



ZEICHNERKLÄRUNG

Bestand:

- bauliche Anlage
- Flurstücksgrenze
- z.B. 189 Flurstücknummer

Festsetzungen:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs, § 9 (7) BauGB
- überbaubare Grundstücksfläche im Gewerbegebiet, § 8 BauNVO Industriegebiet, § 9 BauNVO
- Baugrenze, § 23 (3) BauNVO
- Grenze zwischen Gebieten unterschiedlicher Nutzungen der Art und des Maßes, § 16 (5) BauNVO
- öffentliche Verkehrsfläche, § 9 (1) 11. BauGB
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Privatleis und Wirtschaftsweg, § 9 (1) 11. BauGB
- Fläche für Stellplätze
- Grenze der Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist (Sichtfläche), § 9 (1) 10. BauGB Aufwuchshöhe max. 1,0 m.
- Fläche für Versorgungsanlagen, § 9 (1) 12. BauGB hier: Elektrizität
- Überstellen von Parkplätzen durch Pflanzung von standortgerechten Laubbäumen, § 9 (1) 25. a) BauGB Laubbäume: Bergahorn, nicht fruchtende Kastanie, Winterlinde, Baumhasel, Säulenhartriebe; Pflanzabstand max. 25 m, Zufahrten sind freizuhalten.

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 gem. § 9 (6) BauGB:

- Risiküberschwemmungsgebiet
- Gasleitungen außer Betrieb
- Gebietsbezeichnung

HINWEISE

- 1. Hochwasserschutz**
Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Risiküberschwemmungsgebiets Hessisches Ried, es muss mit einer mittleren Überflutungshöhe bis zu 1,00 m je nach Geländeform gerechnet werden. Bei allen baulichen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen. Soweit erforderlich, sind bauliche Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintritt von wasserführenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu vermeiden. Beispiele: Die Gebäudekonstruktion ist auf ein mögliches Hochwasser abzustimmen, wasserführende Stoffe sind nach § 13 (3) HWG hochwasserresistent zu lagern, auf den Ausbau von Untergeschossen sollte verzichtet werden. Räume mit Flüssigkeiten bzw. Ein- und Ausgängen sollen im Untergeschoss nicht gestrichelt werden. Eingänge erhöht zum Gelände angelegt werden, Warenlager hochwasserresistent gebaut werden, elektrische Verteileranlagen im Dachgeschoss installiert werden, in den unteren Geschossen sollen Stein- und Keramikfliesen eingebaut werden, Einrichtungen sollen mobil gehalten werden.
- 2. Brandschutz**
Sofern der zweite Rettungsweg für Gebäude über 8m Brüstungshöhe durch Hubrettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Hubrettungsgerät gemäß Feuerwehrorganisatorischer Verordnung in der Hitzefrist von 10 Minuten zur Verfügung steht. Kann dies nicht gewährleistet werden, sind die Rettungswege generell baulich sicherzustellen.
- 3. Denkmalschutz**
Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente z.B. Scheiben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt, so sind diese nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.
- 4. Bodenschutz**
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 Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, (Dezernat IV / Da. 41.5) zu informieren.
- 5. Grundwasserschutz**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans muss durch hohe Grundwasserstände mit Vernässungen gerechnet werden. Bei Unterkerlung von Gebäuden sollen die Keller mit Hilfe baulicher Vorkehrungen grundwasserdicht errichtet werden, § 12 HGB.
Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasseranhebungen möglich, die bei einer künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried, mit Datum vom 09. April 1999 festgesetzt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 21/1999 S. 1659 zu beachten.
Für das Stadtgebiet Gernsheim wurde ein hydrogeologisches Gutachten erstellt. Bewertungen zu Bemessungsgrundwasserständen und Empfehlungen zur Ausführung von Bauwerken können dem Gutachten entnommen werden.
- 6. Stellplätze**
Die Stellplatzsetzung der Stadt Gernsheim ist zu beachten auch bezüglich der Fahrradstellplätze. Die ausreichende Anzahl von Stellplätzen ist beim jeweiligen Bauantrag nachzuweisen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	BauNVO IN DER FASSUNG VOM 21. JAN. 1990			
		max. Höhe in m	max. GRZ	max. BMZ	Bauweise
8.1a Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO	19,0	0,8	13,8	a	60 dB(A)/m² (tags) – 50 dB(A)/m² (nachts) Gemäß § 1 (6) BauNVO sind Ausnahmen gemäß § 8 (3) 1. BauNVO (Wohnungen), § 8 (3) 2. (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und § 8 (3) 3. (Vergründerstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Lagerplätze gemäß § 8 (2) 1. BauNVO nicht zugelassen. Gemäß § 1 (5) BauNVO werden Verkaufsflächen für Einzelhandel gemäß § 8 (2) 1. BauNVO ausgeschlossen.
					70 dB(A)/m² (tags) – 60 dB(A)/m² (nachts) Gemäß § 1 (6) BauNVO sind Ausnahmen gemäß § 8 (3) 2. BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Lagerplätze gemäß § 8 (2) 1. BauNVO nicht zugelassen.
					Gemäß § 1 (5) BauNVO werden Verkaufsflächen für Einzelhandel gemäß § 8 (2) 1. BauNVO ausgeschlossen.
9.1 Industriegebiet gem. § 9 BauNVO	19,0	0,8	13,8	a	70 dB(A)/m² (tags) – 60 dB(A)/m² (nachts) Gemäß § 1 (6) BauNVO sind Ausnahmen gemäß § 8 (3) 2. BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Lagerplätze gemäß § 8 (2) 1. BauNVO nicht zugelassen.
9.2	35,0				Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Lagerplätze gemäß § 8 (2) 1. BauNVO nicht zugelassen.
9.3	19,0		6,0		Gemäß § 1 (5) BauNVO werden Verkaufsflächen für Einzelhandel gemäß § 8 (2) 1. BauNVO ausgeschlossen.

