



- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
GEMÄSS § 9 (1) BauGB
- 1.1.0 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1. BauGB
  - 1.1.1 Gemäß § 1 (6) 1. BauNVO sind Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO nicht zugelassen.
  - 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 Gebäudes gemessen, nicht mehr als 0,80 m über der anbaufähigen Verkehrsfläche liegen.
  - 1.2.2 Der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut darf nicht mehr als 7,50 m über der anbaufähigen Verkehrsfläche liegen, entlang den Straßenfronten und der Zufahrt zum Hof für Stellplätze und Garagen nicht mehr als 8,00 m.
  - 1.2.3 Der First darf maximal 11,50 m über der anbaufähigen Verkehrsfläche liegen.
  - 1.3.0 Die Bauweise gemäß § 9 (1) 2. BauGB
  - 1.3.1 Gemäß § 22 (2) BauNVO wird offene Bauweise festgesetzt.
  - 1.5.0 Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) 4 BauGB und § 14 BauNVO
  - 1.5.1 Gemäß § 14 (1) BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig sind.
  - 1.5.2 Garagen und Stellplätze sind nur in den dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stattdessen sind auch Carports zugelassen. Die Stellplatzsatzung der Schöffstadt Gernsheim ist einzuhalten.
  - 1.6.0 Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) 6. BauGB
  - 1.6.1 Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen wird im Gebiet 1 auf eine Wohnung im Wohnhaus, im Gebiet 2 auf zehn Wohnungen im Mehrfamilien-Wohnhaus und im Gebiet 3 auf 3 Wohnungen im Mehrfamilienhaus beschränkt.
  - 1.7.0 Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25. a) BauGB
  - 1.7.1 Die Flächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baulflächen 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 zeichnensich festgesetzten Baumpflanzungen ist einzuhalten. Der Pflanzstandort kann an die Erschließung des Grundstücks angepasst werden.
  - 1.7.2 Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Abgestorbene Gehölze sind nachzupflanzen.
  - 1.7.3 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 sowie zum Schutz der Versorgungsleitungen der HSE 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 15° bis 40°. Garagen können flach abgedeckt werden.
  - 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 in den Farben dunkelrot bis dunkelbraun oder anthrazit zu decken, Hochglanzdachebene sind nicht erlaubt. Beim Einbau von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind Ausnahmen zulässig.
  - 2.1.4 Der Dachausbau ist zulässig, es kann ein Staffelgeschoss gebildet werden. Dachgaupen dürfen 50% der mittleren Dachflächenbreite (ohne Anrechnung des Dachüberstands) nicht überschreiten.
  - 2.2.0 Einfriedigungen
  - 2.2.1 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).
  - 2.2.2 Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstückseinfriedigungen sind gemeinsame Maschendraht- oder Holzläune bis 1,50 m Höhe zu verwenden. Sie können durch Heckenpflanzungen bis maximal 2,00 m Höhe beidseitig verdeckt werden. An der Nordgrenze kann mit Zustimmung der Nachbarn auch eine 1,80 m hohe Mauer errichtet werden. Zur Abschirmung des Parkplatzes ist an der Nordgrenze eine immergrüne Hecke anzupflanzen (Pflanzliste s. Begründung).
  - 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. Ausnahmen sind bei der Anlage von Rigolen zulässig.
  - 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, berankte Holzleiste bzw. Müllbehälterabstände) 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 2.1.3 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.

**ZEICHNERKLÄRUNG**

**Bestand:**

- Bauliche Anlage
- Flurstücksgrenze
- Flurstücknummer
- z.B. 71 / 36

**Festsetzungen:**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs, § 9 (7) BauGB
- Überbaubare Grundstücksfläche im Allgemeinen Wohngebiet, hier: Gebiet 1, § 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
- Anzahl der zulässigen Wohneinheiten, hier: 1, § 9 (1) 6. BauGB
- 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
- Fläche für Nebenanlagen: private Zufahrt, Stellplätze und Garagen (St / Ga), Nebenanlagen (N), § 9 (1) 4. BauGB
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußweg § 9 (1) 11. BauGB
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Einfahrtbereich
- 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 Vermässung bei Grundwasser-Hochständen erforderlich sind

**Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 (6) BauGB**

- Risikoüberschwemmungsgebiet
- Baukast: Breite 0,42 m, Länge 12,96 m

**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 0,50 m - 1,00 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.

**HINWEISE**

Von Dachflächen abfließendes Niederschlagswasser darf in den Kanal geleitet werden. Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen anfallendes Niederschlagswasser soll wieder verwendet oder auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Für Zufahrt und Stellplatzhof im Gebiet W2 kann die Entwässerung über unterirdische Rigolen erfolgen.

Das Gebiet liegt im „Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried“, festgelegt 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 Referenzstellen des Grundwasserbewirtschaftungsplans zu berücksichtigen.

Im Geltungsbereich muss durch hohe Grundwasserstände mit Vermässungsgefahr gerechnet werden. Bei Unterkellerung von Gebäuden sollen die Keller mit Hilfe von baulichen Vorkehrungen grundwasserdicht errichtet werden (§ 12 HBO). Wer in ein bereits vermässetes oder vermässungsgefährdetes Gebiet hinein baut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vermässung trifft, kann bei auftretenden Vermässungen keine Entschädigung verlangen.

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.

Baumaßnahmen sind vor Beginn mit der EWR und der deutschen Telekom abzustimmen.

**PLANVERFAHREN 3. Änderung**

Die Stadtverordnetenversammlung der Schöffstadt Gernsheim hat in ihrer Sitzung am ..... die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht am .....

Der Entwurf hat gemäß § 13 (2) 2. BauGB in Verbindung mit 3 (2) BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt von ..... bis einschließlich ..... Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am ..... 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 Einwendern am ..... schriftlich mitgeteilt.

Beschlossen als Satzung aufgrund des § 5 HGO und gemäß § 10 (1) BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am .....

Schöffstadt Gernsheim, den ..... -Bürgermeister -

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

Schöffstadt Gernsheim, den ..... -Bürgermeister -

**SCHÖFFERSTADT GERNSHEIM**

**BEBAUUNGSPLAN "NÖRDLICH DER SCHAFFSTRASSE"**

3. Änderung

vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB

Projekt-Nr.: GE - 62	M 1-500
bearbeitet: Kniegsman	Plangröße: 60 x 63 cm
gezeichnet: LA	Datum: 06.01.2011

**BÜRO FÜR STADT- UND LANDSCHAFTSPLANUNG**  
KRIEBSMANN ANZ - JOGHUM  
Gartenstraße 31  
64687 Gernsheim  
Tel. 06151 / 428206 Fax. 06151 / 428207