



# NEUES WOHNEN BIBLIS









LUFTBILD - PRIVATES UND STÄDTISCHES GRUNDSTÜCK



**3. Regenwassernutzung (Regelung des Wasserabflusses § 9 Abs 1 BauGB)**  
Das von Grundflächen und befestigten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und zur Beregnung von Grundflächen zu verwenden. Eine Brauchwassernutzung wird empfohlen. Das nicht verwendete Niederschlagswasser ist entsprechend der Eignung des Bodens auf dem Grundstück zu versickern. Die Versickerungsanlagen sind gemäß ATV-Arbeitsblatt A 138 zu planen und herzustellen.  
Regenwasserzisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder innerseitig zulässig. Ausnahmen sind Regenrinnen unmittelbar an den Fallrohren der Dachentwässerung mit einem Fassungsvermögen von bis zu 0,2 m³.

**B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 118 HBO**

**1. Dachgärten (§ 118 (1) Nr. 1 HBO)**  
Dachgärten sind zulässig, solange die Breite der einzelnen Gärten 3,00 m nicht überschreitet. Die Gärten müssen einen Mindestabstand von 1,20 m zu den Hauskanten bzw. den Grundstücksgrenzen (bei Grundbauung) aufweisen.

**2. Freiflächen**

**2.1 Stellplätze und befestigte Flächen (§ 118 (1) Nr. 4 HBO)**  
Befestigte Flächen, insbesondere Stellplätze, sind mit wasserundurchlässiger Oberfläche (Rasengitter, Braufliegplaster oder anderen versickerungsaktiven Materialien) auszuführen. In 5 Stufenbreite muss ein standortgerechter Baum mit einem Stammdurchmesser von mindestens 10/18 cm im Bereich der Stellplätze mit einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 4 qm gepflanzt werden.

**2.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (private Grünflächen) (§ 118 (1) Nr. 5 HBO)**  
Die als "nicht überbaubare Grundstücksflächen" ausgewiesenen und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. 20% der Grundstücksfläche sind mit Bäumen und Sträuchern gemäß A 1.1 und A 1.2 zu bepflanzen und zu unterhalten. In 5 Stufenbreite ist ein Oberbaum oder ein mittel- oder kleinerer Baum gemäß A 1.1 zu pflanzen und zu unterhalten. Abgipfelte Bäume sind zu ersetzen. Bei den Baupflanzungen sind die gesetzlichen Pflanzabstände zu beachten.  
Erforderliche Wege und Zufahrten sind auch außerhalb der Baufelder zulässig. Sie sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Ebenfalls zulässig sind gepflasterte Terrassen bis 20 m² Größe. Das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern oder zu nutzen.  
Private Stellplätze sind außerhalb der Baufelder unzulässig (BauNVO § 23, Abs 3). Ausgenommen hiervon sind die zweckmäßig dargestellten Stellplätze und Garagen.  
Der Versorgende des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 Abs 2 BauNVO sind auch außerhalb der Baufelder zulässig.  
Baugrenzen können durch Bauteile geringfügig bis zu 1,50 m überschritten werden, wenn diese nicht breiter als 3,00 m sind. Überschreitungen sind je Reihenhaus oder Doppelhaushälfte nur einmal zulässig. Bei den übrigen Gebäuden sind maximal zwei Überschreitungen der Baugrenzen bis zum angegebenen Maß zulässig.

**2.3 Vorgärten (§ 118 (1) Nr. 5 HBO)**  
Vorgärten sind als zusammenhängende Grundfläche zu gestalten und zu unterhalten. Sie sind mit Rasen, Biotopdeckern, Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Bepflanzungen innerhalb der Sichtweite an Wegereineigungen dürfen die Höhe von 80 cm nicht überschreiten. Ausnahme: Hochstämme von mehr als 2 m Stammhöhe. Erforderliche Wege und Zufahrten innerhalb der Grundfläche sind zulässig.

**2.4 Einfriedigungen (§ 118 (1) Nr. 3 HBO)**  
Mauern sind als Abgrenzung der Grundstücke nicht zulässig. Hecken als Einfriedigungen sind zulässig. Zäune müssen um mindestens 25 cm hinter die Grenze zu privaten Wegen und öffentlichen Flächen zurückgesetzt werden und sind entsprechend zu begrünen. Zäune dürfen nicht höher als maximal 90 cm sein.  
Müllbehälter dürfen nicht offen einseitig außerhalb der Gebäude aufgestellt werden. Sie müssen in dafür vorgesehenen Vorrichtungen untergebracht sein.

