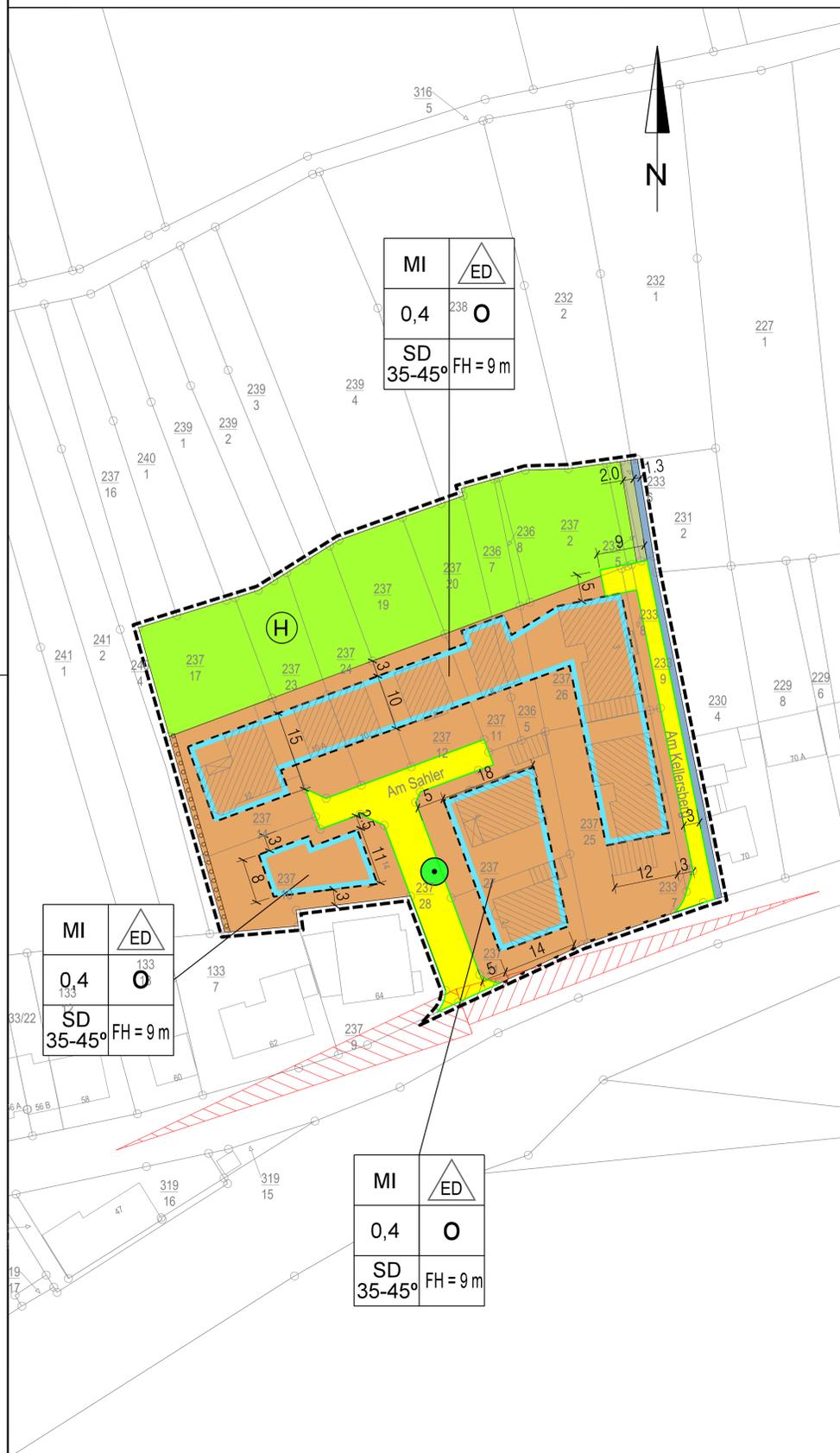


# BEBAUUNGSPLAN

## "Alte Gärtnerei, Bahnhofstraße" - 3. Änderung und Ergänzung



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Nutzungsschablone**
- |     |     |
|-----|-----|
| 1.) | 4.) |
| 2.) | 5.) |
| 3.) | 6.) |
- 1.) Art der baulichen Nutzung  
2.) Grundflächenzahl  
3.) Dachform  
4.) Bauweise  
5.) Bauweise  
6.) max. Gebäudehöhe
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs.1 Nr.1, BauGB)
- MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- Mass der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs.1 Nr.1, BauGB)
- GRZ 0,4 Grundflächenzahl  
GRZ 0,4 Grundflächenzahl  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
Baugrenze  
**O** offene Bauweise
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie  
Verkehrsflächen  
Wirtschaftsweg  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen** (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
- H** private Grünflächen, Zweckbestimmung: Hausgarten  
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern** (§ 9 Abs.1 Nr.25 und Abs.6 BauGB)
- Erhalten von Bäumen
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses** (§ 5 Abs.2 Nr.7 und Abs.4 § 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB)
- Gewässer III Ordnung
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)  
SD Satteldach
- Planzeichen ohne Normcharakter**
- Flurstücksnummer  
Sichtdreieck, Anfahrtsicht

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen** (gemäß BauGB und BauNVO)
- 1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1 Art der baulichen Nutzung**
- MI Mischgebiet: Nutzungen nach § 6 (2) 3+4, 6+7 Bau NVO sind nicht zugelassen  
Die diesbezüglichen Eintragungen in den Nutzungsschablonen bedeuten hier:  
MI = Mischgebiet nach § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO  
Zulässig sind:  
1. Wohngebäude  
2. Geschäfts- und Bürogebäude  
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
4. Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke  
Nicht zulässig sind:  
1. Gartenbaubetriebe  
2. Tankstellen  
3. Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO  
4. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)
- 2.1 Grundflächenzahl** (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine Grundflächenzahl von 0,4 im Mischgebiet festgelegt. Die Grundflächenzahl kann für den Bau von Garagen, Stellplätzen und Carports um 50% überschritten werden.

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 2.2 Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16+18 BauNVO)  
Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Höchstmaß festgesetzt. Die zulässige Gesamthöhe beträgt 9,00 m.  
Für die Festsetzungen werden folgende Begriffe definiert.  
- Für die Bestimmung der Oberkante baulicher Anlagen ist die untere Bezugshöhe jeweils die "Oberkante" Straßendecke.  
- Als "Straßenoberkante" wird die Höhe der Fertigdecke der Straße bestimmt, gemessen in der Grundstücksmitte, auf der Fahrbahngrenze.  
- Die Firsthöhe ist senkrecht zu messen vom unteren Bezugspunkt der Oberkante Erdgeschoss Rohboden bis zur Oberkante der max. Höhe des Gebäudes, Oberkante Dacheindeckung. Bei Eckgrundstücken ist die lieferliegende Straße als Bezugspunkt heranzuziehen.  
- die Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkanten darf straßenseitig, gemessen in der Grundstücksmitte, nicht mehr als 0,40 m über der Bezugshöhe "Straßenoberkante" liegen.
- 2.3 Zahl der Vollgeschosse** (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)  
Es sind im Mischgebiet maximal 2 Vollgeschosse zulässig.
- 2.4 Flächen für Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
Nebenanlagen im mit H gekennzeichneten Bereich sind gemäß § 14, Abs.1 BauNVO bis zu einer Größe von 25 m<sup>2</sup> als Gartenhaus zulässig.  
Je Grundstück ist ein Gebäude zulässig.  
Im Mischgebiet sind Nebenanlagen in Form von Gartenhäusern bis zu einer Größe von 15 m<sup>2</sup> zulässig. Je Grundstück ist ein Gebäude zulässig.
- 3.0 Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 3.1 Flächen für Stellplätze und Garagen**  
Garagen, Carports und Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 4.0 Private Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
Für die privaten Grünflächen gilt folgende Zweckbestimmung: Hausgarten

