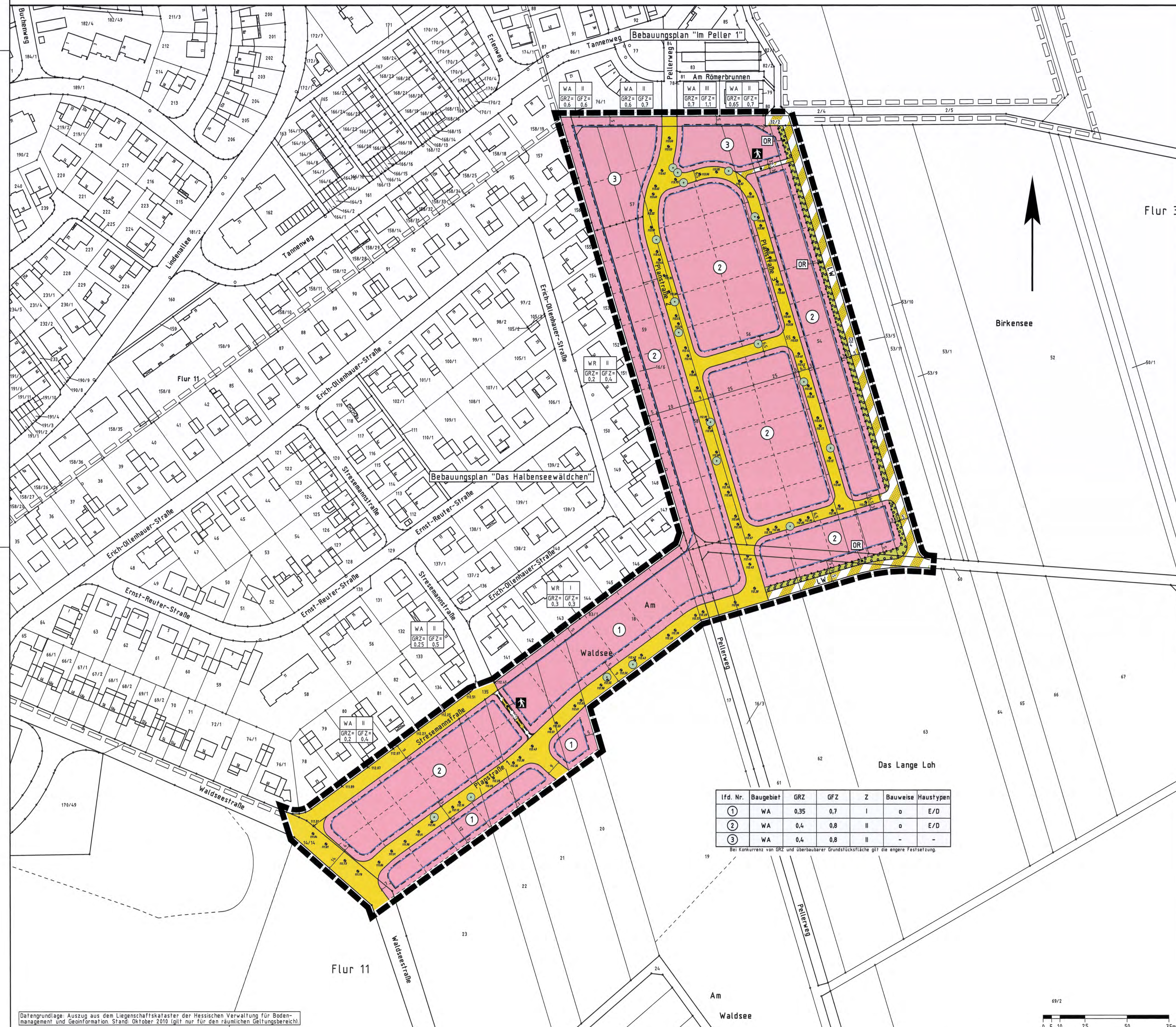


Stadt Bruchköbel, Kernstadt

Bebauungsplan "Peller II und III"



lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	Haustypen
1	WA	0,35	0,7	I	o	E/D
2	WA	0,4	0,8	II	o	E/D
3	WA	0,4	0,8	II	-	-

Bei Konvergenz von GRZ und überbaubaren Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

