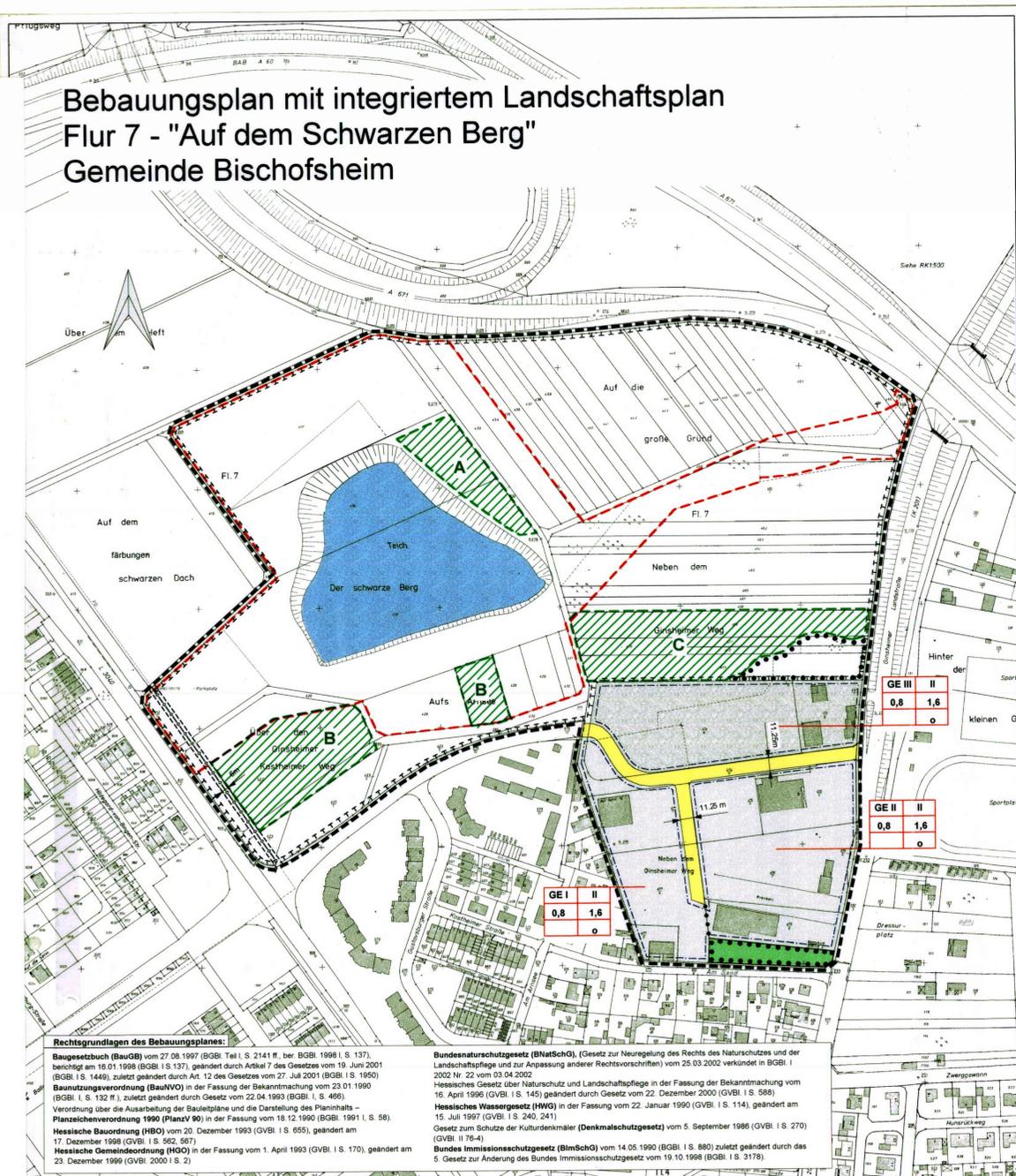


Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan Flur 7 - "Auf dem Schwarzen Berg" Gemeinde Bischofsheim



Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes:
 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. Teil I, S. 2141 ff., ber. BGBl. 1998 I, S. 137),
 geändert am 19.01.1998 (BGBl. I, S. 137), geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 19. Juni 2001
 (BGBl. I, S. 1449), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I, S. 1950)
BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990
 (BGBl. I, S. 132 ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466),
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanlage und die Darstellung des Planinhalts -
Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58),
 Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (**Denkmalschutzgesetz**) vom 5. September 1986 (GVBl. I, S. 270)
 (GVBl. I, S. 562, 567)
Hessisches Gemeindeordnungsgesetz (HGO) in der Fassung vom 1. April 1993 (GVBl. I, S. 170), geändert am
 23. Dezember 1999 (GVBl. 2000 I, S. 2)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), (Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der
 Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsverordnungen) vom 25.03.2002 verkündet in BGBl. I
 2002 Nr. 22 vom 03.04.2002
Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege in der Fassung der Bekanntmachung vom
 16. April 1996 (GVBl. I, S. 145), geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2000 (GVBl. I, S. 58)
Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 22. Januar 1990 (GVBl. I, S. 114), geändert am
 15. Juli 1997 (GVBl. I, S. 240, 241)
Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz) vom 5. September 1986 (GVBl. I, S. 270)
 (GVBl. I, S. 562, 567)
Bundes Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 14.05.1990 (BGBl. I, S. 880) zuletzt geändert durch das
 5. Gesetz zur Änderung des Bundes Immissionsschutzgesetzes vom 19.10.1998 (BGBl. I, S. 3178)

ZEICHENERKLÄRUNG:

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Art und Mass der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16ff BauNVO)

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
	Bauweise

Bauweise / Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

o offene Bauweise

— Nicht überbaubare Grundstücksfläche

— Überbaubare Grundstücksfläche, § 23 BauNVO

Baugrenze, § 23 BauNVO

Verkehrsfächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

— Straßenverkehrsfäche

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

— Private Grünfläche

Zweckbestimmung - Erhaltung von Grünstrukturen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

— Wasserfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

— Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

= Flächen mit Vorhaltefunktion im Sinne eines Flächenpools

Ausnahme: Flächen A, B und C

— Umgrenzung von Flächen für bestimmte Einzelmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB nach Vorgabe des Landschaftsplanes

C : Ausgleich der Eingriffe in geschützte Biotope

A, B: Ausgleich der Beeinträchtigungen sonstiger Funktionen von Natur und Landschaft

— Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Sonstige Planzeichen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

— Geplanter Geschützter Landschaftsbestandteil gem. § 15 HENatG (nachrichtliche Übernahme)

— Ferngasleitung unterirdisch, mit Schutztreifen (nachrichtliche Übernahme) (§ 9 (1) 13 BauGB i.V.m. § 9 (1) 21 BauGB)

TEXTFESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 (1) BauGB

1.1.0 Die Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

1.1.1 Für die mit GE I, GE II und GE III bezeichneten Gebiete werden Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

1.1.2 Gem. § 1(5) BauNVO wird festgesetzt, daß Erdablagerungen und Erddeponien nicht zulässig sind. Dies betrifft auch baugenehmigungsfreie Aufschüttungen und Ablagerungen i.S. v. § 83 HGO.

1.1.3 Gemäß § 1(6) BauNVO werden Ausnahmen gem. § 8(3) Nr. 3 BauNVO (Vergnügungslägen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.4 In den Gebieten „GE I“ und „GE II“ sind von dem gem. § 8(2) BauNVO allgemein zulässigen Ausnahmen gem. § 31 BauGB zugelassen werden, wenn die Geschossfläche für den Direktverkauf dieser Waren einen untergeordneten Teil der Gesamtgeschossfläche des speziellen Betriebsteiles einnimmt (höchstens 30 %), im Einzelfall jedoch nicht mehr als 300m².

