



Textliche Festsetzungen / Planzeichenerklärung

Teil A: Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
 - WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - Es sind folgende Nutzungen nach Absatz 2 zulässig:
 1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach Absatz 3 sind unzulässig.
 - 1WO** Es ist maximal eine Wohnung je Wohngebäude zulässig, sofern im Plan nicht anders dargestellt.
 - Einliegerwohnungen sind unzulässig.
 - Stellplätze und Garagen (§ 12 (6) BauNVO)
 - Garagen sind nur auf den dafür gekennzeichneten Flächen oder innerhalb der Baufenster zulässig. Sofern Garagen innerhalb des Baufensters errichtet werden, ist ein Mindestabstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.
 - Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze / Garagen nachzuweisen.
 - Hintereinander angeordnete Stellplätze sind unzulässig.
 - Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
 - Genehmigungspflichtige Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baufenster zulässig. Genehmigungsfreie Nebenanlagen bis maximal 30 cm sind auch außerhalb der Baufenster zulässig. Es ist nur ein genehmigungsfreies Vorhaben / Einfamilienhausgrundstück zulässig. Soll dieses auf die Grenze gebaut werden, bedarf es des schriftlichen Einverständnisses des Nachbarn.
 - Eine Nebenanlage darf nicht im Vorgartenbereich errichtet werden.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
 - GFZ** Geschossflächenzahl
 - GRZ** Grundflächenzahl
 - Für die Ermittlung der GRZ sind alle Grundflächen gemäß § 19 (4) BauNVO zu berücksichtigen. Hierzu gehören auch bauliche Anlagen wie Kellerabgänge, Terrassen, Wege und genehmigungsfreie Nebenanlagen. Eine Überschreitung der GRZ ist unzulässig. Für das Hauptgebäude ist als Obergrenze die GRZ von 0,4 einzuhalten. Die über die GRZ hinausgehenden Flächen sind zu begrünen.
 - Bei der zur Bemessung der GFZ und GRZ heranzuziehenden Grundstücksgröße sind außerdem die Baugrundstücks liegende Flächen, die dem Grundstück zugeordnet sind, hinzuzuziehen. Davon ausgenommen ist die Fläche der Tiefgarage sowie die mit einem Geh- und Fahrricht gekennzeichneten Flächen.
 - III** Zahl der Vollgeschosse, zwingend
 - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass, hier zwei
 - SH** Sockelhöhe
 - Die Sockelhöhe darf maximal 0,30 m über Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses betragen.
 - FH** Firsthöhe gemäß § 16 (4) BauNVO
 - Bezugspunkt
 - Der Bezugspunkt für die festgesetzten Sockel- und Firsthöhen ist Oberkante Straße / Gehweg.
 - Er ist senkrecht zur Mittelachse des betroffenen Gebäudes, des Doppelhauses oder der Hausgruppe anzusetzen, wenn im Plan nicht anders dargestellt.
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücke**
 - Baugrenze**
 - Überschreitungen der Abstandsflächen sind unzulässig. Die Regelung erfolgt gemäß § 6 HfBO. Ausgenommen davon sind die mit einem Stern gekennzeichneten Baufenster. An diesen Stellen darf der seitliche Grenzabstand auf das Mindestmaß von 3,0 m reduziert werden.
 - Überschreitungen der Baugrenze sind nur ausnahmsweise zulässig bei Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern. Die maximal zulässige Größe beträgt 6,0 m². Alle Stellplätze und Garagen, die im Plan gemäß Planzeichenerklärung dargestellt sind, sind dort auch ohne nachträgliches Einvernehmen zulässig. Sollen Stellplätze an anderer Stelle vorgesehen werden, sind die Regelungen nach § 6 HfBO zu beachten.
 - EH** nur Einzelhäuser zulässig
 - DH** nur Doppelhäuser zulässig
 - HA** nur Hausgruppen zulässig
- 4. Verkehrsfläche**
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Landesstraße
 - Haupterschließungsstraße
 - Gehweg
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
 - Verkehrsbenutzter Bereich
 - Fußgängerbereich
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage oder zu Garagen- und Stellplatzhöfen

