

**Nutzungsmatrix**

| Nummer | Flächen für Gemeinbedarf  | GRZ | Z  |
|--------|---|-----|----|
| 1      | Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen;<br>hier: Kindertagesstätte | 0,6 | II |
| 2      | Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen;<br>hier: Turnhalle      | 0,6 | II |

- Katasteramtliche Darstellungen**
- Flurgrenze
  - Polygonpunkt
  - vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
  - Fl. 11
  - Flurstücksnummer
  - vorhandene Bebauung

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 BGBl. I S. 1802,  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021, BGBl. I S. 1802,  
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 BGBl. I S. 1802,  
 Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378)

## Zeichenerklärung

**Art und Maß der baulichen Nutzung**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO

0,6 maximale Grundflächenzahl (GRZ)

II Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z)

**Bauweise, Baugrenzen, Baulinien**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenze

**Flächen für Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Absatz 6 BauGB)

- Fläche für Gemeinbedarf
- Zweckbestimmung: Sportanlage / Turnhalle
- Zweckbestimmung: Kindertagesstätte

- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

## Textliche Festsetzungen

### A) Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 1.1** Oberflächenbefestigung: Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundfläche sowie private Stellplätze sind mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig auszuführen. Als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 10 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterterrassen und wassergebundene Wegedecken.
- 1.2** Grundstücksfreifläche: Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit Laubgehölzen zu bepflanzen. Die gemäß den zeichnerischen Festsetzungen anzupflanzenden und zu erhaltenden Bäume und Sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gilt: 1 Baum / 100 m<sup>2</sup>, 1 Strauch / 5 m<sup>2</sup>, 1 Kletterpflanze 25 m<sup>2</sup>. Es ist ausschließlich autochthones Pflanz- und Saatgut zu verwenden.
- 1.3** Beleuchtung: Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (LED-Leuchten, Natrium-Hochdampfampfen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen.

### B) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 91 Abs. 1 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

- 1 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
- 1.1** Zulässig sind Flachdächer (FD) mit einer maximalen Dachneigung von 10°. Die Flachdächer sind mit Ausnahme technischer Anlagen dauerhaft extensiv zu begrünen.
- 1.2** Die Verwendung von spiegelfarben oder stark reflektierenden Materialien für die Dacheindeckung ist mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig.
- 1.3** Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind nur zulässig, wenn die Anlagen mindestens ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand abgerückt werden.
- 2 Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**
- Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass ausschließlich offene Einfriedungen zulässig sind. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern handelt.
- 3 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**
- Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in die jeweiligen Gebäude zu integrieren oder durch Abpfanzungen mit Schnitthecken oder Laubsträuchern zu begrünen bzw. durch Pergolen gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abzusichern.

## C) Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

- 1 Bodendenkmäler**
- Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDStSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, 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 (§ 21 Abs. 3 HDStSchG).
- 2 Wasserschutzgebiet**
- Das Plangebiet liegt innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes der Zone III A der Wasserwerke Gernsheim und der Hessenwasser GmbH.
- 3 Grundwasserschutz**
- Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Grundwasser-Bewirtschaftungsplanes Hessisches Ried. Im Rahmen der Umsetzung dieser wasserwirtschaftlichen Fachplanung sind teilweise großflächige Grundwasserspiegelhebungen beabsichtigt, die im Rahmen einer künftigen Bebauung zu beachten sind. Maßgeblich sind dabei jeweils die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Grundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasser-Bewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen.
- Der Grundwasser-Bewirtschaftungsplan Hessisches Ried wurde mit Datum vom 09.04.1999 gemäß §§ 118, 119 HWG festgestellt und im Staatsanzeiger der Landes Hessen (StAnz.) vom 24.05.1999, Nr. 21, S.1659-1747 veröffentlicht. Die Fortschreibung des Grundwasser-Bewirtschaftungsplans wurde im StAnz. 31/2006 S. 1704 veröffentlicht.
- Parallel zum Bauleitplanverfahren wurde ein weiteres Gutachten eingeholt; BGS UMWELT 2017: Stadt Gernsheim: Grundwasser-Verhältnisse im Bereich des Bebauungsplans „Wohn-anlage östlich der Ringstraße - 2. Abschnitt“. Das Gutachten verweist hinsichtlich der Bemessungsgrundwasserstände für Bauwerksabdichtungen auf die Studie von BGS UMWELT vom August 2012. Demnach bewegen sich diese im Plangebiet zwischen 88,6 m und 89 m ü. NN, also rd. 1 m unter GOK. Für Versickerungsmulden wird, um einen Mindestsickertraum von 0,5 m zu gewährleisten, eine Sohle von nicht tiefer als 88,6 m ü. NN empfohlen.
- Die für die Bemessung der einzelnen Gründungs- und Bauhilfsmaßnahmen erforderlichen Bemessungskennwerte sowie detaillierte Angaben zur Gründung der geplanten Gebäude und zur Bauausführung sind im Einzelfall ggf. noch in gesonderten Gründungsgutachten zu erarbeiten.
- 4 Risikoüberschwemmungsgebiet (Gebiete, die bei Versagen eines Deiches überschwemmt werden können)**
- Das Plangebiet ist überschwemmungsgefährdetes Gebiet i.S. von § 46 HWG. In derart gekennzeichneten Gebieten sind gem. § 46 Abs. 3 HWG Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern.
- 5 Artenschutz**
- Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag führt folgende konkrete Maßnahmen auf:

