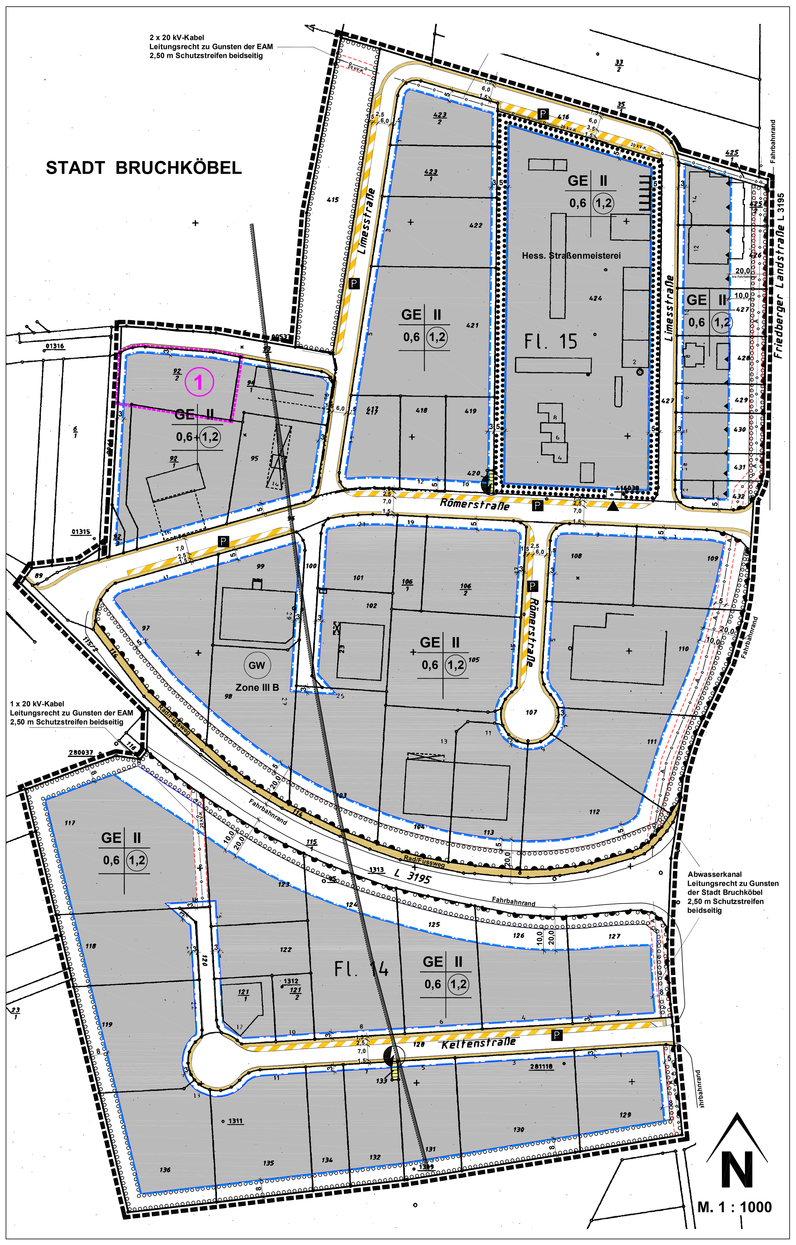


Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeichenverordnung PlanzV 90

1. Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl

2. Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr.1 BauGB

GE — Gewerbegebiet § 8 BauNVO

Je Grundstück werden max. 2 Wohnungen gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB im Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb zugelassen. Für die Wohnungen kann, sofern sie nicht im Betriebsgbäude untergebracht werden, max. 1 separates Gebäude errichtet werden.

3. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr.1 BauGB

1,2 — Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze §§ 17 und 20 BauNVO

0,6 — Grundflächenzahl als Höchstgrenze §§ 17 und 19 BauNVO

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze §§ 17 und 20 BauNVO

4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 (1) Nr.2 BauGB

Baugrenze § 23 (3) BauNVO

Überbaubare Grundstücksflächen

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

5. Straßenverkehrsflächen
§ 9 (1) Nr.11 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrt

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Gehwege

öffentliche Parkflächen

6. Flächen für Versorgungsanlagen

Flächen für Versorgungsanlagen

Elektrizität

7. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen § 9 (1) Nr. 13 BauGB

unterirdisch

20 kV-Kabel

Abwasserkanal

8. Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (nachrichtlich)
§ 9 (1) Nr. 16 BauGB

GW Zone III B — Zweckbestimmung Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung Zone III B

9. Flächen,Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 (1) Nr.20,25 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzung § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzung § 9 (1) Nr. 25b BauGB

10. Sonstige Festsetzungen

Abgrenzung des Änderungsbereiches zur 2.vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB

11. Sonstige Planzeichen

mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

35 — Flurstücksnummer

vorhandene Grundstücksgrenzen

Maßlinie / Maßzahl

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 (1) BauGB

1.1 Überbaubare Grundstücksflächen
§ 23 BauNVO

Gemäß § 23 (5) BauNVO sind Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Pkw-Stellplätze die gemäß städtischer Stellplatzsatzung nicht erforderlich sind, dürfen in der 20 m Bauverbotszone errichtet werden.
Für Stellplätze und Nebenanlagen darf eine Überschreitung bis 0,8 GRZ erfolgen (§ 19(4) BauNVO).

1.2 Mindestmaße von Baugrundstücken
§ 9 (1) Nr. 3 BauGB

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 1.500 m² pro Grundstück.

1.3 Höhe baulicher Anlagen
§ 9 (2) BauGB und § 16 (2) Nr.4 BauNVO

Die Gebäudehöhe beträgt maximal 8,50 m, gemessen bei Flachdächern von Gehwehinterkante bis Oberkante Attikablende, bei geneigten Dächern von Gehweghinterkante bis Schnittpunkt Außenwand Dachhaut.

1.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB

1.4.1. Umgrenzung von Fächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

Die ausgewiesenen Flächen sind, ausgenommen der Grundstückszufahrten, zu bepflanzen.
Dabei sind auf 100 m² angefangener Pflanzfläche mindestens 1 Baum und 49 Sträucher zu pflanzen und zu pflegen. Das entspricht 1 Pflanze pro 2 m² Pflanzfläche.

Die festgesetzten öffentlichen Parkflächen sind mit großkronigen, standortgerechten Bäumen in ausreichend großen Pflanzflächen zu gestalten. Das Verhältnis 1 Baum zu 5 zusammenhängenden Stellplätzen darf nicht unterschritten werden.

In der Fläche sind pro Grundstück max. 2 Zufahrten zulässig, die räumlich getrennt sind und einen Mindesabstand von 20 m untereinander haben müssen. Die Durchfahrtsbreite pro Zufahrt wird auf 7,50 m begrenzt.

Um Schädigungen vom Kanal fern zu halten, sollten die nicht tiefwurzelnde Pflanzen auf mindestens 1,0 m anstehendem Boden über dem Kanal gepflanzt werden. Dies gilt im direkten Bereich des Kanals sowie in einem Schutzabstand von 3,0 m rechts und links der Trasse. Das Anpflanzen von Bäumen im Schutzbereich der Kanaltrasse wird nicht zugelassen.

1.4.2 Artenliste

Bäume, Pflanzgröße STU 16/18		Sträucher, Pflanzgröße 80/100	
Acer campestre	Feldahorn	Cornus sanguinea	Hartriegel
Acer platanoides	Spitzahorn	Corylus avellana	Hasel
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Crataegus monogyna	Weißdorn
Betula pendula	Sandbirke	Euonymus europ.	Pfaffenhütchen
Carpinus betulus	Hainbuche	Ligustrum vulgare	Liguster
Quercus robur	Stieleiche	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Tilia cordata	Winterlinde	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche		

Mindestens 80 % der Bepflanzung nach Punkt 1.5.1 sind aus der Artenliste zu verwenden.

1.4.3 Grünflächenanteil auf den Grundstücken
§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.
Der Begrünungsanteil schließt die festgesetzten Pflanzflächen mit ein.

