

Eing.: 28. Jan. 2017

Erledigt .....

MAIN-KINZIG-KREIS · Barbarossastraße 16 - 24 · 63571 Gelnhausen

**Planungsgruppe  
Darmstadt  
Alicenstraße 23  
64293 Darmstadt**

Hausanschrift: Barbarossastraße 16 - 24  
63571 Gelnhausen  
Postanschrift: Postfach 1465 · 63569 Gelnhausen  
Amt/Referat: 63 Bauordnung / 63.31 Kreisentwicklung  
Ansprechpartner/in: Alexandra Nölle  
Aktenzeichen: 63.21/55/16  
Telefon: 06051 85-14324  
Telefax: 06051 85-914324  
E-Mail: Alexandra.Noelle@mkk.de  
Sprechzeiten: Mo-Fr 08:00-12:00Uhr  
Mo-Mi 13:00-15:00Uhr, Do 13:00-17:30Uhr  
Gebäude/Zimmer: Gebäude C / Zimmer 01.009

Ihre Nachricht  
Schreiben vom 19.12.2016

Es schreibt Ihnen  
Alexandra Nölle

Datum  
25.01.2017

**Bauleitplanung der Stadt Bruchköbel  
Bebauungsplan „Stadtmitte“ – 1. Änderung des Bebauungsplanes  
„Ortskern Bruchköbel“**

**Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die markierten Abschnitte sind Bestandteil unserer Stellungnahme:

- Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung oder ähnliches der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können.
- Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)
- a) Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands
- b) Sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und gegebenenfalls Rechtsgrundlage.

## Immissionsschutz

Aus Sicht des Immissionsschutzes werden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die im Betreff genannte Bebauungsplanänderung erhoben. Wir empfehlen jedoch, folgende Textfestsetzungsempfehlungen und Hinweise in den abzuändernden Bebauungsplan zu übernehmen.

### Lärm

Luftwärmepumpen, Klimaanlage, Lärm emittierende Anlagen (z. B. Kühlaggregate, Be- und Entlüftungsanlagen) haben in Abhängigkeit ihrer Schalleistung einschließlich eines Zuschlags von 6 dB(A) für Ton- und Informationshaltigkeit (TI-Zuschlag) folgende Abstände zu schützenswerten Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 der Nachbarbebauung bzw. zu den Rändern der Flächen auf der schutzbedürftige Räume errichtet werden dürfen einzuhalten:

<b>Schalleistungspegel zuzügl. TI-Zuschlag</b>	<b>erforderlicher Mindestabstand allgem. Wohngebiet</b>
36 dB	0,1 m
39 dB	0,5 m
42 dB	0,9 m
45 dB	1,4 m
48 dB	2,2 m
51 dB	3,4 m
54 dB	5,2 m
57 dB	7,6 m
60 dB	10,9 m
63 dB	15,6 m
66 dB	22,2 m
69 dB	27,3 m
72 dB	34,4 m
75 dB	44,6 m
78 dB	58,9 m
81 dB	79,2 m
84 dB	107,7 m

### Hinweis:

Eine Reduzierung des Abstandes kann zugelassen werden, wenn durch Sachverständigengutachten der Nachweis erbracht werden kann, dass unter Beachtung der Vorbelastung durch die lärmemittierende Anlage (z. B. Luftwärmepumpe, Klimaanlage) die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Einwirkungsbereich eingehalten werden können.

- Stationäre Anlage, wie z.B. Luftwärmepumpen, dürfen keine ton- und/oder impulshaltigen oder tieffrequente Geräusche erzeugen.
- Im Planbereich ist die Zulässigkeit von Schank- u. Speisewirtschaften auf Gaststätten der Geräuschstufe I und II der VDI-Richtlinie 3726 – Schallschutz bei Gaststätten und Kegelbahnen begrenzt. Hierunter fallen Tagescafés, Imbissstuben, Schank- u. Speisewirtschaften mit Beschallungsanlagen mit Begrenzung der mittleren Maximalpegel auf 80 dB(A), geöffnet auch nach 22:00 Uhr.
- Flächen, die mit Einkaufswagen, Hubwagen oder vergleichbaren Geräten/Fahrzeugen befahren werden, sind fugenfrei aus glattem, lärmindernden Belägen herzustellen.

