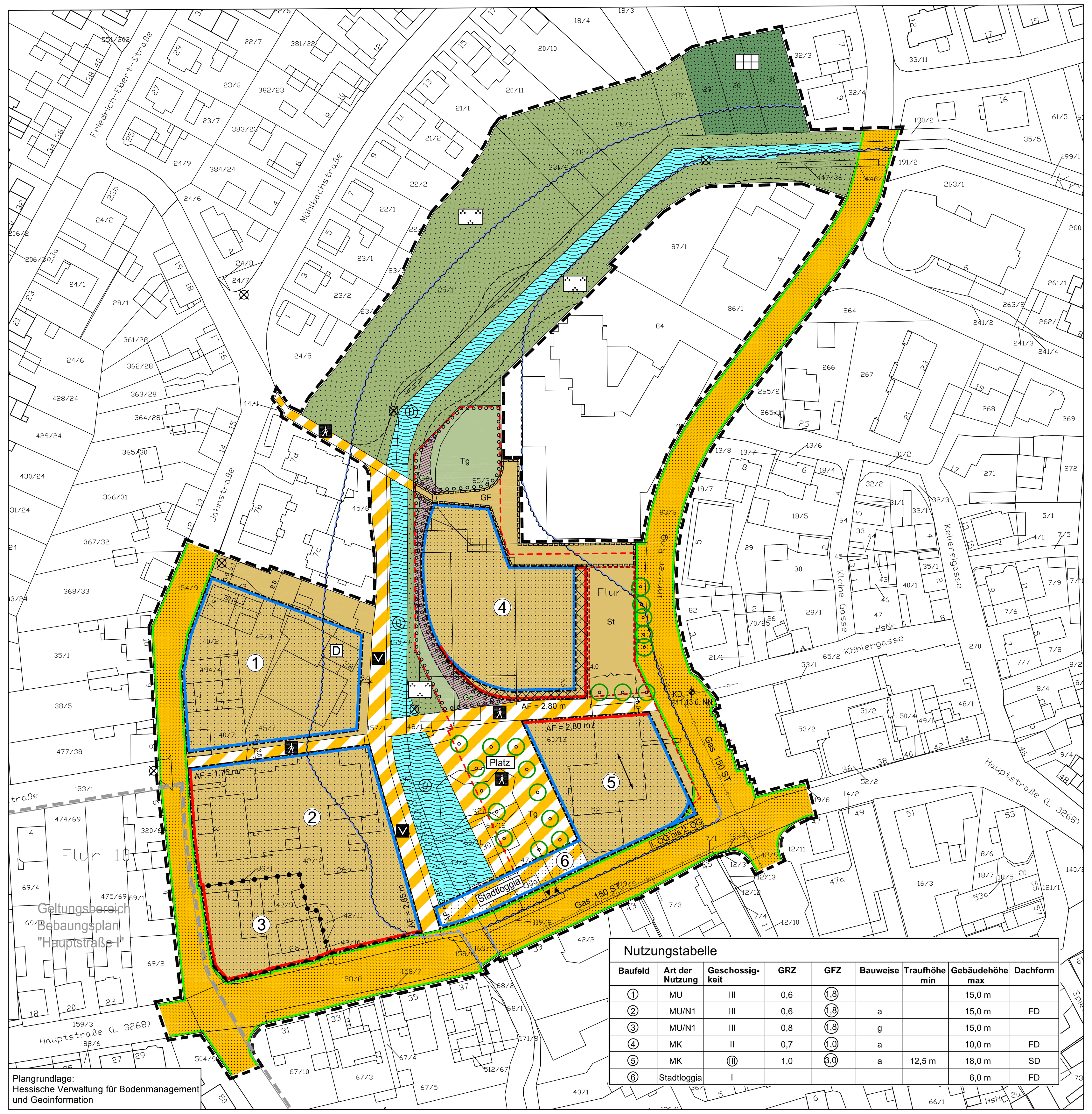
Bebauungsplan "Stadtmitte" - 1. Änderung des Bebauungsplanes `Ortskern Bruchköbel´ M 1:1000



