

Gemarkung Bischofsheim
Flur 1
Maßstab 1 : 500

Die Kartenunterlage wurde in 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 7. 9. 1992
Der Landrat des Kreises Groß-Gerau
Katasteramt
Im Auftrag



FESTSETZUNGEN NACH DER PLANZEICHEN-VERORDNUNG

- 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: 0,4 (§ 16(2) BauNVO)
- Wh** Zulässige Wandhöhe, siehe dazu auch Textteil Nr. 2.1 und Nr. 2.2
- Bauweisen, § 9(1) Nr. 2 BauGB**
- o** offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
g geschlossene Bauweise (§ 22 BauNVO)
a abweichende Bauweise, (§ 22 BauNVO) siehe dazu auch textliche Festsetzungen Nr. 3.1
- Überbaubare Grundstücksflächen, § 9(1) Nr. 2 BauGB**
- Baulinie (§ 23(2) BauNVO)
- - - - Baugrenze (§ 23(3) BauNVO)
- Stellung baulicher Anlagen, § 9(1) Nr. 2 BauGB**
- Hauptfluchtstrichtung
- Fläche für Nebenanlagen, § 9(1) Nr. 4 BauGB**
- Ga** Fläche für Nebenanlagen, hier: Garagen
- Verkehrsrflächen, § 9(1) Nr. 11 BauGB**
- V** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier:
V Verkehrsberuhigter Bereich
- Grünflächen, § 9(1) Nr. 15 BauGB**
- öffentliche Grünfläche, hier:
□ Parkanlage
□ Spielplatz
- Flächen für Versorgungsanlagen, § 9(1) Nr. 12, 14 BauGB**
- ▬** Ver- und Entsorgungsflächen, hier:
⚡ Elektrizität
- Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, § 9(1) Nr. 25 a und b BauGB**
- Anpflanzen: Bäume
● Erhaltung: Bäume
- Sonstige Planzeichen**
- ▬** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs, § 9(7) BauGB
••••• Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- D** Denkmalgeschützte Gebäude
D Denkmalgeschützte Gesamtanlage (Ensemble)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9(1) BauGB