### Lichtimmissionen

- Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind aus nichtreflektierendem dunklem Material erlaubt. Diese sind baugestalterisch in die Dachfläche einzufügen. Weitere Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien sind erlaubt, soweit keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Einwirkungsbereich eintreten können.
- Vor Einbau Sonnenlichtreflektionen verursachender Bauelemente und technischer Anlagen (z. B. verspiegelte Gläser, Photovoltaikanlagen) ist deren Blendwirkung auf schützenswerte Daueraufenthaltsflächen und –räume nach der „Richtlinie zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) vom 13.09.2012 zu überprüfen. Ergibt die Prüfung, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Blendung auftreten können, sind ausreichend dimensionierte Blenden oder andere dem Stand der Technik entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen. Kann die Blendwirkung nicht vermieden werden ist der Einbau blendender Bauelemente unzulässig.
- Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich (UV-armes Lichtspektrum) zu installieren. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Eine direkte Blickverbindung zu Lichtquellen von benachbarten schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräumen aus ist durch geeignete Lichtpunkthöhe, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden usw. zu vermeiden.
- An öffentlichen Verkehrsflächen sind Natrium-Hochdrucklampen oder UV-arme LED-Leuchten zu verwenden. Dies gilt auch für die Beleuchtung privater Wege, wenn sie nach Umfang und Dauer ähnlich der öffentlichen Straßenbeleuchtung betrieben wird. Ansonsten sind in übrigen Außenbereichen (z.B. Außenbeleuchtung von Gebäuden) Kompaktleuchtstofflampen in Warmtönen einzusetzen, deren Betriebszeit durch Zeitschaltungen soweit wie möglich zu verkürzen ist.
- Außenleuchten dürfen nicht direkt vor den Fenstern von schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109, stark reflektierenden Fassaden oder in Gehölzgruppen angebracht werden.
- Für größere Plätze, die gleichmäßig ausgeleuchtet werden sollten, sind Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung zu verwenden, die oberhalb von 85° Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben.
- Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- u. Wechselwerbung sowie sich bewegende Werbeanlagen (z. B. Videowände, Light-Boards) sind ausgeschlossen.

### Luftreinhaltung

- Gerüche emittierende Anlagen (z. B. Mülltonnen,- Kompostplätze, Küchendunstabzugsanlagen in privaten Haushalten, Gartengrillanlagen) sind nach dem Stand der Technik so zu errichten (z. B. Einhausung, Aufstellung entfernt schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume bzw. Daueraufenthaltsplätze) und zu betreiben, dass es zu keinen Gesundheitsgefährdungen oder erheblichen Belästigungen im Bereich schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 und Daueraufenthaltsflächen (z. B. Balkone, Terrassen, Freisitze) kommt.

### **Abfallwirtschaft**

im Plangebiet sowie der näheren Umgebung befinden sich keine uns bekannten Altablagerungen. Die vorgenommenen Bodenuntersuchungen ergaben eine Einstufung in maximal LAGA Z1.2.

Mit den textlichen Festsetzungen unter Ziffer „IV. Hinweise und Empfehlungen – 24 Bodenschutz“ (Seite 10) sind wir einverstanden.

## **Brandschutz**

Gegen die Bauleitplanung zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Stadtmitte" – 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern Bruchköbel“ der Stadt Bruchköbel bestehen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn nachfolgende Anforderungen umgesetzt werden.

### Zufahrten

Die Zufahrten sind gemäß § 4, Abs. 1 HBO herzustellen, bzw. herzurichten.

