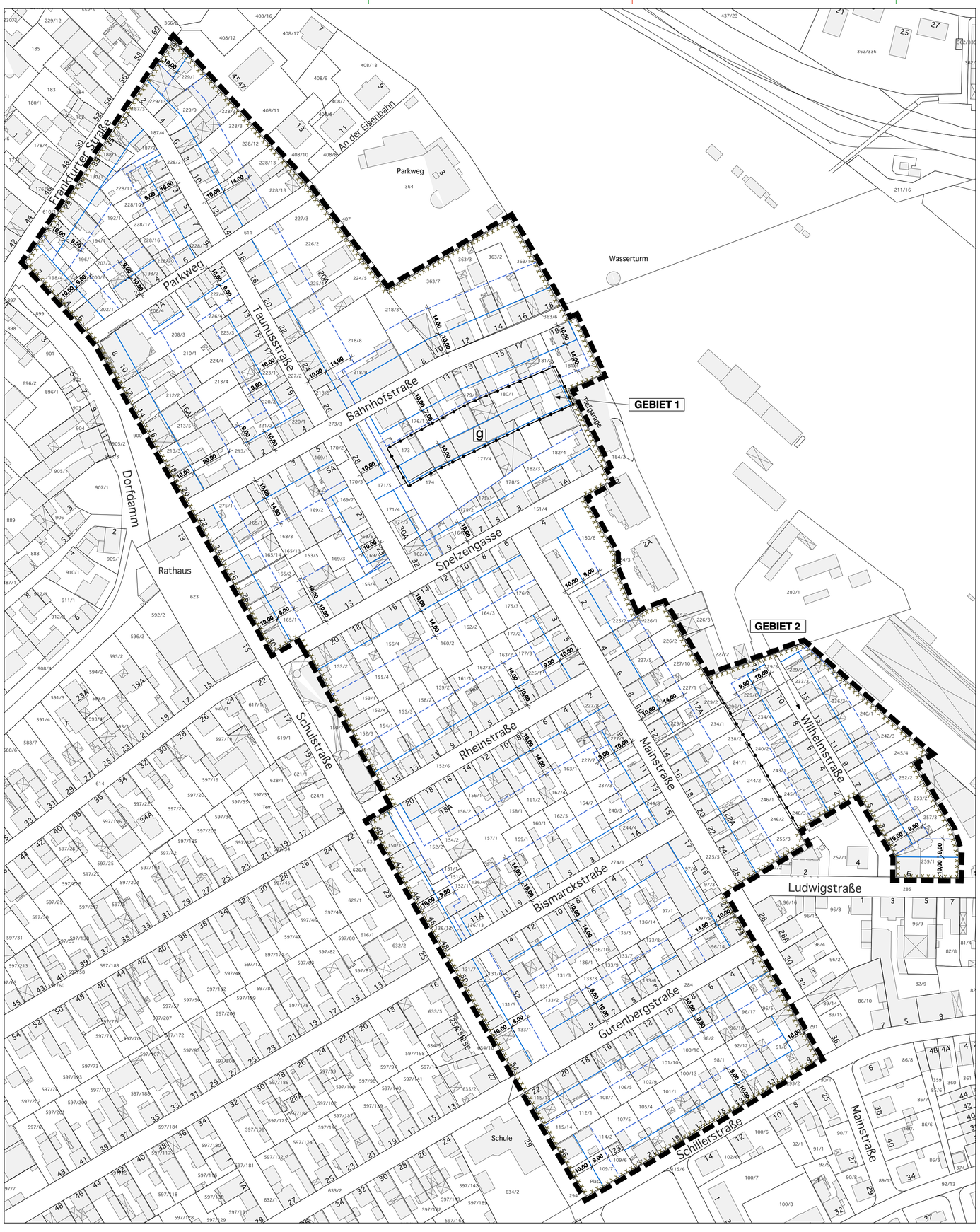

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, § 9 (1) Nr. 2 BauGB

g — geschlossene Bauweise (nur im Gebiet 1)

1. Baugrenze, siehe auch textl. Festsetzungen Nr. 1.2, 2.2 und 2.3

2. Baugrenze, siehe auch textl. Festsetzungen Nr. 1.2 und 2.4

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung des Maßes der Nutzung (Gebiet 1, Gebiet 2), siehe auch textl. Festsetzungen Nr. 1.2, 2.1 und 3.1

10,00 — Maße in Metern

KENNZEICHNUNGEN GEM. § 9 (5) Nr. 1 BauGB

Gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 (3) HWG wird das gesamte Plangebiet als Risiko-Überschwemmungsgebiet gekennzeichnet, das bei Versagen eines Deiches überschwemmt wird. In diesen Gebieten sind Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen zu verringern.