* dB(A)/m² (tags) bzw. (nachts) = maximal zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel je m² Grundstücksfläche.
(Gliederung gem. § 1 (4) BauNVO i.V. mit § 50 BImSchG)

- 0 Maß der Nutzung, Grundflächenzahl gemäß § 9 (1) 1. BauGB
- 0.1 Eine geringfügige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Stellplätze und Zufahrten wird gemäß § 19 (4) BauNVO zugelassen.
- 1 Mindestgröße der Baugrundstücke gemäß § 9 (1) 3. BauGB
- 1.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 5.000 m² festgesetzt.
- 2 Bauweise, Höhe, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) 2. BauGB
- 2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.
- 2.2 Abweichende Bauweise a: abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude ohne Beschränkung der Längenausdehnung ihrer Außenwände zulässig.
- 2.3 Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen bezieht sich auf Oberkante Gehweg der anbaufähigen Verkehrsfläche.
- 2.4 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen allgemein zulässig. Zu den Nebenanlagen gehören insbesondere oberirdische Rohrleitungen, Rohrrücken, Fußgängerstege usw. Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
- 3 Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) 25.a) BauGB
- 3.1 Im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Anpflanzungsgebot entlang der Robert-Buseen-Straße sind Zufahrten und Zugänge in der benötigten Breite zulässig.
- 3.2 Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass Bäume, Sträucher und Hecken 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.

PLANVERFAHREN

Die Stadtverordnetenversammlung der Schöfferstadt Gernsheim hat in ihrer Sitzung am 15.05.2012 den Aufstellungsbeschluss gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht am 09.01.2013.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB fand durch Auslegung des Vorentwurfs vom 29.04. bis zum 21.05.2013 statt. Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am 23.04.2013 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht.
Die Stadtverordnetenversammlung der Schöfferstadt Gernsheim fasste in ihrer Sitzung am 28.08.2013 den Beschluss, den Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.
Der beschlossene Entwurf hat gemäß § 3 (2) BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich auslegen vom 16.09 bis einschließlich 16.10.2013. Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am 04.09.2013 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht.
Die aufgrund der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen wurden geprüft. In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 11.12.2013 wurde über die Berücksichtigung der Anregungen ein Beschluss gefasst. Das Ergebnis dieses Beschlusses wurde den Einsendern am schriftlich mitgeteilt.
Beschlüssen als Satzung aufgrund des § 5 HGO und gemäß § 10 (1) BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 11.12.2013.

Schöfferstadt Gernsheim, den - Bürgermeister -

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

Schöfferstadt Gernsheim, den - Bürgermeister -

TEILWEISE AUFHEBUNG DER BEBAUUNGSPLÄNE „IM ERBESWINKEL“, „LANGGEWANN“ UND „IM FRANKENFELD“

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans „Logistikzentrum südöstlich der Emanuel-Merk-Strasse“ sind die Bebauungspläne „Im Erbeswinkel“, „Langgewann“ und „Im Frankenfild“ im Bereich der Überlagerungen aufgehoben (überlagerte Flächen siehe Anlage zur Begründung).



SCHÖFFERSTADT GERNSHEIM
BEBAUUNGSPLAN „LOGISTIKZENTRUM SÜDÖSTLICH DER EMANUEL-MERCK-STRASSE“