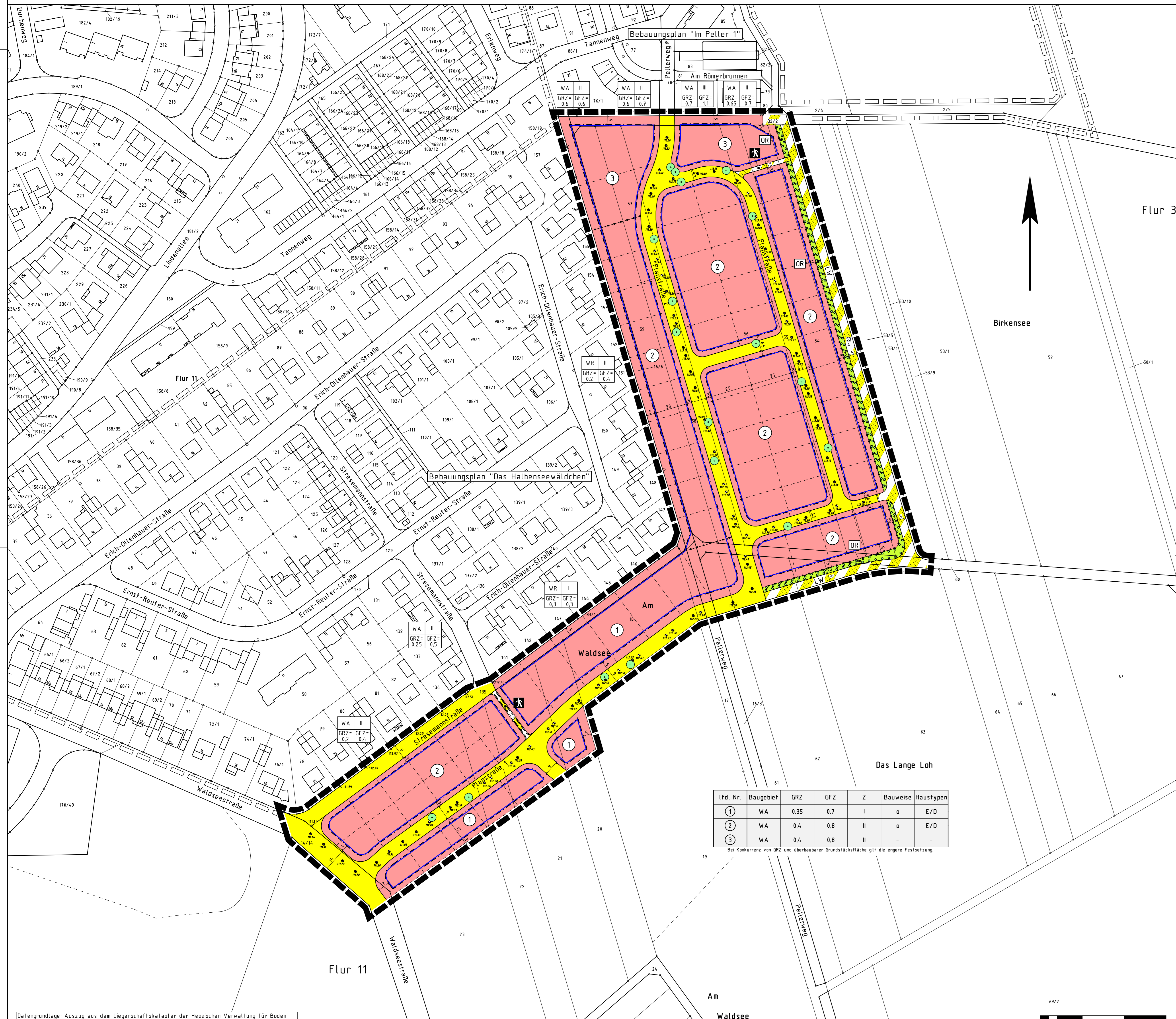


# Stadt Bruchköbel, Kernstadt

## Bebauungsplan "Peller II und III"



lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	Haustypen
1	WA	0,35	0,7	I	o	E/D
2	WA	0,4	0,8	II	o	E/D
3	WA	0,4	0,8	II	o	-

Bei Konkurrenz von GRZ und überbauten Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

- ### Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),  
 Baunutzungsverordnung (BaunVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),  
 Planzuchtverordnung (BaunVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.12.1990 (BGBl. I S. 1991 S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),  
 Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. S. 457).
- ### 1 Zeichenerklärung
- 1.1 Katasteramtliche Darstellungen
  - 1.1.1 Flurgrenze
  - 1.1.2 Flurnummer
  - 1.1.3 Flurstücksnummer
  - 1.1.4 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
  - 1.2 Planzeichen
    - 1.2.1 Art der baulichen Nutzung
    - 1.2.1.1 WA Allgemeines Wohngebiet
    - 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung
    - 1.2.2.1 GFZ Geschossflächenzahl
    - 1.2.2.2 GRZ Grundflächenzahl
    - 1.2.2.3 Z Zahl der zulässigen Vollgeschosse
    - 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
    - 1.2.3.1 o offene Bauweise
    - 1.2.3.2 ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig
    - 1.2.3.3 Baugrenze
    - 1.2.4 Verkehrsflächen
    - 1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche
    - 1.2.4.2 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
    - 1.2.4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:
      - 1.2.4.3.1 Wirtschaftsweg (Landwirtschaft, Fußgänger)
      - 1.2.4.3.2 Fußweg
      - 1.2.5 Grünflächen
      - 1.2.5.1 OR Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Ortsrandeinfriedung
    - 1.2.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
      - 1.2.6.1 Anpflanzung von Laubbäumen 2. Ordnung (vgl. 2.5.2)
      - 1.2.6.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (vgl. 2.5.1)
    - 1.2.7 Sonstige Planzeichen
    - 1.2.7.1 Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Males der baulichen Nutzung
    - 1.2.7.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
    - 1.2.8 Sonstige Darstellungen
      - 1.2.8.1 Vermahlung (verbündlich)
      - 1.2.8.2 geplante Grundstücksgrenzen (unverbündlich)
      - 1.2.8.3 Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne
      - 1.2.8.4 Höhenpunkte in m über NN
      - 1.2.8.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
      - 1.2.8.6 Oberkante/Ferlichtgaden der geplanten Straßenverkehrsfläche in m über NN
- ### 2 Textliche Festsetzungen
- 2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB – Art und Maß der Nutzung:
- 2.1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BaunVO: Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BaunVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, d.h. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.
- 2.1.2 Für das WA 1 gilt: Die max. zulässige Firsthöhe bei Dächern mit einer Dachneigung > 15° beträgt 9 m. Die max. zulässige Gebäudeoberkante bei Dächern mit einer Dachneigung ≤ 15° beträgt 7 m.
- 2.1.3 Für das WA 2 und das WA 3 gilt: Die max. zulässige Firsthöhe bei Dächern mit einer Dachneigung > 15° beträgt 12 m. Die max. zulässige Gebäudeoberkante bei Dächern mit einer Dachneigung ≤ 15° beträgt 9 m.
- 2.1.4 Unterer Bezugspunkt für die Höhenmittlung der max. zulässigen Firsthöhe / Gebäudeoberkante ist die Firsthöhe der jeweiligen Erschließungsstraße, gemessen lotrecht in der Grundstückskante. Die geplanten Firsthöhen der Straßen finden sich als Eintragungen in der Planzeichnung.
- 2.1.5 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Nr. 3 BaunVO: Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der Hessischen Bauordnung (HBO) sind, einsch. der zu ihnen gehörenden Treppenhäuser und einsch. ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
- 2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB – Stellplätze und Garagen:
- 2.2.1 Garagen / Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten sind innerhalb und außerhalb der überbauten Grundstücksfläche zulässig, soweit sie die nach Landesrecht ohne Abstandsflächen zulässigen Maße einhalten.
- 2.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB – Zahl der Wohnungen je Wohngebäude:
- 2.3.1 Für das WA 1 und WA 2 gilt: Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen (bei Doppelhäusern zählt jede Haushälfte als Wohnung) zulässig.
- 2.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB – Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:
- 2.4.1 Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.
- 2.5 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB – Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:
- 2.5.1 Geschlossene Gehölzstruktur
- 2.5.2 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine geschlossene Gehölzstruktur aus einheimischen standortgerechten Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung anzupflanzen (vgl. Artenliste unter 4.1), zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei gilt 1 Strauch je 2 m<sup>2</sup>, ein Baum je 10 m<sup>2</sup>. In die einzuhaltenden Grenzabstände nach Hessischem Nachbarrechtsgesetz ist hingewiesen.
- 2.5.3 Laubbäume 2. Ordnung
- 2.5.4 Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe > 5 m<sup>2</sup> je Baum vorzusehen. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 15 m gegenüber den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten ist zulässig.
- ### 3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
- 3.1 Auf Ermächtigungsgrundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 3 Satz 1 HBO
- 3.1.1 Gebäudegestalt (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
- 3.1.2 Bei Pultdachgebäuden deren Firste parallel zur erschließenden Straße ausgebildet wird, ist die Haupttraufe straßenseitig anzuordnen.
- 3.1.3 Je Gebäude ist ein Staffelgeschoss (zurückgesetztes Geschoss) zulässig.
- 3.1.4 Bei Gebäuden mit Staffelgeschoss ist das Staffelgeschoss straßenseitig um min. 2 m zurück zu versetzen.
- 3.1.5 Die zulässige Gebäudehöhe darf durch Staffelgeschosse nicht überschritten werden.
- ### 4 Bauplanungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
- 4.1 Auf Ermächtigungsgrundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 3 Satz 1 HBO
- 4.1.1 Gebäudegestalt (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
- 4.1.2 Bei Pultdachgebäuden deren Firste parallel zur erschließenden Straße ausgebildet wird, ist die Haupttraufe straßenseitig anzuordnen.
- 4.1.3 Je Gebäude ist ein Staffelgeschoss (zurückgesetztes Geschoss) zulässig.
- 4.1.4 Bei Gebäuden mit Staffelgeschoss ist das Staffelgeschoss straßenseitig um min. 2 m zurück zu versetzen.
- 4.1.5 Die zulässige Gebäudehöhe darf durch Staffelgeschosse nicht überschritten werden.