Umgrenzung von Flächen,bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind; hier: Risiko-Überschwemmungsgebiet

HINWEISE

1.0 RISIKO-ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET

Das Wasser- und Bodenschutzamt empfiehlt, in dem als Risiko-Überschwemmungsgebiet gekennzeichneten Plangebiet bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten Vorsorgemaßnahmen zu treffen, wie z.B.:
- statische Auslegung der Gebäude auf ein Hochwasser
- Verzicht auf den Ausbau von Untergeschossen; Vermeidung von Räumen ohne Fluchtweg
- Anlegen der Eingänge erhöht zum Gelände
- Installation elektrischer Verteileranlagen im Dachgeschoss
- Verwendung von Stein- und Keramikfußböden in den unteren Geschossen
- hochwassersichere Heizöllagerung

2.0 GRUNDWASSERSTÄNDE

Im Plangebiet ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind grundstücksbezogene Baugrund-/ Gründungsgutachten erforderlich. Um etwaigen Vernässungsschäden vorzubeugen, empfehlen sich entsprechende bauliche Vorkehrungen gegen Grundwasserandrang.

3.0 IMMISSIONSSCHUTZ

Im gesamten Plangebiet ist mit erhöhten Lärmimmissionen durch Schienen- und Flugverkehr zu rechnen. Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind gemäß TA Lärm die Außenbauteile so auszubilden, dass die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) eingehalten werden.

ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK

Hiermit wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Gemarkung: .....

Flur: .....

Groß-Gerau, den .....

Der Landrat des Kreises Groß-Gerau
im Auftrag

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I.1990, S. 127), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 18.06.2002 (GVBl. Nr. 14, S. 274)

Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz - HENatG) in der Fassung vom 16.04.1996 (GVBl. I, S.145), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Juni 2002 (GVBl. Nr. 16, S. 364)

VERFAHREN

Aufstellungsbeschluss
Die Gemeindevertretung hat am 15.12.2004 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Ortsübliche Bekanntgabe des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB am 27.01.2005.

Bischofsheim, den ..... Bürgermeister:

Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit
Öffentliche Darlegung der Planung gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB durch Bürgerversammlung am 13.10.2005 und Auslegung vom 14.10.2005 bis 28.10.2005.

Bischofsheim, den ..... Bürgermeister:

Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 (2) Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom 01.12.2005.

Bischofsheim, den ..... Bürgermeister:

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden
Nach Planänderung erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a (3) BauGB durch öffentliche Auslegung vom 17.03.2006 bis 31.03.2006. Erneute Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB mit Schreiben vom 13.03.2006.

Bischofsheim, den ..... Bürgermeister:

Satzung
Der Gemeinderat hat am 17.05.2006 über die vorgebrachten Anregungen entschieden und den Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Bischofsheim, den ..... Bürgermeister:

Inkrafttreten
Am 26.05.2006 wurde der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Durch die ortsübliche Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gem. § 10 (3) BauGB in Kraft.

Bischofsheim, den ..... Bürgermeister:

Gemeinde Bischofsheim

Einfacher Bebauungsplan "Taunusstraße-Mainstraße"

N

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

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

1.1
Die Grundflächenzahl beträgt:

– 0,4
– 0,6 bei Grundstücken, die an einer vorderen und einer seitlichen Straßenbegrenzungslinie liegen (Eckgrundstücke)

Bei sonstigen Grundstücken bis einschl. 300 qm Größe kann eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis 0,5 zugelassen werden.

1.2
Festsetzung der maximalen Wand- und Gebäudehöhen:

– Geltungsbereich außer Gebiete 1 und 2
Bis zur 1. Baugrenze (vgl. zeichnerische Festsetzung) beträgt die maximale Wandhöhe 6,80 m und die maximale Gebäudehöhe 10,40 m.
Von der 1. Baugrenze bis zur 2. Baugrenze beträgt die maximale Wandhöhe 4,00 m und die maximale Gebäudehöhe 6,20 m.

– Gebiet 1
Die Wandhöhe beträgt 5,80 - 6,20 m und die maximale Gebäudehöhe 9,80 m.

