



**Art und Maß der baulichen Nutzung**

<b>1</b>	<b>2</b>
WR Wo	WR Wo
II	II
0,4	0,4
0,8	0,8
35-45° SD, KD	35-45° SD, KD
<b>3</b>	<b>4</b>
WR Wo	WR Wo
II	II
0,4	0,4
0,8	0,8
35° SD	35-45° SD, KD

**PLANZEICHEN**

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

**WR** Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

1 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8 Geschosflächenzahl

0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o Offene Bauweise

35-45° Dachneigung

SD, KD Satteldach, Krüppelwalmdach

Nur Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Einbahnstraße

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

Flächen für die Abfallsorgung (§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB)

Stellfläche für Wertstoffcontainer

M = Gemeinschaftlicher Mülltonnenplatz der Häuser 16-21

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Spielplatz

Private Grünfläche: Hausgärten

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB)

Anpflanzen von Sträuchern

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs.7 BauGB)

Umgebung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Maßangabe in Metern

Geplante Grundstücksgrenzen

Geplante Wohnhäuser (Nr. = Wohneinheit)

**Nutzungsschablone**

Baugeset	Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
Bauweise	Dachneigung

Regierungsbezirk Darmstadt  
Main-Kinzig-Kreis  
Stadt Bruchköbel  
Gemarkung Bruchköbel  
Flur 5

**VERMERK**

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

Segel \_\_\_\_\_ (Datum) \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(Unterschrift-Katasteramt)

Kartengrundlage:  
Dipl. Ing. Herbert Müller - Dipl. Ing. Thomas Müller  
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure  
Beratende Ingenieure des Landes Hessen  
Westbahnhofstraße 36, 63450 Hanau

**VERFAHRENSVERMERKE**

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS** (§ 2 Abs.1 BauGB)  
Die Aufstellung des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bruchköbel am 02.05.2000 beschlossen.

**BÜRGERBETEILIGUNG** (§ 3 Abs.1 BauGB)  
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde vom 19.02.2001 bis 19.03.2001 durchgeführt, abgesehen, Die Durchführung wurde ortsüblich im "Hanauer Anzeiger" am 13.02.2001 bekannt gemacht.

**BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE** (§ 4 Abs.1 BauGB)  
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 14.02.2001 bis einschließlich 17.03.2001.

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG** (§ 3 Abs.2 BauGB)  
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bruchköbel hat den Entwurf des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes am 21.06.2001 zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben sowie dem Hinweis, daß Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte ortsüblich im "Hanauer Anzeiger" am 14.07.2001. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer eines Monats erfolgte vom 23.07.2001 bis einschließlich 24.08.2001.

**SATZUNGSBESCHLUSS** (§ 10 Abs.1 BauGB)  
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bruchköbel hat den Vorhaben bezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzung gemäß § 87 HBO am 25.09.2001 als Sitzung beschlossen.

**BEKANNTMACHUNG** (§ 10 Abs.3 BauGB)  
Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte ortsüblich im "Hanauer Anzeiger" am 06.10.2001. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Vorhaben bezogene Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Bruchköbel \_\_\_\_\_ (Datum) \_\_\_\_\_  
(Siegel) \_\_\_\_\_ (Unterschrift-Bürgermeister)

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. Planungsrechtliche Festsetzungen in Verbindung mit dem BauNVO**

**1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**  
Das Plangebiet wird als "Reines Wohngebiet" (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 (6) Nr.1 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - mit Ausnahme des öffentlichen Kinderspielflur - nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**  
§ 19 (4) BauNVO kommt zur Anwendung, d.h. es wird festgesetzt, dass die max. GRZ um nicht mehr als 50 % durch Nebenanlagen (Wege, Terrassen, Gartenhütte, Garage, Stellplätze etc.) überschritten werden darf. Die Kappungsgrenze liegt somit bei 0,6 und ist - sofern nicht für das Einzelgebäude nachweisbar - zumindest für die jeweilige Hausgruppe einzuhalten und entsprechend öffentlich rechtlich (Vereinigungsbaulast) zu sichern; Bei dem Mehrfamilienhaus liegt die Kappungsgrenze ausnahmsweise bei 0,7.  
In Verbindung mit § 16 (3) BauNVO wird für die Gebäude eine maximale Haupttraufhöhe von 6,50 m festgesetzt. Seitengiebel dürfen eine Traufe von max. 8,00 m besitzen. Maßgebend für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Außenwandhöhe bis zum Anschnitt der Dachhaut (Traufe), gemessen von der Bezugshöhe der angrenzenden Straßenebene. Gemäß § 22 (4) BauNVO wird festgesetzt, dass die seitlichen Abstandsflächen um max. 60 cm unterschritten werden dürfen.

