



Vortrag des Magistrats an die Stadtverordneten- versammlung	Vorlage-Nr: 0061/S/22 Datum: 02.03.2022
Durchführungsvertrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans	

BESCHLUSS:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den Durchführungsvertrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der Bezeichnung „Bleichstraße 40“ gemäß beiliegendem Entwurf.

BEGRÜNDUNG:

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf den Grundstücken Gemarkung Gernsheim, Flur 1, Flurstück-Nr. 617/1, 621 und 622. Für die vorbezeichneten Grundstücke gab es bislang keinen Bebauungsplan, die Zulässigkeit von Vorhaben orientierte sich an den Maßstäben des § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Da es sich um ein Bauvorhaben „in zweiter Reihe“ handelt, fügte sich das Vorhaben nach Aussagen der Bauaufsicht des Kreises Groß-Gerau nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein und war daher nicht genehmigungsfähig. Um die Genehmigungsfähigkeit herbeizuführen und das städtebaulich auch seitens der Stadt erwünschte Wohnbauvorhaben (Schaffung von zusätzlichem Wohnraum, Innenverdichtung) zu realisieren, soll für das Vertragsgebiet ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB mit der Bezeichnung „Bleichstraße 40“ aufgestellt werden.

Das Plangebiet liegt im bebauten Innenbereich der Kernstadt der Schöfferstadt Gernsheim und somit innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die Grundfläche beträgt mit ca. 1.148 m² weniger als 20.000 m², sodass die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a des Baugesetzbuches erfolgen soll. Auf Antrag des Vorhabenträgers hat die Stadt am 07.09.2021 einen Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bleichstraße 40“ gefasst.

Aufgrund des konkreten Vorhabenbezugs erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie einem Durchführungsvertrag, der zwischen der Stadt Gernsheim und dem Vorhabenträger **vor Beschlussfassung** des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen werden muss.

Stadt Gernsheim

Stadthausplatz 1
64579 Gernsheim



Der Vorhabenträger übernimmt auf Grund des Durchführungsvertrags die Verpflichtung, auf der Grundlage des von ihm vorgelegten und mit der Schöfferstadt Gernsheim abgestimmten sowie in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommenen Konzepts (Vorhaben- und Erschließungsplan) das Vorhaben auf eigene Kosten innerhalb eines vertraglichen Zeitraums und nach vertraglich näher bestimmten Vorgaben zu verwirklichen. Der Durchführungsvertrag ist jedoch – anders als der Vorhaben- und Erschließungsplan – nicht Bestandteil des Bebauungsplans und nicht Gegenstand der öffentlichen Auslegung.

Der Durchführungsvertrag kennzeichnet den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als ein auf baldige Durchführung angelegtes Instrument. Der Durchführungsvertrag stellt hierbei den auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgestellten städtebaulichen Vertrag dar und muss zeitlich vor dem Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 10 Abs. 1 BauGB rechtswirksam abgeschlossen sein.

gez. Burger, Bürgermeister

Anlagen

Durchführungsvertrag



zwischen

der **Schöffersstadt Gernsheim**, vertreten durch den Magistrat, dieser vertreten durch
Bürgermeister Peter Burger und den Ersten Stadtrat Heinrich Adler, Stadthausplatz 1, 64579
Gernsheim

- nachfolgend „Stadt“ genannt -

und

der **Dogan Immobilien- und Vermögensverwaltungs GmbH**, vertreten durch deren
Geschäftsführer Herrn Celal Dogan, Karlstraße 26, 64579 Gernsheim,

- nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt -

Präambel.....	3
A. Allgemeines.....	3
§ 1 Vertragsgebiet und Vertragsgegenstand	3
§ 2 Vertragsbestandteile.....	4
B. Vorhaben.....	4
§ 3 Beschreibung des Vorhabens	4
§ 4 Durchführungsverpflichtung des Vorhabenträgers / Finanzierung.....	5
C. Vorbereitende Maßnahmen und Zielbindungen	6
§ 5 Bodensanierung und Freilegung von Grundstücken.....	6
§ 6 Bodenordnung / Erschließung	7
§ 7 Ausgleichsmaßnahmen / Artenschutz / Umweltprüfung.....	7
§ 8 Besondere Schutzvorkehrungen	8
D. Weitere Regelungen.....	8
§ 9 Keine Verpflichtung der Stadt zu Aufstellung eines Bebauungsplans.....	8
§ 10 Angemessenheit der vertraglichen Regelungen.....	9
§ 11 Rechtsnachfolge	9
§ 12 Kosten	9
§ 13 Durchführung der Kostenerstattung / Zahlungen an die Stadt	10
§ 14 Gerichtliche Verfahren	10
§ 15 Haftungsausschluss	12
§ 16 Vertragsanpassung, Kündigung.....	12
§ 17 Salvatorische Klausel	13
§ 18 Schlussbestimmungen.....	13

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf den Grundstücken Gemarkung Gernsheim, Flur 1, Flurstück-Nr. 617/1, 621 und 622.

Für die vorbezeichneten Grundstücke gab es bislang keinen Bebauungsplan, die Zulässigkeit von Vorhaben orientierte sich an den Maßstäben des § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Da es sich um ein Bauvorhaben „in zweiter Reihe“ handelt, fügte sich das Vorhaben nach Aussagen der Bauaufsicht des Kreises Groß-Gerau nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein und war daher nicht genehmigungsfähig. Um die Genehmigungsfähigkeit herbeizuführen und das städtebaulich auch seitens der Stadt erwünschte Wohnbauvorhaben (Schaffung von zusätzlichem Wohnraum, Innenverdichtung) zu realisieren, soll für das Vertragsgebiet ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB mit der Bezeichnung „Bleichstraße 40“ aufgestellt werden.

Das Plangebiet liegt im bebauten Innenbereich der Kernstadt der Schöfferstadt Gernsheim und somit innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die Grundfläche beträgt mit ca. 1.148 m² weniger als 20.000 m², sodass die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a des Baugesetzbuches erfolgen soll. Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt stellt für die o. g. Flächen „Gemischte Bauflächen – Bestand“ dar. Sofern eine Anpassung des FNP erforderlich ist, soll diese – ausgehend von einem Verfahren nach § 13a BauGB - im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Auf Antrag des Vorhabenträgers gemäß § 12 Abs. 2 S. 1 BauGB vom 15.07.2021 hat die Stadt am 07.09.2021 einen Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bleichstraße 40“ gefasst. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist als **Anlage 1** beigefügt. Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13 BauGB erfolgte vom 01.11.2021 bis einschließlich 03.12.2021, eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 sowie § 13a BauGB und eine eingeschränkte erneute Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 sowie § 13a BauGB erfolgte vom 04.02.2022 – 18.02.2022.

Dies vorangestellt haben sich die Parteien dazu entschieden, mit der vorliegenden Vereinbarung einen Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 1 BauGB abzuschließen, der Grundlage für die gemeinsame Entwicklung der Vorhabengrundstücke sein soll. Hierzu vereinbaren die Parteien im Einzelnen Folgendes:

A. Allgemeines

§ 1 Vertragsgebiet und Vertragsgegenstand

(1) Der Vorhabenträger ist Eigentümer des folgenden Grundbesitzes in Gernsheim:

Gemarkung Gernsheim, Flur 1, Flurstück-Nr. 617/1, 621 und 622.

Diese Grundstücke (Vorhabengrundstücke) sind lastenfrei. Aktuelle Grundbuchauszüge sind als **Anlage 2** beigefügt.

(2) Das Vertragsgebiet umfasst den o. g. Grundbesitz und ist dem als **Anlage 3** beigefügten Lageplan blau umgrenzt. Dieser Lageplan wird hiermit Vertragsbestandteil.

(3) Der Vorhabenträger wird auf den Vorhabengrundstücken den Neubau eines Wohnhauses mit sechs Wohneinheiten errichten (Vorhaben). Die Flurstücke werden dazu katasterlich vereinigt.

§ 2 Vertragsbestandteile

Bestandteile dieses Vertrages sind:

- Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, Stand: 23.02.2022 (Anlage 1)
- Grundbuchauszüge des Grundbesitzes des Vorhabenträgers (Anlage 2)
- Lageplan Vertragsgebiet (Anlage 3)
- Vorhaben- und Erschließungsplan, Stand 26.01.2022 (Anlage 4), bestehend aus Plan 1: Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Plan 2: Freiflächenplan, Plan 3: Schnitt, Plan 4: Ansicht Ost, Plan 5: Ansicht Süd, Plan 6: Ansicht West, Plan 7: Ansicht Nord, Plan 8: Einfügensnachweis, Plan 9: Vollgeschossnachweis Dachgeschoss; Baubeschreibung.
- Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege vom 30.11.2021 (Anlage 5)

B. Vorhaben

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

(1) Das Vorhaben besteht in der Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 6 Wohneinheiten (Neubau). Dieser Neubau besteht aus einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss, einem 1. Obergeschoss und einem Dachgeschoss. Erdgeschoss und 1. Obergeschoss sind Vollgeschosse, das Dachgeschoss wird als Staffelgeschoss ausgeführt und ist kein Vollgeschoss. Nach oben hin abgeschlossen wird das Gebäude durch ein Flachdach sowie – im Bereich des Dachgeschosses – durch nach Westen ausgerichtete Dachterrassen. Pro Geschoss werden jeweils zwei Wohnungen bzw. Wohneinheiten realisiert. Das Gebäude wird weiß mit gestalterischen Akzenten in Anthrazit verputzt. Die Fenster-, Balkon- und restliche Dachterrassenbrüstungen werden in einem lichtdurchlässigen Glas-Stahl-Konstrukt ausgeführt. Im Übrigen wird ergänzend auf die Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan (**Anlage 4**) verwiesen. Als Art der Nutzung soll im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnnutzung“ festgesetzt werden.

(2) Die erforderlichen neun neuen Pkw-Stellplätze werden vollständig auf den Vorhabengrundstücken realisiert. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt über die Bleichstraße. Maßgeblich für die Lage und Größe der neuen Pkw-Stellplätze ist der Freiflächenplan des Vorhaben- und Erschließungsplans (**Anlage 4**). Die im Freiflächenplan des Vorhaben- und Erschließungsplans als Pflasterflächen ausgewiesene Flächen werden in Öko-Pflaster (besonders sickerfähige bzw. wasserdurchlässige Pflasterflächen) ausgeführt und in die angrenzenden Grünflächen auf dem Vorhabengrundstück entwässert. Fahrradstellplätze befinden sich im Kellergeschoss. Die Stadt hat den Vorhabenträger darauf hingewiesen, dass nach Maßgabe des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz – GEIG – bei Neubau von Wohngebäuden mit mehr als 5 Stellplätzen jeder Stellplatz mit Schutz-/Lehrrohren für Elektrokabel ausgestattet werden muss (vgl. § 5 GEIG).

(3) Der Vorhabenträger hat ferner auf den Vorhabengrundstücken einen Kleinkinderspielplatz gemäß § 8 Abs. 2 S. 1 HBO herzustellen. Die Mindestgröße dieses Spielplatzes beträgt 30 m². Die Lage des Spielplatzes ergibt sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (**Anlage 4**), dort als „Spielfläche“ gekennzeichnet. Sonstige Frei- und Grünflächen sind nach Maßgabe des Vorhaben- und Erschließungsplans herzustellen, sofern dieser hierzu Vorgaben enthält.

(4) Das auf den Vorhabengrundstücken vorhandene, vordere direkt an der Bleichstraße befindliche Wohnhaus muss erhalten bleiben. Es wird durch den Vorhabenträger renoviert, instandgesetzt und sodann einer ausschließlichen Wohnnutzung zugeführt. Dieses Bestandsgebäude und der Neubau im Sinne von Abs. (1) dürfen nur zu Wohnzwecken genutzt werden. Alle weiteren auf den Vorhabengrundstücken vorhandenen Gebäude werden abgebrochen.

(5) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass weitere Nutzungen, die ggf. aufgrund der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bleichstraße 40“ bauplanungs- und bauordnungsrechtlich zulässig wären, nur in dem Umfang und erst dann zulässig sind, wenn der vorliegende Durchführungsvertrag geändert und die Durchführungsverpflichtung auf andere Nutzungsarten erstreckt wird.

§ 4 Durchführungsverpflichtung des Vorhabenträgers / Finanzierung

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des in § 3 beschriebenen Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages, den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplans (**Anlage 4**) und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf eigene Kosten.

(2) Der Vorhabenträger ist Eigentümer der im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans gelegenen Grundstücksflächen. Der Stadt ist zum Nachweis der finanziellen Leistungsfähigkeit des Vorhabenträgers vor Satzungsbeschluss eine Finanzierungsbestätigung einer Bank mit Sitz in Deutschland oder in der Europäischen Union vorzulegen, aus der sich ergibt, dass die Finanzierung des Vorhabens gesichert ist. Alternativ kann der Vorhabenträger seine finanzielle Leistungsfähigkeit durch einen entsprechenden Eigenkapitalnachweis belegen.

(3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens sechs Monate nach In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben einzureichen, sofern für das Bauvorhaben ein Bauantrag erforderlich ist. Der Vorhabenträger wird spätestens 12 Monate nach Zustellung der Genehmigung mit dem Vorhaben beginnen. Das Vorhaben ist innerhalb von 24 Monaten nach Zustellung der Genehmigung bezugsfertig herzustellen.