1.1.5 Im Baugbiet GE I ist ein Nachtbetrieb zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr nicht zulässig.

1.1.6 Gemäß § 9(1) Nr. 23/24 BauGB sind die in der 12. Verordnung (Störfallverordnung) des BImSchG enthaltenen Anlagen (Anhang I), in denen Stoffe nach Anhang II dieser Verordnung vorhanden sind oder entstehen können, nicht zulässig.

1.1.7 Gemäß § 9(1) Nr. 23/24 BauGB sind die in der 12. Verordnung (Störfallverordnung) des BImSchG enthaltenen Anlagen (Anhang I), in denen Stoffe nach Anhang II dieser Verordnung vorhanden sind oder entstehen können, nicht zulässig.

1.1.8 Als flächenbezogener Schallemissionspegel (i.S. der Gliederung gemäß § 14) BauNVO i.V.m. § 50 BImSchG) werden in den Gebieten GE I und GE II jeweils 65 dB(A)/qm (tags) und 50 dB(A)/qm sowie in dem Gebiet GE III jeweils 65 dB(A)/qm (tags) und 45 dB(A)/qm festgesetzt.

1.1.9 Gemäß § 14(1) BauNVO sind Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sowie baugenehmigungsfreie Vorhaben i.S.v. § 83 HGO ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.2.0 Das Maß der baulichen Nutzung gem. § 9(1) 1 BauGB

1.2.1 Als Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt:

Grundflächenzahl:	0,8
Geschossflächenzahl:	1,6
Max. Zahl der Vollgeschosse:	II

1.2.2 Als maximale Höhe der baulichen Anlagen wird 10,0m festgesetzt. Ausnahmsweise ist eine Überschreitung bis 11,5m zulässig. Maßgebend ist bei geneigten Dächern die Firsthöhe und bei Flachdächern die Höhe der Außenwand. Bezugsfläche ist die Höhe der angrenzenden Straße (Straßenmitte) in der Mitte der Straßentransversal der jeweiligen Baugrundstücke, gemessen in einem Winkel von 90° zwischen Gebäude- und Straßenecke der anbaufähigen Straße.

1.3.0 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9(1) 2 BauGB

1.3.1 Es wird offene Bauweise gem. § 22(2) BauNVO festgesetzt.

1.3.2 Abweichend von der offenen Bauweise wird gem. § 22(4) BauNVO festgesetzt, daß Gebäude mit einer Länge der Außenwand von max. 80m mit den notwendigen Abstandsflächen zulässig sind.

1.4.0 Versorgungsanlagen gem. § 9(1) 12 BauGB

1.4.1 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Trafostationen sind ohne Grenzabstand auf Grundstücksfläche zulässig – abweichende Bauweise gem. § 22(4) BauNVO durch Grenzbebauung zwingend auf der rückwärtigen und den seitlichen Grundstücksgrenzen.

1.5.0 Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9(1) 25a BauGB

1.5.1 In dem entsprechend der Zeichenerklärung durch die Planzeichnung näher bezeichneten Umfang sind entsprechend den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Einzelbäume und Sträucher zu pflanzen und zu unterhalten (Festsetz. als Voraussetzung f. einen Bescheid gem. § 178 BauGB)

1.5.2 Bei allen Kfz-Stellplätzen müssen mind. 25% der Fläche in gleichmäßiger Verteilung mit Landschaftsrasen Typ RSM 7.2.1 der Pflanzenliste angelegt werden. Empfohlen wird hierzu die Verwendung von Rasenmischungen oder weittüftligem Pflaster (Pflasterbreite größer 2cm).

1.5.3 50% der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche in den Baugebieten GE I und III sind gärtnerisch oder als Grünfläche nach Pflanzenliste anzulegen. 70% der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche in dem Baugbiet GE II sind gärtnerisch oder als Grünfläche nach Pflanzenliste anzulegen.

1.5.4 Je 200 qm angefangener Grundstücksfläche ist ein Baum I Ordnung oder 3 Bäume 2. Ordnung aus der Pflanzenliste zu pflanzen.

