



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

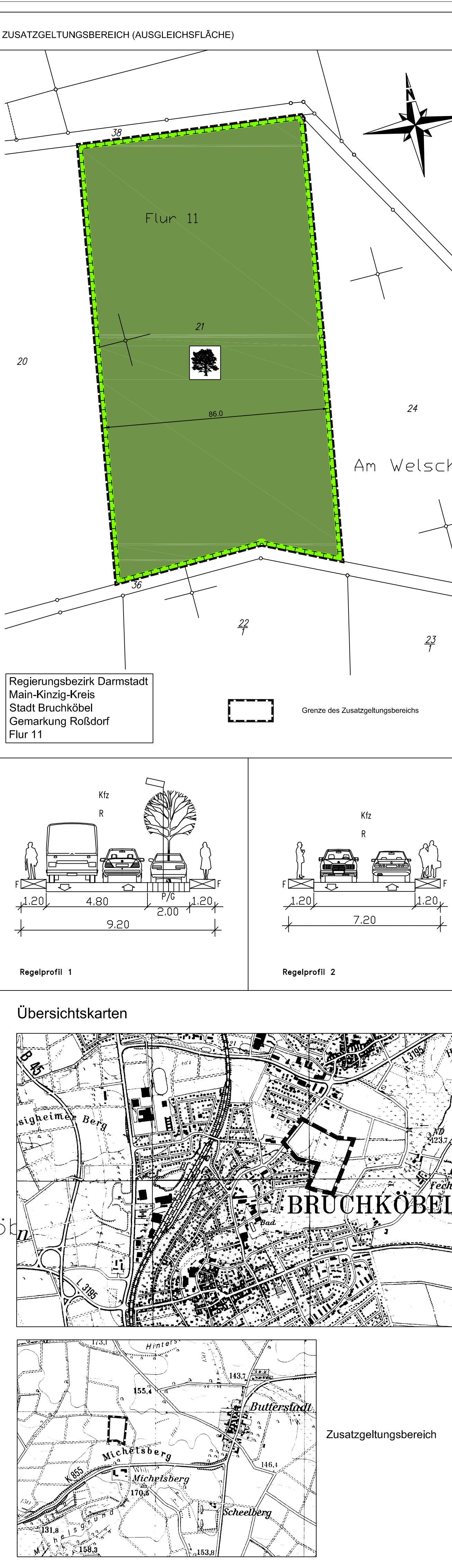
- 1.1 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**
Das Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 (7) Nr. 3 BauNVO wird festgesetzt, daß alle Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO nicht zulässig sind.
- 1.2 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**
In Verbindung mit § 16 (3) BauNVO wird für das Baugebiet die maximale Höhe der baulichen Anlage festgesetzt:
Traufhöhe bei I Gesch. = 4,50 m Firsthöhe bei I Gesch. = 10,00 m
Traufhöhe bei II Gesch. = 7,00 m Firsthöhe bei II Gesch. = 13,00 m
Maßgebend für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Außenwandhöhe bis zum Anschnitt der Dachhaut (Traufe), gemessen von der Bezugshöhe der angrenzenden Straßenoberkante.
- 1.3 **Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)**
Die festgesetzten Bauvorgaben können nach § 23 (3) BauNVO durch Bauteile wie Erker, Windfang etc. geringfügig (bis zu einer Tiefe von 1,50 m) überschritten werden, wenn diese im Zusammenhang nicht breiter als 5,0 m sind. Zur Straßenbegrenzungslinie ist ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.
- 1.4 **Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)**
Tiefgaragen sind unzulässig. Garagenzufahrten können als Stellplätze genutzt und als Stellplatznachweis angerechnet werden. Die Anzahl der auszuweisenden Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Bruchköbel. Die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten werden auf die zulässige Grundflächenzahl nicht angerechnet.
- 1.5 **Zulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)**
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden richtet sich nach der Grundstücksgröße. Für Grundstücke unter 600 m² wird die zulässige Zahl der Wohneinheiten pro Haus auf zwei festgesetzt. Bei einer Grundstücksgröße ab 600 m² wird die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen auf drei begrenzt.
- 1.6 **Grundstückflächen (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)**
Die nicht überbaubaren Grundstückflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu nutzen.
- 1.7 **Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)**
Für alle öffentlichen Grünflächen wird als Bewirtschaftungsregelung festgesetzt: Der Einsatz von chemischen Schädlingsbekämpfungsmitteln und das Verwenden von Unkrautvernichtungsmitteln ist verboten. Die als Verkehrsgrün festgesetzte Fläche ist unter Beachtung der Verkehrssicherheit gärtnerisch anzulegen.
- 1.8 **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)**
a. Für alle festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird als Bewirtschaftungsregelung festgesetzt: Der Einsatz von chemischen Schädlingsbekämpfungsmitteln und die Verwendung von Unkrautvernichtungsmitteln ist verboten.
b. Auf der im Hauptgeltungsbereich festgesetzten Fläche „Feldgehölz“ ist eine Feldcholinzel