**1.3 Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)**  
Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind mit einheimischen Laubgehölzen (siehe Textfestsetzung 1.6) zu bepflanzen. Auf der als Spielplatz festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist je 150 m<sup>2</sup> ein einheimischer Laubbaum (Stammumfang 16/18 cm) oder ein Obstbaum (siehe Textfestsetzung 1.6) zu pflanzen und zu erhalten.

**1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)**  
Fuß- und Privatwege, Terrassen, Stellplätze, Garagenzufahrten und Müllplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten. Private Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit Rasengitter- und/oder Rasenflursteine zu befestigen. Alternativ können auch nur die Fahrspuren befestigt werden.

**1.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 a und b BauGB)**  
Je Baugrundstück ist mindestens ein einheimischer Laubbaum (Stammumfang 16/18 cm) oder ein Obstbaum (siehe Textfestsetzung 1.6) zu pflanzen und zu erhalten. Bei zusammenhängenden Stellplatzanlagen ist pro 4 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen (siehe Textfestsetzung 1.6). Die Baumscheiben müssen eine Mindestgröße von 5 m<sup>2</sup> aufweisen. Garagendächer bis zu einer Dachneigung von 10° sind extensiv zu begrünen.

**1.6 Zulässige Gehölzarten**  
Bäume:  
Spitzahorn (Acer platanoides), Eberesche (Sorbus aucuparia), Stieleiche (Quercus robur), Esche (Fraxinus excelsior), Traubeneiche (Quercus petraea), Feldahorn\* (Acer campestre), Vogelkirsche (Prunus avium), Hainbuche\* (Carpinus betulus), Wildapfel (Malus sylvestris), Mehlbeere (Sorbus aria), Wildbirne (Pyrus pyrastris), Sommerlinde (Tilia platyphyllos), Winterlinde (Tilia cordata), Obst- und Nußgehölze als Hochstamm.  
Sträucher:  
Berberitze\* (Berberis vulgaris), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Faulbaum (Rhamnus frangula), Roter Hartfrießel (Cornus sanguinea), Haselnuß (Corylus avellana), Schneeball (Viburnum opulus), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Hundrose (Rosa canina), Wolliger Schneeball (Viburnum lantana), Kornelkirsche (Cornus mas), Weißdorn\* (Crataegus spec.), Liguster\* (Ligustrum vulgare), Strauchrose (Rosa spec.).  
Die mit \* gekennzeichneten Arten können auch als geschnittene Hecke angelegt werden.

**2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 87 HBO und sonstige vorhabenbezogene Festsetzungen**

**2.1**  
Es sind rote bis braune, nicht spiegelnde (mit Ausnahme von Solarzellen) Dachmaterialien zu verwenden. Im Geltungsbereich sind Flach- und Pultdächer nur für Garagen und Carports zugelassen.

**2.2**  
Zu öffentlichen Flächen sind luft- und lichtdurchlässige Zäune sowie Hecken bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m zulässig. Bei Erdgrundstücken darf außerhalb des Kurvenbereichs die seitliche straßenzugewandte Einfriedung bis zu 1,80 m (Bauantrag ab 1,50 m erforderlich) betragen. Der Sockel darf max. eine Höhe von 0,5 m besitzen. Mauern sind nicht zulässig.

**2.3**  
In den festgesetzten privaten Grünflächen dürfen keine Nebenanlagen errichtet werden. Hierzu zählen auch Terrassen und Gartenhütten.

**2.4**  
Die Anzahl der auszuweisenden Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Bruchköbel. Ein Anzahlschlüssel des Wohngrundstückes geeigneter Stellplätze muß mit dem Wohngrundstück zusammen erworben werden. Die Anbindung ist öffentlich rechtlich zu sichern.

**2.5**  
Stellplätze vor Hauswänden müssen mind. 5,0 m lang sein, wenn die Erschließungsstraße eine Breite von 6,0 m aufweist. Bei geringeren Breiten der Erschließungsstraßen erhöht sich die Länge der Stellplätze auf 6,0 m.