1.5.5 30 % der neu entstehenden tür- und fensterlosen Fassadenflächen sind mit geeigneten Kletterpflanzen nach Pflanzenliste zu begrünen. Bemessungsgrundlage: 1 Selbstklimmer pro 6 lfdm zu begrünender Wandfläche oder Rankgitter in entsprechender Größe.

1.5.6 Müll- und Abfallbehälter oder deren bauliche Anlagen sind durch intensive Begrünung - entweder durch eine 2m hohe Schirmhecke oder durch rankende, kletternde oder selbstklimmende Pflanzen aus der Pflanzenliste der Sicht und der Sonneneinstrahlung zu entziehen.

1.5.7 Innerhalb der Straßenverkehrsfläche des Gewerbegebietes sind Laubbäume I Ordnung der Pflanzenliste im Abstand von 10m zu pflanzen. Zugelassen ist eine Abweichung von 3m. Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18/20 cm. Die Pflanzstreifen sind mit Landschaftsrasen Typ RSM 7.2.1 anzuzusäen oder mit Stauden der Pflanzenliste zu bepflanzen. Die Pflanzungen entlang der Straßenverkehrsfläche müssen ein Jahr nach Fertigstellung ausgeführt sein.

1.5.8 Je angefangene 4 Parkplätze ist ein standortgerechter Laubbäum der Pflanzenliste II im Bereich der Parkplätze zu pflanzen. Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpft. m. Ballen, Stammumfang 18/20 cm

1.5.9 Grundstücksneinfriedungen (Zäune, Mauern etc.) sind mit Selbstklimmern oder Kletterpflanzen der Pflanzenliste zu begrünen. Es 5 lfdm Einfriedung ist eine Pflanze zu pflanzen.

1.5.10 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Anpflanzung von Koniferen unzulässig.

1.5.11 Flachdächer sind intensiv zu begrünen. Es sind Pflanzen der Pflanzenliste zu verwenden.

1.5.12 Die Pflanzungen im Bereich der Baugrundstücke müssen ein Jahr nach Nutzungsfähigkeit der Gebäude ausgeführt sein.

1.5.13 Pflanzenliste I
 Einheimische, standortgerechte Gehölze, die im Planungsgebiet für Aufforstungen und Heckenpflanzungen verwendet werden können:
 Wald (Qualität: Forstware, 3 j v. 140 - 180 cm):
 Spitzahorn, Hänbuche, Esche, Schwarzpappel, Traubeneiche, Stieleiche, Winterlinde, Feldulme
 Waldmantel (Qualität: Forstware, 3 j v. 140 - 180 cm):
 Wildapfel, Zitterpappel, Wildkirsche, Wildbirne, Silberweide, Buchweide, Traubeneiche, Strauchschlicht (Qualität: Sträucher, 2 x verpflanzt ohne Ballen, 100 - 150 cm):
 Haselnuss, Eingrifflicher Weißdorn, Zweigiffliger Weißdorn, Rainweide/Liguster, Schiele, Hundrose, Kriechende Rose, Echter Kreuzdorn, Holunder, Wolliger Schneeball, Bluthartrieel, Gewöhnlicher Schneeball, Bluthartrieel