- 3.1.3 Als Dachdeckung sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunkeln und roten Farbönen (schwarz, braun, anthrazit, dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind zulässig.
- 3.1.4 Dächer mit einer Dachneigung von unter 10° sind jeweils zu einem Anteil von mind. 80% in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen (vgl. Artenliste unter 4.1). Die Stärke der Vegetationsschicht muss mind. 8 cm, die Gesamstärke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Drainage mind. 10 cm, bei Verwendung eines Schüttstoffgemisches mind. 12 cm betragen. Dies gilt auch für Garagen.
- 3.1.5 Bei Doppelhäusern sind die einzelnen Häuser mit gleicher Firstrichtung, Firsthöhe, Dachneigung und Dachdeckung einheitlich auszuführen.
- 3.2 Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
- 3.2.1 Zulässig sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über der Geländeoberfläche. Ein Mindestabstand von 0,15 m ist einzuhalten. Mauer- und Betonsockel sind nur straßenseitig zulässig.
- 3.3 Pkw-Stellplätze (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)
- 3.3.1 Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.
- 3.4 Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)
- 3.4.1 Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum je 25 m<sup>2</sup>, ein Strauch je 1 m<sup>2</sup>. Die Anpflanzung von nicht einheimischen Koniferen sowie nicht einheimischen immergrünen Sträuchern ist unzulässig. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauengärten können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden.
- 3.4.2 Vgl. Artenliste unter 4.1.
- ### 4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- 4.1 Artenlisten
- 4.1.1 Artenlisten (Auswahl/Empfehlung):
- Es gelten folgende Mindest-Pflanzqualitäten:  
 Bäume 1. Ordnung: H: 3 x v., m. B. 14-16 cm  
 Bäume 2. Ordnung: H: 3 x v., m. B. 14-16 cm; H: 2 x v., 100-150  
 Sträucher: Str., 2 x v., 100-150
- |   |  |   |  |
|---|--|---|--|
| <b>Bäume 1. Ordnung:</b><br>Bergahorn<br>Sitzbaldach<br>Rotbuche<br>Eiche<br>Traubeneiche<br>Stieleiche | - Acer pseudoplatanus<br>- Acer platanoides<br>- Fagus sylvatica<br>- Fraxinus excelsior<br>- Quercus petraea<br>- Quercus robur | <b>Bäume 2. Ordnung:</b><br>Feldahorn<br>Hainbuche<br>Wildapfel<br>Wald-Weißdorn<br>Eberesche<br>Salweide | - Acer campestre<br>- Carpinus betulus<br>- Malus sylvestris<br>- Pirus pyraster<br>- Sorbus aucuparia<br>- Salix caprea |
|---|--|---|--|
- Sträucher:**  
Gew. Berberitze  
Hainbuche  
Roter Hartriegel  
Hasel  
Weißdorn  
na/ laevigata  
Hundsrose  
Wolliger Schneeball
- Berberis vulgaris  
- Carpinus betulus  
- Cornus sanguinea  
- Corylus avellana  
- Crataegus monogyna/ laevigata  
- Rosa canina  
- Viburnum lantana
- Kletterpflanzen:**  
Trompetenblume  
Clematis, Waldrebe  
Efeu  
Wald-Gelbblatt  
perlygenum  
Polygnum suberitum  
Echter Wein  
- Campsis radicans  
- Clematis Montana  
- Clematis-Hybriden  
- Hedera helix  
- Lonicera  
- perilymenum  
- Polygnum suberitum  
- Vitis vinifera
- blühende Ziersträucher / Arten alter Bauengärten:**  
Kornelkirsche  
Buddlia davidii  
Buchsbäumchen  
Deutzia  
Zaubernuss  
Hortensie  
Mispel
- Cornus mas  
- Buddlia davidii  
- Buxus sempervirens  
- Deutzia hybrida  
- Hamamelis mollis  
- Hydrangea  
- maacrophylla  
- Mespilus germanica
- Falscher Jasmin  
- Philadelphus coronarius  
- Ribes sanguineum  
- Rosa div. spec.  
- Syringa vulgaris  
- Spiraea bumalda  
- Weigelia florida  
- Wisteria sinensis
- Obstbäume:**  
Kaiser Wilhelm  
Graue französische Renette  
Reisenboken  
Roter Boskoop  
Roter Triemer  
Wienapfel  
Winterlockenapfel  
Clapps Liebling  
Gute Graue  
Große schwarze Knappekirsche
- Apfel  
- Apfel  
- Apfel  
- Apfel  
- Apfel  
- Apfel  
- Apfel  
- Apfel  
- Birne  
- Birne  
- Kirsche  
- Kirsche  
- Kirsche  
- Kirsche
- Sedum-Kraut-Begrünung:**  
Empfehlung: Sedum-Kraut-Begrünung durch Trockenansaat von Kräutersamen und Austreten von Sedum-Sprossen.
- Kräuter:**  
Gemeine Schafgarbe  
Kornblume  
Habichtskraut  
Fingkraut  
Wilder Majoran  
Thymian
- Achillea millefolium  
- Centaurea cyanus  
- Hieracium pilosella  
- Potentilla verna  
- Origanum vulgare  
- Thymus serpyllum
- Sedum-Arten:**  
weißer Mauerpfeffer  
Fethenhe  
Mongolen-Sedum  
Tromsdam  
milder Mauerpfeffer  
Teppich-Sedum  
- Sed. album  
- Sed. floriferum  
- Sed. hybridum  
- Sed. reflexum  
- Sed. sexangulare  
- Sed. spurium
- 3.2.1 Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Bruchköbel in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
- 3.2.2 Erneuerbare-Energien und Energieeinsparung
- 3.2.3 Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung (EnEV) ist hingewiesen.
- 3.2.4 Es gelten die jeweils zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Fassungen.
- 3.2.5 Die Zulässigkeit von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien innerhalb des Planungsbereiches zur Berücksichtigung des EEWärmeG und der EnEV ergibt sich aus § 14 Bauutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- 3.2.6 Verwertung von Niederschlagswasser
- 3.2.7 Gem. § 37 Abs. 4 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
- 3.2.8 Gem. § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, vernebelt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Auf die wasserrechtliche Erlaubnisfläche nach § 9 Abs. 1 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) weisen wir hin.
- 3.2.9 Denkmalschutz
- 3.2.10 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 20 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.
- 3.2.11 In seiner Stellungnahme vom 16.11.2015 teilte die hessenArchäologie (Landesamt für Denkmalpflege Hessen) mit, dass im Bereich des angrenzenden Baugebietes Peller I durch archäologische Untersuchungen umfangreiche Siedlungsreste der Jungsteinzeit, der vorromischen Eisenzeit und Baustrukturen eines römischen Vicus nachgewiesen wurden. Eine Prospektion des Planungsbereiches wurde durchgeführt. Diese ergab eine Vielzahl von Verdachtsflächen, weshalb eine flächenhafte Grabung zur Klärung erforderlich ist. In Abstimmung mit den zuständigen Behörden soll zunächst der künftige Straßenverlauf untersucht werden. Danach anschließend werden auch die künftigen privaten Baufelder untersucht.
- 3.2.12 Eine Übergabe der Grundstücke an die zukünftigen Bauherren erfolgt nach Freigabe der zuständigen Behörden.
- 3.2.13 Artenschutz
- 3.2.14 Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) gemäß § 39 NSchG abzuhalten. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
- 3.2.15 Vorsorge Lastfall
- 3.2.16 Für die unmittelbare am Waldrand anschließenden Baugrundstücke wird empfohlen, bei der Statik vorsorglich einen Baumfall zu berücksichtigen („Lastfall Baum“).
- 3.2.17 Kampfmittel
- 3.2.18 In seiner Stellungnahme vom 20.10.2015 macht der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen darauf aufmerksam, dass sich das Planungsbereich in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich ehemaliger Flakstellungen befindet. Eine Untersuchung des Planungsbereiches auf Kampfmittel wurde durchgeführt. Die vorhandenen Kampfmittel werden vorläufig für den archäologischen Untersuchen entfernt.

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)

**VORABZUG**

Planungsbüro Hodger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06463 / 9537-0, Fax: 9537-30  
 Stand: 25.06.2015  
 01.07.2015  
 27.02.2015  
 06.01.17/01.01.2016  
 10.06.2016/03.10.2016

Stadtkarte  
 Beauftragter: Krutzsch  
 CAD: Fehrer  
 Maßstab: 1 : 1.000

Satzung

Bebauungsplan "Peller II und III"



Stadt Bruchköbel, Kernstadt

**Begründung zum Bebauungsplan  
“Peller II und III“**

**VORABZUG**

- Satzung -

Planstand: 07.10.2016

Bearbeiter:

Barbara Krutzsch, M.A., Stadtplanerin AKH

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b> .....	<b>3</b>
1.1	Veranlassung und Planziel .....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.4	Übergeordnete Planung.....	5
<b>2</b>	<b>Verbindliche Bauleitplanung</b> .....	<b>11</b>
<b>3</b>	<b>Inhalt und Festsetzungen</b> .....	<b>12</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung .....	12
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	12
3.2.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	13
3.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ).....	13
3.2.3	Zahl der Vollgeschosse .....	14
3.2.4	Höhe der Gebäude .....	14
3.2.5	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	15
3.2.6	Pkw-Stellplätze.....	15
3.2.7	Zahl der Wohnungen je Wohngebäude.....	16
3.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft .....	16
3.4	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	16
<b>4</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften</b> .....	<b>17</b>
4.1	Gebäudegestalt.....	17
4.2	Einfriedungen .....	18
4.3	Pkw-Stellplätze.....	18
4.4	Grundstücksfreiflächen .....	18
<b>5</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>19</b>
<b>6</b>	<b>Verkehrliche Erschließung und Anbindung</b> .....	<b>20</b>
<b>7</b>	<b>Berücksichtigung umweltschützender Belange</b> .....	<b>21</b>
<b>8</b>	<b>Erneuerbare Energien und Energieeinsparung</b> .....	<b>21</b>
<b>9</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>22</b>
<b>10</b>	<b>Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz</b> .....	<b>24</b>
<b>11</b>	<b>Wald und forstrechtliche Belange</b> .....	<b>27</b>
<b>12</b>	<b>Altablagerungen, Altlasten und Kampfmittel</b> .....	<b>27</b>
<b>13</b>	<b>Bodenordnung</b> .....	<b>28</b>
<b>14</b>	<b>Kosten</b> .....	<b>28</b>
<b>15</b>	<b>Verfahrensstand</b> .....	<b>28</b>

## **1 Vorbemerkungen**

### **1.1 Veranlassung und Planziel**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bruchköbel hat in ihrer Sitzung am 13.11.2012 beschlossen für die Flurstücke der Gebiete Peller II und III entsprechend der Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplanes den Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung qualifizierter Bebauungspläne für ein Allgemeines Wohngebiet zu fassen.

