Gemeinde Bickenbach

Bebauungsplan „Nördlich der Darmstädter Straße, 1. Änderung“

Dieser Bebauungsplan „Nördlich der Darmstädter Straße, 1. Änderung“ ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den Bebauungsplan mit Landschaftsplan „Nördlich der Darmstädter Straße“ in allen seinen Festsetzungen.

Zeichenerklärung

Festsetzungen

- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Kurzzeitparker
- Fläche für den Gemeinbedarf - sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Überbaubare Grundstücksfläche innerhalb MI / WA / Fläche für den Gemeinbedarf
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche innerhalb MI / WA / Fläche für den Gemeinbedarf
- Baulinie
- Baugrenze
- I — Baugrenze für das <u>erste</u> Vollgeschoss im Arkadenbereich
- II — Baugrenze für das <u>zweite</u> Vollgeschoss im Arkadenbereich
- III — Baugrenze / Baulinie für das <u>dritte</u> Vollgeschoss im Arkadenbereich
- I + II / II + III — Baugrenze / Baulinie für das <u>erste und zweite</u> bzw. <u>zweite und dritte</u> Vollgeschoss im Arkadenbereich
- A — Staffelgeschoss
- Abgrenzung unterschiedlicher Zahl der Vollgeschosse
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzung der mit A gekennzeichneten Fläche
- 1 — Nummer des Teilgebietes
- Hauptfirstrichtung
- Fläche für Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
- Tg — Fläche für Tiefgaragen
- Ein- bzw. Ausfahrt Tiefgarage
- Durchfahrt / Durchgang / Arkaden
- Zu erhaltender Einzelbaum
- Fläche für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

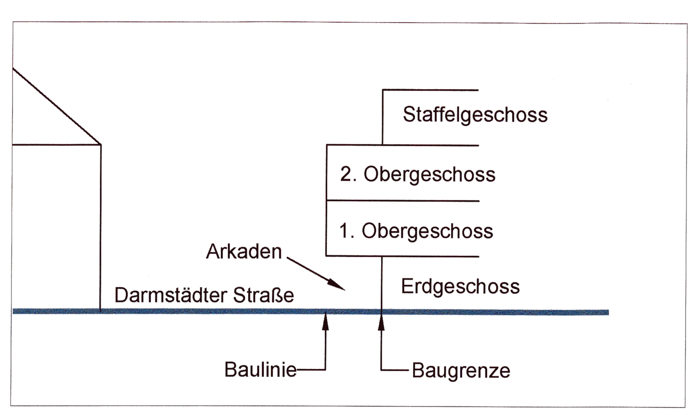
Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

- D — Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt

Hinweise

- Gebäudebestand lt. Kataster
- Möglicher Standort eines Einzelbaumes
- Städtebauliches Konzept des Vorhabenträgers: Schlossallee Bickenbach GmbH & Co. KG
- 105,07 m über NN — Höhenbezugspunkt „A“ (105,07 Meter über NN)
- KD: 105,86 m über NN — Kanaldeckel mit Höhenangabe in Meter über NN
- Ü — Grenze des Überschwemmungsgebietes des Landbaches

Systemskizze (nicht maßstäblich)



Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Gebiet 1 und 1.1

<u>Mischgebiet</u>

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sind die in § 6 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO sind die in § 6 Abs. 2 BauNVO genannten Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausschließlich im Erdgeschoss zulässig.

Gebiet 1

Grundfläche: maximal 1.500 m²
Geschossfläche: maximal 4.500 m²

Zahl der Vollgeschosse: III als Höchstmaß

Die festgesetzte Grundfläche darf durch die Grundfläche von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück überbaut wird, (wie Tiefgaragen mit ihren Rampen und Zufahrten) bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

Ein Zurücktreten von der Baulinie ist für Treppenräume und deren bauliche Umfassungen, für Aufzugsräume und deren bauliche Umfassungen sowie für andere Ein- oder Zugangsanlagen und deren bauliche Umfassungen sowie für Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bau NVO ausnahmsweise bis zu einem Maß von 3 m zulässig.