- Rechtsgrundlagen**
 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2015 (BGBl. I S. 1722),
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2015 (BGBl. I S. 1548),
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
 Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. S. 427).
- 1 Zeichenerklärung**
- 1.1 **Katasteramtliche Darstellungen**
 - 1.1.1 Flurgrenze
 - 1.1.2 Flurnummer
 - 1.1.3 Flurstücksnummer
 - 1.1.4 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
 - 1.2 **Planzeichen**
 - 1.2.1 Art der baulichen Nutzung
 - 1.2.2 **WA** Allgemeines Wohngebiet
 - 1.2.2.1 Maß der baulichen Nutzung
 - 1.2.2.1 GFZ Geschossflächenzahl
 - 1.2.2.2 GRZ Grundflächenzahl
 - 1.2.2.3 Z Zahl der zulässigen Vollgeschosse
 - 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
 - 1.2.3.1 offene Bauweise
 - 1.2.3.2 ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - 1.2.3.3 Baugrenze
 - 1.2.4 Verkehrsflächen
 - 1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche
 - 1.2.4.2 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - 1.2.4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
 - 1.2.4.3.1 Wirtschaftsweg (Landwirtschaft, Fußgänger)
 - 1.2.4.3.2 Fußweg
 - 1.2.5 Grünflächen
 - 1.2.5.1 OR Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Ortsrandgrünung
 - 1.2.6 **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - 1.2.6.1 Anpflanzung von Laubbäumen 2. Ordnung (vgl. 2.5.2)
 - 1.2.6.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (vgl. 2.5.1)
 - 1.2.7 Sonstige Planzeichen
 - 1.2.7.1 Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
 - 1.2.7.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - 1.2.8 Sonstige Darstellungen
 - 1.2.8.1 Vornahme (verbindlich)
 - 1.2.8.2 geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
 - 1.2.8.3 Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne
 - 1.2.8.4 Höhenpunkte in m über NN
 - 1.2.8.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen
 - 1.2.8.6 hier: Leitungsrecht zu Gunsten der Kreiswerke Hain-Kinzig GmbH
 - 1.2.8.6 Oberkante/Fertighöhe der geplanten Straßenverkehrsfläche in m über NN
- 2 Textliche Festsetzungen**
- 2.1 **Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB – Art und Maß der Nutzung:**
 - 2.1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO: Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, d.h. Betriebe des Betriebs- und Gewerbetriebs, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.
 - 2.1.2 Für das WA 1 gilt: Die max. zulässige Firsthöhe bei Dächern mit einer Dachneigung > 15° beträgt 9 m. Die max. zulässige Gebäudeoberkante bei Dächern mit einer Dachneigung ≤ 15° beträgt 9 m.
 - 2.1.3 Für das WA 2 und das WA 3 gilt: Die max. zulässige Firsthöhe bei Dächern mit einer Dachneigung > 15° beträgt 12 m. Die max. zulässige Gebäudeoberkante bei Dächern mit einer Dachneigung ≤ 15° beträgt 9 m.
 - 2.1.3 Unterer Bezugspunkt für die Höhenermittlung der max. zulässigen Firsthöhe / Gebäudeoberkante ist die Firsthöhe der jeweiligen Erschließungsstraße, gemessen lotrecht in der Grundstücksmitte. Die geplanten Firsthöhen der Straßen finden sich als Eintragungen in der Planzeichnung.
 - 2.2 **Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB – Stellplätze und Garagen:**
 - 2.2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 20 Nr. 3 BauNVO: Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der Hessischen Bauordnung (HBO) sind, einschli. der zu ihnen gehörenden Treppenhäuser und einschli. ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
 - 2.2.2 Garagen / Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit sie die nach Landesrecht ohne Abstandsflächen zulässigen Maße einhalten.
 - 2.3 **Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB – Zahl der Wohnungen je Wohngebäude:**
 - 2.3.1 Für das WA 1 und WA 2 gilt: Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen (bei Doppelhäusern zählt jede Haushalte als Wohnung) zulässig.
 - 2.4 **Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB – Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:**
 - 2.4.1 Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.
 - 2.5 **Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB – Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:**
 - 2.5.1 Geschlossene Gehölzstruktur
 - 2.5.1.1 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine geschlossene Gehölzstruktur aus einheimischen standortgerechten Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung anzupflanzen (vgl. Artenliste unter 4.1), zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei gilt 1 Strauch je 2 m², ein Baum je 10 m². Auf die einzuhaltenden Grenzabstände nach Hessischem Nachbarrechtsgesetz sei hingewiesen.
 - 2.5.2 Laubbäume 2. Ordnung
 - 2.5.2.1 Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumreihe > 5 m² je Baum vorzusehen. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 15 m gegenüber den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten ist zulässig.
- 3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**
 Auf Ermächtigungsgrundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 3 Satz 1 HBO
- 3.1 **Gebäudegestalt (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
 - 3.1.1 Bei Putzgebäuden deren First parallel zur erschließenden Straße ausgebaut wird, ist die Haupttraufe straßenseitig anzurufen.
 - 3.1.2 Je Gebäude ist ein Staffelgeschoss (zurückgesetztes Geschoss) zulässig. Bei Gebäuden mit Staffelgeschoss ist das Staffelgeschoss straßenseitig um min. 2 m zurück zu versetzen. Die zulässige Gebäudehöhe darf durch Staffelgeschosse nicht überschritten werden.

