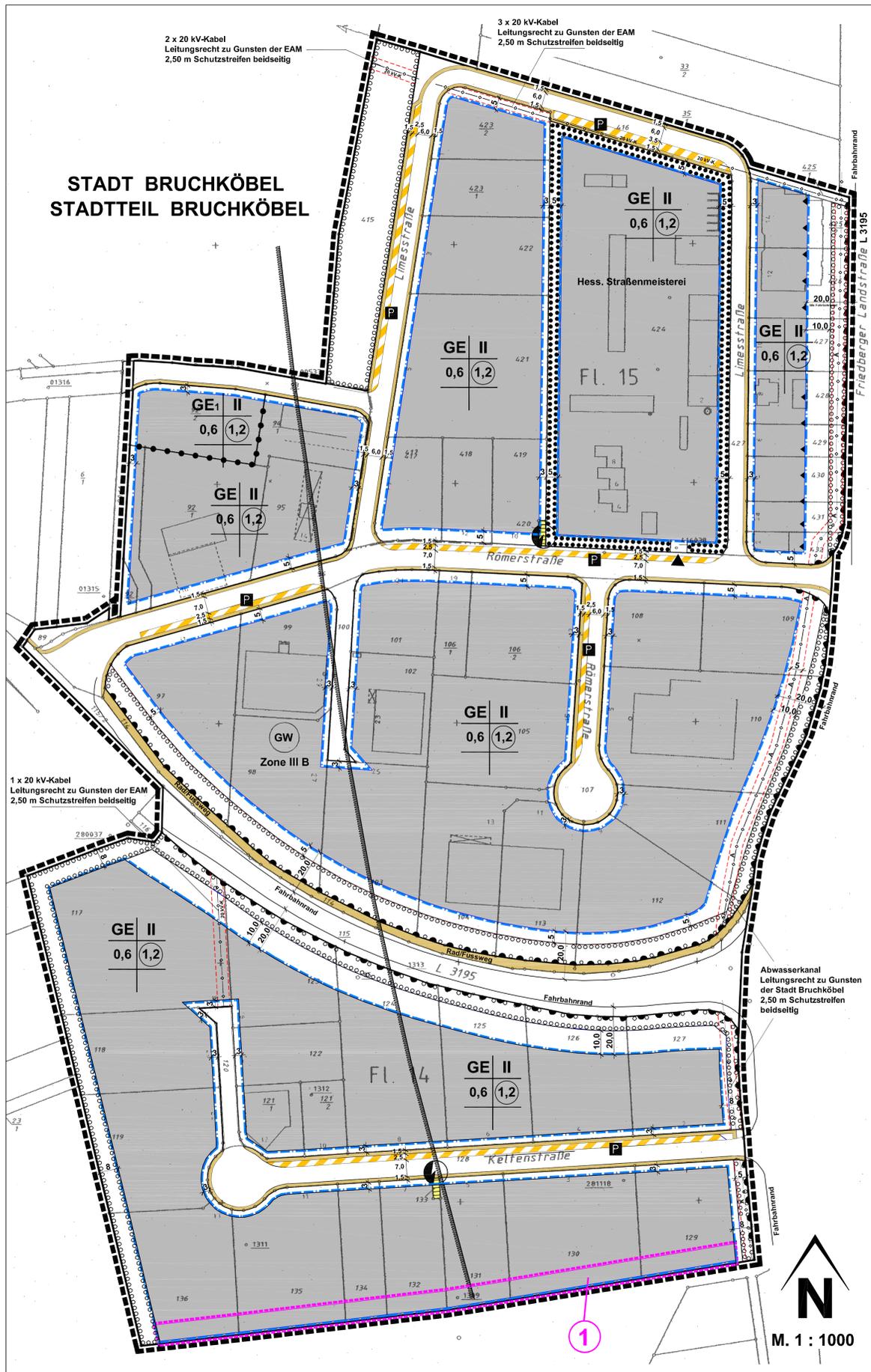


# STADT BRUCHKÖBEL STADTTEIL BRUCHKÖBEL



M. 1 : 1000

## Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeichenverordnung PlanzV 90

- Füllschema der Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
  - 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 Betriebsgebäude untergebracht werden, max. 1 separates Gebäude errichtet werden.

