



1. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 (1) BauGB
1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB
 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als besondere Art der baulichen Nutzung das allgemeine Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO und das Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. In den Dorfgebieten sind die Regelungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO - Gartenbauweise - und nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO - Parkstellen - nicht zulässig.

1.2 Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB
 In den Dorfgebieten ist die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Zulässig ist die Grenzbebauung. In offenen Bauweisen sind nur Einzel- + Doppelhäuser zulässig.

1.3 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebieten § 9 (1) Nr. 6 BauGB
 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebieten ist differenziert in die Nutzungsschablonen angeordnet. In den mit WAZWO festgesetzten Gebieten sind in Einzelhäusern und Doppelhäusern je 2 Wohnungen zulässig, wenn der festgesetzte Grundflächenanteil und der erforderliche Stellplatzbedarf auf dem Grundstück gesichert ist. Als ein Wohngebäude zählt das Einzelhaus sowie die Doppelhaushälfte.

1.4 Höhe baulicher Anlagen § 9 (2) BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO
 Die Trauf- und Firsthöhe beträgt in den allgemeinen Wohngebieten Traufhöhe = 4,50 m Firsthöhe = 9,50 m.

1.5 Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB
 Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.6 Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 (1) Nr. 24 BauGB
 Innerhalb der im Bebauungsplan festgelegten Umgrenzung sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

1.6.1 Lärmschutz im Bereich westlich der Mehrzweckhalle
 Werden schutzbedürftige Räume wie z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer usw. in Richtung der Mehrzweckhalle eingereicht, sind für diese Räume zum Schutz gegen Geräuscheinwirkungen im Zusammenhang mit der Nutzung der Mehrzweckhalle schalltechnische Schutzmaßnahmen vorzusehen, die ein Lüften der Räume ohne das Öffnen der Fenster ermöglichen (wie z.B. ein einseitiges Fensterstürzen oder die Fensterbank integrierter Schallschutz). Die Schalldämmung des Lüfters sollte sich an Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenläufern für den Lärmgegenbereich II der Tabelle 5 und 9 nach DIN 4109 oder zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" orientieren.

1.7 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen § 9 (1) Nr. 13 BauGB
 Alle Versorgungsanlagen (wie z.B. Telekommunikationsleitungen + Elektroleitungen unter 20 kV) sind unterirdisch zu verlegen.

1.8 Stellung baulicher Anlagen § 9 (1) Nr. 2 BauGB
 Abgesehen von der landschaftstypischen Höhenform im Dorfgebiet: Straßenartige Gebäude mit Firstrichtung senkrecht zur Straße (Gebäudestrahl) rückwärtig halb-schließende Gebäude mit Firstrichtung parallel zur Straße (Straßenflucht).

1.8 Flächen oder Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB

1.8.1 Grünflächen- und Gehölzanteil auf Privatgrundstücken § 9 (1) Nr. 25a BauGB
 In den allgemeinen Wohngebieten sind mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Gärten oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Auf jedem Grundstück ist mindestens ein Laubbäumchen, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann, zu pflanzen und zu pflegen.

1.8.2 Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:
 Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist eine Befestigung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern auszuführen. Dabei sind auf je angelegten 100 m² Pflanzfläche ein Baum und 33 Sträucher zu pflanzen und zu pflegen. (das entspricht 1 Pflanze pro 3m²).

1.8.3 Befestigung in der öffentlichen Parkfläche
 Innerhalb der Parkfläche sind auf Pflanzstreifen- oder Inseln mit Laubbäumen gleichen Alterspektrums zu pflanzen und zu pflegen.

1.8.4 Artenliste
 Bei der Gestaltung und Befestigung der Flächen nach Ziffern 1.8.1, 1.8.2 und 1.8.3 sind einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden.

Bäume: STU 14/16 cm	Acer campestre	Silberbirne H 80/100 cm	Cornus mas
Splachnum	Acer platanoides	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Waldreihmohr	Acer pseudoplatanus	Waldreihmohr	Corylus avellana
Hainbuche	Carpinus betulus	Flatterulme	Eurotia myricoides
"Säulenhaubehue"	Carpinus betulus "Fastigiata"	Liguster	Ligustrum vulgare
Waldreihmohr	Tilia cordata	Heckenrose	Lonicera xylosteum
Steineiche	Quercus robur	Hainbuche	Rosa canina
Eberesche	Quercus robur "Fastigiata"	Silberdorn	Sambucus nigra
Quercus petraea	Sorbus aucuparia	Schwarzer Holunder	Viburnum lantana
	Quercus petraea	Wolfszahn Schneeball	Prunus sibirica
		Silberweide	

1.9 Gestaltung von Bäumen
 Entstandene Bäume mit mehr als 60cm Stammumfang, gemessen in 1m Höhe, sind zu erhalten, soweit sie im Rahmen einer Baumfällmaßnahme keine unzumutbare Härte oder besondere Aufwendungen über das erforderliche Maß hinaus darstellen. Bei Wegfall von gesunden Bäumen ist ausreichend Ersatz auf dem Grundstück nach zu pflanzen.

