ZEICHENERKLÄRUNG NACH PlanzV 90

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG §9(1) NR.1 BAUGB

GI INDUSTRIEGEBIET §9 BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG §9(1) NR. 1 BAUGB

GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL §19(1)1 BauNVO

BMZ BAUMASSENZAHL §16(2)2 BauNVO

3. BUUWEISE,ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE §9(1) NR. 2 BAUGB

BAUGRENZE §23(3)BauNVO
ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE §9(1)2 BauGB
STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN §9(1)2 BauGB
BAULINIE §23(2) BauNVO

NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE §9(1)2 BauGB

a ABWEICHENDE BAUWEISE,BAUKÖRPERLÄNGE > 50m §22(4) BauNVO

4. FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR U. ÖRTLICHENHAUPTVERKEHRSZÜGE §9(1)NR. 11 BAUGB

VERKEHRSFLÄCHE FÜR SCHIENEN GEBUNDENEN VERKEHR §9(1)11 BAUGB

FLÄCHE DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN IST (SICHTFLÄCHE) §9(1) 10. BauGB, AUFWUCHSBESCHRÄNKUNG, MAX. HÖHE 1,0m

5. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN §9(1) NR. 14 BAUGB

TRAFOSTATION VORHANDEN §9(1)12 BauGB

6. HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN

GASFERNLEITUNG §9(1)13 BauGB (AUSSER BETRIEB)

7. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ U. DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES §9(1) NR. 16 BAUGB

RÜ RISIKOÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET

8. PLANUNGEN,NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR U. LANDSCHAFT §9(1) NR.20 BAUGB

PFLANZUNG VON STANDORTGERECHTEN LAUBBÄUMEN – STRASSENBEKLEIDPFLANZUNG, §9(1) 25.a) BauGB
LAUBBÄUME : BERGAHORN, NICHT FRUCHTENDE KASTANIE, WINTERLINDE, BAUMHASEL, SÄULENHAINBUCHEN
PFLANZABSTAND MAX. 21m

9. SONSTIGE PLANZEICHEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES, §9(7) BauGB
ABGRENZUNG DER UNTERSCHIEDLICHEN NUTZUNGEN §9(1) 1 BAUGB
FLURGRENZE
FLURSTÜCKSGRENZE
z.B. 185 FLURSTÜCKS-NUMMER
o 1682 KATASTER-POLYGONPUNKT
\+ KATASTER-POLYGONPUNKT
Hmax MAXIMALE GEBÄUDEHÖHE §16(2)4 BauNVO

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN „BE“ DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN GEGEN ÄUSSERE EINWIRKUNGEN OD. BEI DENEN BESONDERE BAULICHE SICHERUNGSMASSNAHMEN GEGEN NATURGEWALTEN ERFORDERLICH SIND §5 ABS.3(1) U. ABS.4, §9 ABS.5 (1) U. ABS.6 BauGB