c. Auf der zur Entwicklung einer extensiven Streuobstwiese festgesetzten Fläche sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Auf der derzeitigen Ackerflächen Einsatz einer artenreichen Wiesenmischung (Grasanteil < 30%)
 - Pflanzung von einem hochstammigen Obstbaum pro 200 m² Fläche
 - In den ersten 5 Jahren 3-malige Mahd pro Jahr mit Verwertung oder Abfuhr des Mähgutes, danach 2-malige Mahd pro Jahr (erster Schnitt nicht vor dem 15. Juni)
 - d. Auf der im Zusatzgeltungsbereich festgesetzten Fläche „Kleinwald“ sind flächig geeignete Gehölzarten der planierten Streifen - Heubüchsen Waldgesellschaft zu pflanzen und zu unterhalten. Die Fläche ist zusätzlich mit einem Strauchstreifen aus standorttypischen Gehölzen von mind. 10 m Breite abzufpflanzeln. Die gesamte Parzelle ist einzuzäunen.
- | | | | | | |
|---|------------|---|--|---|---|
| 1.9 Zulässige Gehölzarten (§ 9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB) | Bäume: | Birke
Eberesche
Esche
Feldahorn**
Hainbuche**
Hainbuche**
Mehlbäuer*
Schwarzleite
Sommerlinde
Fichte**
Kiefer* | Betula pendula
Sorbus aucuparia
Fraxinus excelsior
Acer campestre
Carpinus betulus
Sorbus aria
Alnus glutinosa
Tilia platyphyllos
Picea in Sorten
Pinus in Sorten | Spitzahorn
Staublinde
Faulbaum**
Haseuloh*
Häckelkirsche
Hundsrose
Kornelkirsche
Liguster**
Waldreue**
Schmetterlingsstrauch
Waldspiree**
Kolkwitzie
Gartenjasmin | Acer platanoides
Prunus chamaemorus
Quercus robur
Quercus petraea
Prunus avium
Malus sylvestris
Prunus pyramidalis
Tilia cordata
Abies in Sorten |
| | Sträucher: | Berberitze**
Faulbaum**
Haseuloh*
Häckelkirsche
Hundsrose
Kornelkirsche
Liguster**
Waldreue**
Schmetterlingsstrauch
Waldspiree**
Kolkwitzie
Gartenjasmin | Berberis vulgaris
Rhamnus frangula
Cornus avellana
Lonicera xylosteum
Rosa canina
Cornus mas
Ligustrum vulgare
Buddleia davidii
Wisteria purpurea
Kolkwitzie
Philadelphus coron. | Pflanzhöhlen**
Faulbaum**
Schneeball
Schwarzer Holunder
Volliger Schneeball**
Weidenröschen
Fleider
Spierstrauch
Weißdorn**
Park- und Strauchrosen | Euonymus europ.
Cornus sanguinea
Viburnum opulus
Sambucus nigra
Viburnum lantana
Deutzia gracilis
Jasminum nudiflorum
Syringa vulgaris
Spirea in Arten
Crataegus spec.
Rosa in Arten
Arten in Sorten |

