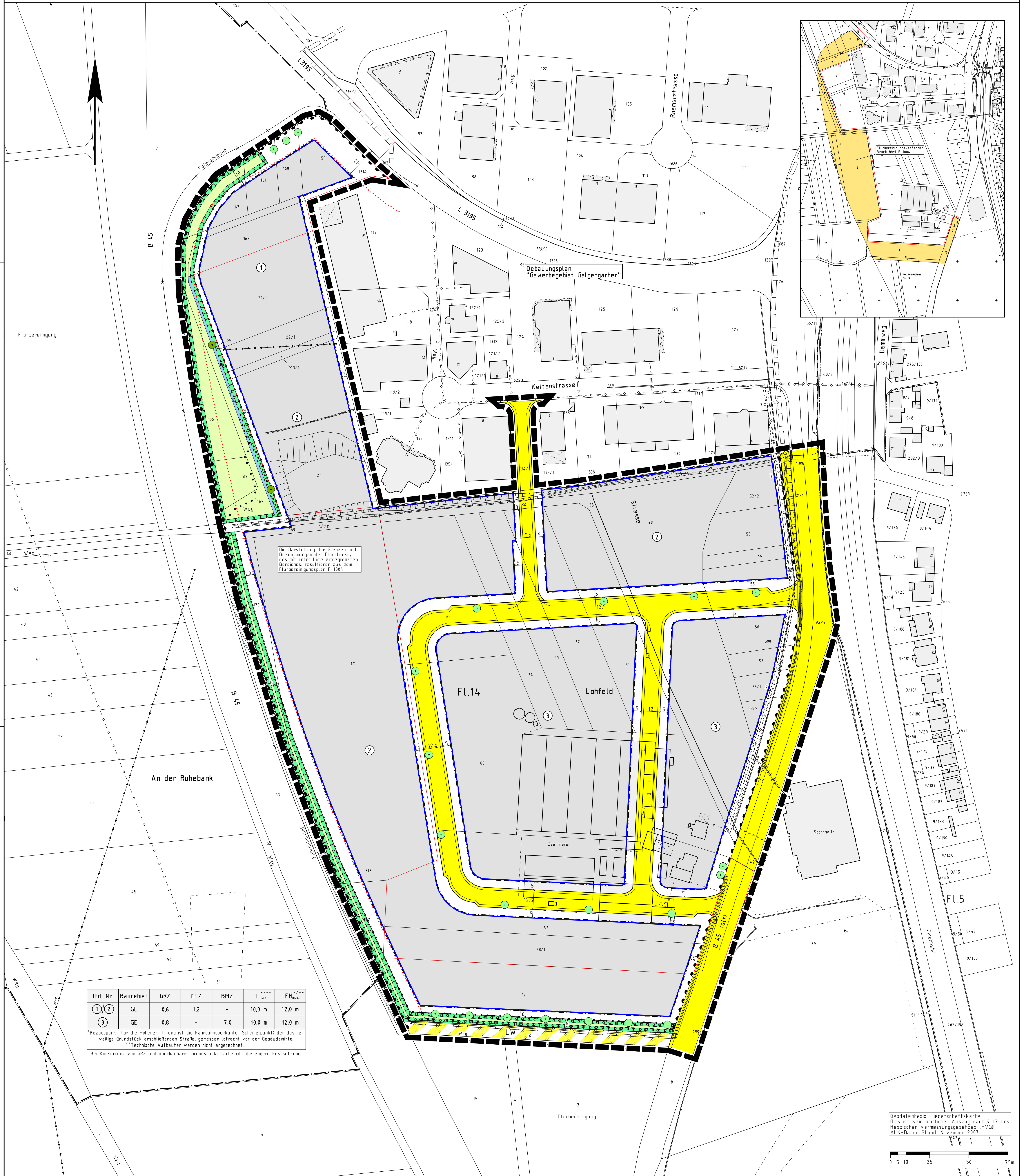
Stadt Bruchköbel, Kernstadt

Bebauungsplan "Im Lohfeld"



lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	BMZ	$TH_{max.}^{*/**}$	$FH_{max.}^{*/**}$
1 / 2	GE	0,6	1,2	-	10,0 m	12,0 m
3	GE	0,8	-	7,0	10,0 m	12,0 m

*Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte.
**Technische Aufbauten werden nicht angerechnet.
Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),
Hess. Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.09.2007 (GVBl. I S. 548).
Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 19.11.2007 (GVBl. I S. 792)

1 Zeichenerklärung

Nr.	Zeichen	Erläuterung
1.1		Katasteramtliche Darstellungen
1.1.1		Flurgrenze
1.1.2	Fl. 14	Flurnummer
1.1.3		Polygonpunkt
1.1.4	66	Flurstücksnummer
1.1.5		vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
1.2		Planzeichen
1.2.1		Art der baulichen Nutzung
1.2.1.1	GE	Gewerbegebiet
1.2.2		Maß der baulichen Nutzung
1.2.2.1	GFZ	Geschossflächenzahl
1.2.2.2	GRZ	Grundflächenzahl
1.2.2.3	BMZ	Baumassenzahl
1.2.2.4	Z	Zahl der zulässigen Vollgeschosse
1.2.2.5		Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über Bezugspunkt; hier:
1.2.2.5.1	$TH_{max.}$	Traufhöhe / Oberkante Attikaabschluss
1.2.2.5.2	$FH_{max.}$	Firsthöhe / Oberkante Gebäude
1.2.3		Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
1.2.3.1		Baugrenze
1.2.4		Verkehrsflächen
1.2.4.1		Straßenverkehrsfläche
1.2.4.2		Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
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
1.2.5		Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
1.2.5.1		Gasleitung mit beidseitigem Schutzstreifen von je 1,5 m (nicht eingemessen)
1.2.5.2		Abwasserleitung (nicht eingemessen)
1.2.5.3		Wasserversorgungsleitung (nicht eingemessen)
1.2.6		Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
1.2.6.1		Grabenparzelle
1.2.7		Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.7.1		Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.7.2		Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen
1.2.7.3		Erhalt von Laubbäumen
1.2.7.4		Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
1.2.7.5		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
1.2.8		Sonstige Planzeichen
1.2.8.1		Bauverbotszone
1.2.8.2		Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
1.2.8.3		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
1.2.8.4		Grenze des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Galgengarten"
1.2.8.5	× 111,90	Geländehöhe in m ü NN
1.2.8.6		Grenze der Flurbereinigung (nachrichtliche Übernahme)

2 Textliche Festsetzungen

2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

2.1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

2.1.1.1 Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO gilt für die Teilbaugebiete Nr. 2 und Nr. 3 des Gewerbegebietes: Die Einrichtung von Verkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude bebauten Fläche einnimmt. Davon ausgenommen sind die Sortimentsgruppen Baustoffhandel, Brennstoffhandel, Kfz-Handel, Gartenbaubetriebe und Landmaschinenhandel.

2.1.1.2 Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(6) BauNVO: Vergnügungsstätten sind unzulässig.

2.1.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudeoberkanten bzw. Traufhöhen ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken gilt die Traufseite als Bemessungsgrundlage.

2.1.3 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Festgesetzt wird in den Teilbaugebieten Nr. 1 und 2 des Gewerbegebietes eine GRZ von 0,6. Die zulässige Grundfläche innerhalb des Gewerbegebietes darf durch die Grundflächen von Stellplätzen einschl. Parkhäusern mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ von 0,8 überschritten werden.

2.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.2.1 Gehwege, Stellplätze sowie Feuerwehrumfahrten und Hofflächen auf den Baugrundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, z.B. mit Rasenkammersteinen, wassergebundener Decke, Fugen- oder Porenpflaster. Die Festsetzung gilt nicht für Fahrspuren und Anlieferungszonen.

2.2.2 Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Der Begrünungsanteil schließt die planungsrechtlich festgesetzten Pflanzflächen mit ein.

2.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.3.1 Innerhalb Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind bauliche Anlagen unzulässig.

2.3.2 Entwicklungsziel: Extensivgrünland mit ruderalen Säumen. Die Fläche ist in ihrem zentralen Bereich zweimal jährlich ab Ende Mai, im Übrigen einmal jährlich im Spätsommer zu mähen. Das Schnittgut ist abzufahren. Düngung ist unzulässig.