- A** Garagen- / Stellplatzzufahrten
- U** Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St** Stellplätze
- Gp** offene Garagen / Carports
- Ga** Garagen
- TGa** Gemeinschaftsgarage als Tiefgarage
- 5. Grünfläche**
 - n** nicht überbaubare Fläche
 - o** öffentliche Grünfläche
 - Umgrenzung von Flächen für Landschaftsamt zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
 - Innerhalb der gekennzeichneten Fläche sind wahlweise folgende Gehölze und Baumarten zu pflanzen:
 - Hainbuche, Pfaffenhütchen, Haselnuss, Liguster, Schneeball, Wildrose, Hartnagel, Holunder, Heckenkirsche, Feldahorn, Esche, Linde.
 - Entlang der Parzelle 2/2 in Flur 3 sind Erlen und Weiden zu pflanzen.
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
 - Innerhalb der gekennzeichneten Fläche sind nachwachsende heimische Sträucher wie Rosen, Scheinquitzen, Deutzien, Zierjohannisbeeren oder Spieren zu pflanzen. Das Anpflanzen der vorgesehenen Bäume erfolgt in Abstimmung mit dem Amt für Straßen- und Verkehrswesen.
 - B** Bäume
 - Die innerhalb des Baugebietes gekennzeichneten Bäume sind zu pflanzen. Es sind alternierend Zierapfel, Zierkirsche, Eberesche, Klein- oder großkröniger Ahorn, Linde, Esche, Baumhasel und Hainbuche auszuwählen. Der auf dem Quartiersplatz gekennzeichnete Solitärbaum ist mit einem großem einheimischen Laubbaum wie z. B. Kastanie zu bepflanzen. Der Mindestumfang in 1,0 m Höhe muß 20-24 cm betragen.
 - H** Hecken
 - Die privaten Grundstücke am südlichen Ortsrand sind auf der gesamten Länge durch eine Hecke aus Hainbuche, Liguster oder Weißdorn einzuzirren.
 - S** Spielplatz

- 6. Flächen zur Regelung des Wasserabflusses**
 - Umgrenzung von Flächen für den Wasserabfluss, hier: Versickerungsflächen mit Größenangabe
- 7. Immissionschutz**
 - Für alle Gebäudfronten zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen wird ein Bauschalldämmmaß von 45 dB festgesetzt. Für Büros reduziert sich dieses Maß um 5 dB. Die Schalldämmmaße sind im Einzelfall nachzuweisen. Der Nachweis regelt sich nach Tabelle 8-10 DIN 4109.
 - Für Decken von Aufenthaltsräumen, die zugleich den oberen Dachschluß bilden sowie für Dächer und Dachschrägen von ausgebauten Dachräumen gelten die Anforderungen an die Luftschalldämmung für Außenbauteile entsprechend Tabelle 8 DIN 4109.
 - Schützenswerte Daueraufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 sind zum Zwecke einer ausreichenden Belüftung mit schalldämmenden Lüftern nach VDI Richtlinie 2119 zu versehen. Die getönten Schalldämmmaße sind auch bei der Verwendung von Einbauelementen einzuhalten.
 - Der Betrieb von öligen und festen Brennstoffen ist unzulässig. Als Ausnahme können bei freistehenden Einfamilienhäusern und bei Doppelhäusern Feuerstätten für feste Brennstoffe zugelassen werden, wenn die Feuerstätten nur mit trockenem, naturbelassenem Holz betrieben werden und sie als "schadstoffarme Holzfeuerung" durch den Zentralverband Sanitär-Heizung-Klima (ZVSHK) zertifiziert ist. Kaminöfen müssen nach DIN 18891 - Bauart 1 - registriert sein und dürfen einen CO-Grenzwert von 1,5 g CO/m³ (bezogen auf 1% Sauerstoff) nicht überschreiten. Diese Feuerstätten sind nur als Zusatzheizung zulässig.
- 8. Sonstige Planzeichen**
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - g.1** mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der angrenzenden Anlieger und der Versorgungsunternehmen
 - g.1** mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der angrenzenden Anlieger und der Versorgungsunternehmen
 - g** mit Gehrecht zu belastende Flächen
 - M** Standorte für den Müllabtransport
 - B** Bauverbotszone
 - Innerhalb der Bauverbotszone sind alle baulichen Anlagen wie Anbauten, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen unzulässig.