Die Befahrbarkeit der Zubringerwege und die Möglichkeit des Anfahrens zu den Objekten mit Feuerwehrfahrzeugen sind sicherzustellen.

### Öffentliche Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite und der Krümmungsradien mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Bei der Sackgasse (verkehrsberuhigter Bereich) ist darauf zu achten, dass hier eine Wendemöglichkeit für Feuerwehrfahrzeuge erforderlich ist. Alternativ können die Fußgängerbereiche als Flächen für die Feuerwehr ausgeführt und somit eine Durchfahrt für die Feuerwehr ermöglicht werden. Es sind Verkehrsbeschränkungen (Haltverbote) für Feuerwehraufstellflächen und Feuerwehruzufahrtswege zu verfügen.

Zuwegungen, die einen Begegnungsverkehr aufgrund ihrer Breite nicht erlauben, sind mit einer ausreichenden Anzahl Ausweichbuchten auszustatten. Die Ausbildung dieser Flächen hat in Abstimmung mit dem Gefahrenabwehrzentrum des Main-Kinzig-Kreises, Sachgebiet Vorbeugender Brandschutz, Frankfurter Straße 34, 63571 Gelnhausen zu erfolgen.

Die Anforderungen an die Ausbildung, Größe und Belastbarkeit für Straßen und Zuwegungen, die durch die Feuerwehr benutzt werden, entsprechen den Vorgabewerten der Musterrichtlinie über Flächen für die Feuerwehr, sollten Fahrzeuge der örtlichen Feuerwehr höhere Gesamtgewichte als 16t aufweisen, sind die tatsächlichen Gesamtgewichte dieser Fahrzeuge als Bemessungsgrundlage heranzuziehen.

### Kein Hubrettungsfahrzeug

In der Kommune Bruchköbel steht kein Hubrettungsgerät zur Verfügung.

Es ist daher zu gewährleisten, dass Gebäude deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden soll, nur errichtet werden dürfen, wenn eine maximale Brüstungshöhe von 8,0 m bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern über der Geländeoberfläche nicht überschritten wird (§ 13 HBO).

Wird die maximal zulässige Brüstungshöhe von 8,0 m zur Sicherstellung des zweiten Rettungswegs bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern überschritten, ist der zweite Rettungsweg durch geeignete Maßnahmen baulich durch den Bauherrn zu sichern.

### Verkehrsberuhigte Bereiche

In Bezug auf die geplanten, verkehrsberuhigten Bereiche wird darauf hingewiesen, dass Hindernisse wie Aufpflasterungen, Blumen- und Pflanzenkübel oder der Einbau von Schwellen die Zufahrt für die Feuerwehr nicht behindern dürfen.

### Löschwasserversorgung Grundschatz

Die Löschwasserversorgung für den Grundschatz ist gemäß der „Ersten Wassersicherstellungsverordnung“ vom 31.03.1970, sowie nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 zu gewährleisten.

Anhand der Aufstellung des Bebauungsplanes "Stadtmitte" – 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern Bruchköbel“ wurden die Richtwerte für den Löschwasserbedarf für den Grundschutz folgendermaßen beurteilt:

*Mischgebiet, Kerngebiet (Baufelder 1,2,3,4)  
Geschossflächenzahl 1,2 bzw. 1,8  
mehr als 1 Vollgeschoss  
Gefahr der Brandausbreitung => klein*

*Löschwasserbedarf: 96 m<sup>3</sup>/Stunde  
für die Dauer von mind. 2 Stunden*

*Kerngebiet (Baufeld 5)  
Geschossflächenzahl 3,0  
mehr als 1 Vollgeschoss  
Gefahr der Brandausbreitung => mittel  
(Unterschreitung der Abstandsflächen)*

*Löschwasserbedarf: 192 m<sup>3</sup>/Stunde  
für die Dauer von mind. 2 Stunden*

Die geforderte Löschwassermenge muss aus Hydranten zu entnehmen sein. Die Hydranten dürfen einen Abstand von jeder Gebäudemitte aus gesehen und im Straßenverlauf untereinander von maximal 100 m besitzen.

