

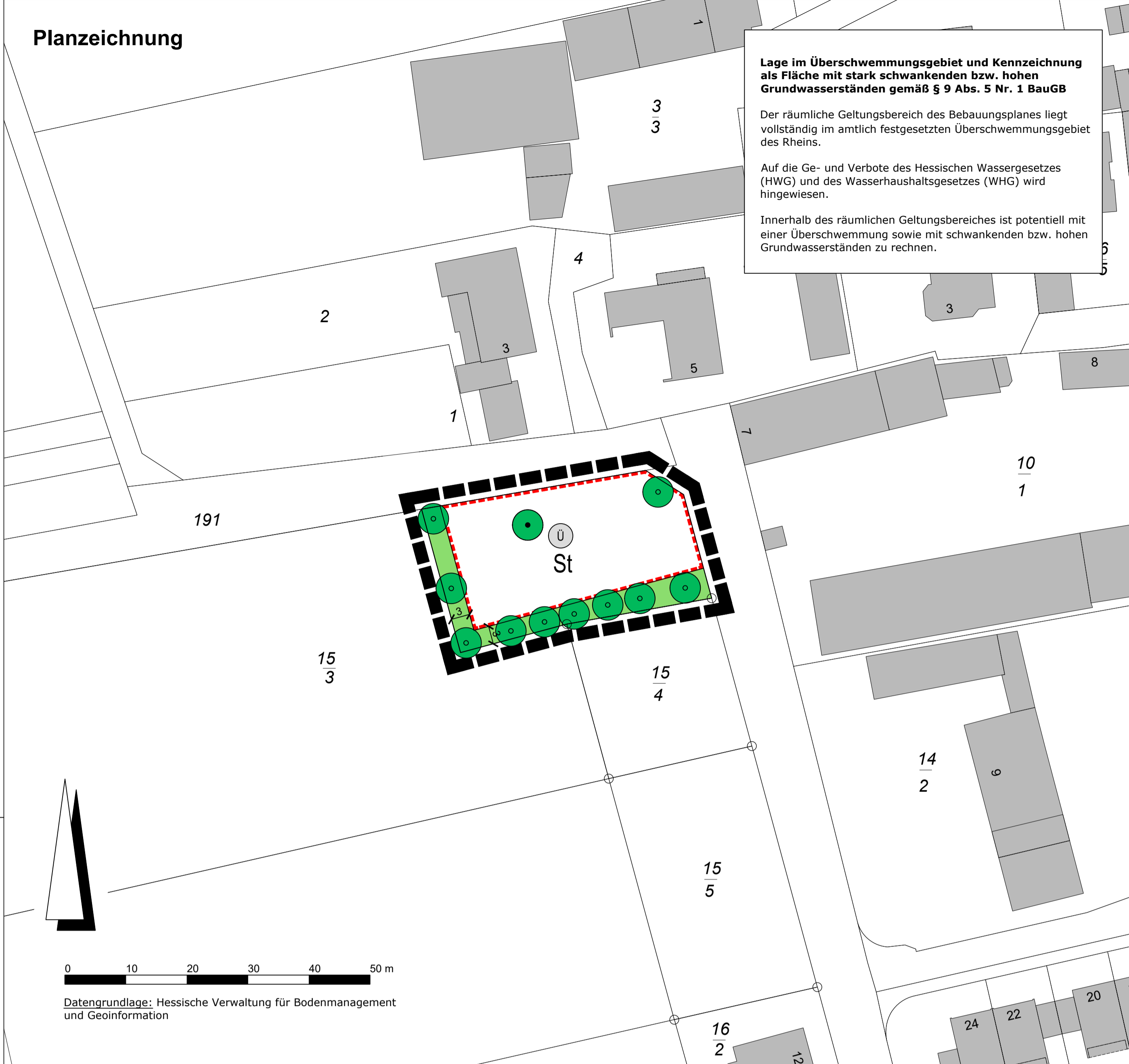
Planzeichnung

Lage im Überschwemmungsgebiet und Kennzeichnung als Fläche mit stark schwankenden bzw. hohen Grundwasserständen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt vollständig im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Rheins.

Auf die Ge- und Verbote des Hessischen Wassergesetzes (HWG) und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) wird hingewiesen.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist potentiell mit einer Überschwemmung sowie mit schwankenden bzw. hohen Grundwasserständen zu rechnen.



Zeichenerklärung

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Überschwemmungsgebiet

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen: Bäume

Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier:

St Zweckbestimmung: Stellplätze

Katasteramtliche Darstellungen

	Flurgrenze
	Polygonpunkt
	vorhandene Grundstücks- und Wegparzellen mit Grenzsteinen
	Flurnummer
	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 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),

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) i.d.F. vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2023 (GVBl. S. 582).