Teil B: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Vorschriften über die äußere Gestaltung und besondere Anforderungen an bauliche Anlagen**
 - 1. Dach- und Fassadengestaltung**
 - Hauptfirstrichtung; Nebengebäude mit anderen Firstrichtungen sind nur bei Hauptdächern mit 25° - 35° zulässig.
 - Doppelhäuser oder Hausgruppen sind in ihrer Dachneigung und -farbe sowie Bauteile einheitlich auszubilden. Doppelhäuser sind in ihrer Trauf- und Firsthöhe einheitlich zu gestalten.
 - Der Erstrauendeckel ist die für den späteren Nachbarn einzuhaltenen Kriterien fest. Die Errichtung von Waln- und Krüppelwalmdächern ist unzulässig.
 - Die Dachflächen aller Hausgruppen, Mehrfamilienhäuser sowie der fünf freistehenden Einfamilienhäuser im Westen sind extensiv zu begrünen. Der begrünete Dachflächenanteil muss mindestens 75% betragen.
 - Begrünte Dachflächen sind mit einer Dachneigung von 5° - 15°, andere Dächer mit einer Dachneigung von 25° - 35° auszuführen.
 - Herbstdäuschungen sind in grau oder anthrazit mit nicht spiegelndem Material auszuführen.
 - Garagen und Carports sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
 - 2. Gestaltung der Stellplätze, Zufahrten, Wege und Hofflächen**
 - Für die Befestigung der Stellplätze, Zufahrten, Terrassen, Wege- und Hofflächen sind ausschließlich versickerungsfähige Ausbauten zulässig. Dies gilt auch für Wege, die im Plan mit einem Geh- bzw. Fahrricht gekennzeichnet sind. Ein Anschluss dieser Flächen an den Mischwasserkanal ist unzulässig.
 - 3. Vorschriften über Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser**
 - Alles auf Dachflächen anfallende Regenwasser ist in Zisternen zur Regenrückhaltung zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen. Das Fassungsvermögen einer Zisterne hat mindestens 30 l/m² bedachte Grundfläche zu betragen. Die Anlage ist durch einen Notüberlauf an den Regenwasserkanal anzuschließen.
 - Das auf der Haupterschließungsstraße sowie den Wohnwegen anfallende Regenwasser ist über ein Mulden-Rigolen-System zu versickern und an den festlich des Baugebietes gelegenen Graben anzuschließen.
 - 4. Einfriedungen**
 - Die Höhe von Einfriedungen darf zum öffentlichen Raum maximal 1,20 m und zur seitlichen Nachbargrenze maximal 1,50 m betragen. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sowie im Bereich eines Mehrfamilienhauses sind bauliche Einfriedungen einheitlich zu erstellen. Mauern sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,50 m zulässig.

- 5. Werbeanlagen und Warenautomaten**
 - Werbeanlagen und Warenautomaten sind auf reinen Wohngrundstücken unzulässig. Fremdwerbung ist generell unzulässig.
- 6. Müll- und Wertstofftonnen**
 - Müll- und Wertstofftonnen sind abzuschieben oder so anzuordnen, dass sie vom öffentlichen Raum nicht unmittelbar einsehbar sind.