1.5.14 Pflanzenliste II
 Begrünung im Bereich der Gewerbegebiete:
 Großkronige Bäume 1. Ordnung (Qualität: Hochstamm 3 x verpflanzt mit Ballen, STU 18/20 cm):
 Spitzahorn, Birke, Hänbuche, Traubeneiche, Stieleiche, Kaiserlinde, Winterlinde, Kaiserlinde, Silberlinde
 Kleinkronige Bäume 2. Ordnung (Qualität: Hochstamm 3 x verpflanzt mit Ballen, STU 12/14 cm):
 Esche, Eberesche, Mehlbeere, Gefülltblühende Wildkirsche, Spitzahorn, Kugelahorn, Feldahorn
 Strauchschlicht (Qualität: Sträucher 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 100 - 150 cm hoch):
 Feldahorn, Hänbuche, Gemeiner Flieder, Haselnuss, Eingrifflicher Weißdorn, Rainweide/Liguster, Kriechende Rose, Hundrose, Echter Kreuzdorn, Holunder, Wolliger Schneeball, Bluthartrieel, Kornelkirsche
 Fassadenbegrünung (Qualität: Sträucher, 2 mal verpflanzt, mit Topfballen):
 Wilder Wein, Hopfen, Schleiherbe, Waldrebe, Echte Weinrebe, Efeu, Pfeifenwinde, Trompetenblume, Gelbblatt, Kletterrosen.
 Staudenunterpflanzung/Bodenbedecker (Qualität: mit Topfballen):
 Kleingehölze: Buchsbaum, Ginster, Kriechspindel, Johanniskraut, Fingerkraut, Rosen
 Stauden halbschattiger Bereich: Bergenia, Storchschnabel, Glockenblume, Waldmarie, Herbst-anemone, Taglilie, Waldsteinie, Farn, Schattenglöckchen, Blumenschiebe etc.
 Stauden sonniger Bereich: Lavendel, Katzenminze, Honkrout, Topfichimille, Mauerpfeffer, Hauswurz, Salbei, Thymian, Nachtkerze, Seifenkraut, Goldschalgarbe, Gräser, Blumenzwiebel
 Extensive Dachbegrünung (Substratstärke 6-12 cm):
 Stauden: Steinbrech, Hauswurz, Mauerpfeffer und Thymian, jeweils in Arten und Sorten, Zwergschwertlilien in Sorten
 Zwiebel: Blumenlauch, Zwiebelrisen, Wildnarzissen, Wildtulpen, jeweils in Arten und Sorten, Mäxchen
 Gräser: Zittergras, Schwingel, Wimperpergras, jeweils in Arten und Sorten, Rispengras

1.6.0 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9(1) 20 BauGB i.V.m. § 9(1) 25 BauGB

1.6.1 Die Flächen zur Anpflanzung von Gehölzen (Forstware) im Bereich der Ausgleichsflächen B sind gemäß Pflanzenliste I zu bepflanzen. Südlich des „Silbersees“ sind derzeit in Ackernutzung befindliche Flächen mit standortgerechten Gehölzen gem. Pflanzenliste I aufzuforstern. Zur Aufzucht sind Forstpflanzen aus autochthonem Saatgut zu verwenden, die in regionalen Forstbauschulen gezogen werden. Es sind ca. 6000-7000 Pflanzen pro ha zu pflanzen. Zur Verhinderung von möglichen Wildschäden sind entsprechende Maßnahmen zu ergreifen. Die Entwicklungs- und Unterhaltungspflege ist aus Gründen der Gewährleistung für einen Zeitraum von 6 Jahren vertraglich zu vereinbaren. Die Aufforstungsfläche ist in diesem Zeitraum 1 x jährlich zu mähen; abgestorbene Gehölze sind zu ersetzen. Im 10. und im 20. Jahr ist der Bestand zu läuern.

1.6.2 Nördlich des Gewerbegebietes (Ausgleichsfläche C) ist eine Feldhecke mit einer mittleren Breite von 5 - 10 m anzulegen. Die Anlage der Feldhecke erfolgt mit Sträuchern aus der Pflanzenliste I. Die Heckreife ist so zu pflanzen, dass die Außenbereiche von niedrigwüchsigen Sträuchern einge-nommen werden und die Innenbereiche von höherwüchsigen Sträuchern. So entsteht ein stufiger Aufbau der Hecke. Um ein möglichst undurchdringliches Dickicht von Sträuchern zu schaffen, sollen die Pflanzabstände untereinander max. 2,0 m betragen. Der Gehölzrand ist nicht linear, sondern leicht gelappt zu gestalten. Die Gehölzpflanzung ist gruppenweise mit ca. 10 Pflanzen pro Art anzulegen, die sich innerhalb der Pflanzung unregelmäßig wiederholen sollen. Die Pflanzung erfolgt gem. DIN 18916, die Entwicklungs- und Unterhaltungspflege der Gehölz-bereiche sind aus Gründen der Gewährleistung entsprechend DIN 18919 für einen Zeitraum von 3 Jahren vertraglich zu vereinbaren.