Plangrundlage:
Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Nutzungstabelle

| Baufeld | Art der Nutzung | Geschossigkeit | GRZ | GFZ | Bauweise | Traufhöhe min | Gebäudehöhe max | Dachform |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ① | MU | III | 0,6 | (1,8) | | | 15,0 m | |
| ② | MU/N1 | III | 0,6 | (1,8) | a | | 15,0 m | FD |
| ③ | MU/N1 | III | 0,8 | (1,8) | g | | 15,0 m | |
| ④ | MK | II | 0,7 | (1,0) | a | | 10,0 m | FD |
| ⑤ | MK | (III) | 1,0 | (3,0) | a | 12,5 m | 18,0 m | SD |
| ⑥ | Stadtloggia | I | | | | | 6,0 m | FD |

## Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung

**Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)**

- MU – Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis Abs. 9 BauNVO)
- MU/N1 – Urbanes Gebiet mit Nutzungseinschränkungen (§ 6a BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis Abs. 9 BauNVO)
- MK – Kerngebiet (§ 7 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis Abs. 9 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)**

- 0,4 – Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO) (Zahl als Beispiel)
- (1,2) – Geschossflächenzahl (§16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO) (Zahl als Beispiel)
- II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO) (Zahl als Beispiel)
- (III) – Zahl der Vollgeschosse, zwingend (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)
- GHmax = 10,00 m – Maximale Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 16 Abs. 3 BauNVO) (Zahl als Beispiel)
- THmin = 12,50 m – Mindestfestsetzung zur Traufhöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 16 Abs. 3 BauNVO)

**Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 ff. BauNVO)**

- a – Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- g – Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 3 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)
- Baulinie (§ 23 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
- Dachüberstand
- Gebäudeüberstand
- Stellung der baulichen Anlage
- AF = 2,90 m – Vom Bauordungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen (Zahl als Beispiel)

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

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Straßenbegrenzungslinie
- Zweckbestimmung:
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Fußgängerbereich
- Platz – Platz
- Ein-/ Ausfahrt
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

- Gas – Gasleitung Mitteldruck, unterirdisch

**Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

- Private Grünfläche
- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung:
- Parkanlage
- Gärten

**Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)**

- Wasserflächen
- Überschwemmungsgebiet

**Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzen von Bäumen (Standortempfehlung)

**Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)**

- D – Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

**Sonstige Planzeichen**

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Zweckbestimmung:
- St – Stellplätze
- Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Tg – Tiefgarage
- Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- GF – Geh- und Fahrrecht
- Mit Gehrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Ge – Gehrecht
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung
- KD 111.13 ü. NN – Höhenbezugspunkt (Kanaldeckel)
- Grundwassermessstelle

**Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

- FD – Flachdach
- SD – Satteldach

**Plandarstellungen ohne Festsetzungscharakter**

- Fuß- und Radweg als Bestandteil der Grünfläche (Empfehlung zur Wegeführung)

## Textliche Festsetzungen

**I. Festsetzungen zur baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)**

**1.1 Urbanes Gebiet MU (§ 6a BauNVO)**

Allgemein zulässig sind gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO

- Vergnügungsstätten,
- sonstige Gewerbebetriebe, die auf Darstellung oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind (z.B. Bordelle, bordellartig betriebene Massagesalons, etc.),
- Tankstellen.

**1.1.1 MU/N1**

In den mit MU/N1 gekennzeichneten Gebieten sind die unter MU aufgeführten Nutzungen zulässig.

Zusätzlich wird festgesetzt:

- Im Erdgeschoss an der Straßenseite zur Hauptstraße sind gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO Wohnnutzungen nicht zulässig

**1.2 Kerngebiet (§ 7 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)**

Allgemein zulässig sind gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Tankstellen,
- Wohnungen, die nicht zu den oben genannten gehören,
- Vergnügungsstätten,
- Gewerbebetriebe sowie Nutzungen, die der gewerblichen sexuellen Betätigung und Schaustellung dienen.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)**

**2.1 Definition Baufeld**

Als Baufeld wird eine zusammenhängende Baugebietsfläche definiert, welche durch eine öffentliche Verkehrsfläche, eine öffentliche Grünfläche und/oder eine Abgrenzungslinie zwischen unterschiedlichen Festsetzungen abgegrenzt wird.

