



Gemarkung Bischofsheim
 Flur 14
 Maßstab 1:500

Die Kartenunterlage wurde vom Katasteramt gefertigt. Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen. Die Verfertigung durch den Gemeindevorstand Bischofsheim zur Aufstellung eines Bebauungsplanes ist gestattet.

Groß-Gerau, den 25. 03. 1994
 Der Landrat des Kreises
 Groß-Gerau Katasteramt
 Im Auftrag



FESTSETZUNGEN NACH DER PLANZEICHENVERORDNUNG

Art der baulichen Nutzung, § 9(1) Nr. 1 BauBB
 GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung, § 9(1) Nr. 1 BauBG
 GRZ 0,8 Grundflächenzahl (Beispiel), § 16 ff BauNVO
 BMZ 7,0 Baumassenzahl, § 16 ff BauNVO
 TH 12 m Höhe baulicher Anlagen, hier maximal zulässige Traufhöhe, § 18 BauNVO
 FH 15 m Höhe baulicher Anlagen, hier maximal zulässige Firsthöhe, über Straßenniveau

Überbaubare Grundstücksflächen, § 9(1) Nr. 2 BauBG
 Baugrenze, § 23 BauNVO

Bauweise, § 9(1) Nr. 2 BauBG
 a Abweichende Bauweise, § 22(4) BauNVO

Verkehrflächen, § 9(1) Nr. 11 BauBG
 Straßenverkehrsflächen (Wege und Straßen)

Flächen für Versorgungsanlagen, § 9(1) Nr. 12 BauBG
 Versorgungsflächen, hier:
 Zweckbestimmung: Elektrizität
 Zweckbestimmung: Gasstation

Hauptversorgungsleitungen, § 9(1) Nr. 13 BauBG
 unterirdische Leitung, hier:
 FG Ferngas
 ST Stromleitung
 Schutzstreifen für Versorgungsleitungen

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, § 9(1) Nr. 20 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs, § 9(7) BauBG
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 Fläche mit einem Leitungsrecht gem. § 9(1) Nr. 21 BauBG

LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN GEM. § 4 HENatG

1.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, gem. § 9(1) Nr. 20 BauGB

- Auf den in der Planzeichnung gem. § 9(1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen sind vorhandene Flächenbefestigungen, Auffüllungen und gelegene Materialien zu entfernen. Auf diesen Flächen ist nur eine natürliche Vegetationsentwicklung (Sukzession) zulässig. Anpflanzungen jeglicher Art sind unzulässig.
- Auf dem Schutzstreifen für die Gasföhrleitung ist im Turnus von 3 Jahren der Gehölzaufwuchs zu entfernen. Die Gehölzschnittarbeiten sind im Winterhalbjahr durchzuführen.
- Auf dem Gelände zwischen Schutzstreifen und Wegeparzelle (Flurstück Nr. 456/1) ist das Entfernen von Gehölzresten unzulässig.
- Die Wegeparzelle 456/1 ist unbefestigt als bewachsener Feldweg zu belassen.

2.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9(1) Nr. 25 BauBG

- Auf den unten genannten Flurstücken sind folgende Flächenanteile als Pflanzflächen für Bäume und Sträucher flächendeckend zu bepflanzen:
 - auf den Flurstücken 465/1, 467/1, 467/2, 467/3, 468/3 und 471/3 insgesamt 5% der Flächen
 - auf den Flurstücken 457-463 (Versorgungsfläche/Gasstation) insgesamt 20% der Flächen
 Dabei ist pro 2000 qm Grundstücksfläche mindestens 1 großkröniger Baum zu pflanzen.
- Die Pflanzflächen sind fachgerecht zu pflegen, die abgestorbenen Gehölzer sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Zur Anpflanzung sind Bäume und Sträucher aus folgenden Artenlisten zu verwenden:
Bäume (= großkröniger Baum):
 Betula pendula (Gemeine Birke), Pinus sylvestris (Gemeine Kiefer), Quercus petraea (Trauben-Eiche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus aria (Meißelbaum), Sorbus intermedia (Schwedische Meißelbaum), Tilia cordata (Weidenblättrige Linde), Ulmus minor (Feld-Ulm), Rhus typhina (Flammbaum).
Sträucher:
 Acer campestre (Feld-Ahorn), Buddleja davidii (Schmetterlingsstrauch), Caprea betula (Feldbuche), Cornus mas (Kornelkirsche), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna (Eingriff. Weißdorn), Hippocrepis emerus (Sanddorn), Ligustrum vulgare (Liguster), Prunus mahaleb (Stein-Weichel), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundsrose), Rosa rugosa (Wald-Rose), Sorbus torminalis (Elsbeere), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball).
- Im Gewerbegebiet sind mindestens 20% der Wandflächen dauerhaft mit Kletterpflanzen zu begrünen. Geeignete Pflanzarten (Selbstklimmer) sind:
 Hedera helix (Efeu), Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie), Parthenocissus tricuspidata "Veitchi" (Wilder Wein).
- Wenden mehr als 60% einer Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt, sind die Dächer der baulichen Anlagen zu begrünen. Dabei muß für jeden qm überbauter Grundstücksfläche, der über der 60%-Grenze liegt, mindestens ein qm Dachbegrünung hergestellt werden.
 Soweit konstruktive und betriebswirtschaftliche Umstände einer Dachbegrünung entgegenstehen, ist es zulässig, in gleichem Umfang eine zusätzliche Bodenbepflanzung vorzunehmen oder pro 100 qm zu begrünender Dachfläche einen zusätzlichen Baum zu pflanzen. Die unter 2.1 aufgeführten Flächenanteile bleiben davon unberührt.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BauGB

