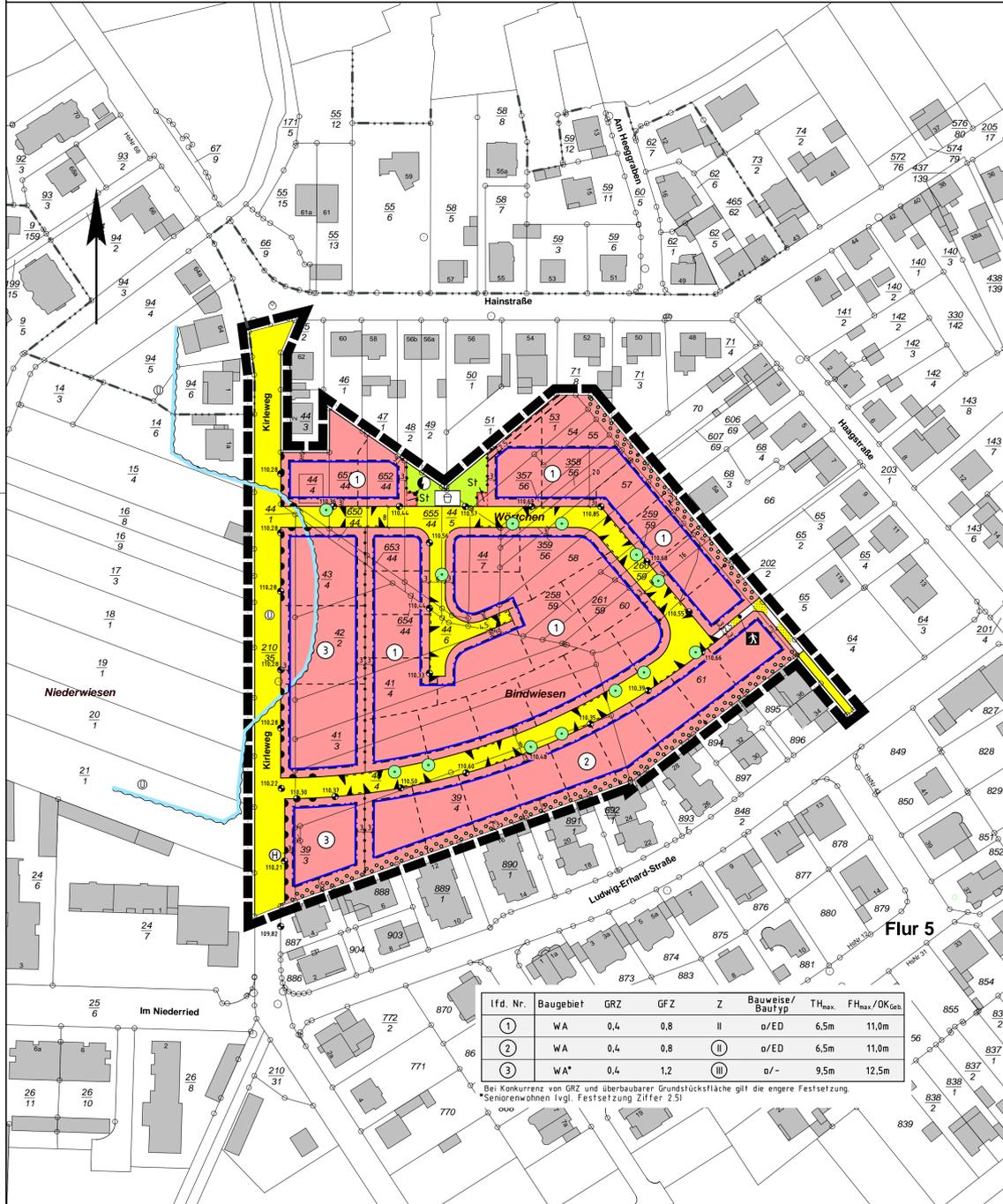


# Stadt Bruchköbel, Kernstadt

## Bebauungsplan "Bindwiesen"



lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise/ Bautyp	TH <sub>max.</sub>	FH <sub>max.</sub> /OK <sub>Geb.</sub>
1	WA	0,4	0,8	II	o/ED	6,5m	11,0m
2	WA	0,4	0,8	III	o/ED	6,5m	11,0m
3	WA*	0,4	1,2	III	o/-	9,5m	12,5m

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.  
\*Seniorenwohnen (vgl. Festsetzung Ziffer 2.5)

Datengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand: Februar 2014 (gilt nur für den räumlichen Geltungsbereich)

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748),  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),  
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) 90 i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),  
Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622).

