Anlage: Festsetzungen

Baugesetzbuch i.d.F der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBI. I S. 1509).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01 i.90 (BGB. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGB. I S. 466), Planzeichenverordnung 1990 (Planze) vom 18.12.1990 (BGB. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGB. I S. 1509),

Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBI. I S. 46,180),

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBI. I S. 548),
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBI. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1
des Gesetzes vom 6.10.2011 (BGBI. I S. 1886).
Hessisches Nachbarrechtsgesetz (HNRG) vom 24. September 1962, zuletzt geändert durch Artikel 1

des Gesetzes vom 10. Dezember 2009 (GVBI, I S. 631)

Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Bischofsheim vom 15.05. 1995

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Grenze unterschiedlicher Nutzungen und Regelungen. Hinweis

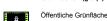
Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) -11- BauGB)

Anliegerweg, Geh- und Radweg





Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen Grünflächen (§ 9 (1) -15- BauGB)



nit Zweckbestimmung Spiel- und Sportanlage

Private Grünfläche





Zweckbestimmung: Wohnungsferne Gärten Zulässig sind ausschließlich die zweckgebundenen baulichen Anlagen entsprechend den textlichen Regelungen des Bebauungsplanes. Ein "Wohnungsferner Garten" im Sinn des Bebauungsplanes ist die vom Besitzer bewirtschaftete und ortlich feststellbare Nutzungseinheit. Abhängig von der Gartengröße können Gebäude gemäß den folgenden Bestimmungen errichtet we Gewerbliche Tierhaltung ist unzulässig.

Größe, Bauweise und Stellung von Gebäuden sowie Gartengrößen

(§ 9 (1) -1-, -2-, -3- BauGB/ § 22 BauNVO)

Innerhalb der Baugrenzen ist ein eingeschossiges Funktions- bzw. Gemeinschaftsgebäude der

Zum Errichten einer Laube muß ein Garten mindestens 200 qm groß sein. Die Laube kann bis 50 cbm Brutto-Rauminhalt sowie ein Vordach bis 15 qm haben

Eine Erschließung (Ver- und Entsorgung) erfolgt durch die Gemeinde nicht. Unterkellern von Lauben ist unzulässig. Der Brutto- Rauminhalt von Gewächshäusern wird auf die für Lauben geltenden Obergrenzen angerechnet.

Der Mindestabstand der Lauben zu einander beträgt 5,0 m. Im Fall der Unterschreitung werden im Bestand seitliche Anbauten entfernt. Soweit trotzdem notwendig, ist die östlich bzw. südlich gelegene Laube zuversetzen. Der Mindestabstand von Gebäuden zu öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen beträgt drei Meter.

In neu angelegten Gärten sind retentionsraumneutrale, offene, flache Überdachungen mit bis15 gm Grundfläche zulässig. Dächer sind zu begrünen, die Seiten können mit Kletterpflanzen an Gerüste



Nebenanlagen, Stellplätze (§ 9 (4) BauGB/ §§ 14 u. 23 (5) BauNVO)

Umgrenzung von Flächen für Neben- und Gemeinschaftsanlagen, hier nschafts- Stellplätze für Personenkraftwagen und Fahrräder gem. Stellplatzsatzung

Befristete Festsetzung mit Rückbaugebot (§ 9(2)/ § 179 BauGB)

Bauliche Anlagen, die den Regelungen des Bebauungsplanes widersprechen, sind bis spätestens zwei Jahre nach Rechtskraft der Satzung zu beseitigen bzw. in einen den Bauvorschriften entsprechenden Zustand zu versetzen. Nach Ablauf der Frist wird ein Rückbaugebot erfolgen, nach dem der Eigentümer die für ihn kostenpflichtige Beseitigung durch die Gemeinde zu dulden hat

Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des sses (§ 9 (1) -16- BauGB)

Umgrenzung der Hochwasserschutzanlage (§§ 48,49,50 HWG), Zweckbestimmung:



WD Winterdeich SD Sommerdeich

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung Boden, Natur und Landschaft sowie zum Artenschutz (§ 9 (1) -20- BauGB)



Entwicklungsziele der Flächen:



Die Böschungen des Sommerdeichs werden zweimal jährlich als Landschaftspflegemaßnahme



Die Fläche ist zur Zuggänglichkeit des Deichs von Gehölzaufwuchs freizuhalten. Die Mahd erfolgt bedarfsweise und in Teilabschnitten, um eine artenreiche Hochstaudenentwicklung zu 3 Wegesäume

Die gekennzeichneten Verkehrsgrünflächen werden als artenreiche Säume aus heimischen Wiesenkräutern hergestellt und entsprechend unterhalten.