2.4 Gem. § 9(1)24 BauGB:

2.4.1 Nachtbetrieb im Plangebiet ist nur ausnahmsweise zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch schalltechnische Gutachten einer nach § 26 BImSchG anerkannten Messstelle der Nachweis erbracht wird, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für die Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) im Einwirkungsbereich unter Berücksichtigung der Vorbelastung eingehalten werden können.

2.4.2 Passiver Schallschutz für schutzbedürftige Räume:

Als Mindestforderung an die resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume gelten die Werte, die in der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, in Abhängigkeit von der Raumnutzung definiert werden.

Für Schlaf- und Kinderzimmer in ausnahmsweise zugelassenen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind generell schallgedämpfte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die ein Lüften der Räume ohne das Öffnen der Fenster ermöglichen (z.B. durch in den Fensterrahmen integrierte Schalldämmlüfter).

2.5 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9(1)25a BauGB

2.5.1 Dächer mit einer Neigung von weniger als 10° sind zu einem Anteil von mindestens 30 % in extensiver Form dauerhaft zu begrünen. Zu verwenden sind Sprossen geeigneter Arten der Gattung *Sedum* sowie Stauden im Topfballen insbesondere der Arten *Allium schoenoprasum*, *Anthemis tinctoria*, *Dianthus carthusianorum*, *Dianthus deltoides*, *Hieracium pilosella*, *Prunella grandiflora* und *Thymus spec.* sowie in geringeren Anteilen sonstige Gräser und Kräuter des Grünlands magerer Standorte.
Die Dicke der Vegetationstragschicht beträgt mind. 8 cm, die Gesamtdicke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Dränmatte mind. 10 cm, bei Verwendung eines Schüttstoffgemisches mind. 12 cm.

2.5.2 Pro 5 PKW-Stellplätze ist mind. 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum zwischen den Stellplätzen und/oder randlich zu pflanzen und zu unterhalten. Es gelten die Artenlisten und Pflanzqualitäten gem. 2.5.5.

2.5.3 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen (Hochstämme, Mindest-Pflanzqualitäten: 3 xv., m.B., STU 14-16 cm).

Artenliste
Acer platanoides – Spitzahorn
Acer pseudoplatanus – Bergahorn
Tilia cordata – Winterlinde
Quercus robur - Stieleiche

Sofern die Bäume nicht in einem größeren Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist eine mind. 5 m² große Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen.
Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 10 m gegenüber den in der Plankarte festgesetzten Standorten ist zulässig.

2.5.4 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. Plankarte: Anpflanzung einer 5 m breiten, mehrreihigen Baumhecke unter Verwendung einheimischer und standortgerechter Bäume und Sträucher. Es gelten die Artenlisten und Pflanzqualitäten gem. 2.5.5. Der Anteil von Laubbäumen beträgt für die Gesamtpflanzung 30 v.H. der Pflanzfläche. Die Pflanzdichte beträgt 1 Strauch / 2 m² und 1 Baum / 5 m². Sträucher sind in Gruppen von jeweils 6-8 Exemplaren einer Art zu pflanzen.

2.5.5 Artenlisten für Anpflanzungen:

Artenliste 1 (Bäume): Pflanzqualität mind. Sol. / H., 3 x v., 14-16 bzw. Hei. 2 x v., 150-200			
Aesculus spec.	- Kastanie	Quercus robur	- Stieleiche
Acer campestre	- Feldahorn	Quercus petraea	- Traubeneiche
Acer platanoides	- Spitzahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Carpinus betulus	- Hainbuche	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Corylus colurna	- Baumhasel	Sorbus domestica	- Speierling
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlett'	- Rotdorn		
Fagus sylvatica	- Rotbuche	Obstbäume (H., v., 8-10):	
Fraxinus excelsior	- Esche	Prunus avium	- Kulturkirsche
Juglans regia	- Walnuss	Malus domestica	- Apfel
Prunus avium	- Vogelkirsche	Pyrus communis	- Birne
Artenliste 2 (Sträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150			
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Malus sylvestris	- Wildapfel
Corylus avellana	- Hasel	Pyrus pyraster	- Wildbirne
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Rosa canina	- Hundsrose
Crataegus laevigata	- Weißdorn	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Frangula alnus	- Faulbaum	Salix caprea	- Salweide
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

2.6 Zuordnungen nach § 9(1a) BauGB:

Den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft werden **1.220.101** Punkte aus den nachfolgend aufgelisteten Maßnahmen der Stadt Bruchköbel zugeordnet:

