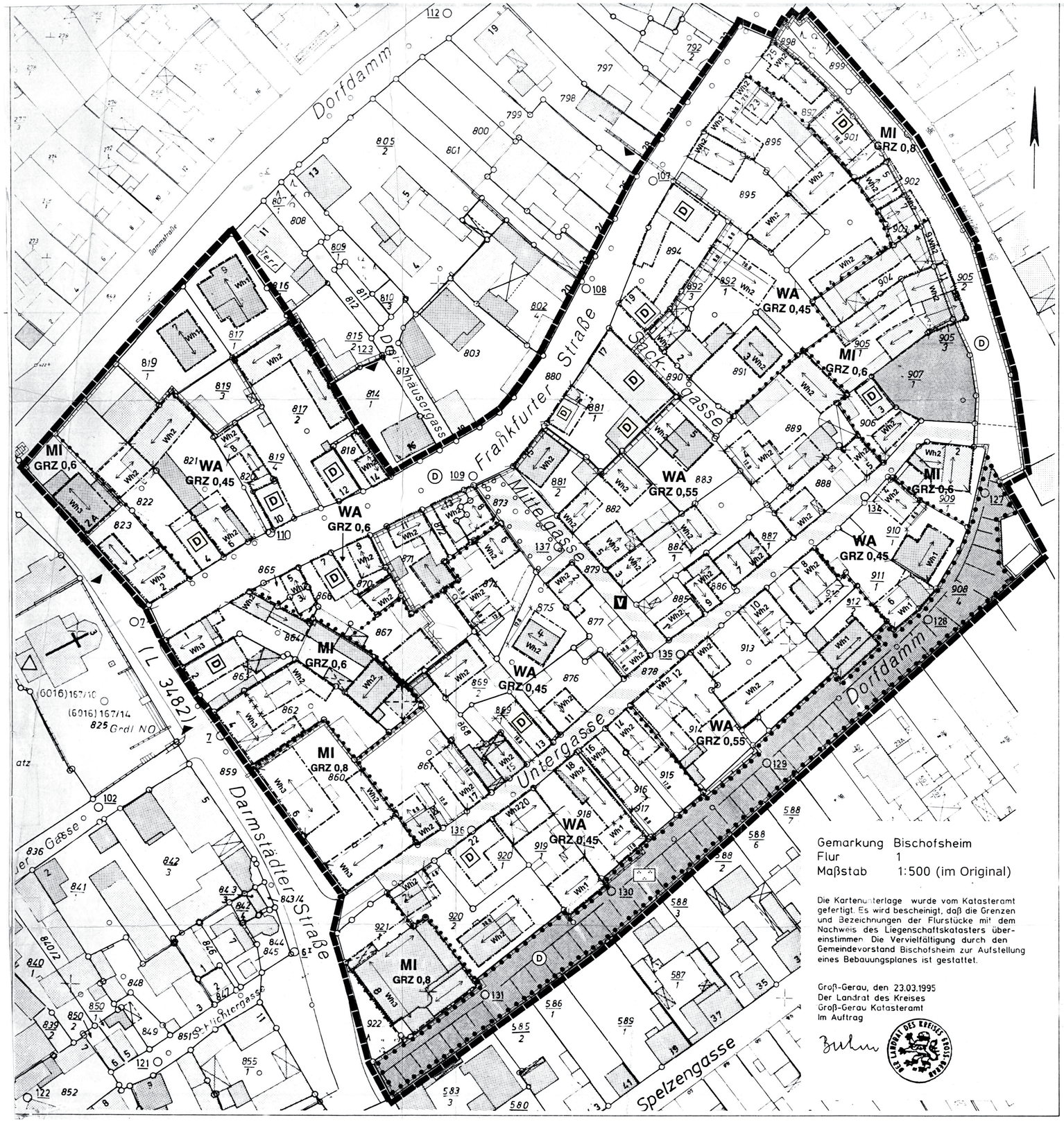

Gemarkung Bischofsheim
Flur 1
Maßstab 1:500 (im Original)

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 23.03.1995
Der Landrat des Kreises
Groß-Gerau Katasteramt
Im Auftrag

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9(1) BauGB

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG, § 9(1) Nr. 1 BauGB

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.
Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird gemäß § 9(1) Nr. 6 BauGB in den Allgemeinen Wohngebieten auf 3 Einheiten festgesetzt.