(4) Besteht keine Bauantragspflicht, gilt abweichend von Abs. (3), dass die Fristen nach Abs. (3) Sätze 2 und 3 nicht mit der Zustellung der Genehmigung, sondern mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beginnen. Zur bezugsfertigen Herstellung im Sinne von Abs. (3) Satz 3 gehört insbesondere auch die Fertigstellung der Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen sowie die Benutzbarkeit der Zugänge, Zufahrten und Stellplätze.

(5) Die Stadt hat auf Antrag des Vorhabenträgers diesem angemessene Nachfristen einzuräumen, wenn sich Bautermine aus Gründen, die der Vorhabenträger nicht zu vertreten hat, verzögern. Sobald für den Vorhabenträger absehbar ist, dass die vereinbarten Fertigstellungstermine nicht eingehalten werden können, hat er unverzüglich die Stadt unter Darlegung der Verzögerungsgründe davon zu unterrichten. Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Stadt gemäß § 12 Abs. 6 BauGB die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufheben soll, wenn die vorgenannten Fristen nicht eingehalten werden.

§ 5 Bodensanierung und Freilegung von Grundstücken

(1) Den Vertragsparteien liegen keine Erkenntnisse darüber vor, dass die Vorhabengrundstücke im Plangebiet mit schädlichen Bodenveränderungen im Sinne von § 2 Abs. 3 BBodSchG bzw. mit Altlasten gemäß § 2 Abs. 5 BBodSchG belastet sein könnten. Für den Fall, dass wider Erwarten schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten festgestellt werden, verpflichtet sich der Vorhabenträger, alle erforderlichen Untersuchungs- und Sanierungsmaßnahmen im Hinblick auf eventuell vorhandene Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen im Plangebiet auf eigene Kosten und unter Beachtung der Vorgaben der zuständigen Bodenschutzbehörde durchzuführen. Die Ausführung von etwaigen Untersuchungs- und Sanierungsmaßnahmen unterliegt der Überwachung durch das zuständige Regierungspräsidium. Das Regierungspräsidium und die Stadt sind mindestens zwei Wochen vor Beginn derartiger Maßnahmen zu informieren. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, von der Stadt keine Entschädigungen – welcher Art auch immer – dafür zu verlangen, dass bei der geplanten Nutzung der Grundstücke im Plangebiet ggf. vorhandene Kontaminationen (schädliche Bodenveränderungen und Altlasten, Kriegsaltlasten bzw. Kampfmittel) beseitigt und/oder anderweitig saniert oder gesichert werden müssen. Die Stadt haftet nicht für die Geeignetheit der Grundstücke im Plangebiet für die dort geplanten Nutzungen. Der Vorhabenträger stellt die Stadt von jeglichen Schadensersatz- und sonstigen Ansprüchen wegen vorhandener Kontaminationen (einschließlich Kriegsaltlasten/Kampfmittel) im Plangebiet frei.

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich ferner, im Falle der Entdeckung von Bodendenkmälern die von der zuständigen Behörde diesbezüglich gestellten Vorgaben zu beachten und die insofern vorgegebenen Maßnahmen auf eigene Kosten durchzuführen. Insbesondere verpflichtet sich der Vorhabenträger, die Vorgaben aus der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege vom 30.11.2021 (**Anlage 5**) vollumfänglich zu beachten. Hierzu gehören vor allem folgende Vorgaben:

- a) Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies der hessenArchäologie am Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Darmstadt oder der Unteren Denkmalschutzbehörde 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).
- b) Während des Abrisses bzw. Mutterbodenabtrages ist für den Bereich des Bodeneingriffes eine Baubegleitung durch eine in Hessen zugelassene archäologische Fachfirma durchzuführen. Der Mutterboden darf nur mit einer ungezähnten Baggerschaukel abgezogen werden und bei Auftreten von archäologischen Resten ist dem beauftragten Grabungsunternehmen genügend Zeit einzuräumen, diese zu dokumentieren und zu bergen.

(3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zum Abbruch der vorhandenen oberirdischen wie unterirdischen baulichen Anlagen einschließlich vorhandener Bodenversiegelungen auf eigene Kosten und unter Beachtung der jeweiligen behördlichen Vorgaben sowie zur ordnungsgemäßen Beseitigung des entsprechenden Abbruchmaterials. Ausgenommen ist hiervon das in § 3 Abs. (5) Satz 1 beschriebene Bestandsgebäude, das zu erhalten ist.

§ 6 Bodenordnung / Erschließung

Eine Neuordnung der grundstücksrechtlichen Verhältnisse in Form einer Umlegung oder vereinfachten Umlegung ist nicht erforderlich. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind für das Vorhaben ebenfalls nicht erforderlich. Es wird durch die Bleichstraße ausreichend erschlossen.

§ 7 Ausgleichsmaßnahmen / Artenschutz / Umweltprüfung

(1) Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist gem. § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht anzuwenden, es entfällt die Ausgleichsverpflichtung.

(2) Es wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen. Vor dem Hintergrund dieser Prüfungsergebnisse verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Beachtung folgender Vorgaben bzw. Durchführung folgender Maßnahmen:

1. Bauzeitenregelung und Kontrolle im Zuge von Gebäudearbeiten:

- a) Arbeiten an den Bestandsgebäuden erfolgen grundsätzlich außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres. Ausnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern.
- b) Vor dem Rückbau eines Bestandsgebäudes ist das Gebäude durch eine fachkundige Person auf die Anwesenheit von Fledermäusen und Nischenbrütern hin zu kontrollieren. Bei Rückbauarbeiten, insbesondere der Deckenabhängung, der Dächer und Traufbereiche, ist vorsichtig und mit kleinem Gerät zu arbeiten.
- c) Beim Auffinden 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 (Winterquartier), sind die Arbeiten auszusetzen und die zuständige UNB zu informieren.

2. Rückschnitt und Rodung von Gehölzen außerhalb der gesetzlichen Brutzeit:

Baumfäll-, Rückschnitt- und Rodungsarbeiten erfolgen grundsätzlich außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres. Ausnahmen sind mit der UNB im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern.

3. Installation von Fledermausquartieren:

Zur Wahrung der ökologischen Kontinuität sind an geeigneten Standorten im Plangebiet Ganzjahresquartiere für Fledermäuse bereitzustellen. Art und Standort sind durch die ökologische Baubegleitung mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Fledermaus-Ganzjahresquartiere sind dauerhaft zu unterhalten.

Auf ungehinderten An- und Abflug ist zu achten. Die Installationen der jeweiligen Nisthilfen sind als CEF-Maßnahme vorlaufend zum Eingriff durchzuführen. Die Durchführung ist zu dokumentieren und der zuständigen UNB in einem Bericht vorzulegen.

Die Umsetzung der Verpflichtung zur vorlaufenden Herstellung der o. g. Ganzjahresquartiere kann (alternativ) in zweierlei Weise erfolgen

Variante 1:

Im Vertragsgebiet sind drei Fledermaus-Ganzjahresquartiere (isolierter Spezialfledermauskasten) aufzuhängen (z.B. Schwegler Ganzjahresquartier 1WQ).

Variante 2:

Umsetzung des Ersatzquartiers gemäß den Vorgaben im „Baubuch Fledermäuse – Eine Ideensammlung für fledermausgerechtes Bauen“ (DIETZ & WEBER 2000) in dem zu erhaltenden Bestandsgebäude (vgl. § 3 Abs. (4)). Hierzu ist ein Teil des Spitzbodens des Bestandsgebäudes (ca. 2 – 3 m² Grundfläche) als Fledermausquartier vom übrigen Dachboden abzutrennen. Der Einflug des Quartiers kann alternativ über einen ca. 40 cm breiten und ca. 7 cm hohen Einflugschlitz in der Fassade oder über Dachflächenfenster, Schleppgaube oder Lüftergauben mit Fledermausdurchflug erfolgen. Zur Erhöhung des Versteckangebots sind durch die Anbringung von Holz-Sparrenfeldern und durch eine Fledermaushöhle (z.B. Schwegler Fledermaushöhle 2 FN) weitere Quartiermöglichkeiten zu schaffen.

(3) Für die Freimachung des Baufeldes und die Bauausführung gilt generell Folgendes:

- a) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, vor Beginn von Abbrucharbeiten eine fachkundige Baufeldbegehung vornehmen zu lassen, um sicher auszuschließen, dass die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verletzt werden.
- b) Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

(4) Der vorhabenbezogene Bebauungsplanung „Bleichstraße 40“ wird als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind erfüllt, von einer Umweltprüfung wird nach § 13 Abs. 3 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 BauGB welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Ein Monitoring nach § 4c BauGB ist nicht erforderlich.

§ 8 Besondere Schutzvorkehrungen

Das Plangebiet wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Risiküberschwemmungsgebiet (Gebiet, das bei Versagen eines Deiches überschwemmt wird) und als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei der besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB). Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist potentiell mit einer Überschwemmung sowie mit schwankenden bzw. hohen Grundwasserständen zu rechnen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich vor diesem Hintergrund, die Außenwände des Kellergeschosses als WU-Wände (Wasserundurchlässig bzw. weiße Wanne) auszuführen.

§ 9 Keine Verpflichtung der Stadt zu Aufstellung eines Bebauungsplans

§ 9 Keine Verpflichtung der Stadt zu Aufstellung eines Bebauungsplans

(1) Die Parteien stellen klar, dass durch diesen Vertrag kein Anspruch des Vorhabenträgers auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Vorhaben des Vorhabenträgers und/oder das Vertragsgebiet begründet wird. Durch diesen Vertrag bleibt die Planungshoheit der Stadt unberührt. Aus diesem Vertrag, vorausgegangen Abstimmungen, den erstellten Vorplanungen sowie aus der Einleitung und Durchführung des Verfahrens zur Erstellung eines vorhabenbezogenen

Bebauungsplans entstehen der Stadt keine Verpflichtungen, das Verfahren fortzusetzen und/oder mit einem bestimmten Ergebnis zu beenden.

(2) Die Parteien stellen weiter klar, dass ein Scheitern des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan die vom Vorhabenträger übernommenen Zahlungs- und Erstattungspflichten nicht berührt.

§ 10 Angemessenheit der vertraglichen Regelungen

(1) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die vom Vorhabenträger gemäß diesem Vertrag zu übernehmenden Kosten den gesamten Umständen nach – auch unter Berücksichtigung der bereits vor Abschluss dieses Vertrages aufgewandten Mittel – angemessen sind, insbesondere im Hinblick auf die Zahlungspflicht des Vorhabenträgers im Verhältnis zu dem vom Vorhabenträger getätigten Investitionsvolumen und des vom Vorhabenträger erwarteten Ertrags. Dies gilt insbesondere auch unter Berücksichtigung der Verpflichtungen des Vorhabenträgers aus der gesondert abgeschlossenen Kostenübernahmevereinbarung vom 09.08.2021 sowie des Vorvertrages vom 14.10.2021. Dem Vorhabenträger wurde Gelegenheit gegeben, den Nachweis zu führen, dass die Regelungen dieser Vereinbarung gegebenenfalls unangemessen sind; der Vorhabenträger hat hierauf verzichtet.

§ 11 Rechtsnachfolge

(1) Die Verpflichtungen dieses Vertrages, welche zum jeweiligen Zeitpunkt noch nicht erfüllt sind, sind etwaigen Rechtsnachfolgern des Vorhabenträgers aufzuerlegen mit der Maßgabe, diese in Fällen von Rechtsnachfolgen entsprechend weiterzugeben.

(2) Die Ausübung der Rechte aus diesem Vertrag durch Dritte sowie der Übergang von Rechten und Pflichten aus diesem Vertrag auf andere Personen sind von der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Stadt abhängig. Die Stadt darf die Zustimmung nur aus wichtigem Grund in der Person des Rechtsnachfolgers versagen. Als wichtiger Grund gilt insbesondere ein in der Person des Rechtsnachfolgers liegendes schwerwiegendes und nicht bloß vorübergehendes Hindernis, etwa die Unzuverlässigkeit oder die unzureichende finanzielle Leistungsfähigkeit des beabsichtigten Rechtsnachfolgers. Über die Zustimmung ist innerhalb von vier Wochen in Textform zu entscheiden. Das Ersuchen um Zustimmung kann eine Liste von bis zu fünf möglichen Dritten enthalten. Sofern die Stadt die Zustimmung nicht erteilt, hat die Stadt dem Vorhabenträger eine schriftliche begründete Versagung innerhalb von zwei weiteren Wochen zu übersenden. An die erteilte Zustimmung ist die Stadt zwei Jahre gebunden. Wird der Dogan Immobilien und Projektentwicklungs GmbH, Karlstraße 26, 64579 Gernsheim das Eigentum an den Vorhabengrundstücken übertragen, gelten die vorstehenden Regelungen des Abs. (2) nicht.

(3) Der Vorhabenträger haftet der Stadt auch bei zugelassener Übertragung neben dem Rechtsnachfolger als Gesamtschuldner für die Erfüllung dieses Vertrages, soweit ihn die Stadt nicht ausdrücklich aus der Haftung entlässt.

§ 12 Kosten

(1) Die Kosten der Planung und ihrer Durchführung einschließlich der Folgekosten (Teil E) und der Kosten dieses Vertrags trägt der Vorhabenträger.

