

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.4. Baulinie

3.5. Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Anzahl der Vollgeschosse Bauweise

4. Flächen für den Gemeinbedarf

4.1. Flächen für den Gemeinbedarf

Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Schule

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

6. Verkehrsflächen

6.1. Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

7. Flächen für Versorgungsanlagen

Elektrizität

13. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Erhaltung: Bäume

15. Sonstige Planzeichen

15.3. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Stellplätze

15.6. Umgrenzung der Flächen für passive Schallschutzmaßnahmen

15.11. Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind hier: überschwemmungsgefährdetes Gebiet

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Datengrundlage:
Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

A Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) GVBl. II 881-51 vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 184)

B Rechtsgrundlagen der Satzung über baurechtliche Festsetzungen

Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrechten beruhenden Regelungen in dem Bebauungsplan vom 28. Januar 1977

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Juni 2018 (GVBl. 2018 Nr. 9, Seite 197 - 248)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21. Juni 2018 (GVBl. S. 291)

C Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Flächen für den Gemeinbedarf (gemäß § 9 (1-3) BauGB)

1.1 Zweckbestimmung „Schule“ (gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Zulässig sind Schulen sowie Ausbildungseinrichtungen für gastronomische Berufe einschließlich eines Restaurants zum Zweck der Ausbildung.

1.2 Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“

Zulässig sind Einrichtungen für die Kinder- und Jugendbetreuung.

1.3 Zweckbestimmung „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“

Zulässig sind kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.

2 Maß der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl GRZ

2.1.1 Flächen für den Gemeinbedarf

Die Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,6.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

2.2.1 Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt höchstens III.

2.2.2 Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt höchstens II.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

3.1.1 Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO müssen die Gebäude auf den festgesetzten Baulinien errichtet werden. Die nach § 6 HBO erforderlichen Abstandsflächen sind nicht einzuhalten. Die Einhaltung der Anforderungen an den Brandschutz ist nachzuweisen.

3.1.2 Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“

Es wird keine Bauweise festgesetzt.

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

4 Stellplätze, Carports und Garagen

Carports und Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze sind in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 5 m Länge vorhanden sein.

5 Verkehrsflächen

(gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

5.1 Straßenverkehrsflächen

Siehe Einzelzeichnungen im Plan.

6 Flächen für Versorgungsanlagen

(gemäß § 9 (1) Nr. 12 BauGB)

6.1 Zweckbestimmung Elektrizität

Siehe Einzelzeichnungen im Plan.

Zulässig sind Anlagen zur Stromversorgung.

7 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

(gemäß § 9 (1) Nr. 23 b) BauGB)

7.1 Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

Bei der Errichtung von Gebäuden sind die für die Inbetriebnahme von Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung notwendigen Leitungen und Anschlüsse zu installieren.

8 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor sowie zur Vermeidung und Minimierung von schädlichen Umwelteinwirkungen

(gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Die in den Festsetzungen zum Schutz vor sowie zur Vermeidung und Minimierung von schädlichen Umwelteinwirkungen in Bezug genommenen technischen Regelwerke werden im Rathaus der Gemeinde Bischofsheim, Schulstraße 15, 65469 Bischofsheim, Rathaus II, Erdgeschoss, Zimmer 20.13 während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Die Umfassungsbauteile schutzbedürftiger Räume im Sinne des Kap. 3.16 der DIN 4109-1 müssen in Abhängigkeit vom resultierenden Außenlärmpegel und der Raumart die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der Tabelle 7 der DIN 4109-1 vom Juli 2016 - Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise - erfüllen. Die Berechnung der Außenlärmpegel sollte nach der DIN 4109-2:2018-01 erfolgen.

Unabhängig von der Lage im Plangebiet sind bei der Berechnung zum Schutz gegen Fluglärm die folgenden Anforderungen einzuhalten:

Sonstige schutzbedürftige Räume im Sinne des Kap. 3.16 der DIN 4109-1: Maßgeblicher Außenlärmpegel 55 - 60 dB(A) entsprechend dem Lärmpegelbereich II

Für Schlafräume: Maßgeblicher Außenlärmpegel 61 - 65 dB(A) entsprechend dem Lärmpegelbereich III

Für Schlafräume sind im gesamten Plangebiet zusätzliche schalldämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die ein Lüften der Räume ermöglichen, auch ohne das Fenster zu öffnen (wie z. B. ein in den Fensterrahmen integrierter Schalldämmlüfter). Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile ist die Schalldämmung der Belüftungseinrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen.

