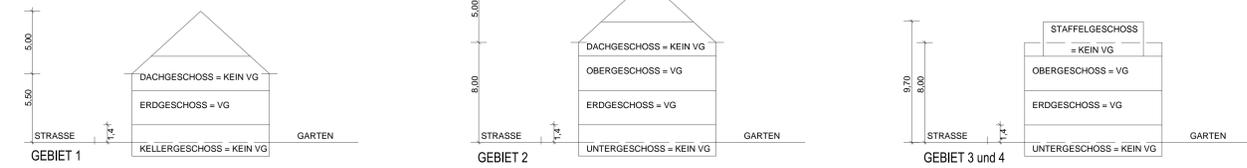




SCHEMASCHNITTE M 1:200



ZEICHNERKLÄRUNG

- Bestand:**
- Bauliche Anlage
 - Flurstücksgrenze
 - z.B. 702 Flurstücknummer
 - Fl. 11 Flurnummer
- Festsetzungen:**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs, § 9 (7) BauGB
 - WA überbaubare Grundstücksfläche im Allgemeinen Wohngebiet, § 4 BauNVO
 - Baugrenze, § 23 (3) BauNVO
 - z.B. II maximale Anzahl der Vollgeschosse, § 16 (2) 3. BauNVO
 - 0,4 Grundflächenzahl (GRZ), § 16 (2) 1. BauNVO
 - z.B. (0,8) Geschossflächenzahl (GFZ), § 16 (2) 2. BauNVO
 - o offene Bauweise, § 22 (2) BauNVO
 - E nur Einzelhäuser zulässig, § 22 (2) BauNVO
 - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, § 22 (2) BauNVO
 - Grenze zwischen Gebieten unterschiedlichen Maßes der Nutzungen, § 16 (5) BauNVO
 - öffentliche Verkehrsfläche, § 9 (1) 11. BauGB
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußweg, § 9 (1) 11. BauGB
 - Versorgungsfläche, § 9 (1) 12. BauGB
 - hier: Elektrizität
 - hier: Wasser
 - öffentliche Grünfläche, § 9 (1) 15. BauGB
 - hier: Kinderspielplatz
 - hier: Bolzplatz
 - hier: Grünanlage
 - Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25 a) BauGB
 - Anpflanzung von einem standortheimischen Laubbaum und / oder Obstbaum-Hochstamm je angefangenen 200m² Grundstücksfläche (entsprechend Pflanzliste siehe Begründung), § 9 (1) 25 a) BauGB
 - Anpflanzung standortheimischer Laubbäume (entsprechend Pflanzliste, siehe Begründung), § 9 (1) 25 a) BauGB
- Kennzeichnung von Flächen gemäß § 9 (5) 1. BauGB**
- Umgrünung von Flächen, bei deren Bepflanzung besondere bauliche oder technische Vorkehrungen gegen Vernässung bei Grundwasser-Hochständen erforderlich sind.
- Nachrichtliche Übernahme, § 9 (6) BauGB:**
- U Risiküberschwemmungsgebiet
- Hinweise:**
- geplante Grundstücksgrenze als Vorschlag
 - z.B. 2 Gebietsbezeichnung

HINWEISE

- Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Ausführungen zum Schutz vor Verkehrslärmwirkungen und Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können der Untersuchung entnommen werden.
- Von Dachflächen abfließendes und sonst auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser soll in Zisternen mit Überlauf gesammelt und wieder verwendet werden oder auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung gebracht werden.
- 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 Verordnung sind die langjährigen Messstellenauflzeichnungen 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 vernässetes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hinein baut, und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässung trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen.
- Für das Stadtgebiet Gernsheim wurde ein hydrogeologisches Gutachten erstellt. Bewertungen zu Bemessungsgrundwasserständen und Empfehlungen zur Ausführung von Bauwerken können dem Gutachten entnommen werden.
- Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde ein Bodengutachten erstellt. Ausführungen zu den vorhandenen Bodenschichten sowie gründerische Empfehlungen können dem Gutachten entnommen werden.
- Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der hessischen Archäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden. Die Behörde ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten (Straßenbau sowie Ver- und Entsorgung) zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist. Beim Auftreten von Befunden und Funden ist genügend Zeit zur Bergung und Dokumentation zu gewähren.
- Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf geologische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrunds festgestellt, ist auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinzuweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Dezernat IV/Da 41.5) zu informieren.
- Alle Bepflanzungsmaßnahmen sind unter Einhaltung der nachbarrechtlichen Grenzabstände zu realisieren. Ausnahme: Baumpflanzung zu öffentlichen Straßenräumen hin.
- Bei Flachdachausbildung oder Dachneigungen bis 15° sowie Carports wird eine Begrünung der Dächer empfohlen. Freistehende Garagenrück- und Seitenwände sollten mit geeigneten Kletterpflanzen fachgerecht begrünt werden.

