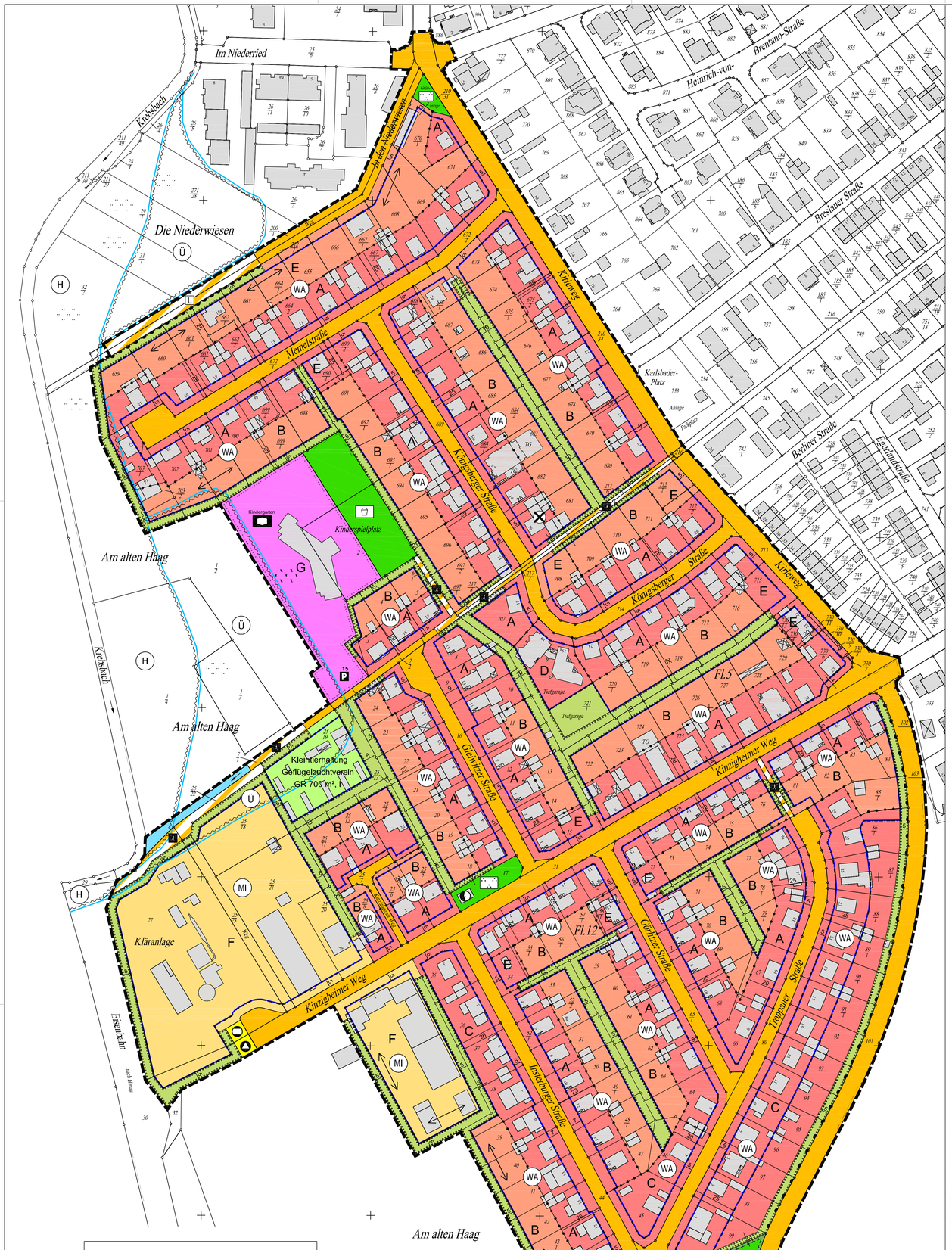


A		B		C	
WA	0,25	WA	0,25	WA	0,25
F... 400m²	II	F... 400m²	I	F... 400m²	II
E o	WA 3 Wo	E o	WA 1 Wo	E o	WA 4 Wo

D		E		F	
WA	0,25	WA	0,25	MI	0,3
F... 400m²	II	F... 400m²	II	F... 600m²	II
E o	WA 6 Wo	E o	WA 1 Wo	E o	MI 3 Wo