1.2 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind in den Mischgebieten die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 (2) Nr. 6 BauNVO (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

1.3 Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die gemäß § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

1.4 Gemäß § 1 (9) BauNVO sind in den Mischgebieten Gewerbebetriebe mit sexuellen Angeboten wie z.B. Bordelle, Sex-Shops sowie Wettbüros nicht zulässig.

1.5 Gem. § 1(10) BauNVO sind in allen Baugebieten Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen von bestehenden landwirtschaftlich genutzten Gebäuden und Anlagen allgemein zulässig.

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, § 9(1) Nr. 1 BauGB

2.1 Die traufseitigen Wandhöhen von Gebäuden werden gemäß § 16(4) BauNVO, wie folgt festgesetzt:
Wh1 = Die Wandhöhe beträgt max. 3,5 m. Die Höhe ist auf die Oberkante des Dorfdammfußweges zu beziehen, gemessen in der Mitte des Baugrundstücks.
Wh2 = Die Wandhöhe beträgt mind. 5,60 m und max. 6,70 m. Die Höhe ist auf die Oberkante des Gehwegs der Erschließungsstraße zu beziehen, gemessen in der Mitte des Baugrundstücks.
Wh3 = Die Wandhöhe beträgt mind. 6,00 m und max. 7,90 m. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 13,50 m. Die Höhe ist auf die Oberkante des Gehwegs der Erschließungsstraße zu beziehen, gemessen in der Mitte des Baugrundstücks

2.2 Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe von Nebenanlagen beträgt 2,60 m, bezogen auf die Oberkante des Gehwegs der Erschließungsstraße in der Mitte des Baugrundstücks.

2.3 In den Mischgebieten findet § 19(4) Satz 2 BauNVO Anwendung.

2.4 In den Allgemeinen Wohngebieten darf abweichend von § 19(4) Satz 2 BauNVO die zulässige GRZ durch die Grundfläche von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und von Garagen nicht überschritten werden.
Die zulässige GRZ darf jedoch bis 50 % und max. 0,8 durch die Fläche von Stellplätzen und Zufahrten zu Garagen bzw. Stellplätzen überschritten werden, aber nur dann, wenn deren Oberflächen wasserdurchlässig gestaltet sind.

3.0 BAUWEISE, § 9(1) Nr. 2 BauGB

3.1 Die Bauweise ergibt sich durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen aus der Planzeichnung.

4.0 NEBENANLAGEN, § 9(1) Nr. 4 BauGB

4.1 Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23(5) BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Das gilt auch für Garagen und Stellplätze, soweit sie nach der Hessischen Bauordnung in den Abstandsflächen zulässig sind.

5.0 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT, § 9(1) Nr. 20 BauGB

5.1 In den Allgemeinen Wohngebieten ist das von den Dachflächen und Terrassen anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken durch geeignete Maßnahmen zu versickern.

Ausnahmsweise 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 sollten versickert werden.

Hinweis: Für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

6,0 PFLANZMAßNAHMEN, § 9(1) Nr. 25 BauGB

6.1 Öffentliche Grünflächen

6.1.1 Die Bäume und Sträucher des Dorfdamms sind zu erhalten. Für Ersatz- oder Ergänzungspflanzungen innerhalb der Baumreihe auf dem Dorfdamm ist der Blutahorn zu verwenden.

6.2 Nichtüberbaubare Private Grundstücksflächen

6.2.1 Auf den Grundstücksfreiflächen ist pro 200 qm Grundstücksfläche ein hochstämmiger Baum anzupflanzen. Für die gärtnerische Gestaltung der Freiflächen sollen die unten angeführten Pflanzlisten verwendet werden:

Großkronige Bäume:
Obstbäume (Birne, Süßkirsche, Apfel), Juglans regia (Walnuß), Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Aesculus hippocastanum (Roßkastanie), Betula pendula (Birke), Fagus silvatica (Rotbuche), Fraxinus excelsior (Esche), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus robur (Stieleiche), Tilia cordata (Winterlinde), Tilia platyphyllos (Sommerlinde)

Klein- und mittelkronige Bäume
Obstbäume (Sauerkirsche, Pflaume u.a.), Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Crataegus laevigata (Weißdorn, Rotdorn), Sorbus aucuparia (Vogelbeere), Sorbus aria (Mehlbeere), Sorbus domestica (Speierling)