Die nördlich an den geplanten Gehölzsaum des Gewerbegebietes anschließenden Ackerränder sind in Sukzessionsflächen umzuwandeln. Die Einsatz erfolgt initial mit einer an Standortverhältnisse angepassten Saatgutmischung (Aufwandmenge ca. 5 g pro qm) gem. DIN 18917. Anschließend sind die Flächen für die Dauer von 10 Jahren sich selbst zu überlassen, so dass sich hier Ruderalfluren ausbilden können. Der Ruderalcharakter ist durch eine gelenkte Sukzession zu erhalten. Pflanzpflanzungen in Form einer Mäh- und Entbuschungmaßnahmen in Abständen von ca. 7 - 10 Jahren. Das Mäh- und Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen.

1.6.3 Die östlich des Silbersees vorhandene Ackerränder (Ausgleichsfläche A) ist in intensiv zu nutzendes Grünland umzuwandeln. Die Einsatz erfolgt initial mit einer an Standortverhältnisse angepassten Saatgutmischung (Aufwandmenge ca. 5 g pro qm) gem. DIN 18917. Anschließend ist das Grünland jährlich nach dem 15. Juli zu mähen. Das Mähgut ist zur Auslagerung von der Fläche zu entfernen.

1.6.4 Die Ausgleichsfläche C östlich der Wegeparzelle 432 kompensiert den Eingriff in die geschützten Biotope im Bereich der Parzelle 474/6. Die Realisierung dieser Ausgleichsmaßnahmen muss spätestens ein Jahr nach vollständiger Belegung des Baufensters der Parzelle 474/6 ausgeführt sein. Die Ausgleichsflächen A und B westlich der Wegeparzelle 432 kompensieren die Eingriffe in Natur und Landschaft im Bereich der übrigen Flächen des geplanten Gewerbegebietes. Die Realisierung dieser Ausgleichsmaßnahmen muss spätestens ein Jahr nach vollständiger Belegung der Baufenster ausgeführt sein.

1.6.5 Die gem. § 9 (1) 20 BauGB festgesetzten Flächen, die nicht über die Festsetzung einer Ausgleichsfläche hinausgehen, sind im Rahmen der Pflanzung den Eingriffen im Rahmen des Gewerbegebietes zugeordnet, sind entsprechend ihrer botanischen und abiotischen Gegebenheiten und ihres Entwicklungspotentials im Rahmen künftiger Ausgleichsflächen aufzuforsten werden. Hierzu ist separat ein detaillierter Pflege- und Entwicklungsplan zu erarbeiten.

1.6.6 Die in der Planzeichnung südlich der GE-Gebiete festgesetzte private Grünfläche ist zu erhalten.

1.7.0 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a BauGB i.V.m. § 135 BauGB

1.7.1 Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden zu 10% den durch die Straßen und zu 90% den durch die Bauflächen entstehenden Eingriffen zugeordnet.

1.8.0 Die Behandlung von Niederschlagswasser gem. § 9(1) 14 BauGB i.V.m. § 42(2) HGO

1.8.1 Das von den Dachflächen abfließende und sonst auf den Grundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist zu sammeln, als Brauchwasser zu verwenden (z.B. Toilettenspülung) oder auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen (z.B. in Versickerungsmulden).

1.8.2 Von der Versickerung ausgenommen sind die Flurstücke Nr. 477/1, 477/5, 475/2-3 und 478/5 (Verdacht auf Altlasten).

1.9.0 Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung

1.9.1 Der Oberboden ist zu Beginn der Erdarbeiten entsprechend Blatt 2, DIN 18915, abzuschleiben und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern.