(2) Zu den vom Vorhabenträger zu tragenden Kosten zählen insbesondere auch die Kosten für folgende, ggf. bereits vor Abschluss dieses Vertrages durchgeführte bzw. noch durchzuführende Maßnahmen:

- a) Ausarbeitung der erforderlichen städtebaulichen Planung zur Erstellung des beabsichtigten vorhabenbezogenen Bebauungsplans in Abstimmung mit der Stadt,
- b) Erstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans mit Bebauungs- und Freiraumkonzept,
- c) Erstellung aller im Rahmen der Bauleitplanung erforderlichen Pläne, Gutachten und sonstigen Planungsunterlagen, die für den Erlass der Satzung über den Bebauungsplan erforderlich sind sowie der Satzungsentwürfe.

§ 13 Durchführung der Kostenerstattung / Zahlungen an die Stadt

(1) Der Vorhabenträger trägt die Kosten des Vorhabens und aller mit diesem in Zusammenhang stehenden Kosten einschließlich eventueller notarieller und grundbuchamtlicher Kosten (Vorhabenkosten). Er trägt auch die Kosten für alle erforderlichen Genehmigungen.

(2) Zu den Vorhabenkosten im Sinne von Abs. (1) zählen insbesondere auch:

- Sämtliche Kosten, zu deren Übernahme sich der Vorhabenträger in der Kostenübernahmevereinbarung vom 09.08.2021 (Rechtsberatungskosten) sowie im Vorvertrag vom 14.10.2021 verpflichtet hat;
- sämtliche Planungs- und Erschließungskosten;
- sämtliche Kosten, die sich durch notwendige Genehmigungsverfahren, Anzeigeverfahren, Zulassungsverfahren, Zielabweichungsverfahren usw. ergeben;
- sämtliche Kosten für die Ver- und Entsorgung der Vorhabengrundstücke (Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Elektrizität usw.);
- Kosten der Artenschutzprüfung sowie Kosten eventuell erforderlicher Artenschutzmaßnahmen;
- Kosten für naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen, sofern sich die Erforderlichkeit dieser Maßnahmen – entgegen der derzeitigen Annahme der Vertragsparteien – herausstellen sollte.

(3) Bei der Kostentragungspflicht gemäß Abs. (1) verbleibt es auch dann, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht in Kraft treten sollte. Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass er sämtliche Kosten dieser „Vorphase“ (bis zum Satzungsbeschluss) auf eigenes Risiko erbringt.

(4) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass er bei der Kostenerstattung nach diesem Vertrag keinen Vorsteuerabzug geltend machen kann.

§ 14 Gerichtliche Verfahren

(1) Für den Fall, dass der beabsichtigte Bebauungsplan Gegenstand oder Anlass eines Gerichtsverfahrens ist, in dem die Stadt Beklagte, Antragsgegnerin oder Beigeladene ist, stellt der Vorhabenträger die Stadt von sämtlichen Kosten der zweckentsprechenden Rechtsverfolgung frei. Diese umfassen insbesondere

- a) Gerichtskosten, soweit sie von der Stadt ganz oder teilweise zu tragen sind,
- b) Kosten der gegnerischen Rechtsanwälte, soweit sie von der Stadt ganz oder teilweise zu tragen sind,
- c) eigene Rechtsanwaltskosten der Stadt

nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze 2 bis 4, sowie

- d) Kosten eines oder mehrerer von der Stadt beauftragten Sachverständigen, soweit dies zur Unterstützung des Prozessvortrags erforderlich ist und die Beauftragung des jeweiligen Sachverständigen durch das Gericht im Rahmen der Beweiserhebung nicht erreicht werden kann.

Wenn Vorschüsse von der Stadt zu zahlen sind (z. B. auf die Gerichtskosten oder die Rechtsanwaltsvergütung), trägt diese ebenfalls der Vorhabenträger. Die Entscheidung, wie sich die Stadt in einem solchen Gerichtsverfahren verhält, insbesondere ob sie sich verteidigt, einen Vergleich schließt oder Rechtsmittel einlegt, liegt allein bei der Stadt. Kostenerstattungen durch die Gegenseite im Falle des Obsiegens sind zu verrechnen.

(2) Die in Abs. (1) enthaltene Verpflichtung zur Kostentragung gilt nicht, wenn der von der Stadtverordnetenversammlung beschlossene Bebauungsplan von dem mit dem Vorhabenträger zuletzt abgestimmten Entwurf des Bebauungsplans inhaltlich mehr als geringfügig abweicht. Die Verpflichtung zur Kostentragung scheidet ferner aus, wenn die gerichtlich festgestellte Unwirksamkeit des Bebauungsplans allein auf Verfahrensfehlern beruht, die von der Stadt zu vertreten sind. Bereits geleistete Zahlungen im Sinne von Abs. (1) sind dem Vorhabenträger in diesem Fall zurückzugewähren.

(3) Im Falle des Abs. (1) wird die Stadt mit ihrer Vertretung vor Gericht eine entsprechend qualifizierte und spezialisierte Rechtsanwaltskanzlei beauftragen. Sie ist berechtigt, zu diesem Zweck mit der beauftragten Rechtsanwaltskanzlei eine Vergütungsvereinbarung zu schließen, die eine gegenüber den Gebühren des RVG höhere Vergütung vorsieht. Sofern die vereinbarte Vergütung ein Stundenhonorar von netto 250 € zuzüglich Auslagen und Umsatzsteuer nicht überschreitet, erstattet der Vorhabenträger der Stadt die von der Rechtsanwaltskanzlei berechnete Vergütung. Überschreitet das vereinbarte Stundenhonorar den oben genannten Betrag, erstattet der Vorhabenträger der Stadt nur den Anteil der Rechtsanwaltskosten, der unter Zugrundelegung eines Stundenhonorars von 250 € netto zuzüglich Auslagen und Umsatzsteuer entstanden wäre. Die darüber hinaus gehende Anwaltsvergütung ist von der Stadt zu tragen.

(4) Die Stadt prüft die Rechnung der von ihr beauftragten Anwaltskanzlei, insbesondere die beigelegte Stundenaufstellung, auf ihre sachliche und rechnerische Richtigkeit und leitet diese mit entsprechendem Prüfvermerk an den Vorhabenträger weiter.

(5) Falls die Satzung über den Bebauungsplan in einem Normenkontrollverfahren oder in einem anderen gerichtlichen Verfahren inzident für unwirksam erklärt wird, werden die Beteiligten im Rahmen des rechtlich Zulässigen und Möglichen alles versuchen, um den Vertragszweck zu erreichen. Für das Verfahren zur Heilung der vom Gericht festgestellten Fehler werden die Parteien eine gesonderte Vereinbarung treffen, die sich an den Regelungen dieses Vertrags orientieren soll.

§ 15 Haftungsausschluss

Eine Haftung der Stadt für Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans macht, ist – sofern in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist – ausgeschlossen. Bereits heute wird vereinbart, dass – sollte die Unwirksamkeit der Satzung über den künftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gerichtlich festgestellt werden – der Vorhabenträger, soweit dies gesetzlich zulässig ist, auf Schadensersatz- oder Entschädigungsansprüche verzichtet. Die Stadt nimmt diesen Verzicht hiermit an.

§ 16 Vertragsanpassung, Kündigung

- (1) Eine ordentliche Kündigung dieses Vertrages durch die Parteien ist ausgeschlossen.
- (2) Die Parteien sind berechtigt, den vorliegenden Vertrag außerordentlich zu kündigen, wenn die Voraussetzungen des § 60 HVwVfG vorliegen und eine Anpassung des Vertragsinhalts an die geänderten Verhältnisse nicht ausreicht, um die Zumutbarkeit des Festhaltens an dem vorliegenden Vertrag zu erreichen.
- (3) Die Vertragsparteien sind sich einig, dass ein Festhalten an dem vorliegenden Vertrag im Sinne von Abs. (2) nicht mehr zumutbar ist, wenn das Bauleitplanverfahren ohne Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans endgültig beendet wird. Gleiches gilt für den Fall, dass die Ausführung des Vertrages insgesamt technisch und/oder rechtlich unmöglich ist und eine Anpassung aus diesem Grunde ausgeschlossen ist sowie für den Fall, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan für das Vertragsgebiet nicht innerhalb von zwei Jahren nach Wirksamwerden dieser Vereinbarung in Kraft tritt oder der vorhabenbezogene Bebauungsplan von der vorliegenden und diesem Vertrag beigefügten Entwurfsfassung (**Anlage 1**) insbesondere hinsichtlich der festgesetzten Nutzungsart und/oder der möglichen baulichen Ausnutzung wesentlich abweicht. Ein Festhalten an dem Vertrag im Sinne von Satz 1 ist hingegen stets zumutbar und damit eine Kündigung nach Abs. (2) ausgeschlossen, wenn der Vorhabenträger über eine Baugenehmigung nach § 30 oder § 33 BauGB zur Verwirklichung des Bauvorhabens verfügt oder er mit der Verwirklichung des Vorhabens begonnen hat. Sofern aufgrund der Umstände geboten, werden die Stadt und der Vorhabenträger in einem solchen Fall des Festhaltens am Vertrag nach einvernehmlichen Möglichkeiten der Vertragsanpassung suchen. Auch im Falle der Unzumutbarkeit einer Vertragsanpassung nach vorstehenden Sätzen 1 und 2 bleibt es den Vertragsparteien unbenommen, statt einer Kündigung einvernehmlich eine Vertragsanpassung vorzunehmen.
- (4) Die Stadt kann den Vertrag außerdem dann außerordentlich kündigen, wenn der Vorhabenträger die sich aus diesem Vertrag ergebenden Pflichten nicht oder nicht fristgerecht einhält oder wenn über das Vermögen des Vorhabenträgers das Insolvenzverfahren eröffnet wird. In den Fällen der nicht oder nicht fristgerechten Einhaltung von sich aus dem Vertrag ergebenden Pflichten hat die Stadt den Vorhabenträger vor Kündigung schriftlich zur Einhaltung der konkret zu benennenden Pflichten aufzufordern und eine angemessene Nachfrist zu setzen. Die Kündigung darf erst erfolgen, wenn die Nachfrist abgelaufen ist, ohne dass der Vorhabenträger die konkret benannten Pflichten vollumfänglich erfüllt hat.
- (5) Die Parteien sind sich einig, dass eine Anpassung des Vertragsinhalts an die geänderten Verhältnisse erforderlich ist, wenn der zunächst in Kraft getretene vorhabenbezogene Bebauungsplan im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens rechtskräftig für ganz oder teilweise unwirksam erklärt wird oder die Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan rechtswirksam ganz oder teilweise aufhebt. Kann eine einvernehmliche Vertragsanpassung nicht erreicht werden, ist der Vorhabenträger zur Kündigung des Vertrags berechtigt.

(6) Für den Fall, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan für das Vertragsgebiet in Kraft tritt, in seinen Grundzügen jedoch von dem nach dem vertraglich unterstellten Inhalt des Bebauungsplanentwurfs nicht nur unwesentlich abweichen sollte, ist der Vorhabenträger berechtigt, von der Stadt innerhalb von sechs Monaten nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine Anpassung des Vertrags an die im Vergleich zu dem Bebauungsplanentwurf veränderten Umstände zu verlangen.

(7) Werden trotz Vorliegen eines rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderliche Baugenehmigungen nicht erteilt, erteilte Baugenehmigungen ganz oder teilweise aufgehoben oder Bauvorhaben (oder deren Nutzung) im Vertragsgebiet behördlicherseits gänzlich oder teilweise untersagt, ist eine Vertragsanpassung hingegen ausgeschlossen, es sei denn, die Versagung erforderlicher Baugenehmigungen oder deren Aufhebung bzw. die Untersagung von Bauvorhaben beruht darauf, dass die zuständige Behörde Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für unwirksam erachtet und dies durch gerichtliche Entscheidung rechtskräftig bestätigt worden ist. Kann eine einvernehmliche Vertragsanpassung in einem solchen Fall nicht erreicht werden, ist der Vorhabenträger zur Kündigung des Vertrags berechtigt. Im Übrigen ist eine Kündigung des Vertrages in den vorgenannten Fällen seitens des Vorhabenträgers ist ausgeschlossen.

(8) Auch im Falle einer nach den vorstehenden Absätzen zulässigen Kündigung bleibt es bei den in diesem Vertrag getroffenen Kostenregelungen zu Lasten des Vorhabenträgers, es sei denn, die Kostenregelung betrifft zukünftige, noch nicht begonnene Maßnahmen oder noch nicht getätigte Aufwendungen, die aufgrund der Kündigung des Vertrages auch nicht mehr durchgeführt bzw. erbracht werden müssen und hinsichtlich derer auch keine Kosten mehr entstehen können.

(9) Kündigung oder Vertragsanpassung bedürfen der Schriftform.