**2.5 Dachbegrünung Garagen (§ 118 (1) Nr. 4 HBO)**  
Flächflächen von Garagenbauten sind extensiv zu begrünen.

**C. Hinweise**

**1. Pflanzgebote**  
Die festgesetzten Pflanzgebote auf öffentlichen und privaten Flächen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der baulichen Maßnahmen herzustellen.

**2. Pflege der Grünflächen**  
Die festgesetzten Grünflächen sind zu pflegen und zu unterhalten. Dabei dürfen keine Pflanzenschutzmittel oder Herbizide verwendet werden.

**3. Oberboden**  
Der anstehende Oberboden ist entsprechend der jeweils aktuellen Gesetzeslage zu schützen. Anstehender Oberboden ist innerhalb des Geltungsbereiches wieder einzubauen.

**4. Solaranlagen**  
Solaranlagen sind auf den Dächern in gleicher Neigung wie das Dach und unter Beibehaltung der Firstrichtung zulässig.

**5. Grundwasserstand**  
Der Grundwasserstand liegt bei der Aufstellung dieses B-Planes bei ca. 85,5 m bis 86,4 mNN. Da sich der Grundwasserpegel ändern kann, sind vor einer Baumaßnahme entsprechende Auskünfte einzuholen oder Untersuchungen durchzuführen.

**6. Versorgungsleitungen**  
Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen bei Neupflanzung von Bäumen sind Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsleister zu erörtern.

Kennziffer	DG	1.UG	EG
1	V	IV	III
2	IV	IV	II
3	III	II	II
4	II	II	II
5	II	II	I
6	II	I	I
7	I	I	I

Tab.: Lärmpegelbereich nach DIN 4109

**Legende:**

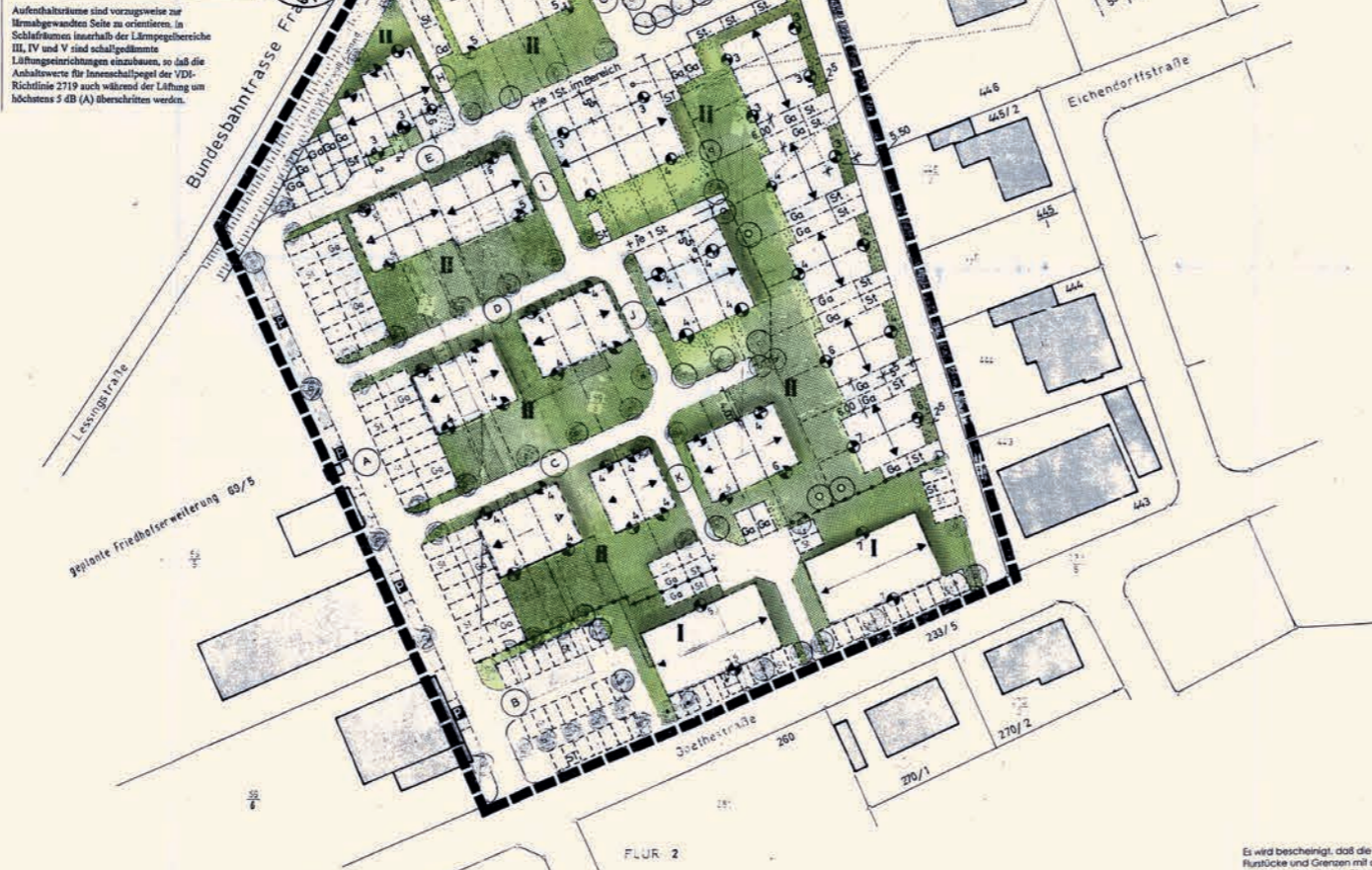
- IMMISSIONSORT (Index entspricht Kennziffer in Tabelle)
- FASSADEN GLEICHER LÄRMPELBEREICHE

**Festsetzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB) (Lärmerschutzmaßnahmen)**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen entsprechend dem in obiger Tabelle dargelegten Lärmpegelbereich nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) auszubilden. Folgende bewertete Schallschutzwerte  $R_{w,ext}$  sind herzustellen:

Lärmpegelbereich	$R_{w,ext}$
I und II	30 dB
III	35 dB
IV	40 dB
V	45 dB

Aufenthaltsräume sind vorzugsweise zur lärmgegenseitigen Seite zu orientieren. In Schlafräumen innerhalb der Lärmpegelbereiche III, IV und V sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen einzubauen, so daß die Anhaltewerte für Ionenschallpegel der VDI-Richtlinie 2719 auch während der Lüftung um höchstens 5 dB (A) überschritten werden.



**Legende / Planzeichen**

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	Baugrenze
	Baulinie: Gestrichen
	Firstrichtung
	Pflanzgebot / Erhaltungsgebot Bäume
	Öffentliche Grünfläche
	Nicht überbaubare Grundstücksflächen
	Umgebung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	Verkehrfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentlicher Parkplatz
	Geplante Grundstücksgrenze
	Umgebung von Flächen für Stellplätze und Garagen
	Öffentliche Grünfläche / Spielplatz
	Lärmschutzwand / wand

1) hier: Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, dazwischen Extensivrasen  
A - L Vorläufige Strassenbezeichnung

Kennziffer	Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Maß der baulichen Nutzung	Dachform	Traufwandhöhe (TWH) Firsthöhe (FH)
			Zahl der Vollgeschosse GRZ GFZ		maximal (in m über Straßen-OK in Gebäudemitte, bei Reihenbauten in Reihenmitte)
I	Mischgebiet MI	offen	III 0,6 1,8	Sattel- oder Walmdach 30° - 40°	TWH: 9,50 FH: 14,30
II	allg. Wohngebiet WA	abwärtend	II 0,4 0,8	Sattel- oder Walmdach 30° - 40°	TWH: 7,30 FH: 12,00
III	Spielplatz				
IV	private Garagen			Flachdach, begrünt	TWH: 3,00
V	Gewerbegebiet eingeschränkt GE <sub>c</sub>	offen	II 0,9 1,6	Sattel- oder Walmdach max. 25°	TWH: 7,00 FH: 11,40