1.9.2 Die bei dem Bauabschub anfallenden Erdmassen sollen auf den Baugrundstücken eingebaute und landschaftsgerecht modelliert werden. Bei den Erdmassen, die im Rahmen der Erschließung anfallen ist zu überprüfen, ob sie einer Wiederverwendung zugeführt werden können.

1.10.0 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind gem. § 9 (6) BauGB

1.10.1 Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als verunfallungsgefährdete Fläche gekennzeichnet.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 (4) BauGB

Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 87 HGO sowie gemäß § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28. Januar 1977 (GVBl. S. 102), beschlossen gem. § 5 HGO.

2.1.0 Dächer

2.1.1 Im Bereich der Gewerbegebiete sind bauliche Anlagen mit Ausnahme von Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO mit Sattel-, Walim- oder Pultdächern mit einer Dachneigung von 15 - 45° auszuführen. Bei Gebäudeabschnitten, insbesondere bei Produktions- und Lagerhallen mit einer bebauten Grundfläche über 400 qm sind Flachdächer zulässig.

2.2.0 Werbeanlagen

2.2.1 Werbeanlagen in den Gewerbegebieten dürfen das Erscheinungsbild von Gebäuden und deren Umgebung, von Straßen und Plätzen sowie das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Eine verunstaltende Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig. Lage und Größe von Werbeanlagen sind auf die Fassadengliederung abzustimmen. Werbeanlagen sind bei Gebäuden mit geneigten Dächern nur bis zur Traufkante bzw. zum Ortsgang zulässig und bei fachgedeckten Baukörpern nur bis zur Gebäudeoberkante. Werbeanlagen sind unzulässig auf Dächern und Schornsteinen sowie an Blumen, Lampen und Masten. Werbeanlagen müssen blendungsfrei sein.

HINWEISE

1. Im Bereich der Baugebiete GE I, II und III sowie der öffentlichen Verkehrsfächen werden Alt-lagerungen vermutet. Bei einer Bebauung dieser Flächen sind folgende Auflagen zu beachten:
 a) Die Entsorgung des Aushubs hat ordnungsgemäß zu erfolgen.
 b) Der Aushub hat unter Aufsicht eines fachkundigen Ingenieurbüros zu erfolgen.
 c) Besondere Auffälligkeiten sind der Abteilung Staatliches Umweltamt des Regierungspräsidiums Darmstadt zu melden.
 d) Der Bereich der Altlagerungen darf nicht zu einer gezielten Versickerung von Niederschlagswasser genutzt werden.
 e) Die Außenanlage zur geplanten Bepflanzung ist mindestens 30 cm mit sauberem Erdaushub bzw. Mutterboden abzudecken.

2. Von Wasserwegen und landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ist der vorgeschriebene Grenzabstand bei Einfriedungen und Bepflanzungen einzuhalten. Bei Anpflanzungen ist gegen-über landwirtschaftlichen Grundstücken der doppelte Grenzabstand einzuhalten.

3. Aus wasserrechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass durch den oberflächennahen Grundwasserstand besondere bauliche Vorkehrungen gegen die Gefahr von Vernässung und Setzungsrisiken erforderlich werden können. Eventuell notwendige Grundwasserhaltungen bedürfen einer Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde. Demzufolge ist in einigen Planungsgebieten mit Nutzungsbeschränkungen (z.B. Verzicht auf Unterkellerung) oder zusätzlichen Auflagen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässung) zu rechnen. Diese sind entschädigungslos hinzunehmen. Wer in ein bereits vernässertes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hinein baut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässung trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen.

4. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Bodenkörper wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste) sind nach § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Schloss Biebrich, 65203 Wiesbaden, zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

5. Im Plangebiet liegen elektrische Erdkabel des Oberleitwerks Groß-Gerau. Bei Baupflanzungen sind die notwendigen Abstände einzuhalten. Bei Unterschreitung eines Abstands von 2,5 m zu den Versorgungsleitungen werden die Kosten für Schutzmaßnahmen nicht übernommen.