### II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO)

- 1.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)
- 1.1 Dachgestaltung**
- A. Zulässig sind Satteldächer mit einer max. Neigung von 35° - 45°. Flachdächer sind nur bei Garagen zulässig.  
B. Dachgaupen in Form von Spitzgaupen mit einer Dachneigung von 45° und einer max. Breite von 1,20 m sind zulässig.  
C. Dacheinschnitte und -Loggien sind je Dachfläche bis zu einer Größe von max. 40% der waagerechten Dachprojektion zulässig.  
D. Dachflächenfenster sind zusätzlich bis zu einer Gesamtfläche von 1/15 der Dachfläche zulässig.  
E. Krüppelwalme sind bis zu einer senkrecht entwickelten Höhe von 2,50 m zulässig.
- 2.0 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen** (§ 88 Abs.1 Nr.3 LBauO)
- 2.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen**  
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme von Zuwegen, Stellplätzen und Terrassen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 3.0 Garagengestaltung**
- 3.1 Oberirdische Garagen** sind als Fertigteilgaragen oder Massiv - mit Flachdächern zulässig.
- 4.0 Einfriedungen**  
Einfriedungen sind wie folgt zulässig:  
1.) Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind bis 1,00 m Höhe zulässig. Es dürfen folgende Zaunarten und Materialien verwendet werden: Maschendraht- und Stabgitterzäune aus Metall. Offene Holzzäune und Hecken.  
2.) Einfriedungen zwischen den Grundstücken im Mischgebiet sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Es dürfen folgende Zaunarten und Materialien verwendet werden: Maschendraht- und Stabgitterzäune aus Metall, offene Holzzäune und Hecken sowie Sichtschutzelemente aus Holz, in Holzoptik oder Holzverbundmaterialien.  
3.) Einfriedungen im mit H gekennzeichneten Bereich sind, zur Landschaft hin bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Einfriedungen zwischen den einzelnen Grundstücken sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Es dürfen folgende Zaunarten und Materialien verwendet werden: Maschendraht- und Stabgitterzäune aus Metall, offene Holzzäune und Hecken sowie Sichtschutzelemente aus Holz, in Holzoptik oder Holzverbundmaterialien.  
4.) Sichtschutzelemente als Abtrennung von Terrassen bei Doppelhäusern sind bis zu einer Höhe von 2,00 m und einer Länge von 5,00 m zulässig.

### III. Hinweise

- 1.0 Bodendenkmale**  
Archäologische Funde müssen unverzüglich an die Direktion Landesarchäologie Mainz gemeldet werden. Der Baubeginn ist 10 Tage vorher der o.g. Behörde zu melden.
- 2.0 Schutz des Mutterbodens**  
Der Oberboden ist zu Beginn der Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3 abzuschleppen und zu lagern.
- 3.0 Regenwasserzisternen**  
Der Bau von Regenwasserzisternen ist erwünscht.
- 4.0 Versorgungsleitungen**  
Das Plangebiet wird hoch- oder niederspannungsseitig mittels Erdkabel mit elektrischer Energie versorgt.
- 5.0 Vorbeugende Gefahrenabwehr**  
Die Brandschutzdienststelle bittet um Berücksichtigung der Technischen Mitteilung Merkblatt W 3131 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) des DVGW - Regelwerks, der Technischen Regel Arbeitsblatt W 400-1 vom Oktober 2004 (Wasserleitungsanlagen - TRWW - Teil 1: Planung) des DVGW - Regelwerks sowie der Technischen Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2009 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) des DVGW - Regelwerks.

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

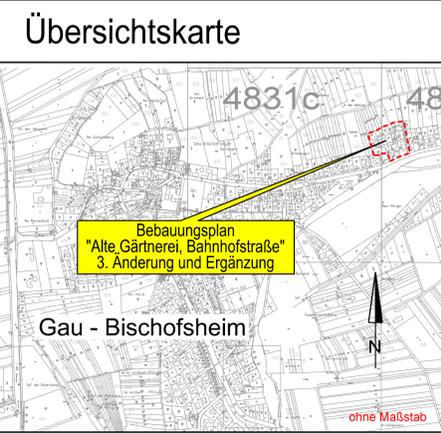
- 6.0 Farbgestaltung der Dächer**  
Die Dacheindeckung sollte mit roten, rot-braunen und ocker farbigen Ziegeln erfolgen.
- 7.0 Fassadengestaltung**  
Die Fassaden sollten nur in Pastelltönen angelegt werden.
- 8.0 Begrünung**  
Für die Einfriedung der Grundstücke und zur Bepflanzung der Gartenflächen sollten einheimische, standortgerechte Gehölze, aus der in der Begründung aufgeführten Artenlisten, verwendet werden.
- 9.0 Baugrund**  
Im Umfeld des Plangebietes sind Rutschgebiete bekannt. Es wird empfohlen vor Baubeginn ein Baugrundgutachten erstellen zu lassen.
- 10. Gewässerschutz**  
Gemäß § 38, Abs.1 WHG bzw. 15a LWG ist zur Schaffung eines Gewässerrandstreifens ein 10 m breiter Distanzstreifen ohne Anlagen anzustreben. Anlagen sind genehmigungspflichtig.
- 11. Gartenbrunnen**  
Die Errichtung von Brunnenanlagen zur Gartenbewässerung ist bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.
- 12. Brauchwassernutzung**  
Bei der Nutzung von Brauchwasser sind folgende Hinweise zu beachten:  
- Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden.  
- Sämtliche Leitungen im Gebäude sind mit der Aufschrift/Hinweisschild "Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen.  
- Bei der Installation sind die Technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 2001 zu beachten.  
- Der Träger der Wasserversorgung sollte über solche Planungen informiert werden.

