

Gemarkung Bischofsheim
 Flur 1 und 16
 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 29.07.1993
 Der Landrat des Kreises
 Groß-Gerau Katasteramt
 Im Auftrag

Bühner

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 text. Festsetzungen Nr. 2.1 - Nr. 2.3

Bauweisen, § 9(1) Nr. 2 BauGB
 o offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
 g geschlossene Bauweise (§ 22 BauNVO)
 a abweichende Bauweise, (§ 22 BauNVO) siehe dazu auch Textl. 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
 ← → Hauptfrischrichtung

Fläche für Nebenanlagen, § 9(1) Nr. 4 BauGB
 ▨ Fläche für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Flächen für den Gemeinbedarf, § 9(1) Nr. 5 BauGB
 Gemeinbedarfsfläche mit folgenden Anlagen und Einrichtungen:
 ☛ Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen, § 9(1) Nr. 11 BauGB
 ▨ Fahrbahn
 ▨ Nebenflächen
 ▨ Fahrbahnrand
 B Bushaltestelle
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier:
 P Öffentliche Parkfläche
 P Tiefgarage
 V Verkehrsbenutzter Bereich

Versorgungsanlagen, § 9(1) Nr. 12, 14 BauGB
 ⚡ Elektrizität (hier: Umformerstation)

Grünflächen, § 9(1) Nr. 15 BauGB
 öffentliche Grünfläche, hier:
 Parkanlage
 Spielplatz
 private 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
 Anzupflanzende Bäume
 Zu erhaltende Bäume

Sonstige Planzeichen
 - - - - - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs, § 9(7) BauGB
 - - - - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - x - x - Abgrenzung von unterschiedlichen Nutzungsmaßen oder Bauweisen

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 Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.
 Gemäß § 9(1) Nr. 6 BauGB wird in den Allgemeinen Wohngebieten die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf 3 Einheiten festgesetzt.
 1.2 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind in den Mischgebieten die allgemeinen 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 z.B. Bordelle, Sex-Shops sowie Wettbüros nicht zulässig.

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, § 9(1) Nr. 1 BauGB
 2.1 Die traufseitige Wandhöhe von Gebäuden im Allgemeinen Wohngebiet 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 mind. 6,00 m und max. 7,90 m.
 2.2 In den Mischgebieten beträgt die maximal zulässige Firsthöhe 13,50 m.
 2.3 Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe von Nebenanlagen beträgt 2,60 m.
 2.4 Die Höhen sind jeweils auf die Oberkante des Gehwegs in der Mitte der Baugrundstücke zu beziehen.
 2.5 Abweichend von § 19(4) Satz 2 BauNVO darf in den Allgemeinen Wohngebieten 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 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 Für die abweichende Bauweise wird folgendes festgesetzt:
 a1 es muß an die südöstliche Grundstücksgrenze gebaut werden
 a2 es muß an die südwestliche Grundstücksgrenze gebaut werden
 a3 es muß an die nordöstliche Grundstücksgrenze gebaut werden
 a4 es muß an die nordwestliche Grundstücksgrenze gebaut werden

4.0 NEBENANLAGEN, § 9(1) Nr. 4 BauGB
 4.1 In den Baugebieten dürfen Nebenanlagen i. S. der §§ 12 und 14 BauNVO, sofern sie Gebäude sind, nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den für Nebenanlagen festgesetzten Flächen errichtet werden.

5.0 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT, § 9(1) Nr. 20 BauGB
 In den Allgemeinen Wohngebieten ist das von den Dachflächen und Terrassen anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken durch geeignete Maßnahmen zu versickern.
 Ausnahme: 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.

