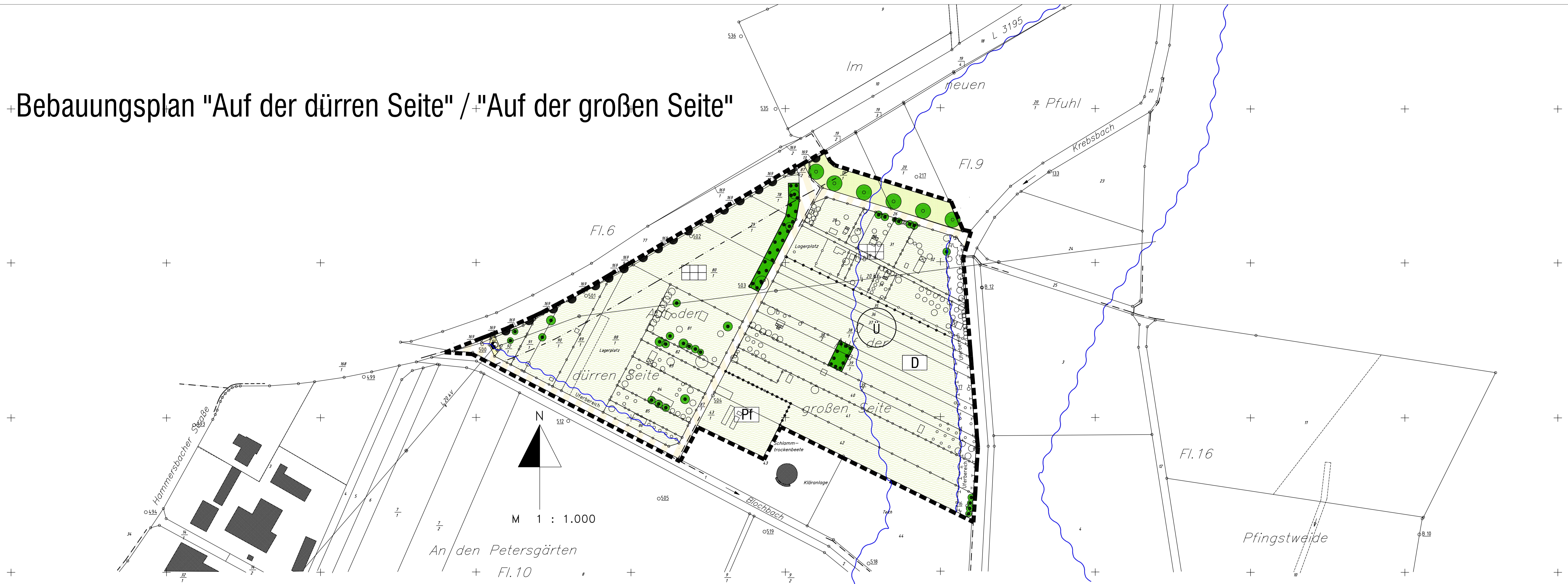


Bebauungsplan "Auf der dünnen Seite" / "Auf der großen Seite"



Verfahren:	
PLANUNTERLAGEN Es wird beschließt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Hochwasser des Siegenbachs... Hannau, den	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Die Stadtverordnetenversammlung hat am 14.12.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes... Bruchköbel, den Der Magistrat Dörny Erster Stadtrat
TRÄGER ÖFFENTLICHER BELÄNGE Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.06.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Bruchköbel, den	BÜRGERBETEILIGUNG Die öffentliche Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in Form einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 19.06.2002 bis zum 19.07.2002 durchgeführt worden. Bruchköbel, den
BILLIGUNG Die Stadtverordnetenversammlung hat am 28.01.2003 den Entwurf des Bebauungsplanes nebst Begründung zum Zwecke der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB genehmigt. Bruchköbel, den Der Magistrat Dörny Erster Stadtrat	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben nach erfordlicher Bekanntmachung im Hannauer Anzeiger am 08.03.2003 in der Zeit vom 10.03.2003 bis zum 11.04.2003 einmündlich öffentlich ausliegen. Die Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom 17.03.2003 über die Auslegung informiert worden. Bruchköbel, den
BEDENKEN UND ANREGUNGEN Die Stadtverordnetenversammlung hat über die vorgelegten Bedenken und Anregungen sowie über die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 23.03.2004 entschieden. Bruchköbel, den Der Magistrat Dörny Erster Stadtrat	SATZUNGSBESCHLUSS Die Stadtverordnetenversammlung hat am 23.03.2004 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung genehmigt. Bruchköbel, den Der Magistrat Dörny Erster Stadtrat
GENEHMIGUNG	AUSFERTIGUNG Die Bebauungsplanung wird hiermit ausgefertigt. Bruchköbel, den Der Magistrat Dörny Erster Stadtrat
INKRAFTTRETEN Der Bebauungsplan tritt in Kraft, wenn die Plan während der öffentlichen Auslegung... Bruchköbel, den	