### 1 Zeichenerklärung

- 1.1 Katasteramtliche Darstellungen
- 1.1.1 Flurgrenze
- 1.1.2 Flurnummer
- 1.1.3 Polygonpunkt
- 1.1.4 Flurstücksnummer
- 1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 1.2 Planzeichen
- 1.2.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.2.2 Allgemeines Wohngebiet
- 1.2.2.1 Geschossflächenzahl
- 1.2.2.2 Grundflächenzahl
- 1.2.2.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse (als Höchstmaß)
- 1.2.2.4 Zahl der zulässigen Vollgeschosse (zwingend)
- 1.2.2.5 Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über Bezugspunkt; hier:
  - 1.2.2.5.1 Traufhöhe (Schnittkante verlängerte Außenwand-Oberkante Dachhaut)
  - 1.2.2.5.2 Firsthöhe
  - 1.2.2.5.3 Oberkante Gebäude
- 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
- 1.2.3.1 offene Bauweise
- 1.2.3.2 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 1.2.3.3 Baugrenze
- 1.2.4 Verkehrsflächen
  - 1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche
  - 1.2.4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
    - 1.2.4.2.1 Fußweg
    - 1.2.4.3 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
      - 1.2.4.3.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
      - 1.2.4.3.2 Ein- und Ausfahrtsbereich
    - 1.2.5 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserseparierung sowie Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
    - 1.2.5.1 Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation)
    - 1.2.6 Grünflächen
      - 1.2.6.1 öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Spielplatz
      - 1.2.7 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
      - 1.2.7.1 Grenze Überschwemmungsgebiet
      - 1.2.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
      - 1.2.8.1 Anpflanzung von Laubbäumen
      - 1.2.8.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
      - 1.2.9 Sonstige Planzeichen
      - 1.2.9.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsflächen; hier:
        - 1.2.9.1.1 Stellplätze
        - 1.2.9.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Males der baulichen Nutzung
        - 1.2.9.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
        - 1.2.9.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Allgemeinheit
        - 1.2.9.5 geplante Grundstücksstellen (unverbindlich)
        - 1.2.9.6 geplante Bushaltestelle
        - 1.2.9.7 geplante Söhlhöhen Straße in m über NN

### 2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - 2.1.1 **Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO)**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke unzulässig. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig.
  - 2.2 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - 2.2.1 **Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)**
    - 2.2.1.1 Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage der das Grundstück erschließenden Planstraße, gemessen in der Mitte des Grundstücks auf der Begrenzungslinie der Verkehrsfläche. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln. Der festgesetzte untere Bezugspunkt gilt auch für die Berechnung der Abstandsflächen.
    - 2.2.1.2 Die Sockelhöhe (Oberkante Erdgeschoss-Rohboden) muss mindestens 0,30 cm über dem Bezugspunkt unter 2.2.1.1 liegen, in jedem Fall aber über 110,21 müNN. Die Festsetzung gilt gleichermaßen für sämtliche Gebäudeöffnungen.
  - 2.3 **Zahl der Vollgeschosse (§§ 20 und 21a Abs. 1 BauNVO)**

Tiefgaragegeschosse sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.
  - 2.4 **Flächen für Nebenanlagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen über 20 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
  - 2.5 **Flächen für Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)**

Im Teilbaugebiet der Nr. 3 dürfen auf 50% dieser Flächen nur Wohngebäude errichtet werden, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind.
  - 2.6 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Gehwege, Garagenzufahrten (ausgenommen Tiefgaragenzufahrten) sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken sind vorbehaltlich der Bodeneignung in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen (z.B. wassergelagerte Wegedecken, weittugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster).
  - 2.7 **Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)**
    - 2.7.1 **Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern**

