

# STADT BRUCKKÖBEL BEBAUUNGSPLAN NIEDERISSIGHEIM "AM HASENPFAD"



## Planbild

Maßstab 1:1.000



## ZEICHENERKLÄRUNG gemäß Planzeichenverordnung

Nutzungsschablone:	WA II	Zahl der Vollgeschosse z.B. II
Art der baulichen Nutzung z.B. WA, Allgemeines Wohngebiet	0,4 (0,8)	Geschosflächenzahl z.B. GFZ 0,8
Grundflächenzahl z.B. GRZ 0,4		Bauweise z.B. o (offene Bauweise)

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

Allgemeines Wohngebiet, WA (§ 4 BauNVO)

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

- z.B. 0,8 Geschosflächenzahl (GFZ), (§ 16 BauNVO), als Höchstmaß
- z.B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ), (§ 16 BauNVO)
- II Zahl der Vollgeschosse

### 3. Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- o offene Bauweise
- Baugrenze

### 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich (öffentlich)
- Zweckbestimmung: Parkplatzfläche (öffentlich)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

### 5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Bäume geplant (Standorte sind unverbindliche Vorschläge)
- Zu erhaltende Bäume
- öffentliche Grünflächen
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)
- Landschaftsschutzgebiet
- Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

### 6. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Lärmschutzwand
- Zweckbestimmung, Lärmschutzwand (Standort ist ein unverbindlicher Vorschlag)

## Darstellungen ohne Normcharakter

- Bestandsgebäude, Hausnummer
- Flurstücksgrenze
- Flurnummer
- Flurstücksnummer
- Vermaßung in Meter, z.B. 6,5 m
- Beispiel Gebäude

## 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
Das Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig. Außerdem sind gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 3 BauNVO alle Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)  
Die Obergrenze der Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt.
  - Vollgeschosse, Geschosflächenzahl (§ 20 BauNVO)  
In der Verbindung mit § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind im Plangebiet maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Die Geschosflächenzahl wird auf maximal 0,8 festgesetzt.
  - Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)  
Es wird eine maximale Traufhöhe von 6,5 m und eine maximale Gebäudehöhe von 10,5 m festgesetzt. Maßgebend für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Außenwandhöhe bis zum Anschnitt der Dachhaut (Traufe), gemessen von der Bezugshöhe der angrenzenden Straßenoberkante.
- Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) und Bauweise**  
Die festgesetzten Baugrenzen können nach § 23 Abs. 3 BauNVO durch Bauteile wie Erker, Freisitz, Windfang usw. geringfügig (d.h. bis zu einer maximalen Breite von 5,00 m und einer Tiefe von 1,50 m) überschritten werden. Zur Straßenbegrenzungslinie ist ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten.
- Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**  
Stellplätze (§ 14 BauNVO) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig. Es ist jedoch ein Mindestabstand von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Tiefgaragen sind unzulässig. Gartenhütten sind nur in Anschluss an die Garage zulässig und ihre maximale Größe beträgt 6 m². Im Bereich der Parkplatzfläche P2 ist die Anordnung eines öffentlichen Geh- und Radweges zulässig.
- Zulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**  
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf zwei festgesetzt.
- Grundstücksflächen**  
Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.
- Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung (§9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**  
Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind dem Stand der Technik gemäß unterirdisch zu verlegen.
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Pflanzbindungen und Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
Zur Vermeidung von Verbotbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, dürfen Baufeldfreimachungen und notwendige Rodungsarbeiten nur außerhalb der Brut- und Nistzeiten erfolgen. Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete Grünfläche (G1) ist anzulegen, zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete Grünfläche (G2) ist zu erhalten.
- Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**  
**Aktiver Lärmschutz:**  
Auf der im Plangebiet gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche G1 ist ein Lärmschutzwand L anzulegen. Der in der Planzeichnung dargestellte Standort ist ein unverbindlicher Vorschlag. Südlich der Issigheimer Straße entlang der westlichen Seite des Allgemeinen Wohngebiets ergeben sich aus dem Gutachten (durchgeführt von Fritz GmbH-Beratende Ingenieure VBI vom 21.05.2012) für die Errichtung des aktiven Lärmschutzes folgende Festsetzung: Eine 2,50 m hohe Lärmschutzwand ist gemäß der Darstellung in der Planzeichnung entlang der Baugrenze zu errichten. Diese Schallschutzmaßnahmen sind bei der Einreichung der Baugesuche im Einzelnen nachzuweisen.  
  
