

Gemarkung Bischofsheim  
 Flur 1  
 Maßstab 1:500

Die Kartenunterlage wurde vom Katasteramt gefertigt. Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen. Die Vervielfältigung durch den Gemeindevorstand Bischofsheim zur Aufstellung eines Bebauungsplanes ist gestattet.

Groß-Gerau, den 22. 10. 1996  
 Der Landrat des Kreises  
 Groß-Gerau Katasteramt  
 Im Auftrag



**FESTSETZUNGEN NACH DER PLANZEICHENVERORDNUNG**

- Maß der baulichen Nutzung, § 9(1) Nr. 1 BauGB  
**GRZ 0,58** maximal zulässige Grundflächenzahl (§ 16(2) BauNVO)
- Bauweise, § 9 (1) Nr. 2 BauGB  
**a** abweichende Bauweise es muß an die nordöstliche Grundstücksgrenze gebaut werden (§ 22 BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksflächen, § 9(1) Nr. 2 BauGB  
 - - - - - Baugrenze, (§ 23(3) BauNVO)  
 - - - - - Baulinie (§ 23 (2) BauNVO)
- Stellung baulicher Anlagen, § 9(1) Nr. 2 BauGB  
 ← Hauptfächrichtung
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9(1) Nr. 25 a BauGB  
 □ Pflanzfläche
- Sonstige Planzeichen  
 - - - - - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs, § 9(7) BauGB

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9(1) BauGB**

- 1.0 **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, § 9(1) Nr. 1 BauGB**
- 1.1 Die Wandhöhen (Traufwände) der baulichen Anlagen werden gemäß § 16(4) BauNVO auf mindestens 5,60 m und max. 6,20 m festgesetzt. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen und Garagen. Die Höhe ist auf die Oberkante des Gehwegs zu beziehen, gemessen in der Mitte des Baugrundstücks.
- 1.2 Abweichend von § 19(4) Satz 2 BauNVO darf die zulässige GRZ nicht überschritten werden.
- 2.0 **HÖCHSTZULÄSSIGE ANZAHL VON WOHNHEI TEN IN WOHNGEBÄUDEN, § 9(1) Nr. 6 BauGB**
- 2.1 Bei Wohngebäuden sind höchstens 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.
- 3.0 **MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT, § 9(1) Nr. 20 BauGB**
- 3.1 Das von den Dachflächen und Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken durch geeignete Maßnahmen zu versickern. Ausnahmeweise kann zugelassen werden, daß statt der Versickerung das Niederschlagswasser in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser verwendet wird (§ 87(2) Nr. 3 HBO). Die Überläufe aus den Zisternen sollen versickert werden.  
**Hinweis:** Für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.
- 4.0 **PFLANZFLÄCHEN, § 9(1) Nr. 25 BauGB**
- 4.1 Auf der als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Fläche ist pro Grundstück je eine Gartenlaube und ein Geräteschuppen bis max 5,0 qm Grundfläche zulässig.
- 4.2 Das Anpflanzen von Nadelgehölzen (Kiefernen), mit Ausnahme von Taxus baccata (Eibe), ist unzulässig.

**BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 87 HBO**

- 1.0 **DACHGESTALTUNG**
- 1.1 Im gesamten Bebauungsplangebiet sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° bis 45° (Altentfernung) zulässig. Bei Garagen und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO können ausnahmeweise auch Puttdächer und geringere Dachneigungen von jedoch mindestens 30° zugelassen werden. Bei der Erweiterung bestehender Gebäude, die eine Dachneigung von weniger als 40° haben, kann ausnahmeweise eine geringere Dachneigung zugelassen werden.
- 1.3 Dachanschnitte für Terrassen, Loggien o. ä. sind auf den der Spelzengasse zugewandten Dachflächen unzulässig.

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. Fassung d. Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191) geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I 1993, S. 466)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990, S. 132)

Hessische Bauordnung (HBO) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 20.12.93 (GVBl. I 1993 S. 655)

Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz - HNatSchG) i. d. Fassung vom 16. 04. 1996 (GVBl. I S. 145)

**VERFAHREN**

**Aufstellungsbeschluss**  
 Die Gemeindevertretung hat am 25. 05. 1999 die Aufstellung des Bebauungsplans (Ortskern) beschlossen. Ortsübliche Bekanntgabe des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2(1) BauGB am 26.05.1999, Bischofsheim, den 25. Mai 1999 Erster Beigeordneter

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**  
 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange aufgrund Schreiben vom 25.05.1999 Bischofsheim, dtp. 25. Mai 1999 Erster Beigeordneter

**Frühzeitige Bürgerbeteiligung**  
 Ermittlung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gem. § 3(1) BauGB am 24.05.1999 Bischofsheim, den 25. Mai 1999 Erster Beigeordneter

**Öffentliche Auslegung**  
 Nach Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat die Gemeindevertretung am 24.05.1999 den Bebauungsplänenentwurf gebilligt und seine Auslegung beschlossen. Der Bebauungsplänenentwurf mit Begründung hat nach Ortsüblicher Bekanntmachung für die Dauer eines Monats vom 26.05.1999 bis 24.06.1999 gem. § 3(2) BauGB ausliegen. Bischofsheim, den 25. Mai 1999 Erster Beigeordneter

**Satzung**  
 Die Gemeindevertretung hat über die vorgebrachten Belangen und Anregungen am 24.05.1999 ... entschieden. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB am 24.05.1999 Bischofsheim, den 25. Mai 1999 Erster Beigeordneter

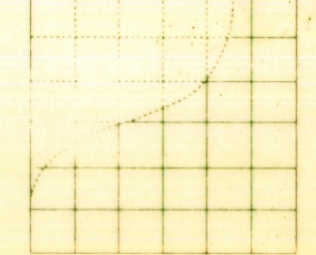
**Anzeigeverfahren und Inkrafttreten**  
 Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist gem. § 12 BauGB am ... Ortsüblich bekanntgemacht worden. Inkrafttreten des Bebauungsplans gem. § 12 BauGB am Tage der Veröffentlichung. Bischofsheim, den ... Erster Beigeordneter

**Vermerk der Genehmigungsbehörde**  
 Das Anzeigeverfahren nach § 11 (3) BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.  
 Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 2 BauGB wurde durchgeführt.  
 Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.  
 Verfertigt von: *13.8.1999*  
 A2: *1382-614 d 05/101 Bischofsheim*  
 REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT  
 im Auftrage  
*George Lauffer*

 **Gemeinde Bischofsheim**

Einfacher Bebauungsplan  
**"Ortskern, Spelzengasse"**



Bearbeitung:  Eichler + Schauss + Partner  
 Architekten und Stadtplaner GbR  
 Erbacher Strasse 4  
 64283 Darmstadt  
 Tel. 06151 - 17660

Februar 1999