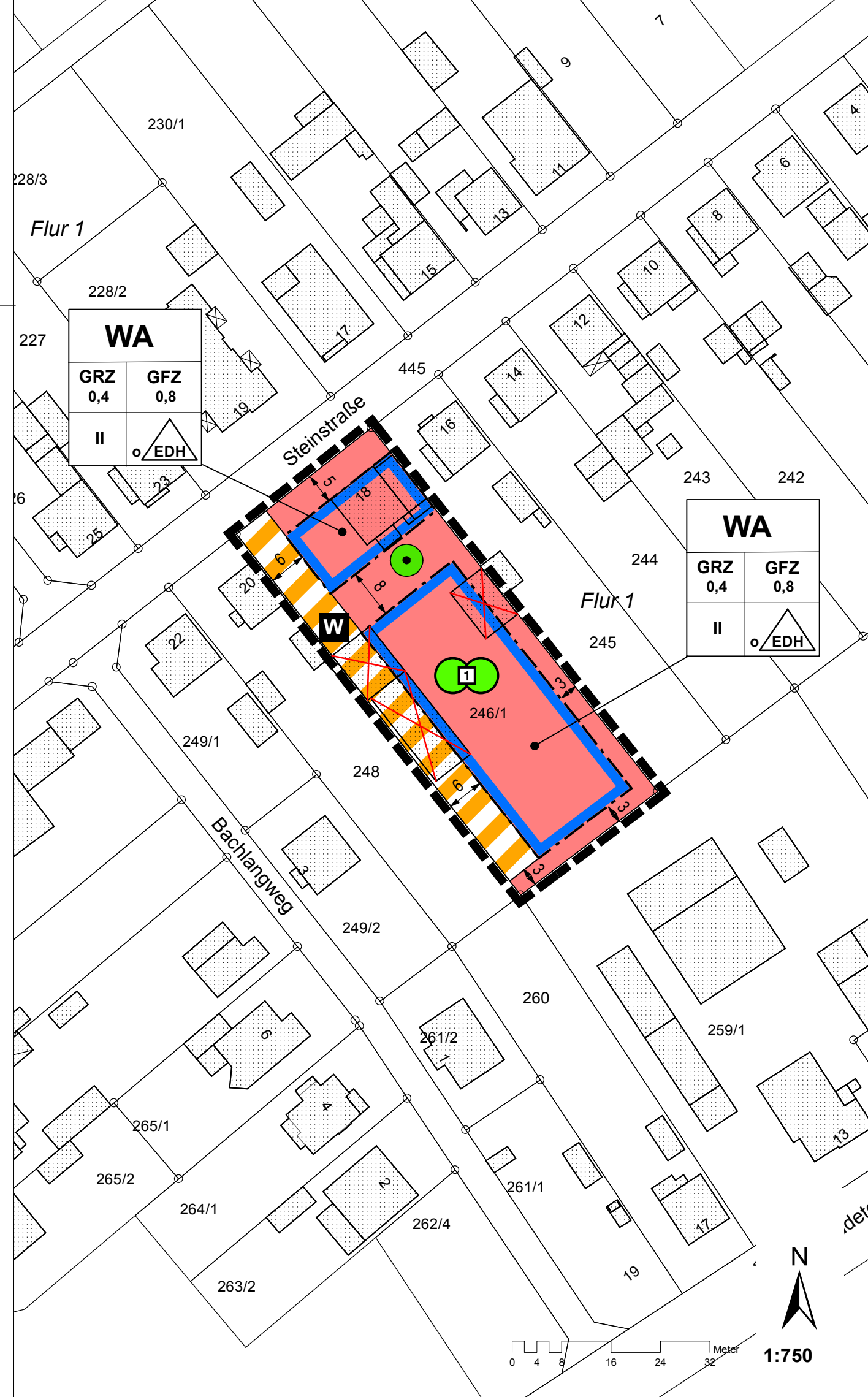


Planunterlagen: Gemäß § 1 Abs. 2 PlanV 90 ergeben sich aus den Planunterlagen die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster mit dem Stand vom 13.05.2019.  
Koordinaten: UTM-Abbildung in Zone 32, ETRS 1989.



**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)  
**PlanV 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), zZuletzt 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. 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 maximale Höhe der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der Gebäudehöhe (GH) und der Traufhöhe (TH) geregelt. Die max. GH beträgt 10,50 m und die max. TH 7,50 m.  
 Bezugspunkt der Gebäudehöhen:  
 Die max. TH wird gemessen an der talseitigen Außenwand des Gebäudes, vom Anschnitt des natürlichen (gewachsenen) Geländes bis zur Oberkante der Tragkonstruktion des Daches. Werden an der Talseite des Gebäudes unterschiedliche Höhen gemessen, so ist die mittlere Höhe anzunehmen.  
 Für die Ermittlung der GH gilt ebenfalls die talseitige Geländehöhe bis zum höchsten 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 **W** Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
 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. Okoporenpflaster, breitrigige 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:  
**T** Je angefangene 250 m<sup>2</sup> vollversiegelter Fläche ist mind. ein standortheimischer Laubbaum (s. Pflanzliste) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist gleichartige Ersatzpflanzung vorzunehmen.  
 Erhaltung:  
**B** 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 Hartriegel (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. **3** Bemaßung (in Meter)  
 z.B. **Fl. 1** Flurnummer  
 z.B. **7/1** Flurstücknummer / -grenze und Grenzsteine  
 ..... Flurgrenze

**C. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - GESTALTUNGSATZUNG**

(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°.  
 Doppelhäuser 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.  
 Doppelhäuser 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.

