


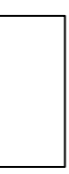



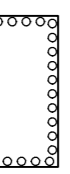



Dieser 1. Änderungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den Bebauungsplan „Westlich der Zwingenberger Straße“ in allen seinen Festsetzungen.



## Zeichenerklärung

- Festsetzungen**
-  Öffentliche Verkehrsfläche
  -  Öffentliche Verkehrsfläche - Verkehrsbegleitgrün
  -  Nicht überbaubare Grundstücksfläche
  -  Überbaubare Grundstücksfläche
  -  Baugrenze
  -  Private Grünfläche - Garten
  -  Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Obstwiese
  -  Fläche für Anpflanzungen
  -  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

## Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

### Urbanes Gebiet

Die in § 6a Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die zu den sonstigen Gewerbebetrieben zählenden Massagesalons, Bordelle und bordellartigen Betriebe sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

Grundflächenzahl: 0,4  
Geschossflächenzahl: 0,8

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO ist unzulässig.

Zahl der Vollgeschosse: maximal 2

Offene Bauweise

### Private Grünfläche - Garten

Die Private Grünfläche - Garten dient ausschließlich der gärtnerischen Nutzung. Je Gartengrundstück ist - soweit nicht bereits vorhanden - ein hochstammiger Obstbaum (z. B. gemäß Vorschlagsliste II) anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Je Gartengrundstück ist die Errichtung einer Gartennutze mit einem umbaubaren Raum inkl. Freisitz von höchstens 30 m<sup>2</sup> zulässig. Weitere Flächenversteigerungen sind unzulässig.

### Fläche für Anpflanzungen

Innenhalb der Fläche für Anpflanzungen ist, mit Ausnahme eines maximal 5 m breiten Durchgangs je Grundstück, eine mindestens dreireihige geschlossene Gehölzpflanzung in einer Pflanzreihe von 1 Strauch bzw. Baum pro 1,5 m<sup>2</sup> anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Es sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Arten (z. B. gemäß Vorschlagsliste I) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Es sind mindestens 5 verschiedene Arten, darunter mindestens eine Baumart, zu verwenden.

### Fläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Obstwiese

Mit Ausnahme der Fläche für Anpflanzungen ist der als Fläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Obstwiese festgesetzte Bereich - soweit nicht bereits vorhanden - als Wiese mit einer geschlossenen Vegetationsdecke anzulegen und im Bestand zu erhalten. Je angefangener 100 m<sup>2</sup> dieser Fläche ist ein hochstammiger Obstbaum (z.B. gemäß Vorschlagsliste I) anzupflanzen und zu unterhalten. Bodenversteigerungen, Abtragungen und Aufsichtungen jeglicher Art sind unzulässig. Die Wiesenvegetation ist durch eine maximal zweireihige Mähd im Jahr zu pflegen. Das Schmälgel ist von der Fläche auszuräumen. Die Anwendung von chemischen Pflanzenschutzmitteln und mineralischen Düngemitteln ist unzulässig.

## Hinweise

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes der Wassergewinnungsanlagen der Riedwerke Groß-Gerau, Wasserverk Almendfeld.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen müssen Bäume einen Mindestaststand von 2,5 m zu Leitungen erhalten. Bei Unterschreitung dieses Mindestaststandes sind entsprechende Schutzvorkehrungen durchzuführen.

Es wird empfohlen, dass von Dachflächen abfließende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und für die Gartenbewässerung und/oder im Haushalt zu verwenden.

Es wird empfohlen, Anlagen, die der Solarenergie nutzen, zu verwenden.

### Vorschlagsliste I

- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Betula pendula (Sand-Birke)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Corylus avellana (Waldnussel)
- Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Prunus communis (Weiß-Birne)
- Rhamnus frangula (Faulbaum)
- Rosa canina (Hunds-Rose)
- Rubus fruticosus (Wilde Brombeere)

## Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO

**Dachform**  
Es dürfen ausschließlich Satteldächer errichtet werden. Garagen dürfen auch mit Flachdach errichtet werden.

### Dachneigung

Bei der Errichtung von Satteldächern sind ausschließlich Dachneigungen von 30° bis maximal 40° zulässig.

### Dachendeckung

Satteldächer sind nur mit roten bis rotbraunen Dachziegeln, -platten oder -steinen einzudecken.

