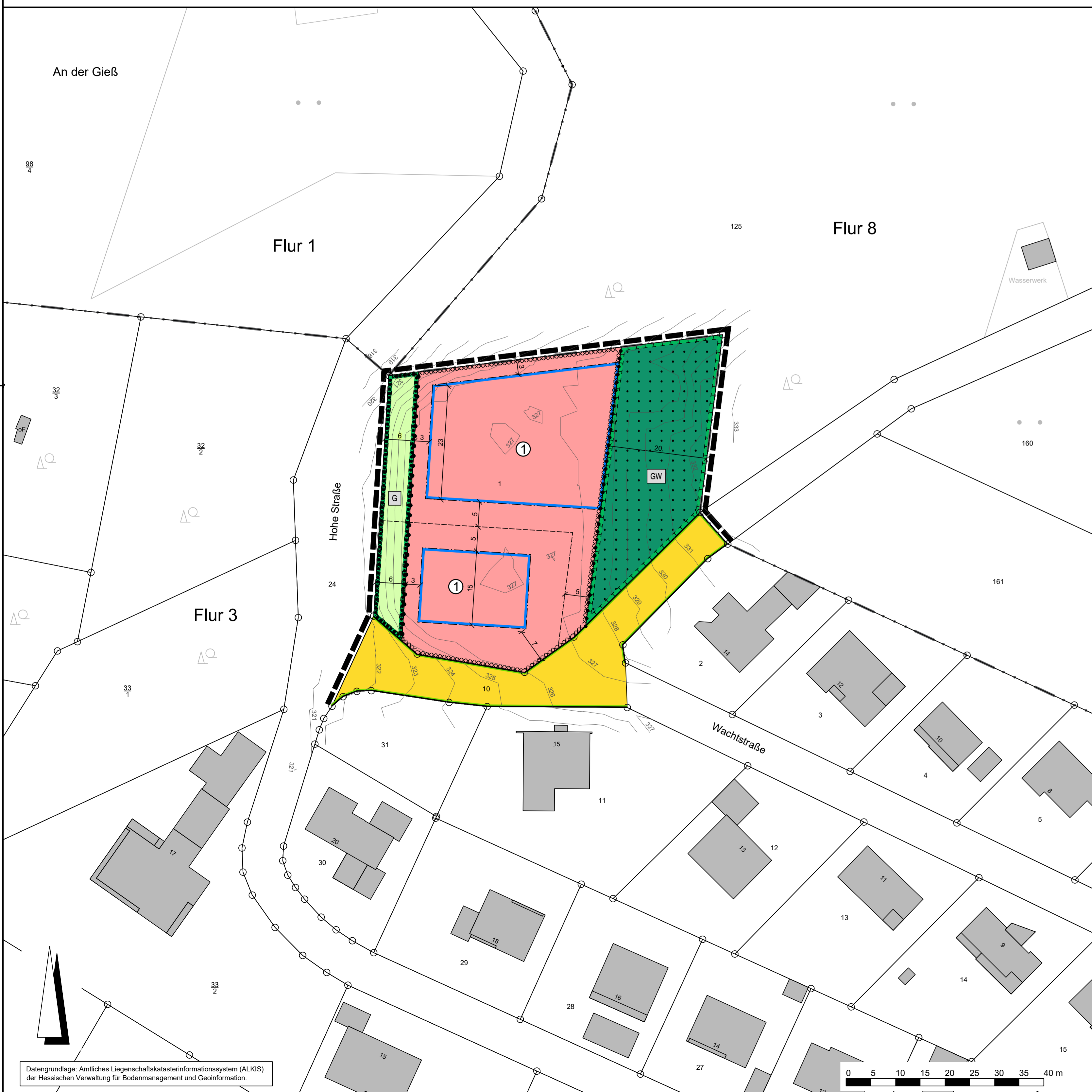


Gemeinde Bischoffen, Ortsteil Bischoffen

Entwicklungs- und Ergänzungssatzung

"Nordwestlich der Wachtstraße"



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. 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) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flur 3 Flurnummer
- 1 Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl
 - GFZ Geschossflächenzahl
 - Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Normalhöhennull (m ü NHN), hier:
- OKGeb. Oberkante Gebäude

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
- Straßenbegrenzungslinie

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

- Flächen für Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Entwicklungziel: Gestufter Waldrand
- Entwicklungziel: Gehölzstruktur
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Sonstige Darstellungen

- Höhenlinie in m über Normalhöhennull (NHN)
- Bemaßung (verbindlich)
- geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	OKGeb.
1	WA	0,3	0,6	II	337,0 m ü NHN