Die Einhaltung des Grundschutzes der Löschwasserversorgung ist zu belegen.

Es ist darauf zu achten, dass Unterflurhydranten so geplant werden, dass eine Benutzung im Brandfall möglich ist und nicht durch darüber parkenden Fahrzeugen be-/verhindert wird. Weiterhin sollte es ermöglicht werden, die durch Standrohre besetzten Unterflurhydranten mit weiteren Einsatzfahrzeugen zu passieren.

Kann die erforderliche Löschwassermenge nicht durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz sichergestellt werden, so ist die erforderliche Wassermenge durch eine unabhängige Löschwasserversorgung (offene Gewässer, Löschwasserbehälter und dergl.) sicherzustellen. Einzelheiten über die Art der unabhängigen Löschwasserversorgung, die vorzuhaltende Löschwassermenge und Entnahmeeinrichtungen sind mit dem Gefahrenabwehrzentrum des Main-Kinzig-Kreises, Sachgebiet Vorbeugender Brandschutz, Frankfurter Straße 34, 63571 Gelnhausen abzustimmen.

Hinweis:

Gemäß § 3 (1) Satz 4 Hessisches Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) sind die Gemeinden/Städte verpflichtet, in einem den allgemeinen örtlichen Verhältnissen entsprechendem Maße Löschwasser innerhalb der zusammenhängend bebauten oder zur Bebauung anstehenden Orts-/Stadtteile und Löschmittel bereitzustellen.

Überlassung der Unterlagen

Nach Abschluss der Bauleitplanung bitten wir um Zusendung des endgültigen und beschlossenen Bebauungsplanes (Papierform und Digital) um Einsatzvorbereitungen für die Gefahrenabwehr treffen zu können.

Die Unterlagen sind an das Gefahrenabwehrzentrum des Main-Kinzig-Kreises, Sachgebiet Vorbeugender Brandschutz, Frankfurter Straße 34, 63571 Gelnhausen zu senden.



## **Wasser- und Bodenschutz**

Aus der Sicht des Wasser- und Bodenschutzes nehmen wir zu der o.a. Planung wie folgt Stellung:

Zur Erkundung und Überwachung einer Grundwasserkontamination mit leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW), ausgehend von der Philipp-Reis-Straße, bestehen im Ortsbereich mehrere von unserem Haus betriebene Grundwassermessstellen. Fünf davon befinden sich im Plangebiet: GWM 3/92, GWM 4/93, (B)GWM 2.1/92, BFU 1/2012 und BFU 2/2012 (s. Anlage). Diese Messstellen werden auch künftig benötigt, um die Wasseraufsicht zur Grundwasserkontamination auszuüben und Proben zu nehmen. Es muss sichergestellt sein, dass diese Messstellen erhalten bleiben oder in Abstimmung mit unserem Haus 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. Eine entsprechende nachrichtliche Übernahme der Grundwassermessstellen in Text und Karte halten wir für erforderlich.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sehen bauliche Veränderungen im festgestellten Überschwemmungsgebiet des Krebsbachs sowie im Bereich des Gewässers vor. Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzungen kein wasserrechtliches Baurecht geschaffen wird.

Die Umgestaltung bzw. Errichtung oder Veränderung baulicher Anlagen und des Gewässers erfordern in jedem Einzelfall eine wasserrechtliche Genehmigung durch die Abteilung Wasser- und Bodenschutz unseres Hauses. Wir weisen bereits jetzt auf die Anforderungen nach §§ 36, 68 und 78 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz hin, deren Vorgaben bei Antragstellung verbindlich zu berücksichtigen sind. Eine fachliche Abstimmung der einzelnen Vorhaben mit der Abteilung Wasser- und Bodenschutz unseres Hauses vor Antragstellung wird empfohlen.

