

Arne u. Laia Lankenau  
Bachgasse 15b  
64404 Bickenbach  
☎ 062657 9189117  
E-mail: arne.lankenau@gmx.de

A.u. L. Lankenau \* Bachgasse 15b \* 64404 Bickenbach

Gemeinde Bickenbach  
Darmstädter Straße 7  
6440 Bickenbach

15.12.17  
Der Gemeindevorstand  
der Gemeinde Bickenbach  
Darmstädter Straße 7  
64404 Bickenbach

Bickenbach, 2017-12-14

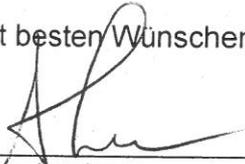
Sehr geehrte Damen und Herren,

folgende Einwendungen gegen den Bebauungsplan „Nördlich der Darmstädter Straße, 1. Änderung“ möchten wir anbringen:

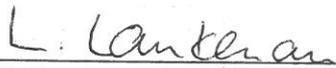
- 1.) Die Begründung im Kapitel 9. Artenschutz, S. 24, unterlässt eine genaue Flächenbemaßung der „Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“. Wir erwarten, dass dort und im Bebauungsplan die im Artenschutzgutachten (S. 11f.) konkretisierten Flächenmaße von mindestens 175 qm im nördlichen Bereich des Gebietes 2 und 55 qm in der Fläche westlich angrenzend an das Grundstück 86/2 als Mindestflächenmaß aufgenommen werden. Dabei sollte die östliche Spitze der nördlichen Dreiecksfläche wie im Artenschutzgutachten eingezeichnet an die Schnittstelle der Flächen 84/6 und 85/3 direkt anschließen.
- 2.) Der zu erhaltende Nussbaum kollidiert mit mehreren Baugrenzen, der „Fläche für Tiefgaragen“ und dem „Städtebaulichen Konzept des Vorhabenträgers Schlossallee Bickenbach GmbH & Co. KG“. Aufgrund des von der Gemeindevertretung bestätigten und sich aus dem Gutachten ergebenden Vorrang des Artenschutzes muss die Baugrenze und die Grenze der „Fläche für Tiefgarage“ im Radius der grün eingezeichneten Baumfläche zzgl. zwei Meter um den Stamm des zu erhaltenden Nussbaumes zurückversetzt werden, um den Erhalt des Baumes zu jeder Zeit gegenüber konkurrierenden Bauungszielen im Bereich der Baugrenze und Tiefgarage voranzustellen. Eine entsprechende klare, zwingende und rechtssichere Formulierung ist in die Begründung zum Bebauungsplan ebenso aufzunehmen.
- 3.) Die „Fläche für Tiefgaragen“ kollidiert im nördlichen Bereich des Gebietes 2 mit der „Fläche für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“. Das Artenschutzgutachten verlangt „zumindest bei den beiden Erhaltungsflächen (Abb. 1)[...] darauf zu achten, dass sie nicht für Baustellennebeneinrichtungen verwendet werden, deshalb ist vorsorglich ein ca. 2 m hoher, undurchsichtiger Bauzaun aufzustellen und bis zur Neubepflanzung des Areals zu erhalten.“ Dies ist im Bebauungsplan und der Begründung entsprechend zu vermerken. Damit ist ausgeschlossen, dass die Fläche der Tiefgarage zu irgendeiner Zeit überschneidend in eine der beiden Erhaltungsflächen geplant und gebaut wird.
- 4.) Die in der Entwässerungskonzeption enthaltene Variante für Versickerungsanlagen sorgt am nördlichen Rand des Plangebietes für Konkurrenz mit den Erhaltungsflächen (siehe. 1.) und der Fläche bzw. Wurzelwerk des zu erhaltenden Nussbaums. Die Wahrnehmung dieser Entwässerungsvariante sollte mit der Auflage verbunden werden, dass weder ober- noch unterirdisch in die Erhaltungsflächen bzw. in den Bereich der durch den Nussbaum umfassten Fläche gebaut werden darf.

- 5.) Die im Entwässerungsgutachten angedachten Hochborde oder sonstige Oberflächenwasseraufhalteeinrichtungen am nördlichen Rand des Plangebietes dürfen ebenfalls nur an die südliche Grenze der Erhaltungsfläche grenzen, um die Unversehrtheit der Erhaltungsflächen zu jeder Zeit durch Baumaßnahmen sicherzustellen.
- 6.) Sammelanlagen für den Satellitenempfang, Photovoltaikanlagen, Anlagen für Solartechniken im Bereich der mit  gekennzeichneten Gebäude, Staffelgeschosse oder Flächen eine Gesamthöhe von 0,50 Meter sollten nicht überschreiten dürfen, um den Schattenwurf auf die nördlich liegenden Grundstücke so gering wie möglich zu halten.
- 7.) Die Formulierung „Die Deckenoberkante der Tiefgarage darf den Höhenbezugspunkt „A“ (Geländeoberkante) nicht überschreiten“ muss korrekt lauten „Die Deckenoberkante der Tiefgarage darf baulich nicht höher als der Höhenbezugspunkt „A“ (Geländeoberkante) über NN liegen.“ Anderenfalls bestünde aufgrund einer unpräzisen Formulierung die bauliche Möglichkeit, die Deckenoberkante höher als den Bezugspunkt zu bauen und das Geländeniveau zum Bezugspunkt hin abfallen zu lassen. Das käme für die Anwohner einer faktischen Gebäudeerhöhung der auf der Tiefgarage stehenden Bebauung gleich.
- 1.) Darüber hinaus halten wir an unseren Einwendungen aus der ersten Offenlegung für den Bebauungsplan „Nördlich der Darmstädter Straße, 1. Änderung“ weiterhin fest.

Mit besten Wünschen,



Arne Lankenau



Laia Lankenau