Planzeichenerklärung:

- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB):**
- Grünflächen folgender Zweckbestimmung:
 - Private Grünflächen, Zweckbestimmung: Wohnungsferne Gärten
 - Pf Private Grünflächen, Zweckbestimmung: Private Pferdehaltung
 - D Private Grünflächen, Zweckbestimmung: Dauergrünland
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB):**
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Erschließungsweg
 - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt zur Landesstraße

- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB):**
- Zweckbestimmung: Elektrizität
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)**
- Uferbereich gem. § 68 HWG
 - Grenze des Überschwemmungsbereichs des Krebsbaches (§ 69 Abs. 1 HWG)

- Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB):**
- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- Uferbereich des Krebsbaches
- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
- Anpflanzung von Bäumen

- Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**
- Erhaltung von Bäumen
 - Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Nachrichtliche Übernahme anderer Vorschriften:**
- Grenze der 20 m - Bauverbotszone entlang der Landesstraße gem. § 23 Hessisches Straßengesetz

- Sonstige Planzeichen:**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Von Bebauung und Bepflanzung freizuhaltende Sichtfelder (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Darstellungen ohne Festsetzungscharakter:**
- Vorhandene Bäume
 - Vorhandene Gartenhütten
 - Vorhandene Gartengrundstücke

Textliche Festsetzungen:

- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen**
gem. § 9 Abs. 1 BauGB:
- 1.1 Private Grünflächen, Zweckbestimmung Wohnungsferne Gärten**
- 1.1.1 Die Mindestgröße eines Gartengrundstückes beträgt 250 qm. Pro Gartengrundstück ist der Bau einer Gartenlaube einschließlich überdachtem Freisitz und Kleintierställen mit einer Größe von 30 Kubikmetern zulässig.
 - 1.1.2 Die Gartenlauben sind in einem Abstand von mindestens 3 Meter zur Grundstücksgrenze zu errichten.
 - 1.1.3 Notwendige Erschließungswege innerhalb der Gartengrundstücke sind ausschließlich als unbefestigte Wiesenwege oder in wasserdurchlässiger bzw. wassergebundener Bauweise zu errichten.
 - 1.1.4 Die Stellplatzsetzung der Stadt Bruchköbel kommt nicht zur Anwendung. Die Errichtung von Stellplätzen auf den Gartengrundstücken ist nicht zulässig.
 - 1.1.5 Pro angefangene 250 qm Grundfläche ist mindestens ein Obstbaum oder ein heimischer, standortgerechter Laubbau mit mindestens 18 - 20 cm Stammumfang, gemessen in 1 Meter Höhe, zu pflanzen. Mindestens 20% der Flächen sind mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.
- 1.2 Private Grünflächen, Zweckbestimmung Private Pferdehaltung:**
- 1.2.1 Zulässig ist auf den Parzellen 42 und 43/1 die Haltung von Pferden und Ponys in Ställen mit Paddock. Die Ställe sind maximal in 3er-(Groß)ferd bzw. 6er- Gruppenbebauung (Pony) zulässig. Der Abstand der Ställe zum öffentlichen Erschließungsweg beträgt mindestens 5 Meter.
 - 1.2.2 Je Großferd bzw. je zwei Ponys ist eine Grundstücksfläche von mindestens 350 qm vorzusehen. Die Mindestgrößen für Stall und Paddock werden auf 25 qm und 45 qm je Großferd bzw. je zwei Ponys festgesetzt.
 - 1.2.3 Die Festsetzungen Nr. 1.1.3, Nr. 1.1.4 und Nr. 1.1.5 gelten entsprechend.
 - 1.2.4 Auf den übrigen Parzellen ist lediglich die Weidewaltung von Pferden und Ponys laut Festsetzung 1.3 gestattet.
- 1.3 Private Grünflächen, Zweckbestimmung Dauergrünland**
- 1.3.1 Zulässig ist die Nutzung als Dauergrünland. Hierzu zählt die Weidewaltung von Pferden, Ponys und anderen landwirtschaftlichen Nutzieren. Die Mindestgrundstücksfläche wird auf 5.000 qm je Großferd bzw. auf 2.500 qm je Pony festgesetzt. Offene Unterstände als Wetterschutz mit einer Fläche von maximal 8 qm pro Großferd sind zulässig. Ebenfalls zulässig ist eine Nutzung als zweischürige Wiese zur Heugewinnung.
 - 1.3.2 Pro 1.000 qm Grundstücksfläche ist ein großkroniger und einheimischer, standortgerechter Laubbau anzupflanzen. Die Bäume sind vor Verfall zu schützen.
- 1.4 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- 1.4.1 Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind zu erhalten und zu pflegen. Bei Ersatzpflanzungen sind gleichartige, standortgerechte Baumarten zu verwenden.
 - 1.4.2 Die Baum- und Strauchbestände innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige Anpflanzungen zu ersetzen.
- 1.5 Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- 1.5.1 Durch die Grundstückseigentümer und -nutzer ist sicherzustellen, dass grundwasserführende Abfälle, wie z.B. Tierfäkalien, umgehend, d. h. mindestens einmal pro Woche, von dem Grundstück entfernt und ordnungsgemäß entsorgt werden. Im Falle einer kurzfristigen Zwischenlagerung auf dem Grundstück ist durch geeignete Massnahmen, wie z. B. Mistplatten, Folien, mobile Mistwagen etc., zu gewährleisten, dass grundwasserführende Abfälle nicht mit natürlichem Boden in Berührung kommen und Grundwassergefährdungen ausgeschlossen werden.
 - 1.5.2 Der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellte Uferbereich des Krebsbaches ist der Sukzession zu überlassen und/oder als Ufergehölzbaum auszubilden.
 - 1.5.3 Im Überschwemmungsgebiet und in den Uferbereichen ist die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen, die Neuanlage von Einzäunungen und Einfriedungen, das Aufbringen und Ablagern wasserführender Stoffe auf dem Boden, die Umwandlung von Grün- in Ackerland, und das Anlegen, Erweitern oder Beseitigen von Baum- und Strauchpflanzungen usw. verboten.