### VERFAHRENSVERMERKE

- I. Aufstellungsbeschluss**  
Die Ortsgemeinde Gau-Bischofsheim hat am 19.06.2018 gemäß § 2(1)BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.  
Dieser Beschluss wurde am 10.08.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
- II. Frühe Öffentlichkeitsbeteiligung und frühe Behördenbeteiligung**  
Die frühe Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1)BauGB erfolgte durch öffentliche Bekanntmachung am 10.08.2018.  
Die frühe Behördenbeteiligung nach § 3 (1)BauGB erfolgte bis 20.09.2018.
- III. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung**  
Der Bebauungsplan mit den Textfestsetzungen und der Begründung hat nach § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 14.09.2018 bis 15.10.2018 (einschl.) zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.  
Ort und Dauer der Auslegung wurde am 10.08.2018 ortsüblich bekannt gemacht.  
Die Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB erfolgte bis 15.10.2018.  
Die Abwägung im Ortsgemeinderat erfolgte am 30.10.2018.
- V. Satzungsbeschluss**  
Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB und § 24 der Gemeindeordnung vom Gemeinderat am 30.10.2018 als Satzung beschlossen.
- VI. Ausfertigung der Bebauungsplansatzung**  
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.  
Gau-Bischofsheim, den .....
- Ortsbürgermeister
- VII. Inkrafttreten**  
Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht, mit Hinweis auf Ort und Dauer der Einsichtnahme.  
Gau-Bischofsheim, den .....
- Ortsbürgermeister

### RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.11.2004 (BGBl. I S.2414) zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S.1748).
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1194 (GVBl. S.153), zuletzt geändert durch Art.2 des Gesetzes vom 09.03.2014 (GVBl. S.181)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - NatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S.2542), zuletzt geändert durch Art.4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S.3154).
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S.365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S.47).
- Landesgesetz zur nachhaltigen Pflege von Natur und Landschaft - Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.09.2005 (GVBl. S.387), zuletzt geändert durch Verordnung vom 22.06.2010 (GVBl. S.106).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S.1548).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenvorordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. 91 I S.1509).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. 1991 I S.94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25.07.2013 (BGBl. 91 I S.2749).
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - L/WG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2004 (GVBl.S.54), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.11.2011 (GVBl S.402).



**Fassung zur Bekanntmachung**

3.		Datum:
1.)	Bearbeitet:	
Ingenieurgesellschaft Weiland AG Beratende Ingenieure		
Mareuil-le-Port-Platz 1 55270 Zornheim Telefon (0 61 36) 95 41-0 Fax (0 61 36) 95 41-28 Siebenmorgenweg 39 55246 Wiesbaden Telefon (0 61 34) 56 83 00		
Ortsgemeinde Gau - Bischofsheim		Blatt: 1.o
Bebauungsplan		
"Alte Gärtnerei, Bahnhofstraße" - 3. Änderung und Ergänzung		
Lageplan		
Der Bauherr:		Der Entwurfsverfasser:
Ausfertigung Projekt-Nr.: 53.009.06 Zeichnungs-Nr.: 25.032 Maßstab: 1:500 Datum: 05.11.2018 Entworfen: Mis./J.B. Gezeichnet: 53009_ebl.100 Geprüft:		

# VG BODENHEIM OG GAU- BISCHOF SHEIM

## Bebauungsplan

"Alte Gärtnerei, Bahnhofstraße" - 3. Änderung + Ergänzung



Stand: November 2018

Bearbeitet von:  
Dipl.-Ing. (FH) A. Misselhorn

 **IGW** Ing.-Gesellschaft Weiland AG  
beratende Ingenieure

Mareuil-le-Port-Platz 1, 55270 Zornheim,  
Tel.: (0 61 36 ) 9541-0 Fax: (0 61 36) 9541-28