**4. Außenwand- und Fassadengestaltung**

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

**5. Abfallbehältnisse**

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

**6. Einfriedungen**

Zur Einfriedung der Grundstücke sind offene transparente Holz- und Metallzäune bis zu einer Höhe von max. 1,50 m sowie heimische Laubhecken bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

**D. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

**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.

**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. 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 .....  
 Der Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

**2. Beteiligung der Öffentlichkeit**

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

**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 Nr. 3 BauGB mit dem Schreiben vom .....

**4. Satzungsbeschluss**

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

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden gemäß § 91 HBO ebenfalls am ..... beschlossen.

Biblis,

(Siegel)

.....  
 F. Kusicka (Bürgermeister)

**5. Inkrafttreten des Bebauungsplanes**

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplan wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

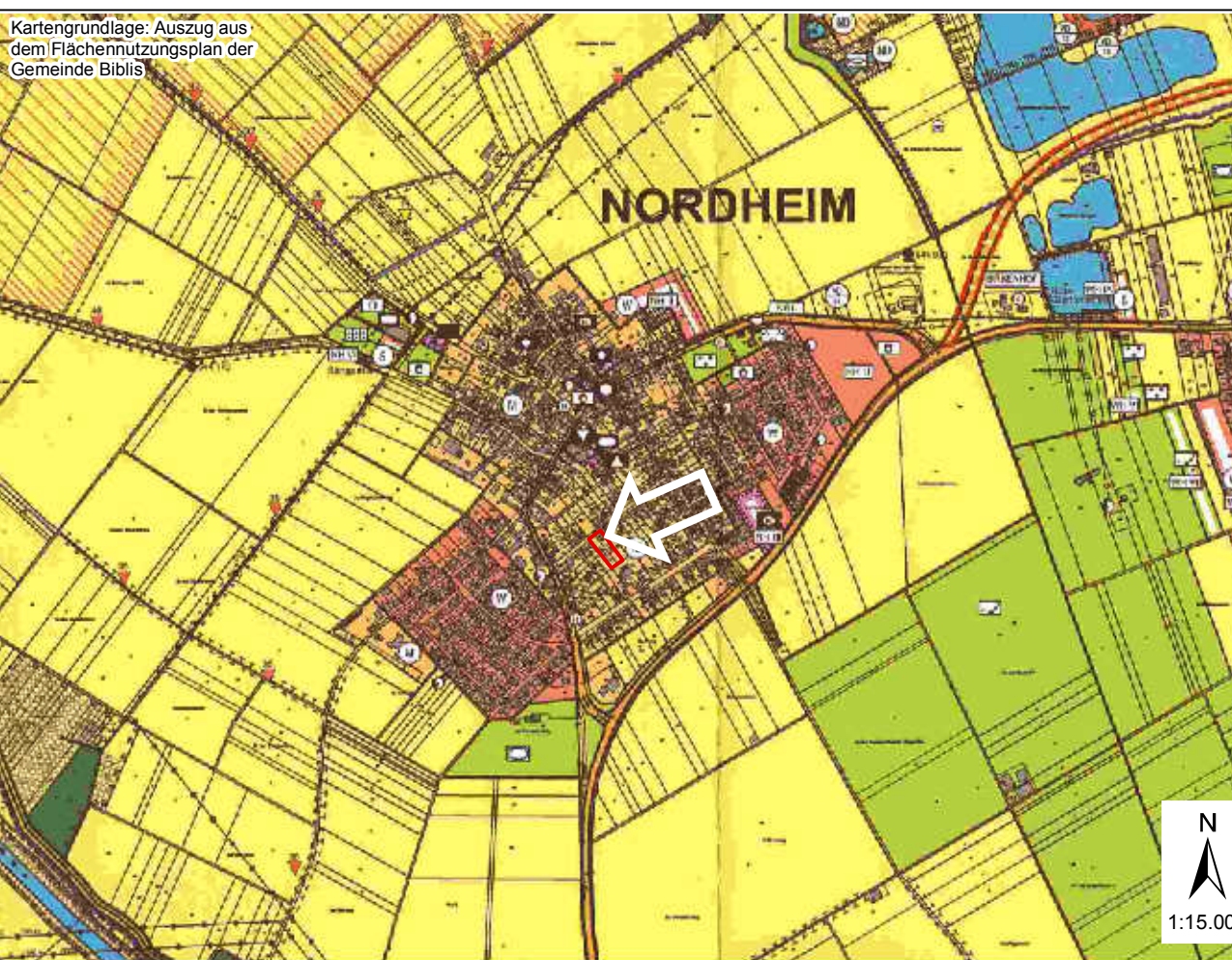
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung am ..... in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan zu jedermann Einsicht in der Gemeindeverwaltung, Abteilung Bauamt bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Biblis,

(Siegel)

.....  
 F. Kusicka (Bürgermeister)

**BEBAUUNGSPLAN  
 NR. \_\_ "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  
 www.biblis.de  
 E-Mail: buergerbuero@biblis.eu

MASSTAB: 1:1.000	PLANUNGSSTAND: Vorentwurf	DATUM: 17.07.2019	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