## **Naturschutz**

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege nehmen wir im Einvernehmen mit dem Naturschutzbeirat zu der vorgelegten Bebauungsplanung wie folgt Stellung:

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die o.g. Planung, sofern die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen im Voraus durchgeführt werden.

### Artenschutz

Bei den Abrissarbeiten von bestehenden Gebäuden weisen wir auf § 18 Abs. 4 und § 19 Abs. 1 Satz 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und auf das Umweltschadengesetz hin. Vor Baubeginn insbesondere vor der Baufeldfreimachung ist durch eine Begehung sicherzustellen, dass sich keine besonders geschützten Arten (z.B. Schwalben oder Fledermäuse) oder Brutplätze von Vögeln im Baubereich oder in Baumhöhlen befinden oder sich Fledermäuse in sonstigen Höhlungen aufhalten oder Siebenschläfer dort überwintern.

Sollten während der Abbrucharbeiten oder der Baufeldfreimachung Vorkommen solcher besonders geschützten Arten oder Brutplätze von Vögeln festgestellt werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und geeignete Schutz- und Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen. Die Untere Naturschutzbehörde des Main-Kinzig-Kreises ist zu informieren, um das weitere Vorgehen abzustimmen; ggf. muss eine artenschutzrechtliche Befreiung beantragt werden.

Für eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung ist das Vorkommen der Zwergfledermaus relevant. Durch die Baumaßnahme verliert die Art ggf. ihren Lebensraum. Grundsätzlich ist sicherzustellen, dass der Lebensraum nicht während der Brut- und Setzzeiten bzw. vor den erforderlichen Umsiedlungsmaßnahmen zerstört wird.

Der Abbruch von Gebäuden darf deshalb nur nach vorlaufender Begehung durch einen Fachgutachter erfolgen (siehe Hinweise oben).

#### Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und zur sonstigen Bepflanzung sowie öffentliche Grünflächen

Auf öffentlichen Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und zur sonstigen Bepflanzung ist die Anpflanzung von einheimischen und standortgerechten Bäumen, Gehölzen und Sträuchern mit in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.

#### Wasserflächen

Die geplanten Maßnahmen zur Aufweitung des Krebsbaches und sonstige Aufwertungsmaßnahmen wurden in der Begründung des Bebauungsplans nicht ausreichend beschrieben. Wir bitten um eine detaillierte Beschreibung der Maßnahmen unter Angabe der Maßnahmenflächen.

#### **Untere Denkmalschutzbehörde**

Gegen die vorliegenden Planungen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Wir weisen jedoch darauf hin, dass sich innerhalb des Plangebietes ein Einzelkulturdenkmal (alte Mühle) nach § 2 HDSchG befindet. Auch befinden sich mehrere Einzelkulturdenkmäler in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes. Baumaßnahmen am und im Einzelkulturdenkmal bzw. in der unmittelbaren Nachbarschaft von Baudenkmalern bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach § 18 HDSchG.

Zudem weisen wir daraufhin, dass das Plangebiet am Rande des historischen Ortskerns von Bruchköbel liegt. In durch neuere Bauten ungestörten Bereichen ist jederzeit mit Bodendenkmalern nach § 2 HDSchG zu rechnen. Deshalb müssen Erdarbeiten in diesen Arealen durch archäologische Fachkräfte begleitet werden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