Bauweise: abweichende Bauweise

Im Gebiet 1 entlang der Darmstädter Straße (B3) dürfen Gebäude errichtet werden, deren Länge mehr als 50 m beträgt.

Von der entlang der Darmstädter Straße festgesetzten Baulinie ist je 30 m Gebäudelänge ein Rücksprung von mindestens 2,0 m vorzusehen, wobei sich diese Rücksprünge - mit Ausnahme des Erdgeschosses - über alle oberirdischen Geschosse erstrecken müssen.

Höhe baulicher Anlagen: Die Höhe baulicher Anlagen beträgt maximal 119,5 m über NN. Diese Höhenbegrenzung darf durch technische Dachaufbauten nicht überschritten werden. Ausgenommen sind Sammelanlagen für den Satellitenempfang, Photovoltaikanlagen, Anlagen für Solartechniken sowie Kamine und Aufzugseinrichtungen.

Gebiet 1.1

Grundflächenzahl: 0,7
Geschossflächenzahl: 1,4

Zahl der Vollgeschosse: II als Höchstmaß

Gebiet 2 und 2.1

<u>Allgemeines Wohngebiet</u>

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke unzulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gebiet 2:		Gebiet 2.1:	
Grundflächenzahl:	0,4	Grundflächenzahl:	0,6
Geschossflächenzahl:	0,8	Geschossflächenzahl:	1,2

Zahl der Vollgeschosse: II als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen: Die Höhe baulicher Anlagen beträgt maximal 114,70 m über NN. Diese Höhenbegrenzung darf nicht durch technische Dachaufbauten überschritten werden. Ausgenommen sind Sammelanlagen für den Satellitenempfang, Photovoltaikanlagen, Anlagen für Solartechniken sowie Kamine und Aufzugseinrichtungen. Die Deckenoberkante der Tiefgarage darf den Höhenbezugspunkt „A“ (Geländeoberkante) nicht überschreiten.

Die festgesetzte Grundfläche darf durch die Grundfläche von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird (wie Tiefgaragen mit ihren Rampen und Zufahrten), bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

Offene Bauweise

<u>Nicht überbaubare Grundstücksflächen</u>

Rampen und Stützmauern / Außenwände von Tiefgaragen sind auch innerhalb der Abstandsflächen zulässig.

Nebenanlagen, wie Aufzugsschächte oder Abstellflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Gebiet 1 und 2

In den Gebieten 1 und 2 (Grundstücke Flur 1 Nr. 62/1, 63, 65, 66 und 67 sowie 64, 85/2, 85/3 und 89/1 jeweils teilweise) dürfen maximal 55 Wohnungen errichtet werden. Ausgenommen von dieser Regelung sind die Teilgebiete 1.1 und 2.1.

Fläche für den Gemeinbedarf - sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Grundflächenzahl: 0,6
Geschossflächenzahl: 1,2

Zahl der Vollgeschosse: II als Höchstmaß

Fläche für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der Fläche für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Bäume und Sträucher im Bestand zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch einheimische und standortgerechte Gehölze zu ersetzen. Zusätzlich sind mindestens zwei einheimische Bäume (z. B. gemäß Vorschlagsliste I), Stammumfang mindestens 50 cm, anzupflanzen und im Bestand zu erhalten.
Ansonsten ist die gesamte Fläche - soweit nicht bereits vorhanden - vollständig mit Bäumen und Sträuchern (z.B. gemäß Vorschlagsliste I) zu bepflanzen und im Bestand zu unterhalten. Diese Flächen sind während der gesamten Bauphase durch einen mindestens 2 m hohen, blickdichten Zaun zu schützen. Jegliche Eingriffe sowie die Nutzung der Fläche als Lager- und Baustelleneinrichtungsbereich ist unzulässig.