1.5 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

Für die Außenbauteile der Ostfassaden der Gebäude parallel der L 3195 ist festgesetzt, dass sie nach dem Lärmpegelbereich III der Tabelle 8 der DIN 4109 zu gestalten sind. Das erforderliche Bauschalldämm-Maß erf. R'w,res muss hierbei > 35 dB betragen. Die erforderlichen Schalldämm-Maße von Fenstern sind in Abhängigkeit von den Fensterflächenanteilen, entsprechend Tabellen 9 und 10 nach DIN 4109, zu bestimmen.

1.6 Art der baulichen Nutzung
§ 1 (2) BauGB

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als besondere Art der baulichen Nutzung das Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.
In dem Gewerbegebiet sind in dem dafür bestimmten Gebietsteil mit der Kennziffer 1 (siehe Abgrenzung) Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs.3 Nr. 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 (4) BauGB in Verb. mit § 81 HBO

2.1 Einfriedungen

Einfriedungen sind als durchsichtige und leichtwirkende Zäune bis zu einer max. Höhe von 2,00 m zulässig.
(Hinweis: ab 1,50 m Höhe baugenehmigungspflichtig)

2.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen haben sich in Größe und Farbgebung unterzuordnen und sind nur am Ort der Leistung zulässig.
Großflächige Werbung, Werbeanlagen mit wechselndem Licht sowie Lichtwerbung in greller Farbgebung sind unzulässig.
Die üblichen Farben der Straßenverkehrsregelung dürfen bei Leuchtreklamen nicht verwendet werden. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind in Größe und Form aufeinander abzustimmen.

Nachrichtliche Übernahme

Die Anbringung oder Errichtung von Anlagen der Außenwerbung, auch Hinweisschilder, Namenszüge jeglicher Art, sind in dem nach § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (hier B 45) und gemäß § 23 Abs. 1 Hessisches Straßengesetz (hier L 3195) geregelten 20 m Abstandes nicht zulässig.

2.3 Fassadenbegrünungen

Überwiegend fensterlose Aussenwandfassaden, die 50 m² Wandfläche überschreiten, sind dauerhaft mit Kletterpflanzen der nachstehend aufgeführten Arten zu begrünen.

Selbstklimmer		Mit Kletterhilfe	
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia	Bergrebe	Clematis montana 'rubens'
		Waldrebe	Clematis in Arten
	Parthenocissus tricuspidata "Veitschii "	Geißblatt	Lonicera in Arten
		Kletterrosen	Rosa in Arten
		Knöterich	Polygonum aubertii
Efeu	Hedera helix	Wein	Vitis vinifera
		Blauregen	Wisteria sinensis

Klettergerüste sollen dabei einen Achsabstand von 7,5 m nicht überschreiten. Pro Gerüst sind mindestens 3 Pflanzen der o.g. Sorten zu pflanzen und zu pflegen.
Bei Selbstklimmern sind an den überwiegend geschlossenen Aussenwänden über die gesamte Länge mindestens 1 Pflanze pro Meter zu pflanzen und zu pflegen.

3. HINWEISE

3.1 Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dieses dem Landesamt für Denkmalpflege in Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege, der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

3.2 Abfallwirtschaft

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend nach § 4 HAltlastG das Regierungspräsidium Darmstadt, Staatliches Umweltamt Hanau als technische Fachbehörde zu benachrichtigen.
Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.

3.3 Umwelt- und Naturschutz

Die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) wird empfohlen.
Sonnenkollektoren sind erwünscht.

Die Dachflächen von Flachdächern sollten aus ökologischen Gründen als dauerhaft begrünte Dächer ausgeführt werden. In diesem Fall stimmt der Magistrat der Befreiung von der Errichtung einer Zisterne zu.

3.4 Löschwasserversorgung

Bezüglich der Löschwasserversorgung ist jeder über den Grundschutz hinausgehende Bedarf für den Objektschutz in Abstimmung mit den zuständigen Behörden vom Eigentümer des Objektes durch eigene Bevorratung abzudecken.