– Gebiet 2
Bis zur 1. Baugrenze (vgl. zeichnerische Festsetzung) beträgt die maximale Wandhöhe 4,40 m und die maximale Gebäudehöhe 8,00 m.
Von der 1. Baugrenze bis zur 2. Baugrenze beträgt die maximale Wandhöhe 4,00 m und die maximale Gebäudehöhe 6,20 m.

Im gesamten Geltungsbereich kann für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Kamine) eine geringfügige Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe zugelassen werden.

2.0 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, § 9 (1) Nr. 2 BauGB

2.1
Im Geltungsbereich ist, außer im Gebiet 1, die abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise werden die Gebäude auf nur eine seitliche Grundstücksgrenze gebaut. Zur anderen seitlichen Grundstücksgrenze sind Abstandsflächen gemäß Bauordnungsrecht einzuhalten. Diejenige seitliche Grundstücksgrenze, auf die gebaut werden muss, ist in nachfolgender Tabelle flurstücksbezogen festgesetzt; im Falle von nachträglichen Grundstücksteilungen ist die Bauweise entsprechend der Nachbarbebauung sinngemäß zu bestimmen.

(NW = nordwestliche, NO = nordöstliche Grundstücksgrenze;
SW = südwestliche, SO = südöstliche Grundstücksgrenze)

Flur 1:		Flur 2:					
187/2:	NO	91/8:	NO,	156/2:	NO	227/1:	NW
188/1:	NO	im NW-Teil:	NW	156/4:	NO	227/10:	NW
190/1:	NO	92/12:	NO	156/8:	NW	227/5:	NW
192/1:	NO	96/14:	SO	157/1:	NO	227/7:	NO
193/2:	NO	96/17:	NO	158/1:	NO	227/8:	NO
194/1:	NO	96/18:	NO	158/2:	NO	227/9:	NW
196/1:	NO	96/5:	NO	159/1:	NO	229/1:	NW
198/4:	NW	97/1:	NO	159/2:	NO	229/6:	SO
200/2:	NW	97/3:	SO	160/1:	NO	229/7:	SO
202/1:	NW	97/4:	NW	160/2:	NO	233/3:	SO
203/2:	NO	97/5:	SO	161/1:	NO	234/1:	NW
206/4:	NO	98/1:	NO	161/2:	NO	234/4:	NW
208/3:	NW	98/2:	NO	162/2:	NO	236/3:	SO
210/1:	NW	100/10:	NO	162/3:	NO		
212/2:	NW	100/13:	NO	162/4:	NO		
213/1:	SO	101/1:	NO	162/5:	NO		
213/3:	SO	101/10:	NO	162/6:	SO		
213/4:	NW	102/9:	NO	163/1:	NO		
213/5:	NW	105/4:	NO	163/2:	NO		
218/3:	NO	106/5:	NO	164/3:	NO		
218/5:	SO	107/5:	NO	164/6:	SW		
218/8:	NW	108/7:	NO	164/7:	NO		
218/9:	NO	109/7:	SO	165/1:	SO		
220/1:	NO	112/1:	NO	165/11:	NW		
220/2:	NW	114/2:	NW	165/14:	SO		
221/2:	SW	115/13:	SW	165/2:	SO		
223/1:	NW	131/1:	SW	168/3:	NO		
224/4:	NW	131/3:	SW	169/1:	NO		
224/5:	NW	131/5:	SO	169/2:	NO		
225/3:	NW	131/6:	SO+NO	169/5:	NW		
225/4:	NW	131/7:	NW	169/6:	SO		
226/2:	NW	133/1:	SO	169/7:	SO		
226/4:	NO	133/2:	NO	171/3:	SO		
227/3:	NW	133/3:	NO+SW	171/4:	NW		
227/4:	NW	133/6:	NO	171/5:	NW		
228/10:	SO	133/7:	NO	173:	NO		
228/11:	SO	133/8:	NO	175/1:	SW		
228/12:	NW	133/9:	NO	175/2:	SW		
228/13:	SO	136/1:	NO	175/3:	NO		
228/16:	SO	136/10:	SW	176/1:	NO		
228/17:	SO	136/12:	SO	176/2:	NO		
228/18:	SO	136/13:	NO	177/2:	SO		
228/19:	SO	136/14:	SW	177/3:	SO		
228/2:	NW	136/4:	SO	177/4:	NO		
228/20:	NO	136/5:	SW	178/5:	SW		
228/3:	NW	150/1:	NW	179/1:	NO		
229/1:	NO	151/1:	SO	180/1:	NO		
229/13:	NW	151/2:	SO	180/6:	SW		
229/9:	NW	152/1:	SO	181/2:	SW		
		152/2:	NO	181/4:	NO		
		152/3:	NO	182/3:	NO		
		153/2:	NO	182/4:	NO		
		153/5:	NO	225/1:	SO		
		154/1:	NO	225/2:	NW		
		154/2:	NO	226/1:	NW		
		155/3:	NO				
		155/4:	NO				
		156/1:	NO				