6.0 PFLANZMAßNAHMEN, § 9(1) Nr. 25 BauGB
 6.1 Öffentliche Grünflächen
 6.1.1 Für Ersatzpflanzungen in der Parkanlage ist aus folgender Pflanzliste einheimischer standortgerechter Arten auszuwählen:
 Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus laevigata/monogyna (Weißdorn, Rötendorn), Euonymus europaeus (Pfaffenhut), Ligustrum vulgare (Rainwilde, Liguster), Prunus spinosa (Schlehdorn), Rosa canina (Heckenrose), Salix caprea (Salweide), Sambucus nigra (Holunder)
 6.1.2 Für den Kleinkinderspielfeld ist zusätzlich aus folgender Liste ungiftiger Straucharten auszuwählen:
 Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Rosa multiflora (Vielflätlige Rose), Salix caprea (Salweide)
 6.1.3 Für Ersatz- oder Ergänzungspflanzungen innerhalb der Baumreihe auf dem Dorfdamm ist der Blutahorn zu verwenden.
 6.2 Nichtüberbaubare private Grundstücksflächen
 6.2.1 Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist unmittelbar am Dorfdamm und in einem Abstand von bis zu 5,00 m, gemessen ab der Grundstücksgrenze, unzulässig. Ebenso sind Abgrabungen und Aufschüttungen unmittelbar an bzw. auf dem Dorfdamm unzulässig.
 6.2.2 Auf den sonstigen Grundstücksflächen 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 (Äpfel, Süßkirsche, Apfel), Juglans regia (Walnuß), Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Aesculus hippocastanum (Rotkastanie), Betula pendula (Birke), Fagus sylvatica (Buche), Fraxinus excelsior (Eiche), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus robur (Stiel-Eiche), Tilia cordata (Winterlinde), Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
 Klein- und mittelkronige Bäume:
 Obstbäume (Sauerkirsche, Pflaume u.a.), Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Crataegus laevigata (Weißdorn, Rötendorn), Sorbus aucuparia (Vogelbeere), Sorbus aria (Mehlbeere), Sorbus domestica (Speierling)
 Sträucher (einheimische und nicht-traditionelle Arten):
 Bärenreiter: Johanniskraut (schwarz, weiß, rot), Stachelbeeren (rot, gelb), Himbeeren, Brombeeren; Acer campestre (Feldahorn), Buddleya davidii (Schmetterlingsstrauch, Fliederstrauch), Buxus sempervirens (Buchsbäumchen), Carpinus betulus (Hainbuche), Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Cornus maxima (Lambertahorn, Gartenhasel), Crataegus laevigata/monogyna (Weißdorn, Rötendorn), Euonymus europaeus (Pfaffenhut), Ligustrum vulgare (Rainwilde, Liguster), Paeonia officinalis (Stiefmütterchen), Prunus spinosa (Schlehdorn), Rosa canina (Heckenrose), Rosa rugosa (Kartoffelrose), Strauchrosen (verschiedene Arten), Salix caprea (Salweide), Sambucus nigra (Holunder), Syringa vulgaris (Flieder), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball), Viburnum opulus (Gewächtschneeball)
 Sträucher für geschlossene Hecken:
 Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Cornus mas (Kornelkirsche), Crataegus laevigata/monogyna (Weißdorn), Fagus sylvatica (Buche), Ligustrum vulgare (Rainwilde, Liguster)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9(1) BauGB

Wandflächenbegrenzung: Clematis montana (Anemonenwäldchen), Hedera helix (Efeu), Hydrangea anomala (Kletterhortensie), Lonicera caprifolium (Jelängerjehäber), Parthenocissus quinquefolia (Fünflöbler, Wilder Wein), Parthenocissus vitacea (Dreilappiger Wilder Wein), Polygnum suberit (Schlingenschnur), Vitis vinifera (Echter Wein), Wisteria sinensis (Bauregen, Glycine), Kletterrosen

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

7.0 VERKEHRUNGEN 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:
 Der L 3482 zugewandte Fassaden: LPB V
 Seitliche Fassaden bis zu einem Abstand von 15 m zur Straßennittellinie: LPB IV
 In allen anderen Bereichen: LPB III
 7.2 Für Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Einzelzimmer, Hotelzimmer) sind im gesamten Plangebiet schalldämmende 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 Krüppeldachdächer 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 Betonplatten in roten oder rotbraunen Farben gedeckt werden.
 1.4 Dachanschnitte für Terrassen, Loggien o. ä. sind unzulässig.
 1.5 Die Errichtung von Gauben ist in Form von Schleppegauben 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 Ortsgang mit max. 0,25 m und an der Traufe mit max. 0,50 m festgesetzt.

2.0 SOCKEL
 2.1 Die zulässige Sockelhöhe ist max. 1,0 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 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 Holzlatenzau mit vertikaler Latung bis maximal 1,40 m Höhe zulässig.

7.0 GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN
 Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Ausnahme: weisse können mit wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien, insbesondere Splitt, Kies, Schotterterrassen, Porenpflaster, befestigt werden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEM. § 9 (6) BauGB

D Denkmalgeschützte Gebäude
 D Denkmalgeschützte Gesamtanlage: Gesamtanlage Alter Ortskern Gesamtanlage Dorfdamm

HINWEISE

1.0 DENKMALSCHUTZ
 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies der hessen-Archäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDiSchG).
 - - - - - beabsichtigte Unterleitung der Verkehrsfläche, hier:
 R Radweg
 V Aufpflasterung/Verkehrsinself

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 ausgelegt.
 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 abgebenen 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 (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 (Planzeichnverordnung 1990 - PlanZ 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 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 2"

1. Änderung

Bearbeitung: 24.09.2013 - GS

Eichler + Schauss
 Architekten und Stadtplaner
 Erbacher Straße 4
 64283 Darmstadt
 Tel. 06151 - 17660
 planung@eichler-schauss.de

Maßstab: 1:500