3.5 Sonstige Hinweise

Bei der Bebauung sind die Satzungen der Stadt Bruchköbel (Stellplatzsatzung und die Satzung über die dezentrale Rückhaltung des Oberflächenwassers etc.) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

3.6 Wasserschutzgebiet

Ein Teilstück des Bebauungsplanes befindet sich in der Zone III B der Trinkwassergewinnungsanlage - Wasserwerk III in Hanau- der Stadt Hanau (StAnz 10/1970 S.537).
Der Grenzverlauf wurde der Verordnung entnommen und im Maßstab 1:1000 übertragen.
Geringfügige Abweichungen sind nicht auszuschließen. Auf die Verordnung wird deshalb verwiesen.
Die geltenden Verbote der Festsetzungsverordnung sind zu beachten.

3.7 Immissionen

Die Ausweisung des Baugebietes erfolgt in Kenntnis der von der B 45 und L 3195 ausgehenden Emmissionen.
Die Hessische Straßen- und Verkehrsverwaltung übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

Art der Änderung
Der Änderungsbereich ist ist sowohl zeichnerisch als auch im Textteil farbig gekennzeichnet.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S.137). Zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)
2. §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132). Zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
4. Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002, (GVBl. I S. 274).
5. Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 25.02.1952 (GVBl. I S. 11) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. I S. 170). Zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 20.06. 2002 (GVBl. S. 342)

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUNGSPLANES
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bruchköbel hat am 21.01.2004 gem. § 13 BauGB die 2.vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes " Gewerbegebiet Galgengarten " beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 25.02.2004.

2. OFFENLEGUNGSBESCHLUSS
Am 17.02.2004 wurde diese Bebauungsplanänderung von der Stadtverordnetenversammlung gebilligt und seine Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes einschließlich Begründung erfolgte in der Zeit vom 01.03.2004 bis 22.03.2004.
Ort und Dauer der Auslegung wurden am 25.02.2004 ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
Beteiligung der Bürger 26.02.2004 bis 22.03.2004
Beteiligung der TOB 26.02.2004 bis 22.03.2004

3. SATZUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bruchköbel hat am 27.04.2004 die 2.vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes " Gewerbegebiet Galgengarten " gem. § 5 der Gemeindeordnung und gem. § 10 BauGB als SATZUNG beschlossen.

ausgefertigt am .....

Bruchköbel, den .... Roth Bürgermeister ..... Dziony Erster Stadtrat

4. INKRAFTTRETEN
Die 2.vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes " Gewerbegebiet Galgengarten " wurde am 05.05.2004 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan In Kraft.

Bruchköbel, den .... Roth Bürgermeister ..... Dziony Erster Stadtrat

KATASTERAMT
Die Darstellungen der Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters mit Stand vom ..... überein.

Hanau, den .....

Diese Bebauungsplanänderung wurde im Auftrag der Stadt Bruchköbel durch die Planungsgruppe Zimmer + Egel GbR erarbeitet.

Hanau - Wolfgang, den 12.05.2004

AUSFERTIGUNG

2. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGPLANES
" GEWERBEGEBIET GALGENGARTEN "
GEMÄSS § 13 BauGB

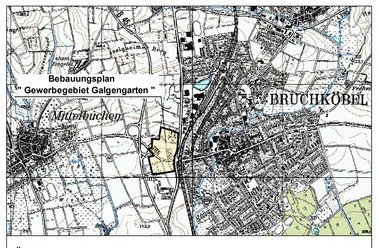
DER STADT BRUCHKÖBEL
IM STADTTEIL BRÜCHKÖBEL

PLANUNGSGRUPPE ZIMMER + EGEL GbR
ARCHITEKTURBÜRO FÜR STÄDTEBAU UND LANDSCHAFTSPLANUNG
TECHNOLOGIEZENTRUM
RODENBACHER CHAUSSEE 6
63457 HANAU- WOLFGANG
PHONE 0 61 81 / 58 21 76-79 FAX 0 61 81 / 58 21 75
e-Mail: Planungsgruppe-ZEG@t-online.de
www.Planungsgruppe-ZEG.de

ZEG

M. 1:1000

PROJEKT-NR.	VERFÄHRENSSTAND		
03070 - 00	SATZUNG	BEARBEITET	ZIMMER
		GEZEICHNET	EGENTEMMEIER
		GEPRÜFT	ZIMMER
		FERTIGGESTELLT	12.05.2004



ÜBERSICHTSKARTE M.1:25.000