**Vorbegender passiver Lärmschutz:**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten der Gebäude im östlichen und im südlichen Teil des Plangebiets auf Grund der Geräuschimmissionen gemäß § 9 Abs. 24 BauGB für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe 1989) erfüllt werden.
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**  
Je Grundstück ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum (Stammumfang 16 / 18 cm) oder ein Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.
- Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**  
Die dargestellten Bäume entlang der Issigheimer Straße sowie auf der Grünfläche (G 1) sind auch auf der Parkplatzfläche (P 2) sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

## 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Wege und Aufenthaltsflächen / Stellplätze (§ 81 Abs.1 Nr.4 HBO)**  
Private Wege- und Aufenthaltsflächen sowie die Stellplätze auf den Grundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.
- Garagenbegrünung (§ 81 Abs.1 Nr. 5 HBO)**  
Garagenfassaden von mehr als 15 m² Ansichtfläche sind mit geeigneten Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen (1 Pflanze pro lfm. Wand).
- Dachgestaltung**
  - Dachbegrünung (§ 81 Abs.1 Nr. 5 HBO)  
Flachdächer und schwach geneigte Dächer bis 15° Neigung (Gebäude, Garagen, Carports) sind extensiv zu begrünen.
  - Dachgauben, Zwerchhäuser, Giebel und Einschnitte (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)  
Dachgauben, Zwerchhäuser, Giebel und Einschnitte in die Dachform sind einzeln mit einer maximalen Breite von 4,00 m zulässig, in mehrfacher Anordnung darf die Summe maximal das 0,5 fache der Trauflänge betragen. Diese sind nur als Schlepp- oder Giebelelemente zulässig.
- Vorgärten (§ 81 Abs.1 Nr. 5 HBO)**  
Die Flächen zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht durch zulässige Zugänge und Zufahrten in Anspruch genommen werden. In den Vorgärten sind Arbeits- und Lagerflächen unzulässig. Mülltonnen sind auf dem Grundstück so einzuhausen, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Die Einhausung der Mülltonnen ist in geeigneter Weise einzugrünen.
- Einfriedigungen (§ 81 Abs.1 Nr. 3 HBO)**  
Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Sie sind in offener Bauweise auszuführen, geschlossene Elemente und Mauern sind unzulässig.

## 3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 9 Abs. 6

- Denkmalschutz (§ 20 HDSchG)**  
Bodendenkmäler (wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste), die bei Erdarbeiten entdeckt werden, sind unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Denkmalpflege in Wiesbaden, der Unteren Denkmalschutzbehörde des Main-Kinzig-Kreises oder der Stadt Bruchköbel zu melden. Funde und Fundgegenstände sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.
- Stellplatzsatzung**  
Die Vorgaben der jeweils aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Bruchköbel sind zu beachten. Dies gilt insbesondere für die Anzahl, Größe, Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen, vor allem auch in Bezug auf Art und Umfang der Bepflanzung.
- Dachflächenwasser**  
Das auf Dachflächen anfallende Regenwasser ist gemäß der Satzung der Stadt Bruchköbel über die dezentrale Rückhaltung des Oberflächenwassers über ein getrenntes Leitungssystem in eine Zisterne mit einer Größe von mindestens 30 l pro m² projizierter Dachfläche aufzufangen. Der Überlauf der Zisterne soll an eine auf dem Grundstück anzulegende Stöckereinrichtung, gemäß Anforderungskatalog des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Bundesangelegenheiten vom 02.05.1994 als materielle Anforderung, angeschlossen werden. Die Versickerungssohle muss mindestens 1,00 m Flurabstand zum Grundwasser aufweisen. Die Sickerereinrichtung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Versickerung des Niederschlagswassers muss im Bauantrag einzeln mit beantragt werden.
- Überschwemmungsgebiet (§ 46 (2) HWG)**  
Das im Plangebiet dargestellte Überschwemmungsgebiet wird in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.
- Landschaftsschutzgebiet (§ 24 HENatG)**  
Bei dem im Plan dargestellten Landschaftsschutzgebiet handelt es sich um den "Auenverbund Kinzig".