**2.6**  
Die ausgewiesenen Garagenstandorte können auch zur Errichtung von Carports und offenen Stellplätzen herangezogen werden, aber nicht umgekehrt.

**2.7**  
Für alle überdachten Stellplätze gilt, dass sie von der Zufahrtsseite mind. einen Abstand von 5,0 m zur Erschließungsstraße einhalten müssen. Geringfügige Verschiebungen der festgesetzten Garagen und Stellplätze sind möglich, sofern die Kappungsgrenze nicht überschritten wird und eine angemessene Anfahrbarkeit und Größe (gemäß EAE, bzw. EAR) gewährleistet bleibt sowie die getroffenen Festsetzungen eingehalten werden.

**2.8**  
Um den Vorgartenbereich nicht unnötig zu versiegeln, sollten Stellplätze mit Garagenzufahrten kombiniert und auf eine gemeinsame Breite von 5,0 m beschränkt werden. Auch wird empfohlen, die Hauseingangswege bei den Gebäuden, deren Müllstandorte im Vorgarten errichtet werden darf (Häuser 8, 11, 14/15, 31, 34-37, 39, 40), mit selbigen zu kombinieren.

**2.9**  
Die Müllstandorte in den Vorgartenbereichen sind so zu gestalten, dass die Tonnen nicht von der Erschließungsstraße aus einsehbar sind. Pro Hausgruppe sind sie einheitlich zu gestalten.

**2.10**  
Sichtschutzelemente sind gartenseitig max. auf der Tiefe der Terrasse zulässig.

**2.11**  
Die Dächer sind pro Hausgruppe einheitlich in Form und Material zu gestalten und einzudecken.

**2.12**  
Fensterformate, -einteilungen und -rahmenfarbe sind bei Doppelhäusern und Hausgruppen mit 3 Gebäuden einheitlich zu gestalten. Bei Reihenhäusern mit 4 und mehr Häusern können Gruppen von je 2 oder 3 Gebäuden geteilt werden, die diesbezüglich einheitlich gestaltet werden. Hierbei ist jedoch zu gewährleisten, dass bei hausübergreifenden Seitengiebeln keine unterschiedliche Fensterformate, -einteilungen und -rahmenfarben auftreten. In gleicher Weise ist mit Putzstruktur, -farbe und Gaubengestaltung der Häuser zu verfahren. Im Gebiet sind nach oben genannter Maßgabe mind. 3 verschiedene Fassadenfarben / -abstufungen zum Einsatz zu bringen.

**2.13**  
Hausgruppen ab 3 Gebäuden dürfen nicht in einer Bauflucht errichtet werden. Vor- und Rücksprünge müssen mind. 1,0 m betragen.

**2.14**  
Für die drei freistehenden Einfamilienhäuser ist der gleiche Haustyp zu verwenden (Grundfläche 9-10m x 11-12m, Traufhöhe des Hauptdaches 5-6 m, Dachneigung 35°, Satteldach, Giebel- oder Tonnengauben).

**2.15**  
Die privaten Erschließungswege und Stellplätze sind gestalterisch von den öffentlichen Erschließungsstraßen und Parkplätzen abzutrennen.

**2.16**  
Die südliche Anbindung an die Waldseestraße stellt eine Notüberführung dar, die durch Poller zu sichern ist.

**2.17**  
Die Erschließungsstraße westlich des Kinderspielflur ist als Einbahnstraße auszuweisen.

**2.18**  
Auf jedem Baugrundstück ist eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von 30 l je m<sup>2</sup> befestigter Fläche mit Überlauf an den Kanal und vorgeschalteter Brauchwasserumsetzungsanlage zu errichten.

**3. Hinweise**

**3.1 Denkmalschutz (§ 20 HDSchG)**  
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

**3.2 Versorgungsleitungen**  
Bei Baumanplantzungen sind bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

**3.3 Altlasten**  
Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen, Altablagerungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

**STADT BRUCHKÖBEL**

**VORHABEN BEZOGENER BEBAUUNGSPLAN**

**"Karree Waldseestraße"**

Maßstab: 1:500 September 2001

**GIS LANDSCHAFTSPLANUNG BAULEITPLANUNG**

Ulrich Stüdemann  
Diplom-Geograph

Konitzky Weg 8  
61231 Bad Nauheim

Tel.: 0 60 32 / 92 93 95  
Fax: 0 60 32 / 92 93 96  
Mobil: 01 78 / 3 11 56 21