- 1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG, § 9(1) Nr. 1 BauGB**
- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind, gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausnahmsweise nicht zulässig.
- 1.2 Im Mischgebiet sind, gemäß § 1(5) BauNVO, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsgelände nicht zulässig. Vergnügungsgelände sind im Mischgebiet, gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO, auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- 2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, § 9(1) Nr. 1 BauGB**
- 2.1 Die Wandhöhe der baulichen Anlagen wird als Höchstmaß bzw. als Mindestmaß gemäß § 16(4) BauNVO, wie folgt festgesetzt:
Wh 1 = Die Wandhöhe beträgt mind. 5,60 m und max. 6,70 m.
Wh 2 = Die Wandhöhe beträgt max. 6,70 m.
- 2.2 Die maximal zulässige Wandhöhe von Nebenanlagen beträgt 2,60 m.
- 2.3 Die Höhen sind jeweils auf die Oberkante des Gehwegs in der Mitte der Baugrundstücke zu beziehen.
- 2.4 Abweichend von § 19(4) Satz 2 BauNVO darf die zulässige GRZ durch die Grundflächen der baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und von Garagen nicht überschritten werden.
Die zulässige GRZ darf jedoch 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 Abweichende Bauweise:
a1 Es muss an die südwestliche Grundstücksgrenze angebaut werden.
a2 Es muss an die nordöstliche Grundstücksgrenze angebaut werden.
- 3.2 Ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt, kann das Zurückweichen des Baukörpers von der Nachbargrenze bis max. 0,5 m zugelassen werden, um eine Trauf- bzw. Organgausbildung zu ermöglichen.
- 4.0 HÖCHSTZAHL VON WOHNUNGEN, § 9(1) Nr. 6 BauGB**
- 4.1 Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf 3 Einheiten festgesetzt.
- 5.0 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT, § 9(1) Nr. 20 BauGB**
- Das von den Dachflächen und Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist 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 HGB). 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 Für Ersatzpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen ist aus folgender Pflanzliste einheimischer standortgerechter Arten auszuwählen:
Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartweige), Corylus avellana (Hasel), Crataegus laevigata (Mönchrose/Wildrose), Prunus spinosa (Schlehensort), Rosa canina (Heckenrose), Salix caprea (Salweide), Sambucus nigra (Holunder)
- 6.1.2 Für den Kleinkinderspielfeld ist zusätzlich aus folgender Liste ungenügender Straucharten auszuwählen:
Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartweige), Corylus avellana (Hasel), Rosa multiflora (Vielblütige Rose), Salix caprea (Salweide)
- 6.1.3 Abgrabungen und Aufschüttungen sind unmittelbar an bzw. auf dem Dorfdammer unzulässig.
- 6.2 Nichtüberbaubare private Grundstücksflächen**
- 6.2.1 Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist unmittelbar am Dorfdammer und in einem Abstand von bis zu 5,00 m, gemessen ab der Grundstücksgrenze, unzulässig.
- 6.2.2 Auf den sonstigen Grundstücksflächen ist pro 100 qm Grundstücksfläche ein hochstämmiger Baum anzupflanzen.
Für die gärtnerische Gestaltung der Freiflächen sollen die unten angeführten Pflanzlisten verwendet werden:
Großkronige Bäume:
Obstbäume (z.B. Birne, Süßkirsche, Apfel), Juglans regia (Walnuß), Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Aesculus hippocastanum (Rothkastanie), Betula pendula (Birke), Fagus sylvatica (Rothbuche), Fraxinus excelsior (Eiche), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus robur (Stieleiche), Tilia cordata (Winterlinde), Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
Klein- und mittelkronige Bäume
Obstbäume (Sauerkirsche, Pflaume u.ä.), Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Crataegus laevigata (Waldrose), Sorbus aucuparia (Vogelbeere), Sorbus aria (Mehlbeere), Sorbus domestica (Speierling)
Sträucher (einheimische und nicht-traditionelle Arten):
seerotenbeeren, Johannisbeeren (schwarz, weiß, rot), Stachelbeeren (rot, gelb), Himbeeren, Brombeeren, Acer campestre (Feldahorn), Buddleya davidi (Schmetterlingstrauch, Fliederpflanze), Buxus sempervirens (Buchsbaum), Carpinus betulus (Hainbuche), Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartweige), Corylus avellana (Hasel), Cornus maxima (Lambertsrose, Gartenhasel), Crataegus laevigata (Waldrose, Rostrose), Euconymus europaeus (Pflaume), Ligustrum vulgare (Rheinweide, Liguster), Passonia suffruticosa (Strauchbaune), Prunus spinosa (Schlehensort), Rosa canina (Heckenrose), Rosa rugosa (Kartoffelrose), Strachrosen (verschiedene Arten), Salix caprea (Salweide), Sambucus nigra (Holunder), Syringa vulgaris (Flieder), Viburnum lantana (Wittiger Schneeball), Viburnum opulus (Gewöhnl. Schneeball)
Sträucher für geschlittene Hecken:
Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Cornus mas (Kornelkirsche), Crataegus laevigata (Waldrose), Fagus sylvatica (Rothbuche), Ligustrum vulgare (Rheinweide, Liguster)
Wandflächenbegrünung:
Clematis montana (Anemonenmaidalbe), Hedera helix (Efeu), Hydrangea anomala (Kletterhortensie), Lonicera caprifolium (Liedergeliebter), Parthenocissus vitacea (Fünfstern Wilder Wein), Parthenocissus tricuspidata (Dreilappiger Wilder Wein), Polygonum auberti (Schlingkletterer), 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.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 87 HBO