§ 17 Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags oder eine später in ihn aufgenommene Bestimmung ganz oder teilweise nichtig sein oder werden oder sollte sich eine Lücke in diesem Vertrag herausstellen, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Anstelle der nichtigen Bestimmung oder zur Ausfüllung der Lücke verpflichten sich die Parteien, mit Rückwirkung diejenige wirksame und durchführbare Regelung zu vereinbaren, die rechtlich und wirtschaftlich dem am nächsten kommt, was die Parteien gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck dieses Vertrags gewollt hätten, wenn sie diesen Punkt beim Abschluss des Vertrags bedacht hätten. Beruht die Nichtigkeit einer Bestimmung auf einem darin festgelegten Maß der Leistung oder der Zeit (Frist oder Termin), so gilt die Bestimmung mit einem dem ursprünglichen Maß am nächsten kommenden rechtlich zulässigen Maß als vereinbart. Sollte eine Vorschrift dieses Vertrages gegen das Gebot der Angemessenheit oder das Gebot der Kausalität nach § 11 BauGB verstoßen, verpflichten sich die Vertragsparteien, diese Regelung durch solche zu ersetzen, die den konkreten Kriterien der Angemessenheit und Kausalität gehorchen. Den Parteien ist das Urteil des Bundesgerichtshofs vom 24.09.2002 bekannt (Az.: KZR 10/01). Es ist dennoch der ausdrückliche Wille der Parteien, dass diese Klausel keine bloße Beweislastumkehr zur Folge hat, sondern § 139 BGB insgesamt abbedungen ist.

§ 18 Schlussbestimmungen

(1) Vertragsänderungen oder Vertragsergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Den Vertragsparteien sind die besonderen gesetzlichen Schriftformerfordernisse der § 57 HVwVfG, § 126 BGB, § 11 Abs. 3 BauGB bekannt. Sie verpflichten sich, auf jederzeitiges Verlangen einer Partei alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen

abzugeben, die erforderlich sind, um dem gesetzlichen Schriftformerfordernis Genüge zu tun und sich nicht auf die Nichteinhaltung der gesetzlichen Schriftform zu berufen. Das gilt nicht nur für den Abschluss dieses Vertrages, sondern auch für alle etwaigen Nachtrags-, Änderungs- und Ergänzungsverträge.

(2) Der Vertrag wird erst wirksam mit Unterzeichnung durch beide Parteien und Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung. Bis zur Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung sind beide Parteien an ihre Willenserklärung gebunden, längstens aber für einen Zeitraum von 6 Monate ab Unterzeichnung (Bindefrist). Die Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung muss innerhalb von 6 Monaten nach Unterzeichnung des Vertrages erfolgen. Die Bindefrist kann einvernehmlich verlängert werden.

Gernsheim,

Für die Schöfferstadt Gernsheim:

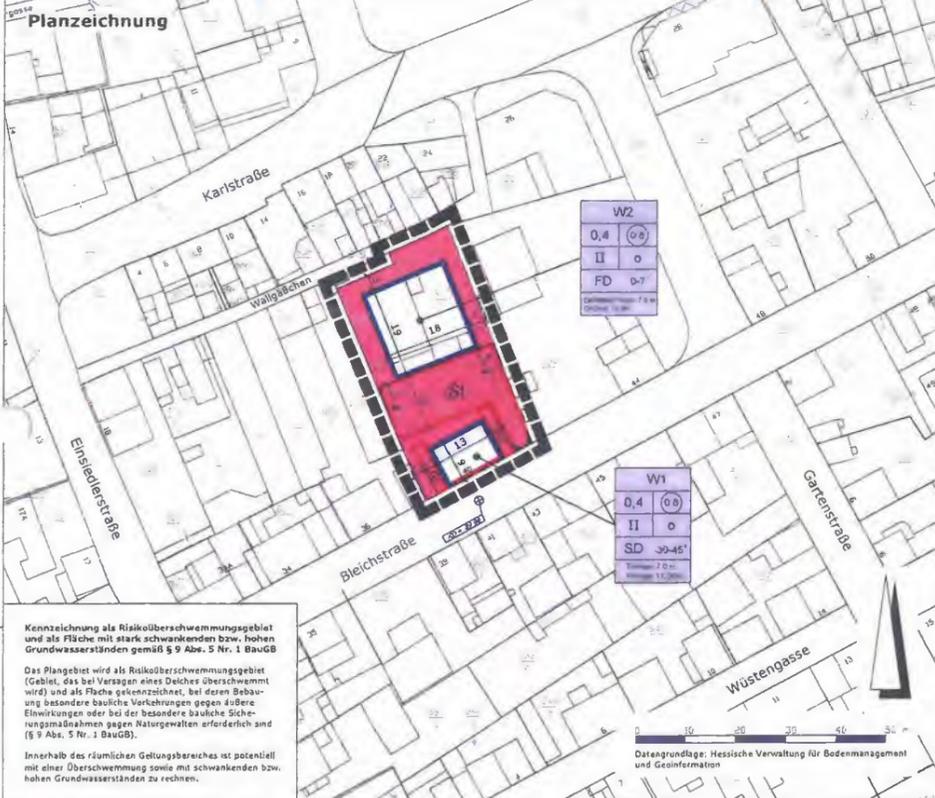
Für den Vorhabenträger:

Bürgermeister Peter Burger



Geschäftsführer Celal Dogan

Erster Stadtrat Heinrich Adler



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

Das Plangebiet wird als Risikoüberschreitungsbereich (Gebiet, das bei Versagen eines Deiches überschwemmt wird) und als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei der besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB).

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

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 13 bis 18 BauNVO)

0,4 maximale Grundflächenzahl (GRZ)
 20 maximale Geschossflächenzahl (GFZ)
 II Zahl der Vollgeschosse, hier zwei

TKmax./OK/Attika Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über Bezugspunkt; hier: maximale Traufhöhe/Attika
 FKmax./OK/Gab. Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über Bezugspunkt; hier: max. Firsthöhe, max. Höhe Gebäudeoberkante

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze
 Baulinie

SD Satteldach
 FD Flachdach
 30-45° Dachneigung
 0 offene Bauweise

Verkehrsmittel
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 4 BauGB)

Grundstückzufahrt

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 23 BauGB)

St Stellplätze

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Bezugspunkt: Kanaldeckelhöhe in m ü. NN
 KO = 89,96

Katasteramtliche Darstellungen

Florgrenze
 Polygonpunkt
 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Fl. 11 Flur
 Flurstücksnummer
 vorhandene Bebauung

Rechtsgrundlagen

Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3785), 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)

Textliche Festsetzungen

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Im Plangebiet sind ausschließlich Wohngebäude mit max. 6 Wohnungen zulässig.

1.2 Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.1.1 Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Höhe baulicher Anlagen ist die Kanaldeckelhöhe (KD) vor der Gebäudemitte in der Bleichstraße.

2.1.2 Die maximal zulässige Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen der senkrecht aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut (des Hauptdaches) (an der Traufseite der Gebäude mit geneigtem Dach) oder der oberen Abschluss der äußeren Wand über dem letzten möglichen Vollgeschoss bei Gebäuden mit Flachdach (OK Attika - z. B. Dachaufkantung oder massive Brüstungen bei Dachterrassen).

2.1.3 Die Firsthöhe (FH max.) bzw. die Gebäudehöhe (GH max.) ist das Maß vom unteren Bezugspunkt bis zum oberen Gebäudeabschluss (höchster Punkt der Dachhaut). Bei Dächern mit einer Dachaufkantung (Attika) befindet sich dieser Punkt am oberen Abschluss der am höchsten gelegenen Attika. Technische Aufbauten wie Schornsteine, Solaranlagen, Aufzüge, Lüftungsanlagen bleiben unberücksichtigt.

3 Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 Abs. 4 Sätze 2 und 3 BauNVO)

3.1 Die festgesetzte zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Wegen, Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,7 überschritten werden.

3.2 Die Flächen von Terrassen, Balkonen und Loggien sind bei der Ermittlung der Grundflächen nicht mitzurechnen.

4 Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 3 BauNVO)

Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Trepperräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind nicht auf die Geschossflächenzahl anzurechnen.

5 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 32 Abs. 4 BauNVO)

Festgesetzt ist die offene Bauweise.

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

Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze (St) sind ebenfalls innerhalb der hierzu festgesetzten Flächen "St" sowie entlang der hierfür festgesetzten Baulinien zulässig.

7 Nebenanlagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

7.1 Nebenanlagen über 20 m² Brutto-Rauminhalt sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

7.2 Zur- und Abfahrten sind nur ein im Bebauungsplan als Grundstückszufahrt gekennzeichneten Flächen zulässig. Die Zufahrten zu den entlang der Bleichstraße festgesetzten Flächen für Stellplätze bleiben davon unberührt.

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

8.1 Oberflächenbefestigung: Befestigte, nicht überdeckte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze sind mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten sowie wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig auszuführen. Als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a. wasserdurchlässige Pflastersteine, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fuganteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schottersteinen und wassergebundene Wepdecke.

8.2 Grundstücksflächen: Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Garten oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Flächen sind zu mindestens 25 % mit Baum- und Strauchpflanzungen zu gestalten. Es gilt: 1 Baum je 100 m² angefangener Grundstücksfläche, 1 frei wachsender Strauch gem. Artenliste 0 2 oder 0 3 je 5 m². Zur Artenauswahl vgl. Artenliste 0.

Die Sträucher und Bäume sind fachgerecht zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Sträucher und Bäume sind fachgerecht zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Sträucher und Bäume sind fachgerecht zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

9 Besonderer Artenschutz

Auf die unmittelbar wirkenden Bestimmungen des besonderen Artenschutzes (§ 44 SImSchG) wird ausdrücklich hingewiesen. Hieraus ergeben sich ungeachtet anderer Bestimmungen folgende Erfordernisse.

VI Baurechtliche und Kontrollen im Zuge von Gebäudereparaturen

Arbeiten an den Bestandsgebäuden erfolgen grundsätzlich außerhalb der gesetzlichen Brutztzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzustimmen. Vor dem Rückbau eines Bestandsgebäudes ist das Gebäude durch eine fachkundige Person auf die Anwesenheit von Fledermäusen und Hirschkäfern hin zu kontrollieren. Bei Rückbauarbeiten, insbesondere der Deckenabtragung, der Dächer und Traufbereiche, ist vorsichtig und mit kleinem Gerät zu arbeiten. Beim Aufräumen von Fledermäusen sind diese vorsichtig in die Freiheit zu entlassen oder (falls schlafen) z.B. in einen Nistkasten zu setzen. Sofern mehrere Tiere angetroffen werden (Winterquartier), sind die Arbeiten auszusetzen und die zuständige UNB zu informieren.

V2 Rückschnitt und Reduzierung von Gehölzen außerhalb der gesetzlichen Brutztzeit
 Baumfäll-, Rückschnitt- und Reduzierungsarbeiten erfolgen grundsätzlich außerhalb der gesetzlichen Brutztzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzustimmen.

NI Installation von Fledermausquartieren
 Zur Wahrung der ökologischen Kontinuität sind an geeigneten Standorten im Plangebiet Quartiere für Fledermäuse bereitzustellen. Art und Standort sind durch die ökologische Baubegleitung mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Fledermaus-Ganzjahresquartiere sind dauerhaft zu unterhalten.

Auf ungehinderten An- und Abflug ist zu achten. Die Installationen der jeweiligen Nisthilfen sind als CEf-Maßnahme vorlaufend zum Einflug durchzuführen. Die Durchführung ist zu dokumentieren und der zuständigen UNB in einem Bericht vorzulegen.

MI.1 Variante 1
 Im Plangebiet sind drei Fledermaus-Ganzjahresquartiere (isolierter Spezialfledermauskasten) aufzuführen (z.B. Schwäger Ganzjahresquartier 1/10G).

MI.2 Variante 2
 Umsetzung des Ersatzquartiers gemäß den Vorgaben im „Baubuch Fledermause – Eine Ideensammlung für fledermausgerechtes Bauen“ (DIETZ & WEBER 2000).
 Kurzbeschreibung: Ein Teil des Spitzbodens des Bestandsgebäudes (ca. 2 – 3 m² Grundfläche) ist als Fledermausquartier vom übrigen Dachboden abzutrennen. Der Einflug des Quartiers kann alternativ über einen ca. 40 cm breiten und ca. 7 cm hohen Einflugschlitz in der Fassade oder über Dachflächenfenster, Schiepportale oder Lüftungsbau mit Fledermausdurchflug erfolgen. Zur Erhöhung des Versteckebereichs sind durch die Anbringung von Holz-Sparrenfeldern und durch eine Fledermaushöhle (z.B. Schwäger Fledermaushöhle 2 FN) weitere Quartiermöglichkeiten zu schaffen.

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

1 Dachgestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

1.1 Im W1 sind ausschließlich Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von minimal 30° bis maximal 45° zulässig.

1.2 Im W2 sind ausschließlich Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung bis zu 7° zulässig, diese sind zu mindestens 70 % mit Ausnahme der notwendigen Fensteröffnungen und technischen Aufbauten, Attiken, Oberlichtern und zur Begleitung vorgesehenen Flächen dauerhaft fachgerecht extensiv zu begrünen. Die dauerhafte Begrünung ist auch bei ergänzenden Anlagen zur Nutzung von Solaranlagen sicherzustellen.

1.3 Bei Garagen und Carports sind Flachdächer bis 7° Neigung zulässig, wenn sie extensiv begrünt werden.

1.4 Die Vegetationsschicht extensiv begrünter Dächer muss die Mächtigkeit von mind. 12 cm aufweisen.

1.5 Im W1 sind zur Dachendeckung Tonziegel und Dachsteine in roten (naturrot bis dunkelrot, braun und rotbraun) und grauen Farbtönen zulässig. Bei untergeordneten Nebendächern sind abweichende Materialien und Farben sowie dauerhafte Begrünungen zulässig.