1 PLANGEBIET

VORHANDENE BEBAUUNG

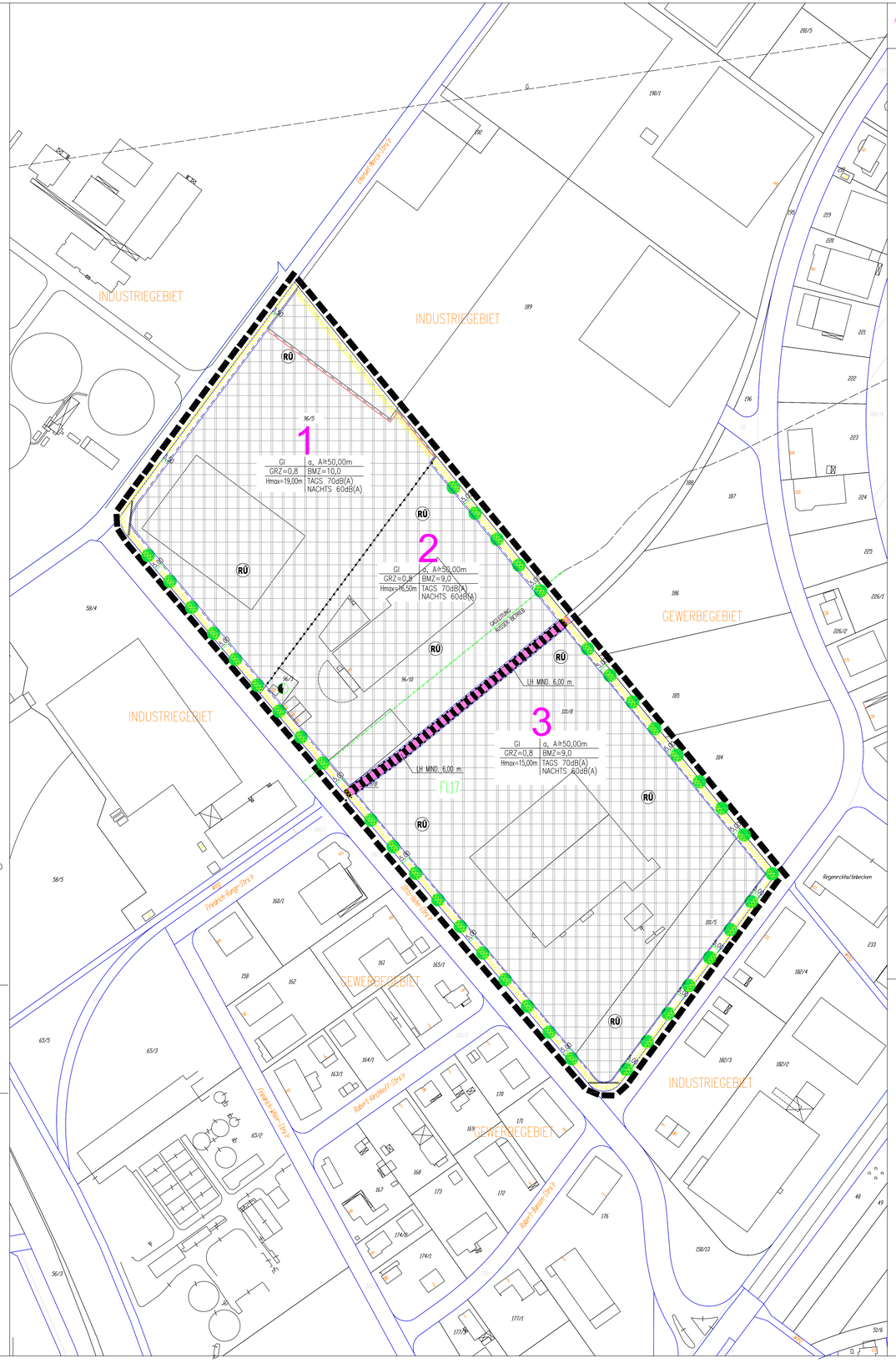
NUTZUNGSSCHABLONE

GI	a, A=50,00m
GRZ=0,8	BMZ=9,0
Hmax=15,00m	TAGS 70dB(A) NACHTS 60dB(A)

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE
GRUNDFLÄCHENZAHL	BAUMASSENZAHL
MAXIMALE GEBÄUDEHÖHE	LÄRMSCHUTZFESTLEGUNG

M. 1:1000



A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
GEMÄSS §9 (1) BauGB UND BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG §1(3) BauNVO

1.1 DAS PLANGEBIET WIRD ALS INDUSTRIEGEBIET (GI) §9 BAUNVO FESTGESETZT. UNZULÄSSIG SIND AUS BESONDEREN STÄDTEBAULICHEN GRÜNDEN, ANLAGEN FÜR KIRCHLICHE, SOZIALE, GESUNDHEITLICHE UND SPORTLICHE ZWECKE.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG §16 BauNVO

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL §19(1) BauNVO
2.1.1 PLANGEBIET 1 GRZ = 0.8
2.1.2 PLANGEBIET 2 GRZ = 0.8
2.1.3 PLANGEBIET 3 GRZ = 0.8
2.2 BAUMASSENZAHL §21(1) BauNVO
2.1.1 PLANGEBIET 1 BMZ = 10.0
2.1.2 PLANGEBIET 2 BMZ = 9,0
2.1.3 PLANGEBIET 3 BMZ = 9,0

3. BAUWEISE §9(1)2 BauGB

3.1 ABWEICHENDE BAUWEISE (a): ABWEICHEND VON DER OFFENEN BAUWEISE SIND GEBÄUDE MIT EINER LÄNGENAUSDEHNUNG DER AUSSENWÄNDE ÜBER 50m ZULÄSSIG §22(4) BauNVO.