Textliche Festsetzungen

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Stellplätze (St) sind ausschließlich innerhalb der hierzu festgesetzten Flächen „St“ zulässig.

2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.1 Oberflächenbefestigung: Befestigte, nicht überdachte Flächen der Stellplätze und der Fahrgassen sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserundurchlässig auszuführen. Als wasserundurchlässige Beläge gelten u.a. wasserundurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrasen und wassergebundene Wegedecken.

2.2 Private Grünfläche: Die als private Grünflächen gekennzeichneten Flächen sind mit einer autochthonen Wiesen- oder Rasenansaat zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die gemäß Planeintrag festgesetzten Standorte zum Anpflanzen von Bäumen sind als Laubbäume (Hochstamm, mind. 3 x v., StU 18/20) in gleichmäßigem Abstand anzupflanzen. Der zum Erhalt festgesetzte Walnussbaum und die anzupflanzenden Laubbäume sind fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zur Artenauswahl vgl. Artenliste C.

2.3 flächige Stein- und Schottergärten über 2 m² sind unzulässig.

B) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1 Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatzsatzung der Schöfferstadt Gernsheim wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

2 Verwertung von Niederschlagswasser

2.1 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

2.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 WHG).

2.3 Versickerung von Niederschlagswasser: Bei der geplanten Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch diese auszuschließen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten. Die Mächtigkeit des Sickertraums sollte, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen.

3 Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Grundwasser-Bewirtschaftungsplanes Hessisches Ried. Im Rahmen der Umsetzung dieser wasserwirtschaftlichen Fachplanung sind teilweise (nicht im Bereich des Plangebietes) großflächige Grundwasserspiegelanhebungen 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.

Die für die Bemessung der einzelnen Gründungs- und Bauhilfsmaßnahmen erforderlichen Bemessungskennwerte sowie detaillierte Angaben zur Gründung der geplanten Anlagen und zur Bauausführung sind im Einzelfall ggf. noch in gesonderten Gründungsgutachten zu erarbeiten.

4 Lage im Überschwemmungsgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt vollständig im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Rheins.

Auf die Ge- und Verbote des Hessischen Wassergesetzes (HWG) und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) wird hingewiesen.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist potentiell mit einer Überschwemmung sowie mit schwankenden bzw. hohen Grundwasserständen zu rechnen.

5 Kulturdenkmäler

Die unmittelbar östlich zum Plangebiet gelegene „ehemalige Wamboltsche Hofanlage“, heutiger Gutshof Klostereck, Claus-Kroencke-Straße 7/Am Bildstock 8, (außerhalb des Geltungsbereiches) wurde als Einzelkulturdenkmal gem. § 2 Abs. 1 und 2 Satz 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) in die Denkmaltopografie aufgenommen.

Für jede bauliche Maßnahme am Äußeren, im Innern oder in der unmittelbaren Nähe eines als Kulturdenkmal geschützten Gebäudes ist vor Ausführungsbeginn eine Genehmigung bei der Abteilung Denkmalschutz (Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau) einzuholen. Auch bei Gebäuden im Bereich von Gesamtanlagen (geschützte Ortslagen oder Straßenzüge) sind alle die Maßnahmen genehmigungspflichtig, die das historische Erscheinungsbild der Gebäude betreffen (§ 18 HDSchG).

6 Bodendenkmäler

6.1 Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befinden sich Bodendenkmäler („Klein-Rohrheim 009: frühgeschichtliche Siedlung; Klein-Rohrheim 007: mittelalterlich-neuzeitliche Hofstelle“). Im Vorfeld zu bzw. im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich. Art und Umfang der Untersuchung ist mit der Außenstelle Darmstadt der hessenArchäologie im Landesamt für Denkmalpflege Hessen frühzeitig abzustimmen.

6.2 Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies der hessenArchäologie am Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Darmstadt oder der Unteren Denkmal-schutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

7 Altlasten

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 Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dez. IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen.

8 Vorsorgender Bodenschutz

8.1 Vermeidung von Bodenschäden (VB 1)

Für Ausbau, Trennung und Zwischenlagerung von Bodenmaterial sind grundsätzlich die Maßgaben der DIN 19731 zu beachten. Die Umlagerungsseignung von Böden richtet sich insbesondere nach den Vorgaben des Abschnitts 7.2 der DIN 19731. Es ist auf einen schichtweisen Ausbau (und späteren Einbau) von Bodenmaterial zu achten. Oberboden ist getrennt von Unterboden auszubauen und zu verwerten, wobei Aushub und Lagerung gesondert nach Humusgehalt, Feinbodenarten und Steingehalt erfolgen soll.

