

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 Vergnügungsläden nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungsläden 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 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.

Von der entlang der Darmstädter Straße festgesetzten Baulinie ist je 20 m Gebäulänge 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 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.

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.

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 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 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. Abgängige Gehölze sind durch einheimische und standortgerechte Gehölze zu ersetzen.

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.

Einzelbäume

Vorhandene Einzelbäume sind während der Bauphase durch geeignete Maßnahmen gemäß den Bestimmungen der DIN 18320 (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 Fliegenmusswinterquartier bereitzustellen. Dabei sind Einschulpmöglichkeiten zu schaffen.

Je Gebäude ist ein Quartierstein für Fledermäuse in die Hauswand oder ein ausschließlich mit transparenten Materialien zu errichten. Ausgenommen hiervon sind konstruktive Bauteile von Treppenhäuser, Aufzugsanlagen und Decken einschließlich technischer Ausrüstungen.

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 Umweltbauleitung 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 auszusetzen.

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

Gebiet 1 und 2

Staffelgeschosse

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.

Die im Planbild Innenhalb der mit gekennzeichneten gekennzeichneten Flächen sind Staffelgeschosse sind zwingend um mindestens 1 m zur nördlichen Außenwand zurückzusetzen.

Grundstücksoberflächen

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 Teilgaragendach geeignet sind, zu bepflanzen.

Auswahlliste

Bäume: Acer campestre 'Eisik' - 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 sullivanti 'Goldsturm', Anemone japonica 'Honoriae-Jobert', Hosta sieboldiana, Carex pendula, Sträucher (freiwachsend): Corylus avellana, Forsythia x intermedia 'Lynwood', Cornus alba 'Sibirica', Cornus mas, Buddleja davidii 'in Sorten', Syringa vulgaris 'in Sorten', Weigelia florida 'Bristol Ruby', Ribes alpinum 'Schmidt', Caryopteris x diandronensis 'Heavenly Blue'

Tiefgaragenstellplätze

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

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

Fenstergestaltung

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

Treppenhäuser

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 Treppenhäuser, Aufzugsanlagen und Decken inkl. technischer Ausrüstungen.

Vorbauten

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

Fassadengestaltung der Südfassaden

Außenwandflächen - mit Ausnahme von Haussockeln - Dachaufbauten und Kamine sind ausschließlich mit Natursteinelementen, Verblenden aus Klinker- oder Natursteinmaterial zu verkleiden oder mit schmutzabweisendem Putz in gedeckten Farbblenden zu versehen. Es dürfen nur solche Materialien verwendet werden, deren Langzeitverhalten hinsichtlich Frostbeständigkeit und geringer Wasseraufnahme durch allgemein anerkannte Prüfzeugnisse nachgewiesen ist.

Verblenden aus Natursteinmaterial dürfen durch konstruktive Bauteile mit Sichtbetonoberflächen in den konstruktiv erforderlichen Abmessungen unterbrochen werden. Diese sind durch ein farblooses, transparentes Oberflächenschutzsystem zu hydrophobieren (Betonimpregnierung).

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

Gebiet 2

Treppenhäuser

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 Treppenhäuser, Aufzugsanlagen und Decken einschließlich technischer Ausrüstungen.

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 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 Farbblenden zu versehen.

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

Fassadenfarben

Putzfassaden sowie Holzschindelfassaden sind mit gedeckten Farbblenden 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 freilegenden 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.

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 Anstrichen 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 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 einhalten, sind vollständig mit geeigneten Rank- oder Kletterpflanzen (z. B. gemäß Vorschlagsliste II) zu begrünen.

Hinweise

Vorschlagsliste I

Bäume: 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 (Mehlbähere), Prunus avium (Vogel-Kirsche), Prunus cerasifera (Kirschlorbeer), Prunus padus (Fruhbirke), Prunus yedoensis (Tokio-Kirsche), Pyrus communis (Wildbirne), Sträucher: Berberis vulgaris (Gemeine Berberitze), Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Gemeiner Harttriegel), Corylus avellana (Waldhasel), Crataegus monogyna (Wildrose), 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)

Arkadenbereich

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

Trinkwasserschutzgebiet

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

Grundwasserbewirtschaftungsplan

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

Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organologische 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.

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

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 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 ausfertigt.

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

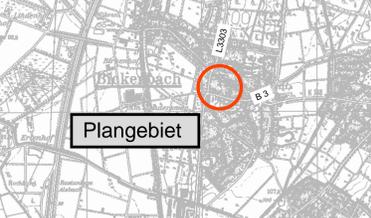
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Anpassung des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes und anderer Vorschriften an europä- und völkerrechtlichen Vorgaben vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)

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 2014/52/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

Bebauungsplan „Nördlich der Darmstädter Straße, 1. Änderung“

- Entwurf -

Maßstab : 1:500 Entwurf : Dez. 2016
Auftrags-Nr. : PB6006-P Geändert : Oktober 2017

planungsbüro für städtebau

göring_ hofmann_ bauer
im rauhen see 1 telefon (060 71) 493 33
64846 groß-zimmern telefax (060 71) 493 59
i.A. Lusert email info@planung-gb.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
Hauptflüstrichtung

- 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

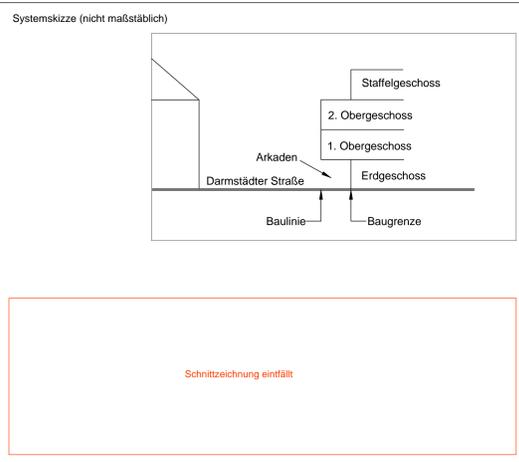
- Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt

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



Schnittzeichnung einfällt