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

**---** Baugrenze § 23 (3) BauNVO

**---** Überbaubare Grundstücksflächen

**---** Nicht überbaubare Grundstücksflächen
  - Straßenverkehrsflächen § 9 (1) Nr.11 BauGB**

Straßenverkehrsfläche	Gehwege
Straßenbegrenzungslinie	öffentliche Parkflächen
Einfahrt	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
  - Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) Nr.12 BauGB**

**---** Flächen für Versorgungsanlagen

**⚡** Elektrizität
  - Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen § 9 (1) Nr. 13 BauGB**

unterirdisch	20 kV-Kabel	Abwasserkanal
--------------	-------------	---------------
  - Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (nachrichtlich) § 9 (1) Nr. 16 BauGB**

**GW** Zweckbestimmung Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung Zone III B
  - 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
  - Sonstige Festsetzungen**

**---** Abgrenzung des Änderungsbereiches für 3.vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB

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

**---** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung hier: Zulassung von Vergnügungsstätten
  - Sonstige Planzeichen**

mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	35	Flurstücksnummer
vorhandene Grundstücksgrenzen	3	Maßlinie / Maßzahl
- Art der Änderung  
Der Änderungsbereich ist zeichnerisch mit **[35]** und farbig gekennzeichnet.

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) BauGB**
  - 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).
  - Mindestmaße von Baugrundstücken § 9 (1) Nr. 3 BauGB**

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 1.500 m<sup>2</sup> pro Grundstück.
  - Höhe baulicher Anlagen § 9 (2) BauGB und § 16 (2) Nr.4 BauNVO**

Die Gebäudehöhe beträgt maximal 8,50 m, gemessen bei Flachdächern von Gehwegunterkante bis Oberkante Attikablende, bei geneigten Dächern von Gehwegunterkante bis Schnittpunkt Außenwand Dachhaut.
  - Flächen oder 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, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25a BauGB**

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

Die festgesetzten öffentlichen Parkflächen sind mit großkrönigen, 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 Mindestabstand 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.
    - Artenliste**

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

Mindestens 80 % der Bepflanzung nach Punkt 1.5.1 sind aus der Artenliste zu verwenden.
    - 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.
- Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 (1) Nr. 24 BauGB**

Für die Außenbauweise der Ostfassaden der Gebäude parallel der L. 3195 ist festgesetzt, dass sie nach dem Lärmgebot III der Tabelle 8 der DIN 4109 zu gestalten sind. Das erforderliche Schallschirmmaß erf. R<sub>w</sub> muss hierbei > 35 dB betragen. Die erforderlichen Schallschirmmaße von Fenstern sind in Abhängigkeit von den Fensterflächenanteilen, entsprechend Tabellen 9 und 10 nach DIN 4109, zu bestimmen.
- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB**

In dem mit GE1 gekennzeichneten Gewerbegebiet sind Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs.3 Nr.3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.
- BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BauGB in Verb. mit § 81 HBO**
  - Einfriedigungen**

Einfriedigungen sind als durchsichtige und leichtwirkende Zäune bis zu einer max. Höhe von 2,00 m zulässig. (Hinweis: ab 1,50 m Höhe baugenehmungspflichtig)
  - 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.
  - Fassadenbegrünungen**

Überwiegend fensterlose Außenwandfassaden, die 50 m<sup>2</sup> Wandfläche überschreiten, sind dauerhaft mit Kletterpflanzen der nachstehend aufgeführten Arten zu begrünen.