- CEF-Maßnahme**
- 5.1 C 01 Schaffung eines Ersatzhabitats**
- Zum unmittelbaren Habitatsersatz sowie zur Schaffung von unbesiedelten Habitatstrukturen für die umzusetzenden Reptilien, ist vorlaufend zum Eingriff und zur Umsiedlung (vgl. V 03) auf Flurstück 16/9 in Flur 5 der Gemarkung Gernsheim ein geeigneter Siedlungsraum gemäß dem vorliegenden artenschutzrechtlichen Ausführungsplan anzulegen und zu pflegen. Es ist eine Funktionskontrolle in den auf die Umsiedlung folgenden fünf Jahren durchzuführen. Der entsprechende Monitoringbericht ist der Unteren Naturschutzbehörde bis spätestens 31. Dezember eines Jahres vorzulegen.
- Vermeidungsmaßnahmen**
- 5.2 V 01 Minderung des Vogelschlags an spiegelfarbenen Fronten**
- Beim Bau großer Fensterfronten ist darauf zu achten, dass das Kollisionsrisiko für Vögel weitgehend minimiert wird. Bei der Planung und Ausführung ist entsprechend der Leitfadens Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht zu berücksichtigen.
- 5.3 V 02 Regelungen zur Bauaufreimung**
- Das Abschleppen der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitung muss außerhalb der Brutzeit – also zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar – erfolgen um Gelege von Bodenbrütern zu schützen. Gleiches gilt für ggf. durchzuführende Tätigkeiten des Kampfmittelräumdienstes, der maschinell gestützten Bodenerkundung sowie bei der Erkundung archäologischer Bodendenkmäler.
- Maßnahmenalternativen: Sollte aus zwingenden Gründen die zeitliche Befristung nicht eingehalten werden können, sind in diesem Fall die potenziellen Bruthabitate unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern zu überprüfen. Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde, sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten, um danach unmittelbar die Arbeiten durchzuführen.
- 5.4 V 03 Fang und Umsiedlung betroffener Individuen**
- Vor Baubeginn (hier: Beginn der Erdarbeiten, Abschieben des Oberbodens) sind die im Plangebiet vor-kommenden Mauereidechsen, Schlingnattern und Zauneidechsen zu fangen und in geeignete Habitate umzusiedeln. Hierzu sind u.a. künstliche Verstecke einzusetzen, die regelmäßig zu kontrollieren sind. Die Umsiedlung darf nur vor der Eiablage (Mitte März - Ende Mai) oder nach dem Schlüpfen der Jungtiere bis zum Beginn der Winterruhephase (Anfang August - Mitte Oktober) erfolgen. Voraussetzung für die Durchführung der Maßnahme ist die vorlaufende Umsetzung der Maßnahme C 01.
- 5.5 V 04 Zuwanderungsbarriere**
- Um auszuschließen, dass artenschutzrechtlich relevante Reptilien aus den Umgebungsflächen in den zukünftigen Baustellenbereich einwandern, ist das Baufeld - zumindest bis zum Beginn der Hochbauarbeiten - mittels eines mobilen „Falenzäunes“ zu dem nördlich angrenzenden Siedlungsraum hin abzusichern.