1.6 Die Verwendung von spiegelfarben oder stark reflektierenden Materialien für die Dachendeckung ist mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig.

1.7 Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind nur zulässig, wenn die Anlagen mindestens ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand abgerückt werden.

1.8 W1 Dachaufbauten: Gauben/Zwischhäuser dürfen mit Schiepp- oder Giebeldach ausgeführt werden.

2 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in das jeweilige Gebäude zu integrieren, als Kastensammelbox auszubilden, mit einem Sichtschutzelement umfriedern oder durch Abplanzungen mit Schutthecken oder Laubsträuchern dauerhaft zu begrünen und gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abzusichern.

3 Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Im Bereich der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen in Form von Hecken, offenen Staketenzäunen oder dgl. bis zu einer Höhe von max. 1,75 m zulässig. Dabei sollte aus Gründen des Artenschutzes zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mind. 15 cm verbleiben.

C) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1 Stellplatzanzahl

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

2 Sanierungsgebiet „Innenstadt“

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Satzung der Schöfferstadt Gernsheim über die flächenhafte Festlegung des Sanierungsgebiets „Innenstadt“. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

3 Verwertung von Niederschlagswasser

3.1 Niederschlagswasser soll artsnah versickert, verlässt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem wieder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WVG).

3.2 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 WVG).

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

3.4 Die wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 i. V. m. § 1 Nr. 4 Wasserhaushaltsgesetz ist beim Fachdienst Wasser- und Bodenschutz des Landkreis Groß-Gerau zu beantragen. Siehe hierzu das Merkblatt im Download-Bereich unter <https://www.kreis.gd/umwelt/wasser-und-bodenschutz/abwasser/>

4 Grundwassererschließung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Grundwasser-Bewirtschaftungsplanes Hessisches Ried. Im Rahmen der Umsetzung dieser wasserwirtschaftlichen Fachplanung sind teilweise (nicht im Bereich des Plangebiets) großflächige Grundwassererhebungen beabsichtigt, die im Rahmen einer stichtigen Bebauung zu beachten sind. Maßgeblich sind dabei jeweils die langjährigen Messstellenzeichnungen des Grundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasser-Bewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen.

Der Grundwasser-Bewirtschaftungsplan Hessisches Ried wurde mit Datum vom 03.04.1999 gemäß §§ 118,119 HWG festgelegt und im Staatsanzeiger für 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 Gründungen- und Bauhilfsmassnahmen erforderlichen Bemessungskennwerte sowie detaillierte Angaben zur Gründung der geplanten Gebäude und zur Bauausführung sind im Einzelfall ggf. nach in gesonderten Grundungsunterlagen zu erarbeiten.

5 Risikoüberschreitungsbereich (Gebiete, die bei Versagen eines Deiches überschwemmt werden könnten)

5.1 Das Plangebiet liegt im Überschwemmungsfahrdgebiet 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.

5.2 Der Bebauungsplan liegt in einem Gebiet mit signifikantem Hochwasserrisiko gemäß § 73 Abs. 1 HWG. Es wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung neuer Heizabwasseranlagen in Risikogebieten nach § 78c Abs. 2 HWG, vorbehaltlich der dort genannten Ausnahmen, verboten ist.

6 Bodendenkmäler

6.1 Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies der hessischen Archäologie am Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Darmstadt, oder der zuständigen 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).

6.2 Während des Abrisses bzw. Mutterbodenabtrages ist für den Bereich des Bodendenkmals eine Baubegleitung durch eine in Hessen zugelassene archäologische Fachfirma durchzuführen. Voraussetzung ist, dass der Mutterboden mit einer ungezählten Baggerschufel abgezogen wird und bei Aufräumen von archäologischen Resten dem bauauftragenden Grabungsunternehmen genügend Zeit eingeräumt wird, diese zu dokumentieren und zu bergen.

7 Altlasten

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergibt sich bei den Erdarbeiten Kenntnis, die den Verdacht eines schädlichen Bodenverunreinigungen 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. Oberböden ist getrennt von Unterböden auszubauen und zu verwerten, wobei Aushub und Lagerung gesondert nach Humusgehalt, Feinbodenarten und Stengehalt erfolgen soll.

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

8.3 Anforderungen an den Bodenaustrub

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

9 Maßnahmen zum Artenschutz

9.1 Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachaktiver Insekten sind für die Außenbebauung ausschließlich Leuchtmittel (LED-Leuchten, Nastrum-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 2.700 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 3.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen.

9.2 Vogelschlag

Gemäß § 9 Abs. 1 Satz 20 BauGB i.V.m. § 19 BImSchG ist beim Bau großer Fensterfronten darauf zu achten, dass das Kollisionsrisiko für Vögel weitgehend gemindert wird. Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen sind vorsorglich u.a. folgende Maßnahmen zu ergreifen: Glasbauteile, Transkzeste, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebrüste, farbige Folien oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z.B. Rankgitterbegrenzungen, Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflexion sind dem derzeit als Stand der Technik geltenden Leitfaden „Vogelunfallrisiko bei Glas und Licht“ (Schmid, H. W., Doppler, O., Heynen, U. M., Rottler, 2012)* bzw. seinen jeweiligen Aktualisierungen zu entnehmen. (http://www.vogelschlag.info/publik/voep2_glas_licht_2012.pdf).

D) Artenauswahl

Das hessische Nachbarrechtsgesetz (HNRG) ist einzuhalten.

Artensliste 1 Laubbäume (auch in Sorten): Pflanzqualität mind. H., 3 x v., 16-18

Acer campestre	- Feldahorn	Prunus div. spec	- Kirsche, Pflaume
Acer platanoides	- Spitzahorn	Pyrus calleryana	- Chinesische Birne
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Quercus petraea	- Traubeneiche
Carpinus betulus	- Hainbuche	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Crataegus spec.	- Weißdorn	Thuja cordata	- Winterlinde
Malus div. spec.	- Apfel, Zierapfel	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde

Artensliste 2 Heimische Sträucher: Pflanzqualität mind. Str., 2 x v., 100-150

Amelanchier alaralis	- Felsenbirne	Ligustrum vulgare	- Liguster
Carpinus betulus	- Hainbuche	Lonchaea sylvatica	- Rote Heckenrösche
Cornus mas	- Kornelrösche	Rosa div. spec.	- Strauchrosen
Cornus sanguinea	- Hainjohann	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Corylus avellana	- Hasel	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

Artensliste 3 Kletterpflanzen: Pflanzqualität Top/Balken 2 x v., 60-100 m

Clematis vitalba	- Waldrebe	Lonchaea caprifolium	- Echtes Geißblatt
Hedera helix	- Efeu	Passiflora spec.	- Wilder Wein
Hydrangea petiolaris	- Kletterhortensie	Vitis vulpina	- Wein

Verfahrensübersicht
 (beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB in Verbindung mit § 12 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am	07.09.2021
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	20.10.2021
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich	01.11.2021 03.12.2021
Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	26.01.2022
Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich	04.02.2022 18.02.2022
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	
Die Bekanntmachungen erfolgten in der Ried-Information.	

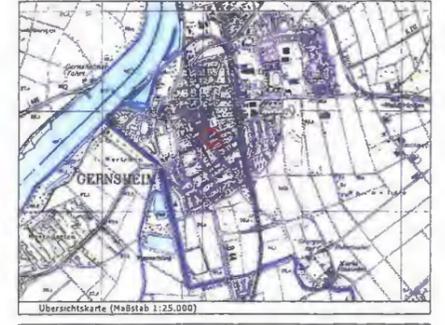
Ausfertigungsmerkmal:
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorgänge eingehalten worden sind.

Schöfferstadt Gernsheim, den _____
 Bürgermeister

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

Schöfferstadt Gernsheim, den _____
 Bürgermeister

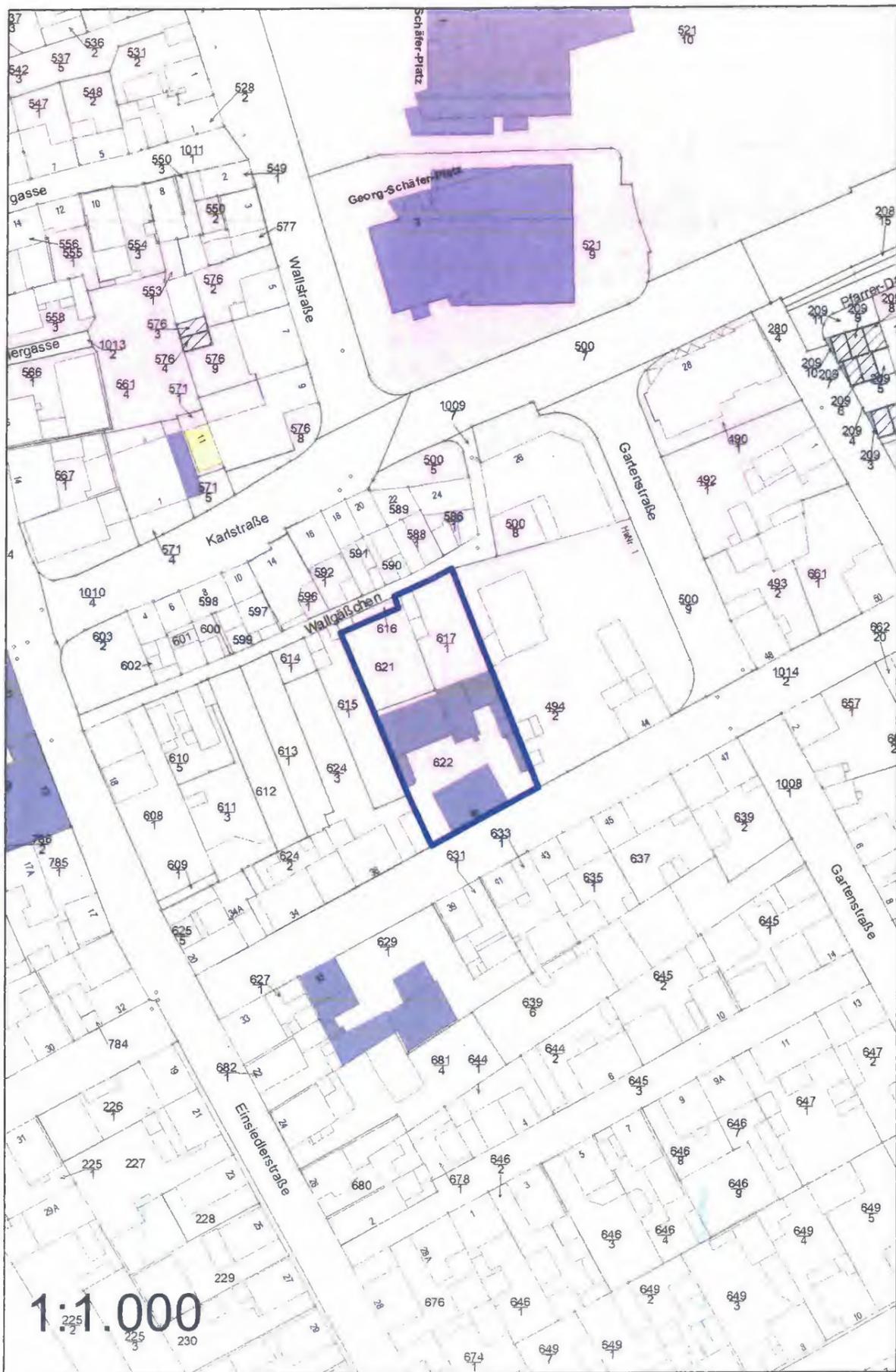
Schöfferstadt Gernsheim
 Vorhabenbez. Bebauungsplan
 "Bleichstraße 40"