<b>Selbstklimmer</b>	<b>Mit Kletterhilfe</b>		
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia	Bergrebe	Clematis montana 'rubens'
	Parthenocissus tricuspidata	Walddrebe	Clematis in Arten
	'Vitisch'	Galbblat	Rosa in Arten
Efeu	Hedera helix	Kletterrosen	Poligonum amurensis
		Kölnreißer	Vitis vinifera
		Wein	Wisteria sinensis
		Blauregen	

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 Aussonen über die gesamte Länge mindestens 1 Pflanze pro Meter zu pflanzen und zu pflegen.
- HINWEISE**
  - Denkmalschutz**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dieses dem Landesamt für Denkmalpflege in Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege, der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
  - 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 HAfAbfG das Regierungspräsidium Darmstadt, Staatliches Umweltamt Hanau als technische Fachbehörde zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.
  - Umwelt- und Naturschutz**

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

Die Dachflächen von Flachdächern sollen aus ökologischen Gründen als dauerhaft begrünete Dächer ausgeführt werden. In diesem Fall stimmt der Magistral der Befreiung von der Errichtung einer Zisteme zu.
  - 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.
  - 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.
  - Wasserschutzgebiet**

Ein Teilstück des Bebauungsplanes befindet sich in der Zone III B der Trinkwassergewinnungsanlage - Wasserwerk III in Hanau - der Stadt Hanau (Satz. 10/1970 S.537).

Der Grenzverlauf wurde der Verordnung entnommen und im Maßstab 1:1000 übertragen. Geringfügige Abweichungen sind nicht auszuschließen. Auf der Verordnung wird deshalb verwiesen. Die geltenden Verbote der Festsetzungsverordnung sind zu beachten.
  - Immissionen**

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

## RECHTSGRUNDLAGEN § 9 (1) BauGB

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414).
  - §§ 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)
  - §§ 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)
  - Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274)
  - 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
- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES**  
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bruchköbel hat am 12.07.2005 gem. § 13 BauGB die 3.vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Galgengarten" beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 18.07.2005.
  - OFFENLEGUNGSBESCHLUSS**  
Am 12.07.2005 wurde diese Bebauungsplanänderung von der Stadtverordnetenversammlung gebilligt und die Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes einschließlich Begründung erfolgte in der Zeit vom 01.08.2005 bis 02.09.2005.  
Ort und Dauer der Auslegung wurden am 18.07.2005 ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.  
Beteiligung der TÖB 01.08.2005 bis 02.09.2005  
Beteiligung der TÖB 01.08.2005 bis 02.09.2005
  - SATZUNGSBESCHLUSS**  
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bruchköbel hat am 22.11.2005 die 3.vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Galgengarten" gem. § 10 BauGB, und gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als SATZUNG beschlossen.
- ausgefertigt am .....

Bruchköbel, den .....	Roth Bürgermeister	Dziorny Erster Stadtrat
4. INKRAFTTRETEN		
Die 3.vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Galgengarten" wurde am 17.12.2005 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.		
Bruchköbel, den .....	Roth Bürgermeister	Dziorny Erster Stadtrat
KATASTERBESCHNEIDUNG		
Die Darstellungen der Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters mit Stand vom .....		
Hanau, den .....		
Diese Bebauungsplanänderung wurde im Auftrag der Stadt Bruchköbel durch die Planungsgruppe Zimmer + Egel GbR erarbeitet.		
Hanau - Wolfgang, den 16.09.2005		

## MEHRAUSFERTIGUNG - STADT

### 3. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "GEWERBEBEBIET GALGENGARTEN" GEMÄSS § 13 BauGB

#### DER STADT BRUCHKÖBEL IM STADTTEIL BRUCHKÖBEL

**PLANUNGSGRUPPE ZIMMER + EGEL GbR**

ARCHITEXTURBÜRO 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@online.de  
www.Planungsgruppe-ZEG.de

**ZEG** M. 1:1000

PROJEKT-NR.	VERFAHRENSSTAND	BEARBEITET	ZIMMER / EGEL
05036 - 00	SATZUNG	GEZEICHNET	EGENTENMEIER
		GEPRÜFT	ZIMMER / EGEL
		FERTIGGESTELLT	16.09.2005

