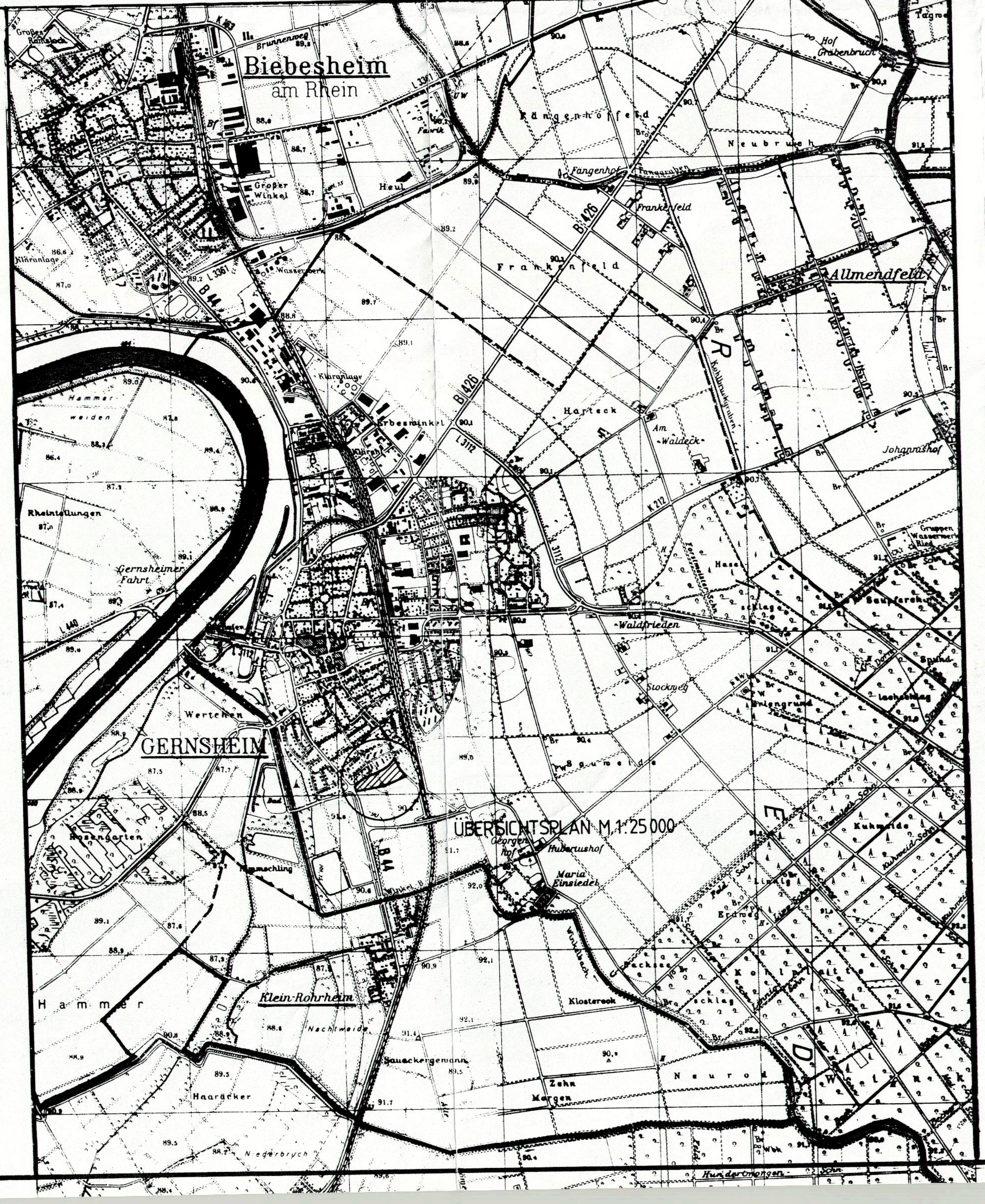

ZEICHENERKLÄRUNG

Bestand:

Bauliche Anlage

Flurstücksgrenze

z.B. 324/1 Flurstücks-Nr.

Böschung

Festsetzungen:

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, § 9 (7) BauGB

Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche § 9 (1) 11. BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung hier: Fußgängerbereich

Baugrenze § 23 (3) BauNVO
überbaubare Grundstücksfläche § 23 BauNVO
Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 2. BauGB, gleichzeitig Hauptfirstrichtung
unverbindlicher Bebauungsvorschlag

Fläche für Versorgungsanlagen § 9 (1) 12. BauGB
hier: Trafostation der EWR

Öffentliche Grünfläche, § 9 (1) 15. BauGB
hier: Kinderspielplatz mit Randbepflanzung

Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung § 16 (5) BauNVO

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

Freiwachsende Hecke aus Feldgehölzen entlang des Einmündungsbereiches der Sudetenstraße als Sichtschutz, Immissionsschutz und Lärmschutz. Mindestbreite 3,0 m, Pflanzabstand 1,25 x 1,25, Mindestqualität 2 x v., MB 100/125, Höhe bis maximal 1,25 m

Artenauswahl: Pfaffenhütchen, Feldahorn, Haselstrauch, Weißdorn, Hartriegel, Hundsrose, Ohrchenweide sowie Zier- und Blütengehölze standortgerechter Arten.