Teil C: Hinweise

- 1. Darstellungen ohne Festsetzungscharakter**
 - vorhandene Flurstücksgrenze
 - vorhandene Gebäude
 - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 2. Wasserver- und -entsorgung**
 - 2.1 Die Wasserver- und -entsorgung ist gesichert.
 - 2.2 Der Löschwasserbedarf von 96 m³/h ist gesichert. Der erforderliche Speicherraum für eine Löschzeit von mehr als zwei Stunden ist vorhanden.
- 3. Das Baugebiet liegt vermutlich in der Schutzzone 2 des Flughafens Erlensee.** Die von überfliegenden Hubschraubern ausgehenden Fluggeräuschemissionen sind bei den festgesetzten passiven Lärmschutzmaßnahmen für die Wohnhäuser berücksichtigt. Ebenso die vom Straßenverkehr ausgehenden Lärmmissionen. Aktive Lärmschutzmaßnahmen, die die Freiräume schützen, sind gegenüber Fluggeräuschen unwirksam. Auf diese Emissionen sowie auf geringfügige Überschreitungen der Nachwerte aus dem Straßenverkehr wird hingewiesen. Es können keine Forderungen an die Hessische Straßen- und Verkehrsverwaltung geltend gemacht werden.
- 4. Festsetzungen, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aufgrund früherer Bebauungspläne bestanden, werden durch diesen Bebauungsplan aufgehoben.**
- 5. Denkmalschutz**
 - I. Sämtliche Erdarbeiten, auch die für weitere Erschließungsmaßnahmen und für den Bau und den Ausbau von Gräben und Versickerungsflächen, sind von archäologisch versierten Fachkräften (§ 18 (2) HDSchG) begleiten zu lassen.
 - II. Die Beauftragung fachkundiger Personen ist mit dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische und Paläontologische Denkmalfolge, abzustimmen.
 - III. Die Erdarbeiten sind nach Vorgabe dieser archäologisch versierten Fachkräfte auszuführen, so dass jederzeit erforderliche Freilegungs-, Bergungs- und Dokumentationsarbeiten durchgeführt werden können. Das Abziehen des Mutterbodens ist mittels Kettenbagger mit Böschungshobel auszuführen.
 - IV. Werden Bodendenkmäler erfasst, ist ausreichend Zeit zur Freilegung und Dokumentation der Denkmäler einzuräumen. Baumaßnahmen können nur nach Freigabe durch die Denkmalbehörden begonnen oder fortgesetzt werden.
 - V. Die Kosten für die archäologische Begleitung sowie Maßnahmen für erforderliche Bergungs- und Dokumentationsmaßnahmen und die Erstellung eines Grabungsberichts (zweifach) mit Dokumentation sind vom Planbetreiber bzw. Bauherrn zu tragen.
- Hinweis:** Zwiderhandlungen gegen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes können als Ordnungswidrigkeit nach § 27 HDSchG oder § 82 HBO geahndet werden, wobei im Einzelfall eine Geldbuße bis zu 50000 € verhängt werden kann. Zuwiderhandlungen können auch zu einer sofortigen Bauinstandsetzung nach § 77 HBO führen.
- 6. Altlasten**
 - Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.
- 7. Oberboden**
 - Der Oberboden sowie kulturfähiger Unterboden ist zu sichern. Diese Böden sollten an geeigneter Stelle (Gelände-, Gartengestaltung) sinnvoll wieder eingesetzt werden.
- 8. Versickerung**
 - Die Errichtung von zentralen Versickerungsanlagen und die zentrale Versickerung von Niederschlagswasser aus gemeinsamen Anlagen bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung.
 - Nicht versickerungsfähiger Boden ist auszutauschen.
 - Der Planungsträger hat rechtzeitig vor Baubeginn die wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

Liegenschaftsnachweis

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

(Ort) (Datum)

(Siegel) (Katasteramt)

Aufstellungsbeschluss und erweiterter Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes mit erweitertem Geltungsbereich gem. § 2 (1) BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bruchköbel am 11.12.2001, am 26.02.2002 und am 18.06.2002 beschlossen.

Bruchköbel, (Datum)

(Siegel) (Bürgermeister)

Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde am 09.04.2002 durchgeführt. Die Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung erfolgte ortsüblich im "Hanauer Anzeiger" am 02.04.2002.

Bruchköbel, (Datum)

(Siegel) (Bürgermeister)

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde vom 09.07.2002 bis einschließlich 08.08.2002 durchgeführt.

Bruchköbel, (Datum)

(Siegel) (Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf gem. § 3 (2) BauGB am 18.06.2002 zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Die festgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte ortsüblich im "Hanauer Anzeiger" am 29.06.2002.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer eines Monats erfolgte gem. § 3 (2) BauGB vom 09.07.2002 bis einschließlich 08.08.2002.

Bruchköbel, (Datum)

(Siegel) (Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bruchköbel hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 87 HBO am 05.11.2002 als Satzung beschlossen.