- Maßnahme Nr. I/1.1: Gemarkung Bruchköbel, Flur 4, Flst. 56/2: Umwandlung von Nadel- in Laubwald und Nutzungsverzicht auf 5,7 ha; Guthaben 228.000 Ökopunkte
- Maßnahme Nr. I/1.2: Gemarkung Bruchköbel, Flur 4, Flst. 56/2: Schaffung einer Pufferzone durch Aufhebung eines Weges auf 4,6 ha; Guthaben 46.000 Ökopunkte
- Maßnahme Nr. I/2: Gemarkung Bruchköbel, Flur 4, „Erlensteg": Naturnahe Waldentwicklung durch Nutzungsverzicht auf 1,5 ha; Guthaben 128.000 Ökopunkte
- Maßnahme Nr. I/4: Gemarkung Bruchköbel, Flur 4, „Neueheeg": Naturnahe Waldentwicklung durch Nutzungsverzicht auf 0,45 ha; Guthaben 33.450 Ökopunkte
- Maßnahme Nr. I/5: Gemarkung Bruchköbel, Flur 4, „Neueheeg": Naturnahe Waldentwicklung durch Nutzungsverzicht auf 0,13 ha; Guthaben 9.100 Ökopunkte
- Maßnahme Nr. I/6: Gemarkung Bruchköbel, Flur 4, „Neueheeg": Naturnahe Waldentwicklung durch Nutzungsverzicht auf 1,6 ha; Guthaben 114.375 Ökopunkte
- Maßnahme Nr. I/7: Gemarkung Bruchköbel, Flur 4, „Neueheeg: Naturnahe Waldentwicklung durch Nutzungsverzicht auf 0,28 ha; Guthaben 22.000 Ökopunkte
- Maßnahme Nr. I/9: Gemarkung Bruchköbel, Flur 4, „Neueheeg": Naturnahe Waldentwicklung durch Nutzungsverzicht auf 0,24 ha; Guthaben 18.300 Ökopunkte
- Maßnahme Nr. II/1: Gemarkung Bruchköbel, Flur 11, Flst. 19: Umwandlung von Nadel- in Laubwald und Nutzungsverzicht auf 1,1 ha; Guthaben 66.000 Ökopunkte
- Maßnahme Nr. II/2: Gemarkung Bruchköbel, Flur 4, Flst. 65/3: Umwandlung von Nadel- in Laubwald und Nutzungsverzicht auf 0,3 ha; Guthaben 27.000 Ökopunkte
- Maßnahme Nr. III: Gemarkung Mittelbuchen, Flur 19, Flst. 180 und 183: Anlage von Sand- und Sukzessionsflächen, Lesesteinriegeln und Heckenstrukturen auf 1,37 ha. Guthaben 150.274 Ökopunkte
- Maßnahme Nr. IV: Ankauf von 420.156 Ökopunkten aus der Maßnahme „Hof Grass" (OVAG, Friedberg)

Von den insgesamt zugeordneten Maßnahmen / Punkten entfällt ein Anteil von 93,0 % auf die Baugrundstücke und 7,0 % auf die öffentlichen Verkehrsflächen.

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

3.1 Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Werbeanlagen haben sich in Größe und Farbgebung unterzuordnen und sind nur am Ort der Leistung zulässig. Die maximale Höhe von Werbeanlagen (Werbepylon) ist auf die angrenzenden tatsächlichen Gebäudehöhen zu begrenzen. Großflächige Werbung, Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Lichtwerbung greller Farbgebung sind unzulässig. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind in Größe und Form aufeinander abzustimmen. Unzulässig sind Blink- und Wechsellichtwerbung.

3.2 Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.) (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedigungen wie z.B. Drahtgeflecht, Holzlatten oder Stabgitter bis zu einer Höhe von max. 2,5 m über Geländeoberkante.
Die Einfriedungen sind auf einer Länge von mind. 50 % mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern gem. Artenliste 2 (2.4.5) abzupflanzen (einreihige Pflanzung, Abstand zwischen den Einzelpflanzen max. 0,75 m) oder mit Kletterpflanzen gem. Artenliste zu 3.3.1 zu beranken.