Das am 20.06.2013 verkündete Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (BGBl. I S. 1548) ändert in Art. 1 auch das Baugesetzbuch. Ergänzt wird in den Grundnormen des § 1 Abs. 5 BauGB, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Im Baugesetzbuch verankert sind auch die Aufgaben, in ausreichendem Maße Flächen auszuweisen die für Wohnzwecke genutzt werden können und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu ermöglichen.

Um dem Bedarf an Wohnbauflächen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ebenso wie für Mietwohnungsbau nachzukommen, entwickelt die Stadt Bruchköbel vorliegend, nachdem die Innenpotenziale für flächige Baugebiete ausgeschöpft sind, Außenbereichsflächen. Diese sind aber im Rahmen des Regionalen Flächennutzungsplanes als geplante Bauflächen dargestellt. Um einen Nachweis über das Vorhandensein von Innenpotenzialflächen zu erbringen, wurden die vorhandenen Flächenreserven in Form klassischer Baulücken in der Kernstadt von Bruchköbel ermittelt und die Grundstückseigentümer hinsichtlich ihrer Planungen bzw. der Verkaufsbereitschaft angesprochen. Im Rahmen der Eigentümeransprache wurde abgefragt, ob derzeit eine Veräußerung angedacht ist, das Grundstück derzeit nicht veräußert werden soll oder wie es (dauerhaft) genutzt wird und eventuell eine mittelfristige Bebauung durch Kinder oder Enkel geplant ist. Ergebnis der Abfrage war, dass für zwei Grundstücke eine zeitnahe Bebauung vorgesehen ist. Insgesamt acht Grundstücke sollen mittelfristig für die Bebauung von Kindern bzw. Enkel vorgehalten werden. Weitere neun Baulücken sollen derzeit nicht veräußert werden, wovon ein Grundstück dauerhaft als Parkplatz und zwei Flächen als Garten genutzt werden. Die Eigentümer der übrigen 31 Baulücken haben keine Rückmeldung zu ihren Grundstücken gegeben, sodass hier eine Veräußerung der Grundstücke nicht zu erwarten ist. Für die Antwort wurde dem Schreiben ein frankierter Rückumschlag beigefügt.

Die Stadt Bruchköbel folgt den Planungsleitlinien des Gesetzgebers durch die Inanspruchnahme der von der Regionalplanung ausgewiesenen Entwicklungsflächen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Ausnutzung der vorhandenen Potenziale ermöglichen zu können.

Unter Zuhilfenahme eines Stadtplanungsbüros wurden städtebauliche Entwürfe entwickelt und diskutiert. Im Ergebnis wurde der Geltungsbereich gegenüber dem Aufstellungsbeschluss um Wegeparzellenbereiche im Osten erweitert. Im Aufstellungsbeschluss enthalten war zunächst auch die südlich anschließende Friedhofserweiterungsfläche. Da diese Planung für sich genommen allerdings ein eigenes Forum für Diskussionen benötigt, beschloss die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bruchköbel am 22.09.2015, dass der ursprüngliche Aufstellungsbeschluss dahingehend geändert wird, dass die Flächen der Friedhofserweiterung aus der Planung herausgenommen werden, um in einem separaten Verfahren entwickelt zu werden.

Nachdem hinsichtlich des städtebaulichen Konzeptes und sonstiger betroffener Belange hinreichende Prüfungen erfolgten, wurde ein Bebauungsplan erstellt.

Wesentliches Planziel des Bebauungsplanes „Peller II und III“ ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets zur notwendigen Bereitstellung von Wohnbauflächen.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Peller II und III“ umfasst in der Gemarkung Bruchköbel, Flur 3, die Flurstücke Nr. 32/2 tlw., 53/4 tlw., 54 – 59, 60 tlw., 61 tlw., 62 tlw., 63 tlw., Flur 11, Nr. 16/3 tlw., 16/6, 17 tlw., 18, 20 – 23 tlw., 14/14 tlw., 83/1, 135 tlw. und wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Norden:	Wohnbebauung
Osten:	landwirtschaftlich genutzte Fläche
Süden:	landwirtschaftlich genutzte Fläche, sowie neuer Friedhof (Friedhofserweiterungsfläche) und Kleingärten
Westen:	nördlich Wohnbebauung und sodann südlich Wald

Im Umgriff des räumlichen Geltungsbereiches liegt eine Fläche von rd. 5,5 ha (rd. 55.529 m<sup>2</sup>). Davon entfallen rd. 41.928 m<sup>2</sup> auf die Fläche für das Allgemeine Wohngebiet sowie rd. 10.349 m<sup>2</sup> auf Straßenverkehrsfläche. Die Ortsrandeingrünung erstreckt sich auf rd. 1.064 m<sup>2</sup> und rd. 2.012 m<sup>2</sup> nehmen die landwirtschaftlichen Wege ein. Die verbleibende Fläche von rd. 176 m<sup>2</sup> entfällt auf die Fußwege.

### Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Quelle: Eigene Darstellung mit Google Maps (22.06.2015)

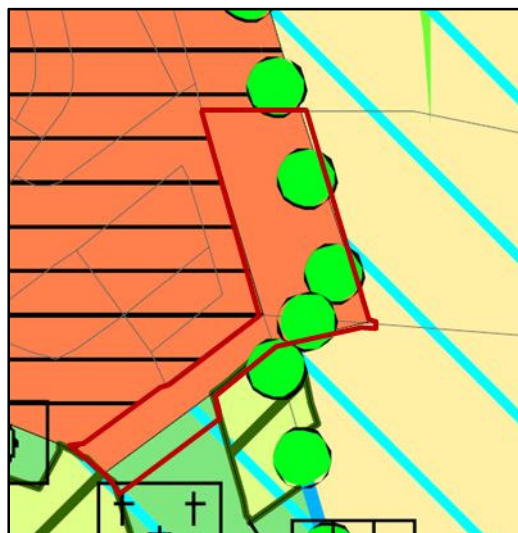
genordet, ohne Maßstab

## 1.4 Übergeordnete Planung

Der **Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan<sub>2010</sub><sup>1</sup> (RPS/RegFNP<sub>2010</sub>)** stellt das Plangebiet im Wesentlichen als geplante Wohnbaufläche dar. Ein untergeordneter Teil des räumlichen Geltungsbereiches im Süden gelangt im RPS/RegFNP 2010 als „Grünfläche, Friedhof“ zur Darstellung überlagert mit der Signatur Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen. Das Plangebiet wird außerdem von einem Vorranggebiet für den Regionalparkkorridor durchzogen. Nach Abstimmung mit dem Regionalverband FrankfurtRheinMain ist ein Änderungsverfahren infolge der Inanspruchnahme der Grünfläche, Friedhof nicht erforderlich, da die Flächeninanspruchnahme insgesamt hinter der Darstellungsgrenze des RegFNP 2010 von 0,5 ha zurückbleibt.

Dass sich die Planung im Übrigen innerhalb der vom RPS/RegFNP 2010 vorgesehenen Wohnbauflächen, Planung bewegt geht aus der nachstehenden Darstellung hervor.

Plangebiet im RPS/RegFNP 2010



genordet, ohne Maßstab

## Siedlungsgebiete

3.4.1-3 (Z) Die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörigen kleineren gewerblichen Bauflächen hat innerhalb der in der Karte ausgewiesenen „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ stattzufinden. Die „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ beinhalten auch Kleingartenanlagen, Grünflächen, Verkehrsflächen und Flächen für sonstige Infrastruktureinrichtungen (u.a.). Diese Flächen werden nicht auf den maximalen Bedarf an Wohnsiedlungsfläche der Tabelle 1 angerechnet. Im Geltungsbereich des RegFNP für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main stellt die Darstellung von Wohn- und gemischten Bauflächen, Sonderbauflächen, Grünflächen, innerörtlichen Flächen für Ver- und Entsorgung, Gemeinbedarfsflächen sowie Flächen für Verkehrsanlagen zugleich das „Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung“ dar.

3.4.1-4 (Z) Bei der Inanspruchnahme von Flächen für Wohnsiedlungszwecke stellen die dem maximalen Bedarf der Städte und Gemeinden entsprechenden Flächenwerte der Tabelle 1 die Obergrenze dar. Auf diese Flächenwerte sind erkennbare größere Reserven im Bestand, wie z.B. freierwerdende Militärfächen, anzurechnen. Der Bedarf ist vorrangig im zentralen Ortsteil innerhalb der „Vorranggebiete Siedlung, Bestand“ sowie in den ausgewie-

<sup>1</sup> Quelle: Regionalverband FrankfurtRheinMain

senen „Vorranggebieten Siedlung, Planung“ zu decken. Eine Eigenentwicklung ist aber auch in nichtzentralen Ortsteilen möglich.

Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Entwicklung neuer Siedlungsgebiete haben. (...)

3.4.1-5 (Z) Sofern keine „Vorranggebiet Siedlung, Planung“ ausgewiesen sind, dürfen in allen Ortsteilen kleinere Flächen unterhalb der Darstellungsgrenze von 5 ha im Rahmen der Flächenwerte der Tabelle 1 am Rande der Ortslage zu Lasten der „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ in Anspruch genommen werden. Im Geltungsbereich des RegFNP für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main findet diese Regelung aufgrund der Darstellung von Bauflächen nach BauGB keine Anwendung.

3.4.1-9 (Z) Im Rahmen der Bauleitplanung sind für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten:

- im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten je ha,
- in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je ha,
- im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte 45 bis 60 Wohneinheiten je ha,
- im Großstadtbereich mindestens 60 Wohneinheiten je ha.

Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden.

Ausnahmen sind insbesondere begründet

- durch die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten,
- durch die Eigenart eines Ortsteiles,
- durch das Vorliegen topographischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten.

Mit der vorliegenden Planung bewegen wir uns im Rahmen des verstädterten Besiedlungstyps. Großstadtbereich oder der Einzugsbereich vorhandener geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte trifft nicht zu, dem ländlichen Siedlungstyp, geprägt durch dörfliche Strukturen und im wesentlichen Einfamilienhausbebauung auch verhältnismäßig großen Grundstücken, entspricht das Plangebiet ebenfalls nicht. Auch die Ausweisung als Mittelzentrum sowie die verkehrsgünstige Lage (die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz erfolgt über die Bundesstraße B 45 zur A 66. Darüber hinaus verfügt Bruchköbel über einen Bahnhof an der Bahnstrecke Hanau – Nidderau – Friedberg) sprechen für den verstädterten Besiedlungstyp.