## 4. HINWEISE

- Versorgungsleitungen**  
Bei der Neupflanzung von Bäumen sind bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,5 m zu bestehenden Versorgungsleitungen Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind erforderliche Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.
- Bodenschutz**  
Da sich in etwa 100 - 150 m Entfernung vom Plangebiet eine ehemalige Mülldeponie befindet, wird empfohlen von einem Eingriff in den Boden geeignete Bodenluftproben zu nehmen und zum Schutz der Gesundheit von Mensch und Umwelt untersuchen zu lassen. Ergeben sich im Rahmen von Baumaßnahmen (insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten) Hinweise auf Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen innerhalb des Geltungsbereichs, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitssicherheit und Umwelt Frankfurt, die nächste Polizeidienststelle oder der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Main-Kinzig-Kreises zu benachrichtigen.  
  
Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen. Nach § 4 Abs. 2 HAIBodSchG sind Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhaltes oder eine Sanierung behindern können bis zur Freigabe durch die Bodenschutzbehörde bzw. durch das Regierungspräsidium Darmstadt zu unterlassen. Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Behandlung und Verwertung von Erdaushub, Bauschutt und Straßenaufbruch ist die gemeinsame Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und sonstiger Abgrabungen, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 14. 10. 2002 (bzw. deren aktueller Fassung) zu beachten und anzuwenden.
- Brauchwassernutzung**  
Der Einbau von Brauchwasseranlagen wird empfohlen. Die hierfür erforderlichen Maßnahmen können auf der Grundlage der „Empfehlung für Bau und Betrieb von Regenwasseranlagen in privaten und öffentlichen Gebäuden“ des Hess. Ministeriums für Umwelt und Reaktorsicherheit vom April 1994 getroffen werden.
- Regenerative Energiesysteme**  
Aus Gründen der Umweltvorsorge werden bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (regenerative Energiesysteme) wie insbesondere Solarenergie empfohlen.
- Doppelhäuser**  
Bei Doppelhäusern sind die Dächer in Form, Neigung, Material und Farbton aufeinander abzustimmen.



## DATENGRUNDLAGEN

Amliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

## RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) m.W.v. 30.07.2011.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) m.W.v. 01.05.1993.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 56) zu letzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180)

## VERFAHRENSVERMERKE

**1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:**  
Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 14.06.2011 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 03.12.2011 im Hanauer Anzeiger.

**2. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:**  
Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 03.12.2011 in der Verwaltung in der Zeit vom 12.12.2011 bis 12.01.2012 (einschl.) zu jedermanns Einsicht ausgelegt.

**3. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:**  
Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde analog der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.12.2011 bis 12.01.2012 festgelegt.

**4. Erweiterter Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:**  
Der erweiterte Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 19.02.2013 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 02.03.2013 im Hanauer Anzeiger.

**5. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:**  
Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 02.03.2013 in der Verwaltung in der Zeit vom 11.03.2013 bis 15.04.2013 (einschl.) zu jedermanns Einsicht ausgelegt.

**6. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:**  
Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde analog der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.03.2013 bis 15.04.2013 festgelegt.

**7. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO:**  
Der Planentwurf wurde am 18.06.2013 als Satzung beschlossen.

### Bestätigung der Vermerke 1.-7.

Siegel der Stadt

Bruchköbel, den 17.09.2013

Bürgermeister

**8. In-Kraft-Treten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB:**  
Der Bebauungsplan wurde am 25.09.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Siegel der Stadt

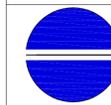
Bruchköbel, den 30.09.2013

Bürgermeister

## Stadt Bruchköbel

Hauptstraße 32  
63486 Bruchköbel

**Bebauungsplan Niederissigheim"Am Hasenpfad"**  
Stand: 25.09.2013



**DIPL. ING. RALF WERNEKE**  
Friedrichstr. 35; 63450 Hanau/Main  
Tel. 06181 / 93 42 16° Fax 06181 / 93 42 17° e-mail: info@planungsbuero-werneke.de