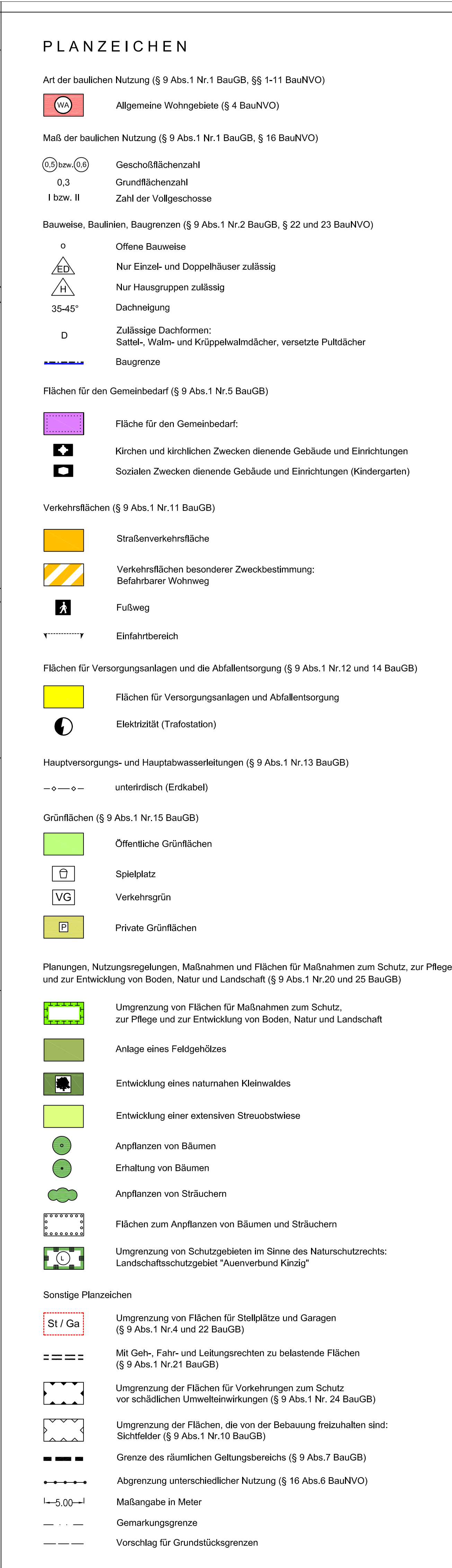
1.12 Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

- Je Grundstück ist mindestens ein Laubbaum (Stammumfang 18/18 cm) oder ein Obstbaum der Pflanzliste 1.9 zu pflanzen und zu erhalten. Pro vier Stellplätze ist ein großkröniger Laubbaum gemäß Pflanzliste 1.9 zu pflanzen. Baumscheiben im Stellplatz- und öffentlichen Verkehrsraum müssen eine Mindestgröße von 5 m² aufweisen und sind flächig zu begrünen.
- 1.13 **Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs.1a BauGB i. Verb. mit § 135 BauGB)**
Die Anlage der öffentlichen Grünflächen und des Kinderspielflaches sowie gemäß Textfestsetzung 1.10 (Schallschutzpflanzung); 1.8 b (Anlage von Streubäumen) und 1.8 d (Kleinwaldfläche) teilweise auf 6.000 m² die Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden als Ausgleich den Erschließungsmaßnahmen zugeordnet.
Die vorübergehenden Ausgleichsmaßnahmen der Textfestsetzung 1.8 d, teilweise von 8.286 m² wird den Grundstücken, auf denen Erträge zu erwarten sind (Baugrundstücke) zugeordnet.
- 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 87 HBO**
- 2.1 **Außere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 87 Abs.1 Nr.1 HBO)**
Im Geltungsbereich sind für alle Wohngebäude Satten-, Walm-, Krüppelwalm- und versetzte Puttdächer zugelassen. Flach- und Puttdächer sind nur für Garagen und Carports zulässig. Die Dachneigung wird zwischen 35° bis 45° alter Teilung festgesetzt. Es sind rote, braune, schwarze und graue, nicht spiegelnde (Ausnahme: Solarzellen) Dachmaterialien zu verwenden. Dachgauben dürfen einzeln nicht breiter als 4,0 m sein und in mehrfacher Anordnung in der Summe ihrer Breiten nicht mehr als das 0,5 fache der jeweiligen Traufhöhe betragen. Das Dachknie (Drempel - Schnittpunkt Dachhaut und Außenwand) darf eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.
- 2.2 **Fußwege (§ 87 Abs.1 Nr.4 HBO)**
Die im Geltungsbereich als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzten Fußwege sind in wasserdurchlässiger Oberfläche auszubilden.
- 2.3 **Wäge- und Außenhaltflächen / Stellplätze (§ 87 Abs.1 Nr.4 HBO)**
Die privaten Wäge- und Außenhaltflächen sowie Stellplätze auf den Grundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.
- 2.4 **Garagenbegrenzung (§ 87 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). Flachdächer und schwach geneigte Dächer bis 15° Neigung (Garagen) sind extensiv zu begrünen, wenn die Dachfläche auf einem Baugrundstück zusammenhängend größer als 15 m² ist.
- 2.5 **Vorgärten (§ 87 Abs.1 Nr.5 HBO)**
Die Flächen zwischen Baugrenze und Verkehrsfläche sind als Grünflächen 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 anzuordnen, daß sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Mülltonnen und Containerflächen sind in geeigneter Weise einzugraben.



