



ZEICHENERKLÄRUNG

Bestand:

- Bauliche Anlage
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- stillgelegte Gasleitung

Festsetzungen:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs, § 9(7) BauGB
- Überbaubare Grundstücksfläche im Allgemeinen Wohngebiet, § 4 BauNVO
- maximale Anzahl der Vollgeschosse, § 16 (2) 3. BauNVO
- Grundflächenzahl (GRZ), § 16 (2) 1. BauNVO
- Geschossflächenzahl (GFZ), §16 (2) 2. BauNVO
- offene Bauweise, § 22 (2) BauNVO
- nur Einzelhäuser zulässig, § 22 (2) BauNVO
- Baugrenze, § 23 (3) BauNVO
- Öffentliche Grünfläche, § 9 (1) 15 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

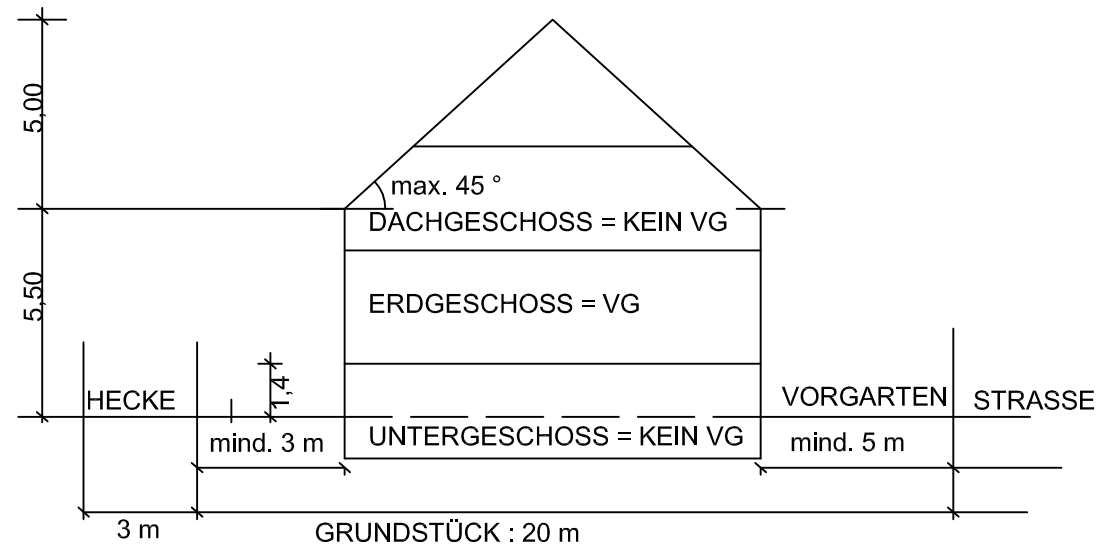
- Risikoüberschwemmungsgebiet

Hinweise:

- geplante Grundstücksgrenze als Vorschlag

SYSTEMSCHNITT A - A M 1:200

0,2 ha



HINWEISE

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 vernässstes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hinein baut, und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässung trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen.

Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wurde ein Bodengutachten erstellt. Ausführungen zu den vorhandenen Bodenschichten sowie gründungstechnische Empfehlungen können dem Gutachten entnommen werden.

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 sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrunds festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Dezernat IV/Da 41.5) zu informieren.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
GEMÄSS § 9 (1) BauGB

- Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1. BauGB
 - Gemäß § 1 (6) BauNVO sind Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO nicht zugelassen.
- Die Höhenlage der baulichen Anlagen gemäß § 9 (3) BauGB
 - 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.
 - Der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut darf nicht mehr als 5,5 m über der anbaufähigen Verkehrsfläche liegen.
 - Der First darf maximal 5,00 m über dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut liegen.
- Die Bauweise gemäß § 9 (1) 2. BauGB
 - Gemäß § 22 (2) BauNVO wird offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser.
- Die Mindestgröße der Baugrundstücke gemäß § 9 (1) 3. BauGB
 - Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 370 m² festgesetzt.
- Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) 4 BauGB und § 14 BauNVO
 - Garagen sind im Bauwuch sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
 - Stellplätze sind im rückwärtigen Grundstücksbereich nicht zulässig. Sie dürfen maximal 50% des Vorgartenbereichs überdecken. Die Stellplatzsatzung der Schöfferstadt Gernsheim ist einzuhalten.
- Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9(1)6. BauGB
 - Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen wird auf zwei Wohnungen je Wohngebäude beschränkt.
- 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
 - Entsprechend den Festsetzungen in der Planzeichnung sind Einzelbäume und Hecken zu pflanzen. Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen ist einzuhalten. Der Pflanzstandort kann an die Erschließung und Bebauung des Grundstücks angepasst werden. Die Pflanzliste als Anlage der Begründung ist zu beachten.
 - Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Abgestorbene Gehölze sind nachzupflanzen.
 - 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