3.3 Fassadenbegrünung (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

3.3.1 Gebäudeaußenseiten, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen weniger als 10 % beträgt, sind mit ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen.
Für die Pflanzungen ist je 10 lfd. m Wandfläche ein mind. 0,5 m breites und 2,0 m langes Beet vorzusehen.

Artenliste

Campsis radicans	Trompetenblume
Clematis montana	
Clematis-Hybriden	Clematis, Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Wisteria sinensis	Blauregen, Glyzine

4 Wasserrechtliche Festsetzungen
(Satzung gemäß § 42 Abs. 3 Satz 3 HWG i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

4.1 Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen ist in Retentionszisternen mit einer Mindestgröße von 4 m³ zu sammeln und als Brauchwasser zur Gartenbewässerung sowie zur Toilettenspülung zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Ein Zisternenüberlauf an den Regenwasserabfluss ist vorzusehen. Bei der Anlage von Zisternen ist ein Abstand von mindestens 2 m zum öffentlichen Straßenraum einzuhalten.

Darüberhinaus gilt der § 25 Abs. 2 der Entwässerungssatzung der Stadt Bruchköbel i.d.F. vom 02.11.2008.

5 Nachrichtliche Übernahmen

5.1 Baufreihaltezone gem. § 9 FStrG (nachrichtlich):

Gem. § 9(1) FStrG: Längs der Bundesfernstraßen dürfen nicht errichtet werden

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung (...) bis zu 20 m bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmte Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen.

Satz 1 Nr.1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

Gem. § 9(6) FStrG: Anlagen der Außenwerbung stehen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten den Hochbauten des Absatzes 1 und den baulichen Anlagen des Absatzes 2 gleich. An Brücken über Bundesfernstraßen außerhalb dieser Teile der Ortsdurchfahrten dürfen Anlagen der Außenwerbung nicht angebracht werden. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

6 Kennzeichnungen und Hinweise

6.1 Trinkwasserschutzgebiet

Der westliche Teilbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Zone III B der Trinkwassergewinnungsanlage – Wasserwerk III in Hanau – der Stadt Hanau (StAnz. 10/1970, S. 537). Es gelten die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung.
Falls Ausnahmen von den Verboten gewünscht sind, müssen entsprechende Ausnahmegenehmigungen von den Verboten bei der Unteren Wasserbehörde des Main-Kinzig-Kreises beantragt werden.

6.2 Stellplatzsatzung

Auf die von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bruchköbel am 30.05.1995 beschlossene Stellplatzsatzung, öffentlich bekannt gemacht am 31.05.1995, wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

6.3 Zisternensatzung

Auf die von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bruchköbel am 09.12.2003, zuletzt geändert am 02.11.2004 beschlossene Zisternensatzung wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

6.4 Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 20 Abs. 3 HDSchG 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.

6.5 Hinweise DB Services

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper wird z.B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signalhörner benutzt. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG weder vom Antragsteller noch dessen Rechtsnachfolger geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

6.6 Hinweise Main-Kinzig-Kreis

Im Plangebiet können Erschütterungsemissionen, verursacht durch Eisenbahnbetrieb auftreten. Dies ist im Rahmen der Planung von Gebäuden zu berücksichtigen.

6.7 Bepflanzungen an Bundes- und Landesstraßen

Bepflanzungen entlang des Straßenkörpers der B 45 und L 3195 bleiben dem Straßenbaulastträger vorbehalten. Eine Bepflanzung entlang der Bundesstraße und der Landesstraße ist in enger Abstimmung mit der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung zu Lasten der Stadt Bruchköbel möglich. Aus Verkehrssicherheitsgründen ist im Bereich der freien Strecke der Bundesstraße / Landesstraße ein Mindestabstand von 4,50 m gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand einzuhalten. Für geplante Bepflanzungen müssen Rahmenbedingungen wie *lichte Höhe* und *Seitenabstand* eingehalten werden.

Das Lichtraumprofil der Bundesstraße / Landesstraße ist durch regelmäßiges Schneiden geplanter Bepflanzungen freizuhalten. Hierzu wird auf den „Gemeinsamen Erlass betreffend Gehölze an bestehenden Straßen des überörtlichen Verkehrs in Hesses" des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung hingewiesen.

6.8 Leitungen und Baumstandorte

Hinsichtlich der Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV 939, Ausgabe 1989) zu beachten.