3.2 DIE ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SIND GEMÄSS §23 BauNVO DURCH BAUGRENZEN UND BAULINIE FESTGESETZT.

3.3 AUF DEN NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SIND NEBENANLAGEN AUSSER STELLPLÄTZEN, OBERIRDISCHEN ROHRLEITUNGEN, ROHRBRÜCKEN UND FUSSGÄNGERSTEGEN UNZULÄSSIG. §12 UND 14(1) BauNVO.

4. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN §9(2) BauGB UND §18 BauNVO

4.1 FÜR DEN PLANBEREICH WIRD EINE HÖHENBEGRENZUNG FÜR BAULICHE ANLAGEN FESTGESETZT. BEZUGSPUNKT IST OK STRASSE (FAHRBAHNACHSE) MITTE GEBÄUDE §16(1)4 BauNVO.
4.1.1 PLANGEBIET 1 BAUKÖRPERHÖHE max. 19,00m
4.1.2 PLANGEBIET 2 BAUKÖRPERHÖHE max. 16,50m
4.1.3 PLANGEBIET 3 BAUKÖRPERHÖHE max. 15,00m

5. MINDESTGRÖSSEN DER BAUGRUNDSTÜCKE GEMÄSS §9(1)3 BauGB

5.1 DIE MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE WIRD AUF 3000qm FESTGESETZT.

6. SCHALLSCHUTZFESTLEGUNGEN §1(4) BAUNVO U. §50 BIMSCHG

6.1 PLANGEBIET 1 70 dB(A)/m2(TAGS)–60dB(A)/m2(NACHTS)
6.2 PLANGEBIET 2 70 dB(A)/m2(TAGS)–60dB(A)/m2(NACHTS)
6.3 PLANGEBIET 3 70 dB(A)/m2(TAGS)–60dB(A)/m2(NACHTS)

7. FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND GEMÄSS §9(1)10 BauGB

7.1 DIE NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SIND GÄRTNERISCH ANZULEGEN UND ZU NUTZEN, SOWEIT SIE NICHT DURCH ZULÄSSIGE STELLPLÄTZE, ZUGÄNGE UND ZUFAHRTEN IN ANSPRUCH GENOMMEN WERDEN.

7.1 INNERHALB DER FESTGESETZTEN SICHTFLÄCHEN DÜRFEN KEINE ANPFLANZUNGEN VORGENOMMEN WERDEN, WELCHE DIE SICHT ÜBER 1,0m HÖHE, BEZOGEN AUF DIE FAHRBAHN IM ANBINDUNGSBEREICH, BEEINTRÄCHTIGEN.

8. VERSORGUNGSANLAGEN §9(1)12 BAUGB UND §14 BAUNVO

8.1 DIE DER VERSORGUNG DES GEBIETES DIENENDEN ANLAGEN SIND IN DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHE ZULÄSSIG UND KÖNNEN OHNE ABSTÄNDE AN DEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN ERRICHTET WERDEN. BAUWERKE SIND ALS ABWEICHENDE BAUWEISE GEMÄSS §22(4) BauNVO AN SEITLICHEN UND RÜCKWÄRTIGEN GRUNDSTÜCKS-GRENZEN ZULÄSSIG.
8.2 ALLE VERSORGUNGSLEITUNGEN SIND INNERHALB DER ÖFFENTLICHEN VERKEHRS-FLÄCHEN UNTERIRDISCH ZU VERLEGEN. DIE VERSORGUNGSSTRÄGER HABEN SICH WEGEN DER LAGE DER LEITUNGEN UNTEREINANDER ABZUSTIMMEN.

9. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN §9(1) 25a BauGB

Auf den im Plan festgelegten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit standort-gerechten Gehölze und Gehölzarten der untenstehenden Liste anzupflanzen sofern kein Stellplätze geplant werden.
Alle Pflanzungen sind extensiv zu unterhalten, Abgänge sind zu ersetzen.