8.2 Auf Flächen, welche nur vorübergehend in Anspruch genommen werden (BE-Fläche), müssen die natürlichen Bodenverhältnisse zeitnah wiederhergestellt werden. Verdrichtungen müssen aufgelockert, ggf. abgeschobener Oberboden muss lagergerecht wieder eingebaut werden. Es ist darauf zu achten, dass keinerlei das Trinkwasser gefährdende Stoffe (z. B. Öl, Schmier- oder Treibstoffe) direkt oder indirekt in den Boden gelangen können.

8.3 Anforderungen an den Bodenaushub

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Die Bodenarbeiten sind gemäß DIN 18300 und DIN 18915 durchzuführen. Bodenaushub ist im Nahbereich wieder einzubauen. Außerdem wird empfohlen, den Boden auf zukünftigen Vegetationsflächen vor Auftrag des Mutterbodens (Oberbodens) tiefgründig zu lockern.

9 Hinweise auf Erfordernisse, die sich aus unmittelbar geltendem Recht ergeben: Spezieller Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

9.1 Maßnahmen zur Vermeidung:

V 01: Bauzeitenbeschränkung: Notwendige Rückschnitts-, Fäll- und Rodungsmaßnahmen sowie die Baufeldräumung müssen außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres, stattfinden. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern.

V 02: Kontrolle bei Baumfällungen

Baumfällarbeiten erfolgen außerhalb der Fortpflanzungszeit, also im Winterhalbjahr, jedoch bei frostfreier Wetterlage. Vor den Fäll- und Rückbauarbeiten sind die Bäume durch eine fachkundige Person auf die Anwesenheit von Fledermäusen hin zu prüfen. Bei Anwesenheit von Fledermäusen sind diese vorsichtig in die Freiheit zu entlassen oder (falls schlafend) z.B. in einen Nistkasten zu setzen. Sofern mehrere Tiere angetroffen werden, sind die Arbeiten auszusetzen und die UNB zur Klärung des Sachverhaltes zu verständigen.

V 03: Reptilienzaun und Umweltbaubegleitung zum Schutz von Reptilien

Das Plangebiet ist durch einen Reptilienschutzzaun zum angrenzenden Kleingarten im Westen und zur Schotter-/ Parkplatzfläche im Süden hin abzugrenzen, um eine potentielle Gefährdung von Individuen während der Bauphase zu vermeiden. Vor Beginn der Baufeldräumung ist der betroffene Bereich durch eine Umweltbaubegleitung zu kontrollieren. Gegebenenfalls vorgefundenen streng geschützte Tierarten (Zauneidechse) oder auch besonders geschützte Arten sind in geeignete Habitate jenseits des Schutzzaunes zu bringen.

9.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität:

A 01: Installation von Fledermauskästen

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind pro betroffener Baumhöhle an geeigneten Standorten im Gemeindegebiet jeweils drei funktional ähnliche Fledermauskästen zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist dem Eingriff voranzustellen.

10 Empfohlene Maßnahmen zum Artenschutz:

E 01: Vermeidung von Lichtimmissionen

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (LED-Technologie mit hoher Effizienz) mit einer Farbtemperatur zwischen 1.800 Kelvin bis maximal 3.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen.

E 02: Regionales Saatgut

Bei Pflanz- und Saatarbeiten im Plangebiet sollte nur Pflanz- bzw. Saatgut regionaler Herkunft verwendet werden.

11 Immissionsschutz

Im Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung der Lärmimmissionsrichtwerte der TA Lärm für die Nutzung der Stellplatzanlage durch ein Schallgutachten nachzuweisen.

C) Artenauswahl

Das hessische Nachbarrechtsgesetz (HNRG) ist einzuhalten.

Hinweis:

Bei Baum- oder Heckenpflanzungen ist der doppelte Grenzabstand nach dem Hessischen Nachbarrechtsgesetz zu angrenzenden Landwirtschaftsflächen und dem Wirtschaftsweg einzuhalten.

Artenliste Straßenbäume: Pflanzqualität mind. H., 3 x v., 16-18

Acer campestre	- Feldahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer plantanoides	- Spitzahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Carpinus betulus	- Hainbuche	Quercus cerris	- Zerreiche
Corylus colurna	- Baumhasel	Quercus robur	- Stieleiche
Ulmus glabra	- Bergulme	Juglans regia	- Echte Walnuss

Verfahrensübersicht

Verfahren nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

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

05.07.2022

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

03.05.2023

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am

03.05.2023

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich

15.05.2023

23.06.2023

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am

14.05.2024

Die Bekanntmachungen erfolgten in der Ried-Information.

Ausfertigerungsvermerk:

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.