- An den gemeinsamen seitlichen Baugrenzen (künftige gemeinsame Grundstücksgrenzen der Doppelhäuser und der Reihenhäuser/Hausgruppen) ist der direkte Anbau ohne Abstand zulässig. Dies gilt für Doppelhäuser und Hausgruppen gem. § 22 Absatz 2 und 4 der BauNVO.
- Für Garagen sind Flachdächer zulässig, sie sind zu begrünen.
- Zulässig sind: nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe gem. § 6 BauNVO

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 Biblis - Goethestraße - gemäß 13 BauGB**

**Planverfahren:**  
Aufstellung: Die Änderung des Bebauungsplanes wurde gem. § 2 (1) BauGB beschlossen am: 28.1.2000  
Bekanntmachung: 27.1.2000

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Biblis: (Bürgermeister)

**Auslegung:**  
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung, hat gem. § 3 (2) in Verbindung mit § 13 Ziffer 2 BauGB öffentlich ausgelegt vom: 4.2. bis: 18.2.00

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Biblis: (Bürgermeister)

**Beschluß:**  
Nach Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung gemäß gem. § 10 BauGB beschlossen am: 10.2.2000

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Biblis: (Bürgermeister)

**Bekanntmachung:**  
Der Beschluß zur 1. Änderung des Bebauungsplanes ist bekanntgemacht worden am: 8.6.2000  
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes tritt mit Wirkung von der Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft und ist rechtsverbindlich seit: 27.09.2000

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Biblis: (Bürgermeister)

Bebauungsplan für die Flurstücke Gemarkung Biblis Flur 2 Nr. 69/7, 69/8, 74/1, 75/1, 76/1, 77/1 und 78/1

**Gemeinde Biblis**

Bebauungsplan Nr. 4 - „Goethestraße“ - mit integriertem Landschaftsplan

Maßstab: 1:500 Datum: September 1993 gez. Heff Fassung vom Februar 1994

Architektengemeinschaft SARTORIUS + PARTNER KLINGER + BRÜCKMANN  
Hauptstraße 52 Kaiser-Wilhelm-Platz 4  
64 628 Bensheim 64 653 Lorsch  
Tel.: 06251-63007 Tel.: 06251-57828  
Fax: 06251-63000 Fax: 06251-587924

**Gemeinde Biblis**

Bebauungsplan Nr. 4 - „Goethestraße“ - mit integriertem Landschaftsplan

**1. Änderung**

Maßstab: 1:500 Datum: Dezember 1999 gez. Fe. Fassung vom Dez. 1999

ARCHITEKT  
Dr. EKKE C. FELDMANN AM ELFENGRUND 74-b 64 297 DARMSTADT  
Tel: 06151-91 311 - Fax: 06151-537640





KENNZAHLEN PRIVATES GRUNDSTÜCK

- 46 Townhäuser
- 16 Doppelhaushälften
- 2 Einfamilienhäuser

Grundstücksfläche ca. 17.215 qm

BGF Wohnen	10.000 qm
BGF Parken Townhäuser	700 qm
BGF Gesamt	10.700 qm



KENNZAHLEN STÄTISCHES GRUNDSTÜCK

11 Townhäuser	
16 Doppelhaushälften	
Grundstücksfläche	ca. 7.925 qm
BGF Wohnen	4820 qm
BGF Parken Townhäuser	165 qm
BGF Gesamt	770 qm