G	
KiGa	0,25
-	I
-	-

Baugebiet

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)
Mindestgröße des Baugrundstücks	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Büro für Umwelt- und Stadtplanung
Ulrich Stüdemann
Dipl.-Geograph / Stadtplaner AKH
Königstraße 4, 61239 Ober-Mörlen
Tel: 0 60 02 / 99 27 72, Mail: bfus@tiscali.de

PLANZEICHEN

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

- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) hier: überwiegend bestehende Bebauung
- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) hier: Nachverdichtungsbereiche
- MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- z.B. WA / 3 Wo — Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

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

- z.B. 0,25 — Grundflächenzahl
- z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

- o — Offene Bauweise
- E — Nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

4. Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB)

- Fläche für Gemeinbedarf: Kindergarten

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- F — Fuß-, Radweg
- L — Landwirtschaftlicher Weg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6. Flächen für Versorgungsanlagen und die Abfallentsorgung (§ 9 Abs.1 Nr.12 und 14 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen und die Abfallentsorgung
- Elektrizität
- Gas
- Abfall (Wertstoff-Sammelplatz)

7. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
- Parkanlage
- Spielplatz
- Private Grünfläche

8. Wasserflächen, Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)

- Wasserfläche (Graben)
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- H — Hochwasserschutzgebiet
- Ü — Überschwemmungsgebiet

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Extensives Grünland
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

10. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Altfläche
- Fläche für Kleintierhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 19 BauGB) hier: Geflügelzuchtverein
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- F mind. 400 m² — Mindestgröße von Baugrundstücken
- Hauptfirstrichtung
- 5 — Maßangabe in Meter
- Gebäudebestand

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICH FESTSETZUNGEN

GEMÄSS § 9 BAUGESETZBUCH (BauGB) I. V. MIT DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Das Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO sowie „Mischgebiet" gemäß § 6 BauNVO festgesetzt (siehe Planzeichen, Nutzungsschablone).

Im „Allgemeinen Wohngebiet" sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 aufgeführten Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO), Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Im „Mischgebiet" sind Tankstellen nicht zulässig. Dies gilt auch für Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO). Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der Teile des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, sind nicht zulässig (gemäß § 1Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
In Verbindung mit § 16 Abs. 2 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung im „Allgemeinen Wohngebiet", „Mischgebiet" und der ausgewiesenen „Fläche für den Gemeinbedarf" durch Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ), Zahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhe festgelegt. Die Obergrenzen der GRZ sowie die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse sind der Nutzungsschablone (siehe Planzeichen) zu entnehmen.
Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen.
Im „Allgemeinen Wohngebiet" und „Mischgebiet" sowie auf den Flächen für Gemeinbedarf darf durch die Grundflächen dieser Anlagen eine Grundflächenzahl von 0,5 nicht überschritten werden. Ausnahmsweise kann diese Grundflächenzahl bei der Errichtung und Einrichtung von gewerblichen Betrieben im „Mischgebiet" auf max. 0,7 erhöht werden. Überschreitungen dieser Maximalwerte sind unzulässig.

Im gesamten Plangebiet dürfen die nachgenannten Gebäudehöhen - gemessen von der angrenzenden Gehweghinterkante - nicht überschritten werden (§ 16 Abs. 3 BauNVO).
- Traufhöhe (Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut) :
  Max. 4,50 m in den Gebieten, wo max. ein Vollgeschoss zulässig ist
  Max. 7,50 m in den Gebieten, wo max. zwei Vollgeschosse zulässig sind

- Firsthöhe :
  Max. 10,00 m in den Gebieten, wo max. ein Vollgeschoss zulässig ist
  Max. 13,00 m in den Gebieten, wo max. zwei Vollgeschosse zulässig sind

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
In den ausgewiesenen „Allgemeinen Wohngebieten" und „Mischgebieten" wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.
In diesen Gebieten ist nur das Errichten von Einzelgebäuden zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

1.4 Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 und BauNVO bestimmt. Die Errichtung von Nebenanlagen ist gemäß § 14 Abs.1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon ist die Nutzung max. 50 % des Vorgartens für Zufahrten und PKW-Stellplätze.

1.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Entlang der vorwiegend bebauten Erschließungsstraßen muss sich die Gebäudestellung an der jeweils seitlich angrenzenden Nachbarbebauung orientieren.
In den noch unbebauten Bereichen der Ortsrandlage sowie entlang vorwiegend unbebauter Erschließungsstraßen ist die Stellung der Gebäude durch Festsetzung einer Hauptfirstrichtung bestimmt.