**2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 und 3 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)**

Die Gebäudehöhen (GH) werden per Planeinschrieb festgesetzt.

Als zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

Die Traufhöhe wird gemessen von der Geländeoberkante entlang der Außenwandfläche bis zum Schnittpunkt an der Außenwand mit der Dachhaut.

In den Baufeldern 1 bis 3 dürfen technische Aufbauten wie Antennen, Solaranlagen, Aufzüge, Lüftungsanlagen, Schornsteine die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe um bis zu 2,00 m übersteigen.

Der über der öffentlichen Straßenverkehrsfläche festgesetzte Gebäudeüberstand des 1. und 2. Obergeschosses auf dem Baufeld 5 ist mit einer lichten Höhe von mindestens 4,00 m, gemessen ab der Geländeoberkante, auszubilden.

**2.3 Höhenbezugspunkt (Geländeoberfläche im Sinne von § 2 Abs. 5 HBO)**

Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist, wie in der Planzeichnung dargestellt (Kanaldeckel in der Straße Innerer Ring), 111,13 m üNN.

Dieser Höhenbezugspunkt ist Geländeoberfläche im Sinne von § 2 Abs. 5 HBO.

**2.4 Zulässige Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)**

In den Baufeldern 1 bis 3 gilt für die zulässige Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO die Kappungsgrenze von 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO.

In den Baufeldern 1 bis 3 darf die zulässige Grundfläche durch Tiefgaragen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

In den Baufeldern 4 und 5 darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

**3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

**Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO)**

Für die Errichtung von aus der Außenwand hervortretenden Vordächern sind Überschreitungen der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig:

- entlang der westlichen und nördlichen Gebäudekante innerhalb des Baufeldes 5 bis zu einer Tiefe von 3,00 m,
- entlang der gesamten äußeren Gebäudekanten innerhalb der Baufelder 1 bis 3 bis zu einer Tiefe von 2,00 m.

**4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die Bauweise wird per Planeinschrieb festgesetzt.

**4.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**

In den mit „a“ gekennzeichneten Baufeldern sind Gebäude im Sinne der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig; die Gebäudelänge kann 50,00 m überschreiten.

**5. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Fläche ist für die Firstrichtung des Daches maßgebend.

**6. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)**

An den in der Planzeichnung mit AF gekennzeichneten Baulinien beziehungsweise Baugrenzen wird das Maß der Tiefe der Abstandsfläche abweichend von § 6 Abs. 5 HBO gemäß dem jeweils eingeschriebenen Maß festgesetzt.

**7. Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)**

In den Baufeldern 1 bis 3 sind Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In den Baufeldern 4 bis 6 sind Tiefgaragen innerhalb der mit „Tg“ gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Tiefgaragen sind nur zulässig, wenn durch eine Erdauflage von mind. 60 cm (inklusive Filter- und Drainageschicht) die Begrünung der Tiefgarage gewährleistet ist.

Oberirdische Stellplätze sind in dem Baufeld 4 nur innerhalb der mit „St“ festgesetzten Fläche zulässig. Ferner sind in der mit „St“ festgesetzten Fläche Anlagen für das Abstellen von Fahrrädern und Tiefgaragenzugänge (Aufzugs- und Treppenanlagen) zulässig.

Oberirdische Stellplätze, oberirdische Einzelgaragen, Gruppen von Einzelgaragen und überdachte Stellplätze (Carports) sind in den Baufeldern 4 bis 6 nicht zulässig. Überdachte Fahrradabstellplätze sind zulässig.

**8. Besonderer Nutzungszweck von Flächen hier: Stadtloggia (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)**

Innerhalb der mit „Stadtloggia“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche des Baufeldes 6 ist nur die Errichtung eines Kolonnadenganges in Form einer von Säulen oder Pfeilern getragenen, seitlich offenen Dachkonstruktion sowie Tiefgaragenzugänge (Aufzugs- und Treppenanlagen) zulässig.

