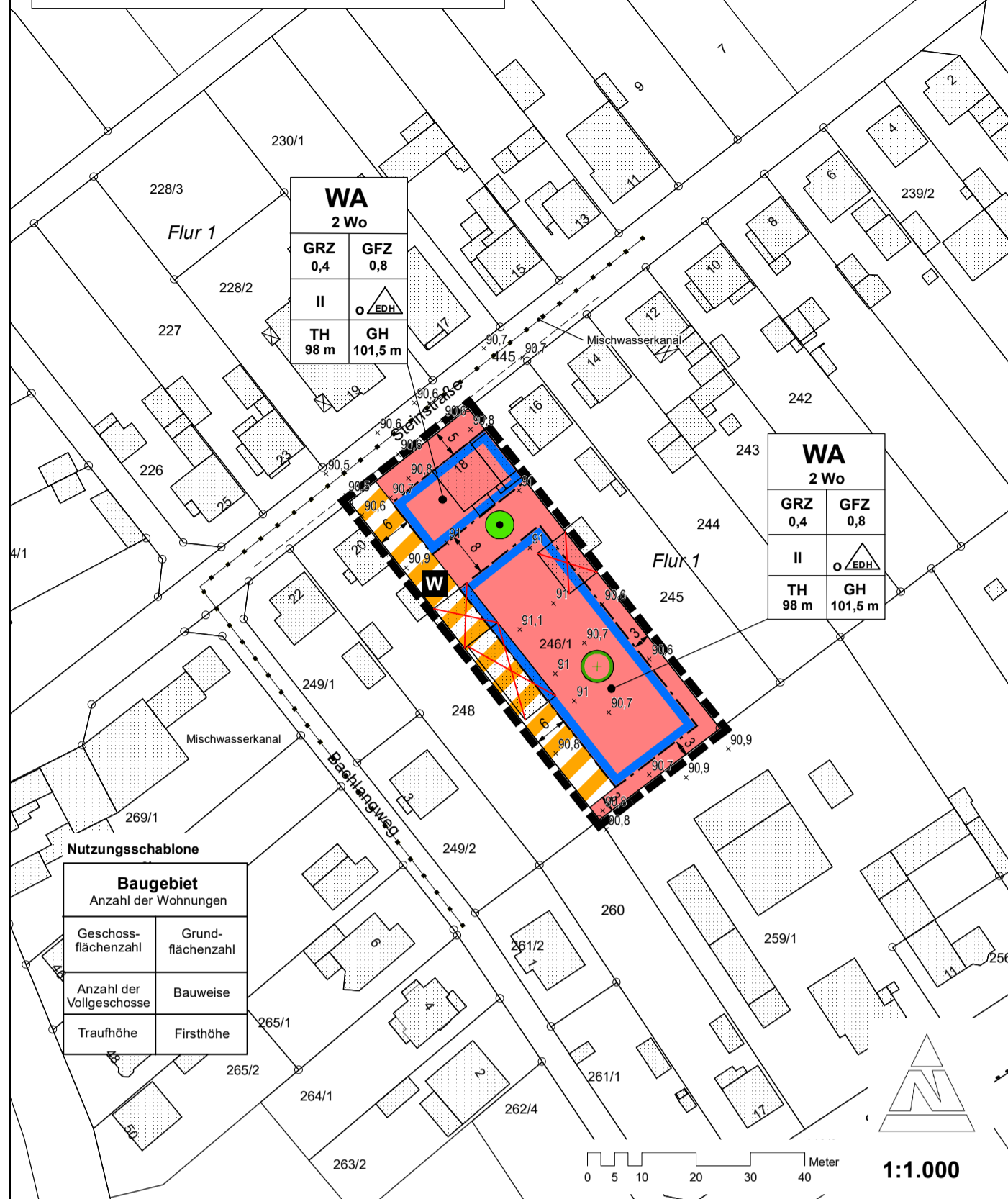


Planunterlagen: Gemäß § 1 Abs. 2 PlanzV 90 ergeben sich aus den Planunterlagen die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster mit dem Stand vom 13.05.2019.
Koordinaten: UTM-Abbildung in Zone 32, ETRS 1989.



A. RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB - Baugesetzbuch - Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuchs vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
BauNVO - Baunutzungsverordnung - Bekanntmachung der Neufassung der Baunutzungsverordnung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
HBO - Hessische Bauordnung; Gesetz zur Neufassung der Hessischen Bauordnung und zur Änderung Landesplanungs-, ingenieurberufs- und straßenrechtlicher Vorschriften, vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198)
PlanzV 90 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
WHG - Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. IS. 2585), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).
HWG - Hessisches Wassergesetz vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. August 2018 (GVBl. S. 366).
HDSchG - Hessisches Denkmalschutzgesetz vom 06. Dezember 2016 (GVBl. 2016 S. 211).

