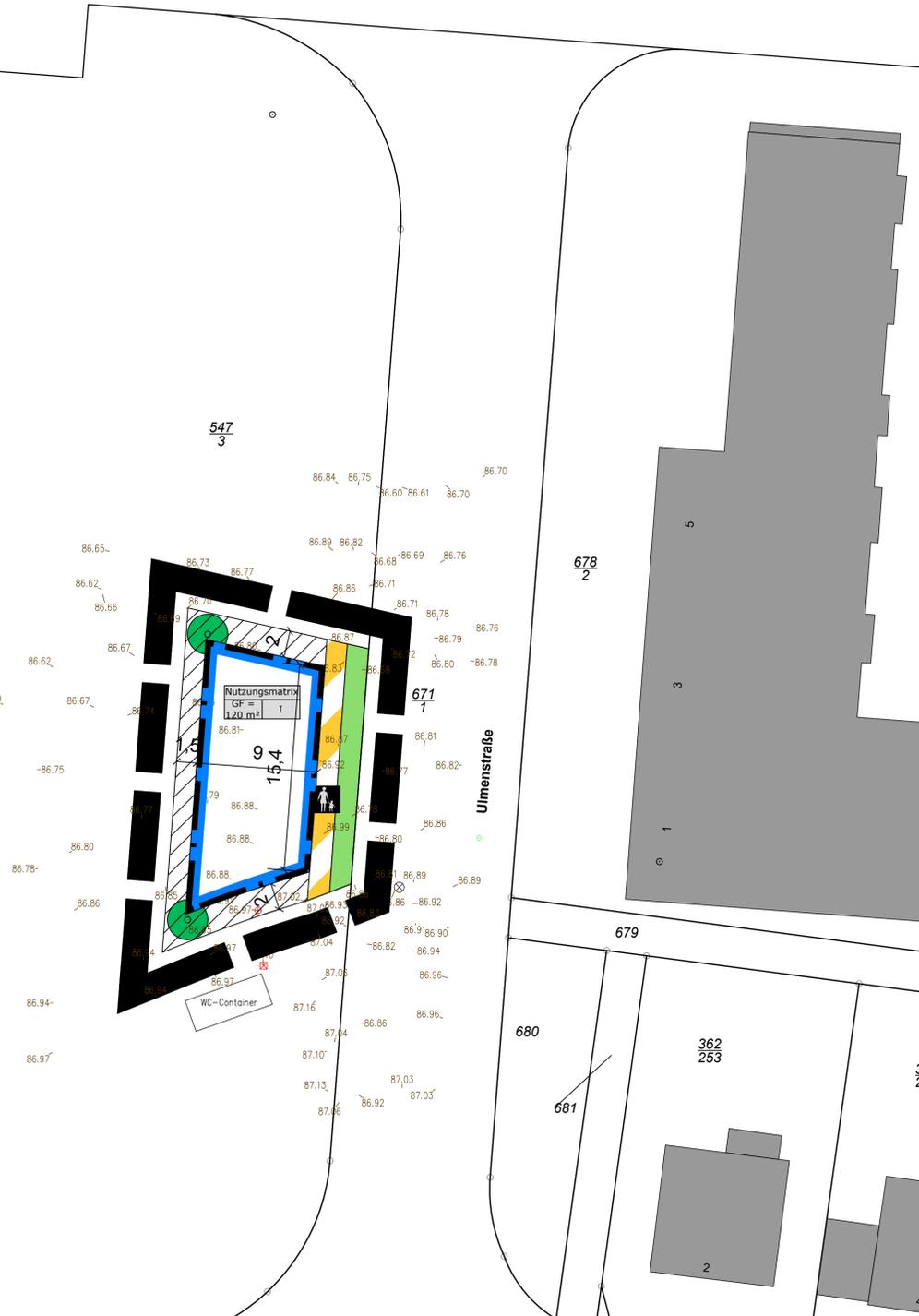


# Planzeichnung



## Katasteramtliche Darstellungen

	Flurgrenze
	Polygonpunkt
	vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
Fl. 4	Flurnummer
481	Flurstücksnummer
	vorhandene Bebauung

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221),  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),  
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),  
 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2023 (GVBl. S. 582).