**9. Öffentliche Verkehrsflächen Zweckbestimmung: Fußgängerbereich „Platz“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die als „Platz“ festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich dient als zentraler Stadtplatz in Form einer Kommunikations-, Aufenthalts- und Veranstaltungsfläche. Ferner dient diese teilweise als Terrassenbereich der angrenzenden Gastronomiebetriebe.

Zulässig sind Veranstaltungen in Form von Märkten oder Kulturfesten bis 22 Uhr. Dies umfasst auch die Außengastronomie.

An bis zu 10 Tagen im Jahr und an nicht mehr als jeweils zwei aufeinander folgenden Wochenenden kann eine Nutzung des Stadthausplatzes durch Veranstaltungen und Außengastronomie auch nach 22 Uhr erfolgen.

Innerhalb der Platzfläche sind bauliche Anlagen für die o.g. Nutzungen, wie z.B. Platzmobiliar, Gestaltungselemente, Sitzgelegenheiten, Pflanzflächen sowie Ausstattungselemente für das Spielen von Kindern zulässig. Ferner sind für den Betrieb der Tiefgarage notwendige, über die Geländeoberkante hinausragende Anlagen, zulässig.

**10. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Die Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

**11. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Auf öffentlichen Grünflächen ist die Anpflanzung von einheimischen und standortgerechten Bäumen, Gehölzen und Sträuchern vorzusehen.

**12. Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Das Grundstück mit der Flurstücknummer 60/13 und 85/3, Flur 8, Gemarkung Bruchköbel ist innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche „GF“ mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gelegenen Flurstücks 84 gleicher Flur und Gemarkung und zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Das Grundstück mit den Flurstücknummern 48/1 und 60/13, Flur 8, Gemarkung Bruchköbel ist innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche „Ge“ mit einem mindestens 2 m breiten Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten.

**13. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Für die überbaubaren Grundstücksflächen im Geltungsbereich gilt in allen Geschossen folgendes:

Bei Neu-, Um und Erweiterungsbauten sind auf Grund der durch den Straßen- und Schienenverkehr hervorgerufenen Lärmimmissionen für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz zu treffen.

Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 7 und Tabelle 7 der DIN 4109 Teil 1 „Schallschutz im Hochbau – Mindestanforderungen“, Ausgabe Juli 2016) erfüllt werden. Gemäß DIN 4109 Teil 2 wird bei der Bestimmung des „maßgeblichen Außenlärmpegels“ der Beurteilungspegel für den Tag herangezogen. Die erforderlichen Lärmpegelbereiche sind den nachfolgenden Abbildungen zu entnehmen.

Hiervon kann abgewichen werden, wenn im Zuge der Baugenehmigung nachgewiesen wird, dass sich aufgrund tatsächlicher Baustrukturen vor den Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen geringere Lärmpegelbereiche als in der Planzeichnung angegeben ergeben.

Des Weiteren wird für in der Nacht zum Schlafen genutzte Räume ab Lärmpegelbereich IV der Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen erforderlich.

Die DIN 4109 und die Schalltechnische Untersuchung (Fritz Ingenieure GmbH, Darmstadt Juli 2017) können bei der Stadt Bruchköbel eingesehen werden.