Einzelbäume

Vorhandene Einzelbäume sind während der Bauphase durch geeignete Maßnahmen gemäß den Bestimmungen der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu schützen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Artenschutz

An den zu erhaltenden Einzelbäumen sind mindestens 3 Nisthilfen für den Gartenrotschwanz anzubringen und zu unterhalten.

Der Kellerraum der Scheune des Anwesens Steingasse 4 ist als Fledermauswinterquartier bereitzustellen. Dabei sind Einschlupfmöglichkeiten zu schaffen.

Je Gebäude ist mindestens ein Quartierstein für Fledermäuse in die Hauswand oder ein Quartierstein-Dachziegel anzubringen. Je Gebäude ist mindestens ein Niststein für Vögel in die Hauswand oder ein Niststein-Dachziegel anzubringen.

Der Abriss von Gebäuden ist aus Gründen des Artenschutzes nur im Oktober/November zulässig.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Artenschutz

Die Rodung von Bäumen und Sträuchern und Maßnahmen zur Baufeldfreiräumung und -vorbereitung dürfen nur zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar durchgeführt werden.

Die gesamten Arbeiten zum Abriss der Gebäude, zur Rodung von Bäumen und Sträuchern sowie der Baufeldfreiräumung sind unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten durch fachlich geeignetes Personal im Rahmen der Umweltbaubegleitung durchzuführen. Beim Auftreten geschützter Arten während der Abriss-, Rodungs- und Baufeldfreimachungsarbeiten sind die Arbeiten zum Schutz der Tiere im betroffenen Bereich einzustellen und die Tiere durch eine fachlich geeignete Person an sichere Standorte umzusetzen.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO

Gebiet 1 und 2

<u>Staffelgeschosse</u>

Staffelgeschosse sind im Gebiet 1 allgemein zulässig, wenn sie als oberstes Geschoss eines Gebäudes gegenüber der südlichen Außenwand des darunter liegenden Geschosses des Gebäudes um mindestens 1 m zurückgesetzt errichtet werden.

Staffelgeschosse sind im Gebiet 1.1 und im Gebiet 2.1 unzulässig.

Staffelgeschosse sind im Gebiet 2 allgemein zulässig, wenn sie als oberstes Geschoss eines Gebäudes gegenüber mindestens zwei der Außenwände des darunter liegenden Geschosses des Gebäudes um mindestens 1,0 m zurückgesetzt errichtet werden.

Innerhalb der mit A gekennzeichneten Flächen sind Staffelgeschosse zwingend um mindestens 1 m zur nördlichen Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurückzuversetzen.

<u>Grundstücksfreiflächen</u>

Die Flächenanteile, die nicht mit Gebäuden oder Nebenanlagen überbaut sind, sind zu mindestens 60 % als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Mindestens 25 % dieser Flächen sind mit Gehölzen (gemäß nachfolgender Auswahlliste), die zur Pflanzung auf einem Tiefgaragendach geeignet sind, zu bepflanzen. Zusätzlich sind mindestens 40 Einzelbäume (Stammumfang mindestens 25 cm), gemäß nachfolgender Auswahlliste, die zur Pflanzung auf einem Tiefgaragendach geeignet sind, anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten.

<u>Auswahlliste</u>

Bäume:

Acer campestre ‘Elsijk’ - Feldahorn
Acer platanoides ‘Olmstedt’ - Ahorn
Carpinus betulus ‘Fastigiata’ - Hainbuche
Sorbus aucuparia - Eberesche

Heckenpflanzen (geschnittene Hecke):

Carpinus betulus - Hainbuche/Heckenpflanze
Acer campestre - Feldahorn/Heckenpflanze

Stauden/Kleingehölze (beispielhaft)

Vinca minor
Geranium x magnificum
Miscanthus sinensis ‘Gracillimus‘
Hemerocallis hybr. ‘Hyperion’
Rudbeckia sullivantii ‘Goldsturm’
Anemone japonica ‘Honorine Jobert’
Hosta sieboldiana
Carex pendula