9 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(gemäß § 9 (1) Nr. 20 und 25 a + b BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten vorhandenen Einzelbäume und Strauchgehölze sind zu erhalten und bei Bauarbeiten vor schädlichen Einflüssen zu schützen. Gesunde Bäume, die sich außerhalb der überbaubaren Grundstücks- sowie der Verkehrsflächen befinden, sind soweit möglich zu erhalten und bei Bauarbeiten vor schädlichen Einflüssen zu schützen. Sofern Bäume wegen Krankheiten oder unabwehrbarer zu erwartender Schäden und Beeinträchtigungen (z.B. Windbruchgefahr) oder zulässiger Bauvorhaben gefällt werden müssen, sind Ersatzpflanzungen (vorzugsweise gemäß Pflanzliste F1) vorzunehmen. Entfernte Nadelgehölze sind durch standortgerechte Laub- oder Obstgehölze zu ersetzen.

Rodungen und Baufeldbefreiung sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchführen.

D Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 91 HBO)

1 Gestaltung von Stellplätzen

Stellplätze sind ausreichend mit geeigneten Bäumen, Hecken oder Sträuchern zu umpflanzen. Für je 4 Stellplätze ist ein standortgeeigneter Baum (Stammumfang mindestens 10 cm gemessen und 1 m Höhe) in einer unbefestigten Baumscheibe von ca. 4 m² zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Zur Sicherung der Baumscheiben sind geeignete Schutzvorrichtungen wie z. B. Abdeckgitter vorzusehen. Stellplätze mit mehr als 1000m² Flächenbefestigung sind zusätzlich durch eine raumgliedernde Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen. Böschungen zwischen Stellplatzflächen sind flächendeckend zu bepflanzen, außer in Gebieten für die ein rechtskräftiger Bebauungsplan mit Bepflanzungsplan vorliegt.

Im Übrigen gilt die Satzung über die Stellplatzpflicht sowie die Gestaltung, Größe, Zahl der Stellplätze oder Garagen und Abstellplätze für Fahrräder und die Ablösung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge - Stellplatz- und Ablösungssatzung - der Gemeinde Bischofsheim in ihrer jeweils gültigen Fassung.

E Nachrichtliche Übernahme

1 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

(gemäß § 9 (6a) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 78b WHG)

Das Plangebiet liegt im Risikogebiet HQ extrem des Rheins. Bei Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten handelt es sich gemäß § 78b Abs. 1 WHG um Gebiete, für die Gefahrenkarten zu erstellen sind und die nicht als Überschwemmungsgebiete festgesetzt sind oder vorläufig gesichert sind. Für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gilt gemäß § 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG, dass bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen sind. Dies gilt für Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches entsprechend.

Die entsprechende Hochwassergefahrenkarte ist auf der nachfolgenden Internetseite abrufbar: <http://www.hwg.de> > Wasser > Hochwasser > Hochwasserrisikomanagementpläne > Rhein > HW-Gefahrenkarten > HWGK Rhein G092.pdf und HWGK Rhein G093.pdf.*

F Hinweise

1 Artenlisten zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Die Auswahl von Bäumen, Sträuchern und Kletterpflanzen ist vorzugsweise und nach Möglichkeit gemäß der Pflanzliste vorzunehmen (s. a. Festsetzung C9). In Abstimmung sind gegebenenfalls andere Arten und Sorten zuzulassen.

1.1 Bäume:

Acer campestre (Feldahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Aesculus hippocastanum (Roßkastanie), Betula pendula (Birke), Carpinus betulus (Hainbuche), Fagus sylvatica (Rotbuche), Fraxinus excelsior (Esche), Prunus avium (Vogelkirsche), Quercus robur (Stieleiche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Tilia cordata (Winterlinde), Tilia platyphyllos (Sommerlinde).