Fassung zum Satzungsbeschluss

Stand:	07.07.2021	23.02.2022
Bearbeitet:	Linne	
CAD:	Hen	
Maßstab:	1 : 500	

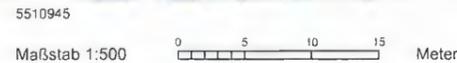
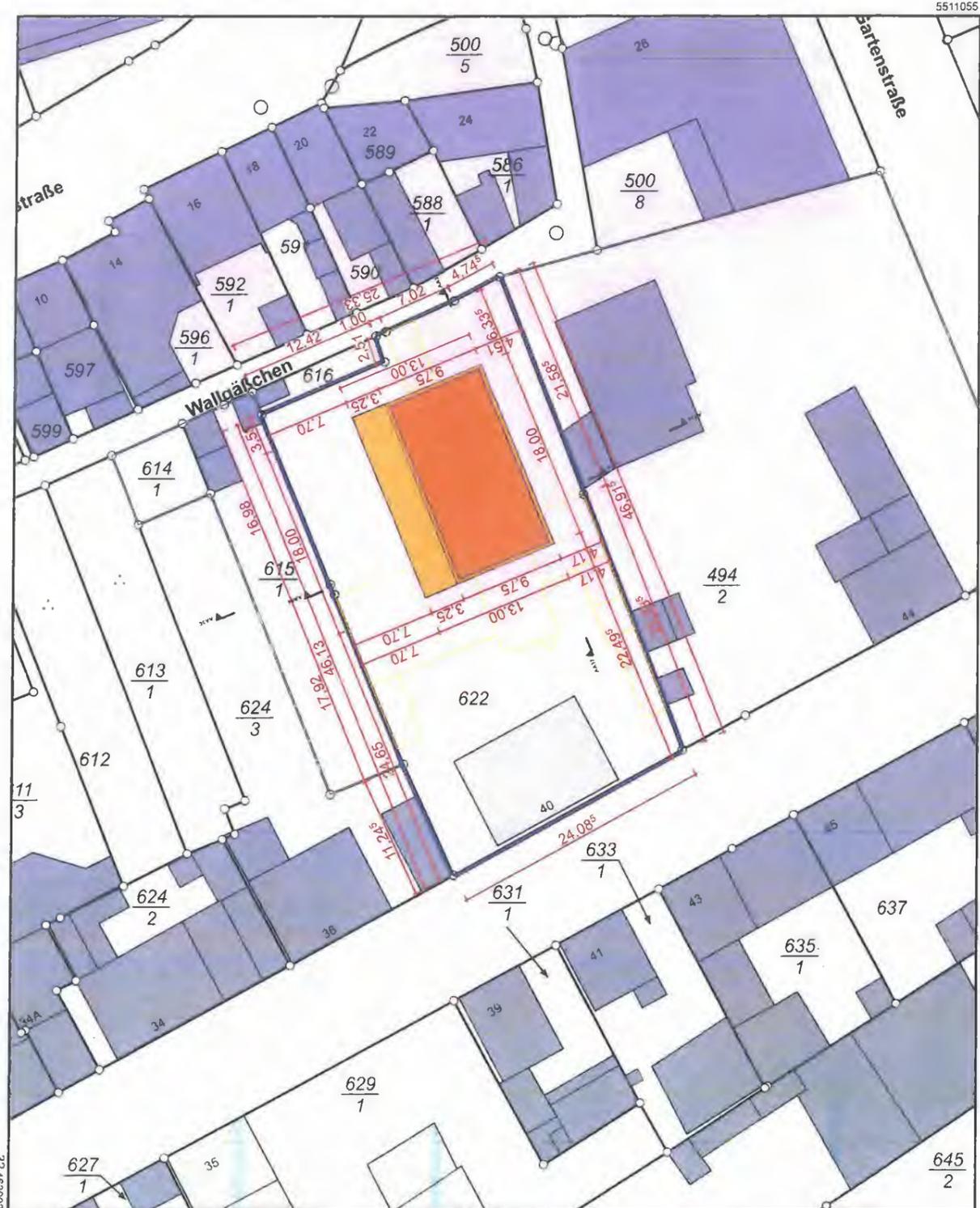
Plan. IS

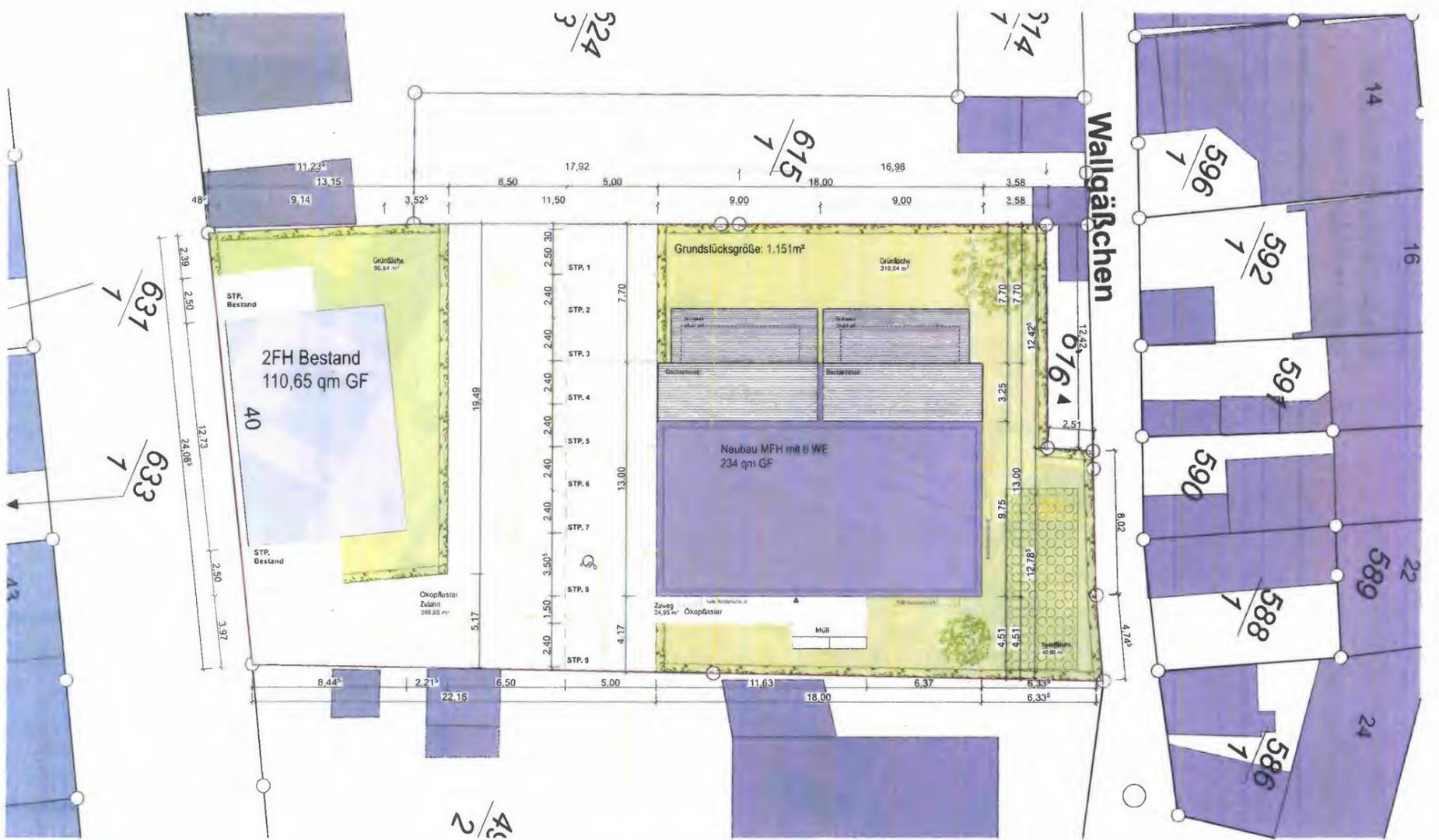




Flurstück: 622
Flur: 1
Gemarkung: Gernsheim

Gemeinde: Gernsheim
Kreis: Groß-Gerau
Regierungsbezirk: Darmstadt





SR Architekten

Dipl.-Ing. Ferdane Perkün
 Bergfelstrasse 7
 64560 Riedstadt

perk.unferdane@gmail.com
 0178-7700010

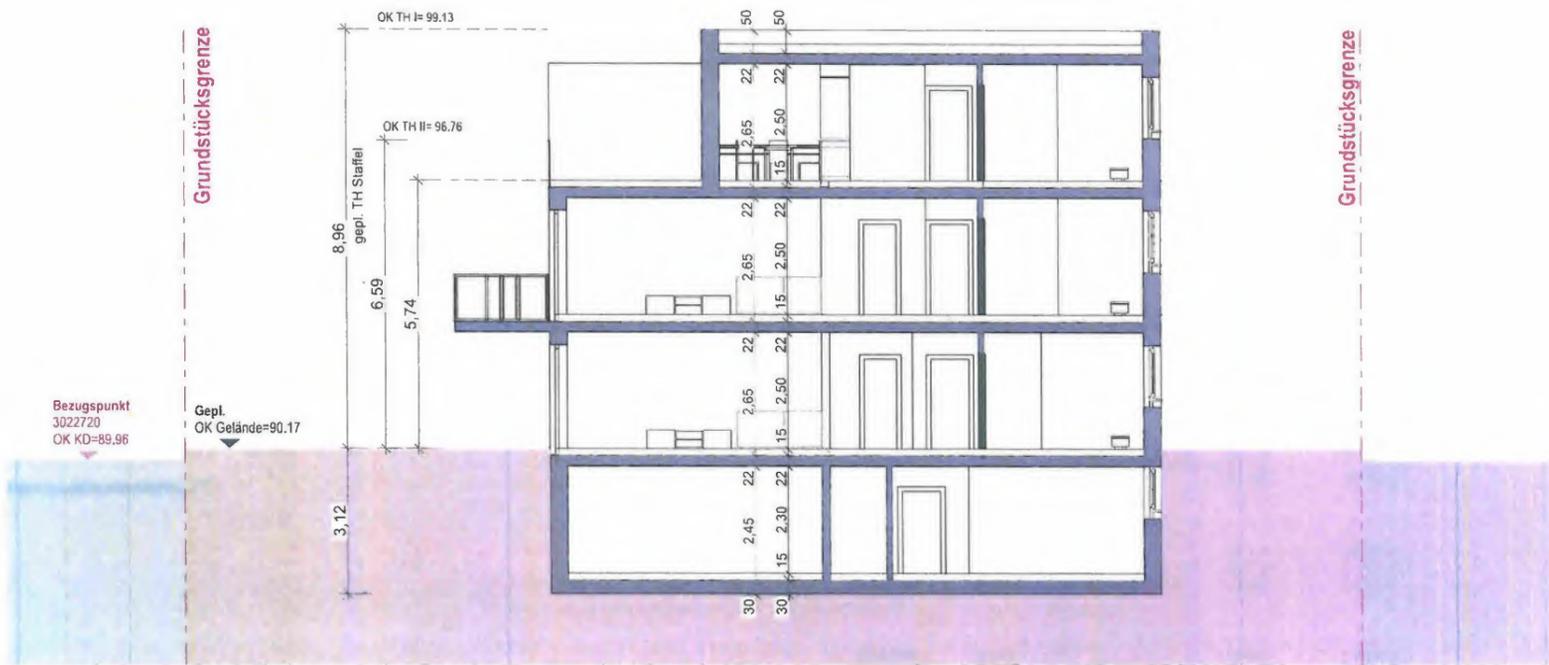
Errichtung eines Mehrfamilienhauses (6 WE)

Baugrundstück:
 Bleichstrasse 40
 Flurstück 622
 64579 Gernsheim

Bauherr:
 Dogan Immobilien und Vermögensverwaltungs GmbH
 Karlsrufer, 26
 64579 Gernsheim

11.01.22 1:200

Freiflächenplan



SR Architekten

Dipl.-Ing. Ferdane Perkin
 Bergfeldstrasse 7
 64560 Riedstadt

perkinferdane@gmail.com
 0178-7700610

Errichtung eines Mehrfamilienhauses (6 WE)

Baugrundstück:
 Bleichstrasse 40
 Flur 1; Flurstück 622
 64579 Gernsheim

Bauherr:
 Dogan Immobilien und Vermögensverwaltungs GmbH
 Karlstr. 28
 64579 Gernsheim

11.01.22 1:100

Schnitt



SR Architekten

Dipl.-Ing. Ferdane Perkün
 Bergfeldstrasse 7
 64560 Riedstadt

perkunferdane@gmail.com
 0178-7700010

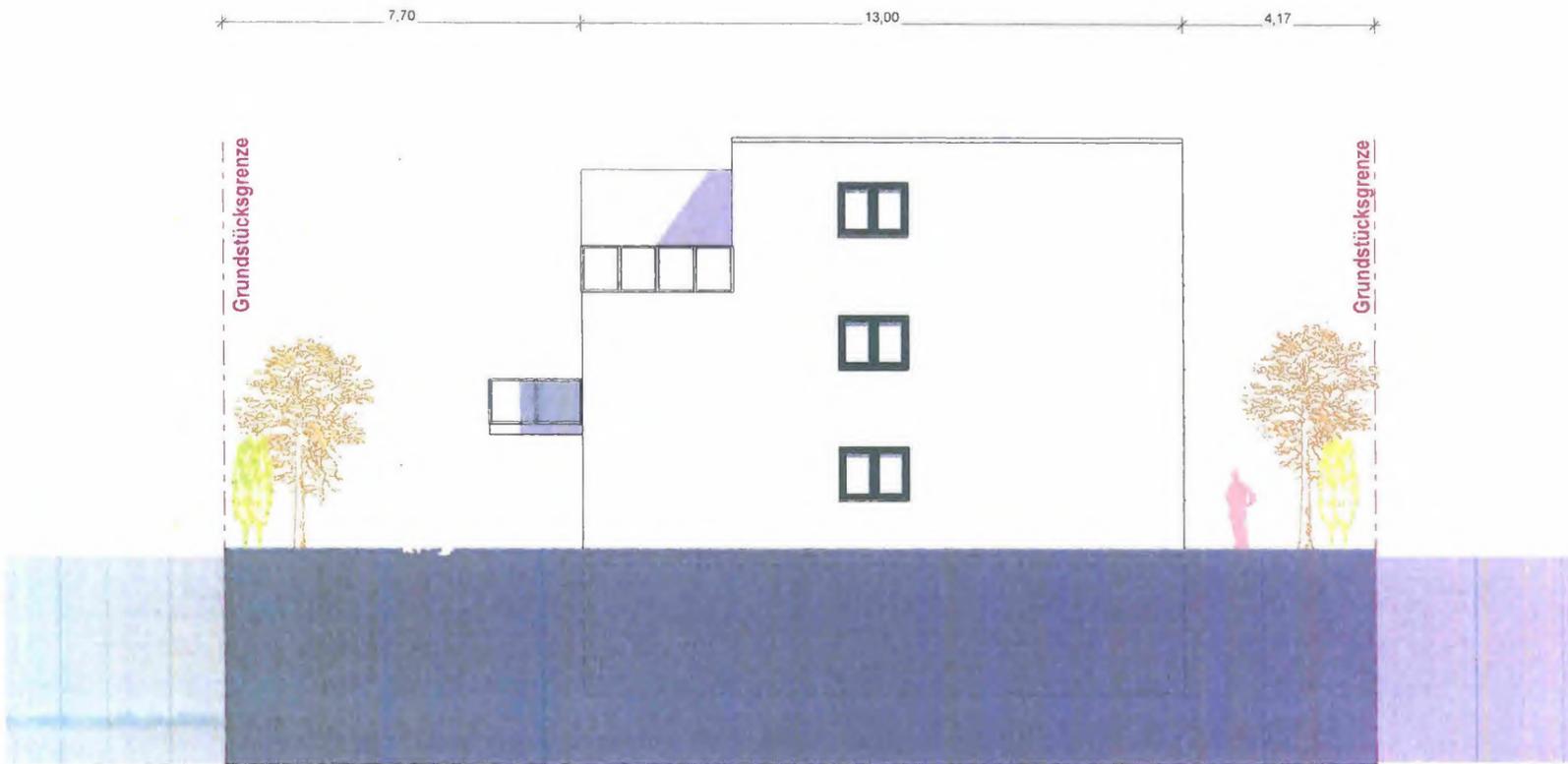
Errichtung eines Mehrfamilienhauses (6 WE)