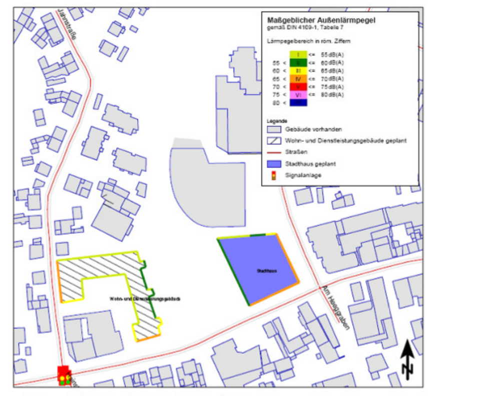



Abbildung 1: Lärmpegelbereiche Erdgeschoss

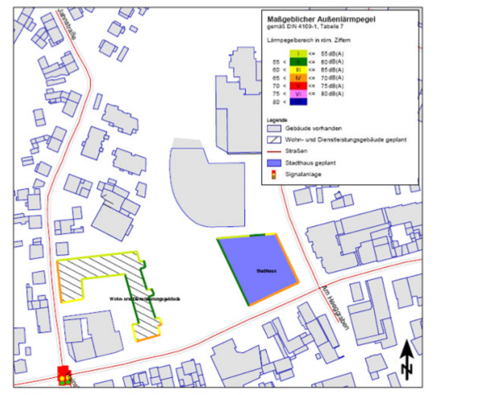



Abbildung 2: Lärmpegelbereiche 1. Obergeschoss

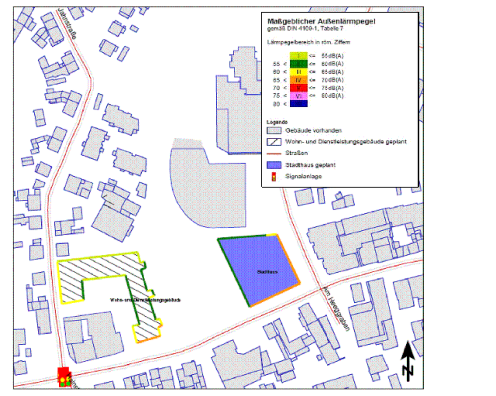



Abbildung 3: Lärmpegelbereiche 2. Obergeschoss

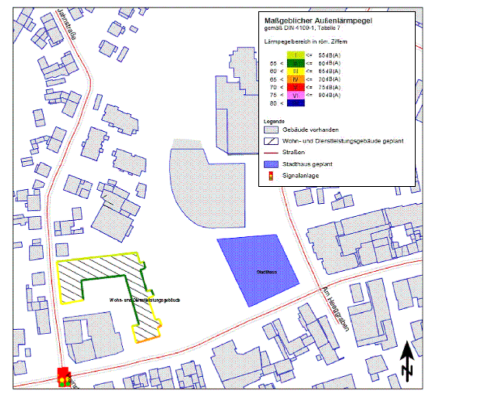



Abbildung 4: Lärmpegelbereiche 3. Obergeschoss

**14. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

**14.1 Umgrenzung Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Für die innerhalb der Umgrenzung von „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gekennzeichneten Flächen wird festgesetzt:

Die Fläche ist in einem offenen Charakter entsprechend der angrenzenden öffentlichen Parkanlage gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen. Entlang des Gewässers sind standortgerechte Gehölze zu verwenden.

Innerhalb dieser Flächen sind als versiegelte/teilversiegelte oder nicht begrünte Flächen nur die für den Betrieb der Tiefgarage notwendigen oberirdischen Aufzugs- und Treppenanlagen bis zu einer Größe von 30 m² und Zuwegungen zulässig.

Auf Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und zur sonstigen Bepflanzung ist die Anpflanzung von einheimischen und standortgerechten Bäumen, Gehölzen und Sträuchern vorzusehen.

**14.2 Grundstücksbepflanzung**

Die nicht überbauten und nicht befestigten Flächen der Baugrundstücke sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

**14.3 Anpflanzen von Bäumen**

An den in der Planzeichnung dargestellten Standorten (Standortempfehlung) sind heimische und standortgerechte Laubbäume (Qualität: mindestens dreimal verpflanzt, Mindeststammumfang 16 bis 18 cm in einem Meter Höhe über Terrain gemessen) zu pflanzen.

Die Bäume sind in unbefestigten, begrünten Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6 m² Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m³ zu pflanzen.

Von den dargestellten Pflanzstandorten kann geringfügig abgewichen werden.

**14.4 Tiefgaragenbegrünungen**

Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die nicht durch oberirdische bauliche Anlagen überdeckt sind und nicht unterhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ und „Verkehrsberuhigter Bereich“ liegen, sind mit einer Vegetationstragschicht von mind. 60 cm Stärke (inklusive Filter- und Drainageschicht) zu überdecken und zu begrünen.

**14.5 Dachbegrünungen**

Die Dachflächen von Flachdächern sind zu mindestens 70% zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Vegetations- und Dränschicht muss eine Gesamtstärke von mindestens d = 10 cm aufweisen.

