ÜBERSICHTSKARTE M. 1:10000

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

GEMÄSS §9 (1) BauGB UND BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG §1(3) BauNVO

1.1 DAS PLANGEBIET WIRD ALS INDUSTRIEGEBIET (GI) §9 BauNVO AUSGEWIESEN.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG §16 BauNVO

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL = 0,8 §19(1) BauNVO

2.2 BAUMASSENZAHL = 10,0 §21(1) BauNVO

3. BAUWEISE §9(1)2 BauGB

3.1 ABWEICHENDE BAUWEISE (a): ABWEICHEND VON DER OFFENEN BAUWEISE SIND GEBÄUDE MIT EINER LÄNGENAUSDEHNUNG DER AUSSENWÄNDE ÜBER 50m ZULÄSSIG §22(4) BauNVO.

3.2 DIE ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SIND GEMÄSS §23 BauNVO DURCH BAUGRENZEN FESTGESETZT.

3.3 AUF DEN NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SIND NEBENANLAGEN AUSSER STELLPLÄTZEN, OBERIRDISCHEN ROHRLEITUNGEN, ROHRBRÜCKEN UND FUSSGÄNGERSTEGEN UNZULÄSSIG. §12 UND 14(1) BauNVO.

4. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN §9(2) BauGB UND §18 BauNVO

4.1 FÜR DEN PLANBEREICH WIRD EINE HÖHENBEGRENZUNG FÜR BAULICHE ANLAGEN AUF 19,00m FESTGESETZT. BEZUGSPUNKT IST OK STRASSE (FAHRBAHNACHSE) MITTE GEBÄUDE §16(1)4 BauNVO.

5. MINDESTGRÖSSEN DER BAUGRUNDSTÜCKE GEMÄSS §9(1)3 BauGB

5.1 DIE MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE WIRD AUF 1500qm FESTGESETZT.

6. FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND GEMÄSS §9(1)10 BauGB

6.1 DIE NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SIND GÄRTNERISCH ANZULEGEN UND ZU NUTZEN, SOWEIT SIE NICHT DURCH ZULÄSSIGE NEBENANLAGEN, ZUGÄNGE UND ZUFAHRTEN IN ANSPRUCH GENOMMEN WERDEN.

6.1 INNERHALB DER FESTGESETZTEN SICHTFLÄCHEN DÜRFEN KEINE ANPFLANZUNGEN VORGENOMMEN WERDEN, WELCHE DIE SICHT ÜBER 1,0m HÖHE, BEZOGEN AUF DIE FAHRBAHN IM ANBINDUNGSBEREICH, BEEINTRÄCHTIGEN.

7. VERKEHRSFLÄCHEN §9(1)11

7.1 IN DER PLANZEICHNUNG SIND ENTLANG DER ÜBERGEORDNETEN STRASSEN (B44 NEU UND B426) BEREICHE MIT VERBOT EINER EIN- UND AUSFAHRT ZU DEN GRUNDSTÜCKEN FESTGELEGT.

8. FLÄCHEN FÜR ABWASSERBESEITIGUNG §9(1)14

8.1 AUF DEM GRUNDSTÜCK PARZELLE 243/11 WIRD EINE 3,00m BREITE FLÄCHE ALS LEITUNGSRECHT FESTGELEGT. §9(1)21 BauGB

9. VERSORGUNGSANLAGEN §9(1)12 UND 13 BauGB

9.1 DIE DER VERSORGUNG DES GEBIETES DIENENDE TRAFOSTATION IST OHNE GRENZABSTÄNDE AN DEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN ZU ERRICHTEN. FÜR SIE GILT ABWEICHENDE BAUWEISE GEMÄSS §22(4) BauNVO DURCH GRENZ-BEBAUUNG AN DEN SEITLICHEN UND RÜCKWÄRTIGEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN.

9.2 ALLE VERSORGUNGSLEITUNGEN SIND INNERHALB DER ÖFFENTLICHEN VERKEHRS-FLÄCHEN UNTERIRDISCH ZU VERLEGEN. DIE VERSORGUNGSSTRÄGER HABEN SICH WEGEN DER LAGE DER LEITUNGEN UNTEREINANDER ABZUSTIMMEN.

10. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, §9(1)20 BauGB

10.1 IM RAHMEN DER ERSCHLIESSUNGS- UND BAUMASSNAHMEN IST DER ANSTEHENDE OBERBODEN IN 25cm STÄRKE FÜR VEGETATIONSZWECKE ZU SICHERN UND ZU VERWERTEN.

LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN §9(1) 25a BauGB

Auf den im Plan festgelegten Pflanzflächen sind standortgerechte Gehölze und Gehölzarten der untenstehenden Liste zu verwenden. Alle Pflanzungen sind extensiv zu unterhalten, Abgänge sind zu ersetzen.