- 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO):
- 2.1 Dachform und Dachneigung:**
- 2.1.1 Für Gartenlauben, Ställe und Schutzhöfen sind geneigte Dächer als Sattel- oder Putzdach mit einer Dachneigung von 15 - 20 Grad zulässig.
- 2.2 Äußere Gestaltung**
- 2.2.1 Dächer und Aussenfassaden der baulichen Anlagen, wie z.B. Gartenlauben, Ställe und Schutzhöfen, sind ausschließlich in landschaftstypischen Farben auszuführen. Zulässig sind gedeckte Braun- und Grüntöne.
- 2.3 Einfriedungen:**
- 2.3.1 Einfriedungen von wohnungsfernen Gärten sind als offener Maschendrahtzaun oder als freiwachsende oder geschnitene Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzarten, mit einer Maximalhöhe von 1,50 Metern über dem natürlichen Geländekiveau zulässig.
 - 2.3.2 Einfriedungen von Flächen für private Pferdehaltung sind als Holzzaune oder als offener Maschendrahtzaun zulässig.
 - 2.3.3 Einfriedungen von Pferdeweiden sind als Holzzaune mit einer maximalen Höhe von 1,50 m auszubilden. Elektrozaune sind zulässig.
- 3. Hinweise:**
- 3.1 Denkmalschutz**
- 3.1.1 Wenn bei Erarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Rechtsgrundlagen:

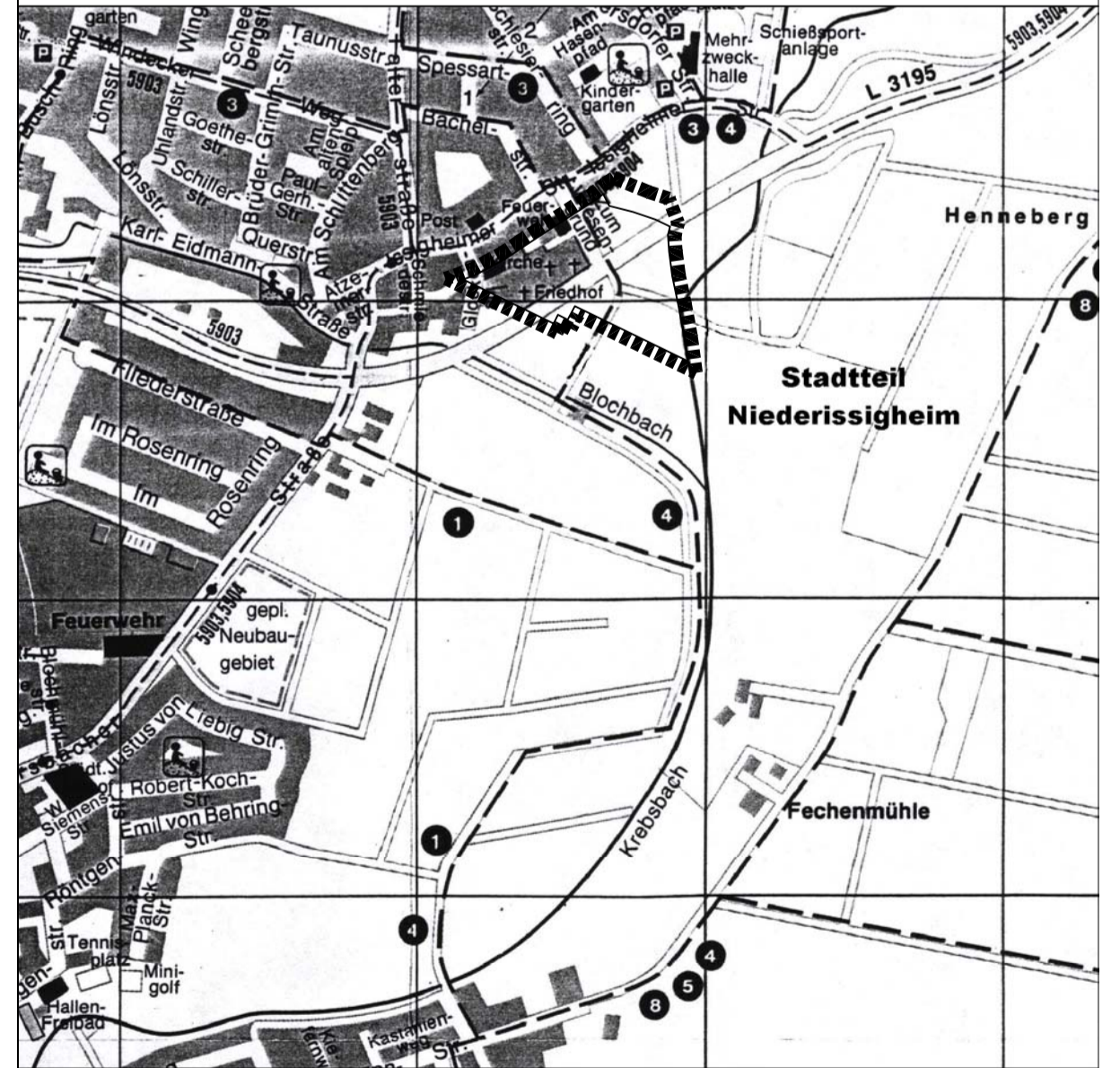
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 214) berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I, S. 137), zuletzt geändert am 23.07.2002
Baumutzungsverordnung (BauMUV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1999 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsförderungs- und Wohnbauförderungssetzung vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15.05.2002
Planzeichenerverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 16.12.1990 (BGBl. I, S. 58)



STADT BRUCHKÖBEL

Bebauungsplan "Auf der dünnen Seite / Auf der großen Seite" Satzung

M 1:1.000



PGNU
Planungsgruppe Natur & Umwelt
Hinter den Ulmen 15
60433 Frankfurt am Main

PROJEKT:
Bebauungsplan "Auf der dünnen Seite / Auf der großen Seite"

AUFTRAGGEBER:
Stadt Bruchköbel
Bauamt

BEZUGSDOKUMENT:
Satzung gem. Beschluss vom 23.03.2004

Bearbeitet:	Name:	Datum:	KAPITEL-NR.:
v.Köcher	v.Köcher	April 2004	2
Überarbeitet:	Name:	Datum:	KAPITEL-NR.:
v.Köcher	v.Köcher	April 2004	2
Geprüft:	Name:	Datum:	KAPITEL-NR.:
v.Köcher	v.Köcher	April 2004	2

MAßSTAB:
1 : 1.000