## Zeichenerklärung

**Flächen für besonderen Nutzungszweck**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

hier: Laden, Einzelhandel (digitaler Selbstbedienungsladen)

**Maß der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GF Grundfläche (GF) = 120 m²  
 I Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß (Z)

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

**Verkehrsflächen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
 Gehweg

**Grünflächen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsbegleitgrün  
 Anpflanzen: Laubbäume

**Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

## Textliche Festsetzungen

### A) Planungsrechtliche Festsetzungen

**1 Flächen mit besonderem Nutzungszweck**  
 Auf der als „Laden, Einzelhandel“ festgesetzten Fläche sind innerhalb der überbaubaren Flächen nur ein digitaler Selbstbedienungsladen mit einer Verkaufsfäche von max. 50 m² zulässig. Eine Betonplatte als Gründung ist unzulässig. Eine Unterkellerung ist unzulässig.

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

- 2.1 **Oberflächenbefestigung:** Befestigte, nicht überdachte Flächen sind soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig auszuführen. Als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 10 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrasen und wassergebundene Wegedecken.
- 2.2 **Grundstücksfreifläche:** Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gilt: 1 Baum / 100 m², 1 Strauch / 5 m², 1 Kletterpflanze 25 m².
- 2.3 **Beleuchtung:** Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließliche Leuchtmittel (LED-Leuchten, Natrium-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 2.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 3.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen.

### B) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 91 Abs. 1 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

- 1 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**  
 Zulässig sind Flachdächer (FD) mit einer maximalen Dachneigung von 10° oder Tonnendächern. Die Dächer sind dauerhaft extensiv zu begrünen.
- 2 Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**  
 Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer max. Höhe von 1 m ab OK Gehweg. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern handelt.

### 3 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in das Gebäude zu integrieren oder durch Abpflanzungen mit Schnitthecken oder Laubsträuchern zu begrünen bzw. durch Pergolen oder Müllsammelbehälter gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsmissionen abzuschirmen.

### C) Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

- 1 Stellplatzsatzung**  
 Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Bischofsheim wird hingewiesen.
- 2 Bodendenkmäler**  
 Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

### 3 Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans

Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans muss durch hohe Grundwasserstände mit Vernässungen gerechnet werden. Bei Unterkellerung von Gebäuden sollen die Keller mit Hilfe baulicher Vorkehrungen grundwasserdicht errichtet werden (§ 12 HBO). Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried, mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen „21 / 1999 S. 1659“ in der Fassung vom 17. Juli 2006 veröffentlicht im Staatsanzeiger 31 / 2006 S. 1704, zu beachten.

### 4 Risikoüberschwemmungsgebiet (Gebiete, die bei Versagen eines Deiches überschwemmt werden können)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nach § 78 b Wasserhaushaltsgesetz in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Vorsorgemaßnahmen gegen Überschwemmungen sind auf Grund dieser Sachlage auf jeden Fall angebracht. Bei Sanierung und Neubau von Objekten sind Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdeten Stoffen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern.

### 5 Altlasten

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 einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat 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.

### 6 Artenschutz

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Folgende Vorkehrungen werden vorgesehen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern.

#### V1 Baueitenbeschränkung

Notwendige Rückschnitts-, Fäll- und Rodungsmaßnahmen sowie die Baufeld-räumung müssen außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./ 29. Februar eines Jahres, stattfinden. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern.

#### V2 Kontrolle von Baumhöhlen auf Besatz unmittelbar vor der Fällung

Baumfällarbeiten erfolgen außerhalb der Fortpflanzungszeit, also im Winterhalbjahr, jedoch bei frostfreier Wetterlage. Vor den Fällarbeiten sind die Bäume im PG durch eine fachkundige Person auf die Anwesenheit von Fledermäusen und Vögeln hin zu kontrollieren. Bei Anwesenheit von Individuen ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen UNB abzustimmen. Eine geeignete Maßnahme ist, den betroffenen Stamm/ Stammabschnitt mit einem Greifer zu entnehmen und in ein geeignetes Habitat zu verbringen. Der Stamm/ Stammabschnitt ist in senkrechter Position zu verankern. Sollte dies nicht möglich sein sind die Tiere bei frostfreier Wetterlage vorsichtig in die Freiheit zu entlassen oder (falls schlafend), in eine/-n der vorab installierten Brutröhren/ Nistkästen zu setzen.