**15. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

**15.1 Bäume**

Die bestehenden Bäume innerhalb der als private und öffentliche Grünfläche gekennzeichneten Flächen sind dauerhaft zu erhalten.

Diese zum Erhalt festgesetzten Bäume sind während der Baumaßnahmen durch geeignete Schutzmaßnahmen zu schützen. Beschädigte Gehölze sind fachgerecht zu behandeln. Abgängige Gehölze sind durch Arten ähnlicher Wuchsordnung und -größe oder durch heimische standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen.

**II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO**

**16. Dächer (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

**16.1 Flachdächer**

Innerhalb der mit „FD“ bezeichneten Baufelder sowie auf der überbaubaren Grundfläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Stadtloggia“ sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer maximalen Dachneigung von 5° zulässig.

**16.2 Satteldächer**

Innerhalb des mit „SD“ bezeichneten Baufeldes 5 sind ausschließlich Satteldächer von einer Neigung zwischen 25° bis 50° zulässig.

**17. Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

Werbeanlagen in beweglicher, veränderlicher, blinkender und reflektierender Form sind unzulässig.

Werbeanlagen und Firmenschriftzüge an Gebäuden sind nur bis zu einer Größe von 10,00 m² je Betrieb und nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 2,00 m über dem Höhenbezugspunkt zulässig; dabei darf die Werbefläche 5,00 m² nicht übersteigen.

**18. Grundstücksfreiflächen Einkaufsmarkt**

Flächen, die mit Einkaufswagen, Hubwagen oder vergleichbaren Geräten/Fahrzeugen befahren werden, sind fugenfrei aus glattem, lärmmindernden Belägen herzustellen

**19. Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

Einfriedungen für die private Grundstücksabgrenzung sind nur in den Baufeldern 1 bis 3 sowie in den als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gärten“ gekennzeichneten Flächen zulässig. Sie sind nicht als Mauer auszuführen.

**20. Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in die jeweiligen Gebäude zu integrieren oder durch Anpflanzungen mit Schnitthecken oder Laubsträuchern zu begrünen bzw. durch Pergolen abzuschirmen.

**III. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 5 und 6 BauGB**

**21. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe Grundwasserstände und Überschwemmungsgebiet) erforderlich sind**

**21.1 Grundwasserschutz**

Bei unterkellerter Bauweise ist im Untersuchungsgebiet generell eine Ausbildung der Untergeschosse (Tiefgarage, Keller) als geschlossene Wannen gemäß DIN 18195 Teil 6 („Abdichtungen gegen von außen drückendes Wasser“) erforderlich. Es wird die Ausführung aus WU-Beton ("weiße Wanne"), gemäß dem allgemeinen Regelwerk für Betonbau DIN 1045 / DIN EN 206-1 und der WU-Richtlinie [12] empfohlen. Unterkellerte Bauvorhaben sind nach [12] in die Beanspruchungsklasse 1 (drückendes Wasser) einzuordnen. Bei der statischen Bemessung ist auch der Auftrieb resultierend aus der Lage unterhalb des Grundwassers zu berücksichtigen. Diesbezüglich ist der Bemessungswasserspiegel zu ermitteln/festzulegen.

Für große Teile des Plangebietes liegt eine Baugrundbeurteilung als orientierende Umwelt- und Abfalltechnische Untersuchung (Hydrodata GmbH, Oberursel 2012) vor. Für eine konkrete Baumaßnahme ist eine Detailerkundung des Baugrunds erforderlich. Die orientierende Umwelt- und Abfalltechnische Untersuchung kann bei der Stadt Bruchköbel eingesehen werden.

**21.2 Überschwemmungsgebiet**

Ein Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt in dem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Krebsbaches. Daher erfolgt die Kennzeichnung als Überschwemmungsgebiet.

Innerhalb des Überschwemmungsgebietes sind geeignete bautechnische Maßnahmen vorzusehen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen zu verhindern und alle nach dem Stand der Technik möglichen Vorkehrungen zur Gefahrenabwehr und zur Vorsorge für den Hochwasserfall zu treffen.