1.6 Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
In den „Mischgebieten" ist eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m², in den „Allgemeinen Wohngebieten" von 400 m² festgesetzt.

1.7 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Es ist eine Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke festgesetzt; die nähere Bestimmung ist Kindertagesstätte / Kindergarten.

1.8 Zulässige Zahl von Wohnungen In Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In der Nutzungsschablone ist die höchstzulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt.

1.9 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die öffentlichen Verkehrsflächen sind durch die Straßenbegrenzungslinie definiert.
Entlang der südlichen Verlängerung des Kirlerweges (Zubringer zur B 45) ist ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

1.10 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
Vorhandene Einrichtungen der Versorgung sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung (Elektrizität, Gas, Abfall: Wertstoff-Sammelplatz) festgesetzt .

1.11 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Die festgesetzten Grünflächen unterscheiden sich als öffentliche und private Grünflächen. Die öffentlichen Grünflächen sind mit der entsprechenden Zweckbestimmung - Parkanlage, Kinderspielplatz - dargestellt.
Bei der Bepflanzung dieser Flächen sind die in Pkt. 1.14 aufgeführten Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.

1.12 Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
Der im Gebiet vorhandene Graben ist als Wasserfläche dargestellt.
In Verbindung mit § 9 Abs.6 BauGB werden die gem. Hessischem Wassergesetz (HWG) festgesetzten Hochwasserabflussgebiete und Überschwemmungsgebiete übernommen und dargestellt. In diesen Gebieten gelten die im HWG verankerten Regelungen.

1.13 Flächen für Kleintierhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 19 BauGB)
Der Bereich des bestehenden Geflügelzuchtvereins ist als Fläche für Kleintierhaltung mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt.

1.14 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
Im Bebauungsplangebiet ist eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (extensives Grünland) festgesetzt (siehe Planzeichen). Pro Jahr ist die Fläche 2-mal zu mähen.
Im Bereich der Baugrundstücke sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dargestellt. In diesen Bereichen ist entweder eine durchgängige Hecke oder eine kombinierte Baum-Strauchpflanzung (1 Baum und 15 Sträucher pro 50 m² Fläche) unter Verwendung der in nachfolgender Pflanzliste angegebenen Gehölze zu entwickeln. Die Restflächen sind als Grünfläche zu nutzen.
Pro Grundstück ist ferner mindestens 1 Laubbaum (Stammumfang 16/18cm) oder Obstbaum der Pflanzliste zu pflanzen und zu pflegen.
Fensterlose Fassaden, die mehr als 50 m² betragen, sind mit geeigneten Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.
Für die zu bepflanzenden Flächen sowie die dargestellten öffentlichen und privaten Grünflächen sind Gehölze der folgenden Pflanzliste zu verwenden:

Bäume:
Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Spitzahorn (Acer platanoides), Eberesche (Sorbus aucuparia), Stadtbirne (Pyrus chanticleer), Esche (Fraxinus excelsior), Stieleiche (Quercus robur), Feldahorn (Acer campestre), Traubeneiche (Quercus petraea), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelkirsche (Prunus avium), Mehlbeere (Sorbus aria), Wildapfel (Malus sylvestris), Wildbirne (Pyrus pyraster), Sommerlinde (Tilia platyphyllos), Winterlinde (Tilia cordata), Fichte (Picea in Sorten), Edeltanne (Abies in Sorten), Kiefer (Pinus in Sorten), Obst- und Nußgehölze.

Sträucher:
Berberitze (Berberis vulgaris), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Faulbaum (Rhamnus frangula), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Haselnuss (Corylus avellana), Schneeball (Viburnum opulus), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Hundsrose (Rosa canina), Wolliger Schneeball (Viburnum lantana), Korneilkirsche (Cornus mas), Maibluimenstrauch (Deutzia gracilis), Liguster (Ligustrum vulgare), Winterjasmin (Jasminum nudiflorum), Schmetterlingsstrauch (Buddleia davidii), Flieder (Syringa vulgaris), Weigelie (Weigelia purpurea), Spierstrräucher (Spirea in Arten), Kolkwitzie (Kolkwitzia amabilis), Weißdorn (Crataegus spec.), Gartenjasmin (Philadelphus coronarius), Park- und Strauchrosen (Rosa in Arten / Sorten).
Flachdachgaragen und sonstige zulässige Flachdachbauten sind extensiv zu begrünen.