Sträucher (freiwachsend):

Corylus avellana
Forsythia x intermedia ‘Lynwood’
Cornus alba ‘Sibirica’
Cornus mas
‘Buddlejja davidii’ in Sorten
‘Syringa vulgaris’ in Sorten
Weigela florida ‘Bristol Ruby’
Ribes alpinum ‘Schmidt’
Caryopteris x clandonensis ‘Heavenly Blue’

<u>Tiefgaragenstellplätze</u>

Die Mindestbreite der Tiefgaragenstellplätze beträgt 2,50 m. Die Errichtung von Doppelparkern ist grundsätzlich unzulässig.

<u>Dachbegrünungen</u>

Werden Flachdächer errichtet, so sind diese dauerhaft extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung darf nicht gedüngt werden. Als Substrat ist nährstoffarmes, mineralisches Material zu verwenden. Diese Regelungen gelten nicht für Dachterrassen.

<u>Gestaltung baulicher Anlagen</u>

Im Gebiet 1 und 2 sind die geplanten Treppenhäuser transparent zu gestalten.

<u>Werbeanlagen</u>

Werbeanlagen sind nur zulässig als Einzelwerbung am Ort der Leistung.
Anlagen der Fremdwerbung sind unzulässig.
Werbeanlagen sind auf die Erdgeschosszone zu beschränken.
Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in greller Farbgebung sind unzulässig.

Gebiet 1

<u>Fenstergestaltung</u>

In den Süd- und Westfassaden sind Rollläden unzulässig. Es sind ausschließlich Klapp- oder Schiebeläden zulässig, wobei diese mit gedeckten Farbtönen, z.B. dunkelgrün, dunkelblau, braun, zu versehen sind.

<u>Treppenhäuser</u>

Treppenhäuser dürfen nicht an den jeweiligen seitlichen Gebäudeaußenwänden errichtet werden. Treppenhäuser sind in den an die Darmstädter Straße angrenzenden Fassaden ausschließlich aus durchgehend transparenten und durchsichtigen Materialien auszuführen. Ausgenommen hiervon sind konstruktive Bauteile von Treppenlauf, Aufzugsanlagen und Decken inkl. technischer Ausrüstungen.

<u>Vorbauten</u>

In den nach Süden orientierten Fassaden ist die Errichtung von Balkonen, Brüstungen, Erkern oder sonstigen auskragenden Bauteilen unzulässig.

<u>Fassadengestaltung der Südfassaden</u>

Außenwandflächen – mit Ausnahme von Haussockeln – Dachaufbauten und Kamine sind ausschließlich mit Naturschiefer, frostbeständigen Natursteinelementen oder Verblendmauerwerk aus Klinker- oder Natursteinmaterial zu verkleiden. Es dürfen nur solche Materialien verwendet werden, deren Langzeitverhalten hinsichtlich Frostbeständigkeit und geringer Wasseraufnahme durch allgemein anerkannte Prüfzeugnisse nachgewiesen ist.

Verblendmauerwerkfassaden dürfen durch konstruktive Bauteile mit Sichtbetonoberflächen in den konstruktiv erforderlichen Abmessungen unterbrochen werden. Diese sind durch ein farbloses, transparentes Oberflächenschutzsystem zu hydrophobieren (Betonimprägnierung).

Sockelverblendungen aus lasiertem Material, Glas, Keramik, Waschbeton, Mosaik, Metall, Kunststoff, bituminöser Pappe oder Asbestzement sind unzulässig.

Gebiet 2

<u>Treppenhäuser</u>

Treppenhäuser dürfen nicht an den jeweiligen seitlichen Gebäudeaußenwänden errichtet werden. Gegenüberliegende Außenwände der Treppenhäuser sind ausschließlich mit transparenten Materialien zu errichten. Ausgenommen hiervon sind konstruktive Bauteile von Treppenlauf, Aufzugsanlagen und Decken einschließlich technischer Ausrüstungen.