Freiwachsende Hecke aus Feldgehölzen im Übergang in die freie Landschaft, Mindestbreite 3,00 m, Mindestqualität 2 x v., OB 60/100, Artenauswahl wie vor.

Hinweise und Empfehlungen:

z.B. (4.1) Gebietsbezeichnung

geplante Grundstücksgrenze als Vorschlag

- Die Entwässerungssatzung der Stadt Gernsheim ist zu beachten, wonach in den öffentlichen Kanal nur das Schmutzwasser und das Niederschlagswasser der Straßen eingeleitet werden darf. Das Niederschlagswasser ist zu versickern, gemäß Gutachten des Grundbauinstituts Prof. Dr. Ing. H. Sommer als Rigolen- und Rohrversickerung.
- 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 HDSchG)
- Zur Grundrißgestaltung wird empfohlen, Neben- und Schlafräume zu den Hauptverkehrswegen zu orientieren und Wohn- und Aufenthaltsräume auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

Weiterhin wird der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen in Schlaf- und Kinderzimmern empfohlen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) BauGB

GEBIET	ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1. BauGB	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG: Z Zahl der Vollgeschosse maximal	GRZ Grundflächenzahl	GFZ Geschoßflächenzahl	Bauweise § 9 (1) 2. BauGB	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
0.1	öffentliche Grünfläche § 9 (1) 15. BauGB	-	-	-	-	Kinderspielplatz - bauliche Anlagen (max. 1 Vollgeschoß) sind nur in untergeordneter Form und Größe zulässig und soweit sie der Funktion des Kinderspielplatzes dienen.
4.1	WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	I	0,35	0,35	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 nur Einzelhäuser zulässig.
4.2		II	0,35	0,7	o	
4.3		II	0,35	0,7	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.

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 verbindlich festgesetzt.

1.2.0 Die Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 9 (2) BauGB

1.2.1 Oberkante Fußboden des untersten bzw. ersten Vollgeschosses darf, an der Mitte der Außenwand des Hauses gemessen, nicht mehr als 1,40 m über der anbaufähigen Verkehrsfläche liegen.

1.2.2 Der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut darf im Gebiet 4.1 nicht mehr als 5,40 m und in den Gebieten 4.2 und 4.3 nicht mehr als 7,90 m über der anbaufähigen Verkehrsfläche liegen.

1.2.3 Der First darf maximal 6,0 m 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 220 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 Nebenanlagen gem. § 9 (1) 4 BauGB bzw. § 14 BauNVO

1.5.1 Gemäß § 14 (1) BauNVO in Verbindung mit § 23 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig sind.

1.6.0 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) 6. BauGB

1.6.1 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird auf zwei Wohnungen je Wohngebäude beschränkt.

1.6.2 Voraussetzung für die Errichtung von zwei Wohnungen ist der Stellplatznachweis auf dem Baugrundstück.

1.7.0 Versorgungsanlagen gem. § 9 (1) 12. BauGB

1.7.1 Die der Versorgung des Gebiets dienende Trafostation ist ohne Grenzabstand auf den Grundstücksgrenzen zu errichten. Für sie gilt abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO durch Grenzbebauung zwingend auf der rückwärtigen und der seitlichen Grundstücksgrenze.

1.8.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden gem. § 9 (1) 20. BauGB

1.8.1 Im Rahmen der Erschließungs- und allen Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden in 25 cm Stärke für Vegetationszwecke generell zu sichern und zu verwerten.

1.9.0 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) 24. BauGB

1.9.1 Auf den Hauptlärmquellen zugewandten Gebäudeseiten sind aufgrund der Geräuschimmissionen aus Verkehr für Wohnungen und sonstige Aufenthaltsräume bauliche und/oder sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung 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.

1.10.0 Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25 a) BauGB

1.10.1 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.

1.10.2 Bei der Durchführung vom 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 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.

1.11.0 Die Fläche für Abgrabungen und Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers gem. § 9 (1) 26. BauGB

1.11.1 Die entlang von öffentlichen Verkehrsflächen entstehenden Böschungen sind auf den Baugrundstücken zu verziehen und zu dulden.

BAUORDNUNGSRECHTL. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (4) BauGB

Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 87 (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.

2.1.0 Dächer und Dachdeckungen

2.1.1 Zulässig sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis zu 45° alter Teilung. Garagen können flach abgedeckt werden.
Die Dachneigungen innerhalb einer Hausgruppe sind aufeinander abzustimmen.

2.1.2 Der Richtungspfeil für die Stellung der baulichen Anlagen gilt auch für die Richtung des Hauptfirstes. Ausnahmen sind bei Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig.