- 3.1.3 Als Dachendeckung sind nicht reflektierende Materialien in dunklen und roten Farbtönen (schwarz, braun, anthrazit, dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind zulässig.
- 3.1.4 Dächer mit einer Dachneigung von unter 10° sind jeweils zu einem Anteil von mind. 80% in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen (vgl. Artenliste unter 4.1). Die Schicht der Vegetationsschicht muss mind. 8 cm, die Gesamttiefe des Begrünungsbaus bei Verwendung einer Drainmatte mind. 10 cm, bei Verwendung eines Schutzstoffs mind. 12 cm betragen. Dies gilt auch für Garagen.
- 3.1.5 Bei Doppelhäusern sind die einzelnen Häuser mit gleicher Firstrichtung, Firsthöhe, Dachneigung und Dachendeckung einheitlich auszuführen.
- 3.2 **Einfriednungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**
 - 3.2.1 Zulässig sind offene Einfriednungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über der Geländeoberfläche. Ein Mindestabstand von 0,15 m ist einzuhalten. Mauer- und Betonsockel sind nur straßenseitig zulässig.
- 3.3 **Pkw-Stellplätze (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)**
 - 3.3.1 Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.
- 3.4 **Grundstücksfreiräumen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**
 - 3.4.1 Mind. 30 % der Grundstücksfreiräumen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum je 25 m², ein Strauch je 1 m². Die Anpflanzung von nicht einheimischen Koniferen sowie nicht einheimischen immergrünen Sträuchern ist unzulässig. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden. Vgl. Artenliste unter 4.1.
- 4 **Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**
- 4.1 **Artenlisten**
 - 4.1.1 Artenlisten (Auswahl/Empfehlung):
 - Es gelten folgende Mindest-Pflanzqualitäten:
 - Bäume 1. Ordnung: H 3 x v., m. B. 14-18 cm
 - Bäume 2. Ordnung: H 3 x v., m. B. 14-16 cm; Hal. 2 x v., 100-150
 - Sträucher: Str., 2 x v., 100-150
 - Bäume 1. Ordnung:**
 - Bergahorn - Acer pseudoplatanus
 - Buche - Fagus sylvatica
 - Esche - Fraxinus excelsior
 - Traubeneiche - Quercus petraea
 - Stieleiche - Quercus robur
 - Birke - Betula pubescens
 - Hainbuche - C. cornuta
 - Wildapfel - Malus sylvestris
 - Wildrose - Rosa canina
 - Salweide - Salix caprea
 - Bäume 2. Ordnung:**
 - Acer campestre
 - Carpinus betulus
 - Malus sylvestris
 - Prunus avestris
 - Sorbus aucuparia
 - Salix caprea
 - Sträucher:**
 - Gew. Berberitze - Berberis vulgaris
 - Hainbuche - C. cornuta
 - Roter Hartriegel - Cornus sanguinea
 - Hasel - Corylus avellana
 - Waldstorchschnabel - Monarda mollis
 - Hundrose - Rosa canina
 - Wolfsgr. Schneeball - Viburnum lantana
 - Feldahorn - Acer platanoides
 - Heidebeere - Vaccinium vitis-idaea
 - Wildrose - Rosa canina
 - Wildapfel - Malus sylvestris
 - Wildrose - Rosa canina
 - Salweide - Salix caprea
 - Kletterpflanzen:**
 - Trompetenblume - Clematis Montana
 - Clematis-Hybriden
 - Hedera helix
 - Wald-Geißlährling - Periclymenum
 - Polygonum aubertii
 - Vitis vinifera
 - 4.1.2 **blühende Ziersträucher / Arten alter Bauerngärten:**
 - Kornelkirsche - Cornus mas
 - Buddleja davidii
 - Buchbaum - Buxus sempervirens
 - Deutzia - Deutzia hybrida
 - Hammamelis mollis
 - Hortensie - Hydrangea macrophylla
 - Mispel - Mespilus germanica
 - Comus mas
 - Buddleja davidii
 - Buxus sempervirens
 - Deutzia hybrida
 - Hammamelis mollis
 - Hydrangea macrophylla
 - Mespilus germanica
 - Falscher Jasmin - Philadelphus coronaria
 - Clematis Montana
 - Clematis-Hybriden
 - Hedera helix
 - Wald-Geißlährling - Periclymenum
 - Polygonum aubertii
 - Vitis vinifera
 - 4.1.3 **Obstbäume:**
 - Kaiser Wilhelm - Apfel
 - Graue französische Renette - Apfel
 - Riesensibolken - Apfel
 - Roter Boskoop - Apfel
 - Roter Triemer - Apfel
 - Weinapfel - Apfel
 - Winterlockenapfel - Apfel
 - Clepps Liebling - Birne
 - Gute Graue - Birne
 - Große schwarze Knoopkirsche - Kirsche
 - Gravensteiner - Apfel
 - Rheinischer - Apfel
 - Bohnapfel - Apfel