1.10 Flächen für Massnahmen zum Ausgleich § 9 (1a) BauGB
 (AF) Messnahmen im 4. Geltungsbereich (Teilplan B)
 1.10.1 Umwandlung einer Ackerfläche in Feldgröße Es wird dabei ein abgestufter Gehölzsaum mit Baum-, Strauch- und Krautzonen aufgebaut. Es werden bei der Anpflanzung z. B. folgende Gehölzarten verwendet:
 Bäume: Pfingstbäume STU 12/14 cm
 Acer platanoides
 Spitzahorn
 Vogelkirsche
 Haselnuss
 Weidenröschen
 Eiche
 Weißhorn
 Pflaumenhäutchen
 Liguster
 Heckenkirsche
 Schwarzer Holunder
 Sträucher: Pfingstbäume 80/100 cm
 Hartriegel
 Hasel
 Weißhorn
 Pflaumenhäutchen
 Liguster
 Heckenkirsche
 Schwarzer Holunder
 Cornus sanguinea
 Corylus avellana
 Crataegus monogyna
 Eucryphia europ.
 Ligustrum vulgare
 Lonicera xylosteum
 Sambucus nigra
 Ein Wildstrauchsaum und eine mind. 2-jährige Pflege wird vorgesehen. Danach werden die Feldgrößen der natürlichen Entwicklung überlassen.

(AF) Messnahmen im 5. Geltungsbereich (Teilplan E) sowie
 Messnahmen im 6. Geltungsbereich (Teilplan F)
 1.10.4 Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen in extensiv genutzte Weiden
 Anpflanzung von Obstbaumhochstämmen im Raster von 18 x 10m. Es werden für die Befestigung ausschließlich hochstämmige Obstbäume aller Sorten verwendet.
 Artenliste: siehe unter Ziffer 1.8.4 "Geplante Obstsorten"

2. BAUDENKREISRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 (4) BauGB in Verb. mit § 81 HBO
2.1 Anlagen von Zisternen § 9 (4) BauGB in Verb. mit § 81 HBO
 Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungssystem in Zisternen zu sammeln und auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten. Die Zisternen sind so zu dimensionieren, dass das Fassungsvermögen der Zisterne mindestens 30l/m² der projizierten Auffangfläche beträgt. Das überschüssige Niederschlagswasser ist dem Kanalsystem zuzuführen.

2.2 Dachgestaltung
 Dachform/Dachneigung
 In den festgesetzten Gebieten sind nur geneigte Dachflächen für die Hauptnutzung zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt mindestens 20° und maximal 45°.
 Dachneigung/Dachfarbe
 Es ist nur keramisches Material wie z. B. Betonsteinschale, Tonziegel und keramische Wellblechplatten in der Farbe rot bis braun zu verwenden.
 Dachaufbauten
 Gärten sind als Sattel-, Schiepgärten auszuführen und auf die Hälfte der Hausbreite zu beschränken. Gärten haben von First einen Mindestabstand von 0,75m und der Gebäudewand mindestens 1,00 m einzunehmen. Werden mehrere Gärten auf der Dachfläche angeordnet, sind sie als horizontaler Balken in einem einheitlichen Format zu gestalten.

2.3 Stellplätze, Carports, Garagen und Vorgartenanbauten
 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche oder auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der Bauflächen zulässig. Zur Straßenbegrenzung sind ein Abstand von mindestens 0,50 m zur Erreichung der Garagen einzunehmen. Die Zufahrten zu den Garagen dürfen nicht als Stellplätze verwendet werden. Die Grundstücke werden mindestens 65 % der strassenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksfläche für PKW - Stellplätze einschließlich der Garagenzufahrt und der Gebäudezufahrt zugewiesen. Stellplätze und Garagenzufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen (z. B. Pflastersteine, Rasengittersteine, Splittsteinen). Andere Gestaltungsmaterialien sind in begründeten Ausnahmefällen zulässig, wenn der Versiegelungsgrad so gering wie möglich gehalten wird. Die verbleibenden Restflächen sind als Grünflächen anzulegen und mit mindestens 25 % gem. Gehölzanteil (siehe Artenliste) gepflanzt zu werden. Auf den PKW - Stellplätzen ist auf Pflanzstellen oder Inseln jeweils für 2 zusammenhängende Stellplätze ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbäumchen zu pflanzen und zu pflegen.