Zulässige Gehölzarten

Laubbäume 1. Ordnung (Hoch-stamm 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16–18 cm):
Acer platanoides Spitzahorn
Acer campestre Feldahorn

Carpinus betulus Hainbuche
Fagus sylvatica Buche
Fraxinus excelsior Esche
Quercus robur Stieleiche
Tilia cordata Winterlinde
Tilia platyphyllos Sommerlinde
Laubbäume 2. Ordnung :
Acer campestre Feldahorn
Prunus avium Vogelkirsche
Prunus padus Traubenkirsche
Sorbus aucuparia Vogelbeere
Sorbus domestica Speierling
Sorbus aria Mehlbeere
Obstgehölze in Arten und Sorten

Sträucher:
Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Cornus sanguinea Hartriegel
Cornus mas Kornelkirsche

Corylus avellana Haselnuß
Crataegus laevigata Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Prunus spinosa Schlehe
Rhamnus catharticа Kreuzdorn
Rosa canina Hundsrose
Rosa rubiginosa Weinrose
Sambucus nigra Holunder
Viburnum opulus Schneeball

AUSNAHME GEMÄSS §19 ABS. 4 BAUNVO

IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES KANN BEI DER ERMITTLUNG DER ZULÄSSIGEN GRUNDFLÄCHE EINE AUSNAHME BEI DER HERSTELLUNG DER ERFORDERLICHEN STELLPLATZ-FLÄCHEN IN BETRACHT KOMMEN, BEI DENEN EINE WASSERDURCHLÄSSIGKEIT SICHERGESTELLT UND DAMIT EINE WEITERE BODENVERSIEGELUNG VERMIEDEN WIRD ZB. WASSERGEBUNDENE DECKE, RASENGITTERSTEINE). DAS VORLIEGEN DER WASSERECHTLICHEN VORAUSSETZUNGEN MUSS GEGEBEN SEIN.

B) GESTALTUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
GEMÄSS §81 HBO

Mindestgröße gärtnerisch anzulegender Freiflächen §1(1)Nr.5 HBO
Mindestens 3% der Grundstücksfläche sind als strukturreiche Grünfläche anzulegen: ein einheimischer Strauch aus der Gehölzauswahlliste der Größe 2 x v, 60–100 cm je 1,5 qm Grünfläche und ein einheimischer Laubbaum aus der Gehölzauswahlliste mit Stammumfang 18 – 20 cm je 100 qm Grünfläche sind anzupflanzen . Die im Plan dargestellten Pflanzfestsetzungen werden angerechnet.

C) NACHRICHTLICHE HINWEISE
NACH §9 (5)1 BauGB

HOCHWASSERSCHUTZ §1(3)) HWG

1. DER PLANBEREICH LIEGT INNERHALB DES RISIKOÜBERSCHWEMMUNGSGEBIETES HESSISCHES RIED, ES MUSS MIT EINER MITTLEREN ÜBERFLUTUNSHÖHE BIS ZU 1.30m JE NACH GELÄNDEHÖHE GERECHNET WERDEN. BEI ALLEN BAULICHEN MASSNAHMEN IST VORSORGE ZU TREFFEN. BEISPIELE: DIE GEBÄUDEKONSTRUKTION IST AUF EIN MÖGLICHES HOCHWASSER ABZUSTIMMEN, WASSERGEFÄHRDENDE STOFFE SIND NACH §13(3) HWG HOCHWASSERSICHER ZU LAGERN, AUF DEN AUSBAU VON UNTERGESCHOSSEN SOLLTE VERZICHTET WERDEN, RÄUME MIT FLUCHTWEGEN BZW EIN–UND AUSGÄNGEN SOLLTEN IM UNTERGESCHOSS NICHT GEPLANT WERDEN, EINGÄNGE SOLLTEN ERHÖHT ZUM GELÄNDE ANGELEGT WERDEN, ELEKTRISCHE VERTEILERANLAGEN SOLLTEN IM DACHGESCHOSS INSTALLIERT WERDEN, IN DEN UNTEREN GESCHOSSEN SOLLTEN STEIN–UND KERAMIKFLIESEN EINGEBAUT WERDEN, EINRICHTUNGEN SOLLTEN MOBIL GEHALTEN WERDEN.
2. IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES MUSS DURCH HOHE GRUND–WASSERSTÄNDE MIT VERNÄSSUNGEN GERECHNET WERDEN. BEI UNTERKELLERUNG VON GEBÄUDEN SOLLEN DIE KELLER MIT HILFE VON BAULICHEN VORKEHRUNGEN GRUNDWASSERDICHT ERRICHTET WERDEN. §12 HBO

