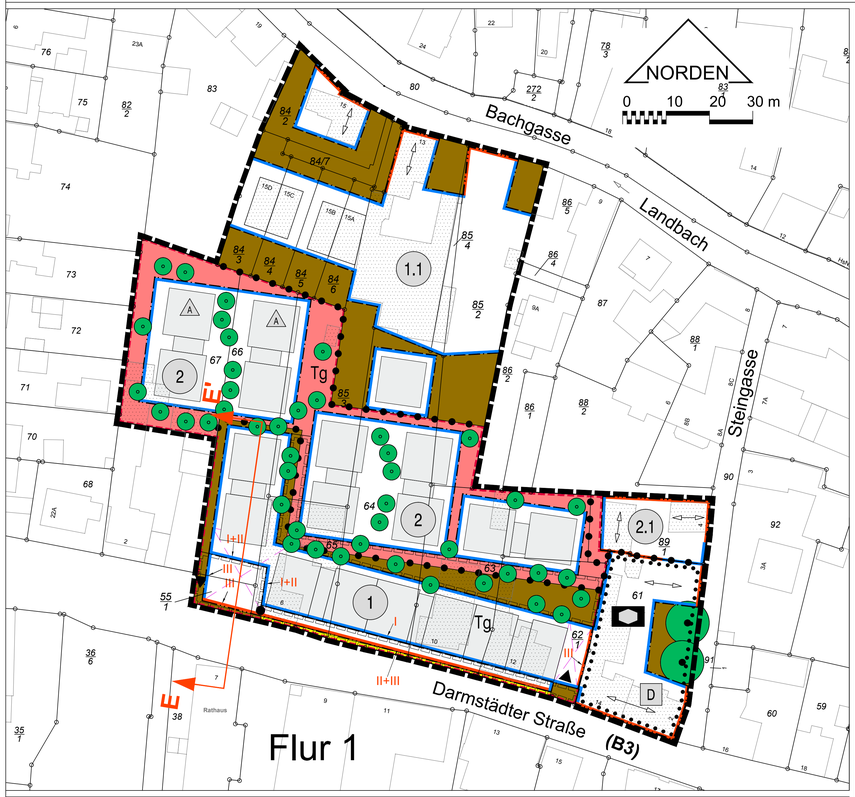
Gemeinde Bickenbach Bebauungsplan „Nördlich der Darmstädter Straße, 1. Änderung“



Zeichenerklärung

Festsetzungen

- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Kurzzeitparker
- Fläche für Gemeinbedarf - sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Überbaubare Grundstücksfläche innerhalb MI / WA
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche innerhalb MI / WA
- Baulinie
- Baugrenze
- Baugrenze für das erste Vollgeschoss im Arkadenbereich
- Baugrenze für das zweite Vollgeschoss im Arkadenbereich
- Baugrenze / Baulinie für das dritte Vollgeschoss im Arkadenbereich
- Baugrenze / Baulinie für das erste und zweite bzw. zweite und dritte Vollgeschoss im Arkadenbereich
- A Staffelgeschoss
- Abgrenzung unterschiedlicher Vollgeschosse
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 1 Nummer des Teilgebietes
- Hauptfirstrichtung
- Fläche für Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
- Fläche für Tiefgarage
- Ein- bzw. Ausfahrt Tiefgarage
- Durchfahrt / Durchgang / Arkaden
- Zu erhaltender Einzelbaum
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

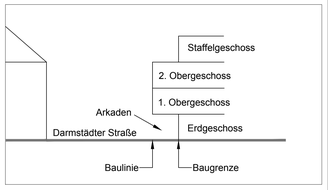
Nachrichtliche Übernahme

- D Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt

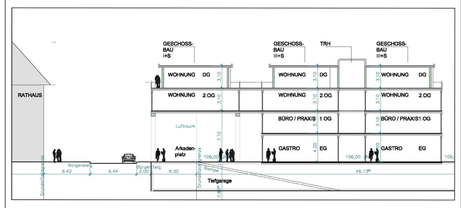
Hinweise

- Gebäudebestand lt. Kataster
- Möglicher Standort eines Einzelbaumes
- Vorgeschlagene Bebauung in der Erdgeschosszone
- E – E' Schnitt

Systemskizze (nicht maßstäblich)



Schnitt E - E'



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

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Gebiet 1 und 1.1

Mischgebiet

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: maximal 3

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 bis zu 3 Metern zulässig.