- 1.0 DACHGESTALTUNG**
- 1.1 Im gesamten Bebauungsplangebiet sind ausschließlich Satteldächer oder Krüppeldächer zulässig. Für Nebenanlagen können ausnahmsweise auch Putzdächer zugelassen werden.
- 1.2 Die Dachneigung muss 45° bis 50° (Altinteilung) 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 Firstrichtung ergibt sich aus der Planzeichnung.
- 1.4 Die Dächer müssen mit Tonziegel oder Betonplatten in rotbraunen oder braunen Farben gedeckt werden.
- 1.5 Dachschnitte für Terrassen, Loggien o. ä. sind unzulässig.
- 1.6 Die Errichtung von Gauben ist in Form von Schleppegauben zulässig; diese dürfen insgesamt dreißig Prozent der Gesamtbreite der Dachsätze, auf der sie errichtet sind, ausmachen. Die maximal zulässige Breite einer Gaube beträgt 1,60 m.
- 1.7 Die Dachüberstände sind am Ortsgang mit max. 0,25 m und an der Traufe mit max. 0,50 m festgesetzt.
- 1.8 Bei Gebäuden, die entlang der Frankfurter Straße errichtet werden, sind Kniestöcke unzulässig.
- 2.0 SOCKEL**
- 2.1 Die zulässige Sockelhöhe ist max. 1,00 m.
- 2.2 Die Sockel dürfen nicht mit Eternit, Kunststoffverkleidungen oder Fliesen verblendet werden.
- 3.0 FASSADEN**
- 3.1 Die Fassaden der Gebäude sind in Ziegelschmauerwerk, 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 Plakathände 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 Dorfdammer hin ist die Einfriedung von Grundstücken nur als Holzlatenzäun mit vertikaler Latung bis maximal 1,40 m Höhe zulässig.
- 7.0 GRUNDSTÜCKSFREIPLÄCHEN**
- Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Ausnahmsweise können Teilflächen mit wasserdurchlässigen Oberflächenelementen, insbesondere Split, Kies, Schotterrasen, Porenpflaster, befestigt werden.
- RECHTSGRUNDLAGEN**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2191)
- Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung metrischer Vorschriften (WohnbauRG) vom 17. Mai 1990 (BGBl. I, S. 926), geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I, 1993, S. 466)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, 1990, S. 132)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.12.93 (GVBl. 1993 S. 855)
- Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz - HBNatG) in der Fassung vom 19.12.1994 (GVBl. 1994, S. 775)

VERFAHREN

Aufstellungsbeschluss
Die Gemeindevertretung hat am 26.11.1995 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Ortsübliche Bekanntgabe des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2(1) BauGB am 30.03.1996.
Bischofsheim, den 7. NOV. 2001 Bürgermeister: K. Jend

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Ankündigungsfrist gem. § 2(5) BauGB am 24.08.1992.
Bischofsheim, den 7. NOV. 2001 Bürgermeister: K. Jend

Frühzeitige Bürgerbeteiligung
Öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gem. § 3(1) BauGB am 24.10.1991 und erneut am 24.04.1996.
Bischofsheim, den 7. NOV. 2001 Bürgermeister: K. Jend

Öffentliche Auslegung
Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Beschluss der Offenlage durch die Gemeindevertretung am 08.11.1995. Offenlage des Bebauungsplanentwurf mit Begründung gem. § 3(2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung für die Dauer eines Monats vom 15.12.1995 bis 26.01.1996.
Nach Planänderung wurde der Plan gem. § 3(3) BauGB vom 20.04.1998 bis 29.05.1998 zum zweiten Mal offen gelegt.
Nach erneuter Planänderung erfolgte die Offenlage gem. § 3(3) BauGB vom 21.06.1999 bis 16.07.1999.
Bischofsheim, den 7. NOV. 2001 Bürgermeister: K. Jend

Satzung
Die Gemeindevertretung hat am 21.05.2001 über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen entschieden und den Bebauungsplan nach § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Bischofsheim, den 7. NOV. 2001 Bürgermeister: K. Jend