 - Rote Sternrenette - Apfel
 - Roter Herbstkalvil - Apfel
 - Schnädel von Northeusen - Apfel
 - Winterambour - Apfel
 - Jakob Lebel - Apfel
 - Fische von Treux - Birne
 - Schneiders späte Kirsche - Kirsche
 - Knoopkirsche
 - 4.1.4 **Sedum-Kraut-Begrünung:**
 - Empfehlung: Sedum-Kraut-Begrünung durch Trockenansaat von Kräutersamen und Ausstreuen von Sedum-Sprossen.
 - 4.1.5 **Kräuter:**
 - Gemeine Schafgarbe - Achillea millefolium
 - Kornblume - Centaurea cyanus
 - Habichtskraut - Hieracium pilosella
 - Wilder Majoran - Origanum vulgare
 - Thymian - Thymus serpyllum
 - Sedum-Arten: weißer Mauerpfeffer - Sed. album
 - Fethenme - Sed. floriferum
 - Mongolen-Sedum - Sed. hybridum
 - Trippmadam - Sed. reflexum
 - milder Mauerpfeffer - Sed. sexangulare
 - Teppich-Sedum - Sed. spurium
 - 4.2 **Stellplätze**
 - 4.2.1 Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Bruchköbel in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
 - 4.3 **Erneuerbare-Energien und Energieeinsparung**
 - 4.3.1 Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWHM) und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung (EnEV) sei hingewiesen.
 - 4.3.2 Es gelten die jeweils zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Fassungen.
 - 4.4 **Verwertung von Niederschlagswasser**
 - 4.4.1 Gem. § 37 Abs. 4 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
 - 4.4.2 Gem. § 55 Abs. 2 Satz 1 HWG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, versiebt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften nach wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Auf die wasserrechtliche Erlaubnispflicht nach § 8 Abs. 1 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) weisen wir hin.
 - 4.5 **Denkmalschutz**
 - 4.5.1 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 in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.
 - 4.5.2 In seiner Stellungnahme vom 16.11.2015 teilte die hessische Archäologie (Landesamt für Denkmalpflege Hessen) mit, dass im Bereich des angrenzenden Baugebietes Peller II durch archäologische Untersuchungen umfangreiche Siedlungsspuren der Jungsteinzeit, der vorrömischen Eisenzeit und Baustrukturen eines römischen Vicus nachgewiesen wurden. Eine Prospektion des Plangebietes wurde durchgeführt. Diese ergab eine Vielzahl von Verdachtsfunden, weshalb eine flächendeckende Grabung zur Klärung erforderlich ist. In Abstimmung mit den zuständigen Behörden soll zunächst der künftige Straßenverlauf untersucht werden. Daran anschließend werden auch die künftigen privaten Baufelder untersucht. Eine Übergabe der Grundstücke an die zukünftigen Bauherren erfolgt nach Freigabe der zuständigen Behörden.
 - 4.6 **Artenschutz**
 - 4.6.1 Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG abzugehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
 - 4.7 **Vorsorge Lastfall**
 - 4.7.1 Für die unmittelbare an den Waldrand anschließenden Baugrundstücke wird empfohlen, bei der Statik vorsorglich einen Baumfall zu berücksichtigen (Lastfall Baum).
 - 4.8 **Kampfmittel**
 - 4.8.1 In seiner Stellungnahme vom 29.10.2015 macht der Kampfmittelrückstand des Landes Hessen darauf aufmerksam, dass sich das Plangebiet in einem Bombenwurfgebiet und im Bereich ehemaliger Flakstellungen befindet. Eine Untersuchung des Plangebietes auf Kampfmittel wurde durchgeführt. Die vorhandene Kampfmittel werden vorlaufend vor den archäologischen Untersuchungen entfernt.

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)

Planungsbüro Holzer, Fischer, Conrad-Adenauer-Str. 16 - 35643 Linden - Tel. 06493 / 9537-0 Fax. 9537-30

Stand: 25.06.2015
 01.07.2015
 27.07.2015
 06.01/11.01.2016
 10.06.2016/07.10.2016

Stadt Bruchköbel, Kernstadt
 Bebauungsplan "Peller II und III"

Bearbeitet: Kutzbach
 Fach: Kutzbach
 CAD: Kutzbach
 Maßstab: 1:1.000

Satzung

[Datengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand: Oktober 2010 (gilt nur für den räumlichen Geltungsbereich)]