Sträucher (einheimische und nicht-traditionelle Arten):
Beerensträucher: Johannisbeeren (schwarz, weiß, rot), Stachelbeeren (rot, gelb), Himbeeren, Brombeeren; Acer campestre (Feldahorn), Buddleya davidi (Schmetterlingsstrauch, Fliedersperr), Buxus sempervirens (Buchsbaum), Carpinus betulus (Hainbuche), Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Corylus maxima (Lambertnuß, Gartenhasel), Crataegus laevigata/monogyna (Weißdorn, Rotdorn), Euonymus europaeus (Pfaffenhut), Ligustrum vulgare (Rainweide, Liguster), Paeonia suffruticosa (Strauchpaeonie), Prunus spinosa (Schlehdorn), Rosa canina (Hackenrose), Rosa rugosa (Kartoffelrose), Strauchrosen (verschiedene Arten), Salix caprea (Salweide), Sambucus nigra (Holunder), Syringa vulgaris (Flieder), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball), Viburnum opulus (Gewöhnl. Schneeball)

Sträucher für geschnittene Hecken:
Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Cornus mas (Kornelkirsche), Crataegus laevigata/monogyna (Weißdorn), Fagus silvatica (Rotbuche), Ligustrum vulgare (Rainweide, Liguster)

6.2.2 Vorhandene Fassadenbepflanzungen sind durch artgemäße Pflege zu erhalten; ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen. Für die Nachpflanzung sollen folgende Pflanzen verwendet werden:
Clematis montana (Anemonenwaldrebe), Hedera helix (Efeu), Hydrangea anomala (Kletterhortensie), Lonicera capriflolium (Jelängerjelieber), Parthenocissus quinquefolia (Fünfblättr. Wilder Wein), Parthenocissus triouspidata (Dreilappiger Wilder Wein), Polygonum aubertii (Schlingknöterich), Vitis vinifera (Echter Wein), Wisteria sinensis (Blauregen, Glycine), Kletterrosen

6.2.3. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen (Koniferen), mit Ausnahme von Taxus baccata (Eibe), ist unzulässig.

7.0 VORKEHRUNGEN ZUM IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Die Fassadenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume müssen die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach den Tabellen 8 und 9 der DIN 4109 vom November 1989 - Schallschutz im Hochbau / Anforderungen und Nachweise - für die folgenden Lärmpegelbereiche (LPB) erfüllen.

Entlang der Landesstraße L 3482 und der Kreisstraße K 202:

Der L 3482 bzw. der K 202 zugewandte Fassaden:	LPB V
Seitliche Fassaden bis zu einem Abstand von 15m zur Straßenmittelachse:	LPB IV
In allen anderen Bereichen:	LPB III

7.2 Für Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Einzimmerappartements, Hotelzimmer) sind im gesamten Plangebiet schallgedämpfte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die ein Lüften der Räume ohne das Öffnen der Fenster ermöglichen. Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile ist die Schalldämmung der Belüftungseinrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 81 HBO

1.0 DACHGESTALTUNG

1.1 Im gesamten Bebauungsplangebiet sind ausschließlich Satteldächer oder Krüppelwalmdächer zulässig. Für Nebenanlagen können ausnahmsweise auch Pultdächer zugelassen werden.

1.2 Die Dachneigung muß 45° bis 50° (Alteinteilung) betragen. Bei Garagen und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO kann ausnahmsweise eine geringere Dachneigung von jedoch mindestens 30° zugelassen werden. Bei der Erweiterung bestehender Gebäude, die eine Dachneigung von weniger als 45°haben, kann ausnahmsweise eine geringere Dachneigung zugelassen werden.

1.3 Die Dächer müssen mit Tonziegel oder Betonpfannen in roten oder rotbraunen Farben gedeckt werden.

1.4 Dacheinschnitte für Terassen, Loggien o. ä. sind unzulässig.

1.5 Die Errichtung von Gauben ist in Form von Schleppgauben zulässig; diese dürfen insgesamt dreißig Prozent der Gesamtbreite der Dachseite, auf der sie errichtet sind, ausmachen. Die maximal zulässige Breite einer Gaube beträgt 1,60 m.

1.6 Die Dachüberstände sind am Ortgang mit max. 0,25 m und an der Traufe mit max. 0,50 m festgesetzt.

HINWEISE

1.0 DENKMALSCHUTZ

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies der hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDSchG).

2.0 SOCKEL

2.1 Die zulässige Sockelhöhe ist max. 1,0 m. Bei Erweiterung bestehender Gebäude kann zur Anpassung an das vorhandene Gebäude ausnahmsweise eine höhere Sockelhöhe zugelassen werden.

