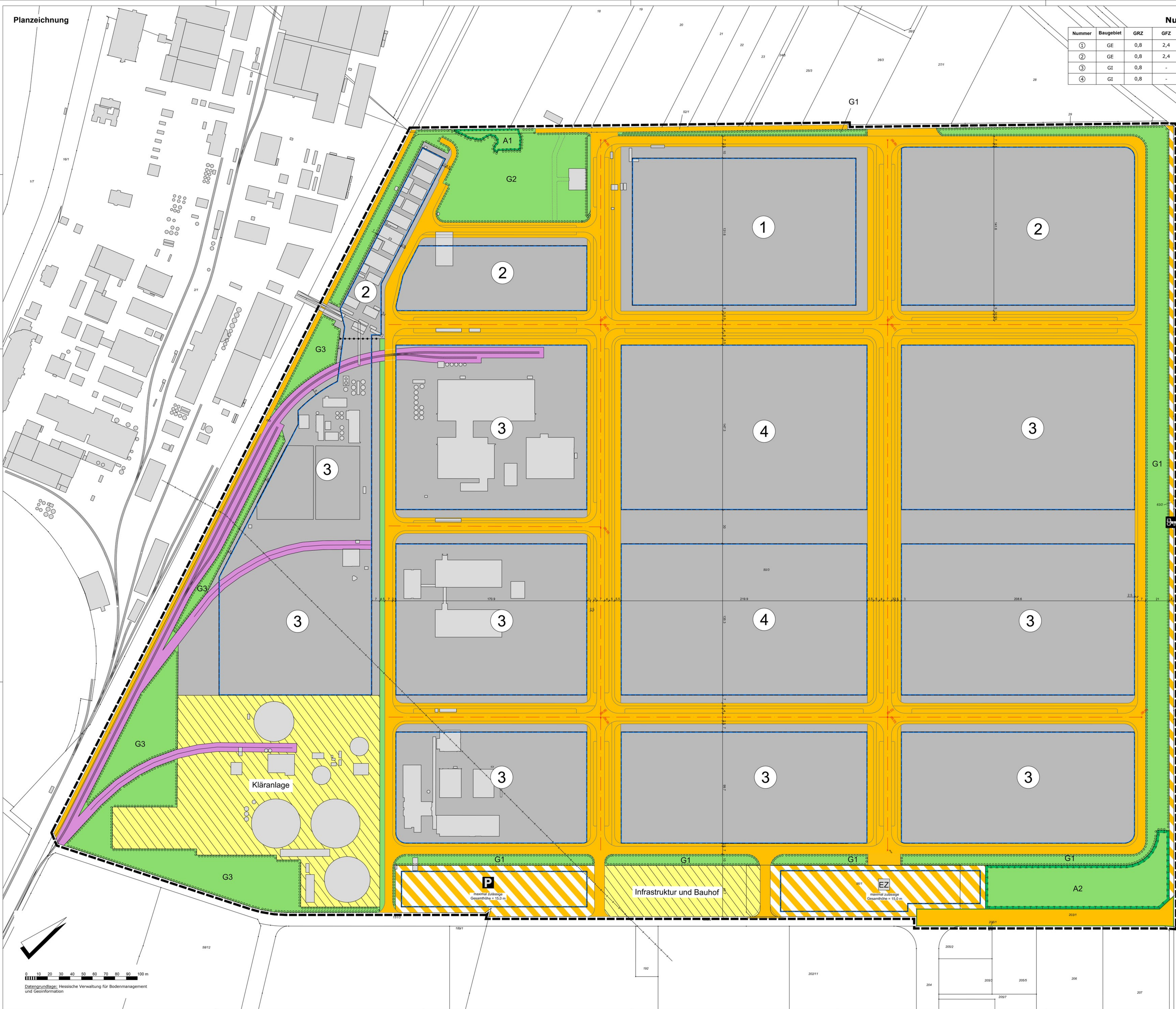


Planzeichnung



Nutzungsmatrix					
Nummer	Baugebiet	GRZ	GFZ	BMZ	OKGeb. max.
①	GE	0,8	2,4	-	30 m
②	GE	0,8	2,4	-	22 m
③	GI	0,8	-	10	22 m
④	GI	0,8	-	10	30 m

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189);
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176);
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2023 (BGBl. I S. 1802);
Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.05.2025 (GVBl. 2025 Nr. 29).

Verfahrensübersicht
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am _____
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____
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 erfolgen im _____

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
[Symbol] Gewerbegebiet
[Symbol] Industriegebiet

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 14 BauNVO)
[Symbol 2,4] maximale Geschossflächenzahl (GFZ)
[Symbol 10] maximale Baumassenzahl (BMZ)
0,8 maximale Grundflächenzahl (GRZ)
OKGeb. Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m;
Hier: Oberkante Gebäude

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)
[Symbol] Baugrenze

Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Ein- und Ausfahrten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
[Symbol] Straßenverkehrsfläche (öffentlich/privat) (vgl. TF A 3.3)
[Symbol] Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
[Symbol] Zweckbestimmung hier: Landwirtschaftlicher Weg (öffentlich)
[Symbol] Zweckbestimmung hier: Erschließungszone (privat) (vgl. TF A 3.4)
[Symbol] Zweckbestimmung hier: Parkplatz

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
[Symbol] Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallversorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen hier: Kläranlage / Infrastruktur und Bauhof
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 21 und Abs. 4 BauGB)
[Symbol A1-A2] Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
[Symbol] Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen
[Symbol] Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
[Symbol] Ferngasleitung (außer Betrieb / unterirdisch / nicht eingemessen)
[Symbol] Industriegleis
[Symbol] Brücke
[Symbol] Weg (unverbindlich)
[Symbol] geplante Straßenhöhe in m ü. NHN

Katasteramtliche Darstellungen

[Symbol] Flurgrenze
[Symbol] Polygonpunkt
[Symbol] vorhandene Grundstücks- und Wegparzellen mit Grenzsteinen
Flur 4 Flurnummer
[Symbol] Flurstücksnummer
[Symbol] vorhandene Bebauung

Schöfferstadt Gernsheim
Bebauungsplan
"Die Grabenäcker"
3. Änderung (Fluxum)



Entwurf
Stand: 14.07.2023
13.01.2025
11.09.2025
Bearbeitet: Schade
CAD: Leinweber
Maßstab: 1 : 1.000

Verfasser:
PlanES
Elisabeth Schade Dipl.-Ing.
Stadtbauarchitektin und Stadtplanerin, AKH
Am Bauernsteil 1, 63069 Gernsheim
Tel. 0641 8773342 - Fax 0641 8773342 - info@plan-es.de