Gebiet 1.1, 2.1 sowie Fläche für den Gemeinbedarf - sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

<u>Dachform</u>

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

<u>Dachneigung</u>

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

<u>Dachfarbe und -material</u>

Dächer sind mit roten Dachziegeln oder -steinen einzudecken.

<u>Dachüberstand</u>

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

<u>Dachaufbauten</u>

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 Ortgang 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 und
- der obere Ansatz der Schleppgauben nicht im obersten Viertel der Dachfläche liegt.

<u>Fassadenkonstruktion und -material</u>

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

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

Oberhalb des Haussockels sind Fassadenverkleidungen, mit Ausnahme von Holzschindeln bei Fachwerkfassaden, unzulässig. Fassaden, Dachaufbauten und Kamine dürfen mit Naturschiefer verkleidet werden. Sockelverblendungen aus glasiertem Material, Glas, Keramik, Waschbeton, Mosaik, Metall, Kunststoff, bituminöser Pappe oder Asbestzement sind unzulässig.

<u>Fassadenfarben</u>

Putzfassaden sowie Holzschindelungen sind mit gedeckten Farbtönen zu versehen.

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

<u>Fenstergestaltung</u>

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. Klappläden dürfen nicht durch Rollläden ersetzt werden.

<u>Einfriedungen</u>

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

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

Türen und Tore sind nur in Holz zulässig.

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

Gebiet 2.1 sowie Fläche für den Gemeinbedarf - sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

<u>Fassadenbegrünung</u>

Die nach Westen bestehenden Fassaden der Anwesen Darmstädter Straße Nr. 14 und Steingasse Nr. 4, die einen Abstand von mindestens 20 m zur Steingasse einhalten, sind vollständig mit geeigneten Rank- oder Kletterpflanzen (z. B. gemäß Vorschlagsliste II) zu begrünen.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Die Anwesen Darmstädter Straße Nr. 14 sowie Steingassen Nr. 2 und 4 liegen im Bereich einer denkmalgeschützen Gesamtanlage nach § 2 Abs. 3 HDSchG.

Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

Als Altstandort gilt: Bachgasse 15 (Gebäudereinigung, Abmeldung 03/2008)

Hinweise

Vorschlagsliste I

<u>Bäume</u>

Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Acer campestre (Feld-Ahorn)
Betula pendula (Hänge-Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Salix alba (Silber-Weide)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Sorbus aria (Mehlbeere)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Prunus cerasifera (Kirschpflaume)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Prunus yedoensis (Tokio-Kirsche)
Pyrus communis (Wildbirne)

<u>Sträucher</u>

Berberis vulgaris (Gemeine Berberitze)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Gemeiner Hartriegel)
Corylus avellana (Waldhasel)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
Prunus spinosa (Schlehe)
Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere)
Rosa arvensis (Feld-Rose)
Rosa canina (Hunds-Rose)
Salix caprea (Sal-Weide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Vorschlagsliste II

Clematis vitalba (Gemeine Waldrebe)
Hedera helix (Gemeiner Efeu)
Vitis sylvestris (Wilde Weinrebe)

<u>Arkadenbereich</u>

Die nördliche Straßenseite der Darmstädter Straße wird westlich des Flurstückes Flur 1 Nr. 61 als Arkadenbereich ausgestaltet.

<u>Trinkwasserschutzgebiet</u>

Das Plangebiet liegt in der Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes zum Schutz des „Wasserwerkes Allmendfeld“ der Hessenwasser GmbH & Co. KG.

<u>Grundwasserbewirtschaftungsplan</u>

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“. Im Hinblick auf die Vermeidung von Gebäudeschäden sind bei der Standortwahl und der Bauart die Gefahren durch grundwasserbedingte Setzungen infolge Austrocknung und Schrumpfung von Bodenschichten mit setzungsempfindlichen und organischen Bestandteilen oder Vernässungen durch zu hohe Grundwasserstände zu berücksichtigen.