Bruchköbel, (Datum)

(Siegel) (Bürgermeister)

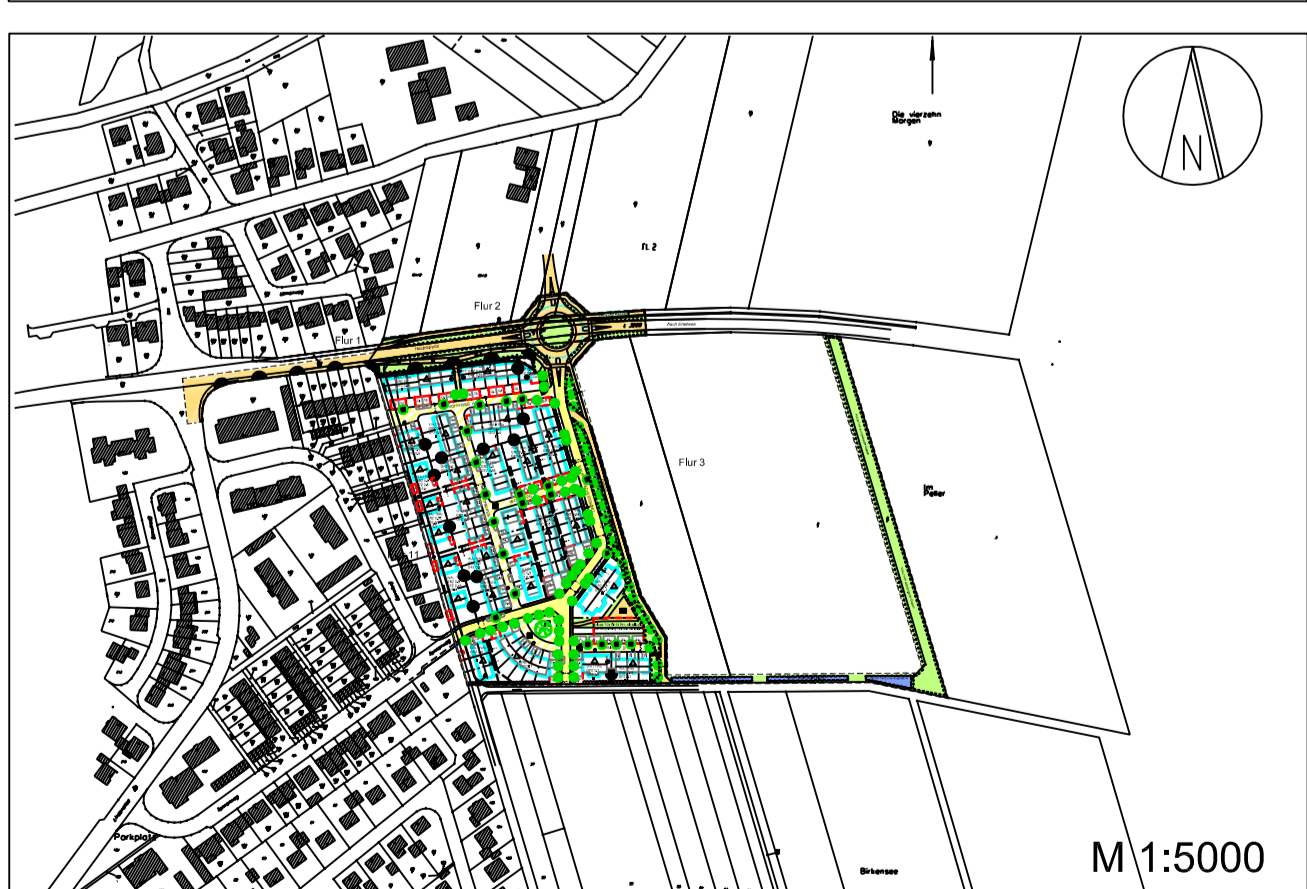
Bekanntmachung

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 (3) BauGB erfolgte ortsüblich im "Hanauer Anzeiger" am 23.11.2002.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Bruchköbel, (Datum)

(Siegel) (Bürgermeister)



STADT BRUCHKÖBEL

Bebauungsplan "Im Peller 1"

Planergruppe Hytek, Thomas, Weyel und Weyel Rottlingerstraße 1 65459 Flörsheim am Main Tel: 06145/5005-0	Mühlstraße 43 63741 Aschaffenburg Tel: 06021411198 fax: 06021450998	Projekt-Nr.: 0160 Datum: 11.11.2002 Unterschrift:
---	--	---