Da eine unmittelbare Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland nicht möglich ist, kann sich ein Bebauungsplan dem Plansatz Z 3.4.1-9 nur durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB), der Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) und der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) annähern.

Die für die hier in Rede stehende Thematik bedeutsame Geschoßflächenzahl GFZ entspricht im Allgemeinen Wohngebiet mit zwei Vollgeschossen der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse, bei dem Allgemeinen Wohngebiet mit eingeschossiger Bebauung wird die Grundflächenzahl trotz des zulässigen einen Vollgeschosses ebenfalls verdoppelt. Begründet wird dies durch die Anrechenregeln des § 19 Abs. 4 BauNVO für Garagen und Stellplätze usw. sowie der Festsetzung, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse im Sinne der Hessischen Bauordnung sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschossfläche einzubeziehen sind. Damit lässt sich die insgesamt zulässige Grund- und Geschossfläche aber nicht hinreichend belastbar bestimmen, um für eine Berechnung der zu erwartenden Zahl der Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland herangezogen zu werden.

In einem Bebauungsplan können zwar für die Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke Mindestmaße festgesetzt werden. Ob eine solche Festsetzung mit dem Ziel, sowohl Wohneigentum für eine breite Bevölkerungsschicht als auch Raum für Mietwohnungsbau zur Verfügung zu stellen vereinbar ist, muss kritisch hinterfragt werden. Grundsätzlich kann ein Bebauungsplan eine genaue Grundstücksaufteilung auch nur empfehlen, nicht aber verbindlich festsetzen.

Begrenzen kann ein Bebauungsplan die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude. Dieses Instrument gelangt vorliegend zur Anwendung. So wird für den wesentlichen Umfang des Allgemeinen Wohngebietes festgesetzt, dass in Einzelhäusern max. zwei Wohnungen je Gebäude zulässig sind, wobei Doppelhäuser in der Planung als ein Gebäude gesehen werden, sodass hier in beiden Haushälften jeweils nur eine Wohnung zulässig ist.

Unter der Annahme, dass eine durchschnittliche Wohnung in Hessen rd. 96 m<sup>2</sup> groß ist, gelangt man vorliegend zu der folgenden Berechnung mit einer anzunehmenden Maximalanzahl/Minimalanzahl an zu erwartenden Wohnungen:

Fläche	Flächengröße in m <sup>2</sup>	
<b>Geltungsbereich</b>	<b>55.529</b>	
Allgemeines Wohngebiet	41.928	davon GRZ = 0,8: 33.450 m <sup>2</sup> davon GRZ = 0,7: 8.478 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	10.349	davon geplant: 9.583 m <sup>2</sup>
Fußwege	176	
Landwirtschaftl. Wege	2.2012	
Ortsrandeingrünung	1.064	

Fläche	Flächengröße in m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet	41.928
Straßenverkehrsfläche geplant	9.583
Fußwege	176
Ortsrandeingrünung	2.012
<b>Bruttowohnbauland</b>	<b>52.751</b>

Berechnung der Anzahl Wohnungen nach Geschossflächenzahl

33.450 m <sup>2</sup> * 0,8 GFZ	26.760 m <sup>2</sup>
8.478 m <sup>2</sup> * 0,7 GFZ	5.935 m <sup>2</sup>
Summe	32.695 m <sup>2</sup>

Geschossfläche geteilt durch Durchschnittsgröße Wohnungen: 32.695 m<sup>2</sup> / 96 m<sup>2</sup> = 340

⇒ nach GFZ höchstzulässige Anzahl an Wohnungen im Plangebiet: **340**

Bei einer eingeschossigen Bauweise sind rd. 170 Wohnungen im Gebiet zu erwarten (angenommen wurde eine Flächenausnutzung entsprechend der Grundflächenzahl, was einer eingeschossigen Bauweise entspricht), bei einer vollen Ausnutzung der zulässigen Grund- und Geschossflächenzahlen sind rd. 340 Wohnungen darstellbar.

Insgesamt ergibt sich für die Fläche des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes somit eine voraussichtliche Anzahl an Wohneinheiten von 170 bis 340. Dies entspricht bei 5,28 ha Bruttobauland

<sup>2</sup> Zensus 2011, statista.com (Wohnungsgrößen 2013 nach Bundesländern)



etwa 32 bis 64 Wohnungen je ha. Für den verstädterten Siedlungsbereich und dessen Umgebung sind 35 bis 50 Wohneinheiten je ha als Ziel der Raumordnung vorgegeben.

Die Angaben stellen die potenziell zu erwartenden Extreme dar, wobei eine Unterschreitung der Anzahl an Wohnungen ausnahmsweise zugelassen werden kann. Wesentlich ist, dass eine Überschreitung nicht stattfindet. Trotz einer Maximalanzahl von 64 Wohnungen, darf diesseits davon ausgegangen werden, dass diese Anzahl keine Umsetzung finden wird und sich die tatsächliche Anzahl um Mittelwertbereich zwischen 32 und 64 Wohnungen je ha bewegen wird.

Mit der vorliegenden Planung bleiben die Ziele der Regionalplanung somit grundsätzlich gewahrt.

Vorgeschrieben wird seitens der Regionalplanung eine Steuerung der potenziellen Anzahl an Wohnungen in einem Plangebiet. Ein Bebauungsplan kann aber keine Festsetzungen zur Wohnungsgröße treffen. Damit ist auch eine solche Berechnung unverbindlich und nicht belastbar sondern dient nur der nachvollziehbaren Dokumentation, dass sich die Planung im Rahmen der regionalplanerischen Vorgaben bewegt.

Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden kann nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nicht nur durch die absolute Zahl, sondern auch durch eine Verhältniszahl (bspw. je angefangene 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist höchstens eine Wohnung zulässig) festgesetzt werden.

Nimmt man für die vorliegende Planung an, dass für die Bereiche der WA mit den lfd. Nrn. 2 und 3 je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig ist und für das WA mit der lfd. Nr. 1 je 250 m<sup>2</sup> eine Wohnung zulässig ist, ergibt sich in der Summe ein Anzahl von rd. 38 Wohnungen je ha.

Ungeachtet dessen, dass mit diesen Maßgaben die Ziele der Regionalplanung eingehalten werden, bilden sie nur bedingt die im Vollzug des Bebauungsplanes entstehenden Bedürfnisse der künftigen Grundstückseigentümer ab und sind für Bereiche, in denen Geschosswohnungsbau entstehen dürfen soll, eher ungeeignet.

Im Fazit geben die Ausführungen aber Auskunft darüber, dass mit der Planung dem Ziel der Raumordnung gefolgt werden kann.

### **Vorranggebiet Regionalparkkorridor**

#### 4.4-3 (Z)

Im „Vorranggebiet Regionalparkkorridor“ hat die Schaffung und Erhaltung von Grünverbindungen für die Gliederung, Gestaltung und ökologische Verbesserung der Landschaft einschließlich des Fuß- und Radwegenetzes zur Erschließung des Erholungs- und Erlebnisraumes Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Nutzungen, die diese Funktionen beeinträchtigen können, sind nicht zulässig.

Mit der Neuordnung landwirtschaftlicher Wege und der Festsetzung einer Ortsrandeingrünung wird dem genannten Ziel entsprochen.

### **Grünfläche (Friedhof) / Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen**

Die Planung sieht für einen untergeordneten Teilbereich am südlichen Geltungsbereichsrand die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes innerhalb der vom RPS/RegFNP 2010 dargestellten Grünfläche, Friedhof vor. Damit weicht der vorliegende Bebauungsplan in diesem Bereich von den Darstellungen des RPS/RegFNP 2010 geringfügig ab. Die Notwendigkeit der Inanspruchnahme der Fläche begründet sich wie folgt: Der RPS/RegFNP stellt südlich der Stresemannstraße geplante Wohnbauflächen dar, welche im Zuge des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens entwickelt werden sollen (Plangebiet Peller III). Die

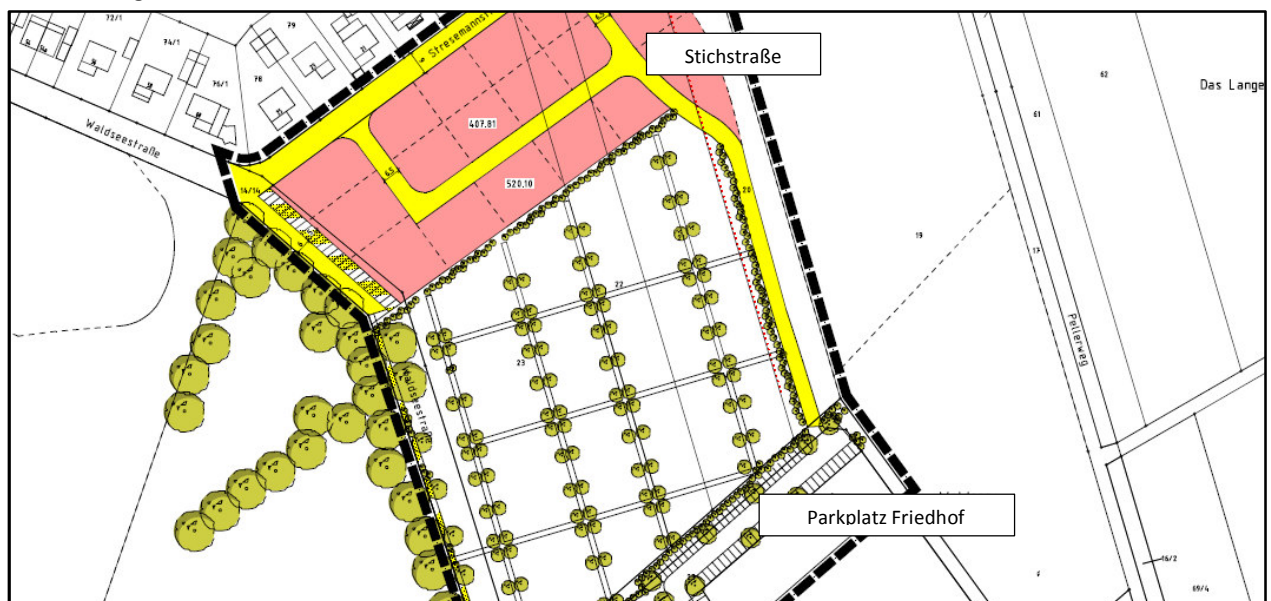
vorhandene Erschließung (Stresemannstraße) gestattet zunächst grundsätzlich die Entwicklung einer Bauzeile. Im Fortgang nach Osten hin werden ebenfalls Wohnbauflächen ausgewiesen; an diese schließt sich südlich ein Waldbereich an. Die vorhandene Bebauung der Ortslage stellt sich hier einreihig, von Norden über die Erich-Ollenhauer-Straße erschlossen, dar.