P1: In der mit P1 bezeichneten Fläche ist zur Ortsrandeingrünung eine mindestens 5-reihige Hecke (Gehölze 2xverpflanzt, Höhe 60-100 cm; Pflanzabstand 1,5 x 1 m) mit einem Anteil von Bäumen 2. Ordnung 15% (Heister, 3xv, Höhe 150-175 cm) anzupflanzen. Alle 15 m ist mindestens ein Laubbaum-Hochstamm (Stammumfang 16-18 cm) anzupflanzen. Für die Pflanzung sind Gehölze unten stehender Liste zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten. Die Sicherung der Pflanzung ist gegebenenfalls mit einem Kaninchenschutzzaun zu gewährleisten.

P2: In der mit P2 bezeichneten Fläche ist zur Ortsrandeingrünung eine mindestens 5-reihige Hecke (Gehölze 2xverpflanzt, Höhe 60-100 cm; Pflanzabstand 1,5 x 1 m) mit einem Anteil von Bäumen 2. Ordnung 15% (Heister, 3xv, Höhe 150-175 cm) anzupflanzen. Alle 15 m ist mindestens eine Stieleiche (Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm) anzupflanzen. Für die Pflanzung sind Gehölze unten stehender Liste zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten. Die Sicherung der Pflanzung ist gegebenenfalls mit einem Kaninchenschutzzaun zu gewährleisten. Werden in diesen Flächen Stellplätze ausgewiesen, so kann bei einem Flächenanteil von 50% die Hecke auf eine zweireihige Bepflanzung reduziert werden.
Die Baumreihung der Stieleichen darf nicht unterbrochen werden (Stieleiche (Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm) alle 15 m).

P3: In der mit P3 bezeichneten Fläche ist eine mindestens 3-reihige Hecke (Gehölze 2xverpflanzt, Höhe 60-100 cm; Pflanzabstand 1,5 x 1 m) mit einem Anteil von Bäumen 2. Ordnung 10 % (Heister, 3xv, Höhe 150-175 cm) anzupflanzen. Alle 15 m ist mindestens eine Winterlinde (Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm) anzupflanzen. Für die Pflanzung sind Gehölze unten stehender Liste zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten. Die Sicherung der Pflanzung ist gegebenenfalls mit einem Kaninchenschutzzaun zu gewährleisten. Werden in diesen Flächen Stellplätze ausgewiesen, so kann bei einem Flächenanteil von 50% die Hecke auf eine zweireihige Bepflanzung reduziert werden.
Die Baumreihung der Winterlinden darf nicht unterbrochen werden (Winterlinde: Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm alle 15 m).

Zulässige Gehölzarten

Laubbäume 1. Ordnung (Hochstamm 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm):
Acer platanoides Spitzahorn
Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Fagus sylvatica Buche
Fraxinus excelsior Esche
Quercus robur Stieleiche
Tilia cordata Winterlinde
Tilia platyphyllos Sommerlinde

Laubbäume 2. Ordnung :
Acer campestre Feldahorn
Prunus avium Vogelkirsche
Prunus padus Traubenkirsche
Sorbus aucuparia Vogelbeere
Sorbus domestica Speierling
Sorbus aria Mehlbeere
Obstgehölze in Arten und Sorten

Sträucher:
Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Cornus sanguinea Hartriegel
Cornus mas Kornelkirsche
Corylus avellana Haselnuß
Crataegus laevigata Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Prunus spinosa Schlehe
Rhamnus cathartica Kreuzdorn
Rosa canina Hundsrose
Rosa rubiginosa Weinrose
Sambucus nigra Holunder
Viburnum opulus Schneeball

AUSNAHME GEMÄSS §19 ABS. 4 BAUNVO

IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES KANN BEI DER ERMITTLUNG DER ZULÄSSIGEN GRUNDFLÄCHE EINE AUSNAHME BEI DER HERSTELLUNG DER ERFORDERLICHEN STELLPLATZ-FLÄCHEN IN BETRACHT KOMMEN, BEI DENEN EINE WASSERDURCHLÄSSIGKEIT SICHERGESTELLT UND DAMIT EINE WEITERE BODENVERSIEGELUNG VERMIEDEN WIRD (zB. WASSERGEBUNDENE DECKE, RASENGITTERSTEINE). DAS VORLIEGEN DER WASSERECHTLICHEN VORAUSSETZUNGEN MUSS GEGEBEN SEIN.

