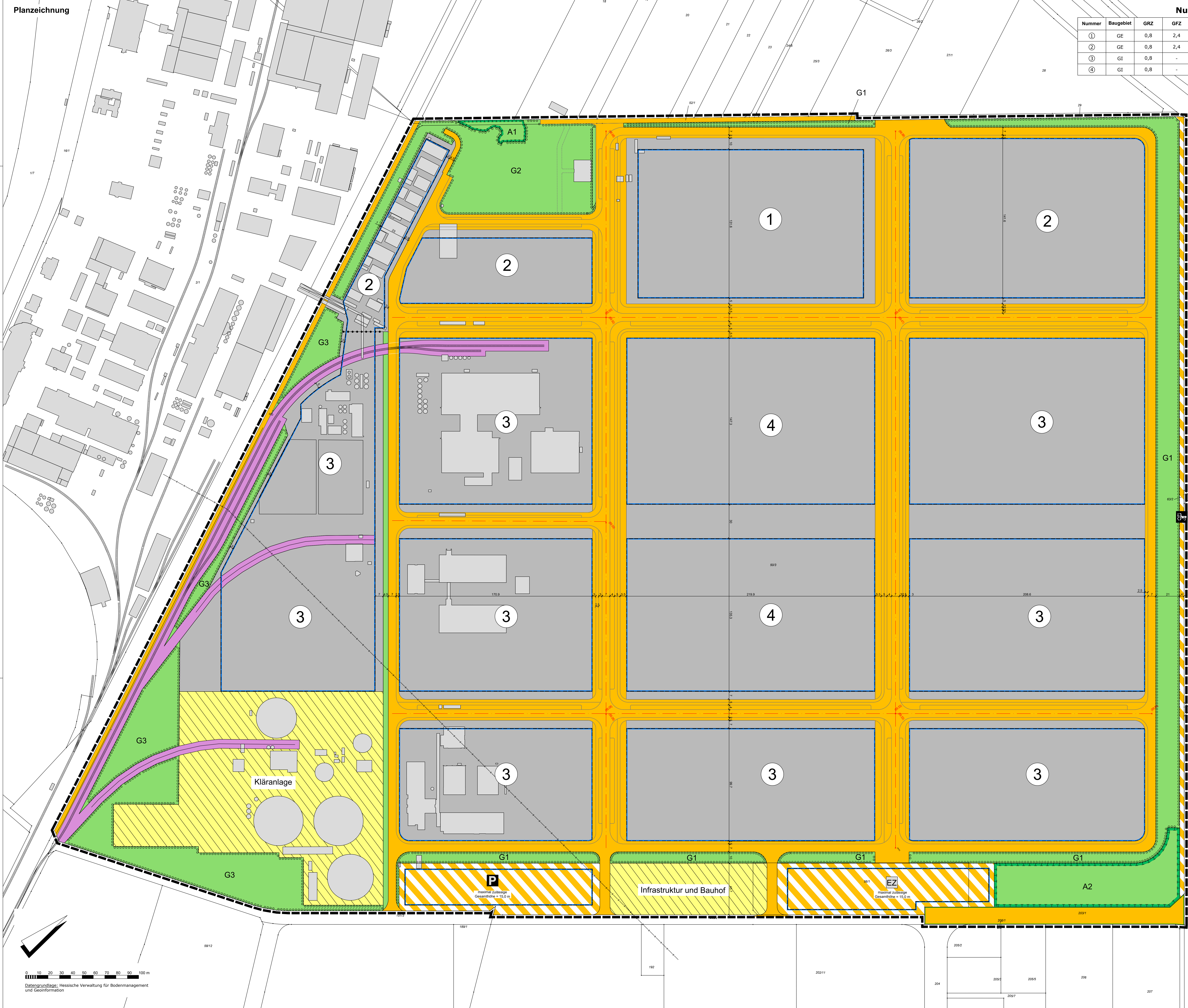




Nutzungsmatrix					
Nummer	Baugebiet	GRZ	GFZ	BMZ	OKGeb. max.
①	GE	0,8	2,4	-	30 m
②	GE	0,8	2,4	-	22 m
③	GI	0,8	-	10	22 m
④	GI	0,8	-	10	30 m

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348);
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am
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 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I S. 189);
Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.10.2025 (GVBl. 2025 Nr. 66).

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Gewerbegebiet
- Industriegebiet

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- maximale Geschossflächenzahl (GFZ)
- maximale Baumassenzahl (BMZ)
- maximale Grundflächenzahl (GRZ)
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m;
Hier: Oberkante Gebäude

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze

Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche (öffentlich/privat) (vgl. TF A 3.3)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung hier: Landwirtschaftlicher Weg (öffentlich)
- Zweckbestimmung hier: Erschließungszone (privat) (vgl. TF A 3.4)
- Zweckbestimmung hier: Parkplatz

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallversorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen hier: Kläranlage / Infrastruktur und Bauhof
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

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

Katasteramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- Polygonpunkt
- vorhandene Grundstücks- und Wegparzellen mit Grenzsteinen
- Flur 4
- Flurstücksnummer
- vorhandene Bebauung

Verfahrensübersicht

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 30.01.2025
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 26.04.2025
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 26.04.2025
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 28.04.2025 bis einschließlich 30.05.2025
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 08.11.2025
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 17.11.2025 bis einschließlich 19.12.2025

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 in der *Ried-Information*.