Die Entwicklung einer Baureihe im Anschluss an den Waldbereich ist auch aufgrund der vorhandenen Bebauung sinnvoll und drängt zu einer Straßenführung entlang des Waldrandes. Die Tiefe der Fläche gestattet die Ausweisung großzügiger Grundstücke.

Im Hinblick auf die Gesamtgröße der Fläche (im Anschluss an den Waldbereich und die Stresemann Straße) würde die planerische Vorbereitung von lediglich einer Bauzeile auf der Gesamtlänge aber weder dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden noch dem Ziel der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung entsprechen, da die Größe der östlichen Teilfläche sowie ihre vorhandene Erschließung bzw. die sich aus der Erschließung der westlichen Teilfläche ergebenden Zwangspunkte die Schaffung einer weiteren Bauzeile gestattet. Die Umsetzung von mehr als einer Bauzeile erfordert jedoch die Errichtung einer zusätzlichen Erschließungsstraße südlich der geplanten Wohnbaufläche. Vorliegend wird die entlang des Waldes geführte notwendige Straße verlängert. Hieran anschließend sieht der Bebauungsplan nach Süden die Ausweisung einer weiteren Bauzeile und damit eine beidseitige Bebauung der Erschließungsstraße vor, um die Wirtschaftlichkeit der erschließenden Straße gewährleisten zu können und zu dokumentieren, dass die baulichen Entwicklungen in diesem Bereich ihren Abschluss finden. Unter Berücksichtigung der vorangehenden Ausführungen bedarf es der Inanspruchnahme von Grünfläche, Friedhof, welche aber hinter der Grenze der Darstellung des RegFNP 2010 von 0,5 ha deutlich zurückbleibt. Dem sei hinzugefügt, dass die sich an die genannte Erschließungsstraße im Süden anschließende Stichstraße die perspektivische Erschließung des Friedhofes und keine mögliche Erweiterung des Wohngebietes vorbereiten soll.

Die nachfolgende Darstellung zeigt die Friedhofsplanung und verdeutlicht das Erschließungssystem über die im Bebauungsplan festgesetzte Stichstraße. Die Darstellungen des Bebauungsplanes entsprechen dabei einem Entwicklungsstand zum Vorentwurf.

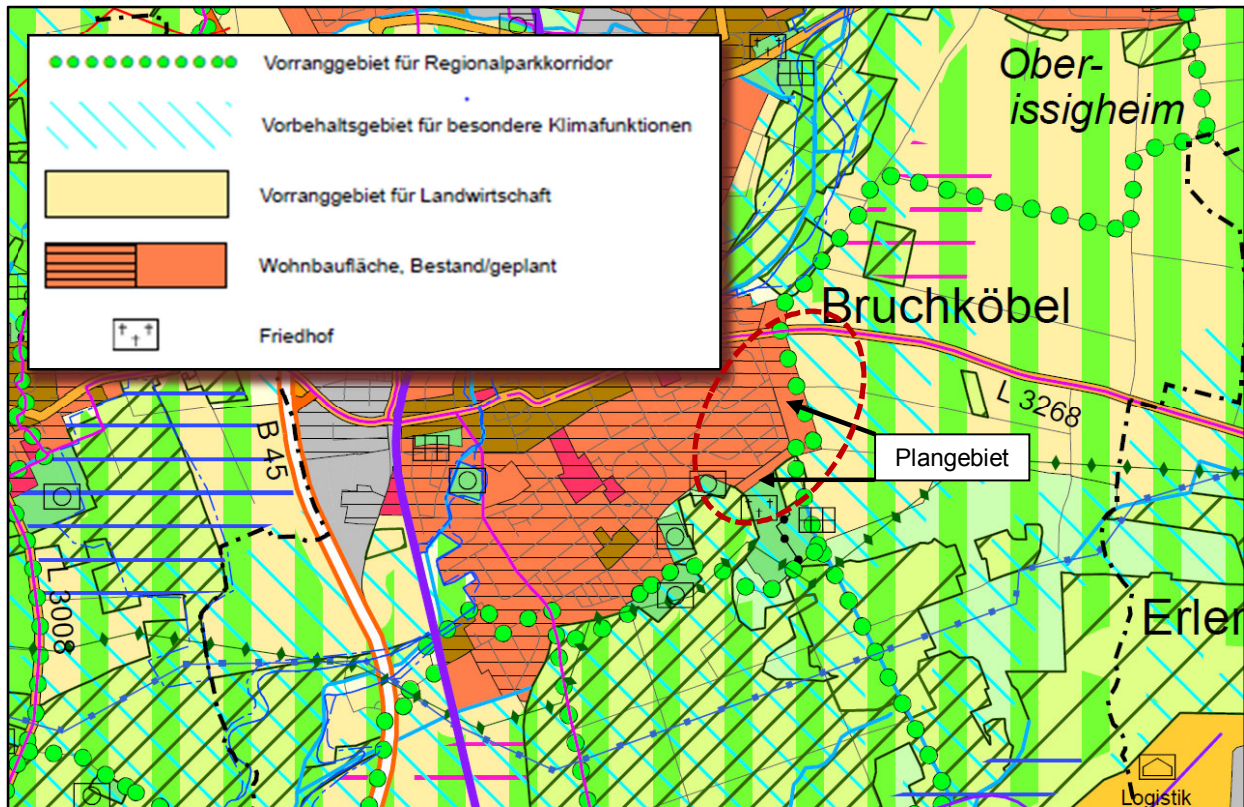
#### Erschließungsschema Friedhof



Genordet, ohne Maßstab

Ferner befindet sich die zu beplanende Fläche im unmittelbaren Anschluss an die bebaute Ortslage, so dass es zu keiner Zerschneidung von Gebieten der Kalt- und Frischluftentstehung und des Abflusses kommt. Im Hinblick auf die Funktion des Plangebietes für die Kalt- und Frischluftentstehung sowie des Abflusses und der Lage am Rande des Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktionen ist nicht mit einer Beeinträchtigung der Funktion des im Regionalplan dargestellten Vorbehaltsgebietes in seiner Gesamtheit zu rechnen.

**Ausschnitt RPS/RegFNP 2010 mit Kennzeichnung Plangebiet**



genordet, ohne Maßstab

## 2 Verbindliche Bauleitplanung

Das vorliegende Plangebiet grenzt im Norden an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Peller 1“ und westlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Das Halbenseewäldchen“.

### Plangebiet mit angrenzenden Bebauungsplänen



Quelle: Bebauungspläne der Stadt Bruchköbel (eigene Fotokollage)

genordet, ohne Maßstab

Der Bebauungsplan „Im Peller 1“ aus dem Jahr 2002 weist für den an das Plangebiet angrenzenden Bereich ein Allgemeines Wohngebiet aus. Der Bebauungsplan „Das Halbenseewäldchen“ weist in den an das Plangebiet angrenzenden Bereichen seines räumlichen Geltungsbereiches zu einem überwiegenden Teil ein Reines Wohngebiet sowie untergeordnet auch ein Allgemeines Wohngebiet aus.

Weiterhin greift der vorliegende Bebauungsplan „Im Peller II und III“ die bereits im Bebauungsplan „Das Halbenseewäldchen“ ausgewiesene Straßenverkehrsfläche auf, um diese fortzuführen und zu verbreitern.

### **3 Inhalt und Festsetzungen**

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan „Im Peller II und III“ aufgenommen worden.

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Mit dem Planziel der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bedarfsmäßige Nachverdichtung mit Wohnungsbau am Siedlungsrand der Kernstadt von Bruchköbel gelangt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) zur Ausweisung.

Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Hinzu kommen Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben.

Die im Sinne § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, d.h. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig, da das Baugebiet im Wesentlichen der Eigentumsbildung durch Wohnbebauung dienen soll.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und die max. zulässige Höhe der Gebäude in Form von und Firsthöhen festgesetzt.

### 3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Ist eine Straßenbegrenzungslinie nicht festgesetzt, so ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt oder die im Bebauungsplan als maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche festgesetzt ist.

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, untergeordneten Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, regelmäßig bis zu 50 %, max. jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden.

Der Bebauungsplan setzt für die beiden Teilbaugebiete WA 2 und WA 3 eine GRZ = 0,4 fest, sodass in Kombination mit der Festsetzung der Baugrenzen und den zulässigen Vollgeschossen eine umgebungsverträgliche bauliche Entwicklung ermöglicht wird. Außerdem trägt diese Festsetzung dem im näheren Umfeld des Plangebietes vorhandenen Gebäudebestandes sowie der Lage am Siedlungsrand und damit dem Übergang zur offenen Landschaft Rechnung. Die festgesetzte GRZ richtet sich zugleich nach der im Sinne des § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete.

Im Übergang zum südlich angrenzenden Waldbereich und in Fortsetzung des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes „Das Halbenseewäldchen“ wird für die einreihige Bebauung im südlichen Übergangsbereich (WA1) eine eingeschossige Bebauung festgesetzt, korrespondierend dazu eine GRZ von 0,35.

### 3.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Geschossfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Dabei bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.

Trifft der Bebauungsplan keine Aussage zur Einbeziehung von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen, so können diese bei der Berechnung der GFZ unberücksichtigt bleiben. Indem Nicht-Vollgeschosse eine Wohnnutzung zugeführt würden, würde eine Nutzungsdichte ermöglicht, die der Lage nicht angemessen ist. Um Konflikte hinsichtlich der Ausnutzung der Gebäude im Kontext mit der Umgebung zu vermeiden, wird festgesetzt, dass gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Nr. 3 BauNVO bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der HBO sind, einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschl. ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind.

Im Hinblick auf eine geeignete Steuerung der baulichen Entwicklung des Plangebietes unterteilt der vorliegende Bebauungsplan seinen Geltungsbereich in drei Teilbereiche. Er setzt für das Teilgebiet mit der lfd. Nr. 1 eine Geschossflächenzahl von GFZ = 0,7 fest und entspricht damit der angestrebten eingeschossigen Bebauung, wobei diese Festsetzung gleichzeitig die wohnbauliche Nutzungen von Nicht-Vollgeschossen ermöglicht.

Für die Teilgebiete mit den lfdn. Nrn. 2 und 3 setzt er gemäß der beabsichtigten zweigeschossigen Bebauung eine Geschossflächenzahl von GFZ = 0,8 fest. Gleichzeitig wird dadurch sichergestellt, dass sich die geplante Bebauung künftig in das vorhandene städtebauliche Erscheinungsbild der Umgebungsbebauung einfügt.