**IV. Hinweise und Empfehlungen**

**22. Satzung über die Oberflächenwasserrückhaltung der Stadt Bruchköbel**

Die jeweils gültige Satzung über die dezentrale Rückhaltung des Oberflächenwassers der Stadt Bruchköbel ist zu beachten.

**23. Bodendenkmäler**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden.

Es ist davon auszugehen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher müssen Bodeneingriffe archäologisch begleitet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Ausgehend von den Befunden dieser Baubegleitung können flächige Grabungsmaßnahmen notwendig werden.

Mit Beginn der Bauarbeiten und Abrissarbeiten sind in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege, hessen-Archäologie, entsprechende Voruntersuchungen wie z.B. flächige Grabungsmaßnahmen durchzuführen.

**24. Erdarbeiten**

Bei Erdarbeiten ist vor allem im öffentlichen Straßenraum auf vorhandene Leitungen von Versorgungsträgern zu achten. Insbesondere bei Bauvorhaben, Überbauungen und Anpflanzung von Bäumen ist mit den jeweiligen Leitungsträgern Rücksprache zu halten.

**25. Bodenschutz**

Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat IV-F-41.1 zu informieren.

**26. Kampfmittelbelastung und -räumung**

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Munition oder kampfmittelverdächtige Gegenstände zu Tage treten, ist die Arbeit unverzüglich einzustellen, die Fundstelle abzusichern und die Polizei bzw. der Kampfmittelräumdienst in Darmstadt zu verständigen (Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt, Tel. 06151-12-0).

**27. Grundwassermessstellen**

In Teilen des Plangebiets besteht eine Grundwasserkontamination mit Lösungsmitteln. Der Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreises -Abteilung Wasser- und Bodenschutz- hat hierzu ein Grundwassernutzungsverbot angeordnet, welches z.B. auch bauzeitliche Grundwasserhaltungen und Gartenbrunnen umfasst. Die Lage des Verbotsbereiches und ggf. in Zukunft erfolgende Ausweitungen oder Verringerungen/Aufhebungen ergeben sich aus den entsprechenden öffentlichen Bekanntmachungen des Kreisausschusses. Zur Überwachung der Kontamination betreibt der Kreisausschuss Grundwassermessstellen.

Es muss sichergestellt sein, dass die Grundwassermessstellen erhalten bleiben oder in Abstimmung mit dem Main-Kinzig-Kreis fachgerecht zurückgebaut und im Nahbereich Ersatzmessstellen eingerichtet werden. Der Bestand der Messstellen muss im Falle einer örtlichen Verlegung auf Privatgrundstücke oder im Falle der Veräußerung städtischer Grundstücke durch eine entsprechende Baulasteintragung gesichert werden.

**28. Artenschutz**

Um eine Schädigung der Fortpflanzungsstätten von freibrütenden Arten zu vermeiden, sind Rodungsarbeiten auf die Periode außerhalb der Brutzeiten (30.9. – 28.02. gemäß § 39 BNatSchG) zu beschränken.

Unmittelbar vor den anstehenden Arbeiten ist im Rahmen einer Begehung durch einen Fachgutachter zu prüfen, ob im Bereich der Rodungsflächen sowie an den zum Abriss vorgesehenen Gebäuden Fortpflanzungsstätten betroffen sind. Sollte dies der Fall sein, sind in Absprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde geeignete Rettungsmaßnahmen einzuleiten.

**29. Wasserrechtliche Erlaubnisse**

Im Untersuchungsgebiet ist wegen der Nähe zum Vorfluter (Krebsbach) grundsätzlich mit Grund- bzw. Schichtwasser zu rechnen, das ggf. mit dem Krebsbach in hydraulischer Verbindung steht. Bei zukünftigen Baumaßnahmen ist bei Unterkellerungen mit zuströmendem Wasser in den Baugruben zu rechnen, weshalb eine Wasserhaltung bzw. ein wasserrückhaltender Verbau erforderlich sein wird.

Soweit Grundwasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden, ist durch den Bauherrn eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Main-Kinzig-Kreises zu beantragen.