ZEICHENERKLÄRUNG

BESTAND

- FLURGRENZE
- FLURSTÜCKSGRENZE
- z.B. 185 — FLURSTÜCKS-NUMMER
- o 1682 — KATASTER-POLYGONPUNKT

FESTSETZUNGEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES, §9(7) BauGB
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE, §9(1) 11 BauGB
- BEREICH OHNE EIN-UND AUSFAHRT, §9(1) 11. BauGB
- BAUGRENZE §23(3)BauNVO
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE §9(1)2 BauGB
- STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN §9(1)2 BauGB
- NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE §9(1)2 BauGB
- ABGRENZUNG DER UNTERSCHIEDLICHEN NUTZUNGEN §16(5) BauNVO
- FLÄCHE DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN IST (SICHTFLÄCHE) §9(1) 10. BauGB, AUFWUCHSBESCHRÄNKUNG, MAX. HÖHE 1,0m
- EINREIHIGE PFLANZUNG AUS STANDORTGERECHTEN LAUBBÄUMEN UND STRÄUCHERN, §9(1) 25.a) BauGB
  LAUBBÄUME : BERGAHORN, FELDAHORN, EBERESCHE, GEMEINE ESCHE, GRAUERLE, SPITZAHORN, STIELEICHE, TRAUBENEICHE, WEIDE, ZITTERPAPPEL
  LAUBSTRÄUCHER: GEMEINER SCHNEEBALL, HAINBUCHE, HARTRIEGEL, HASELNUSS, HUNDSROSE, PFAFFENHÜTCHEN, ROTER HARTRIEGEL, SALWEIDE, SCHWARZER HOLUNDER, SCHLEHE, WEISSDORN, WOLLIGER SCHNEEBALL
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UN SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, §9(1)25a BAUGB
- PFLANZUNG VON STANDORTGERECHTEN LAUBBÄUMEN ALS STRASSEN-BAUMALLEE, §9(1) 25.a) BauGB
  LAUBBÄUME : BERGAHORN, NICHT FRUCHTENDE KASTANIE, WINTERLINDE, BAUMHASEL, SÄULENHAINBUCHEN PFLANZABSTAND MAX.25m
- RÜ — RISIKOÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET
- GASFERNLEITUNG §9(1)13 BauGB (AUSSER BETRIEB)
- MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN §9(1)21 BauGB
- HAUPTABWASSERLEITUNGEN UNTERIRDISCH §9(1)13
- GI — INDUSTRIEGEBIET §9 BauNVO
- BMZ — BAUMASSENZAHL §16(2)2 BauNVO
- GRZ — GRUNDFLÄCHENZAHL §19(1)1 BauNVO
- a — ABWEICHENDE BAUWEISE,BAUKÖRPERLÄNGE > 50m §22(4) BauNVO
- Hmax — MAXIMALE GEBÄUDEHÖHE §16(2)4 BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE
GRUNDFLÄCHENZAHL	BAUMASSENZAHL
MAXIMALE GEBÄUDEHÖHE	LÄRMSCHUTZFESTLEGUNG

GESTALTUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

GEMÄSS §81 HBO

Mindestgröße gärtnerisch anzulegender Freiflächen 81(1)Nr.5 HBO

Mindestens 5% der Grundstücksfläche sind als strukturreiche Grünfläche anzulegen: ein einheimischer Strauch aus der Gehölzauswahlliste der Größe 2 x v, 60-100 cm je 1,5 qm Grünfläche und ein einheimischer Laubbaum aus der Gehölzauswahlliste mit Stammumfang 18 – 20 cm je 100 qm Grünfläche sind anzupflanzen . Die im Plan dargestellten Pflanzfestsetzungen werden angerechnet.

Je 70qm Stellplatzfläche ist ein Hochstamm (Stammumfang 16-18 cm) in einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 3 qm und einer Mindestbreite von 1 m anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Werden mehr als 50 Stellplätze angelegt, so sind zusätzlich raumgliedernde Bepflanzungen anzulegen.

81 (1) Nr.5 HBO
Großflächige, überwiegend geschlossene Fassaden sind mit mindestens 5% ihrer Ansichtsfläche mit geeigneten Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.