### 3.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Um zu gewährleisten, dass sich die Bebauung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches in die bereits bestehende Bebauung einfügt und um negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden empfiehlt sich die Festsetzung einer Höhenbegrenzung.

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird u.a. durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

*Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat.*

*Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.*

Wie bereits dargelegt, untergliedert der Bebauungsplan seinen räumlichen Geltungsbereich in drei Teilgebiete. In Fortsetzung der anschließenden Bebauungsstrukturen wird für den östlich an die Ortslage anschließenden Bereich eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen zugelassen. Ebenso im südwestlichen Bereich, auch hier in Fortsetzung des Bestandes. Einen sanften Übergang aus dem Bestand heraus in Richtung des Waldes schaffend, setzt der Bebauungsplan für die einreihige Bebauung südlich der Planstraße 1 sowie im südlichen Anschluss an die Wohnbebauung Erich-Ollenhauer-Straße eine eingeschossige Bauweise fest.

### 3.2.4 Höhe der Gebäude

Da die Zahl der zulässigen Vollgeschosse für sich genommen nicht ausreicht die Höhenentwicklung im Plangebiet zu steuern und um ein prüfbares Maß der Höhenentwicklung und eine Begrenzung der Gebäude nach oben hin sicherzustellen, setzt der Bebauungsplan die max. zulässige Firsthöhe fest. Als unterer Bezugspunkt für die Höhermittlung der max. zulässigen Firsthöhe/Gebäudeoberkante wird die Fertighöhe der jeweiligen Erschließungsstraße, gemessen lotrecht in der Grundstücksmitte herangezogen.

Gemäß der Erschließungsplanung fanden die geplanten Straßenhöhen Eingang in die Planzeichnung, um dem Vollzug als Referenzhöhe zur Verfügung zu stehen.

Im Hinblick auf die Höhenentwicklung der Umgebungsbebauung sowie der Lage am Stadtrand i.V.m. dem teilweise angrenzenden Waldgebiet sieht der vorliegende Bebauungsplan eine Staffelung der max. zulässigen Firsthöhe vor. Zu diesem Zweck setzt der Bebauungsplan unterschiedliche Teilbereiche fest.

Für das Allgemeine Wohngebiet mit der lfd. Nr. 1 wird die maximal zulässige Firsthöhe bei Dächern mit einer Dachneigung  $> 15^\circ$  auf  $FH_{max.} = 9,0$  m festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudeoberkante bei Dächern mit einer Dachneigung  $\leq 15^\circ$  beträgt 7 m.

Diese Festsetzung von 9 m berücksichtigt eine übliche Bebauung mit einem Vollgeschoss und gestattet sowohl ein Sockelgeschoss als auch ein weiteres Geschoss als Nicht-Vollgeschoss i.S.d. Hessischen Bauordnung. Im Übrigen berücksichtigt diese Höhenbegrenzung die nördlich anschließende bestehende

Wohnbebauung und stellt insofern sicher, dass sich die künftige Bebauung hinsichtlich ihrer Gebäudekubatur in das städtebauliche Gefüge der Umgebung eingliedert.

Mit der Festsetzung einer maximal zulässigen Firsthöhe von  $FH_{max.} = 12,0$  m bei Dächern mit einer Dachneigung von  $> 15^\circ$  und einer maximal zulässigen Gebäudeoberkante von 9 m bei Dächern mit einer Dachneigung  $\leq 15^\circ$  korrespondiert die Höhenfestsetzung mit der angestrebten baulichen Dichte und der zulässigen zweigeschossigen Bebauung. Die Festsetzung von 12 m gestattet die Errichtung von zwei Vollgeschossen und einem Sockel- und einem weiteren Nicht-Vollgeschoss i.S.d. Hessischen Bauordnung.

Gebäude mit flach geneigten Dächern (Dachneigung  $\leq 15^\circ$ ) sind in beiden Teilbereichen mit niedrigeren Höhenfestsetzungen versehen, um zwar auch kubische Bauten zulassen zu können, ihnen aber nicht gestatten zu müssen, wahrnehmbaren Baumassen über das Maß des städtebaulich Vertretbaren hinaus errichten zu können.

### 3.2.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

In einem Bebauungsplan kann die Bauweise als offene oder geschlossene Bauweise festgesetzt werden. In der offenen Bauweise sind Gebäude bis zu einer Länge von 50 m zulässig, sie sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude regelmäßig ohne seitlichen Grenzabstand errichtet. Sofern ein Bebauungsplan keine Bauweise festsetzt, ergibt sich diese aus der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Landesbauordnung.

Städtebauliches Ziel ist die baustrukturelle Fortführung der Ortslage und die Bereitstellung von Wohnbauland zur Schaffung von Wohneigentum. Dies geschieht i.d.R. über die Errichtung von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern. Entsprechend sieht der Bebauungsplan für die Teilbereich 1 und 2 die Errichtung von Einzel- bzw. Doppelhäusern vor. Darüber hinaus wird vorliegend die offene Bauweise festgesetzt, d.h. die der Hauptnutzung zugehörigen baulichen Anlagen, i.d.R. handelt es sich um Wohnhäuser, sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Somit sind Einzelhäuser sowie Doppelhäuser bis zu einer Länge von 50 m zulässig. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt mittels Baugrenzen, bis an die heran gebaut werden darf. Zudem sei auf die Regelung des § 23 Abs. 5 BauNVO hingewiesen.

Für den Teilbereich mit der lfd. Nr. 3 trifft der Bebauungsplan keine Aussagen zu Bauweise und Haustypen. Hier sollen sowohl Reihenhäuser als auch Hausgruppen zulässig sein. Eine dichtere Bauweise im Übergang zu den sich anschließenden Bestandsbauten, welche sich ebenfalls als Reihen darstellen, ermöglicht auch die Errichtung von Mietwohnungsbau und trägt damit sowohl dem temporären Wohnraumbedarf als auch der dauerhaften Nachfrage nach Mietwohnungen Rechnung.

### 3.2.6 Pkw-Stellplätze

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO gilt, dass, wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sind also regelmäßig innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dies wird klärend in vorliegender Planung in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Dabei ist beachtlich, dass die Hessische Bauordnung unter § 6 „Abstandsflächen und Abstände“ die freizuhaltenden Bereiche in Abhängigkeit baulicher Anlagen regelt. Unter Abs. 10 werden die baulichen Anlagen gelistet, die ohne Abstandsfläche jeweils unmittelbar an oder an aneinanderstoßenden Nachbargrenzen je Baugrundstück zulässig sind. Neben einer Garage oder aneinandergebaute Garagen einschließlich Abstellraum oder Abstellflä-



che sind auch bis zu drei Stellplätze zulässig. Die Länge der Grenzbebauung darf bei den genannten Anlagen insgesamt 15 m nicht überschreiten.

Die Regelungen nach Landesrecht gelten fort, sodass eine pauschale Zulässigkeit von Garagen, Carports und Stellplätzen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht festgesetzt wird, sondern eine Festsetzung in Abhängigkeit der Landesregelung getroffen wird: Garagen / Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit sie die nach Landesrecht ohne Abstandsflächen zulässigen Maße einhalten.

### 3.2.7 Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Um sicherzustellen, dass zu keinem Zeitpunkt eine mit der benachbarten Bebauung potenziell in Konflikt tretende Dichte entsteht und im Hinblick darauf, dass in Fortsetzung des Bestandes und mit dem Ziel weiten Kreisen der Bevölkerung die Eigentumsbildung zu ermöglichen, im Wesentlichen Einfamilienhäuser errichtet werden sollen wird für die Teilbereich 1 und 2 festgesetzt, dass je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig sind. Dabei gilt, dass je Doppelhaushälfte eine Wohnung zulässig ist.

Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass die in diesem Bereich geplante Wohnbebauung hinsichtlich der Wohnform an die Struktur der vorhandenen Umgebungsbebauung angepasst ist und eine Nutzungsdichte planungsrechtlich vorbereitet wird, die der Lage des Plangebietes gerecht wird.

Auf die Begrenzung der Zahl der Wohnungen je Gebäude wird für den Teilbereich 3 verzichtet, um hier Geschosswohnungsbau zu ermöglichen.

### 3.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft

Der Bebauungsplan sieht Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplans vor, indem er festsetzt, dass Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen sind. Diese Festsetzung beabsichtigt, den Versiegelungsgrad des Bodens möglichst gering zu halten und die natürliche Bodenfunktion nicht über das erforderliche Maß hinausgehend zu beeinträchtigen.

### 3.4 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der Bebauungsplan setzt für seinen räumlichen Geltungsbereich außerdem Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen fest. Innerhalb dieser Flächen ist eine **geschlossene Gehölzstruktur** aus einheimischen standortgerechten Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei gilt 1 Strauch je 2 m<sup>2</sup>, ein Baum je 10 m<sup>2</sup>. Auf die einzuhaltenden Grenzabstände nach Hessischem Nachbarrechtsgesetz sei hingewiesen. Durch die Bepflanzung dieser Flächen erfolgt ein städtebaulicher Abschluss insbesondere des im nördlichen Geltungsbereich gelegenen Wohngebietes zum angrenzenden Außenbereich sowie eine optische Trennung des Wohngebietes zu dem parallel der Anpflanzungsflächen verlaufenden Wirtschaftsweg. Auch im südlichen Geltungsbereich dient die Errichtung der Anpflanzungsflächen einer optischen Trennwirkung zwischen den jeweiligen Nutzungen.

Zur Gliederung und Durchgrünung des Straßenraumes sieht die Planung die **Anpflanzung von Bäumen** im öffentlichen Raum vor. Um dem Vollzug bei der Anlage von Grundstückszufahrten und der Anordnung von Stellplätzen nicht entgegen zu stehen, können die Baumstandorte gegenüber der Planzeichnung um bis zu 15 m verschoben werden.

## **4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO sind Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan „Im Peller II und III“ aufgenommen worden. Gegenstand sind die Gebäudegestalt, Einfriedungen, die Ausführung und Gestaltung von Pkw-Stellplätzen sowie die Begrünung von Grundstücksfreiflächen.

### **4.1 Gebäudegestalt**

#### **Pulldachgebäude**

Da die aufragende Wand (Stirn- oder Firstwand) eines Pulldachgebäudes eine ungewollt hohe Ansicht darstellen kann und so in Konflikt mit bspw. Satteldachgebäuden in der Nachbarschaft treten könnte, wird festgesetzt, dass bei Pulldachgebäuden deren First parallel zur erschließenden Straße ausgebildet wird, die Haupttraufe straßenseitig anzuordnen ist. Die Raumwahrnehmung einer hohen Wand zum Straßenraum hin wird so verhindert.