6. Zur Erstellung einer konkreten Gefahrenanalyse und zur Abgrenzung eventueller erforderlicher Kampfmitteleinsatzmaßnahmen sind vor Aufnahme von Standorterkundungen (z.B. Bau- und Grunduntersuchungen und Baubearbeitungen) Detektionen / Testaufgrabungen durchzuführen. Dabei ist der Kampfmitteleinsatz des Landes Hessen zu konsultieren.

Genehmigt am 18. Dezember 2002
 im Auftrag
 Regierungspräsident Darmstadt

Bebauungsplan Bischofsheim "Auf dem Schwarzen Berg" - Verfahrensvermerke -

- Aufstellungsbeschluss durch die Gemeindevertretung gemäß § 2 (1) BauGB am 24.09.1996 und Änderung am 24.11.1997
- Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB am 11.10.1996 und Änderung am 18.12.1997
- Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung am 13.03.1998
- Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB vom 16.03.1998 bis 27.03.1998
- Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentl. Belange gem. § 4 (1) BauGB vom 10.03.1998 bis 06.04.1998
- Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss durch die Gemeindevertretung am 20.02.2001
- Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB am 23.02.2001
- Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Planzeichnung und Begründung gemäß § 3 (2) BauGB vom 05.03.2001 bis 06.04.2001
- Beteiligung der Träger öffentl. Belange gemäß § 4 (1) BauGB vom 28.03.2001 bis 11.05.2001
- Offenlegungsbeschluss des geänderten Entwurfs durch die Gemeindevertretung am 20.09.2001
- Ortsübliche Bekanntmachung der ersten erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (3) BauGB am 21.09.2001
- Erste erneute Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Planzeichnung und Begründung gemäß § 3 (3) BauGB vom 28.09.2001 bis 10.10.2001
- Erste erneute Beteiligung der Träger öffentl. Belange gemäß § 4 (4) BauGB vom 25.09.2001 bis 10.10.2001
- Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung gemäß § 10 (1) BauGB am 29.10.2001
- Aufhebung des Satzungsbeschlusses vom 29.10.2001 und Offenlegungsbeschluss des geänderten Entwurfs durch die Gemeindevertretung am 22.04.2002
- Ortsübliche Bekanntmachung der zweiten erneuten öffentl. Auslegung gemäß § 3 (3) BauGB am 14.06.2002
- Zweite erneute Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Planzeichnung und Begründung gemäß § 3 (3) BauGB vom 24.06.2002 bis 05.07.2002
- Zweite erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (4) BauGB vom 24.06.2002 bis 05.07.2002
- Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung gemäß § 10 (1) BauGB am 26.09.2002
- Ausfertigungsvormerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen in Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgeblichen Verfahrensrichtlinien eingehalten worden sind.

Gemeinde Bischofsheim, den 14. NOV. 2002

Reinhard Becher
 Bürgermeister

Genehmigung gem. § 10 (2) BauGB durch Regierungspräsidium Darmstadt am 18.12.2002

Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplanes gemäß § 10 (3), Satz 1 BauGB am 7. JAN. 2003

Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß § 10 (3), Satz 4 BauGB am 17. JAN. 2003

INDEX	DATUM	ÄNDERUNG	GEZEICHNET

JESTAEDT + PARTNER

Büro für Raum- und Umweltpflege
 Haupt-Bücher-Str. 87 - 55128 Mainz
 Tel. 0 651 31 33 55 - Fax 33 35 59

BAUHERR	DATUM	GEZEICHNET	GEPRÜFT
Gemeinde Bischofsheim Der Gemeindevorstand Postfach 1165 65469 Bischofsheim	12.11.2002	12.11.2002	

PROJEKT: Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan Flur 7 "Auf dem Schwarzen Berg"

PLANART: Bebauungsplan

PROJEKTOR: 9 / 2001

PLANNR: 1.0