Für die Einleitung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers in den Krebsbach ist gleichfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Die Umgestaltung bzw. Errichtung oder Veränderung baulicher Anlagen und des Gewässers erfordern in jedem Einzelfall eine wasserrechtliche Genehmigung durch die Abteilung Wasser- und Bodenschutz des Main-Kinzig-Kreises. Es wird auf die Anforderungen nach §§ 36, 68 und 78 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz hingewiesen, deren Vorgaben bei Antragstellung verbindlich zu berücksichtigen sind.

**30. Beweissicherung und Grundwassermonitoring**

Bei der Herstellung der baulichen Anlagen insbesondere bei der Herstellung der Baugruben und der Fundamente sind baubegleitend umfängliche Beweissicherungen mit begleitenden geotechnischen Kontrollmessungen und ein Grundwassermonitoring erforderlich.

**31. Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen und Vorschriften**

Die genannten Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen und die sonstigen zitierten Vorschriften können im Bauamt der Stadt Bruchköbel, Rathaus, Hauptstraße 32 in 63486 Bruchköbel zu den üblichen Bürozeiten eingesehen werden.

**V. Artenempfehlungen**

**Bäume**

| | |
|---|---|
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Aesculus hippocastanum | Rosskastanie |
| Alnus glutinosa | Erle |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Prunus serrulata | Zierkirschen |
| Quercus petraea | Traubeneiche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Pyrus communis | Wildbirne |
| Salix species | Weide |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Tilia cordata | Winterlinde |

**Sträucher 2xv 60-100 (Mindestgröße)**

| | |
|---|---|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Corylus avellana | Hasel |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Malus sylvestris | Holzapfel |
| Pyrus pyraster | Wildbirne |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Rhamnus cathartica | Kreuzdorn |
| Sambucus nigra | Holunder |
| Viburnum opulus | Schneeball |

## Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46, 180), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 15.12.2016 (GVBl. S. 294)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GVBl. S. 607)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 28.09.2015 (GVBl. I, S. 338)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I 3830), Neufassung durch Bek. vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)
- **Hessisches Denkmalschutzgesetz** (DSchG) i. d. F. vom 28.11.2016 (GVBL. I S. 211).

## Verfahren

**Aufstellungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bruchköbel hat in ihrer Sitzung am 31.05.2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Stadtmitte“ - 1. Änderung des Bebauungsplanes `Ortskern Bruchköbel´ beschlossen.

**Unterrichtung der Öffentlichkeit**

Die Öffentlichkeit hatte in der Zeit vom 27.12.2016 bis zum 31.01.2017 Gelegenheit, sich gem. § 3 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten (Bekanntmachung am 17.12.2016).

**Unterrichtung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 19.12.2016 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet und gebeten, sich zum vorliegenden Planungsstand zu äußern.

**Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen und Gutachten hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.11.2017 bis einschließlich zum 12.01.2018 öffentlich ausgelegen (Bekanntmachung am 18.11.2017).

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28.11.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

**Satzungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bruchköbel hat in Ihrer Sitzung am 29.05.2018 den Bebauungsplan mit Begründung einschließlich der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Bruchköbel, den ……….

Günter Maibach, Bürgermeister

**Ausfertigung**

Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem von der Stadtverordnetenversammlung am 29.05.2018 beschlossenen Bebauungsplan „Stadtmitte“ – 1. Änderung des Bebauungsplanes `Ortskern Bruchköbel´ wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Bruchköbel, den ………….

Günter Maibach, Bürgermeister

**Inkrafttreten des Bebauungsplanes**

Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit den integrierten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB. Der Bebauungsplan mit Begründung wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden beim Magistrat der Stadt Bruchköbel bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Bruchköbel, den ………….

Günter Maibach, Bürgermeister

Stadt Bruchköbel

# Bebauungsplan "Stadtmitte" - 1. Änderung des Bebauungsplanes `Ortskern Bruchköbel´

0 10 20 40 60 100 m

29. Mai 2018 M 1:1000

(10710-20-endfassung)

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
Telefon (06151)9950-0 mail@planungsgruppeda.de