2.4 Flachdachgaragen sind aus ökologischen Gründen als dauerhaft begrünzte Dächer auszuführen. In diesem Fall stimmt der Magast der Befestigung von der Errichtung einer Zisterne zu. Geneigte Dachflächen von Garagen sind zulässig und müssen gemäß Satzung der Stadt Bruchköbel an die Zisterne angeschlossen werden.

2.5 Einfriedungen
 Strassenseitige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

2.6 Farbgebung baulicher Anlagen
 Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat sich in den Landschaftsbild einzuordnen. Die Außenwände sind in einem hellen, gedackten Farbton zu verputzen. Die Festsetzungen gelten auch für Anbauten, Nebenanlagen und Gärten, die farblich an das Hauptgebäude angeschlossen sind.

3. HINWEISE
 3.1 Die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser (z.B. Toiletenspülung) wird empfohlen. Zur Sicherstellung der hygienischen und sachtechnischen Beanspruchung sind die Anlagen nach den einschlägigen technischen Regeln (DIN 1988 etc.) auszuführen und zu betreiben. Anforderungen für Bau und Betrieb der Anlagen sind in einem Erlass der Hess. Ministerien für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit vom 4.2.1999 (F 7-37.01/11 (GüB, 10/1999 S. 709) enthalten.
 3.2 Sonnenkollektoren sind erwindst. Wohnräume mit großen Fenstern und Terrassen sind nach Süden bis Westen auszurichten. An der Südseite sollte der Fenesterrasteranteil ca. 20 % betragen. Die Hauptorientierung sollte sich in Ost-West-Richtung orientieren, um bei einer Nutzung der Solarenergie Vorteile zu erhalten.
 3.3 Wälder im Rahmen von Baumfällmaßnahmen, insbesondere bei Ausweisungsbereichen Bodenuntersuchungen und sonstige Beeinträchtigungen festgesetzt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgeht, kann, ist umgehend das Regierungspersonal Darmstadt, Abteilung Stadt, Umwelt, Forstwirtschaft, oder der Arbeitsgemeinschaft der Fachkreise zu beauftragten. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.
 3.4 Der kulturland Untertoben ist zu sichern und auf den Grundstücken zur Auffüllung und zur Gelände- und Gartenmodellierung zu verwenden.
 3.5 Gemäß dem § 20 HDStZ und beim Aufwachen von Bodendünken untersuchen das Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Untere Denkmal-schutzbehörde zu melden. Für die Gebäude Nr. 14, 16, 30 und 36 in der Oberdorfstraße besteht Denkmalschutz. Weiterhin gemäß der gesamte Straßenseiten- oder Oberdorfstraße Einmündungsbereich.
 3.6 Bei Doppelhäusern sind die Dächer in Form, Neigung, Material und Farbton auf einander abzustimmen.
 3.7 Garagen benachbarter Grundstücke sind in ihrer Dachneigung, Dachbedeckung, Material und Farbton aufeinander abzustimmen.
 3.8 Bei der Bebauung sind die Satzungen der Stadt Bruchköbel (Stellplatzsatzung und die Satzung über die dezentrale Rückführung des Oberflächenwassers etc.) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.
 3.9 Ein Teilbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Zone III a der Trinkwasserverordnung des Landes Hessen - Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Untere Denkmal-schutzbehörde zu melden. Für die Gebäude Nr. 14, 16, 30 und 36 in der Oberdorfstraße besteht Denkmalschutz. Weiterhin gemäß der gesamte Straßenseiten- oder Oberdorfstraße Einmündungsbereich.
 3.10 Werbeanlagen sind nur am Ort der Leitung zulässig.
 3.11 Im gekennzeichneten Bereich westlich der Berkestraße sind Bodenschätze gewonnen worden. Bei erforderlichen Erdarbeiten im Rahmen der geplanten Bauarbeiten ist auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten. Eventuell vorhandene Halbbänne sind zu verfestigen und zu versichern.
 3.12 Im Planbereich befinden sich archäologische Baudenkmäler bzw. sind in Teilbereichen (MD, GD) landwirtschaftlicher Betrieb zulässig. Landwirtschaftliche Geschäftsbetriebe dieser Betriebe sind als Immissionen gemäß des Gebietes der gegenwärtigen Nutzung zu berücksichtigen. Bei und Einfriedungen schützender Daueranbauflächen im Erhaltungsbereich Gelände entliegender landwirtschaftlicher Betriebe sollten über zentrale mit Geschäftsbetrieb verwehrene Lüftungsanlagen erfolgen.
 3.13 Lärmschutz
 Gebäudeflächen mit mehr als 60cm Stammumfang, gemessen in 1m Höhe, sind zu erhalten, soweit sie im Rahmen einer Baumfällmaßnahme keine unzumutbare Härte oder besondere Aufwendungen über das erforderliche Maß hinaus darstellen. Bei Wegfall von gesunden Bäumen ist ausreichend Ersatz auf dem Grundstück nach zu pflanzen.