B. ZEICHENERKLÄRUNG / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- 1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet
 Im Allgemeinen Wohngebiet unzulässig sind bauliche Anlagen und Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO.
2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen - je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

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

- 2.1 z.B. **0,8** GFZ - Geschossflächenzahl
 2.2 z.B. **0,4** GRZ - Grundflächenzahl
 2.3 z.B. **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Gebäudehöhen:
 Die max. Höhe der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der Gebäudehöhe (GH) sowie der Traufhöhe (TH) geregelt. Die max. zulässigen Höhen werden über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt. Die max. GH beträgt 101,5 m ü. NHN und die max. TH 98,0 m ü. NHN.

Bezugspunkt der Höhen baulicher Anlagen:
 Bezugspunkt für die TH ist der Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand des Gebäudes mit der Dachhaut.
 Bezugspunkt für die GH ist der höchste Punkt des Gebäudes. Untergeordnete Dachaufbauten (Kamin, etc.) bleiben unberücksichtigt.

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

- 3.1 **o.** Offene Bauweise
 3.2 **EDH** nur Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig
 3.3 **Baugrenze** überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 4.1 **Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**
W Wohnweg

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

5.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Reduzierung der Versiegelung:
 Zur Reduzierung der Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt, sind Flächenbefestigungen zu minimieren. Für Zuwegungen und Plätze auf Privatgrundstücken sind wasserdurchlässige Materialien wie z. B. Ökoprofenpflaster, breittufige Rasenpflaster, Rasengittersteine zu verwenden.

Grundstücksfreiflächen:
 Nicht überbaute Grundstücksfreiflächen sind als Grün-, Garten- u./o. Gehölzflächen anzulegen.

5.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Anpflanzen:**
 Je angefangene 400 m² begonnener Grundstückfläche ist mind. ein standortheimischer Laubbaum (s. Pflanzliste) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, vorhandene und zu erhaltende Bäume werden auf dies Festsetzung angerechnet. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.
- Erhaltung:**
 Bäume

5.3 Pflanzlisten (Vorschlagslisten)

Die nachfolgenden Gehölze sollten bei Gehölzpflanzungen verwendet werden. Es handelt sich um unvollständige Vorschlagslisten, sie können durch weitere standortheimische Arten ergänzt werden.

Bäume: Feldahorn (*Acer campestre*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Robinie (*Robinia pseudoacacia*), Hainbuche (*Carpinus betulus* 'Fastigiata'), Esche (*Fraxinus excelsior* 'Nana')

Sträucher: Hasel (*Corylus avellana*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Roter Hatriegel (*Cornus sanguinea*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)

6. Sonstige Planzeichen sowie Kennzeichnungen, Bestandsdarstellung und nachrichtliche Übernahmen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Gebäudebestand
- Gebäuderückbau
- z.B. Bemaßung (in Meter)
- z.B. *Fl. 1* Flurnummer
- z.B. *7/1* Flurstücknummer / -grenze und Grenzsteine
- Flurgrenze
- Höhenpunkt nach örtlicher Vermessung in Meter über Normalhöhennull (NHN)

C. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - GESTALTUNGSSATZUNG

(bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. den örtlichen Bauvorschriften nach § 91 HBO)

1. Dachgestaltung

1.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 45° sowie gegeneinander versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° bis 45°.

Doppelhaushälften und Hausgruppen sind in einheitlicher Dachform und Dachneigung auszuführen.

1.2 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind Tonziegel und Dachsteine in den Farbtönen Rot, Braun, und Anthrazit zulässig.

Doppelhaushälften und Hausgruppen sind in einheitlicher Dacheindeckung auszuführen.

1.3 Dachbegrünung

Die Begrünung von Dächern ist zulässig.

1.4 Sonderregelungen für Dachformen und Dachneigungen

Bei Nebenanlagen sowie bei untergeordneten Teilflächen des Hauptdaches (z.B. Gauben) sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

2. Solarenergieanlagen, Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind an die Dachneigung des Gebäudes anzupassen.

3. Außenwand- und Fassadengestaltung

Bei der Farbgestaltung sind grelle, leuchtende oder reflektierende Farben unzulässig.

4. Abfallbehältnisse

Für alle beweglichen Abfallbehältnisse muss auf dem Grundstück ein Standort vorgesehen werden, der durch Einfriedung oder Abpflanzung straßenseitig nicht einsehbar ist.

5. Einfriedungen

Zur Einfriedung der Grundstücke sind offene transparente Holz- und Metallzäune bis zu einer Höhe von max. 1,5 m sowie heimische Laubhecken bis zu einer Höhe von 2 m zulässig.

