

**ZEICHENERKLÄRUNG**

**Bestand:**

- Bauliche Anlage
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- stillgelegte Ferngasleitung, teilweise rückgebaut

**Festsetzungen:**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs, § 9(7) BauGB
- Überbaubare Grundstücksfläche im Allgemeinen Wohngebiet, § 4 BauNVO
- Überbaubare Grundstücksfläche mit Einschränkung: Schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" sind nicht zugelassen.
- z.B. 1 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
- o offene Bauweise, § 22 (2) BauNVO
- E nur Einzelhäuser zulässig, § 22 (2) BauNVO
- Baugrenze, § 23 (3) BauNVO
- Grenze zwischen Gebieten unterschiedlicher Nutzungen der Art und des Maßes, § 16 (5) BauNVO
- Fläche für Nebenanlagen: private Zufahrt und Stellplätze, § 9 (1) 4. BauGB
- 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**

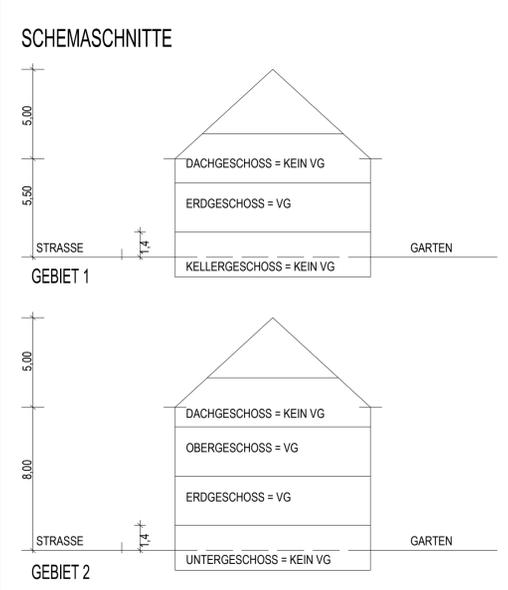
- Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche oder technische Vorkehrungen gegen Vernässung bei Grundwasser-Höchstständen erforderlich sind

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

- RU Risikoüberschwemmungsgebiet
- Schutzgebiet zur Grundwassergewinnung, Schutzzone III/B

**Hinweise:**

- geplante Grundstücksgrenze als Vorschlag
- Gebietsbezeichnung
- Kinderspielfeld außerhalb des Geltungsbereichs
- Kindergarten außerhalb des Geltungsbereichs
- öffentlicher Parkplatz außerhalb des Geltungsbereichs



**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**

- Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1. BauGB
  - Gemäß § 1 (6) 1. BauNVO sind Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO nicht zugelassen.
- Die Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 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 im Gebiet 1 nicht mehr als 5,50 m und im Gebiet 2 nicht mehr als 8,00 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 gem. § 9 (1) 3. BauGB
  - Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 340 m<sup>2</sup> festgesetzt.
- Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) 4. BauGB und § 14 BauNVO
  - Gemäß § 14 (1) BauNVO in Verbindung mit § 23 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig sind.
  - Garagen sind in der Abstandsfläche sowie innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Sie sind auch innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zulässig, sofern diese Fläche an der nördlichen Grenze der Grundstücke festgesetzt ist.
  - Stellplätze sind im rückwärtigen Grundstücksbereich nicht zulässig außer auf den dafür festgesetzten Grundstücksflächen. 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, im Gebiet 3 ist ein Mehrfamilienhaus zulässig mit maximal 6 Wohnungen.
- Die Führung von Versorgungsleitungen gemäß § 9 (1) 13. BauGB
  - Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
- 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
  - Die Flächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Bauflächen 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 und Bebauung des Grundstücks angepasst werden. Die Pflanzliste als Anlage der Begründung ist zu beachten.
  - Zur Abgrenzung zu öffentlichen Einrichtungen ist im Bereich der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ein 5m breiter Vegetationsstreifen anzulegen. Zu verwenden sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Laubgehölze. Die Pflanzliste als Anlage der Begründung ist zu beachten.
  - Zur Abgrenzung zu Nachbargrundstücken ist in den festgesetzten Abschnitten eine dreireihige Hecke mit einer Mindestbreite von 3m zu pflanzen. Zu verwenden sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Laubgehölze. 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 Telekom 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 nur 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. Bei Garagen sind Flachdächer und Dachneigungen von 1° bis 45° zulässig.
  - 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.
  - Der Dachausbau ist zulässig. Dachaufbauten dürfen 2/3 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 Holzzäune bis 1,25 m Höhe zu verwenden. Sie können durch Heckenpflanzungen bis maximal 2,0 m Höhe beidseits verdeckt werden.
- 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. Müllbehälterschranke) 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.

**HINWEISE**

- Die Entwässerungssatzung der Schöfferstadt Gernsheim ist zu beachten.
- 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 unter Beachtung des Nachbarrechts 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 gründungstechnische Empfehlungen können dem Gutachten entnommen werden.
- Alle Bepflanzungsmaßnahmen sind unter Einhaltung der nachbarrechtlichen Grenzabstände (§§ 38 ff Hessisches Nachbargesetz) 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 Eingriffen in den Boden ist auf sensorische Auffälligkeiten des Untergrunds zu achten. Werden solche festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten hinweisen, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren (Mittelungspflicht gem. § 4 (1) Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz).
- Die vom Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie herausgegebene „Hydrogeologische und wasserwirtschaftliche Standortbeurteilung für die Errichtung von Erdwärmesonden in Hessen“ für den Kreis Groß-Gerau (Bearbeitungsstand 24.09.2009) ordnet Gebiete, die im Wasserschutzgebiet der Zone III/B liegen, als wasserwirtschaftlich ungünstig ein. (www.HLUG.de - Wasser - Erdwärme - Standortbeurteilungen)

**PLANVERFAHREN**

Der beschlossene Entwurf hat gemäß § 3 (2) BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen vom 16.05.2011 bis einschließlich 16.06.2011. Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am 04.05.2011 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Die aufgrund der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen wurden geprüft. In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 23.08.2011 wurde über die Berücksichtigung der Anregungen ein Beschluss gefasst.

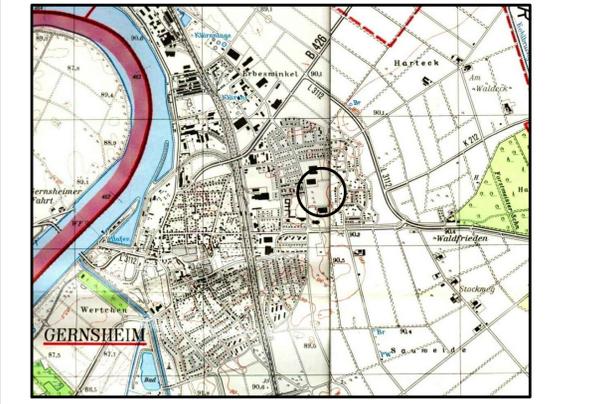
Beschlossen als Satzung aufgrund des § 5 HGO und gemäß § 10 (1) BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 23.08.2011.

Schöfferstadt Gernsheim, den ..... - Bürgermeister -

Inkrafttreten der 1. Änderung 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 -

Übersichtsplan unmaßstäblich



**1. ÄNDERUNG:**

■ ■ ■ räumlicher Geltungsbereich

**SCHÖFFERSTADT GERNSHEIM**

BEBAUUNGSPLAN „Wohnanlage am Konrad-Adenauer-Ring“

Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

1. Änderung: vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB