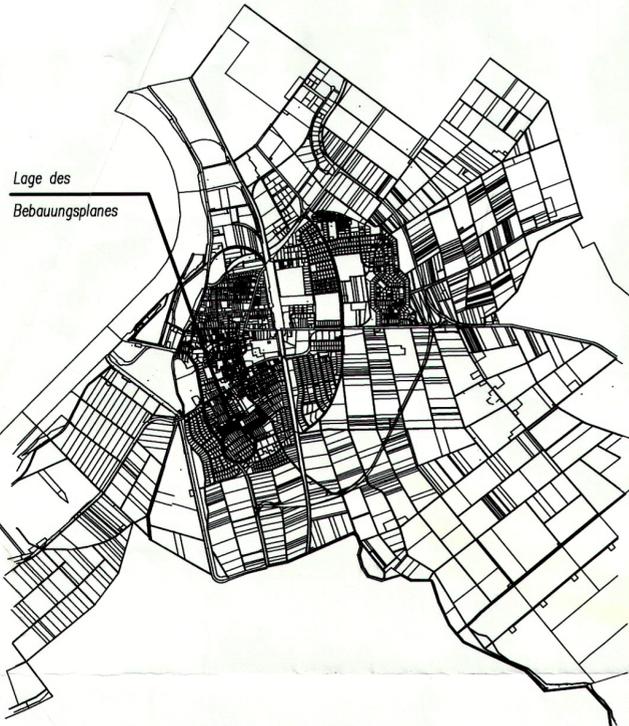


ÜBERSICHTSPLAN OHNE MASSTAB



ZEICHENERKLÄRUNG

Bestand:

- Bauliche Anlage
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Überschwemmungsgebiet

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, § 9 (7) BauGB
 - Baugrenze § 23 (3) BauNVO
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen § 16 Abs. 5 BauNVO
- Im Gebiet 1 wird gem. § 20 BauNVO eingeschossige Bauweise festgesetzt.

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

Für das Gebiet 1 wird festgesetzt:

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.

Der Schnittpunkt der Aussenwand mit der Dachhaut darf im Gebiet 1 nicht mehr als 5,40 m über der anbaufähigen Verkehrsfläche liegen.

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf **eine** festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB).

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

Hinweis:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss mit mittleren Grundwasserständen gerechnet werden.

Der Bebauungsplan hat das Gebiet als Fläche gekennzeichnet, in deren Geltungsbereich bei Unterkellerung von Gebäuden die Keller mit Hilfe von baulichen Vorkehrungen grundwasserdicht errichtet werden sollen, um Vernässungen durch hohe Grundwasserstände vorzubeugen. Nach langjährigen Beobachtungen in benachbarten amtlichen Grundwasserstellen (Nr. 544136 u. 527112 bzw. 527278) handelt es sich um mittlere Grundwasserstände. Aus der Interpolation dieser benachbarten, in unterschiedlicher Entfernung zum Rhein liegenden Messstellen, wurde für das Baugebiet näherungsweise ein maximaler Grundwasserstand von 88,80m ü.N.N., das ist ca. 1,60m unter Gelände, ermittelt. Ergänzend ist in den Bebauungsplan zur Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 2 BauGB die Festsetzung aufgenommen, dass die Oberkante des Fussbodens des untersten bzw. ersten Vollgeschosses bis zu 1,40m über der anbaufähigen Verkehrsfläche liegen darf, gemessen an der Mitte der Aussenwand des Hauses. Somit besteht unter Berücksichtigung des § 2 (4) HBO, eine große Sicherheit gegen Grund- und Hochwasser.

Wassergefährdende Stoffe sind nach § 69 (4) HWG hochwassersicher zu lagern.

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 HW 200 + 0,50 m (Hochwasserstand mit 200-jähriger Wahrscheinlichkeit) für den Bereich des Plangebietes mit 90,70m ü.N.N. und einer dort vorhandenen durchschnittlichen Höhenlage von 90,40m ü.N.N. wäre mit einer Überschwemmungshöhe von 0,30m zu rechnen. Bei Sanierung und bei Neubau sind geeignete bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdeten Stoffen bei Überschwemmungen zu verhindern.

2. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, der Archäologischen Denkmalpflege oder der unteren Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HSchG).

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN:

Schutz- und Niederschlagswasser werden in den öffentlichen Kanal eingeleitet. Alle Beplantungsmaßnahmen sind unter Einhaltung der nachbarrechtlichen Grenzabstände zu realisieren. Ausnahme: Baumbestand zu öffentlichen Strassenräumen hin. Die Stellplatzsatzung der Stadt Gernsheim ist in Ihrer gültigen Fassung einzuhalten. **Lärmschutz** Die Kiesstraße grenzt ebenso an die Wormser Straße wie das in unmittelbare Nähe südwestlich liegende künftige Baugebiet "Südlich der Burgunderstraße". Nach der Fertigstellung der Umfahrung der B 44 zur Kreisstraße haben beide Baugebiete den Vorteil, dass die Verkehrsbelastungen erheblich zurückgegangen sind. Noch vor Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für das Baugebiet "Südlich der Burgunderstraße" wurden im Jahr 2002 schalltechnische Untersuchungen durch das Ing. Büro FRITZ, Einhausen durchgeführt. Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet "Südlich der Burgunderstraße" für Wohnzwecke geeignet ist, gleichwohl das Neubaugebiet wesentlich näher am Überführungsbauwerk der B 44 Umfahrung liegt als die Kiesstraße. Es wurde (lediglich) zum Schutz der Nachruhe in den Gebäuden empfohlen, passive Schallschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan aufzunehmen. Diese Empfehlung wird auch als nachrichtliche Aussage in den Bebauungsplan "Südlich der Kiesstraße" aufgenommen. Ansonsten wird auf das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchungen verwiesen.

PLANVERFAHREN

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen. Übereinstimmung nach dem Stande von 13.04.05.

Groß-Gerau, den 13.04.05

Aufgestellt gem. § 2 (1) BauGB aufgrund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung vom 08.06.2004.

Gernsheim, den 06.04.2005

Den Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde gem. § 2 (1) BauGB am 28.07.2004 im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht.

Gernsheim, den 06.04.2005

Die Stadtverordnetenversammlung hat in Ihrer Sitzung am 08.12.2004 über die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange nach Beratung beschlossen. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gernsheim hat in Ihrer Sitzung am 08.12.2004 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Gernsheim, den 06.04.2005

Der beschlossene Entwurf hat gem. § 3 (2) BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt vom 24.01. bis zum 24.02.2005. Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am 12.01.2005 im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht.

Gernsheim, den 06.04.2005

In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 22.03.2005 wurde davon Kenntnis genommen, dass während der öffentlichen Entwurfsauslegung keine Anregungen vorgebracht wurden.

Gernsheim, den 06.04.2005

Beschlossen als Satzung aufgrund des § 5 HGO und gem. § 10 (1) BauGB von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gernsheim am 22.03.2005

Gernsheim, den 06.04.2005

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 (3) BauGB und § 5 HGO am 06.04.2005 im amtlichen Bekanntmachungsorgan, der "Ried - Information" ortsüblich bekanntgemacht. Damit ist der Bebauungsplan seit 06.04.2005 rechtsverbindlich.

Gernsheim, den 06.04.2005

MAGISTRAT DER SCHÖFFERSTADT GERNSHEIM

BEBAUUNGSPLAN "SÜDLICH DER KIESSTRASSE"

EINFACHER BEBAUUNGSPLAN GEM. § 30 (3) BauGB
ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN:
BEGRÜNDUNG GEM. § 9 (8) BauGB

FLUR	4	GEMARKUNG	GERNSHEIM
FLURSTÜCK	309/1, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317/1, 318/1	FLÄCHE	7.135,95 qm
MASSTAB	1:500	DATEINAME	
DATUM	06.01.05	ZEICHN NR.	38
GEPRÜFT		ÄNDERUNG	
ÄNDERUNG		PLANVERFASSER	HARALD DRAWITSCH, BAUVERWALTUNG