- Sonstige artenschutzrechtlich notwendige Maßnahmen**
- 5.6 S 01 Verschluss von Bohrlochern**
- Zur Vermeidung von Individualverlusten bei Reptilien, Amphibien, Kleinsäugetern und Vertretern der Bodenarthropodenfauna sind alle Löcher, die bei (Probe-) Bohrungen im Plangebiet entstehen unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.
- 5.7 S 02 Ökologische Baubegleitung**
- Zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange sowie zur fachlichen Beratung bei der Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen ist eine Ökologische Baubegleitung einzusetzen.

- 6 Artenlisten**
- Artenliste 1 Laubbäume** (auch in Sorten):  
 Pflanzqualität mind. H., 3 x v., 16-18  
 Acer campestre - Feldahorn  
 Acer platanoides - Spitzahorn  
 Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
 Carpinus betulus - Hainbuche  
 Malus div. spec. - Apfel, Zierapfel  
 Prunus div. spec. - Kirsche, Pflaume  
 Sorbus aucuparia - Eberesche  
 Tilia cordata - Winterlinde  
 Tilia platyphyllos - Sommerlinde
- Artenliste 2 Heimische Sträucher:**  
 Pflanzqualität mind. Str., 2 x v., 100-150  
 Amelanchier ovalis - Felsenbirne  
 Cornus mas - Kornelkirsche  
 Cornus sanguinea - Hartriegel  
 Corylus avellana - Hasel  
 Sambucus nigra - Schw. Holunder

- Artenliste 3 Kletterpflanzen:**  
 Pflanzqualität Topfballen 2 x v. 60-100 m  
 Clematis vitalba - Waldrebe  
 Hydrangea petiolaris - Kletterhortensie  
 Partenocissus spec. - Wilder Wein  
 Vitis vinifera - Wein
- 7 Nachsorgender Bodenschutz**
- Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5 Bodenschutz mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.
- Schädliche Bodenveränderungen i.S. des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

## Verfahrensübersicht

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 12.12.2019

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 21.10.2020

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 21.10.2020  
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 26.10.2020 bis einschließlich 20.11.2020

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 02.06.2021  
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 10.06.2021 bis einschließlich 12.07.2021

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 07.09.2021

Die Bekanntmachungen erfolgten in der Ried-Information.

**Ausfertigervermerk:**  
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Schöfferstadt Gernsheim, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

**Rechtskraftvermerk:**  
 Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: \_\_\_\_\_

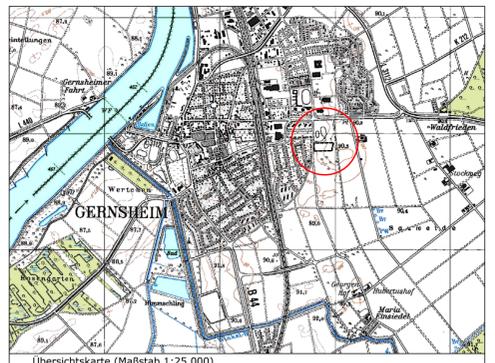
Schöfferstadt Gernsheim, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister



# Schöfferstadt Gernsheim

Bebauungsplan  
 "Gemeinbedarfsfläche  
 östlich der Ringstraße"



Übersichtskarte (Maßstab 1:25.000)

| Satzung     |  |
|-------------|--|
| Stand:      | 09.09.2020<br>30.04.2021<br>26.07.2021 |
| Bearbeitet: | Schade                                 |
| CAD:        | Vix                                    |
| Maßstab:    | 1 : 1.000                              |

Verfasser:  
**Plan.ES** Elisabeth Schade Dipl.-Ing. Städtebauarchitektin und Stadtplanerin, AKH  
 Alie Brauerstraße 37, 35392 Gießen  
 Tel. 0641/87 73 634-0 / Fax. 0641/87 73 634-9 / info@plan-es.com