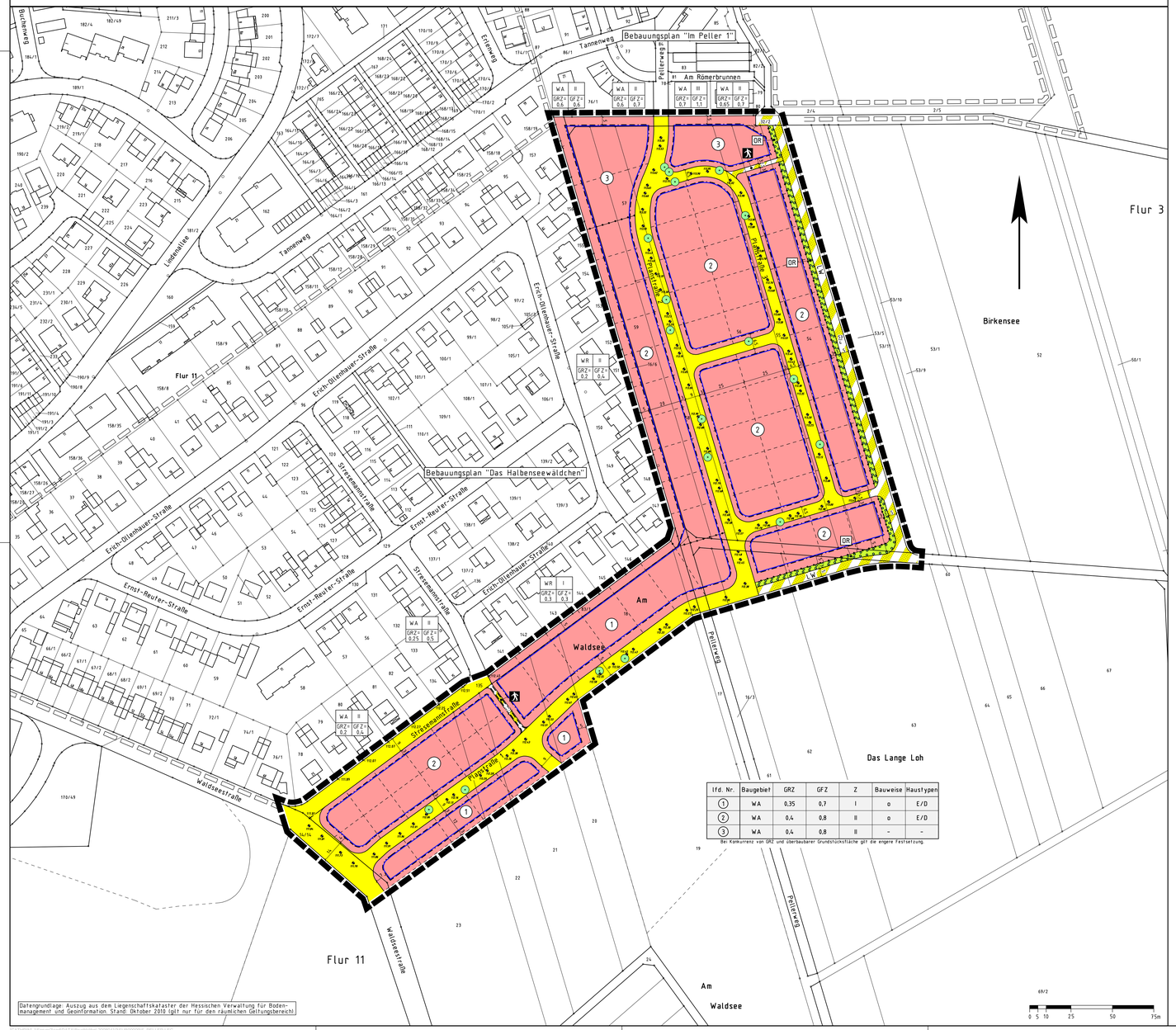
Stadt Bruchköbel, Kernstadt

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 Konkurrenz von GRZ und überbaubarer 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 20.10.2015 (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 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), 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. 457).