#### V3 Umgang mit besonders geschützten oder gefährdeten Arten sowie streng geschützten Reptilien

Zum Schutz potentiell im Plangebiet lebender seltener und / oder besonders bzw. streng geschützter Tierarten (z.B. Igel, Blindschleiche, Zauneidechse) ist durch eine Umweltbegleitung während der Baufeldfreimachung sicherzustellen, dass das Töten von Individuen vermieden wird. Das Baufeld ist vor und während der Freimachung auf ein Vorkommen dieser Arten hin zu untersuchen, ggf. angetroffene Tiere sind in den angrenzenden Park umzusetzen. Die Baufeldfreimachung sollte von den vorhandenen Straßen ausgehend in Richtung Park erfolgen. So wird mobilen Tierarten wie Igel, Waldeidechse etc. die Möglichkeit einer relativ sicheren Flucht gegeben.

### 7 Artenlisten

**Artenliste 1 Laubbäume (auch in Sorten):** Pflanzqualität mind. H., 3 x v., 16-18

Acer campestre	- Feldahorn	Prunus div. spec.	- Kirsche, Pflaume
Acer plantanoides	- Spitzahorn	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Acer pseudoplatnus	- Bergahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Carpinus betulus	- Hainbuche	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Malus div. spec.	- Apfel, Zierapfel		

**Artenliste 2 Heimische Sträucher:** Pflanzqualität mind. Str., 2 x v. 100-150

Amelanchier ovalis	- Felsenbirne	Corylus avellana	- Hasel
Cornus mas	- Kornelkirsche	Sambucus nigra	- Schw. Holunder
Cornus sanguinea	- Hartriegel		

**Artenliste 3 Kletterpflanzen:** Pflanzqualität Topfballen 2 x v. 60-100 m

Clematis vitalba	- Waldrebe	Partenocissus spec.	- Wilder Wein
Hydrangea petiolaris	- Kletterhortensie	Vitis vinifera	- Wein

## Verfahrensübersicht

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 15.09.2022  
 Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 15.07.2023

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 15.07.2023  
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 24.07.2023 bis einschließlich 28.08.2023

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am .....

Die Bekanntmachungen erfolgten in der Main-Spitze.

### Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Bischofsheim, den ..... .....  
 Bürgermeister

### Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: .....

Bischofsheim, den ..... .....  
 Bürgermeister

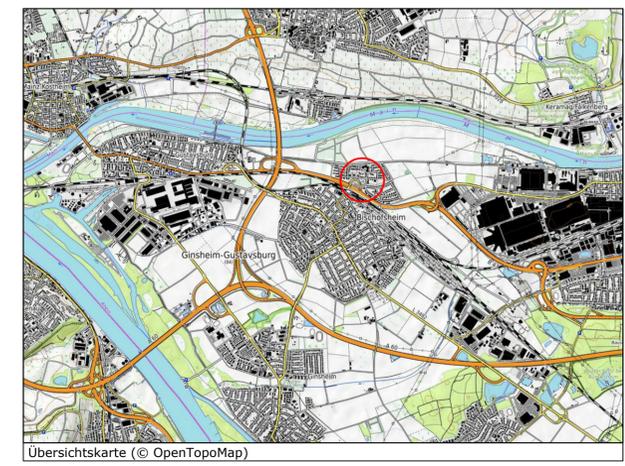


## Gemeinde Bischofsheim

### Bebauungsplan

#### "Im Untern Pfaffenstück - 1. Änderung"

#### - 1. Änderung



Fassung zum Satzungsbeschluss		Stand:	13.07.2023 04.10.2023
		Bearbeitet:	Schade
		CAD:	Han / Leinweber
		Maßstab:	1 : 250

Verfasser:

**Plan.ES** Elisabeth Schade Dipl.-Ing. Städtebauarchitektin und Stadtplanerin, AKH

Alle Brauereihöfe Leihgesterner Weg 37 35392 Gießen  
 Tel. 0641 / 87 73 634-0 / Fax. 0641 / 87 73 634-9 / info@plan-es.com

Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation im UTM Koordinatensystem