Gernsheim, den

1. Stadtrat

Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch örtliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am:

Gernsheim, den

1. Stadtrat

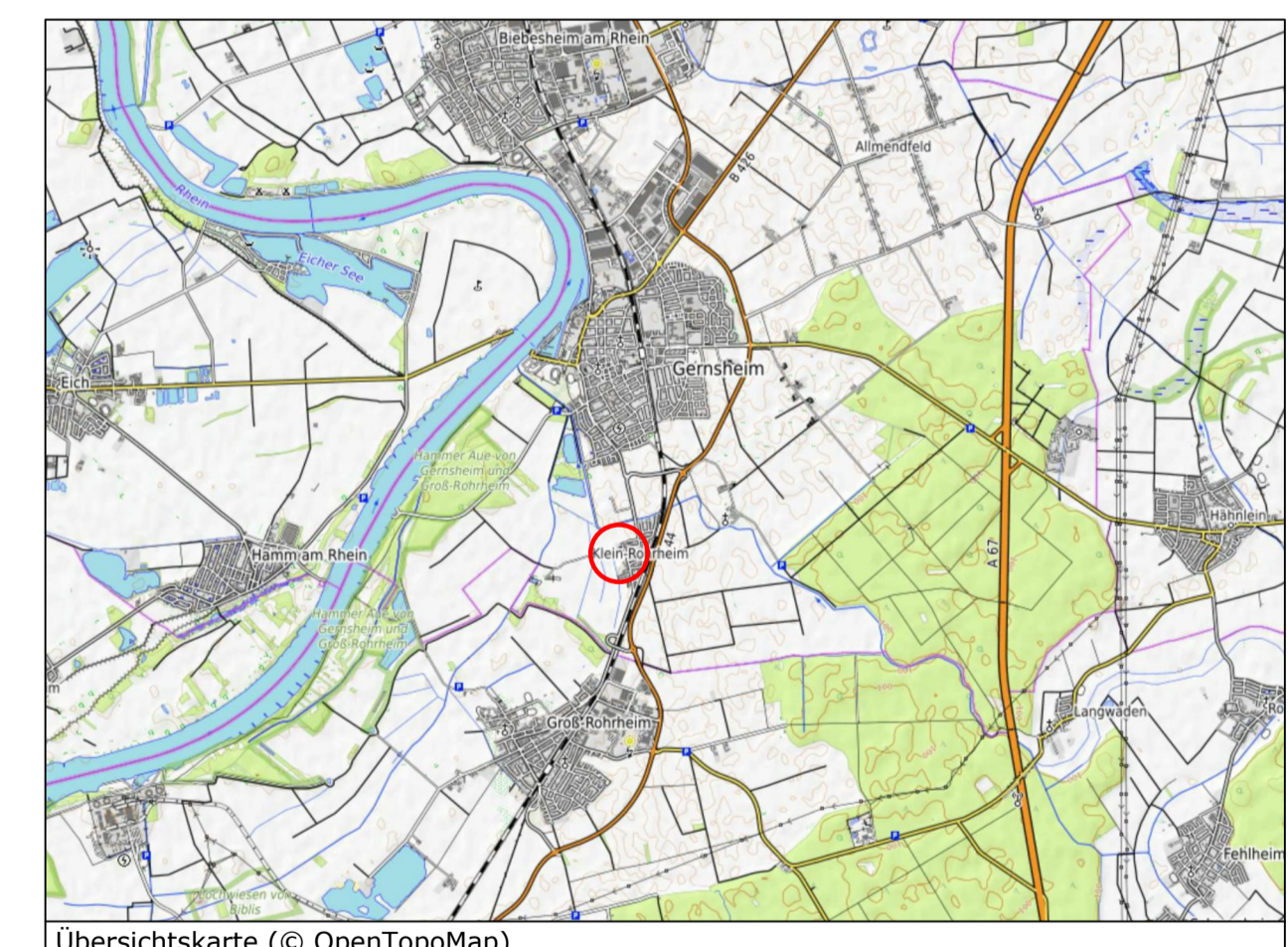


Schöfferstadt Gernsheim

Ergänzungssatzung

(gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 + 3 BauGB)

"Klein-Rohrheim - Westlich der Claus-Kroencke-Straße"



Übersichtskarte (© OpenTopoMap)

<h2>Satzung</h2>	Stand:	24.10.2022 28.02.2024
	Bearbeitet:	Linne
	CAD:	Leinweber
	Maßstab:	1 : 500

Verfasser:

Plan.ES

Elisabeth Schade Dipl.-Ing.
Stadtbauchitektin und Stadtplanerin, AKH

Alte Brauereihöfe, Lehngelemer Weg 37, 35302 Gießen
Tel. 0641 / 87 73 634-0 / Fax. 0641 / 87 73 634-9 / info@plan-es.com