2.2 Die Sockel dürfen nicht mit Etemit, Kunststoffverkleidungen oder Fliesen verblendet werden.

3.0 FASSADEN

3.1 Die Fassaden der Gebäude sind in Ziegelsichtmauerwerk, als Putzfassade, mit einer Holzverschalung oder als Sichtfachwerk auszuführen.

4.0 FENSTER

4.1 Alle Fenster sind so zu gestalten, daß sich stehende Formate ergeben.

5.0 ANLAGEN DER AUßENWERBUNG

5.1 Plakatwände sind nicht zulässig.

5.2 Sonstige Werbeanlagen, wie Schilder, Lichtwerbungen, Schaukästen u.ä. sind nur am Ort der Leistung zulässig und dürfen nach Art und Umfang das Gebäude, an dem sie angebracht sind oder vor dem sie stehen, nicht dominieren bzw. wesentlich verdecken.

6.0 EINFRIEDUNGEN

6.1 Zum Dorfdamm hin ist die Einfriedung von Grundstücken nur als Holzlattenzaun mit vertikaler Lattung bis maximal 1,40 m Höhe zulässig.

7.0 GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN

Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Ausnahmsweise können Teilflächen mit wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien, insbesondere Splitt, Kies, Schotterrasen und Porenpflaster befestigt werden.

VERFAHREN (1. ÄNDERUNG)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Gemeindevertretung hat am 22.05.2012 die Aufstellung der 1. Bebauungsplanänderung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntgabe des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 26.07.2012 .

Bischofsheim, ... Bürgermeisterin:

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
Die Gemeindevertretung hat am 02.07.2013 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 18.07.2013. Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat vom 01.08.2013 bis 02.09.2013 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bischofsheim, ... Bürgermeisterin:

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 19.07.2013 in der Zeit vom 19.07.2013 bis 28.08.2013.

Bischofsheim, ... Bürgermeisterin:

SATZUNG
Die Gemeindevertretung hat am 05.12.2013 über die abgegebenen Stellungnahmen entschieden und die 1. Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Bischofsheim, ... Bürgermeisterin:

BEKANNTMACHUNG / INKRAFTTRETEN
Der Beschluss der 1. Bebauungsplanänderung wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Bischofsheim, ... Bürgermeisterin:

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetztes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. I S. 622).

Gemeinde Bischofsheim

Bebauungsplan mit
landschaftsplanerischen Festsetzungen

"Ortskern, Teilgebiet 3"

1. Änderung

N

FESTSETZUNGEN NACH DER PLANZEICHENVERORDNUNG

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

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MI Mischgebiete, (§ 6 BauNVO)

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

GRZ 0,4 Grundflächenzahl, hier z. B. 0,4 (§ 16(2) BauNVO)

Wh ZulässigeWandhöhe, siehe dazu auch text. Festsetzungen Nr. 2.1 und Nr. 2.2

Überbaubare Grundstücksflächen, § 9(1) Nr. 2 BauGB

Baulinie, (§ 23(2) BauNVO)

Baugrenze, (§ 23(3) BauNVO)

Stellung baulicher Anlagen, § 9(1) Nr. 2 BauGB

Hauptfirstrichtung

Verkehrsflächen, § 9(1) Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier:

V Verkehrsberuhigter Bereich

Grünflächen, § 9(1) Nr. 15 BauGB

öffentliche Grünfläche, hier:

Parkanlage

Flächen zum Anpflanzen oder zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9(1) Nr. 25 a und b BauGB

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Pflanzflächen (Artenauswahl und Umfang der Bepflanzung siehe textl. Festsetzungen)

Erhaltung: Bäume

Anpflanzen: Bäume

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs, § 9(7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Abgrenzung von unterschiedlichen Nutzungsmaßen oder Bauweisen

Übergang von Baulinie zu Baugrenze und umgekehrt

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEM. § 9 (6) BauGB

D Denkmalgeschützte Gebäude

Denkmalgeschützte Gesamtanlage:
Gesamtanlage Alter Ortskern
Gesamtanlage Dorfdamm

Bearbeitung:
24.09.2013 - GS

Maßstab: 1:500

Eichler + Schauss
Architekten und Stadtplaner
Erbacher Straße 4

64283 Darmstadt
Tel. 06151 - 17660
planung@eichler-schauss.de