2. BAUORDNUNGS- UND WASSERRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

GEMÄSS § 81 HESSISCHER BAUORDNUNG (HBO) und § 42 Hessisches Wassergesetz (HWG)

Die nachfolgend getroffenen Regelungen ersetzen für das Bebauungsplangebiet "Kirle-Siedlung-West" die Baugestaltungssatzung (rechtskräftig seit 27.11.1986) und die Satzung über die dezentrale Rückhaltung des Oberflächenwassers (rechtskräftig seit 29.10.1995) der Stadt Bruchköbel.

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
Im „Allgemeinen Wohngebiet" sind außer für Garagen keine Flachdächer zugelassen.
Im gesamten Plangebiet müssen Dachform, -neigung, -material und -farbe mit der benachbarten Bebauung harmonisieren. Dies gilt auch für die Gestaltung der Außenfassade. Ausnahmen hiervon können nur für die noch weitestgehend unbebauten Blockinnenbereiche mit Zustimmung des Magistrates erfolgen. Es dürfen keine stark reflektierenden Materialien (Ausnahme: Sonnenkollektoren) zum Einsatz kommen.
Dachgauben dürfen nicht mehr als das 0,5 fache der jeweiligen Wandlänge betragen und im einzelnen nicht länger als 4,0 m sein. Gestalterisch müssen sich die Gauben dem vorhandenen Baustil anpassen und sich in die bauliche Umgebung einfügen.
Aus gestalterischen Gründen darf die Sockelhöhe max. 1,0 m betragen. Der Kniestock darf max. 0,7 m hoch sein, wenn bei einem Gebäude die max. zulässige Anzahl an Vollgeschossen erreicht ist. Sofern es sich um einen Anbau an ein bestehendes Gebäude handelt, kann von der Einhaltung der max. Sockel- und / oder Kniestockhöhe befreit werden.

2.2 Warenautomaten und Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HBO)
Warenautomaten sind im gesamten Plangebiet entlang öffentlicher Erschließungsstraßen nicht zulässig.
Werbeanlagen dürfen nur am Ort der Leistung angebracht und aufgestellt werden. Inhaltlich müssen diese Anlagen einen direkten Bezug zum Betrieb aufweisen. Die Anlagen müssen sich in Größe und Anzahl gestalterisch unterordnen. Werbeanlagen, die an Gebäuden angebracht werden, dürfen sich nicht über oder auf dem Dach bzw. zwischen Gebäuden befinden.
Anlagen mit wechselndem Licht sowie Lichtwerbung in greller Farbgebung sind unzulässig. Die üblichen Farben der Straßenverkehrsregelung dürfen nicht verwendet werden. Es ist zu gewährleisten, dass keine Verwechslung mit den amtlichen Verkehrszeichen und -einrichtungen möglich sind.
Wichtige Sichtbeziehungen im und in den Straßenraum dürfen nicht beeinträchtigt werden.

2.3 Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
Im Vorgartenbereich dürfen die Einfriedungen (auch Hecken) eine max. Höhe von 1,50 m aufweisen. Bei Wohngebäuden auf Eckgrundstücken ist hierbei die Anbringung einer max. 5 m langen und max. 1,8 m hohen Einfriedung oder Hecke im Bereich der Terrasse aus Sichtschutzgründen zulässig. Bei gewerblich genutzten Grundstücken ist mitunter eine von diesen Vorschriften abweichende Ausführung der Einfriedung möglich. (Anmerkung: In den beiden letztgenannten Fällen ist es u. U. erforderlich einen Bauantrag zu stellen).
Der gemauerte Sockel darf als Bestandteil der Einfriedung max. 0,5 m hoch sein.
Einfriedungen sind als Hecken oder leichtwirkende Zäune, die mindestens zu einem Viertel licht- und luftdurchlässig sind, zu gestalten. Form, Maßstab, Material und Farbe müssen mit der näheren Umgebung harmonieren. Well- und Trapezbleche sowie Platten aus Metall und Zementverbindungen dürfen nicht verwendet werden.
Türe und Tore der Einfriedungen dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum aufschlagen.