- Dächer und Dachdeckungen
 - Zulässig sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45°. Satteldächer, die an ihrem First einen Höhenversatz aufweisen, gelten nicht als Pultdächer im Sinne dieser Festsetzung. Garagen können flach abgedeckt werden.
 - Die Dächer sind mit Ziegel- oder Betondachsteinen zu decken (Farbe dunkelrot bis dunkelbraun oder anthrazit). Hochglanzdachsteine sind nicht erlaubt.
 - Der Dachausbau ist zulässig. Dachaufbauten dürfen 3/4 der mittleren Dachflächenbreite (ohne Anrechnung des Dachüberstandes) nicht überschreiten.
- Einfriedigungen
 - Für die straßenseitige Einfriedigung der Grundstücke (bis maximal 1,20 m Höhe) sind zulässig: Rasenkantensteine mit Hecken- oder Strauchpflanzungen sowie Zäune (Sockelhöhe höchstens 40 cm).
 - Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstückseinfriedigungen sind gemeinsame Maschendraht-, Stahlgitter- oder Holzäune bis 1,50 m Höhe zu verwenden. Sie können durch Heckenpflanzungen bis maximal 2,0 m Höhe beidseits verdeckt werden.
 - Die Grenzabstände für Pflanzen sind nach den Bestimmungen des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes (§§ 38 ff) zwingend zu beachten und einzuhalten.
- Stellplätze, Zufahrten und Wegeflächen
 - 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.
- Gestaltung der Grundstücksfreiflächen
 - 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.
 - Standorte für Müllbehälter sind durch einen wirksamen Sichtschutz (Hecke, berankte Holzelemente bzw. Müllbehälterschranken) dem Einblick vom öffentlichen Straßenraum zu entziehen.

- Ordnungswidrigkeiten
 - 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.

KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN
GEMÄSS § 9 (5) 1. BauGB i. V. m. § 15 (2) 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 0,5m - 1,0m 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.

PLANVERFAHREN

Die Stadtverordnetenversammlung der Schöfferstadt Gernsheim hat in ihrer Sitzung am 03.09.2008 die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

Der beschlossene Entwurf hat gemäß § 3 (2) BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen vom 06.10.2008 bis einschließlich 06.11.2008. Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am 24.09.2008 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

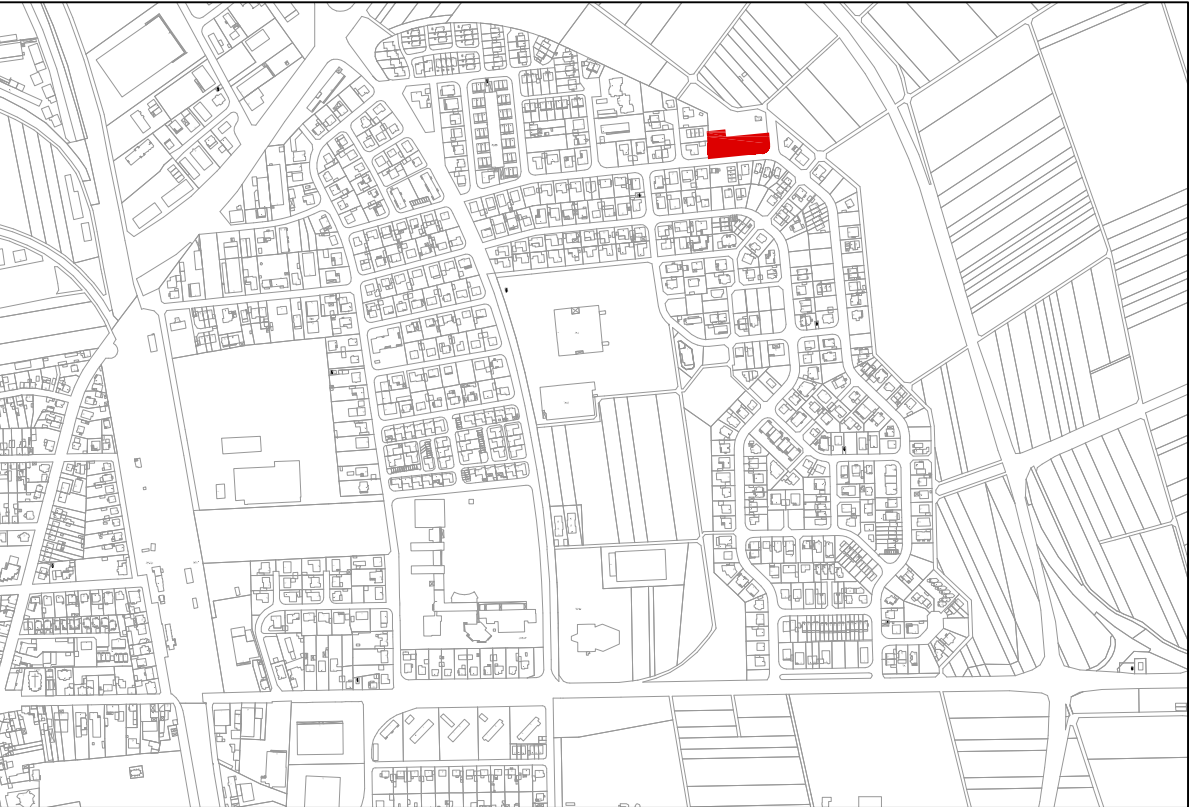
Es wird bestätigt, dass im Zuge der Planaufstellung alle aufgeführten Planungsschritte durchgeführt wurden und der Inhalt der Änderung des Bebauungsplans mit der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt.

Schöfferstadt Gernsheim, den - Bürgermeister -

Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplans und der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen aufgrund des § 5 HGO und gemäß § 10 (3) BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt am

Schöfferstadt Gernsheim, den - Bürgermeister -

Übersichtsplan unmaßstäblich



SCHÖFFERSTADT GERNSHEIM

BEBAUUNGSPLAN „AM BERLEWEG“ 2. ÄNDERUNG

Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

Projekt-Nr. GE - 59	M 1:1000 / 1:200		BÜRO FÜR STADT- UND LANDSCHAFTSPLANUNG KRIEGSMANN / BANZ - JOCHUM Grundhofstraße 31 64287 Darmstadt
bearbeitet: Kriegsmann	Plangröße: 70 x 60 cm		
gezeichnet: LA	Datum:		