3. Hinweise

- 3.1 **Denkmalschutz (§ 20 HDSchG)**
Bodendenkmäler (wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scheiben, Steinreste, Skeletreste), 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.
- 3.2 **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.
- 3.3 **Verwendung bestimmter Brennstoffe**
Zur Vermeidung von Umweltbelastungen (klimarelevante Emissionen) sowie zur rationalen Verwendung von Energie wird empfohlen, Erdgas als Hauptenergieerträger für Heizzwecke vorzuziehen. Die Verwendung von Solarenergie ist ausdrücklich erwünscht.
- 3.4 **Dachflächenwasser**
Das auf Dachflächen anfallende Regenwasser ist gemäß Satzung der Stadt Bruchköbel über ein getrenntes Leitungssystem in eine Zisterne von mindestens 30 l pro m² projizierter Dachfläche aufzufangen. Der Überlauf der Zisterne soll an eine auf dem Grundstück anzulegende Sicherungseinrichtung gemäß Anforderungskatalog des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Bundesangelegenheiten vom 02.05.1994 angeschlossen werden. Die Versickerungssohle muß mindestens 1,5 m Flußabstand zum Grundwasser aufweisen. Die Sicherungseinrichtung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Versickerung des Niederschlagswassers muß im Bauantrag einzeln mit beantragt werden.
- 3.5 **Brauchwasserentwässerung**
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.
- 4. Gesetzesgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990
- Planzonenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 20. Dezember 1993
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12. März 1997
- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) in der Fassung vom 19. Dezember 1994

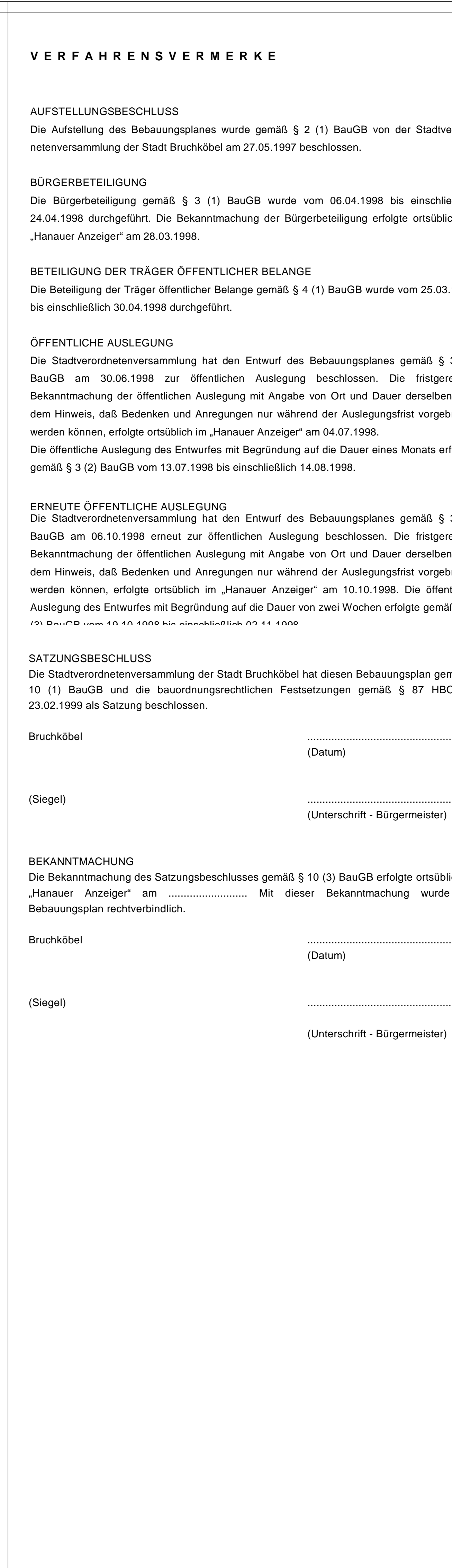


LIEGENSCHAFTSNACHWEIS

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

(Ort) (Datum)

(Siegel) (Unterschrift - Katasteramt)



STADT BRUCHKÖBEL

BEBAUUNGSPLAN "AM BRUCHKÖBELER WEG"

Maßstab: 1:1.000 Datum: Februar 1999

Bearbeitet: usks Gezeichnet: us

Gesellschaft für Landschafts- und Bauleitplanung bBR

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin Katharina Biedermann
Chemitzer Straße 41
63456 Hanau
Tel.: 01 81 87 03 76
Fax: 01 81 87 03 79
E-Mail: GLB-Hanau@online.de

Dipl.-Geograph Ulrich Biedermann
Katharina Biedermann
Tel.: 01 81 87 03 76
Fax: 01 81 87 03 79
E-Mail: U.Biedermann@online.de