Um das Wandern von Kleintieren über die Grundstücksgrenzen zu ermöglichen, sind Sockelmauern an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze unzulässig. Weiterhin müssen Zäune einen Bodenabstand von mind. 10 cm einhalten.

D. KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1. Denkmalschutz und Bodenfunde

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen oder andere Funde, wie z. B. Scherben, Steingeräte oder Skelettreste entdeckt werden, so sind diese nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) anzuzeigen.

Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinnes des § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Anstelle einer vorbereitenden Untersuchung/Ausgrabung ist während des Mutterbodenabtrages für den Bereich des Bodeneingriffes eine Baubegleitung durch eine in Hessen zugelassene archäologische Fachfirma durchzuführen. Voraussetzung ist, dass der Mutterboden mit einer ungezählten Baggerschaufel abgezogen wird und bei Auftreten von archäologischen Resten dem beauftragten Grabungsunternehmen genügend Zeit eingeräumt wird, diese zu dokumentieren und zu bergen.

Wie auch bei der Voruntersuchung bis zur Totalausgrabung sind gemäß § 18 Abs. 5 HDSchG die Kosten vom Plangeber in seiner Eigenschaft als Verursacher zu tragen.

2. Niederschlagswassernutzung

Im Rahmen der hygienischen Bestimmungen sowie der Trinkwasserversorgung sind die DIN 1946, DIN 1988 und die Trinkwasserverordnung zu beachten. Die Regenwasseranlagen sind anzuzeigen.

3. Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried, mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im StAnz. (21/1999 S. 1659) i. d. F. vom 17. Juli 2006 veröffentlicht im StAnz. (31/2006, S. 1704), zu beachten.

4. Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt gemäß dem Hochwasserrisikomanagementplans für den Rhein im überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Vorsorgemaßnahmen gegen Überschwemmungen sind auf Grund dieser Sachlage angebracht. Bei Sanierung und Neubau von Objekten sind Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern (z. B. die hochwassersichere Heizöllagerung).

5. Geothermie

Die aktuellen "Anforderungen des Gewässerschutzes an Erdwärmesonden" sind im Erlass des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 21.03.2014 (StAnz. 17/2014, S. 383) festgelegt. Diese sind vollständig zu beachten.

Ebenso sind alle im Leitfaden "Erdwärmennutzung in Hessen" (6. Auflage) aufgeführten technischen Anforderungen an Bauausführung und Betrieb einzuhalten. Alle weiteren dort aufgeführten Auflagen und Hinweise zu beachten. Der Leitfaden steht auf der Internetseite des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) zum Download zur Verfügung.

6. Artenschutzrechtliche Hinweise

Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere,

- Baumaßnahmen und Maßnahmen der Baufeldräumung, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- Gehölzrückschnitte und -rodungen dürfen nur im Zeitraum von Oktober bis Februar entsprechend der gesetzlichen Verbotregelung des § 39 BNatSchG durchgeführt werden,
- abgängige Bäume sowie Gebäude sind vor deren Entfernung bzw. maßgeblichen Umbau durch eine qualifizierte Person auf das Vorhandensein von nistenden Vögeln oder Spuren von Fledermäusen zu prüfen (ökologische Baubegleitung).

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

7. Grünordnung - Vollzugsfrist - Nachweis - Erhaltungsgebot

Die verbindlichen Baumpflanzungen sind in dem Bauantrag nachzuweisen (Art und Standort).

E. AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Biblis am 06.11.2019 gefasst. Der Beschluss wurde am 30.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB am 30.11.2019 bekannt gemacht und vom 09.12.2019 bis einschl. 17.01.2020 durchgeführt.

Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB am 23.07.2020 bekannt gemacht und vom 31.07.2020 bis einschl. 01.09.2020 durchgeführt.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszuliegenden Unterlagen, in der Zeit vom 09.12.2019 bis einschl. 17.01.2020 sowie in der Zeit vom 31.07.2020 bis einschl. 01.09.2020 auf der Internetseite der Gemeinde Biblis zugänglich gemacht wurden.

