

GEMEINDE BICKENBACH

BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN

"NÖRDLICH DER DARMSTÄDTER STRASSE"

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Gebiet 1

Mischgebiet

Die in § 6 Abs. 2 BauNVO genannten Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Grundflächenzahl: 0,5
Geschossflächenzahl: 1,0

Zahl der Vollgeschosse: maximal 2

Abweichende Bauweise: Gebäude sind als Einzel-, oder Doppelhäuser an der nördlichen Grundstücksgrenze ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten, es sei denn, daß die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.

Gebiet 2

Mischgebiet

Die in § 6 Abs. 2 BauNVO genannten Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Grundflächenzahl: 0,4
Geschossflächenzahl: 0,8

Zahl der Vollgeschosse: maximal 2

Offene Bauweise

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der im Plan dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Gebiet 3

Mischgebiet

Die in § 6 Abs. 2 BauNVO genannten Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Grundflächenzahl: 0,7
Geschossflächenzahl: 1,4

Zahl der Vollgeschosse: maximal 2

Gebiet 4

Dortgebiet

Die in § 5 Abs. 2 BauNVO genannten Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Die in § 5 Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Grundflächenzahl: 0,7
Geschossflächenzahl: 1,4

Zahl der Vollgeschosse: maximal 2

Fläche für den Gemeinbedarf - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Grundflächenzahl: 0,6
Geschossflächenzahl: 1,2

Zahl der Vollgeschosse: maximal 2

Grundstücksfreiflächen

Bei Baumpflanzungen innerhalb der tatsächlich nicht überbauten Grundstücksflächen dürfen ausschließlich einheimische Laubbäume oder Obstgehölze verwendet werden.

Private Grünfläche - Garten

Innerhalb der im Plan als private Grünfläche - Garten ausgewiesenen Flächen ist ausschließlich eine gärtnerische Nutzung zulässig.

Grundflächenzahl: 0,6
Geschossflächenzahl: 1,2

Zahl der Vollgeschosse: maximal 2

Zu erhaltende Einzelbäume

Die zeichnerisch zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind durch Nachpflanzungen gleichartiger Bäume an der gleichen Pflanzstelle zu ersetzen, sobald die Voraussetzungen für eine Erhaltung des Baumbestandes nicht mehr vorliegen.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 118 HBO

Diese Festsetzungen gelten für die Plangebiete 1 - 4 sowie für die Fläche für Gemeinbedarf - sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.

Dachgestaltung

Dachform

Es sind nur symmetrische Sattel- oder Krüppelwalddächer zulässig. Garagen dürfen auch mit Pultdach errichtet werden.

Dachneigung

Die zulässige Dachneigung der Straßenrandbebauung beträgt 45° - 60°. Die Mindestdachneigung von Hintergebäuden, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO beträgt 20°.

Dachfarbe und -material

Dächer sind mit roten Dachziegeln oder -steinen einzudecken.

Dachüberstand

Der Dachüberstand darf am Grtgang 0,4 m und an der Traufe 0,5 m nicht überschreiten, ausgenommen von dieser Regelung sind Eingangsüberdachungen.

Dachöffnungen

Dachöffnungen (Loggien) sowie Dachflächenfenster sind unzulässig.

Dachaufbauten

Dachaufbauten sind als stehende oder liegende Gauben zulässig, wenn

- ihre Einzelbreite 1,5 m nicht überschreitet,
- die Gesamtbreite aller Gauben nicht mehr als 40 % der Dachlänge einnimmt,
- der Abstand zum Ortsgang mindestens 1,0 m und untereinander mindestens 1,0 m beträgt,
- sie von der Außenwand zurückgesetzt sind und der Abstand zwischen 0,7 m und 1,0 m beträgt,
- die Höhe der Gaubenfenster zwischen 1,2 m und 1,5 m liegt,
- der obere Ansatz der Schleppgauben nicht im obersten Viertel der Dachfläche liegt.

Fassadengestaltung

Fassadenkonstruktion und -material

Mit Ausnahme von Holzschindeln darf die Holzkonstruktion von Fachwerkfassaden nicht durch Putz oder sonstige Außenverkleidungen verdeckt werden. Die Gefache sind mit glatten Putz zu versehen.

Außenwände aus Naturstein oder Sichtmauerwerk können unverputzt bleiben; ansonsten sind massive Außenwände mit glattem Putz in hellen oder gedeckten Farbtönen zu versehen.