#### **Staffelgeschoss**

Je Gebäude ist ein Staffelgeschoss (zurückgesetztes Geschoss) zulässig. Dies dient der Klarstellung und soll harmonische Kubaturenbildungen im Plangebiet unterstützen. Bei Gebäuden mit Staffelgeschoss ist das Staffelgeschoss straßenseitig um min. 2 m zurück zu versetzen um die wahrnehmbaren Wandhöhen zum Straßenraum hin zu reduzieren und die lichte Breite des öffentlichen Raumes nach oben hin zu öffnen.

Um anderweitigen Interpretationen der zulässigen Gebäudehöhe im Vollzug vorzugreifen, wird klarstellend festgesetzt, dass die zulässige Gebäudehöhe durch Staffelgeschosse nicht überschritten werden darf.

#### **Dächer**

Die Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sollen sich in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen, um die bestehende baukulturelle Dachlandschaft in geeigneter Weise zu ergänzen. Der Bebauungsplan enthält daher eine Gestaltungsvorschrift zur Dachgestaltung.

Als Dacheindeckung sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunkeln und roten Farbtönen (schwarz, braun, anthrazit, dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind zulässig.

Weiterhin sind Dächer mit einer Dachneigung von unter 10° jeweils zu einem Anteil von mind. 80 % in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mind. 8 cm, die Gesamtstärke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Dränmatte mind. 10 cm, bei Verwendung eines Schüttstoffgemisches mind. 12 cm betragen. Dies gilt auch für Garagen.

Die Festsetzung zur Einrichtung von Gründächern trägt den naturschutzfachlichen und wasserwirtschaftlichen Belangen Rechnung. Extensivbegrünungen haben die Eigenschaften Wasser zu speichern, binden Staub und heizen sich bei extremen Temperaturen kaum auf, sodass sie nachhaltig das Mikroklima auf dem Dach verbessern. Zudem fungieren begrünte Dächer als Nahrungssuch- und Lebensraum für Flora und Fauna. Aufgrund der Fähigkeit von Gründächern zur Regenwasserspeicherung dienen begrünte Dachflächen der Regewasserbewirtschaftung des Plangebietes, indem Niederschlagswasser direkt verdunstet oder gedrosselt abgegeben wird.

Die Festsetzungen zur Farbgestaltung der Dächer tragen der einheitlichen Gestaltung der Dachlandschaft Rechnung, wohingegen die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien zur Dacheindeckung insbesondere aufgrund ihrer Fernwirkung unzulässig ist. Dachbegrünungen sind ebenso wie Anlagen zur Nutzung von Solarenergie im Hinblick auf das ökologische und ökonomische Potenzial ausdrücklich zulässig.

### **Gestaltung von Doppelhäusern**

Bei Doppelhäusern sind die einzelnen Häuser mit gleicher Firstrichtung, Firsthöhe, Dachneigung und Dacheindeckung einheitlich auszuführen. Mit der Festsetzung soll eine aus gestalterischen Gründen abzulehnende unterschiedliche Gestaltung von Doppelhäusern verhindert werden, die sich negativ auf das Stadtbild auswirken kann.

### **4.2 Einfriedungen**

Da Grundstückseinfriedungen in Abhängigkeit ihrer Ausführung ungewollte Trennwirkungen entfalten können, sind ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über der Geländeoberfläche zulässig, um den Charakter der offenen Bebauung zu gewährleisten. Um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu erhalten, ist ein Mindestbodenabstand von 15 cm einzuhalten. Mauer- und Betonsockel sind nur straßenseitig zulässig.

### **4.3 Pkw-Stellplätze**

Die Gestaltungsvorschriften ergänzen die Festsetzungen des Bebauungsplanes. So enthält die Plankarte eine Gestaltungsvorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen. Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass der Versiegelungsgrad möglichst gering gehalten wird und die natürlichen Bodenfunktionen nicht über das erforderliche Maß hinausgehend beeinträchtigt werden.

### **4.4 Grundstücksfreiflächen**

In Ausführung der einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung wird eine Mindestüberstellung der Grundstücksfreiflächen zur Auflage gemacht und festgesetzt, dass mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen, das heißt der baulich nicht genutzten Flächen eines jeden Baugrundstücks, mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen sind. Es gelten 1 Baum Je 25 m<sup>2</sup> und ein Strauch je 1 m<sup>2</sup>. Ferner ist die Anpflanzung von nicht einheimischen Koniferen sowie nicht einheimischen immergrünen Sträuchern unzulässig. Nicht einheimische Koniferen und nicht einheimische immergrüne Sträucher sowie invasive Arten entfalten, im Vergleich mit einheimischen Gehölzen, keinen hohen Biotopwert.

Die in der Artenliste aufgeführten Pflanzen alter Bauerngärten sind zwar nicht einheimisch, werden jedoch teils seit mehreren Generationen angepflanzt. Im Gegensatz zu nicht einheimischen Koniferen (z. B. Thuja) oder invasiven Arten (z. B. Staudenknöterich) sind diese aus naturschutzfachlicher Sicht als unproblematisch und teilweise sogar als Bereicherung (z. B. Sommerflieder als Nektarquelle für Schmetterlinge) anzusehen. Arten alter Bauerngärten sowie blühende Ziersträucher können deshalb bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden.

Durch die Vorgaben zur gärtnerischen Gestaltung der Grundstücksfreiflächen soll insbesondere ein Mindestmaß an naturnaher Eingrünung sichergestellt werden. Auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes enthaltenen Artenlisten wird entsprechend verwiesen. Diese sind als Empfehlung zu verstehen.

## 5 Hinweise

### Artenlisten

Die in der Plankarte vermerkten Artenlisten sind als Empfehlung zu verstehen und dienen dem Vollzug bei der Auswahl der anzupflanzenden Gehölze und Pflanzen.

### Stellplätze

Zur Beachtung im Vollzug wird folgender Hinweis auf der Plankarte vermerkt:

Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Bruchköbel in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

### Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Vgl. Kapitel „Erneuerbare Energien und Energieeinsparung“.

### Verwertung von Niederschlagswasser

Vgl. Kapitel „Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz“.

### Denkmalschutz

In seiner Stellungnahme vom 16.11.2015 teilte die hessenArchäologie (Landesamt für Denkmalpflege Hessen) mit, dass im Bereich des angrenzenden Baugebietes Peller I durch archäologische Untersuchungen umfangreiche Siedlungsspuren der Jungsteinzeit, der vorrömischen Eisenzeit und Baustrukturen eines römischen Vicus nachgewiesen wurden. Aufgrund der geplanten Bodeneingriffe im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes ist daher eine großflächige bauvorgreifende Untersuchung durchzuführen.

Einer Fachfirma wurde eine Nachforschungsgenehmigung mit der Kennnummer: NFG 182/2016 EV-Nr. 2016 /35 erteilt. Ziel der geophysikalischen Untersuchung im Plangebiet war die zerstörungsfreie Detektion archäologisch relevanter Strukturen. Das Ergebnis der Prospektion diene der Denkmalpflege als Grundlage zur weiteren Beurteilung der Sachlage und der Eingrenzung der zu erwartenden Befundlage.

Als Fazit erläutert der Gutachter: „Im Bereich des Bauvorhabens „Im Peller II + III“ in den Fluren: „Am Waldsee 19-23“ und „Birkenfeld 53/4 – 59“ sowie dem Nordteil der Flur „Das Lange Loh 61-63“ befinden sich trotz angrenzender Störeinflüsse erkennbare, archäologisch relevante Anomalien. In beiden Flächen kann davon ausgegangen werden, dass es sich um verfüllte, oberflächennahe Gruben handelt. Eine archäologische Relevanz ist jedoch grundsätzlich nicht auszuschließen. Im Kontext der bei den Bauarbeiten zum Wohngebiet „Peller I“ angetroffenen Befunde des Neolithikums, der Eisenzeit und der römischen Kaiserzeit ist von einer weiteren Ausdehnung der Fundstelle in das Areal der Fluren „Am Waldsee 19-23“ und „Birkenfeld 53/4 – 59“ sowie dem Nordteil der Flur „Das Lange Loh 61-63“ auszugehen.“<sup>3</sup>

In Abstimmung mit den zuständigen Behörden soll zunächst der künftige Straßenverlauf untersucht werden. Daran anschließend werden auch die künftigen privaten Baufelder untersucht.

Zur Sicherung von ggf. weiteren Bodendenkmälern wird ein Hinweis auf § 20 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) aufgenommen:

---

<sup>3</sup> Geomagnetische Prospektion Bruchköbel – Im Peller II und III, Sascha Piffko - Archäologische Untersuchungen, Rockenberg und Mainz, 26.02.2016

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 20 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

### **Artenschutz**

Zur Beachtung im Vollzug, damit es nicht aus Unwissenheit zu einer Ordnungswidrigkeit oder sogar Straftat kommt wird folgender Hinweis in die Plankarte aufgenommen:

Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

### **Vorsorge Lastfall**

Für die unmittelbar an den Waldrand anschließenden Baugrundstücke wird empfohlen, bei der Statik vorsorglich einen Baumfall zu berücksichtigen („Lastfall Baum“).

### **Kampfmittel**

Vgl. Kapitel „Altablagerungen, Altlasten und Kampfmittel“.

## **6 Verkehrliche Erschließung und Anbindung**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt am südöstlichen Siedlungsrand der Kernstadt von Bruchköbel. Über die das Stadtgebiet in Ost-West-Richtung durchquerende Landesstraße 3268 und die sich hieran anschließende Landesstraße 3195 westlich der Kernstadt ist die Bundesstraße 45 sowie die Autobahnen A66 und A45 erreichbar, die überörtliche Anbindung an den Verkehr ist folglich gegeben.

Auch die Anbindung des Plangebietes mittels ÖPNV ist gewährleistet. Die in Bezug auf den nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes nächstgelegene Bushaltestelle „Birkenweg“ in der Lindenallee befindet sich rd. 400 m Entfernung nordwestlich des Plangebietes. Für den südlichen Teil des Geltungsbereiches stellt die Bushaltestelle „Waldseestraße“ die nächstgelegene Busanbindung dar, welche in rd. 350 m Entfernung fußläufig erreichbar ist. Der Bahnhof Bruchköbel liegt nordwestlich des Plangebietes in rd. 1,8 km Entfernung und ist daher mit dem Pkw in nur wenigen Minuten Fahrtzeit zu erreichen. Er bedient die Bahnstrecke Friedberg-Hanau, sodass er ebenfalls von Hanau aus der Anbindung in Richtung Offenbach sowie Frankfurt dient.