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.0</b>	<b>ALLGEMEINES – ZIEL DER 3. ÄNDERUNG</b>	<b>3</b>
<b>2.0</b>	<b>LAGE DES PLANGEBIETES, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b>	<b>3</b>
<b>3.0</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION</b>	<b>4</b>
<b>4.0</b>	<b>ZIEL UND ZWECK DER 3. ÄNDERUNG</b>	<b>4</b>
<b>5.0</b>	<b>BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNGEN</b>	<b>6</b>
<b>5.1</b>	<b>Erweiterung der bestehenden Baugrenze</b>	<b>6</b>
<b>6.0</b>	<b>HINWEISE ZUR REALISIERUNG</b>	<b>6</b>
<b>6.1</b>	<b>Bodenordnung</b>	<b>6</b>
<b>6.2</b>	<b>Aktualisierung der Rechtsgrundlagen und Verfahrensvermerke</b>	<b>6</b>
<b>7.0</b>	<b>BELANGE DER LANDESPFLEGE</b>	<b>6</b>

**Bebauungsplan** "Alte Gärtnerei, Bahnhofstraße"  
**3. Änderung + Ergänzung**

**Lage:** Ortsgemeinde Gau-Bischofsheim

**Auftraggeber:** Ortsgemeinde Gau-Bischofsheim

**Auftragnehmer:** Ing.-Gesellschaft Weiland AG

**Bearbeitung:** Dipl.-Ing. (FH) A. Misselhorn

**Bearbeitungszeitraum:** November 2018

## **BEGRÜNDUNG**

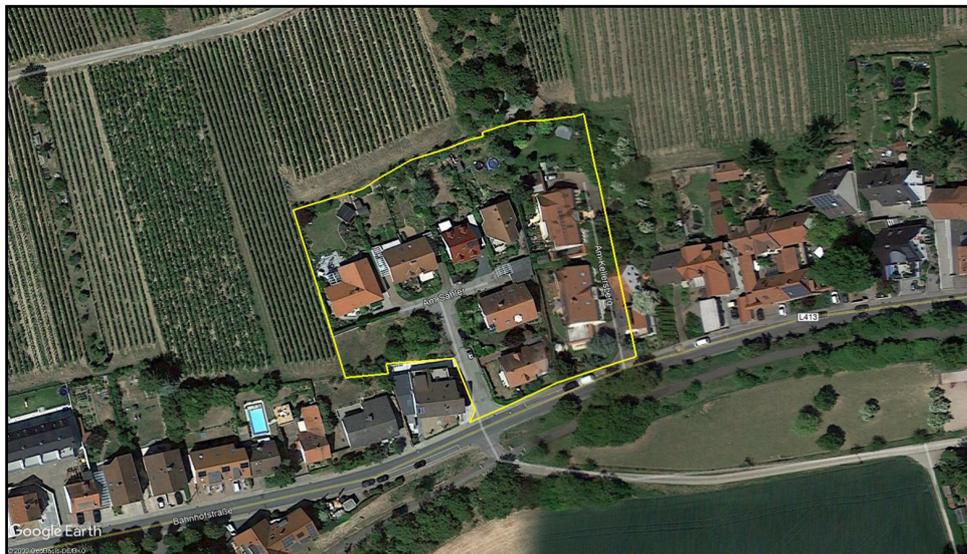
## 1.0 ALLGEMEINES – ZIEL DER 3. ÄNDERUNG

### 1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Gau Bischofsheim hat beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan „Alte Gärtnerei, Bahnhofstraße 2. Änderung und Ergänzung „ gemäß § 2 Abs. 4 BauGB zu ändern. Die Änderung wird unter der Bezeichnung Bebauungsplan „Alte Gärtnerei, Bahnhofstraße 3. Änderung + Ergänzung " geführt.

Das Verfahren wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist nicht erforderlich.

**Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Alte Gärtnerei“ (Google earth, 2018)**



## 2.0 LAGE DES PLANGEBIETES, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Bei der von der 3. Änderung betroffenen Fläche handelt es sich zum einen um das letzte nicht bebaute Grundstück im Baugebiet „Alte Gärtnerei“ sowie um eine Ergänzung der Planungsrechtlichen Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans.

### **3.0 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION**

#### **3.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)**

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes liegt gemäß Aussage des LEP IV in einem Kerngebiet der Siedlungsentwicklung.

#### **3.2 Regionaler Raumordnungsplan**

Im aktuellen regionalen Raumordnungsplan "Rheinessen- Nahe" wird der Ortsgemeinde Gau-Bischofsheim als Teil der Verbandsgemeinde Bodenheim keine besondere Funktion zugeordnet.

Das von der Änderung betroffene Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Alte Gärtnerei, Bahnhofstraße 2. Änderung und Ergänzung ". Die Bebauung ist nach den Vorgaben des regionalen Raumordnungsplanes zulässig.

