



**KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN
GEMÄSS § 9 (5) 1. BauGB i. V. m. § 69 (4) HWG**

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Risikoüberschwemmungsgebiets für den Hessischen Teil des Oberrheins, welches bei Versagen eines Deiches (Bruch, Überströmen) überflutet werden kann. Es muss mit einer mittleren Überflutungshöhe von 0,5 m - 1,0 m je nach Geländehöhe gerechnet werden. Bei allen Neubauten sind geeignete bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmung zu verhindern. Auf die vom Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umweltamt, erstellten Hochwasserkarten wird hingewiesen.

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
GEMÄSS § 9(6) BauGB**

Das Gebiet liegt teilweise in der Zone III B des Wasserschutzgebiets der Hessenwasser GmbH. Die Schutzgebietsverordnung (St. Anz. 45/72 S. 1901) ist zu beachten.

**TEILWEISE AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANS
„BERLEWEG“ GEMÄSS § 1 (8) BauGB**

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplans ist der Bebauungsplan „Berleweg“ im Bereich der Überlagerung aufgehoben (überlagernde Fläche siehe Anlage zur Begründung).

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
GEMÄSS § 9 (1) BauGB**

- 1.1.0 **Art und Maß der baulichen Nutzung** gemäß § 9 (1) 1. BauGB
- 1.1.1 Gemäß § 1 (6) 1. BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO nicht zugelassen.
- 1.1.2 Gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO sind im Mischgebiet Vergnügungsläden gemäß § 6 (2) 8. BauNVO und § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.2.0 **Die Höhenlage der baulichen Anlagen** gem. § 9 (3) BauGB
- 1.2.1 Oberkante Fußboden des untersten bzw. ersten Vollgeschosses darf, an der Mitte der Außenwand des Gebäudes 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 1 nicht mehr als 5,50 m und in den Gebieten 2 und 3 nicht mehr als 6,00 m über der anbaufähigen Verkehrsfläche liegen.
- 1.2.3 Der First darf maximal 5,00 m über dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut liegen.
- 1.3.0 **Die Bauweise** gemäß § 9 (1) 2. BauGB
- 1.3.1 Gemäß § 22 (2) BauNVO wird offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser.
- 1.4.0 **Die Mindestgröße der Baugrundstücke** gem. § 9 (1) 3. BauGB
- 1.4.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 340 m² festgesetzt.
- 1.5.0 **Nebenanlagen** gem. § 9 (1) 4 BauGB und § 14 BauNVO
- 1.5.1 Gemäß § 14 (1) BauNVO in Verbindung mit § 23 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Fläche nicht zulässig sind.
- 1.5.2 Garagen sind in der Abstandsfläche sowie innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
- 1.5.3 Stellplätze sind im rückwärtigen Grundstücksbereich außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig. Sie dürfen maximal 50 % des Vorgartenbereichs überdecken. Die Stellplatzsatzung der Schöfferstadt Gernsheim ist einzuhalten.
- 1.6.0 **Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** gemäß § 9(1)6. BauGB
- 1.6.1 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird auf zwei Wohnungen je Einzelhaus beschränkt.
- 1.7.0 **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
- 1.7.1 Die Flächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baufächen sind mit Ausnahme der erforderlichen Erschließungseinrichtungen von Versiegelung frei zu halten, dauerhaft vegetativ anzulegen und zu unterhalten und mit kleinkronigen Laubbäumen zu bepflanzen; die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen ist einzuhalten. Der Pflanzstandort kann an die Erschließung des Grundstücks angepasst werden.
- 1.7.2 Zur Ortsrandgestaltung und zur Abgrenzung zu den öffentlichen Einrichtungen ist im Bereich der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern eine Hecke mit folgender Maßgabe zu pflanzen: Die Hecke ist dreireihig mit einer Mindestbreite von 3m zu pflanzen. Zu verwenden sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Laubgehölze entsprechend der Pflanzliste der Begründung.
- 1.7.3 Dachflächen von Garagen und Carports mit einer Dachneigung bis 3° Neigung sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten (Substratstärke mind. 10cm).
- 1.7.4 Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Abgestorbene Gehölze sind nachzupflanzen.
- 1.7.5 Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost 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

**BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
GEMÄSS § 9 (4) BauGB**

Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 81 (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 40°. Satteldächer, die an ihrem First einen Höhenversatz aufweisen, gelten nicht als Pultdächer im Sinne dieser Festsetzung. Garagen können flach abgedeckt werden.
- 2.1.2 Der Richtungsfall 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 Ziegel- oder Betondachsteinen zu decken (Farbe dunkelrot bis dunkelbraun oder anthrazit). Hochglanzdachsteine sind nicht erlaubt. Beim Einbau von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind Ausnahmen zulässig.
- 2.1.4 Der Dachausbau ist zulässig. Dachaufbauten dürfen 2/3 der mittleren Dachflächenbreite (ohne Anrechnung des Dachüberstandes) nicht überschreiten.
- 2.2.0 **Einfriedigungen**
- 2.2.1 Für die straßenseitige Einfriedigung der Grundstücke (bis maximal 1,20 m Höhe) sind zulässig: Rasenkanalsteine mit Hecken- oder Strauchpflanzungen sowie Zäune (Sockelhöhe höchstens 40 cm).
- 2.2.2 Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstückseinfriedigungen sind gemeinsame Maschendraht- oder Holzzaune bis 1,25 m Höhe zu verwenden. Sie können durch Heckenpflanzungen bis maximal 2,0 m Höhe beidseits verdeckt werden.
- 2.2.3 Die Grenzabstände für Pflanzen sind nach den Bestimmungen des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes (§ 38 ff) zwingend zu beachten und einzuhalten.
- 2.3.0 **Stellplätze, Zufahrten und Wegeflächen**
- 2.3.1 Stellplätze, Zufahrten und Wegeflächen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen. Geeignet sind insbesondere Verbundsteinpflaster mit einem Fugenabstand von mindestens 1 cm, wassergebundene Wegedecken und Rasengittersteine.
- 2.4.0 **Gestaltung der Grundstücksfreiflächen**
- 2.4.1 Mit Ausnahme der Zufahrten, Eingänge, Terrassen sind alle Flächen innerhalb und außerhalb der Baugrenze gemäß § 23 BauNVO, die nicht bebaut werden, als private Gartenflächen anzulegen.
- 2.4.2 Standorte für Müllbehälter sind durch einen wirksamen Sichtschutz (Hecke, berante Holzelemente bzw. Müllbehälterkästen) dem Einblick vom öffentlichen Straßenraum zu entziehen.
- 2.5.0 **Ordnungswidrigkeiten**
- 2.5.1 Nach § 76 (1) 20. Hessische Bauordnung (HBO) handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen Ziffer 2.1.1 bis einschließlich 2.1.4 die Gestaltung der Dächer nicht in der vorgeschriebenen Art vornimmt. Diese Ordnungswidrigkeiten können nach § 76 (3) HBO mit einer Geldbuße bis zu € 15.000 geahndet werden.

HINWEISE

Die Entwässerungssatzung der Schöfferstadt Gernsheim ist zu beachten, wonach in den öffentlichen Kanal nur Schmutzwasser und das Niederschlagswasser der Straßen eingeleitet werden darf.

Von Dachflächen abfließendes und sonst auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser soll in Zisternen mit Überlauf gesammelt und wieder verwendet werden oder auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Das vorliegende Bodengutachten ist zu beachten.

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.

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.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde ein Bodengutachten erstellt. Ausführungen zu den vorhandenen Bodenschichten sowie gründerische Empfehlungen können dem Gutachten entnommen werden. Jedem Bauherrn wird das Gutachten zur Verfügung gestellt.

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

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

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 Darmstadt (Dezernat IV/Da 41.5) zu informieren.

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

Die Stadtverordnetenversammlung der Schöfferstadt Gernsheim hat in ihrer Sitzung am 19.09.2006 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
Der Beschluss wurde im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht am

Der beschlossene Entwurf hat gemäß § 3 (2) BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen vom 26.02.2007 bis einschließlich 26.03.2007. Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am 07.02.2007 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht.