1 Zeichenerklärung

1.1 Katasteramtliche Darstellungen

1.1.1 Flurgrenze

1.1.2 Flur 11 — Flurnummer

1.1.3 22 — Flurstücksnummer

1.1.4 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

1.2 Planzeichen

1.2.1 Art der baulichen Nutzung

1.2.1.1 WA — Allgemeines Wohngebiet

1.2.2 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 o — 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 V — Wirtschftsweg (Landwirtschaft, Fußgänger)

1.2.4.3.2 F — Fußweg

1.2.5 Grünflächen

1.2.5.1 OR — Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung

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 Vermaßung (verbindlich)

1.2.8.2 geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

1.2.8.3 Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne

1.2.8.4 ×110.22 — Höhenpunkte in m über NHN

1.2.8.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen hier: Leitungsrecht zu Gunsten der Kreiswerke Main-Kinzig GmbH

1.2.8.6 ◆137.47 — Oberkante/Fertighöhen 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. 6 BauNVO: Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, d.h. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 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 7 m.

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.

Unterer Bezugspunkt für die Höhenermittlung der max. zulässigen Firsthöhe / Gebäudeoberkante ist die Fertighöhe der jeweiligen Erschließungsstraße, gemessen lotrecht in der Grundstücksmitte. Die geplanten Fertighöhen der Straßen finden sich als Eintragungen in der Planzeichnung.

2.1.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 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, einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschl. ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB – Stellplätze und Garagen:

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:

Für das WA 1 und WA 2 gilt: Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen (bei Doppelhäusern zählt jede Haushälfte 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:

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

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchen 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

Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe > 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 Pultdachgebäuden deren First parallel zur erschließenden Straße ausgebildet wird, ist die Hauptfraufe straßenseitig anzuordnen.

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 versetzten.

Die zulässige Gebäudehöhe darf durch Staffelgeschosse nicht überschritten werden.

3.1.3 Als Dacheindeckung sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunkeln 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 Stärke der Vegetationsschicht muss mind. 8 cm, die Gesamtstärke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Dränmatte mind. 10 cm, bei Verwendung eines Schüttstoffgemisches mind. 12 cm betragen. Dies gilt auch für Garagen.

3.1.5 Bei Doppelhäusern sind die einzelnen Häuser mit gleicher Firstrichtung, Firsthöhe, Dachneigung und Dacheindeckung einheitlich auszuführen.

3.2 Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Zulässig sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über der Geländeoberfläche. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten. Mauer- und Betonsockel sind nur straßenseitig zulässig.

3.3 Pkw-Stellplätze (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.

3.4 Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen 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

Artenlisten (Auswahl/Empfehlung):

Es gelten folgende Mindest-Pflanzqualitäten:
Bäume 1. Ordnung: H.3 x v., m. B. 14-16 cm
Bäume 2. Ordnung: H., 3 x v., m. B. 14-16 cm; Hei. 2 x v., 100-150
Sträucher: Str., 2 x v., 100-150

Bäume 1. Ordnung:

Bergahorn	- Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	- Acer platanoides
Rotbuche	- Fagus sylvatica
Esche	- Fraxinus excelsior
Traubeneiche	- Quercus petraea
Stieleiche	- Quercus robur

Bäume 2. Ordnung:

Feldahorn	- Acer campestre
Hainbuche	- Carpinus betulus
Wildapfel	- Malus sylvestris
Wildbirne	- Pyrus pyraster
Eberesche	- Sorbus aucuparia
Salweide	- Salix caprea

Sträucher:

Gew. Berberitze	- Berberis vulgaris
Hainbuche	- Carpinus betulus
Roter Hartriegel	- Cornus sanguinea
Hasel	- Corylus avellana
Weißdorn	- Crataegus monogyna/ laevigata
Hundsrose	- Rosa canina
Wolliger Schneeball	- Viburnum lantana

Kletterpflanzen:

Trompetenblume	- Campsis radicans
Clematis, Waldrebe	- Clematis Montana/ Clematis-Hybriden
Efeu	- Hedera helix
Wald-Geißblatt	- Lonicera periclymenum
Kletterknöterich	- Polygonum aubertii
Echter Wein	- Vitis vinifera

blühende Ziersträucher / Arten alter Bauerngärten:

Kornelkirsche	- Cornus mas
Sommerflieder	- Buddleja davidii
Buchsbaum	- Buxus sempervirens
Deutzie	- Deutzia hybrida
Zaubernuss	- Hamamelis mollis
Hortensie	- Hydrangea macrophylla
Mispel	- Mespilus germanica
Falscher Jasmin	- Philadelphus coronarius
Blut-Johannisbeere	- Ribes sanguineum
Rosen	- Rosa div. spec
Flieder	- Syringa vulgari
Sommerspiere	- Spiraea bumalda
Weigelie	- Weigela florida
Blauregen	- Wisteria sinensis

Obstbäume:

Kaiser Wilhelm	- Apfel
Graue französische Renette	- Apfel
Riesenboiken	- Apfel
Roter Boskoop	- Apfel
Roter Trierer Weinapfel	- Apfel
Winterglockenapfel	- Apfel
Clapps Liebling	- Birne
Gute Graue	- Birne
Große schwarze Knorpelkirsche	- Kirsche
Gravensteiner	- Apfel
Rheinischer Bohnapfel	- Apfel
Rote Sternrenette	- Apfel
Roter Herbstskavill	- Apfel
Schöner von Nordhausen	- Apfel
Winterrambour	- Apfel
Jakob Lebel	- Apfel
Frühe von Trevoux	- Birne
Schneiders späte Knorpelkirsche	- Kirsche

Sedum-Kraut-Begrünung:
Empfehlung: Sedum-Kraut-Begrünung durch Trockenansaat von Kräutersamen und Ausstreuen von Sedum-Sprossen.

Kräuter:		**Sedum-Arten:**	
Gemeine Schafgarbe	- Achillea millefolium	weißer Mauerpfeffer	- Sed. album
Kornblume	- Centaurea cyanus	Fetthenne	- Sed. floriferum
Habichtskraut	- Hieracium pilosella	Mongolen-Sedum	- Sed. hybridum
Fingerkraut	- Potentilla verna	Tripmadam	- Sed. reflexum
Wilder Majoran	- Origanum vulgare	milder Mauerpfeffer	- Sed. sexangulare
Thymian	- Thymus serpyllum	Teppich-Sedum	- Sed. spurium

4.2 Stellplätze

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

Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung (EnEV) sei hingewiesen.
Es gelten die jeweils zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen Fassungen.

Die Zulässigkeit von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien innerhalb des Plangebietes zur Berücksichtigung des EEWärmeG und der EnEV ergibt sich aus § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

4.4 Verwertung von Niederschlagswasser

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.

Gem. § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlichrechtliche Vorschriften noch 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 im unveränderten 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 hessenArchäologie (Landesamt für Denkmalpflege Hessen) mit, dass im Bereich des angrenzenden Baugebietes Peller I durch archäologische Untersuchungen umfangreiche Siedlungspuren der Jungsteinzeit, der vorrömischen Eisenzeit und Baustrukturen eines römischen Vicus nachgewiesen wurden.
Eine Prospektion des Plangebietes wurde durchgeführt. Diese ergab eine Vielzahl von Verdachtsflächen, weshalb eine flächenhafte 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

Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. 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

Für die unmittelbar an den Waldrand anschließenden Baugrundstücke wird empfohlen, bei der Statik vorsorglich einen Baumfall zu berücksichtigen („Lastfall Baum").

4.8 Kampfmittel

In seiner Stellungnahme vom 29.10.2015 macht der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen darauf aufmerksam, dass sich das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich ehemaliger Flakstellungen befindet.
Eine Untersuchung des Plangebietes auf Kampfmittel wurde durchgeführt. Die vorhandenen Kampfmittel werden vorlaufend vor den archäologischen Untersuchungen entfernt.

Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 18.06.2013
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 10.10.2015

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 10.10.2015
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 20.10.2015
bis einschließlich 20.11.2015

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 21.06.2016
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 29.06.2016
bis einschließlich 29.07.2016

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am ___.___._____

Die Bekanntmachungen erfolgten im Hanauer Anzeiger.

Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Bruchköbel, den ___.___._____

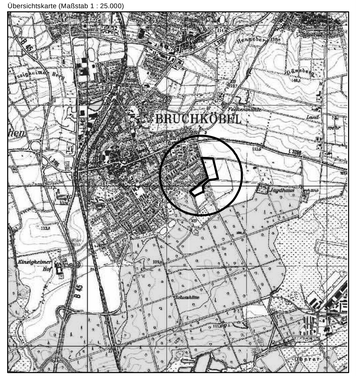
_____
Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: ___.___._____

Bruchköbel, den ___.___._____

_____
Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)


BRUCHKÖBEL
Mittelbuchen
Roßdorf
Erlenbach
Langenselbold
Hüttengesäß
Wachenbuchen
Klein-Auheim
Hanau
Großauheim
Kilianstädten
Alte Burg
Wilhelmsbad
Steinheim
Lamboi
Mittelhof
Mittelbuchener Straße
Erlenbachstraße
Am Erlenbach
Pfaffenwiesenweg
Am Pfaffenwiesenweg
Am Sportplatz
Am Kilianstädter Tor
Am Wilhelmsbad
Am Steinheimer Tor
Am Lamboi
Am Mittelhof