1.10 Flächen für Massnahmen zum Ausgleich § 9 (1a) BauGB
 (AF) Messnahmen im 2. Geltungsbereich (Teilplan B)
 1.10.1 Umwandlung einer intensiv genutzten Wiese in eine extensiv genutzte Wiese. Es erfolgt eine 2malige Mahd / Jahr (ab 15.06), das Mähgut wird abtransportiert. Düngung und Pestizidinsatz unterbleibt.
 (AF) Messnahmen im 3. Geltungsbereich (Teilplan C)
 1.10.2 Umwandlung einer intensiv genutzten Wiese in eine extensiv genutzte Wiese. Es erfolgt eine 2malige Mahd / Jahr (ab 15.06), das Mähgut wird abtransportiert. Düngung und Pestizidinsatz unterbleibt.

RECHTSGRUNDLAGEN
 1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141; 1998 S. 137); zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2600)
 2. § 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1999 (BGBl. I S. 152); zuletzt geändert am 22.04.1999 (BGBl. I S. 469)
 3. § 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauverfahren und die Darstellung des Planmäßs (PlanV) vom 19.01.1999 (BGBl. I S. 152); zuletzt geändert am 18.12.1999 (BGBl. I S. 28)
 4. Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.08.2002 (GVBl. I S. 274)
 5. Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 25.02.2002 (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
 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
 Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bruchköbel hat am 09.12.2002, gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufhebung des Bebauungsplanes "im Kleinen Feld" beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 20.12.2002.
 2. OFFENLEGUNGSBESCHLUSS
 Am 02.11.2004 wurde dieser Bebauungsplan von der Stadtverordnetenversammlung gebilligt und seine Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes einschließlich Begründung erfolgte in der Zeit vom 11.11.2004 bis 13.12.2004. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 04.11.2004 öffentlich bekanntgemacht. Nach dem Ablauf der Auslegung sind die Änderungen im Entwurf zu berücksichtigen.
 3. SATZUNGSBESCHLUSS
 Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bruchköbel hat am 21.12.2004 den Bebauungsplan "im Kleinen Feld" gem. § 5 der Gemeindeordnung und gem. § 10 BauGB als SATZUNG beschlossen. Ausfertigt am 22.12.2004

Bruchköbel, den 22.12.2004	Bürgermeister	Erster Stellrat
Bruchköbel, den 22.12.2004	Bürgermeister	Erster Stellrat

KATASERAMT
 Die Darstellungen der Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 12.01.2004 überein.
 Hanau, den
 Dieser Bebauungsplan wurde im Auftrag der Stadt Bruchköbel durch die Planungsgruppe Zimmer + Eggel Gut erstellt.
 Hanau - Wolfgang, den 21.12.2004

MEHRAUSFERTIGUNG - STADT
BEBAUUNGSPLAN
"IM KLEINEN FELD"
STADT BRUCHKÖBEL
STADTEIL ROSSDORF

PLANUNGSGRUPPE
Zimmer + Eggel Gut
 ARCHITECTURBÜRO FÜR STADTBILD UND LEBENSQUALITÄT
 TECHNOLOGIEZENTRUM
 ROSENBERGER CHAUSSÉE 6
 63611 HANAU - WOLFGANG
 PHONE: 051 81 182 70 79 FAX: 051 81 182 71 75
 e-Mail: Planungsgruppe@zcg.de
 www.Planungsgruppe.ZCG.de

M. 1:1000

PROJEKT-NR.	VERFAHRENSSTAND	BEARBEITET	ZAMEN
03040 - 00	SATZUNG	GEZEICHNET	EDITH WÄRMER
		GEPRÜFT	ZAMEN
		FERTIGGESTELLT	21.12.2004

ÜBERSICHTSKARTE