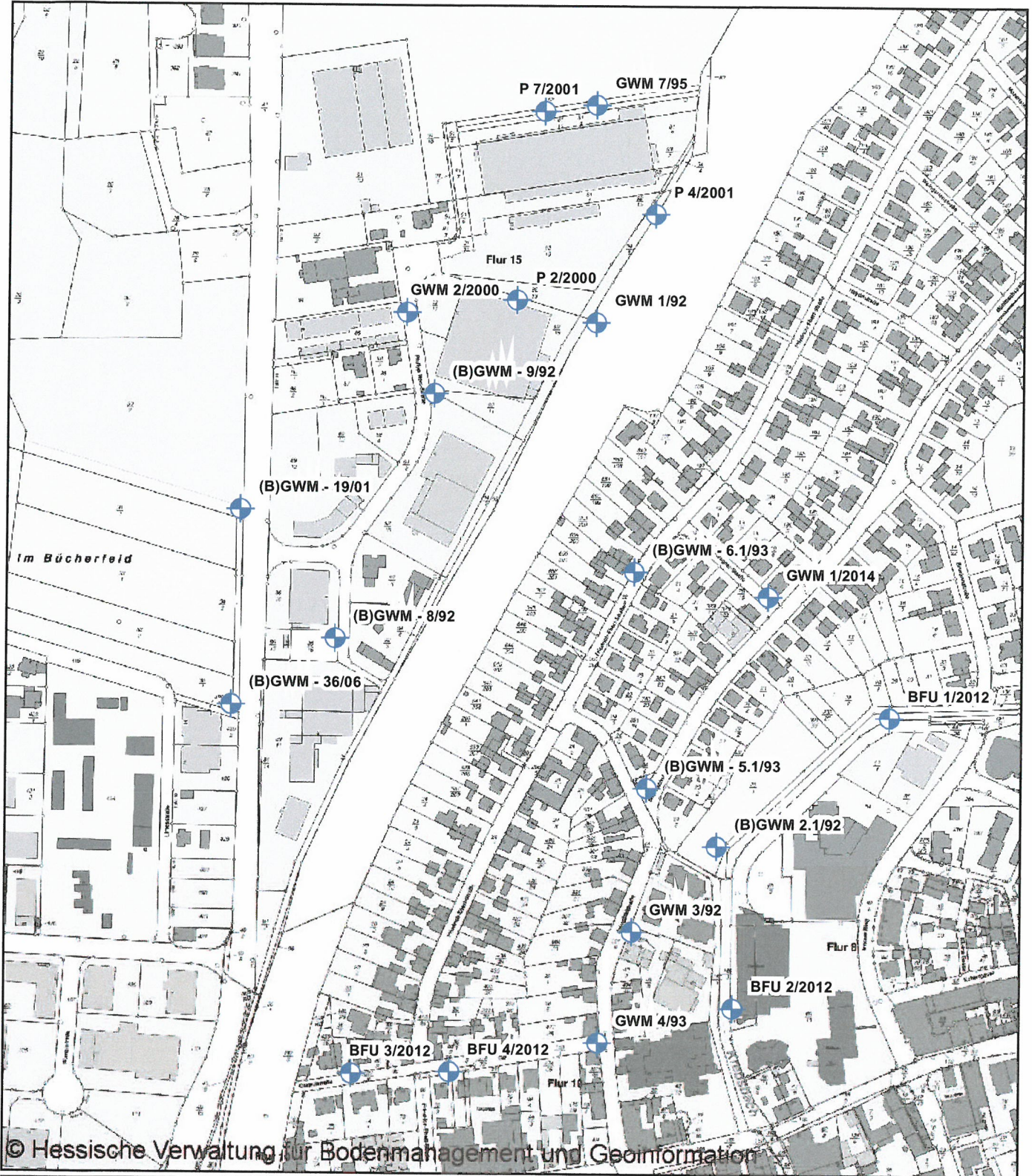


(Nölle)


ANLAGE



# ANLAGE



## Legende

 Grundwassermessstelle

Auftraggeber:

Main-Kinzig-Kreis

## Anlage 2

Projekt:

Philipp-Reis-Straße, Bruchköbel

Format: DIN A4

Maßstab: 1:3.500

## Lageplan

Projektl.: M. Adam

Zeichner: C. Marianek

Datum: 09.12.2014

Projekt-Nr.: 2014130

**HYDRODATA GmbH**

Gattenhöferweg 29 · 61440 Oberursel  
+49(0)6171 5892-0 · info@hydrodata.de