2.1.3 Die Dächer sind mit naturfarbenen oder engobierten Dachsteinen zu decken (Farbe dunkelrot bis dunkelbraun). Beim Einbau von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind Ausnahmen 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 Das Gelände zwischen öffentlicher Straße und Baugrenze darf nicht eingefriedet werden.
Ausnahme:
Grundstücke, die an die Nordseite der öffentlichen Verkehrsanlage „König-Ludwig-Straße" unmittelbar angrenzen, dürfen auf ihrer Südseite Einfriedungen auf den Grundstücksgrenzen errichten.

2.2.2 Einfriedungen, die unmittelbar an die öffentliche Verkehrslage angrenzen, sind als Maschendraht- oder Stahlgitterzaun auszubilden und dürfen maximal 1,25 m – gemessen ab Oberkante der Verkehrslage – hoch sein. Sie können mit Hecken bepflanzt werden. Sonstige Einfriedungen innerhalb des Plangeltungsbereiches sind als Maschendraht- bzw. Stahlgitterzaun auszubilden. Sie dürfen maximal 1,50 m hoch sein. Sie können mit Hecken bepflanzt werden.

2.2.3 Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstückseinfriedungen sind gemeinsame Maschendrahtzäune bis 1,25 m Höhe zu verwenden. Sie können durch Heckenpflanzungen bis maximal 2,0 m Höhe beidseits verdeckt werden (lebende Hecken).

2.2.4 Für die Grundstückseinfriedungen an der West-, Süd- und Ostgrenze des Geltungsbereiches (Siedlungsrand) sind Maschendrahtzäune bis 1,25 m Höhe zu verwenden. Sie sind in die Heckenpflanzungen einzubinden.

2.3.0 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

2.3.1 Stellplätze und Zufahrten zu den Garagen/Carports sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Splitt- oder Rasenfugenpflaster) 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. Müllbehälterschränke) 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.

2.3.6 Bäume im Vorgartenbereich sind in Baumscheiben von mindestens 3,00 m Durchmesser bzw. 3,00 x 2,00 m Pflanzbeeten anzuordnen, bodendeckend bepflanzt.
Je Straße sollte ein und dieselbe Art verwendet werden.

2.4.0 Kinderspielplatz

2.4.1 Zumindestens 50 % Flächenanteil gärtnerisch mit standortgerechten Pflanzungen und Spielrasen begrünt, sonstige Flächen weitgehend unversiegelt. Arten und Pflanzqualitäten: siehe Zeichenerklärung.
Keine Verwendung von Pflanzen mit giftigen Bestandteilen.

2.5.0 Ordnungswidrigkeiten

2.5.1 Nach § 82 (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 § 82 (3) HBO mit einer Geldbuße bis zu DM 20.000,00 geahndet werden.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes muß durch hohe Grundwasserstände mit Vernässungen gerechnet werden. Bei Unterkellerung von Gebäuden sollen die Keller mit Hilfe von baulichen Vorkehrungen grundwasserdicht errichtet werden (§ 16 HBO).

PLANVERFAHREN

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen. Übereinstimmung nach dem Stande vom ....

Groß-Gerau, den 01.10.01

Aufgestellt gem. § 2 (1) BauGB aufgrund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung vom 24.04.2001

Gernsheim, den - 7. Sep. 2001 - Bürgermeister -

Der Beschluß, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde gem. § 2 (1) BauGB am 02.05.2001 im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht.

Gernsheim, den - 7. Sep. 2001 - Bürgermeister -

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gernsheim hat in ihrer Sitzung am 24.04.2001 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Gernsheim, den .... - Bürgermeister -

Der beschlossene Entwurf hat gem. § 3 (2) BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen vom 14.05.2001 - 15.06.2001. Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am - 2. Mai 2001 im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht.

Gernsheim, den - 7. Sep. 2001 - Bürgermeister -

Die aufgrund der öffentlichen Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen wurden überprüft. In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 06.09.2001 wurde über die Berücksichtigung der Bedenken und Anregungen ein Beschluß gefaßt. Das Ergebnis dieses Beschlusses wurde den Einsendern am .... schriftlich mitgeteilt.

Gernsheim, den .... - Bürgermeister -

Beschlossen als Satzung aufgrund des § 5 HGO und gem. § 10 (1) BauGB von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gernsheim am 06.09.2001

Gernsheim, den - 7. Sep. 2001 - Bürgermeister -

Genehmigt gem. § 10 (2) BauGB mit Verfügung vom ....

Genehmigt am 17. Januar 2002 Az.: V 31.2 - 61 d 02/01 - Gernsheim 13 Regierungspräsidium Darmstadt Im Auftrag

Darmstadt, den .... - Der Regierungspräsident -

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gem. § 10 (3) BauGB und § 5 HGO am 30. Jan. 2002 im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht. Damit ist der Bebauungsplan seit 30. Jan. 2002 rechtsverbindlich.

Gernsheim, den 31. Jan. 2002 - Bürgermeister -

BEBAUUNGSPLAN SGM-13 „SÜDLICH DER SUDETENSTRASSE"

MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

1. ÄNDERUNG

DER STADT

GERNSHEIM

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

M. 1 : 1000

32