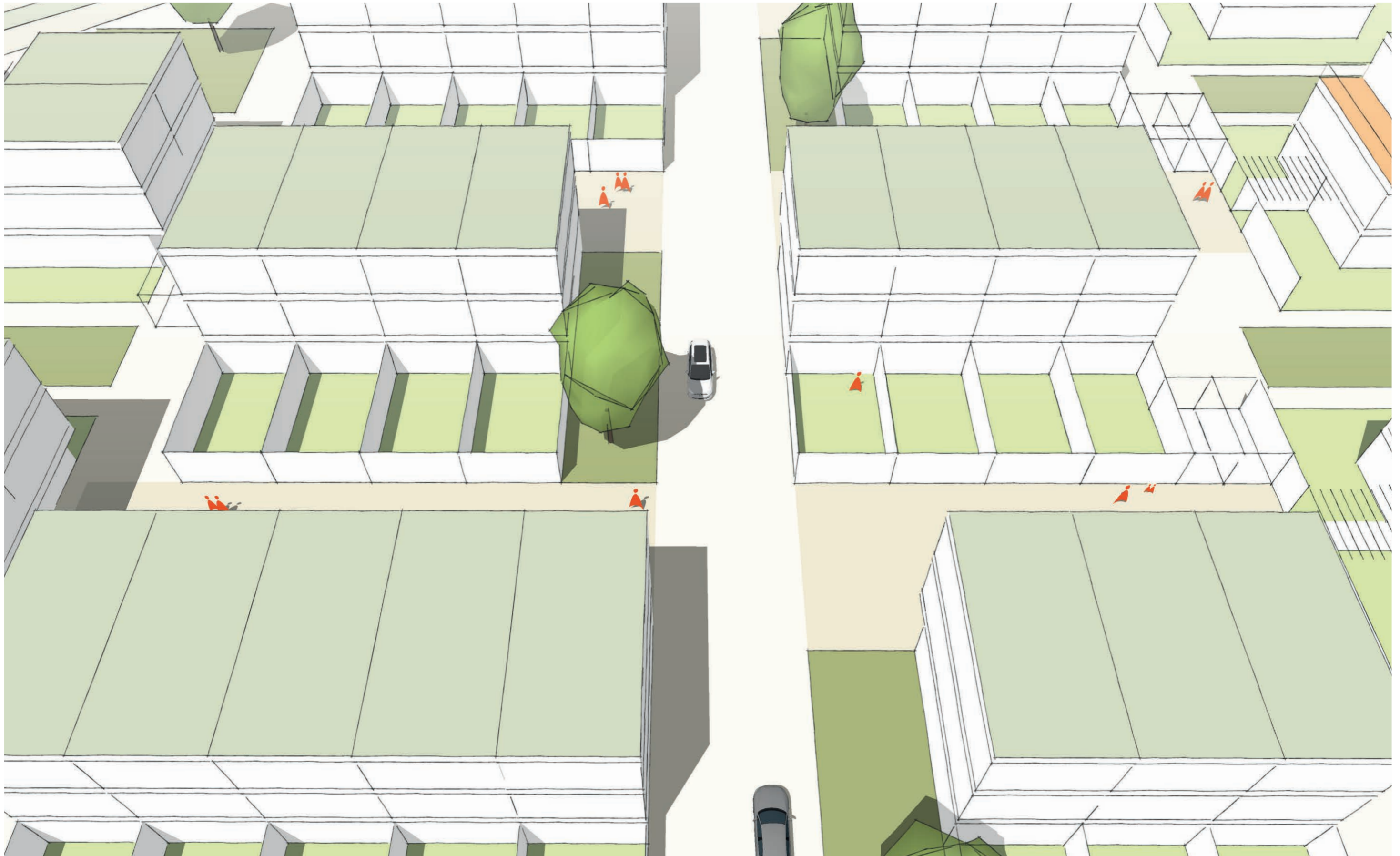












PERSPEKTIVE - REIHENHAUSSITUATION | TOWNHOUSE















Koschany + Zimmer Architekten KZA  
im RÜKONTOR  
Rüttenscheider Straße 144  
45131 Essen  
T +49 201 8 96 45 0  
F +49 201 8 96 45 45

[info@kza.de](mailto:info@kza.de)  
[www.kza.de](http://www.kza.de)

[facebook.com/KoschanyZimmerArchitektenKZA](https://facebook.com/KoschanyZimmerArchitektenKZA)  
[instagram.com/kza\\_architekten](https://instagram.com/kza_architekten)  
[twitter.com/KZA\\_Architekten](https://twitter.com/KZA_Architekten)

Geschäftsführer:  
Dipl.-Ing. Axel Koschany Architekt BDA  
Christoph Thelen, Wolfgang Thelen  
Dipl.-Ing. Wolfgang Zimmer, Architekt BDA

Direktoren/Prokuristen:  
Betriebswirt Stefan Blieffert  
Dipl.-Ing. Stephan Davidheimann  
Dipl.-Ing. Carina Staudemeyer, Architektin

**Koschany + Zimmer** Architekten

**KZA**