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sollen mit heimischen Laubgehölzen in unregelmäßiger Anordnung zu bepflanzen. Je 100 m<sup>2</sup> sollen 2 Bäume II. Ordnung mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm, 2 Heister mit einer Höhe von 150 - 175 cm und 20 Sträucher je nach Art mit einer Höhe von 60 - 80, 80 - 100 oder 100 - 150 cm zu pflanzen. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist mindestens 3 Jahre durchzuführen. Geeignete heimische Arten:

**Bäume 2. Ordnung:**  
Acer campestre - Feldahorn  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Prunus avium - Vogelkirsche  
Salix caprea - Salweide

**Sträucher:**  
Corylus avellana - Hasel  
Crataegus spec. - Weißdorn  
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen  
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche  
Rosa canina - Hundrose  
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder  
Viburnum opulus - Gewöhnl. Schneeball
    - 2.7.2 **Anpflanzung von Straßenbäumen**

Im Bereich der Straßenverkehrsflächen sowie der zugehörigen Verkehrsgrünbereiche sind mindestens 13 Bäume zu pflanzen. Als Straßenbäume sind heimische, großkronige Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen. Empfohlene Arten: Ahorn (Acer pseudoplatanus), Esche (Fraxinus excelsior), Eiche (Quercus robur) und Linde (Tilia cordata). Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den in der Plankarte festgesetzten Standorten ist zulässig.
  - 2.8 **Artenlisten**

Artenliste 1 (Bäume): Pflanzqualität mind. Sol./H. 3 x v., 14-16 bzw. Hei. 2 x v., 150-200	Artenliste 2 (Einheimische Sträucher): Pflanzqualität mind. Str. v. 100-150	Artenliste 3 (Traditionelle Ziersträucher und Kleinbäume): Pflanzqualität mind. Str. v. 100-150		
Aesculus spec. - Kastanie Acer campestre - Feldahorn Acer platanoides - Spitzahorn Acer pseudoplatanus - Bergahorn Betula pendula - Hängelbuche Carpinus betulus - Hainbuche Fagus sylvatica - Rotbuche Juglans regia - Walnuss Prunus avium - Vogelkirsche Quercus robur - Stieleiche	Cornus sanguinea - Roter Hartnagel Corylus avellana - Hasel Crataegus monogyna - Weißdorn Crataegus laevigata - Hagebutte Lonicera xylosteum - Heckenkirsche Malus sylvestris - Wildapfel	Amelanchier div. spec. - Felsenbirne Buddleja div. spec. - Sommerflieder Buxus sempervirens - Buchsbaum Chaenomeles div. spec. - Zierquitten Cornus florida - Blumenhortensie Cornus mas - Kornelkirsche Deutzia div. spec. - Deutzie Forsythia x intermedia - Forsythie Hamamelis mollis - Zaubernuss Hydrangea macrophylla - Hortensie	Ribes div. spec. - Beerensträucher Pyrus pyrastrer - Wildbirne Rosa canina - Hundrose Sambucus nigra - Schwarzer Holunder Salix caprea - Salweide Viburnum lantana - Wilderling Magnolia div. spec. - Magnolie Malus div. spec. - Zierapfel Mespilus germanica - Mispel Philadelphus div. spec. - Falscher Jasmin Spiraea div. spec. - Spiree Syringa div. spec. - Flieder Weigela div. spec. - Weigelia	Quercus petraea - Traubeneiche Tilia cordata - Winterlinde Tilia platyphyllos - Sommerlinde Sorbus domestica - Speierling Obstbäume (H., v. 8-10): Cydonia oblonga - Quitte Prunus avium - Kulturkirsche Viburnum opulus - Eberesche Pyrus communis - Birne

### 3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 81 Abs. 1 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

- 3.1 **Dachgestaltung (§ 81 Abs. 1 HBO)**
  - 3.1.1 **Dachform und Dachneigung**

Zulässig sind Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen (Satteldächer, gegeneinander versetzte Pultdächer etc.) und einer Neigung von 25° bis 40° und Pultdächer mit einer Neigung von 5° bis 30°.  
Flachdächer und flach geneigte Dächer unter 5° sind zulässig, wenn sie in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft gebaut werden. Bei Nebengebäuden sind neben Dächern, die sich in Form und Konstruktion an den Dächern der Hauptgebäude orientieren, auch flach geneigte Dächer unter 10° zulässig.
  - 3.2 **Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