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
 - Oberrante 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.
 - In den Gebieten 3 und 4 (Flachdach verbindlich) beträgt die maximale Außenwandhöhe 8,00m über der anbaufähigen Verkehrsfläche. Bei Staffelgeschossen beträgt die maximale Gebäudehöhe 9,70m über der anbaufähigen Verkehrsfläche.
 - Die Bauweise gemäß § 9 (1) 2. BauGB
 - Gemäß § 22 (2) BauNVO wird offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.
 - Die Mindestgröße der Baugrundstücke gem. § 9 (1) 3. BauGB
 - Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird für Einzelhäuser auf 340 m² und für Doppelhaushälften auf 275 m² 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 und haben zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 3m einzuhalten. Im Gebiet 1 sind Garagen innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nicht zugelassen.
 - Stellplätze sind im rückwärtigen Grundstücksbereich nicht zulässig. Sie dürfen in den Gebieten 1, 2 und 3 maximal 50% und im Gebiet 4 maximal 60% des Vorgartenbereichs überdecken. Die Stellplatzsatzung der Schöfferstadt Gernsheim ist einzuhalten.
 - Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) 5. BauGB
 - Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen wird auf zwei Wohnungen je Wohngebäude beschränkt, in der Doppelhaushälfte auf eine Wohnung. Im Gebiet 4 sind maximal 8 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.
 - Die Führung von Versorgungsleitungen gemäß § 9 (1) 13. BauGB
 - Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
 - Flächen für Aufschüttungen gemäß § 9 (1) 17. BauGB
 - Das Aufschütten der Grundstücke ist nur bis zur Höhe der anbaufähigen Verkehrsfläche zulässig. Ausgenommen sind Aufschüttungen im Bereich der zulässigen, an das Hauptgebäude angebauten Terrassen.
 - 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 zukünftig bebauten Flächen sind mit Ausnahme der erforderlichen Erschließungseinrichtungen von Versiegelung frei zu halten, dauerhaft vegetativ anzulegen und zu unterhalten. Je angefangenen 200m² Grundstücksfläche ist ein standortheimischer Laubbaum und / oder Obstbaum-Hochstamm anzupflanzen. Die Pflanzliste als Anlage der Begründung ist zu beachten.
 - Zur Abgrenzung zur im Süden angrenzenden freien Landschaft ist im Bereich der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ein 5m breiter Vegetationstreifen anzulegen. 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 geplant 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 und der Gasleitungen der HSE einzuhalten.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- GEMÄSS § 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**
 - In den Gebieten 1 und 2 sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 45° zulässig. Satteldächer, die an ihrem First einen Höhenversatz aufweisen, gelten nicht als Pultdächer im Sinne dieser Festsetzung. In den Gebieten 3 und 4 sind nur Flachdächer zugelassen. 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). Hochlanddachsteine sind nicht erlaubt. Beim Einbau von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind Ausnahmen zulässig.
 - Der Dachaufbau ist zulässig. Dachaufbauten dürfen 2/3 der mittleren Dachflächenbreite (ohne Anrechnung des Dachüberstandes) nicht überschreiten.
 - Staffelgeschosse in den Gebieten 3 und 4 müssen jeweils um den Abstand von mindestens 1,50m zurückspringen.
 - Einfriedigungen**
 - Für die straßenseitige Einfriedigung der Grundstücke (bis maximal 1,20 m Höhe) sind zulässig: Rasenkantensteine mit Hecken- oder Strauchpflanzungen sowie Zaune (Sockelhöhe höchstens 40 cm).
 - Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstückseinfriedigungen sind gemeinsame Maschendraht-, Stahlgitter- oder Holzzaune bis 1,25 m Höhe zu verwenden. Sie können durch Heckenpflanzungen bis maximal 2,0 m Höhe beidseitig 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, wassergelbende Wegedecken und Rasengittersteine.
 - Gestaltung der Grundstücksflächen**
 - 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. Müllbehälterkäfige) 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.

PLANVERFAHREN

Die Stadtverordnetenversammlung der Schöfferstadt Gernsheim hat in ihrer Sitzung am 24.04.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB fand durch Auslegung des Vorentwurfs vom 14.01. bis zum 04.02.2013 statt. Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am 09.01.2013 im Amtsblatt örtlich bekannt gemacht.

Die Stadtverordnetenversammlung der Schöfferstadt Gernsheim fasste in ihrer Sitzung am 11.03.2013 den Beschluss, den Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Der beschlossene Entwurf hat gemäß § 3 (2) BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt vom 25.03. bis einschließlich 25.04.2013. Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am 13.03.2013 im Amtsblatt örtlich bekannt gemacht.

Die aufgrund der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen wurden geprüft. In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 03.07.2013 wurde über die Berücksichtigung der Anregungen ein Beschluss gefasst. Das Ergebnis dieses Beschlusses wurde den Einsendern am 09.07.2013 schriftlich mitgeteilt.

Beschlossen als Sitzung aufgrund des § 5 HGO und gemäß § 10 (1) BauGB von der Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 03.07.2013.

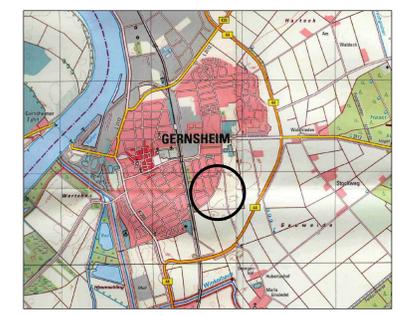
Es wird bestätigt, dass im Zuge der Planaufstellung alle aufgeführten Planungsschritte durchgeführt wurden und der Inhalt des Bebauungsplans mit der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt.

Schöfferstadt Gernsheim, den -1. Stadtrat -

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

Schöfferstadt Gernsheim, den -1. Stadtrat -

Übersichtplan unmaßstäblich



SCHÖFFERSTADT GERNSHEIM

BEBAUUNGSPLAN „WOHNANLAGE ÖSTLICH DER RINGSTRASSE“
mit integriertem Grünordnungsplan

Projekt-Nr.: GE - 92
bearbeitet: Kriegsmann
gezeichnet: BJ

M 1:1000 / M 1:200
Plangröße: 110 x 76 cm
Datum: 03.07.2013

BÜRO FÜR STADT- UND LANDSCHAFTSPLANUNG
FRIEDRICH WAGNER & PARTNER
Richard Wagner Weg 69 64289 Darmstadt