Oberhalb des Haussockels sind Fassadenverkleidungen, mit Ausnahme von Holzschindeln bei Fachwerkfassaden, unzulässig. Sockelverkleidungen aus glasiertem Material, Glas, Keramik, Marmor, Stein, Metall, Kunststoff, Bituminöser Putz oder Asbestzement sind unzulässig.

Fassadenfarben

Putzfassaden sowie Holzschindeln sind mit hellen, gedeckten Farbtönen zu versehen.

Haussockel sind in einem dunkleren Farbton als die übrige Fassade auszuführen, schwarze Haussockel sind unzulässig.

Fenstergestaltung

Wandöffnungen müssen stehendes Rechteckformat haben. Das Verhältnis von Höhe zu Breite muß mindestens 1,3 : 1 und darf maximal 2 : 1 betragen.

Fenster in freiliegenden Fachwerkfassaden müssen durch Sprossen unterteilt sein. Ansonsten müssen Fenster durch einen Kämpfer geteilt sein und im unteren Bereich eine vertikale Teilung aufweisen. Klappäden dürfen nicht durch Kolläden ersetzt werden.

Einfriedigungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen als maximal 2,0 m hohe Zäune, Mauern oder Hecken zulässig.

Mauern sind mit glattem Putz und hellen, gedeckten Anstrich zu versehen. Ausgenommen sind Mauern aus Naturstein oder Sichtmauerwerk.

Türen und Tore sind nur in Holz zulässig.

Seitliche und rückwärtige Einfriedigungen sind ausschließlich als freiwachsende oder geschnittene Hecken oder als in diese integrierte bzw. durch diese verdeckte Rankenrahmenten zulässig.

Hinweise

Für Neuanpflanzungen innerhalb der tatsächlich nicht überbauten Grundstücksflächen sowie innerhalb der privaten Grünfläche-Gärten wird die Verwendung der nachfolgend aufgeführten Obstgehölzarten empfohlen:

Auswahlliste

Apfelsorten:

- Gravensteiner
- Kaiser Wilhelm
- Goldrenette von Blenheim
- Winterrambour, Syn.: Rheinischer Winterrambour
- Rheinischer Bohnapfel

Birnsorten:

- Gellerts Butterbirne
- Oberösterreichische Weinbirne
- Gute Graue

Für das Gebäude auf dem Grundstück Steingasse 4 (Parzelle Pl.1 Nr.89/1) wurde ein Antrag gestellt, dieses Gebäude unter Denkmalschutz zu stellen.

Aufstellung

Durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 05.07.1990

Offenlegung

Nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 11.01.1993 bis 12.02.1993

Beschluß

Als Satzung gemäß § 10 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am 17.06.1993

17.06.93
Datum

Unterschrift

Prüfung des Katasterstandes

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 23.06.1993 übereinstimmen. Die Flurstücke 62/1 und 89/1 wurden in der noch nicht rechtskräftigen Grenzregelung "Steingasse 4 / Darmstädter Str. 12" neu gebildet.



Der Landrat des Landkreises Darmstadt - Dieburg
Katasteramt
Im Auftrag

Unterschrift

17.07.93
Datum

Bekanntmachung

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am

Datum

Unterschrift

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verlesung von Rechtsvorschriften wird nicht gefordert.
Verfügung vom 14.09.1993
AZ: IV/01-014/01/B - Bick. BauL-24.
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
im Auftrag

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986, BGBl. I S. 2253
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 BGBl. I S. 132
- § 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 1. April 1981, GVBl. I S. 66
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20. Juli 1990 GVBl. I S. 476
- § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28. Januar 1977 GVBl. I S. 102

Zeichenerklärung

Festsetzungen

- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze
- Baulinie
- Hauptfistrichtung
- Fläche für den Gemeinbedarf - sozialen Zweck dienende Gebäude und Einrichtungen
- Private Grünfläche - Garten
- Flächen für Garagen
- Zu erhaltender Einzelbaum
- Anzupflanzender Einzelbaum
- Nummer des Plangebietes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Nachrichtliche Übernahme
- Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
- Hinweis
- Bestehende Gebäude

Übersichtsplan M. 1:10000



PLANUNGSBÜRO FÜR STÄDTBAU
DIPL.-ING. ARCH. J. BASAN
DIPL.-ING. H. HEUMANN
DIPL.-ING. E. BAUER
GROSS-ZIMMERN
IM RAUHEN SEE 1
TEL. 06071 49333

GEMEINDE BICKENBACH
BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN
"NÖRDLICH DER DARMSTÄDTER STRASSE"

MASSTAB 1:500
AUFTRAGS-NR. 60-B-26

ENTWURF
GEÄNDERT
1286