Flur 4:	
363/1:	NO
363/2:	NO
363/3:	NO
363/7:	SO

237/3:	SO	246/1:	NW		
238/2:	NW	246/2:	NW		
240/1:	SO	246/3:	NW		
240/2:	NW	252/2:	SO		
240/3:	SO	253/2:	SO		
241/1:	NW	255/3:	SO		
242/3:	SO	257/3:	SO		
243/1:	NW	259/1:	W,		
244/2:	NW	im Ostteil:	O		
244/3:	SO	275/1:	NW		
244/4:	NO				
245/1:	NW				
245/4:	SO				

2.2
Gebäude, die ganz oder teilweise auf der Grundstücksfläche bis zur 1. Baugrenze errichtet werden, sind auf der Straßengrenze zu errichten (Baulinie). Dies gilt nicht für erforderliche Rücksprünge gem. bauordnungsrechtlicher Festsetzung Nr. 1.1.

2.3
Auf höchstens 50 v.H. der Grundstücksfläche innerhalb der Tiefe bis zur 1. Baugrenze dürfen Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten errichtet werden.

2.4
Jenseits der 2. Baugrenze sind Stellplätze, Garagen und sonstige Gebäude unzulässig. Ausgenommen hiervon sind das Gebiet 1 sowie Grundstücke, die an einer seitlichen Straßenbegrenzungslinie liegen (Eckgrundstücke): An der seitlichen Straßenbegrenzungslinie dürfen Stellplätze und Garagen in der gesamten Grundstückstiefe errichtet werden. Im Gebiet 1 dürfen Garagen und Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und nördlich der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

2.5
Gemäß § 23 (3) BauNVO kann im gesamten Geltungsbereich für Balkone, Terrassen und deren Überdachungen ein Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen um maximal 1,50 Meter zugelassen werden. Änderungen an und auf bereits errichteten Gebäuden, welche die Baugrenzen um nicht mehr als 1,50 m überschreiten, können ebenfalls bis zu einer Tiefe von maximal 1,50 m zugelassen werden.

3.0 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN, § 9 (1) Nr. 6 BauGB

3.1
Im Gebiet 1 sind je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 81 HBO i.V.m. § 9 BauGB

1.0 GEBÄUDEGESTALTUNG

1.1
Gebäude, deren Breite auf der Straßenbegrenzungslinie 18,00 m überschreitet, sind nach höchstens 7,50 m Breite durch einen Rücksprung von mindestens 1,20 m Tiefe und mindestens 3,00 m Breite über die gesamte Gebäudehöhe zu gliedern. Je weiterer Überschreitung der 18,00 m Breite um volle 8,00 m ist ein weiterer Rücksprung mit den gleichen Mindestmaßen vorzusehen.

2.0 GESTALTUNG VON HOFFLÄCHEN, STELLPLÄTZEN UND ZUFAHRTEN

2.1
Bei der Gestaltung von Hofflächen, Stellplätzen und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind nur wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen (z.B. Fugenpflaster, Schotterrasen oder Kies) zu verwenden.

3.0 DACHGESTALTUNG

3.1
Es sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 35 - 45° zulässig. Ausgenommen sind Nebenanlagen und Garagen.

3.2
Die Hauptfirstrichtung muss parallel zur längeren Seite des Gebäudekörpers angeordnet sein.

3.3
Die gesamte Breite aller Dachgauben je Dachseite darf höchstens die Hälfte der Breite der darunter liegenden Außenwand betragen.

3.4
Auf Dachgauben sind nur Schleppdächer zulässig.

3.5
Der Dachüberstand am Ortgang darf höchstens 30 cm betragen.

3.6
Es dürfen nur harte Dacheindeckungen in roten oder rotbraunen Farbtönen verwendet werden.

Bearbeitung:

Eichler + Schauss + Partner
Architekten und Stadtplaner
Erbacher Straße 4

64283 Darmstadt
Tel. 06151-17660

Maßstab: 1:1.000
gezeichnet: E.J.
Datum: 17.05.2006