IMMISKIONSSCHUTZ

1. DAS PLANGEBIET LIEGT INNERHALB EINER ACHTUNGSGRENZE DER SEVESO–II–RICHTLINIEN ZUM BETRIEBSBEREICH DER FIRMA MERCK.
FÜR RAUMBEDEUTSAME PLANUNGEN (WIE ZUM BEISPIEL TANKSTELLEN, VERWALTUNGSGEBÄUDE MIT PUBLIKUMSVERKEHR, FESTPLÄTZE, SCHULUNGSZENTREN) IST EIN GUTACHTEN IM RAHMEN DES BAUANTRAGES ZU ERSTELLEN.

DENKMALSCHUTZ

1. WERDEN BEI ERDARBEITEN BODENDENKMÄLER WIE MAUERN, STEINSETZUNGEN, BODENVERFÄRBUNGEN UND FUNDGEGENSTÄNDE zB. SCHERBEN, STEINGERÄTE, SKELETTRESTE ENTDECKT, SO SIND DIESE NACH §20HDSchG UNVERZÜGLICH DEM LANDESAMT FÜR DENKMALPFEGE HESSEN, ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFEGE, ODER DER UNTEREN DENKMALSCHUTZBEHÖRDE ZU MELDEN. FUNDE UND FUNDSTELLE SIND IN UNVERÄNDERTEM ZUSTAND ZU ERHALTEN UND IN GEEIGNETER WEISE BIS ZU EINER ENTSCHEIDUNG ZU SCHÜTZEN. BEI SOFORTIGER MELDUNG IST IN DER REGEL NICHT MIT EINER VERZÖGERUNG DER BAUARBEITEN ZU RECHNEN.

BODENSCHUTZ

1. BEI ALLEN BAUMASSNAHMEN, DIE EINEN EINGRIFF IN DEN BODEN ERFORDERN, IST AUF ORGANOLEPTISCHE AUFFÄLLIGKEITEN ZU ACHTEN. WERDEN DIESE FESTGESTELLT, IST UMGEHEND DAS REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT, ABTEILUNG UMWELT DARMSTDT (DEZERNAT IV/Da 41.5), ZU INFORMIEREN.

BESTEHENDE SATZUNGEN

1. DIE STELLPLATZ– UND ENTWÄSSERUNGSSATZUNG DER STADT GERNSHEIM IST ALS GÜLTIGES ORTSRECHT ZU BEACHTEN.

PLANVERFAHREN

AUFGESTELLT GEM. §2(1) BauGB AUFGRUND DES BESCHLUSSES DER STADTVERORDNETEN–VERSAMMLUNG IN DER SITZUNG VOM 03.07.2006

GERNSHEIM, DEN ..... –BÜRGERMEISTER–

DER BESCHLUSS, DEN BEBAUUNGSPLAN AUFZUSTELLEN, WURDE GEM. §2(1) BauGB AM 11.10.2006 IM AMTLSBLATT ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

GERNSHEIM, DEN ..... –BÜRGERMEISTER–

DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG DER STADT GERNSHEIM HAT IN IHRER SITZUNG AM 11.10.2006 BESCHLOSSEN DIE BÜRGER UND DIE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE FRÜHZEITIG ÜBER DIE PLANUNG ZU UNTERRICHTEN.