Biblis,

(Siegel)

.....
 V. Scheib (Bürgermeister)

3. Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB mit den Schreiben vom 25.11.2019 und vom

4. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Biblis am gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Biblis,

(Siegel)

.....
 V. Scheib (Bürgermeister)

5. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplan wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung am in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht in der Gemeindeverwaltung, Abteilung Bauamt bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Biblis,

(Siegel)

.....
 V. Scheib (Bürgermeister)

6. Bestätigung des Inhalts der Satzung

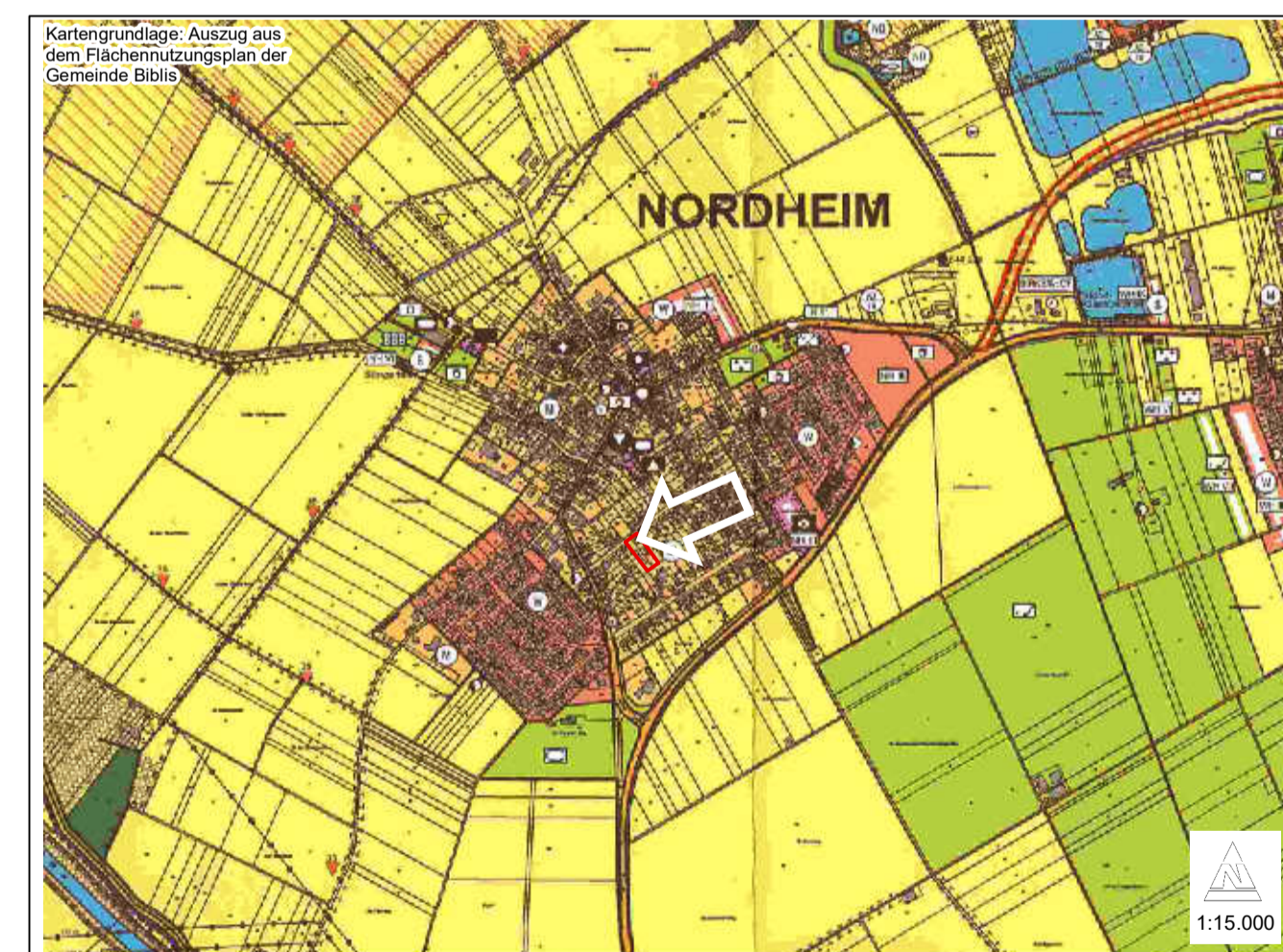
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Biblis,

(Siegel)

.....
 V. Scheib (Bürgermeister)

BEBAUUNGSPLAN NR. 52 "STEINSTRASSE 18" ORTSTEIL NORDHEIM - GEMEINDE BIBLIS (Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch)



GEMEINDE BIBLIS

Darmstädter Straße 25
 68647 Biblis
 Tel.: 06245 28-880
 Fax: 06245 28-10880
 URL: www.biblis.de
 E-Mail: service@biblis.eu



Maßstab: 1:1.000	Planungsstand: Satzung	Datum: 05.10.2020	Gezeichnet: Hofmann
			Bearbeitet: Hofmann

Planaufsteller:

PLANUNGSBÜRO HOFMANN

Am Hirtenweg 4
 35410 Hungen-Rabertshausen
 Tel.: 06043 - 9840180
 Fax: 06043 - 9840181
 E-Mail: R.Hofmann@Hofmann-Plan.de