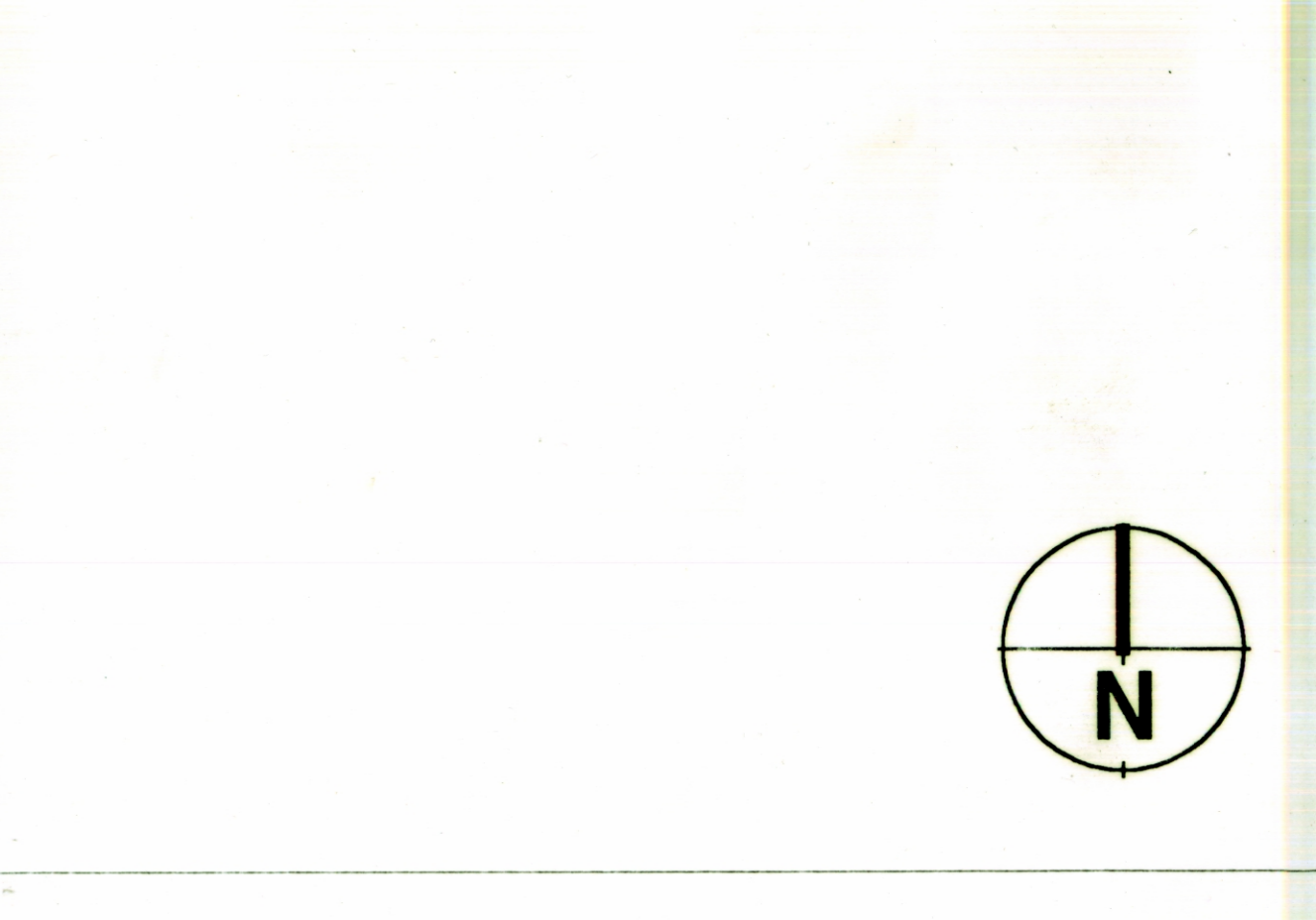
Anzeigeverfahren
Das Anzeigeverfahren nach § 11(3) BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wurde innerhalb der Drei-Monats-Frist nicht geltend gemacht. Am 15.04.2002 wurde die Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, wo der Bebauungsplan geändert werden kann.
Bischofsheim, den 19. FEBRUAR 2002
In-Kraft-Treten: Durch ortsübliche Bekanntmachung am 15.04.2002. Zweck: ist der Bebauungsplan am Tage der Veröffentlichung gem. § 12 BauGB in Kraft getreten.

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 19. Februar 2002
Az.: V 31 2 - 61d 02/01 - Bischofsheim
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
Im Auftrag: Jend



Gemeinde Bischofsheim

Bebauungsplan mit landschaftsplanerischen Festsetzungen
"Ortskern, Teilgebiet 1"



Bearbeitung: Eichler + Schauss + Breithaupt
Architekten und Stadtplaner

Erbacher Straße 4
64283 Darmstadt
Tel. 06151 - 17660

01 Juni 2001