2.4 Stellflächen für Müllgefäße (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
Stellflächen für Müllgefäße sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie von den öffentlichen Verkehrswegen aus nicht unmittelbar eingesehen und als störend empfunden werden. Eine ausreichende Abschirmung hat durch Begrünungsmaßnahmen oder bauliche Sichtschutzmaßnahmen zu erfolgen.

2.5 Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)
Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Bruchköbel in der jeweils aktuellen Fassung.
Zusätzlich wird bestimmt, dass Stellplätze, die im Vorgartenbereich eingerichtet werden, nicht durchgängig gepflastert sein dürfen. Es können Steine mit begrünten Fugen zum Einsatz kommen oder z. B. nur die Fahrspuren befestigt werden, um die Restflächen mit Rasen einzusäen.
Garagen und überdachte Carports müssen mindestens einen Bauabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie aufweisen.

2.6 Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser (§ 42 Abs.3 HWG)
Das Dachflächenwasser ist in einer Zisterne mit einem Fassungsvolumen von mind. 30l/m² der projizierten Dachfläche zu errichten. Das gesammelte Wasser ist als Grauwasser zu verwenden.
In begründeten Fällen kann von der Zisternenerrichtung und Grauwasserverwendung befreit werden. Es müssen dann in Absprache mit der Bauverwaltung der Stadt Bruchköbel Alternativen entwickelt werden, die gewährleisten, dass das Niederschlagswasser mit einem vergleichbaren Nutzwert, wie bei der Zisternen- und Grauwasserverwendungs-Pflicht, behandelt wird.

3. HINWEISE

1. Denkmalschutz (§ 20 HDSchG)
Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

2. Pflanzabstände
Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen bei Neupflanzung von Bäumen sind Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

3. Immissionen
Die Ausweisung des Gebietes erfolgt in Kenntnis der von der B 45, der L 3195 und der L 3288 ausgehenden Emissionen. Im Rahmen der Bebauungsplanung werden diesbezüglich keine zusätzlichen Vorkehrungen zur Minderung dieser Einwirkungen getroffen.
Durch den Eisenbahnbetrieb der planfestgestellten Bahnlinie 3742 Friedberg-Hanau und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (Insbesondere durch Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). Die Deutsche Bahn AG weist insbesondere auf die Zeiten hin, in denen während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper z.B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet wird. 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 nicht geltend gemacht werde. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

4. Umwelttechnik
Aus Gründen der rationellen Energienutzung und des Klimaschutzes sollten für die Raumwärme- und Warmwassererzeugung Feuerungsanlagen eingesetzt werden, die das Umweltzeichen "Blauer Engel" besitzen oder den Anforderungen des Umweltzeichens "Blauer Engel" genügen.
Zum Schutz der Nachbarschaft vor Rauchgasimmissionen ist der Betrieb von Feuerstätten für feste Brennstoffe im Plangebiet nur zulässig, wenn sie folgenden Erfordernissen genügen:
- Kaminöfen müssen DIN 18891 - Bauart 1 (Kaminöfen für feste Brennstoffe-geschlossene Ausführung) - registriert sein. Dauerbrandheizeinsätze haben DIN 11892 Blatt 1 und 2 zu entsprechen.
- Der Betrieb offener Kamine nach DIN 18895-3 ist zum Schutz der Allgemeinheit vor belästigenden Rauchgasimmissionen nur gelegentlich und diskontinuirlich (< 8 Tagen zu jeweils höchstens 5 Stunden im Monat) zulässig.
- Die Rauchgasabführung von Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe ist so zu gestalten, dass die Nachbarschaft keinen erheblichen Belästigungen durch Rauchgase ausgesetzt wird (z.B. Einsatz von Rauchsaugern zum Überblasen der Rauchgase über die Dächer der Nachbarbebauung). Schornsteinmündungen haben die Fensteroberkante schützenswerter Daueraufenthaltsräume der Gebäude im 10 m Radius um den Schornstein mindestens 1 m zu überragen (VDI 3781 Bestimmung der Schornsteinhöhe für kleinere Feuerungsanlagen). Bei Feuerungsanlagen mit einer Nennwärmeleistung von > 1 GJ/h ist die erforderliche Höhe der Schornsteinmündung auf Grundlage der VDI Richtlinie 3781 Blatt 4 festzulegen.
- Feuerstätten müssen ein Ö-Zeichen (Bauregelliste A 1) oder eine Zulassung im bauaufsichtlichen Verfahren aufweisen.
- Feuerstätten für feste Brennstoffe (z.B. Kachelofen, Primärofen) sind durch Fachbetriebe zu errichten und an hierfür geeignete und vom Bezirksschornsteinfegermeister freigegebene Schornsteine anzuschließen.