4 Gehölze im Bereich der Spielanlage

2 Deichschutzstreifen (§ 49(1) HWG)

Der Baumbestand wird auf Dauer erhalten und bei Abgang ersetzt. Entnahmen zum Freistellen und besseren Entwicklung der erhaltenen Bäume sind zulässig. Ebenso werden die Umfassungshecken in ihrer Artenstruktur erhalten. Nachgepflanzt werden nur heimische. standörtlich geeignete Gehölze.

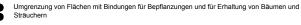


Beim Umbau oder Abriss von Gebäuden ist zuvor sicherzustellen, daß keine Besiedlung mit geschützten Tierarten besteht, wie z.B. Fledermäusen, Vögeln oder speziellen Insektenarten. Lockere oder hinterfliegbare Fassadenverkleidungen sind zu diesem Zweck von Hand zu entfernen. Die Maßnahmen sind durch eine fachlich qualifizierte Person zu begleiten. Im Nachweisfall ist die Baumaßnahme außerhalb der Brut- oder Überwinterungszeiten

durchzuführen bzw. eine Umsetzung der Tiere in geeignete Ersatzguartiere zu veranlassen

Die Stämme von Bäumen, die wegen Überalterung oder Verkehrsgefährdung nicht erhalten werden können, verbleiben als Habitat spezieller Vogel- und Insektenarten bis zum natürlichen Zerfall im Gelände. Ein Anteil von ca. 5% der Gartenflächen ist zum Tierschutz nutzungsfrei zu halten und als Sonderhabitat zu belassen, wie natürlicher Hochstaudenaufwuchs Feuchtstellen, Reisig- oder Steinhaufen. Biotopanlagen dürfen bei Hochwasser nicht

Erhalt und Anpflanzung von Bäumen mit Bindungen (§ 9 (1)-25- BauGB)



Der durch Planzeichen festgesetzte Bestand ist zu sichern und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Erhalt von Bäumen mit Bindungen

Anpflanzen von Bäumen mit Bindungen

Die festgesetzten Anpflanzungen sind entsprechend den Bindungen auszuführen und auf Dauer zu

Anpflanzen von Bäumen und Hecken und Bindungen für die Bepflanzung

Je angefangene 200 gm Gartenfläche ist mindestens ein Baum zu erhalten oder anzupflanzen Anpflanzung heimischer Laubbaumarten oder Obstbäume als Hochstämme. Die Arten sollen nach der folgenden Liste ausgewählt werden. Die Einfriedungen zu öffentlichen Wege- und Grünflächen sind in geschnittene Hecken aus Liguster, Hainbuche oder Feldahorn zu integrieren.

Das zusätzliche Anpflanzen hochwüchsiger Nadelgehölze und Pappeln ist unzulässig. Beim Abgang vorhandener Nadelbäume können Eibe (Taxus baccata), Kiefer (Pinus sylvestris) oder Douglasie (Pseudotsuga menziesii caesia) als Ersatz gepflanzt werden.

Bei allen Anpflanzungen an Parzellengrenzen sind die Bestimmungen von §§ 38-40 HNRG mit doppelten

Für die Artenauswahl werden die folgenden Listen empfohlen. Als Obstbäume sollen vorrangig pflegearme Regionalsorten verwendet werden. Heimische Sträucher können zusätzlich gepflanzt werden.

Auswahlliste Baumarten

Acer platanoides - Spitzahorn Betula pendula - Weißbirke Carpinus betulus - Hainbuche

Quercus robur - Stieleiche

Ulmus x resista - Resistente Ulmensorter Sorbus aria - Mehlbeere Sorbus aucuparia - Eberesche Sorbus domestica - Speierlin Juglans regia - Walnuß
Prunus, Malus u.a. - Obstbäume

Auswahlliste heimischer Straucharten für Einzel- oder Gruppenpflanzung

Ligustrum vulgare - Liguster Berberis vulgaris - Berberitze Cornus sanguinea - R. Hartriegel Lonicera xylosteum - Geißblatt Corvlus avellana - Hasel Rosa spec. - Wildrosen in Sorter Crataegus monog. - Weißdorn Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§§ 1a (3)/ 9 (1a) BauGB)

Den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft werden die festgesetzten Maßnahmen gem. §§ 9 (1) -20-, -25- zugeordnet.

Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 (1) -2- BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Anlagen zur Erzeugung solarer Strahlungsenergie an oder auf zulässigen Gebäuden angebracht werden, ebenso sind bis 20% der Freiflächen entsprechend nutzbar. Speicheranlagen sind zulässig, sofern sie die Bestimmungen zum Wasser- und Bodenschutz

Windenergieanlagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschi Satzung gemäß § 81 (1) HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB

Grelle, auffällig bunte, weithin sichtbare Farbgestaltungen (Signalwirkung) sind verboten. Massiybauten sind bei neuen Gebäuden unzulässig. Die neuen Lauben werden in der Regel aus Holz oder in anderer Leichtbauweise errichtet; ihre Dächer und Vordächer sind extensiv zu begrünen, Wände zu beranken. Bei Umbau vorhandener Lauben oder Überdachungen sind die Dächer zu begrünen. Auf Dächern und an Wänden können auch Anlagen zur Sonnenergiegewinnung angebracht werden

Anstelle fester Gebäude sind textile Konstruktionen ohne farbliche Signalwirkung zulässig. Es gelten die Obergrenzen für Kubatur wie bei Gebäuden. Camping- oder Bauwagen sind als Lauben oder

Daueraufenthalt und entsprechende Einrichtung der Lauben ist nicht gestattet. Feuerstätten sind nicht zulässig. Geschäftliche Nutzungen von Gebäuden und Gärten sind ausgeschlossen.

Wasser- und Bodenschutz sowie Auflagen im Überschwemmungsgebie

Erhöhungen und Vertiefungen der natürlichen Geländeoberfläche sind untersagt, ausgenommen die Anlage von Feuchtbiotopen bzw. Himmelsteichen. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist zu beantragen

Alle Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen und Einrichtungen der Gärten müssen auftriebssicher bzw. dauerhaft im Boden verankert sein. Die Konstruktionen müssen dem Hochwasserdruck standhalten. Bei drohendem Hochwasser sind nach einem Notfallplan rechtzeitig gesundheits-, wasser- und umweltgefährdende Stoffe auszulagern und die Stromversorgung stillzuleger

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen keine gewässergefährdenden Stoffe ausgebracht werden. Mindestens 50% der Gartenfläche sollen zum Erosionsschutz aus Rasen oder dichtem, dauerhaften Bewuchs bestehen. Auf Grabelandparzellen sind bodenschützende Zwischenbegrünungen

Abflußhindernisse durch Anlandung und Treibzeug sind nach Hochwasserereignissen zu entfernen.

Es sind ausschließlich Campingtoiletten mit maximal 25I Sammelvolumen auf den Parzellen zulässig. In dem durch Baugrenzen festgesetzten Gebäude sind eine gemeinschaftliche Toilettenanlage sowie eine wasserdichte Sammelgrube von Abwässern der Gartenanlage zulässig. Die ordnungsgemäße Entsorgung sowie Unterhaltung dieser Einrichtungen werden durch die Gemeinde oder Beauftragte sichergestellt.

2.2 Gestaltung und Unterhaltung der Gärten

Die Gärten sind überwiegend naturnah anzulegen und auf Dauer zu pflegen.

2.3 Einfriedung der wohnungsfernen Gärten

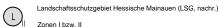
Sofern eine Einfriedung errichtet wird, besteht sie entlang öffentlicher Wege- und Grünflächen aus einem Drahtzaun, der in einer Laubgehölzhecke verläuft. Im Gesamtgebiet sind Mauern und andere Konstruktionen aus Fertigteilen als Einfriedungen unzulässig. Sichtschutzzäune können als berankte

Außer den Gemeinschaftsstellplätzen ist bedarfsweise maximal ein Pkw.- Stellplatz je Garten zulässig, der in wasserdurchlässiger und begrünter Bauweise zu errichten ist. Als ökologischer Ausgleich ist zusätzlich ein hochstämmiger Baum der vorgegebenen Auswahlliste zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Alle Stellplätze dürfen nur während des Aufenthalts im Garten benutzt werden. Camping- und Bauwagen, Anhänger, Boote, Baumaschinen und dergleichen dürfen in den Gärten nicht abgestell werden. Das Abstellen von Fahrzeugen auf öffentlichen Verkehrsflächen ist unzulässig

Befestigte Flächen müssen wasserdurchlässig oder durch Versickerung entwässert sein und sind bis höchstens 10% des Gartens zulässig. Folientunnel und Frühbeetkästen dürfen höchstens 10% des Gartens einnehmen. Das Lagern von Materialien und Gegenständen, die nicht der Gartennutzung dienen

Darüber hinaus sind folgende Nebenanlagen und Einrichtungen ausgeschlosse Antennen, Masten, Behälter, Wasserbecken, Werbeanlagen, Warenautomaten (HBO Anl. 2 I Nr. 5, 6, 10)

Nachrichtliche Übernahmen, Vermerke, Hinweise



Bezüglich baulicher Anlagen in den LSG liegenden Gärten gelten die Verbote gem. 2. Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Hessische Mainauen" vom 08. Dezember 1993, St. Anz. 1/1994 S.21.