Einfriedungen sind im Vorgartenbereich bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig. Außerhalb des Vorgartenbereichs sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Sie dürfen in beiden Fällen nicht als Mauer ausgebildet werden.
  - 3.3 **Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in die jeweiligen Gebäude zu integrieren oder durch Abflanzungen mit Schritttecken oder Laubsträuchern zu begrünen bzw. durch Pergolen abzuschirmen.
  - 3.4 **Pkw-Stellplätze (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Pkw-Stellplätze vorbehaltlich der Bodeneignung in wasserdurchlässiger Weise mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder Pflaster zu befestigen.
- 4 **Wasserrechtliche Festsetzungen (§ 37 Abs. 4 Satz 2 HWG)**

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und gemäß dem Stand der Technik als Brauchwasser für die Gartenbewässerung zu nutzen, sofern weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
- 5 **Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**
  - 5.1 **Stellplatzsatzung**

Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Bruchköbel in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
  - 5.2 **Bodendenkmäler**

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 20 HDSchG).
  - 5.3 **Artenschutz**

Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahmen durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.  
Bekannte Höhlenbäume und Bäume mit bisher nicht entdeckten Baumhöhlen sind vor der Fällung auf das Auftreten von Fledermäusen zu überprüfen (Endoskopuntersuchung). Gleiches gilt bei Abrissarbeiten. Bei einem Auftreten von Quartieren sind in Absprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde geeignete Rettungsmaßnahmen (Vergrümpfung, Ausflugsuren, Umsiedlung usw.) einzuleiten.  
Im Umfeld sind mindestens zwei Fledermaus-Universalhöhlen (vorzugsweise Schwelger Typ 1FFH) vor Beginn der Rodungsarbeiten anzubringen. Hierdurch stehen Notquartiere für evtl. Notumsiedlungen bereit und es werden die durch die Fällungen entfallenden potenziellen Sommerquartiere (Höhlen, Nischen und Ritzen in der Borke) kompensiert.
  - 5.4 **Überschwemmungsfährdeter Bereich**

Das Plangebiet liegt in einem Hochwasserrisikogebiet, welches bei Überschreitung des Bemessungshochwassers oder bei Versagen von Deichen oder vergleichbaren öffentlichen Hochwasserschutzmaßnahmen überschwemmt werden kann. In diesen Gebieten sind bei Sanierung und Neubau von Objekten Vorkehrungen zu treffen, und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern.
  - 5.5 **Altlasten**

Werden bei Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen gewonnen, sind diese gemäß § 4 Abs. 1 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAiBodSchG) der zuständigen Bodenschutzbehörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.1, mitzuteilen und mit dieser ist das weitere Vorgehen abzustimmen. Darüber hinaus ist in diesen Fällen ein sachverständiger Boden-/Altlastengutachter hinzuzuziehen.  
Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Behandlung und Verwertung von Erdaushub, Bauschutt und Straßenaufbruch ist die gemeinsame Richtlinie für die Verwertung von Bodenermaterial, Bauschutt und sonstiger Abgrabungen, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 14.10.2002 (bzw. in deren aktueller Fassung) zu beachten und anzuwenden.
  - 5.6 **Kampfmittel**

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befindet. Vor Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Condieren) auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneignende Maßnahmen stattfinden.
  - 5.7 **Bodenschutz**

Aufgrund der Lage im Hochwasserrisikogebiet wird eine Geländeauffüllung erforderlich. Zu verwenden ist hierbei nur unbelasteter Bodenaushub. Der Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder der sonstigen fachgesetzlichen Genehmigungsverfahren zu erbringen.  
Der vor Ort für die Geländeauffüllung anfallende Boden ist gemäß Bundesbodenschutzgesetz (§ 4 und § 7 BBodSchG) grundsätzlich schonend zu behandeln. Er ist getrennt nach Oberboden und Unterboden zu lagern. Oberbodenmieten sind einzulagern und bis zur Wiederverwendung zu pflegen. Bei längerfristiger Lagerung sollen Oberbodenmieten nicht höher als 3,0 m angelegt werden. Der Wiederauftrag des Bodens ist lagenweise getrennt nach Ober- und Unterboden vorzunehmen. Der Wiederauftrag des Oberbodens hat technisch und witterungsmäßig so zu erfolgen, dass eine Bodenverdichtung nach Möglichkeit auszuschließen ist. Aufgetretene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Baumaßnahmen durch Tieflockerung zu beseitigen.

### Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 27.08.2013
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 26.09.2014
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 26.09.2014
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 06.10.2014 bis einschließlich 07.11.2014
- Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 07.05.2015
- Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom 15.05.2015 bis einschließlich 19.06.2015
- Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am \_\_\_\_\_
- Die Bekanntmachungen erfolgten im Hanauer Anzeiger.
- Ausfertigungsvermerk:**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.
- Bruchköbel, den \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_  
Bürgermeister
- Rechtskraftvermerk:**

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: \_\_\_\_\_
- Bruchköbel, den \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_  
Bürgermeister
- Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)
- Das Plangebiet liegt in einem Hochwasserrisikogebiet, welches bei Überschreitung des Bemessungshochwassers oder bei Versagen von Deichen oder vergleichbaren öffentlichen Hochwasserschutzmaßnahmen überschwemmt werden kann. In diesen Gebieten sind bei Sanierung und Neubau von Objekten Vorkehrungen zu treffen, und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern.
- Werden bei Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen gewonnen, sind diese gemäß § 4 Abs. 1 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAiBodSchG) der zuständigen Bodenschutzbehörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.1, mitzuteilen und mit dieser ist das weitere Vorgehen abzustimmen. Darüber hinaus ist in diesen Fällen ein sachverständiger Boden-/Altlastengutachter hinzuzuziehen.  
Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Behandlung und Verwertung von Erdaushub, Bauschutt und Straßenaufbruch ist die gemeinsame Richtlinie für die Verwertung von Bodenermaterial, Bauschutt und sonstiger Abgrabungen, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 14.10.2002 (bzw. in deren aktueller Fassung) zu beachten und anzuwenden.
- Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befindet. Vor Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Condieren) auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneignende Maßnahmen stattfinden.
- Aufgrund der Lage im Hochwasserrisikogebiet wird eine Geländeauffüllung erforderlich. Zu verwenden ist hierbei nur unbelasteter Bodenaushub. Der Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder der sonstigen fachgesetzlichen Genehmigungsverfahren zu erbringen.  
Der vor Ort für die Geländeauffüllung anfallende Boden ist gemäß Bundesbodenschutzgesetz (§ 4 und § 7 BBodSchG) grundsätzlich schonend zu behandeln. Er ist getrennt nach Oberboden und Unterboden zu lagern. Oberbodenmieten sind einzulagern und bis zur Wiederverwendung zu pflegen. Bei längerfristiger Lagerung sollen Oberbodenmieten nicht höher als 3,0 m angelegt werden. Der Wiederauftrag des Bodens ist lagenweise getrennt nach Ober- und Unterboden vorzunehmen. Der Wiederauftrag des Oberbodens hat technisch und witterungsmäßig so zu erfolgen, dass eine Bodenverdichtung nach Möglichkeit auszuschließen ist. Aufgetretene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Baumaßnahmen durch Tieflockerung zu beseitigen.
- 2.9 **Festsetzung des Höhnenniveaus (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)**
  - 2.9.1 Festgesetztes Geländeniveau ist die Fahrhahnoberkante (Scheitelpunkt) des geplanten Erschließungsweges auf der Seite der Haupterschließung des Grundstücks, gemessen in der Mitte des Grundstücks auf der Begrenzungslinie der Verkehrsfläche. Die Grundstücke sind bis zum Bezugspunktniveau aufzufüllen.
  - 2.9.2 Abweichend zu Ziffer 2.9.1 dürfen die Grundstücke im Osten und Süden von der rückwärtigen Baugrenze bis zur Grenze der östlich anschließenden Grundstücke abgeboßelt oder mit Stützmauern abgefangen werden.

Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06463 / 9537-0, Fax: 9537-30  
Stand: 06.03.16/07.04.16  
Stadt Bruchköbel, Kernstadt  
Bebauungsplan "Bindwiesen"  
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB  
Satzung

Bearbeitet: Schade  
CAD: Roefling, Schn  
Maßstab: 1 : 1.000