Zum Schutz nachtaktiver Tiere und Insekten sind im Gebiet des Bebauungsplanes nur Außenleuchten zulässig, deren Beleuchtungskörper nicht wärmer als 60° C werden bzw. eine geringe Oberflächentemperatur aufweisen, ein insektenfreundliches UV-armes Lichtspektrum ausstrahlen und geschlossen sind. Ferner sollten Lampen nicht direkt vor stark reflektierenden Fassaden oder in Gehölzgruppen angebracht werden.
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen dürfen im Plangebiet nur Leuchten eingesetzt werden, die aufgrund ihrer Konstruktion eine geringe Lichtabgabe sichern.
Der Einsatz von gebündeltem Licht (z.B. Skybeamer, Laserlicht), Flacker- und Blinklicht (z.B. Blitzlicht) ist zum Schutz von Menschen und Tieren im Plangebiet ausgeschlossen.
Im Rahmen der Realisierung der Bauvorhaben sind Erzeugnissen Vorzug zu geben, die mit rohstoffschonenden, abfallarmen Produktionsverfahren oder aus Abfällen hergestellt wurden. Ferner langlebig, reparaturfreundlich und wiederverwertbar sind, im Vergleich zu anderen Erzeugnissen zu weniger oder schadstoffärmeren Abfällen führen oder sich in besonderem Maße zur umweltverträglichen, insbesondere energiesparenden Verwertung eignen.
Im Zusammenhang mit dem Betrieb des Spielplatzes und des Kindergartens stehende Lärmimmissionen ("Kinderlärm") sind als sozialadäquater Lärm hinzunehmen.

5. Verbot baulicher Anlagen
In Überschwemmungsgebieten und im Uferbereich des Krebsbaches ist die Errichtung baulicher Anlagen nicht gestattet.

6. Bodenschutz
Sofern mögliche Altlasten, schädliche Bodenverunreinigungen oder Grundwasser-Verunreinigungen festgestellt werden, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind diese unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen.

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 (1) BauGB von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bruchköbel am 25.01.2000 beschlossen.

BÜRGERBETEILIGUNG
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde vom 01.04.2004 bis einschließlich 03.05.2004 durchgeführt.
Die Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung erfolgte ortsüblich im "Hanauer Anzeiger" am 31.03.2004.

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde vom 01.04.2004 bis einschließlich 03.05.2004 durchgeführt.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 (2) BauGB am 02.11.2004 zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Die fristgerechte 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 27.11.2004.
Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer eines Monats erfolgte gemäß § 3 (2) BauGB vom 06.12.2004 bis einschließlich 14.01.2005.

SATZUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bruchköbel hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 87 HBO am 22.11.2005 als Satzung beschlossen.

Bruchköbel _____ (Datum)

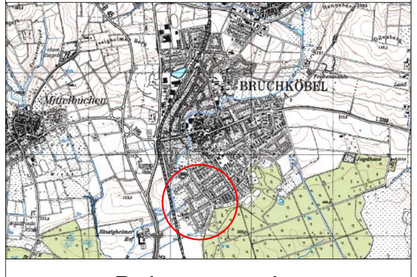
(Siegel) _____ (Unterschrift - Bürgermeister)

BEKANNTMACHUNG
Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 (3) BauGB erfolgte ortsüblich im "Hanauer Anzeiger" am 17.12.2005. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtverbindlich.

Bruchköbel _____ (Datum)

(Siegel) _____ (Unterschrift - Bürgermeister)

STADT BRUCHKÖBEL
- Der Magistrat -



Bebauungsplan "Kirle-Siedlung-West"

MASSSTAB:	DATUM:	BEARB.:
1:1.000	November 2005	us
	PROJ-NR.: 00/B/5	PLAN-NR.: 3.0

Büro für Umwelt- und Stadtplanung
Ulrich Stüdemann
Dipl.-Geograph / Stadtplaner AKH
Königstraße 4 61239 Ober-Mörlen
Tel: 0 60 02 / 99 27 72
Fax: 0 60 02 / 99 20 333
Mobil: 01 77 / 96 65 66 2
Mail: bfus@tiscali.de

1:150,7 691 mm