Ausfertigungsvermerk:
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 _____

Bürgermeister

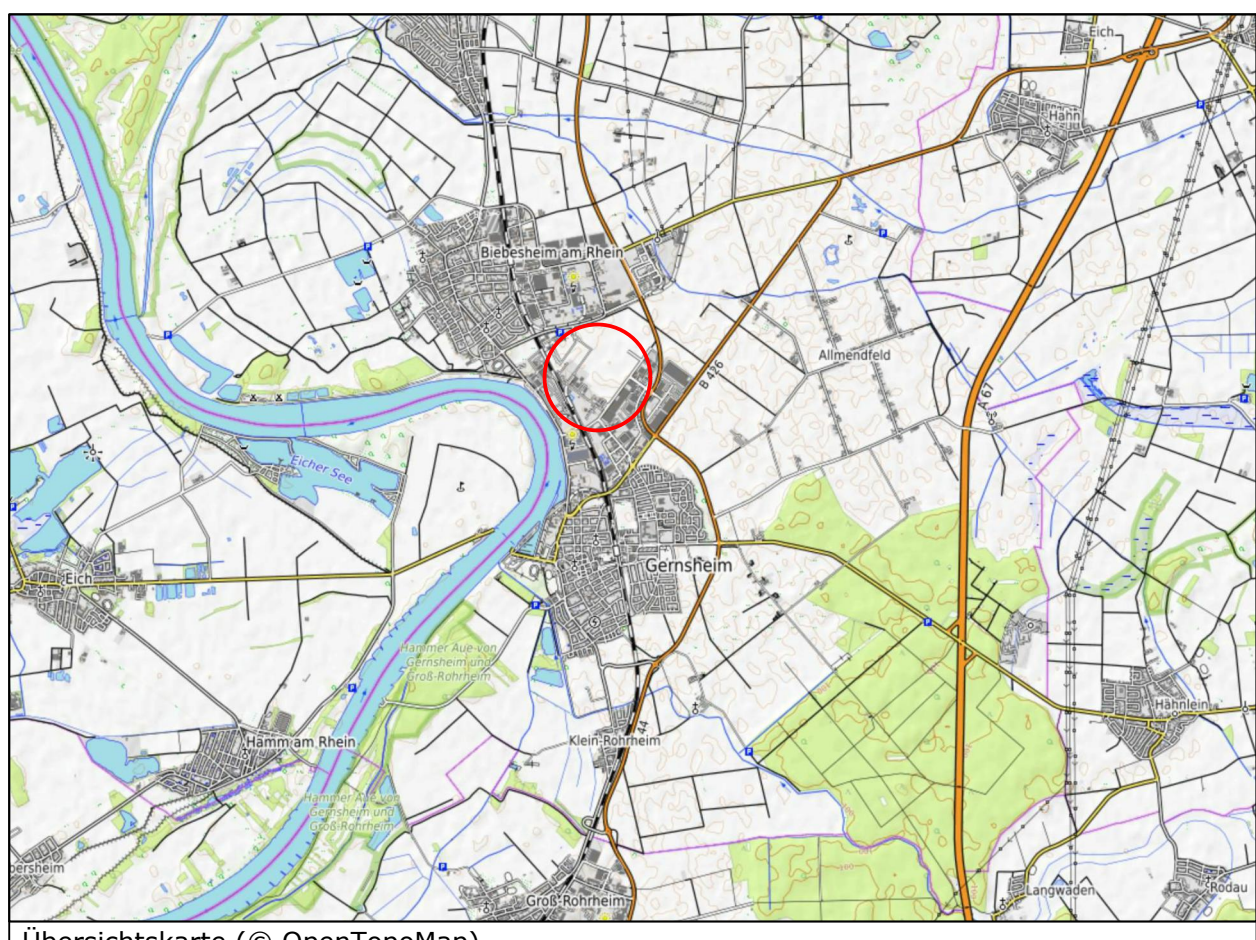
Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am:

Gernsheim, den _____

Bürgermeister



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



Übersichtskarte (© OpenTopoMap)

Fassung zum
Satzungsbeschluss

Stand: 14.07.2023 11.09.2025
13.01.2025 12.01.2026
Bearbeitet: Schade
CAD: Leinweber
Maßstab: 1 : 1.000

Verfasser:
PlanES Elisabeth Schade GbR
Stadtbauarchitektin und Stadtplanerin, AKH
Am Brunnenhills, Lützelheimer Weg 17, 30392 Gießen
Tel. 0641 187 73 0407 - Fax 0641 187 73 0402 - info@plan-es.com