### Traufhöhe

Die Höhe traufseitiger Außenwände beträgt bis zum Anschnitt mit der Dachfläche maximal 6,5 m - bezogen auf Oberkante der Zwingenberger Straße.

### Fassadenbegrenzung

Außenwände sowie deren Teilflächen, die auf einer Breite von mehr als 5,0 m bzw. bis zu einer Wandlänge von 2,5 m über dem natürlichen Gelände keine Außenwandöffnungen aufweisen, sind mit geeigneten Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen.

### Grundstückseinfriedungen

Mindestens 40 % der Baugrundstückfläche sind als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Mindestens 25 % dieser zu begrünenden Fläche sind mit einheimischen Laubgehölzen (z.B. gemäß Vorschlagsliste I) zu bepflanzen und im Bestand zu unterhalten. Bei der prozentual anzurechnenden Bemessung pro Baum ist eine Fläche von 10 m<sup>2</sup> und pro Strauch eine Fläche von 2 m<sup>2</sup> anzusetzen.

## Verfahrensvermerke

**Aufstellung**  
Durch Beschluss der Gemeindevertretung vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_  
**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 „Westlich der Zwingenberger 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.

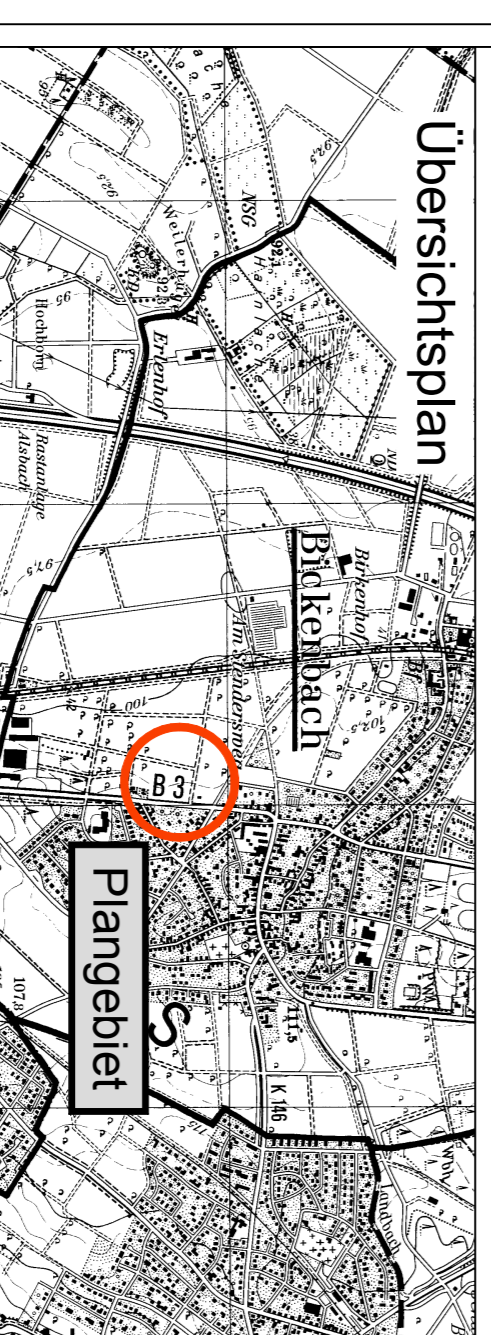
Datum \_\_\_\_\_ Unterschrift \_\_\_\_\_  
Katasterstand \_\_\_\_\_  
Stand der Planunterlagen: \_\_\_\_\_  
Bekanntmachung \_\_\_\_\_

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereinigung am \_\_\_\_\_ ordentlich bekannt gemacht.

Datum \_\_\_\_\_ Unterschrift \_\_\_\_\_

## 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  
Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2018, GVBl. I S. 198  
Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.12.2010, GVBl. I S. 548



## Gemeinde Bickenbach

Bebauungsplan  
„Westlich der Zwingenberger Straße, 1. Änderung“  
**- Entwurf -**

Maßstab : 1:1000  
Auftrags-Nr. : PB80072-P  
Stand : November 2018

## Planungsbüro für Städtebau

im rauhen see 1  
64946 groß-zimmern  
I.A. Usert  
görringer\_hoffmann\_bauer  
telefon (060 71) 493 33  
telefax (060 71) 493 59  
email info@planung-gbh.de  
www.planungsbuero-fuer-staedtebau.de