Beugrundstück:
 Bleichstrasse 40
 Flur 1; Flurstück 622
 64579 Gernsheim

Bauherr:
 Dogan Immobilien und Vermögensverwaltungs GmbH
 Karkstr. 26
 64579 Gernsheim

11.01.22 1:125

Ansicht Ost



SR Architekten

Dipl.-Ing. Ferdane Perkun
 Bergfeldstrasse 7
 64560 Riedstadt

perkunferdane@gmail.com
 0178-7700010

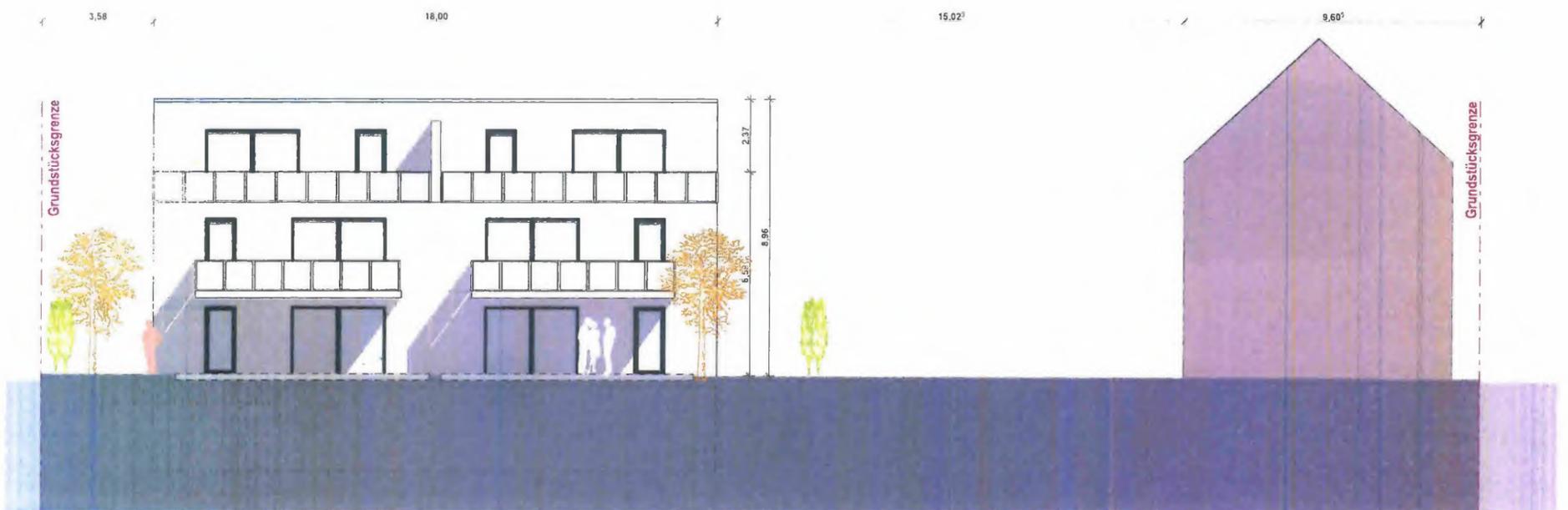
Errichtung eines Mehrfamilienhauses (6 WE)

Baugrundstück:
 Bleichstrasse 40
 Flur 1; Flurstück 622
 64579 Gerneheim

Bauherr:
 Dogan Immobilien und Vermögensverwaltungs GmbH
 Karlstr. 26
 64579 Gerneheim

11.01.22 1:100

Ansicht Süd



SR Architekten

Dipl.-Ing. Ferdane Perkin
Bergfeldstrasse 7
64560 Riedstadt

perkinferdane@gmail.com
0178-7700010

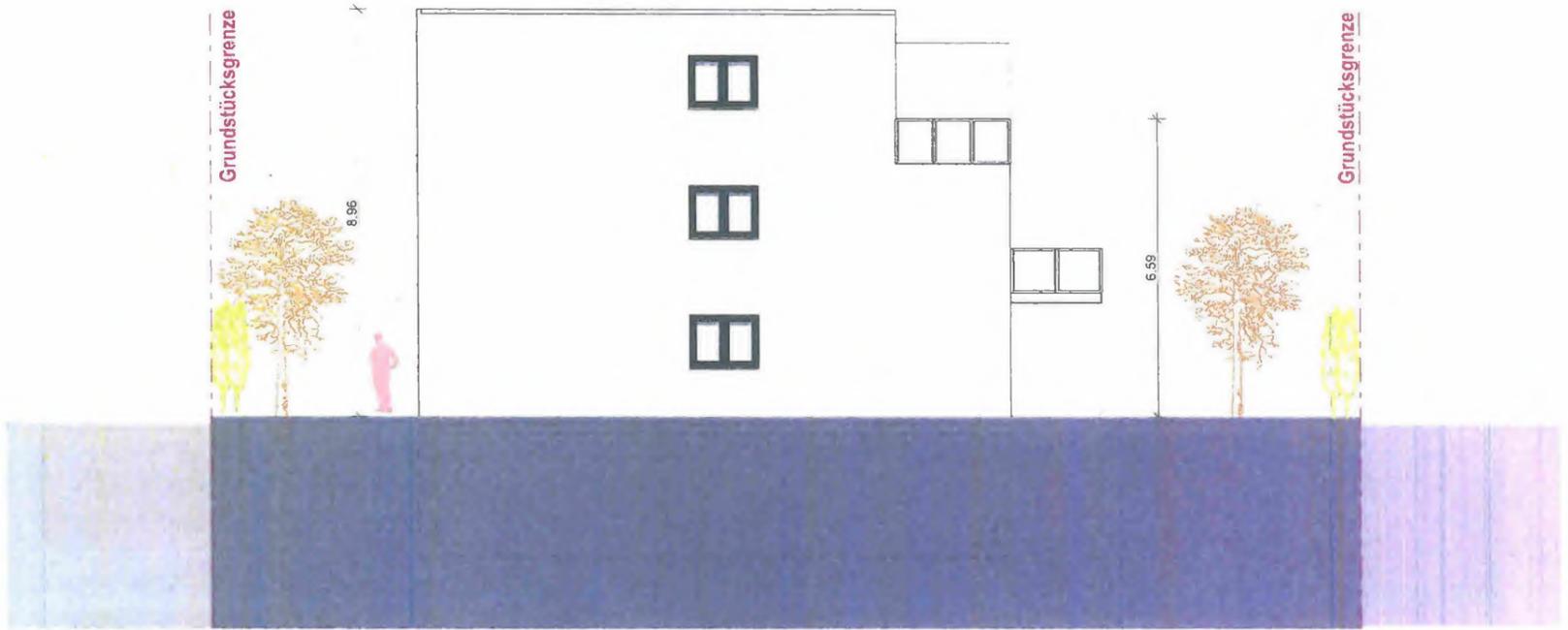
Errichtung eines Mehrfamilienhauses (6 WE)

Baugrundstück:
Bleichstrasse 40
Fl. r 1; Flurstück 622
64579 Gernsheim

Bauherr:
Dogan Immobilien und Vermögensverwaltungs GmbH
Karlstr. 26
64579 Gernsheim

11.01.22 1:125

Ansicht West



SR Architekten

Dipl.-Ing. Ferdane Perkin
 Bergfeldstrasse 7
 64560 Riedstadt

perkinferdane@gmail.com
 0178-7700010

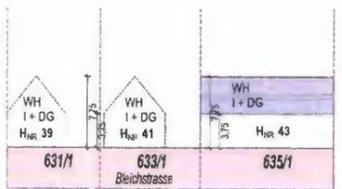
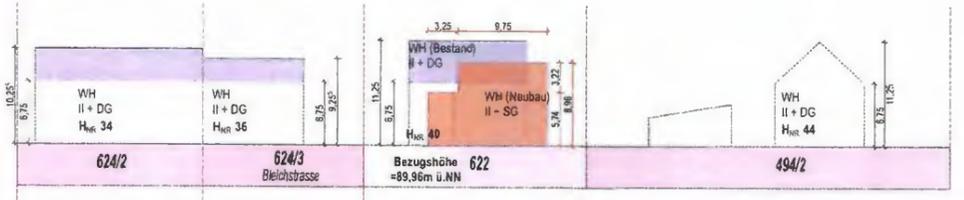
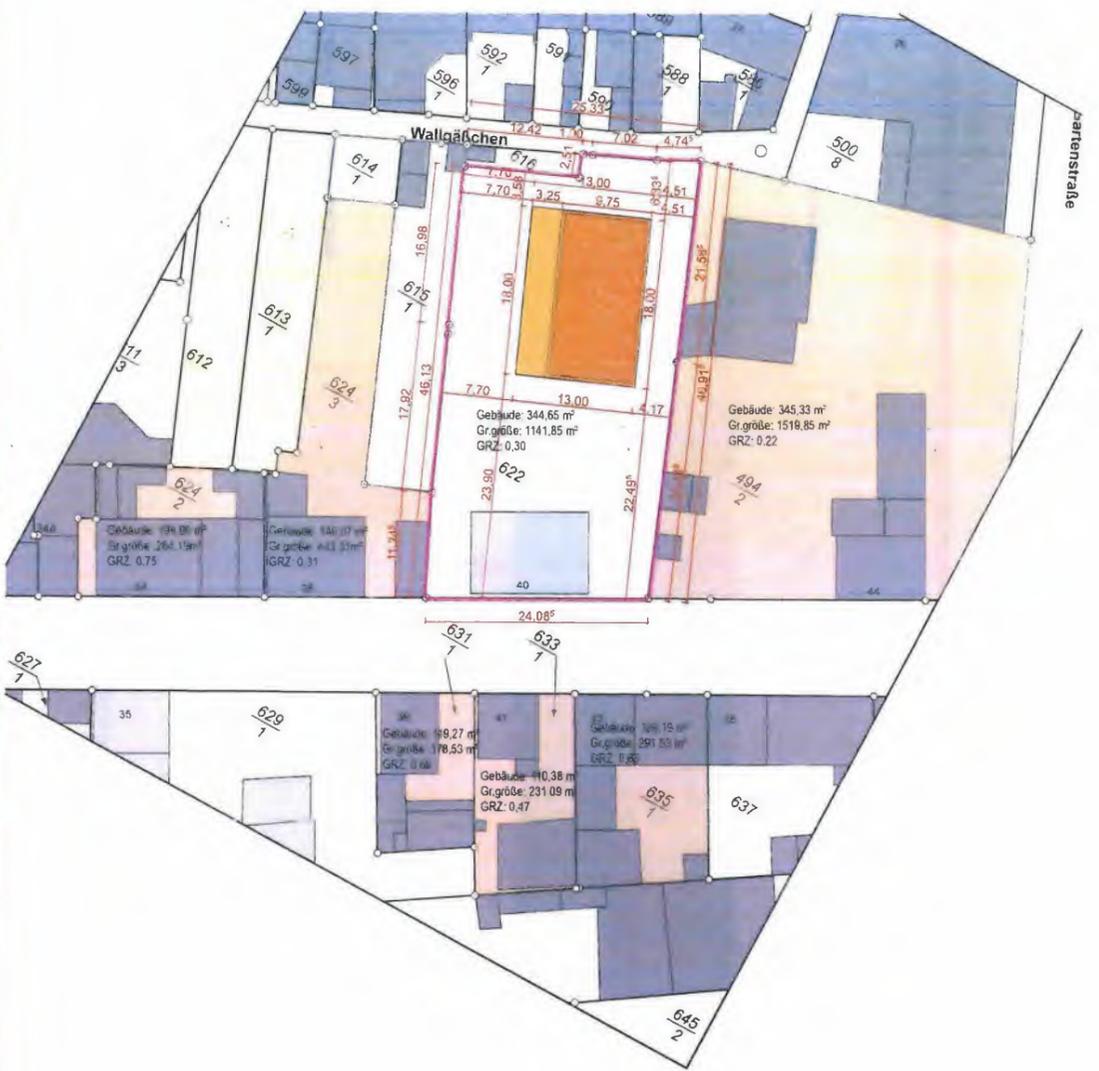
Errichtung eines Mehrfamilienhauses (6 WE)