GERNSHEIM, DEN ..... –BÜRGERMEISTER–

DIE VERÖFFENTLICHUNG ÜBER DIE FRÜHZEITIGE UNTERRICHTUNG DER BÜRGER GEM. §3 ABS.1 BauGB IN DER ZEIT VOM 06.10.2005 VOM BIS EINSCHL 06.11.2006 ERFOLGTE IM AMTLICHEN BEKANNTMACHUNGSORGAN, AM 11.10.2006

GERNSHEIM, DEN ..... –BÜRGERMEISTER–

DIE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE WURDEN MIT SCHREIBEN VOM 11.09.2006 GEMÄSS §4 ABS.1 BauGB DURCH ÜBERLASSUNG DER PLANUNTERLAGEN BETEILIGT.

GERNSHEIM, DEN ..... –BÜRGERMEISTER–

DIE AUFGRUND DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER BÜRGER UND DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE EINGEGANGEN STELLUNGNAHMEN BZW. ANREGUNGEN WURDEN ÜBERPRÜFT.
IN DER SITZUNG DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG VOM 07.12.2006 WURDE ÜBER DIE BERÜCKSICHTIGUNG DER STELLUNGNAHMEN BZW. ANREGUNGEN NACH VORHERIGEN BERATUNG EIN BESCHLUSS GEFASST.
DAS ERGEBNIS DIESES BESCHLUSSES WURDE DEN BETEILIGTEN SCHRIFTLICH MITGETEILT.

GERNSHEIM, DEN ..... –BÜRGERMEISTER–

DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG DER STADT GERNSHEIM HAT IN IHRER SITZUNG AM 07.12.2006 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 22.01.2007 BIS 22.02.2007 EINSCHLIESSLICH. DER ORT UND DIE DAUER DER AUSLEGUNG WURDEN AM 10.01.2007 IM AMTSBLATT ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

GERNSHEIM, DEN ..... –BÜRGERMEISTER–

DIE AUFGRUND DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN BZW. ANREGUNGEN WURDEN ÜBERPRÜFT. IN DER SITZUNG DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG VOM ..... WURDE ÜBER DIE BERÜCKSICHTIGUNG DER STELLUNGNAHMEN BZW. ANREGUNGEN EIN BESCHLUSS GEFASST. DAS ERGEBNIS DES BESCHLUSSES WURDE DEN EINSENDERN AM .....SCHRIFTLICH MITGETEILT.

GERNSHEIM, DEN ..... –BÜRGERMEISTER–

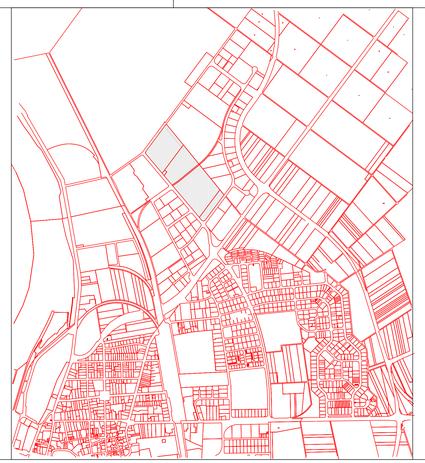
BESCHLOSSEN ALS SATZUNG AUFGRUND DES §5 HGO UND GEM. §10(1) BauGB VON DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG DER STADT GERNSHEIM AM.....

GERNSHEIM, DEN ..... –BÜRGERMEISTER–

DER SATZUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES WURDE GEM. §10(3) BauGB UND §5 HGO AM..... IM AMTSBLATT ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT. DAMIT IST DER BEBAUUNGSPLAN SEIT ..... RECHTSVERBINDLICH.

GERNSHEIM, DEN ..... –BÜRGERMEISTER–

ÜBERSICHTSKARTE
M = 1 : 10 000



BEBAUUNGSPLAN "IM ERBESWINKEL"

MIT GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN

2. ÄNDERUNG FÜR EIN TEILBEREICH

DER SCHÖFFERSTADT GERNSHEIM

VERBINDLICHER BAULEITPLAN GEM. §8 BAUGB
ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN
BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG
KURT GEHBAUER, DIPL. ING., ARCHITEKT VFA
SCHULSTRASSE 40, 64658 FÜRTH
TEL. 06253 / 94130 FAX 941320
0A–06–001

07/06
STAND 05.03.2007

BLATTGRÖSSE : 900x1360