<u>Meldepflicht beim Fund von Bodendenkmälern</u>

Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte und/oder Skelettreste sind nach § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). In diesen Fällen kann für eine weitere Fortführung des Verfahrens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.
Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

<u>Bodenschutz</u>

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, zu informieren. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

<u>Schallschutz</u>

Aufgrund der Verkehrsbelastung der B 3 (Darmstädter Straße) wird in den straßenseitigen Fassaden der Einbau von Schallschutzfenstern empfohlen.

<u>Versickerung</u>

Vor der Errichtung der zulässigen Hochbauten ist die Versickerungsfähigkeit der im Plangebiet anstehenden Böden zu prüfen.

Verfahrensvermerke

Aufstellung

Durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 08.09.2016

Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 27.12.2016 bis 27.01.2017
Erneut öffentlich ausgelegt vom 20.11.2017 bis 20.12.2017

Beschluss

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am 25.01.2018

31.01.18
Datum

Unterschrift
Markus Hennemann
Bürgermeister

(Siegel: Gemeinde Bickenbach)

Ausfertigung

Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem von der Gemeindevertretung am 25.01.2018 beschlossenen Bebauungsplan „Nördlich der Darmstädter Straße, 1. Änderung“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird bestätigt.
Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

31.01.18
Datum

Unterschrift
Markus Hennemann
Bürgermeister

(Siegel: Gemeinde Bickenbach)

Katasterstand

Stand der Planunterlagen: Sept. 2016

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 23.02.18 ortsüblich bekannt gemacht.

23.02.18
Datum

Unterschrift
Markus Hennemann
Bürgermeister

(Siegel: Gemeinde Bickenbach)

Rechtsgrundlagen

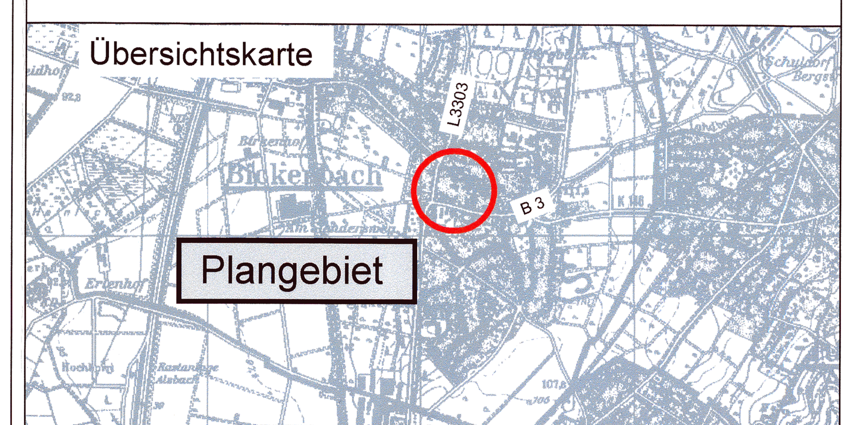
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.12.2015 (GVBl. I S. 618)

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. I S. 457)

Übersichtskarte



Gemeinde Bickenbach

Bebauungsplan
„Nördlich der Darmstädter Straße, 1. Änderung“

(Stempel: Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg – Fachbereich 410 – 01. MRZ. 2018 – Az.:)

Maßstab :	1:500	Entwurf :	Dez. 2016
Auftrags-Nr. :	PB60006-P	Geändert :	Januar 2018

planungsbüro für städtebau
göringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 49…
telefax (060 71) 49…
email info@planung-ghb…
www.planungsbüro-für-städteba…

i.A. Lusert

2707

K:_Rechtskraeftige_abgeschlossen\B6\B60006\Verfahren\Satzung\20180201_Bebauungsplan_B60006_SB.dwg