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

1 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

- Für den räumlichen Geltungsbereich der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 gilt:
- Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich neben den unten aufgeführten Festsetzungen nach § 34 BauGB.
- 1.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)**
 Für die Höhe der baulichen Anlagen erfolgt die Höhenfestsetzung durch die Oberkante des Gebäudes über Normalhöhennull (OKGeb_{max}) gemäß Nutzungsschablone von 337,0 m. Als unterer Bezugspunkt für die Oberkante Gebäude wird festgelegt: Gemessen über Normalhöhennull.
- 1.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):**
- 1.2.1** Entwicklungziel: Gestufter Waldrand
 Maßnahme: Innerhalb der Fläche ist ein gestufter Waldrand zu erhalten bzw. zu entwickeln. Der westliche Grünlandsaum auf einer Breite von 3-4 m ist jährlich ab Juli mit einem Freischneider zu mähen und das Mahdgut abzutragen. Die zum Saum nachfolgenden Gehölze sind zu erhalten. Invasive Arten (wie z.B. der Japanischer Staudenkriecher (*Fallopia bohemica/japonica*)) sind zu entfernen. Dünge- und Pflanzenschutzmittel sowie gärtnerische Nutzung sind unzulässig.
- 1.2.2** Entwicklungziel: Gehölzstruktur
 Maßnahme: Innerhalb der Fläche sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Bei Abgang sind diese durch standortgerechte Ersatzpflanzungen zu ersetzen, siehe Artenliste 2.1. Invasive Arten wie der Japanische Staudenkriecher (*Fallopia bohemica/japonica*) sind dauerhaft zu entfernen.

2 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

2.1 Artenauswahl

- Artenliste 1 (Bäume):**
- | | |
|------------------------------------|--------------------------------------|
| Acer campestre – Feldahorn | Obstbäume: |
| Acer platanoides – Spitzahorn | Malus domestica – Apfel |
| Acer pseudoplatanus – Bergahorn | Prunus avium – Kulturkirsche |
| Carpinus betulus – Hainbuche | Prunus cerasus – Sauerkirsche |
| Fraxinus excelsior – Esche | Prunus div. spec. – Kirsche, Pflaume |
| Prunus avium – Vogelkirsche | Pyrus communis – Birne |
| Prunus padus – Traubenkirsche | Pyrus pyrastar – Wildbirne |
| Quercus petraea – Traubeneiche | |
| Quercus robur – Steleiche | |
| Sorbus aria/intermedia – Mehlbeere | |
| Sorbus aucuparia – Eberesche | |
| Tilia cordata – Winterlinde | |
| Tilia platyphyllos – Sommerlinde | |
- Artenliste 2 (Sträucher):**
- | | |
|---|--|
| Amelanchier ovalis – Gemeine Felsenbeme | Malus sylvestris – Wildapfel |
| Buxus sempervirens – Buchsbaum | Rhamnus cathartica – Kreuzdorn |
| Cornus mas – Kornelkirsche | Ribes div. spec. – Beerensträucher |
| Cornus sanguinea – Roter Hartriegel | Rosa canina – Hundrose |
| Corylus avellana – Hasel | Rosa div. spec. – Rosen |
| Euonymus europaea – Pfaffenhütchen | Salix caprea – Salweide |
| Frangula alnus – Faulbaum | Salix purpurea – Purpurweide |
| Genista tinctoria – Färbginster | Sambucus nigra – Schwarzer Holunder |
| Ligustrum vulgare – Liguster | Viburnum lantana – Wolliger Schneeball |
| Lonicera xylosteum – Heckenkirsche | Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball |
| Lonicera caerulea – Heckenkirsche | |
- Artenliste 3 (Kletterpflanzen):**
- | | |
|---|---|
| Clematis vitalba – Gewöhnliche Waldrebe | Lonicera periclymenum – Waldgeißblatt |
| Hedera helix – Gemeiner Efeu | Parthenocissus tricuspidata – Wilder Wein |
| Humulus lupulus – Hopfen | Vitis vinifera – Echter Wein |
| Lonicera caprifolium – Wohlr. Geißblatt | |

Es wird zudem auf die Website „Klimaresiliente Baumarten finden“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie hingewiesen (<https://www.hlnug.de/themen/klimawandel-und-anpassung/projekte/klimaprax-stadtgruen/online-tool/klimaresiliente-baumarten-finden>).

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird entsprechend hingewiesen.

2.2 Stellplatzsatzung

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Bischoffen in ihrer jeweils gültigen Fassung.

2.3 Verwertung von Niederschlagswasser

2.3.1 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 HWG).

2.3.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

2.4 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb wird hingewiesen. Die Nutzung der Solarenergie ist ausdrücklich zulässig. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

2.5 Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDStG).

2.6 Artenschutz

- 2.6.1** Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (Beginn der Brutzeit vom 1. März bis zum Ende der Brutzeit am 30. September) in Zusammenhang mit § 39 BNatSchG abzuweichen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Ganzjährig sind Baumhöhlen, Bäume mit Spalten und Rissen vor Beginn von Rodungsarbeiten von einem Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.
- 2.6.2** Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchten (geschlossene Gehäuse) mit starker Bodenausrichtung und geringer Seitenstrahlung zulässig. Zudem sind ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einem Licht-Farbspektrum bis maximal 3.000 Kelvin (warmes Weißlicht) oder gelbes Licht (ca. 1.800 Kelvin) zulässig.
- 2.6.3** Zusammenhängende Glasflächen bei Gebäuden von mehr als 15 m² sowie Terrassen- und Balkonbrüstungen aus Glas sind so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird (siehe auch Ausführungen in der Begründung).

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13 BauGB:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am _____
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____
- 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 im _____
- Ausfertigungsvermerk:**
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Entwicklungs- und Ergänzungssatzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Bischoffen, den _____


Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:

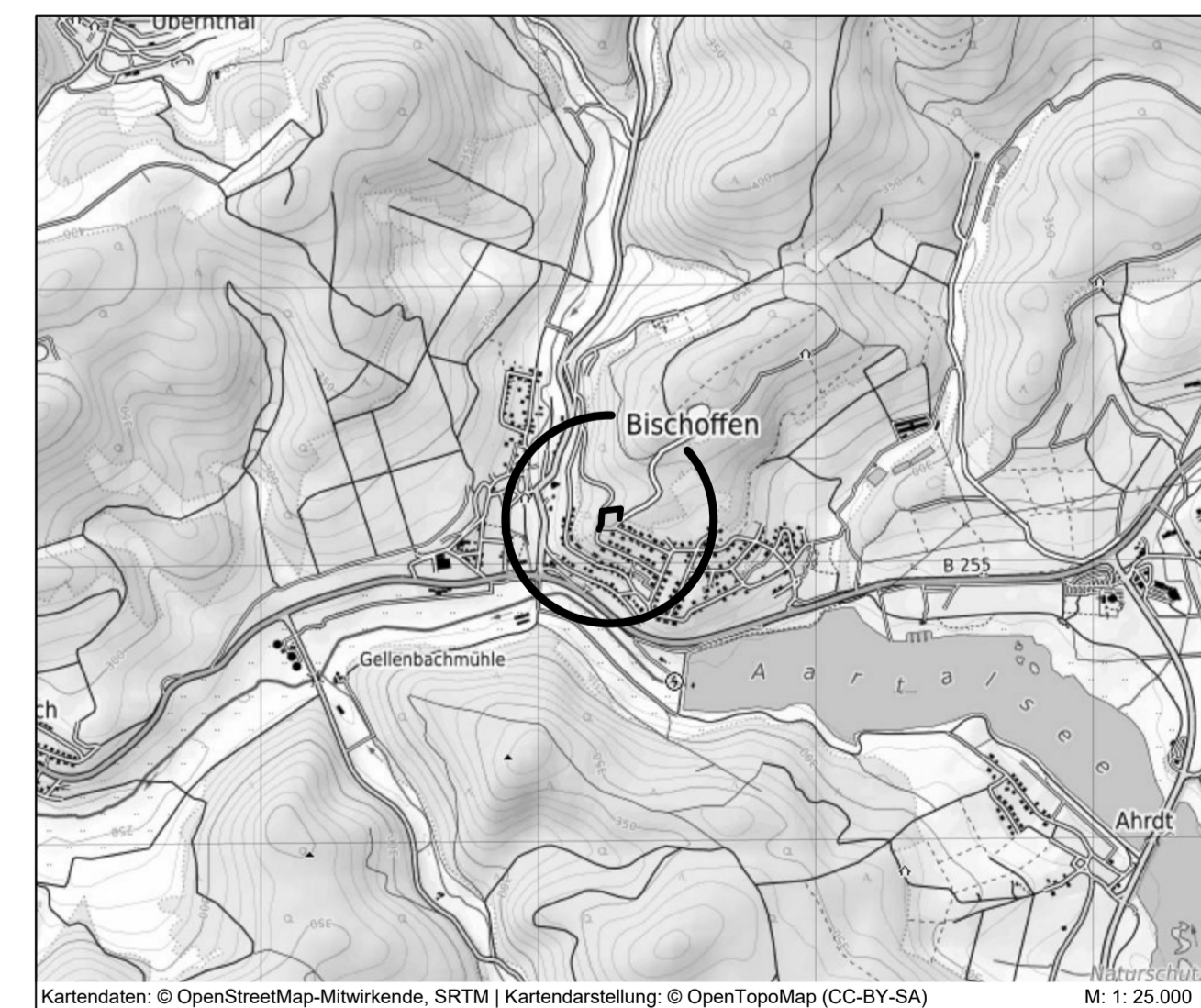
Die Entwicklungs- und Ergänzungssatzung ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: _____

Bischoffen, den _____

Bürgermeister



Gemeinde Bischoffen, Ortsteil Bischoffen
 Entwicklungs- und Ergänzungssatzung
 "Nordwestlich der Wachtstraße"



PLANUNGSBÜRO FISCHER

Im Nordpark 1 - 35435 Wellerberg | T +49 641 98441-22 | F +49 641 98441-155 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Raumplanung | Stadtplanung | Umweltschutz

Entwurf

Stand:	21.02.2023
	12.06.2023
	22.02.2024
	05.06.2024
	02.07.2024
Projektleitung:	Lindner, Wolf
CAD:	Wellstein, Beil
Maßstab:	1 : 500
Projektnummer:	22-2779