Die Rücknahme der LSG-Grenze im Bereich der Gärten wurde in Aussicht gestellt.

Überschwemmungsgebiet des Mains (§§ 76 (1) WHG/ § 45 HWG, nachr.)



A Abflußgebiet vor dem Sommerdeich

Der Winterdeich ist auf ein ca.200-jährliches Extremhochwasser bemessen. Der Sommerdeich hält ein ca. 15- jährliches Hochwasser zurück.



Das Plangebiet liegt im Überschwemmungsgebiet von Main und Rhein. Es ist mit etwa folgenden Überflutungshöhen über der mittleren Geländehöhe 86,00 m ü. NN zu rechnen:

Häufigkeit	Höhe
[Jahre]	[m]
20	0,70
100	1,70
100	1,70
200	2,20

Es bestehen keine Ansprüche auf Entschädigung bei Einwirkungen von Hochwässer

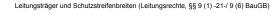


(KE)

Sommerdeich "Maindämmchen Pappelallee, frühere Hochheimer Fahr

Kulturlandschaftselemente (Vermerk)

Unterirdische Versorgungsleitungen (nachr.)



RMR- Pipeline mit Lichtwellenleiterkabel (10,0 m)

MKW 20 kV- Kabel (6.0 m) DB Fernmeldekahel (4.0 m

ÜWG Hauptversorgungskabel der Gärten (3,0 m)

Genehmigungsfreistellung (§ 56 HBO, nachr.)

Bauvorhaben sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes baugenehmigungsfrei, sofern sie keiner Ausnahme oder Befreiung gem. § 31 BauGB oder Abweichung gem. § 63 HBO bedürfen und die Gemeinde nicht innerhalb der Erist nach Abs. 3 Satz 3 HBO der Bauherrschaft schriftlich erklärt. ule Verheinute nicht internatio der First had n. 2. Saaz 3 n. Bo der Baumeinstant schmittlich einkal dass ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, oder eine vorläufige Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuches beantragt. Die Bauherrschaft hat die erforderlichen Bauvorlagen bei der Gemeinde einzureichen und zeitgleich eine Zweitausfertigung der Bauaufsichtsbehörde zuzuleiten. Einzelne Festlegungen können unter die Verbote "Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen" (§78 (1) -2- WHG) und "Errichtung von Mauern, Wällen und ähnlichen Anlagen quer zur Fließrichtung des Wassers bei Überschwemmungen" (§78 (1) -3- WHG) fallen. Für derartige Anlagen ist eine gesonderte Genehmigung gem. §78 (3) oder § 78 (4) WHG seitens der Unteren Wasserbehörde des Kreises Groß-Gerau einzuholen.

Nachsorgender Bodenschutz (§ 2 (1) (2) (3) BBodSchG, Hinweis)

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Entsteht dabei der Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen, ist dies umgehend dem Regierungspräsidium Damstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5 Bodenschutz mitzutelien. Darüber hinaus ist ein Fachgutacher in

Sicherung von Bodendenkmälern (§ 20 HDSchG, Hinweis)

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der Hessenarchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeiger

Kartengrundlage und Topographie

Der Bebauungsplan wurde auf Grundlage der amtlichen ALKIS-Daten mit Stand 2012 erstellt.

Grundstücksgrenzen und -nummern Flurgrenzen und -nummern

Parzellen, Zäune und interne Wege der Gärten, unverbindlich





Nadelgehölz

Obstbaun

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht 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 § 81 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am ____. Die Bekanntmachungen erfolgten im Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind. Bischofsheim den

Rechtskraft des Bebauungsplanes

Bürgermeisterin

Bürgermeisterin

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB Bischofsheim, den

Siegel

Siegel

Gemeinde Bischofsheim Landkreis Groß- Gerau

Bebauungsplan Kleingärten im Mainvorland

FI.4 und 5

Lage des Geltungsbereichs



Planung 10. Oktober 2016

Bearbeitung grunplan

darmstadt waldstr. 32 64297 darmstadt tel. 06151 59 46 64

grynplan@gmail.com

1: 500 (im Orig.) Maßstab