6.9 Altlasten

Werden innerhalb des Geltungsbereiches im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatliches Umweltamt Frankfurt, die Stadt Bruchköbel, die nächste Polizeidienststelle oder die zuständige Abteilung des Main-Kinzig-Kreises zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen.

Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Behandlung und Verwertung von Erdaushub, Bauschutt und Straßenaufbruch ist die gemeinsame Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und sonstige Abgrabungen, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 14.10.2002 und das Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen" Stand 04.04.2006 vom Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Umwelt Frankfurt zu beachten bzw. anzuwenden.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am __.__.____ gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am __.__.____ im ______________ .

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:

Der Planvorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am __.__.____ in der Verwaltung in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ (einschl.) zu jedermanns Einsicht ausgelegt bzw. in der Bürgerinformationsveranstaltung am __.__.____ vorgestellt.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:

Der Planvorentwurf wurde an die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom __.__.____ verschickt. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen, __.__.____.

4. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:

Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am __.__.____ in der Verwaltung in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ (einschl.) zu jedermanns Einsicht ausgelegt.

5. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:

Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde analog der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ festgelegt.

6. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB:

Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am __.__.____ in der Verwaltung in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ (einschl.) zu jedermanns Einsicht ausgelegt.

7. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB:

Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ (einschl.) festgelegt.

8. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO und § 42 Abs. 3 HWG:

Der Planentwurf wurde am __.__.____ als Satzung beschlossen.

Bestätigung der Vermerke 1.-8.

Siegel der Stadt

Bruchköbel, den __.__.____

Bürgermeister

9. In-Kraft-Treten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB:

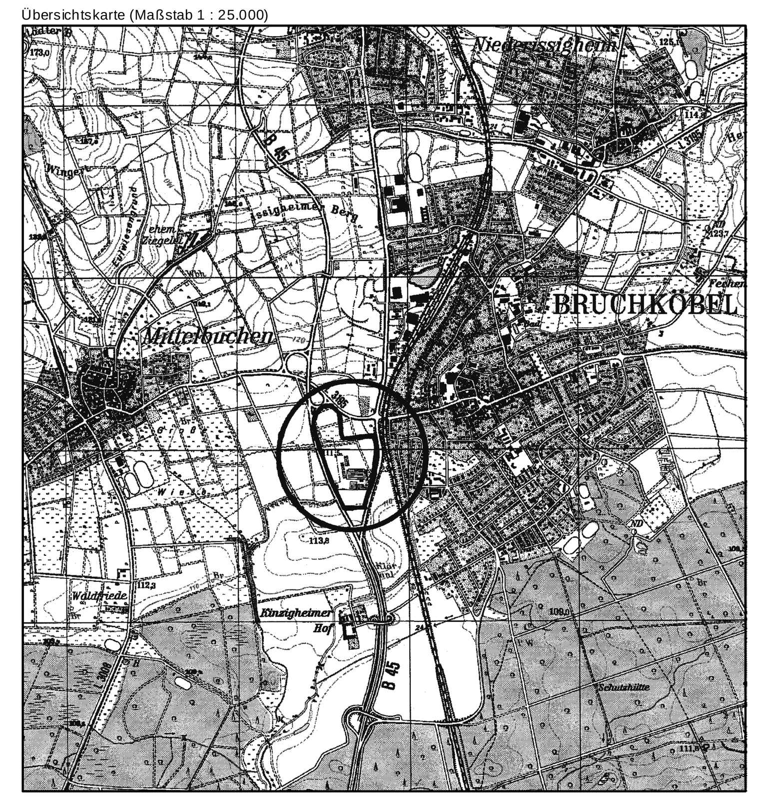
Der Bebauungsplan wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Siegel der Stadt

Bruchköbel, den __.__.____

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30

Stadt Bruchköbel, Kernstadt Bebauungsplan "Im Lohfeld" Satzungsbeschluss	Stand:	29.04.08 / 14.07.08 08.05.08 / 16.05.08 12.06.08 / 15.10.08 23.01.2009 16.02.2009
	Bearbeitet:	Schade
	CAD:	Roeßing, Schneider
	Maßstab:	1 : 1.000

[DANIELA] {SF} Z:\DATA\20080410\SUB00001\SV_IM_LOHFELD.LEG