1.2 Sträucher (Höhe mind. 60 cm):

Berberis vulgaris (Gemeiner Sauerdorn), Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna/laevigata (Ein- und Zweigriffliger Weißdorn), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Rosa canina (Hundsrose), Salix caprea (Salweide), Salix purpurea (Purpurweide), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball).

1.3 Kletterpflanzen:

Clematis vitalba (Waldrebe), Hedera helix (Efeu), Humulus lupulus (Hopfen), Lonicera caprifolium (Jelängerjeliieber), Parthenocissus tric. „Veitchii“ (Wilder Wein), Parthenocissus quinquefolius (Selbstkletternder Wein), Vitis vinifera (Weinrebe), Spalierobst.

2 Sicherung von Bodendenkmälern

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets befinden sich Bodendenkmäler (Bischofsheim 1: steinzeitliche Siedlung; Bischofsheim 14: eisenzeitliche Siedlung; Bischofsheim 20: allgemein vorgeschichtliche Siedlung), die in den Geltungsbereich des B-Plans hineinreichen können.

Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

Da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist, muss eine vom Verursacher beauftragte Grabungsfirma mittels einer Baubeobachtung bei Bodeneingriffen die Maßnahme begleiten.

Sollten bedeutende Reste vorgeschichtlicher Siedlungen I Gräber oder andere Kulturdenkmäler auftreten, gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

3 Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht schädlicher Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dez. IV/DA 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

4 Verwertung von Niederschlagswasser

Nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz - HWG - soll Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfallt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Dies ist eine Soll-Bestimmung, von der nur in begründeten Einzelfällen abgewichen werden kann.

5 Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans oder auch bei späteren Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (z.Zt. § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Zaunaidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.

Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 und 71a BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht.

Die Anbringung von Nisthilfen für Gebäudebrüter wird empfohlen.

Der Einsatz von Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen wird empfohlen (z. B. Einsatz von halbdurchsichtigem Material sowie von Glas mit hochwirksamer Markierung, Vermeidung von durchsichtigen Eckbereichen...)

6 Beleuchtung

Der Einsatz insektenfreundlicher Beleuchtungskörper wird empfohlen. Empfehlenswert sind z.B. warmweiße LED-Kofflerleuchten oder Natriumdampfhochdrucklampen (SEIST-Lampe) mit Lichtcharakter (Vermeiden von Kugelleuchten) und verschlossenen Lampengehäusen gegen das Eindringen von Insekten.

7 Gefahrenabwehr

Gemäß der Hessischen Bauordnung muss bei Gebäuden der erste Rettungsweg baulich sichergestellt sein, der zweite kann ebenfalls baulich sichergestellt sein oder über Rettungsgeräte der Feuerwehr führen.

8 Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befindet.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

9 Fluglärm

Das Plangebiet liegt in der Tag-Schutzzone 2 sowie innerhalb der Nachtschutzzone des Lärmschutzbereiches des Flughafens Frankfurt/Main. Es gelten die Bestimmungen des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.10.2007 - FlULärmG. Hierbei wird insbesondere auf die Bestimmungen des § 5 „Bauverbote“ sowie des § 6 „Sonstige Beschränkungen der baulichen Nutzung“ hingewiesen. (Hierzu s. a. Kap. G12 der Begründung).

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) 28.05.2019

Beschluss über die Durchführung der

Beteiligungsverfahren gem §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB 28.05.2019


Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs

(§ 3 Abs. 2 BauGB) 22.07.2019 - 30.08.2019

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger


öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) 22.07.2019 - 30.08.2019

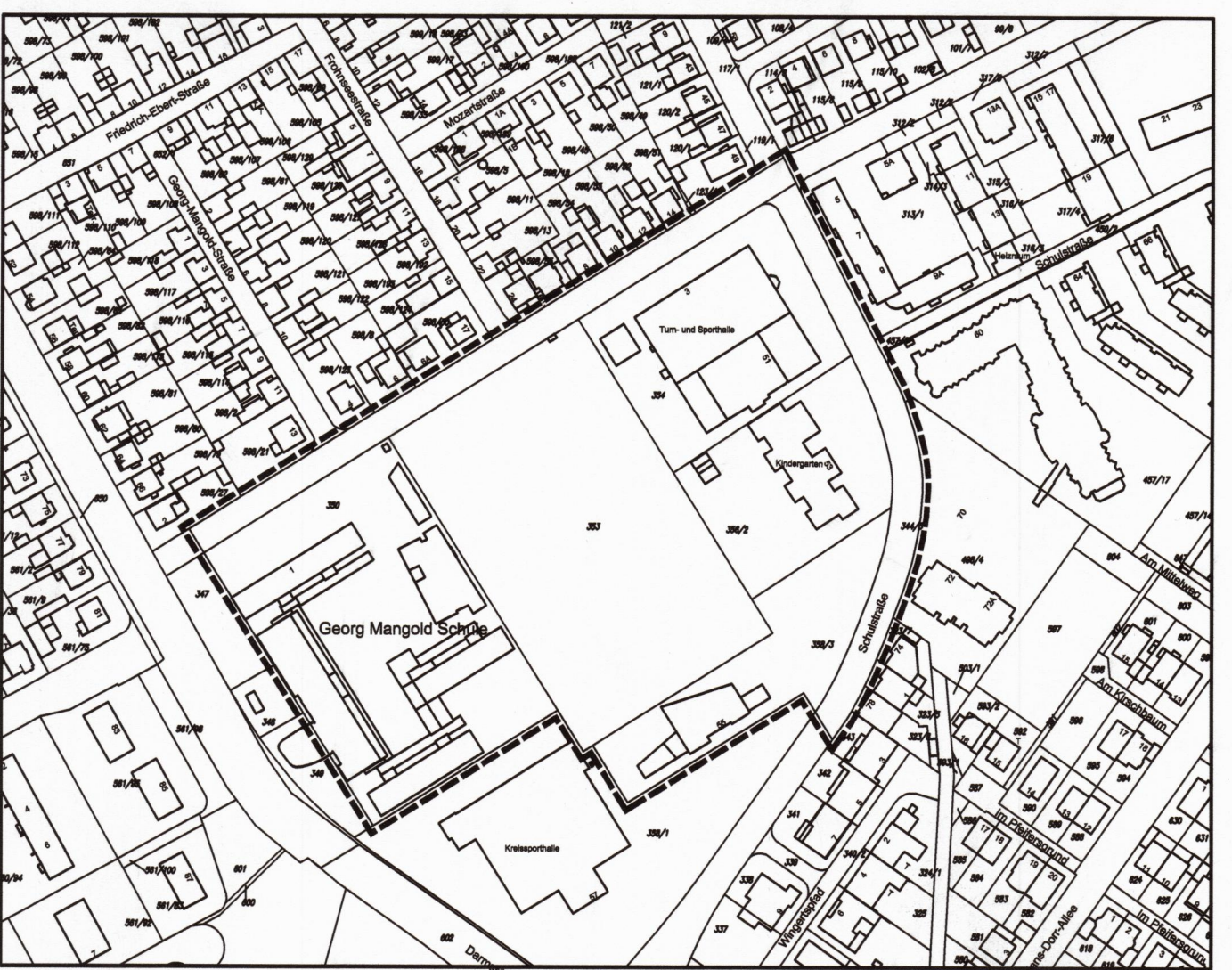
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) 16.12.2019

 29.04.2020
(Dienstsiegel) (Datum) (Unterschrift)

Bekanntmachung des Beschlusses des

Bebauungsplans (§ 10 Abs. 3 BauGB)

 29.04.2020
(Dienstsiegel) (Datum) (Unterschrift)



ROB
planengruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER
Schulstraße 6 65824 Schwalbach / Ts.

Gemeinde Bischofsheim Bebauungsplan "Gemeinbedarfszentrum"

Bearbeiter: Rüttinger
Plannr.: 1825_01S-BPL Maßstab: 1:1.000
Datum: 15.10.2019 Format: DIN A1 Übergröße

Satzung