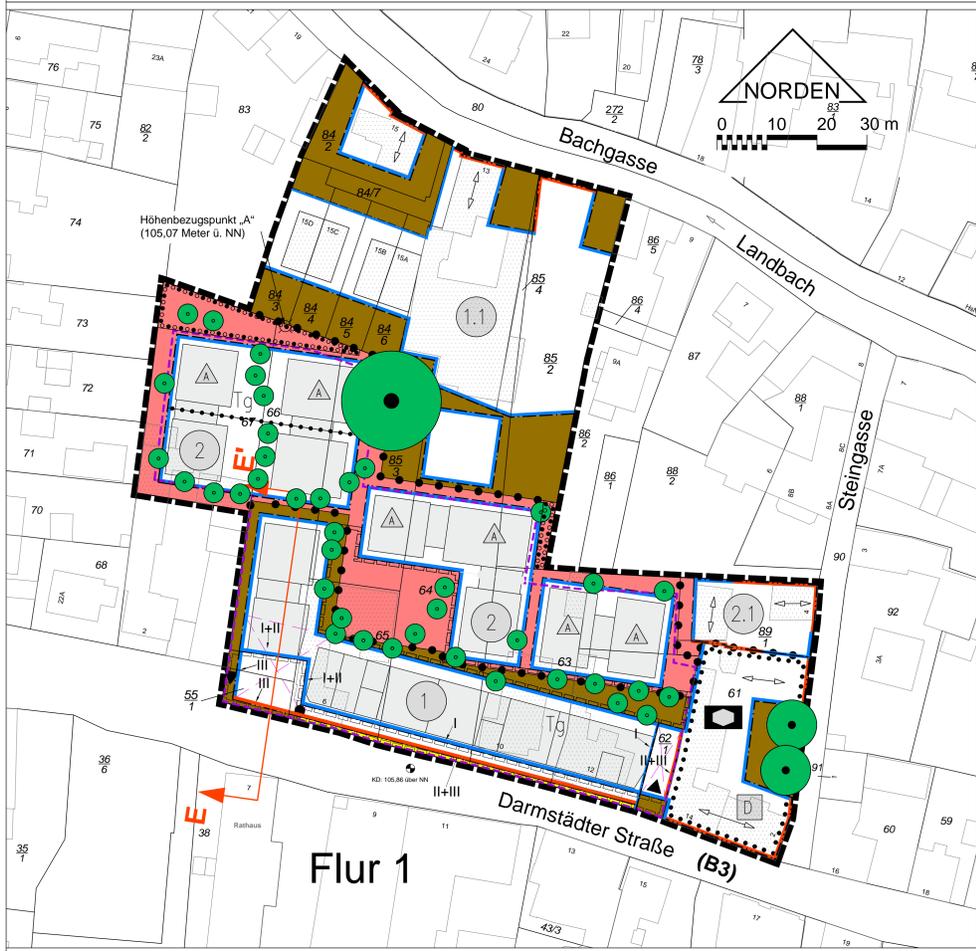


Gemeinde Bickenbach Bebauungsplan „Nördlich der Darmstädter Straße, 1. Änderung“



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

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 Vergrünungsstätten nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Vergrünungsstätten 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 Treppenhäuser 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 BauNVO 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 – 119,5 m über NN. Diese Höhenbegrenzung gilt nicht für darf durch technische Dachaufbauten, wie z.B. Solaranlagen, –Kamine, nicht überschritten werden. Ausgenommen sind Sammelanlagen für den Satellitenempfang, Photovoltaikanlagen, Anlagen für Solartechniken sowie Kamine und Aufzugsanlagen.

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: Grundflächenzahl: 0,4
Geschossflächenzahl: 0,8

Zahl der Vollgeschosse: maximal 2

Höhe baulicher Anlagen: Die Höhe baulicher Anlagen beträgt maximal 9,5 m – bezogen auf das natürliche Gelände – 114,70 m über NN. Diese Höhenbegrenzung gilt nicht für darf durch technische Dachaufbauten, wie z.B. Solaranlagen, Kamine, überschritten werden. Ausgenommen sind Sammelanlagen für den Satellitenempfang, Photovoltaikanlagen, Anlagen für Solartechniken sowie Kamine und Aufzugsanlagen. Die Deckenoberkante der Tiefgarage darf den Höhenbezugspunkt „A“ (Geländeoberkante) nicht überschreiten.

Gebiet 2.1

Grundflächenzahl: 0,6
Geschossflächenzahl: 1,2

Zahl der Vollgeschosse: maximal 2

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.

Offene Bauweise

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

Nebenanlagen, wie Aufzugschächte 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 Gemeinbedarf - sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Grundflächenzahl: 0,6
Geschossflächenzahl: 1,2

Zahl der Vollgeschosse: maximal 2

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. 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 Baustellenbereich ist unzulässig.

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 Gartennestschwanz anzubringen und zu unterhalten.