NACHRICHTLICHE HINWEISE NACH §9(5)1 BauGB

HOCHWASSERSCHUTZ §69(4) HWG

1. DER PLANBEREICH LIEGT INNERHALB DES RISIKOÜBERSCHWEMMUNGSGEBIETES HESSISCHES RIED, ES MUSS MIT EINER MITTLEREN ÜBERFLUTUNGSHÖHE BIS ZU 1.30m JE NACH GELÄNDEHÖHE GERECHNET WERDEN. BEI ALLEN BAULICHEN MASSNAHMEN IST VORSORGE ZU TREFFEN. BEISPIELE: DIE GEBÄUDEKONSTRUKTION IST AUF EIN MÖGLICHES HOCHWASSER ABZUSTIMMEN, WASSERGEFÄHRDENDE STOFFE SIND NACH §69(4) HWG HOCHWASSERSICHER ZU LAGERN, AUF DEN AUSBAU VON UNTERGESCHOSSEN SOLLTE VERZICHTET WERDEN, RÄUME MIT FLUCHTWEGEN BZW EIN-UND AUSGÄNGEN SOLLTEN IM UNTERGESCHOSS NICHT GEPLANT WERDEN, EINGÄNGE SOLLTEN ERHÖHT ZUM GELÄNDE ANGELEGT WERDEN, ELEKTRISCHE VERTEILERANLAGEN SOLLTEN IM DACHGESCHOSS INSTALLIERT WERDEN, IN DEN UNTEREN GESCHOSSEN SOLLTEN STEIN-UND KERAMIKFLIESEN EINGEBAUT WERDEN, EINRICHTUNGEN SOLLTEN MOBIL GEHALTEN WERDEN.

2. IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUNGSPLANES MUSS DURCH HOHE GRUNDWASSERSTÄNDE MIT VERNÄSSUNGEN GERECHNET WERDEN. BEI UNTERKELLERUNG VON GEBÄUDEN SOLLEN DIE KELLER MIT HILFE VON BAULICHEN VORKEHRUNGEN GRUNDWASSERDICHT ERRICHTET WERDEN. §12 HBO

HINWEISE:

1. WERDEN BEI ERDARBEITEN BODENDENKMÄLER WIE MAUERN, STEINSETZUNGEN, BODENVERFÄRBUNGEN UND FUNDGEGENSTÄNDE zB. SCHERBEN, STEINGERÄTE, SKELETTRESTE ENTDECKT, SO SIND DIESE NACH §20HDSchG UNVERZÜGLICH DEM LANDESAMT FÜR DENKMALPFEGE HESSEN, ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFEGE, ODER DER UNTEREN DENKMALSCHUTZBEHÖRDE ZU MELDEN. FUNDE UND FUNDSTELLE SIND IN UNVERÄNDERTEM ZUSTAND ZU ERHALTEN UND IN GEEIGNETER WEISE BIS ZU EINER ENTSCHEIDUNG ZU SCHÜTZEN. BEI SOFÖRTIGER MELDUNG IST IN DER REGEL NICHT MIT EINER VERZÖGERUNG DER BAUARBEITEN ZU RECHNEN.

2. DIE STELLPLATZ- UND ENTWÄSSERUNGSSATZUNG DER STADT GERNSHEIM IST ZU BEACHTEN.

PLANVERFAHREN

GEMÄSS §13 ABS. 2 ZIFFER 2 BAUGB WURDE WAHLWEISE DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG NACH § 3 ABS. 2 BAUGB IN DER ZEIT VOM 01.10. BIS 01.11.12 DURCHGEFÜHRT. ORT UND DAUER DER AUSLEGUNG WURDEN AM 19.09.12 IM AMTLICHEN BEKANNTMACHUNGSORGAN, DER RIED-INFORMATION, ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

GERNSHEIM, DEN –BÜRGERMEISTER–

DEN BERÜHRTEN BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE WURDE GEMÄSS § 13 ABSATZ 2 ZIFFER 3 BAUGB GELEGENHEIT ZUR STELLUNGNAHME DURCH ÜBERLASSUNG DER PLANUNTERLAGEN AM 14.09.12 NACH § 4 ABSATZ 2 BAUGB GEGEBEN.

GERNSHEIM, DEN –BÜRGERMEISTER–

DIE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES IM VEREINFACHTEN VERFAHREN WURDE GEMÄSS § 10 ABSATZ 1 BAUGB AM 11.12.12 VON DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.
DIE BESCHLUSSFASSUNG WURDE AM 03.01.2013 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.
MIT DER BEKANNTMACHUNG TRAT DIE 3. ÄNDERUNG IN RECHTSKRAFT.

DIE SATZUNG WIRD HIERMIT AUSGEFERTIGT:

GERNSHEIM, DEN 04.01.2013 –BÜRGERMEISTER–

BEBAUUNGSPLAN "INDUSTRIEGEBIET NÖRDLICH DER B426"

MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

3. ÄNDERUNG

VEREINFACHTES VERFAHREN GEM. §13 BAUGB

DER SCHÖFFERSTADT GERNSHEIM

M. 1:1000

VERBINDLICHER BAULEITPLAN GEM. §8 BAUGB
ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN
BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Bearbeitet: Kriegsmann	BÜRO FÜR STADT-UND LANDSCHAFTSPLANUNG KRIEGSMANN/BANZ-JOCHUM
Gezeichnet: BJ	
Datum: 11.12.2012	

PLANUNGSBÜRO HERRMANN BERGBLICK 14 64625 BENSHEIM
TEL. 06251-855538 FAX 065251-855539 PLANUNGSSTAND:05.05.2008