#### **3.3 Flächennutzungsplan**

Die 3. Änderung wird aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bodenheim entwickelt.

#### **3.4 Städtebauliche Situation**

Die im Rahmen der Änderung geplanten Ergänzungen haben keine Auswirkungen auf das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes.

Bis auf die Anpassung der Baugrenze auf dem Flurstück 237/10 sowie die Festlegung der maximal zulässigen Geschosse pro Gebäude behalten alle weiteren Festsetzungen ihre Gültigkeit.

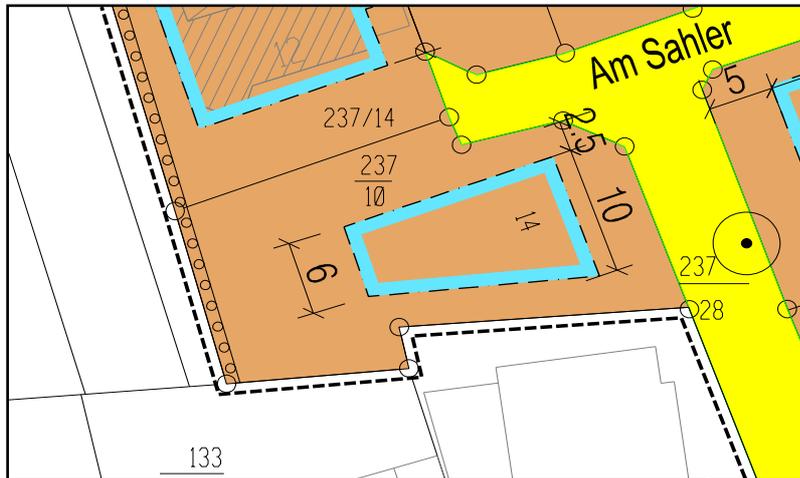
### **4.0 ZIEL UND ZWECK DER 3. ÄNDERUNG**

Ziel ist es auf dem letzten nicht bebauten Grundstück des Plangebietes den Bau eines Doppelhauses durch die Erweiterung des Baufensters zu ermöglichen und mit der Festlegung der maximal zulässigen Geschosse die Ausnutzung der vorgegebenen Höhe baulicher Anlagen konkreter zu bestimmen.

**Art der Änderungen:**

**1. Erweiterung der bestehenden Baugrenze**

**Abb. 2: Lage der Baugrenze im rechtskräftigen Bebauungsplan**



**Abb. 3: Lage der Baugrenze in der 3. Änderung + Ergänzung**



## **5.0 BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNGEN**

### **5.1 Erweiterung der bestehenden Baugrenze auf dem Flurstück 237/10**

Die Baugrenze wird nach Westen hin verlängert und von 6,0 m auf 8,0 m verbreitert.

Im Norden und Süden wird die Baugrenze dem geplanten Baukörper so angepasst, dass die erforderlichen 3,0 m Grenzabstand zur Erhaltung der offenen Bauweise eingehalten werden.

### **5.2 Festsetzung der Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse im Baugebiet**

Im Plangebiet wurden in der Vergangenheit innerhalb der zulässigen Höhe baulichen Anlagen 1 und 2-geschossige Gebäude errichtet.

Zur städtebaulichen Regelung und Konkretisierung der Festsetzung wird zusätzlich die Anzahl der maximal zulässigen Geschosse pro Gebäude in einer Festsetzung ergänzt.

## **6.0 HINWEISE ZUR REALISIERUNG**

### **6.1 Bodenordnung**

Im Rahmen der 3. Änderung ist keine Baulandumlegung gemäß § 45 Nr.1 BauGB erforderlich.

### **6.2 Aktualisierung der Rechtsgrundlagen und Verfahrensvermerke**

Neben der Änderung der Baugrenze und Ergänzung einer Festsetzung werden auf der Plangrundlage die Verfahrensvermerke und Rechtsgrundlagen den aktuellen Verfahren und den gültigen Gesetzen angepasst.

## **7.0 BELANGE DER LANDESPFLEGE**

### **7.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf Natur und Landschaft. Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Mit der Bebauung des letzten freien Grundstücks im Plangebiet müssen einzelne Sträucher und Obstbäume gerodet werden.

Die Gehölze sind vor der Bebauung ausschließlich zwischen Oktober und Ende Februar zu entfernen.

Zusätzliche Ausgleichs- oder Minderrungsmaßnahmen werden durch die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Aufgestellt im Namen der Ortsgemeinde Gau Bischofsheim  
November 2018