1.0 Art der baulichen Nutzung, § 9(1) Nr. 1 BauGB
 1.1 Gewerbegebiet, § 8 BauNVO
 Zulässig sind gemäß § 5(2) BauNVO:
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Tankstellen,
 - Anlagen für sportliche Zwecke

1.2 Gem. § 1(5) BauNVO sind Lagerplätze nur ausnahmsweise zulässig.

1.3 Ausnahmsweise können die unter § 8(3) Nr. 1 und 2 aufgeführten Nutzungen zugelassen werden. Wohnheime sind nicht zulässig.

1.4 Vergnügungsstätten sind gemäß § 1(6) Nr. 1 nicht zulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung, § 9(1) Nr. 1 BauGB
 2.1 Grundflächenzahl
 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) kann gemäß § 19(4) Satz 3 BauNVO um die Fläche von Gärten, Stellplätzen und Nebenanlagen (im Sinne des § 14 BauNVO) um 10% überschritten werden, wenn durch Nichtversiegelung der Oberflächen gewährleistet ist, daß die Überschreitung nur geringfügige Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens hat.

3.0 Bauweise, § 22(4) BauNVO
 Im Grundsatz ist eine offene Bauweise festgesetzt. Ausnahmsweise kann jedoch an die Nachbargrenze gebaut werden, wenn:
 - öffentlich-rechtlich gesichert ist, daß vom Nachbargrundstück angebaut wird
 - die Nachbarbebauungen in der Höhe aufeinander abgestimmt sind
 und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

4.0 Höhe baulicher Anlagen, § 18 BauNVO
 Für den gesamten Geltungsbereich werden die nachfolgenden Höhenbeschränkungen festgesetzt:
 Maximale Traufhöhe 12,00 m
 Maximale Firsthöhe 15,00 m
 Die Gebäuhöhen sind jeweils auf die Oberkante der Erschließungsstraße (in der Mitte des Baugrundstücks) zu beziehen.

5.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, § 9(1) Nr. 21 BauGB
 Die im Plan gekennzeichnete und mit GFL 1 bezeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht für das Einlegen von Stromversorgungsleitungen zugunsten des Überlandwerks Groß-Gerau belastet.
 Die im Plan gekennzeichnete und mit GFL 2 bezeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht für Ferngasleitungen zugunsten der Gasunion Frankfurt belastet.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEM. § 9(6) BauGB

Schutzstreifen für Gasföhrleitungen:
 Nicht zulässig sind innerhalb des Schutzstreifens:
 - Die Errichtung von Gebäuden aller Art, sowie von Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben den Gasföhrleitungen.
 - die Einleitung aggressiver Abwässer
 - sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder Betrieb der Leitungen gefährden oder beeinträchtigen könnten
 Ein Straßen in Breite von je 2,0 m rechts und links neben der Leitung muß frei von Bäumen und sturzwurden Sträuchern bleiben. Kronenschuß ist zulässig.

Schutzstreifen für Stromversorgungsleitungen:
 Im Bereich des Schutzstreifens ist die Errichtung von Bauwerken nicht erlaubt; PKW-Abstellplätze sind zulässig.
 Die Leitungsstrassen sind von Bepflanzungen freizuhalten. Die 2,0 m breite Schutzstreifenfläche darf nur in einer den Betrieb der Leitung nicht störenden Weise (keine sturzwurden Bäume) gläsern gemacht werden. Bei einem Pflanzabstand zwischen 1,0 und 2,5 m (Abstand Stammes von Außenrand der Versorgungsleitung) ist in Abhängigkeit von der Baumart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu prüfen.

Schutzstreifen entlang der BAB A6:
 Gem. § 9(1) Bundesfernstraßengesetz sind Hochbauten jeglicher Art in einer Entfernung von 40 m vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der BAB A60 unzulässig. (Hinweis: Die genaue Lage des äußeren befestigten Fahrbahnrandes ist vor Ort anhand von Einmessungen zu überprüfen)
 Gem. § 9(2) Bundesfernstraßengesetz bedarf die Errichtung von Werbeanlagen längs der BAB A60 in einer Entfernung von 100 m vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der Zustimmung der Straßenbauverwaltung (Hinweis: Die Werbeanlagen dürfen innerhalb dieses Streifens eine Höhe von 15 m nicht überschreiten)