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

Es wird bestätigt, dass im Zuge der Planaufstellung alle aufgeführten Planungsschritte durchgeführt wurden und der Inhalt des Bebauungsplans mit der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt.

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 -

ZEICHENERKLÄRUNG

- Bestand:**
- Bauliche Anlage
 - Flurstücksgrenze
 - Flurstücksnummer
 - stillgelegte Ferngasleitung
- Festsetzungen:**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs, § 9(7) BauGB
 - Überbaubare Grundstücksfläche im Allgemeinen Wohngebiet, § 4 BauNVO
 - Überbaubare Grundstücksfläche im Mischgebiet, § 6 BauNVO
 - z.B. II maximale Anzahl der Vollgeschosse, § 16 (2) 3. BauNVO
 - 0,4 Grundflächenzahl (GRZ), § 16 (2) 1. BauNVO
 - z.B. 0,4 Geschossflächenzahl (GFZ), § 16 (2) 2. BauNVO
 - Baugrenze, § 23 (3) BauNVO
 - Stellung der baulichen Anlagen, § 9(1)2. BauGB gleichzeitig Hauptfirstrichtung
 - Grenze zwischen Gebieten unterschiedlicher Nutzungen der Art und des Maßes, § 16 (5) BauNVO
 - öffentliche Verkehrsfläche, § 9(1)11. BauGB
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußweg, § 9 (1) 11. BauGB
 - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt, § 9 (1) 11. BauGB
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 (1) 25.a) BauGB
 - Anpflanzung einer Hecke aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen (entsprechend Pflanzliste, siehe Begründung), § 9 (1) 25.a) BauGB
 - Anpflanzung von kleinkronigen Laubbäumen (entsprechend Pflanzliste, siehe Begründung), § 9 (1) 25.a) 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 gemäß § 9 (6) BauGB

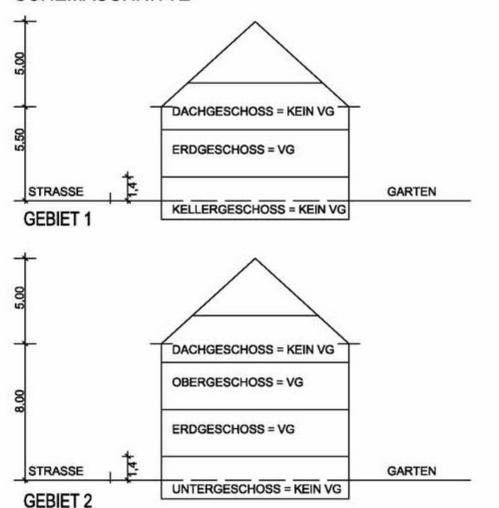
Risikoüberschwemmungsgebiet

Hinweise:

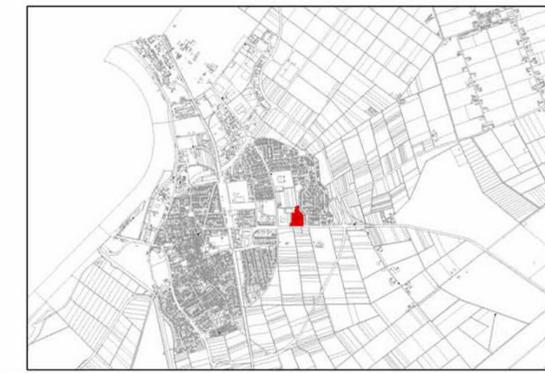
geplante Grundstücksgrenze als Vorschlag

Gebietsbezeichnung

SCHEMASCHNITTE



Übersichtplan unmaßstäblich



SCHÖFFERSTADT GERNSHEIM

BEBAUUNGSPLAN „WOHNANLAGE AM BERLEWEG“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

Projekt-Nr. GE - S34	M 1:1000 / 1:200
bearbeitet: Kriegsmann	Plangröße: 88 x 60 cm
gezeichnet: LA	Datum: 19.07.2007