Baugrundstück:
 Bleichstrasse 40
 Flur 1; Flurstück 622
 64579 Gernsheim

Bauherr:
 Dogan Immobilien und Vermögensverwaltungs GmbH
 Karlstr. 26
 64579 Gernsheim

11.01.22 1:100

Ansicht Nord



SR Architekten

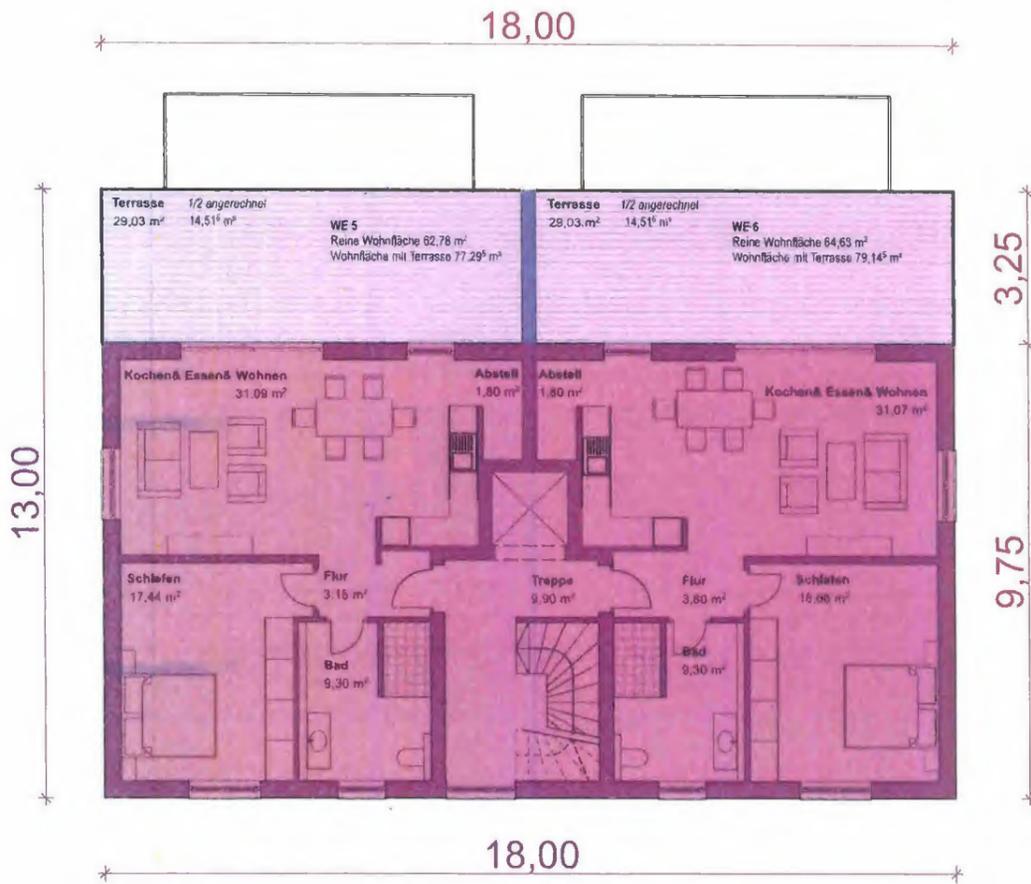
Dipl.-Ing. Feridun Pekin
 Bergleise 7
 64561 Rastatt
 pekinf@t-online.de
 0176-7100710

Erichtung eines Mehrfamilienhauses (6 WE)

Baugrundstück:
 Bleichstrasse 40
 Flur 1, Flurstück 622
 64579 Gemshelm

Bauherr:
 Dogan Immobilien und Vermögensverwaltung GmbH
 Kaiser, 25
 64579 Gemshelm

26.01.22 1:500 Erläuterungszeichnung



hen

Vollgeschossnachweis Dachgeschoss

OG Grundfläche (darunterliegendes Geschoss) = 234 qm
 $234 \text{ qm} \times 0,75 = 175,50 \text{ qm}$

----> maximal erlaubte Fläche für DG
 ab 2,30 m Höhe gemessen.

DG Grundfläche (letztes Geschoss) = 175,50 qm

----> geplante DG Fläche ab 2,30 m Höhe gemessen.

Somit ist das Dachgeschoss KEIN Vollgeschoss.

SR Architekten

Dipl.-Ing. Ferdane Perkin
 Bergfeldstrasse 7
 64560 Riedstadt

perkinferdane@gmail.com
 0178-7700010

Errichtung eines Mehrfamilienhauses (6 WE)

Baugrundstück:
 Bleichstrasse 40
 Flur 1; Flurstück 622
 64579 Gernshaim

Bauherr:
 Dogan Immobilien und Vermögensverwaltungs GmbH
 Karlsstr. 26
 64579 Gernshaim

24.01.22 1:100 N-Vollgeschossnachweis

Bauvorhaben: Errichtung eines Wohnhauses mit 6 WE
64579 Gernsheim, Bleichstrasse 40

Gemarkung: Gernsheim, Flur: 1 Flurstück: 622

Bauherr: Dogan Immobilien und Vermögensverwaltungs GmbH
GF: Celal Dogan
Karlstrasse 26
64579 Gernsheim

Das Grundstück liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Die planungsrechtlichen Zulässigkeiten des Bauvorhabens richten sich nach dem §34 BauGB- Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteil.

BAUBESCHREIBUNG

Vorhaben/ Bauliche Nutzung

In der „Bleichstrasse 40“ wird ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt 6 Wohneinheiten geplant. Aktuell ist eine Bestandsbebauung auf dem Grundstück vorhanden, welche für unsere geplante Baumaßnahme abgerissen werden. Ein gesonderter Abrissantrag hierzu wird gefertigt.
Die Grundstücksfläche beträgt ca. 1141 m².

Geplant ist ein Baukörper mit Kellerbereich, Erd-, 1.Ober- und Dachgeschoss.

Die Planung sieht auf dem Grundstück ein Wohnhaus mit 6 Wohneinheiten vor. Die Erschließung der Wohneinheiten erfolgt über die Bleichstrasse.

Der Baukörper setzt sich aus 2 Vollgeschossen, Kellergeschoss sowie einem Staffelgeschoss zusammen. Es liegt mit seiner letzten Geschossdecke unter 7m, somit wird es der Gebäudeklasse 3 zugeordnet. Das Gebäude erhält ein Flachdach und ist als Staffelgeschoss geplant, welcher eine östliche und westliche Dachterrasse beinhaltet, die sich über die ganze Länge des Gebäudes ziehen. Diese sind mit Sichtschutzmauern zu den jeweiligen Wohneinheiten getrennt. Pro Geschoss sind zwei Wohnungen geplant. Über das zentral gelegene Treppenhaus und Aufzug sind die einzelnen Einheiten erreichbar. Das Kellergeschoss gliedert sich in Räumlichkeiten wie der Hauswirtschaftsraum, Technik, Wäscheraum und Abstellräumen für die Wohneinheiten.

Die Wohn- und Essbereiche der Einheiten im Erdgeschoss orientieren sich in Richtung Westen. Über diese sind die jeweiligen Terrassen und Gärten erreichbar.

Das Gebäude wird aus einem 36,5 cm starken Stein errichtet. Es wird weiß mit gestalterischen Akzenten in Anthrazit verputzt. Die Fenster, Balkon- und restliche Dachterrassebrüstungen werden in einem lichtdurchlässigen Glas-Stahl-Konstrukt ausgeführt. Die Geschossdecken sowie die Aussenwände des Kellergeschosses werden in Stahl-Beton Konstruktion ausgeführt. Für den Fall eines Hochwasserstandes werden die Aussenwände vom Kellergeschoss als WU-Wände ausgeführt.

Zufahrt, Stellplätze und Erschließung

Erschlossen wird das Grundstück vom südlichen Teil des Grundstückes, von der Bleichsstrasse. Der Zugang des Gebäudes ist ebenfalls über einen Zuweg im Süden erreichbar.

Die erforderlichen Stellplätze werden komplett auf dem Grundstück untergebracht. Nach der Stellplatzsatzung der Stadt Gernsheim sind für unser Bauvorhaben 9 Stellplätze notwendig. Als Abstellplatz für die Fahrräder ist der Raum „Technik/Fahrräder“ im Kellergeschoss vorgesehen.

Grünflächen/Freiflächen

Alle Pflasterflächen werden in Öko-Pflaster ausgeführt und in die angrenzenden Grünflächen entwässert. Die Bepflanzung der Vegetationsflächen erfolgen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern. Auf dem Grundstück ist zudem eine Spielfläche nachzuweisen. Diese wird mit 5m² je Wohneinheit angesetzt, muss aber in jedem Fall mindesten 30 m² betragen. Hieraus ergibt sich in unserer Planung eine Spielfläche mit 40,00 m² im Norden auf dem Grundstück. Diese Fläche ist im Freiflächenplan nachgewiesen. Die Arbeiten für die Begrünung erfolgen im Zuge der Herstellung der Aussenanlage nach Fertigstellung des Bauvorhabens.

Brandschutz

Im Gebäude wird der 1.Rettungsweg über die notwendige Treppe im Treppenhaus gesichert. Der 2.Rettungsweg muss über die tragbaren Leitern der Feuerwehr erfolgen.

Barrierefreiheit

Alle Treppenhaus-Flure haben eine 1,5m x 1,5m Wendemöglichkeit für Rollstuhlfahrer. Der Zugang vom Treppenhaus zu den Wohnungen erfolgt stufen- und schwellenlos. Die im Erdgeschoss geplante Wohnung ist als barrierefreie Wohnung geplant. Alle notwendigen Räume sind ebenerdig und schwellenlos erreichbar. Die Abstell- und Wäscheräume im Kellergeschoss können über den Aufzug barrierefrei erreicht werden.

Einfügung des Baukörpers

Insgesamt fügen sich der Baukörper gut in die Umgebung ein sowie auch in Anbetracht der Grundstücksauslastung ist das Wohnhaus gut dimensioniert.

Vorderhaus

Das Vorderhaus mit 2 Wohneinheiten ist derzeit vermietet, geplant werden keine größeren Umbau- und Sanierungsmassnahmen. Allerdings werden hier im Laufe der Bauarbeiten für den Neubau, kleinere Massnahmen, wie Erneuerung der Dacheindeckung sowie neuer Fassadenanstrich vorgesehen.

Landesamt für Denkmalpflege Hessen | Berliner Allee 58 | 64295 Darmstadt

Plan ES
Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen

Aktenzeichen A III. 3 Da 243-2021
Bearbeiter/in Thomas Becker
Durchwahl (06151) 3977836
Fax (06151) 9574539
E-Mail poststelle.archaeologie.da@lfd-hessen.de
Ihr Zeichen Frau Linne/Frau Braumann
Ihre Nachricht 20.10.2021
Datum 30.11.2021

**Betreff: Bauleitplanung der Schöfferstadt Gernsheim
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bleichstraße 40“
Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) i.V.m. § 13a BauGB
Hier: Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Geltungsbereich des B-Plans bzw. dessen direkten Umfeld liegt ein Bodendenkmal (Gernsheim 28), das nach der Vorgabe des hessischen Denkmalschutzgesetzes geschützt ist.

Die vorliegende Planung wird vom Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, im derzeitigen Stadium abgelehnt, da nicht sichergestellt ist, dass die öffentlichen Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) hinreichend berücksichtigt werden. Es ist daher damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 (Bodendenkmäler) HDSchG zerstört werden.

Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren (§ 18 HDSchG) zu gelangen, ist als Ergänzung zu einem Bebauungsplan ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Plangeber dessen Eigenschaft als Verursacher zu tragen sind.

Den Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege kann vorliegend wie folgt ausreichend Rechnung getragen werden:

Anstelle einer vorbereitenden Untersuchung/Ausgrabung ist während des Abrisses bzw. Mutterbodenabtrages für den Bereich des Bodeneingriffes eine Baubegleitung durch eine in Hessen zugelassene archäologische Fachfirma durchzuführen.

Voraussetzung ist, dass der Mutterboden mit einer ungezahnten Baggerschaufel abgezogen wird und bei Auftreten von archäologischen Resten dem beauftragten Grabungsunternehmen genügend Zeit eingeräumt wird, diese zu dokumentieren und zu bergen.

Wie auch bei der Voruntersuchung bis zur Totalausgrabung sind gemäß § 18 Abs. 5 HDSchG die Kosten vom Plangeber in seiner Eigenschaft als Verursacher zu tragen.

Eine Kopie dieses Schreibens geht an die Untere Denkmalschutzbehörde beim Kreis Groß-Gerau zur Kenntnis.

Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Dr. des. Thomas Becker
Bezirksarchäologe