HINWEISE

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III A der Verordnung zum Schutz der Trinkwasserversorgungsanlage "Wasserwerk Hof Schönau". Gem. § 3 der Verordnung ist folgendes verboten:
 - die Abwasserverwertung, das Versenken von radioaktiven Stoffen,
 - das Ablagern von Stoffen mit auslaugbaren Bestandteilen, z.B. Rückstandshälften von Kolbengewerken, Hälften der chemischen Industrie,
 - das Ablagern von Öl, Teer, Phenolen, Rückständen von Erdbohrungen, Gärten, Schädlingsbekämpfungsmitteln in offenen und nicht sorgfältig geschützten Gruben,
 - das Errichten von Abwasserföhrleitungen, wenn das Wasser nicht vollständig aus dem Gebiet hinausgeleitet oder ausreichend aufbereitet wird,
 - die Abwasserverwertung und Abwasserbehandlung,
 - das Errichten von geschlossenen Wohnsanierungen und gewerblichen Anlagen ohne Kanalisation,
 - das Errichten von Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Umschlagen wasserführender Stoffe und die Zulassung von Fachbetrieben (Anlagenverordnung -VAwS) vom 31. März 1982 (GVBl. S. 74) entsprechen,
 - das Ablagern und Abfüllen von Öl oder Treibstoffen ohne zusätzliche Sicherungsmaßnahmen (z.B. Benzinschleicher, Ölwannen und dgl.) gegen Versickern in den Untergrund,
 - das Errichten von Flugplätzen, militärischen Anlagen und Übungsplätzen,
 - das Errichten von Anlagen zur Gewinnung von radioaktivem Material und zur Gewinnung von Kernenergie,
 - das Errichten von Mülllagern und Halden mit auslaugbaren Bestandteilen,
 - das Anlegen von Stützgerüben,
 - das Anlegen von Friedhöfen,
 - das Anlegen von künstlichen Wasserläufen und Gewässern (Rückhaltebecken, Teiche, Gerinnen u.ä.),
 - das Errichten von Wagen der Fäkalienabfuhr,
 - das Versenken von Kläwässern in größerer Menge,
 - das Herstellen von Bohrungen und Erdaufschlüssen mit wesentlicher Minderung der Grundwasserüberdeckung, sofern nicht fachbehörlich festgestellt worden ist, daß eine schädliche Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften nicht zu besorgen ist,
 - das Anlegen von Sand-, Kies- oder Tongruben im Umkreis von 400 m von den Brunnenanlagen.

VERFAHREN

Aufstellungsbeschluss
 Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 11.03.1994 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
 Bischofsheim, den 11.03.1994 Bürgermeister

Bekanntmachung
 Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde gem. § 2(1) BauGB ortsblich am 11.03.1994 bekanntgegeben.
 Bischofsheim, den 11.03.1994 Bürgermeister

Bürgerbeteiligung
 Nach Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger der öffentlichen Belange hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 11.03.1994 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
 Bischofsheim, den 11.03.1994 Bürgermeister

Offenlegungsbeschluss
 Nach Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger der öffentlichen Belange hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 11.03.1994 die Offenlegung des Bebauungsplans beschlossen.
 Bischofsheim, den 11.03.1994 Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
 Der Bebauungsplanentwurf mit beigefügter Begründung hat nach ortsblicher Bekanntmachung für die Dauer eines Monats vom 11.03.1994 bis 11.04.1994 gem. § 3(2) BauGB ausliegen.
 Bischofsheim, den 11.03.1994 Bürgermeister

Setzung
 Der Gemeinderat hat über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen am 11.03.1994 entschieden und den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB am 11.03.1994 als Satzung beschlossen.
 Bischofsheim, den 11.03.1994 Bürgermeister

Anzeigeverfahren
 Das Anzeigeverfahren nach § 11 (3) BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wurde innerhalb der Drei-Monats-Frist nicht geltend gemacht. Am 11.03.1994 wurde die Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 12 BauGB ortsblich bekanntgegeben mit dem Hinweis, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.
 Bischofsheim, den 11.03.1994 Bürgermeister

Vermerk der Genehmigungsbehörde
 Durch ortsbliche Bekanntmachung am 11.03.1994 ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
 Bischofsheim, den 11.03.1994 Bürgermeister

Inkrafttreten
 Durch ortsbliche Bekanntmachung am 11.03.1994 ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
 Bischofsheim, den 11.03.1994 Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

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 mittelrechtlicher 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 (Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I 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 20.12.1993 (GVBl. 1993 S. 655)
 Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz - HENatG) in der Fassung vom 19.12.1994 (GVBl. 1994, S. 577)

Bearbeitung: HOF
 Eichler, Schauss und Partner
 Architekten und Stadtplaner
 Erbacher Str. 4
 64283 Darmstadt
 Tel. 06151 - 17660

Oktober 1995

Gemeinde Bischofsheim

Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan

"Am Alten Mainzer Weg"

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
 Verfügung vom 11.03.1994
 AZ: IV/35: 114 07/01 Bischofsheim 15
 REGIERUNGSPRESIDIUM DARMSTADT
 Im Auftrag
 Polma

REGIERUNGSPRESIDIUM DARMSTADT