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

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

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

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 Umweltauflagebegleitung durchzuführen. Beim Auftreten geschützter Arten während der Abriss-, Rodungs- und Baufeldfreiräumungsarbeiten 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

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-Innerhalb der mit gekennzeichneten Flächen sind Staffelgeschosse sind zwingend um mindestens 1 m zur nördlichen Außenwand zurückzusetzen.

Grundstücksflächen

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 ist je angelegter 200 m² Grünfläche ein mindestens 40 Einzelbäume (Stammumfang mindestens 25 cm), gemäß Vorschlagsliste nachfolgender Auswahlliste, die zur Pflanzung auf einem Tiefgaragendach geeignet sind, anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten.

Auswahlliste

Bäume: Heckenpflanzen (geschnittene Hecke):
Acer campestre 'Eloik' - Feldahorn
Acer platanoides 'Olmsted' - Ahorn
Carpinus betulus - Hainbuche/Heckenpflanze
Acer campestre - Feldahorn/Heckenpflanze
Carpinus betulus - Hainbuche/Heckenpflanze
Acer campestre - Feldahorn/Heckenpflanze
Sorbus aucuparia - Eberesche

Stauden/Kleingehölze (Beispielhaft)

Vincetoxicum
Geranium x magnificum
Mischanthus sinensis 'Gracilimus'
Hemerocallis hybr. 'Hyponon'
Rudbeckia davidii
Anemone japonica 'Honoree Jobert'
Hosta plantainata
Carex pendula

Tiefgaragenstellplätze

Die Mindestbreite der Tiefgaragenstellplätze beträgt 2,50 m. Doppelparker sind von dieser Regelung ausgenommen.

Dachbegrünungen

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.

Gestaltung baulicher Anlagen

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

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 Ortsgang 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 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 und – der obere Ansatz der Schlegelgauben 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 Farbönen zu versehen.

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

Fassadenfarben

Putzfassaden sowie Holzschindeln sind mit gedeckten Farbönen 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 Rollläden 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.

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

Fassadenbegrünung

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

Hinweise

Vorschlagsliste I

Bäume	Sträucher
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	Berberis vulgaris (Gemeine Berberitze)
Acer campestre (Feld-Ahorn)	Cornus mas (Kornelkirsche)
Betula pendula (Hänge-Birke)	Cornus sanguinea (Gemeiner Harttriegel)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Corylus avellana (Waldhasel)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)	Crataegus monogyna (Weißdorn)
Quercus robur (Stiel-Eiche)	Ligularia vulgaris (Gemeiner Liguster)
Salix alba (Silber-Weide)	Prunus spinosa (Schlehe)
Sorbus aucuparia (Eberesche)	Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
Sorbus aria (Mehlbeere)	Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere)
Rosa canina (Hunds-Rose)	Rosa arvensis (Feld-Rose)
Salix caprea (Sal-Weide)	Rosa carina (Hunds-Rose)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	Salix caprea (Sal-Weide)
Viburnum lantana (Waldibär)	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
	Viburnum lantana (Waldibär)
	Pyrus communis (Wildbirne)

Vorschlagsliste II

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

Arkadenbereich

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

Trinkwasserschutzgebiet

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

Grundwasserbewirtschaftungsplan

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 Verärsungen durch zu hohe Grundwasserstände zu berücksichtigen.

Bodenschutz

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/Ds 41.5, Bodenschutz, zu informieren.

Schallschutz

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

Verickerung

Vor der Errichtung der zulässigen Hochbauten ist die Verickerungsfähigkeit 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 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

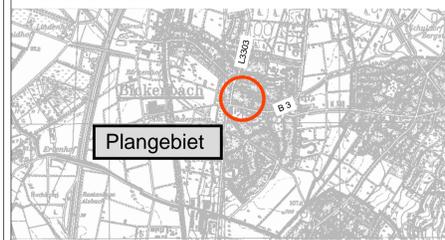
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Anpassung des Umwelt-Rechtsbehelfgesetzes und anderer Vorschriften an europä- und völkerrechtliche Vorgaben vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)

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 Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/62/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

§ 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

Darmstädter Straße
„Nördlich der Darmstädter Straße, 1. Änderung“
- Entwurf -

Maßstab : 1:500
Auftrags-Nr. : PB60006-P
Entwurf : Dez. 2016
Geändert : August 2017

planungsbüro für städtebau
görringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64546 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

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
- Staffelgeschoss
- Abgrenzung unterschiedlicher Vollgeschosse
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzung Fläche „A“
- Nummer des Teilgebietes
- Hauptfstrichtung
- Fläche für Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
- 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

- Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt

Hinweise

- Gebäudebestand lt. Kataster
- Möglicher Standort eines Einzelbaumes
- Vorgeschlagene Bebauung in der Erdgeschosszone
- Höhenbezugspunkt „A“ (105,07 Meter ü. NN)
- Kanaldeckel mit Höhenangabe in Meter über NN
- Städtebauliches Konzept des Vorhabenträgers: Schlossallee Bickenbach GmbH & Co. KG

Systemskeizze (nicht maßstäblich)