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

Höhe baulicher Anlagen: Die Höhe baulicher Anlagen beträgt maximal 13,5 m - bezogen auf das natürliche Gelände. Diese Höhenbegrenzung gilt nicht für technische Dachaufbauten, wie z.B. Solaranlagen, Kamine.

Gebiet 1.1

Grundflächenzahl: 0,7
Geschossflächenzahl: 1,4

Zahl der Vollgeschosse: maximal 2

Gebiet 2 und 2.1

Allgemeines Wohngebiet

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: maximal 2

Höhe baulicher Anlagen: Die Höhe baulicher Anlagen beträgt maximal 9,5 m - bezogen auf das natürliche Gelände. Diese Höhenbegrenzung gilt nicht für technische Dachaufbauten, wie z.B. Solaranlagen, Kamine.

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

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

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. Ausgenommem von dieser Regelung sind die Teilgebiete 1.1 und 2.1.

Fläche für Gemeinbedarf - sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Grundflächenzahl: 0,6
Geschossflächenzahl: 1,2

Zahl der Vollgeschosse: maximal 2

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

Gebiet 1 und 2

Staffelgeschosse

Staffelgeschosse sind im Gebiet 1 allgemein zulässig.

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.

Die im Planbild mit A gekennzeichnetne Staffelgeschosse sind zwingend um mindestes 1 m zur nördlichen Außenwand zurückzuversetzen.

Grundstücksfreiflächen

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, die zur Pflanzung auf einem Tiefgaragendach geeignet sind, zu bepflanzen. Zusätzlich ist je angefangener 200 m² Grünfläche ein Einzelbaum gemäß Vorschlagsliste anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten.

Dachbegrünungen

Werden Flachdächer erichtet, so sind diese dauerhaft extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung darf nicht gedüngt werden. Als Substrat ist nährstoffarmes, mineralisches Material zu verwenden.

Werbeanlagen

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

Dachform

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

Dachneigung

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

Dachfarbe und Material

Dächer sind mit roten Dachziegeln oder -steinen einzudecken.

Dachüberstand

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

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 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.

Fassadenkonstruktion und -material

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

Fassadenfarben

Putzfassaden sowie Holzschindelungen sind mit 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. Klappläden dürfen nicht durch Rolläden ersetzt werden.

Einfriedungen

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.

Gestaltung baulicherAnlagen

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

Hinweise

Vorschlagsliste

Bäume

Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Salix alba (Silber-Weide)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Acer campestre (Feld-Ahorn)
Prunus yedoensis (Tokio-Kirsche)
Prunus cerasifera (Kirschpflaume)

Sträucher

Cornus sanguinea (Gemeiner Hartriegel)
Corylus avellana (Waldhasel)
Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
Prunus spinosa (Schlehe)
Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere)
Salix caprea (Sal-Weide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Arkadenbereich

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

Verfahrensvermerke

Aufstellung

Durch Beschluss der Gemeindevertretung vom

Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom bis

Beschluss

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

Datum Unterschrift

Ausfertigung

Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem von der Gemeindevertretung am 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.

Datum Unterschrift

Katasterstand

Stand der Planunterlagen: Sept. 2016

Bekanntmachung

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

Datum Unterschrift

Rechtsgrundlagen

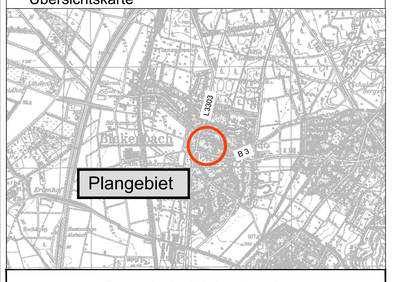
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1748)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 27.05.2013 (GVBl. I S. 218)

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46), geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I S.622)

Übersichtskarte



Gemeinde Bickenbach

Bebauungsplan
„Nördlich der Darmstädter Straße, 1. Änderung“

- Entwurf -

Maßstab : 1:500
Auftrags-Nr. : PB60006-P
Stand : 07.12.2016

planungsbüro für städtebau
göringer_hoffmann_bauer
im rauhen see 1
64846 groß-zimmern
i.A. Lusert
telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
email info@planung-ghb.de
www.planungsbüro-für-städtebau.de

K:\BB\BB60006\Entwurf_Satzung\20161207\PB60006.dwg