Die direkte Erschließung des Plangebietes erfolgt künftig über den sich südlich anschließenden Pellerweg. Von diesem ausgehend durchquert eine Planstraße das vorliegende Plangebiet in Nord-Süd-Richtung, wobei im östlichen Anschluss an diese gleichzeitig eine Ringerschließung vorgesehen ist. Im Weiteren verläuft die Planstraße sodann in westliche Richtung und überlagert hier u.a. die bereits vorhandene Stresemannstraße. Von der übergeordneten Planstraße ausgehend ist auch für den südlichen Teilbereich des Plangebietes eine Ringerschließung vorgesehen. Die Anbindung des Friedhofes erfolgt über eine von der Planstraße südlich abzweigende weitere Straße. Im Übrigen wird die Planstraße im südlichen Teil des Geltungsbereiches an die bereits vorhandenen Straßen Stresemannstraße und Waldseestraße angeschlossen, sodass das südlich geplante Allgemeine Wohngebiet über die genannten Straßen direkt erschlossen werden kann.

## 7 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Der Bebauungsplan sieht Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vor und setzt wasserdurchlässige Flächenbefestigungen fest. Weiterhin beinhaltet der Bebauungsplan Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a: neben dem bereits dekorativ gestalteten Garten wird so eine Ortsrandeingrünung durch eine dichte Gehölzpflanzung gesichert und der öffentliche Raum über Straßenbäume gegliedert. Auf die im Bebauungsplan enthaltenen Artenlisten wird verwiesen.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Bei der Erstellung des Umweltberichtes ist die Anlage zum BauGB zu verwenden.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Er dient als Grundlage für die durchzuführende Umweltprüfung. Der Umweltbericht und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind als Ergebnis der Umweltprüfung in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Die Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange) diene u.a. der Ermittlung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Der Umweltbericht ist dieser Begründung als **Anlage** beigefügt. Hierin sind auch die Ergebnisse der sonstigen artenschutzrechtlichen Untersuchungen (Kurzbewertung Flora & Fauna, Januar 2016; Wintererfassung von Baumhöhlen, Januar 2016; Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung, September 2015; alles: Büro für Landschafts- und Gewässerökologie, Erlensee) erläutert.

Der Ausgleich des vorbereiteten Eingriffes soll über den Ankauf von Ökopunkten welche grundsätzlich von der Hessischen Landgesellschaft mbH (HLG) zur Verfügung gestellt werden können, erfolgen.

Zwischen der Stadt Bruchköbel bzw. dem Investor und der HLG soll bis zum Satzungsbeschluss ein Vertrag über den Verkauf der planinduzierten Biotopwertpunkte erarbeitet werden. Die Freistellungserklärung über die Freistellung von Kompensationsverpflichtungen wird im Original bei der Genehmigungsbehörde hinterlegt und so dokumentiert, dass der notwendige zu erbringende Ausgleich auch erbracht wird. Einer Zuordnungsfestsetzung bedarf es nicht.

## 8 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Den Gemeinden wurde bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S. 1509) wurde das BauGB zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich sind hierbei insbesondere die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterung

gen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine ausdrücklichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr in der Plankarte und der Begründung auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

*Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung (EnEV) sei hingewiesen. Es gelten die jeweils zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen Fassungen.*

*Die Zulässigkeit von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien innerhalb des Plangebietes zur Berücksichtigung des EEWärmeG und der EnEV ergibt sich aus § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.*

## **9 Immissionsschutz**

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Mit der geplanten Zuordnung von Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzung kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte im Zusammenhang sind nicht zu erkennen.

Der Main-Kinzig-Kreis empfiehlt in seiner Stellungnahme vom 17.11.2015 unter Verweis auf § 50 BImSchG (Trennungsgrundsatz), dass:

- Luftwärmepumpen, Klimaanlage, Kühlgeräte, Miniblockheizwerke und vergleichbare lärmemittierende Anlagen sind dem Stand der Technik aufzustellen und haben entsprechend des Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) in Abhängigkeit ihrer Schalleistung folgende Abstände zu schützenswerten Daueraufenthaltsräumen der Nachbarbebauung einzuhalten.

Schalleistungspegel zuzügl. TI-Zuschlag	erforderlicher Mindestabstand allgem. Wohngebiet
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, 6m
78 dB	58,9 m
81 dB	79,2 m
84 dB	107,7 m
87 dB	147,5 m
90 dB	202,6 m

- Hinweis:  
Eine Reduzierung des Abstandes kann zugelassen werden, wenn durch Sachverständigengutachten der Nachweis erbracht werden kann, dass unter Beachtung der Vorbelastung durch die Luft-Wärmepumpe die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Einwirkungsbereich eingehalten werden können.
- Stationäre Anlage, wie z.B. Luftwärmepumpen, dürfen keine ton- und/oder impulsartigen oder tieffrequente Geräusche erzeugen.
- Rauch, Gerüche, Lärm emittierende Anlagen (z. B. Mülltonnenplätze, Klimaanlage, Küchendunstabzugsanlagen usw.) sind dem Stand der Technik so aufzustellen, zu errichten und zu betreiben (z. B. Kapselung, Einhausung, Aufstellung entfernt schützenswerter Daueraufenthaltsräume bzw. Daueraufenthaltsplätze, Abführung in die freie Luftströmung), dass es zu keinen Gesundheitsgefährdungen oder erheblichen Belästigungen durch Rauch, Gerüche und Lärm im Bereich schützenswerter Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 oder Daueraufenthaltsflächen kommt.
- Vor Einbau Sonnenlichtreflexionen 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) 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 Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich (UVarmes 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 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 im privaten Bereich Kompaktleuchtstofflampen in Warmtönen einzusetzen, deren Betriebszeit durch Zeitschaltungen so weit 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.
- Hinweis: Die mit der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen einhergehenden Immissionen (Staub-, Lärm-, Geruchsmissionen) sind ortsüblich und insofern hinzunehmen.

## 10 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Sie werden zum Entwurf um die bis dahin vorliegenden Erkenntnisse ergänzt.

### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Netz.

Grundsätzlich gilt, dass der Nachweis über die erforderlichen Löschwassermengen ist im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. bei Einreichung der Bauvorlagen oder des Bauantrages (§ 56 Baugenehmigungsfreie Vorhaben im beplanten Bereich HBO) zu erbringen ist.

Die Stadt Bruchköbel liegt im Netzgebiet der Kreiswerke Main-Kinzig. Im Netzgebiet der Kreiswerke Main-Kinzig GmbH kommt die technische Regel W 405 des DVGW zur Anwendung. W 405 unterscheidet bei der Bereitstellung von Löschwasser zwischen Grundschutz (Pflichtaufgabe der Gemeinde) und Objektschutz. Der technisch verfügbare Grundschutz aus dem Trinkwasserversorgungsnetz beträgt in Bruchköbel in der Regel mindestens 96 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden. An ungünstigen Netzpunkten (Endstränge, ausgeprägte Hochlagen) ist mit einer eingeschränkten Löschwassermenge, in der Regel jedoch mindestens 48 m<sup>3</sup>/h, zu rechnen.

Mit E-Mail vom 09.06.2016 erläutern die Kreiswerke, dass eine städtebauliche Besonderheit des aktuellen Vorhabens darin gesehen wird, dass zwischen der Erich-Ollenhauer-Straße und dem Plangebiet keine direkte Querverbindung vorgesehen ist, die als Trasse für Versorgungsleitungen genützt werden könnte. Trotz dieses Nachteils ist die Erschließung mit Trinkwasserleitungen im gewohnten Umfang möglich. Ebenso könne Auslegung dieses Netzes für die beschriebenen Anforderungen, 48 m<sup>3</sup>/h bis zu 96 m<sup>3</sup>/h im Brandfall dabei ohne weiteres realisiert werden. Notwendige Voraussetzung ist allerdings, dass der im B-Bebauungsplan dargestellte Verbindungsweg zwischen Stresemannstraße und der künftigen Planstraße 1 als dauerhaft gesicherte Trasse für das Wasserleitungsnetz zur Verfügung stehe.

### Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung des Plangebietes erfolgt voraussichtlich durch den Anschluss an bestehende Netze.

Das Stadtgebiet Bruchköbel ist an die Kläranlage Hanau angeschlossen. Dort werden die Abwässer gereinigt. Das geplante Baugebiet wird im Mischsystem erschlossen und an die vorhandene Kanalisation in der Waldseestraße angebunden. Die bestehende Kanalisation ist hydraulisch ausreichend dimensioniert das anfallende Mischwasser bis zur nächsten Entlastungsanlage B55 b schadlos abzuleiten. Auf den Entwurf und die dort erfolgten Berechnungen wird verwiesen.

Die Entlastungsanlagen wurden letztmalig im Jahr 2010 im Bestandszustand nach SMUSI berechnet. Alle Anlagen entsprachen dem Stand der Technik. Die bestehenden Entlastungsanlagen haben genügend Reserve das geplante Baugebiet aufzunehmen. Nach erfolgter Erschließung des Baugebietes wird eine neue SMUSI Berechnung erstellt, um den Nachweis der Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik zu erbringen.

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung ist ferner die Beseitigung von Niederschlagswasser anzusprechen. Am 1. März 2010 ist das neue Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) in Kraft getreten. Da dem Bund im Zuge der sog. Föderalismusreform für den Bereich des Wasserhaushalts die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz eingeräumt worden ist, wurden die bisherigen Rahmenregelungen entsprechend zu Vollregelungen fortentwickelt.

Vorrangig gelten nunmehr die bundesrechtlichen Regelungen – die Vorschriften des Hessischen Wassergesetzes (HWG) gelten jedoch fort, soweit das WHG für den betroffenen Bereich keine oder zumindest keine abschließende Regelung trifft oder aber eine Öffnungsklausel für das Landesrecht enthalten ist. Die Änderungen bedeuten unter anderem auch, dass § 42 Abs. 3 Satz 1 und 2 HWG a.F. im Ergebnis durch den im Folgenden zitierten § 55 Abs. 2 WHG verdrängt worden ist:

**§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung**

*Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.*

§ 55 Abs. 2 WHG übernimmt damit als bundesweite Regelung den bereits im Landesrecht eingeführten Grundsatz zur nachhaltigen Niederschlagswasserbeseitigung. In diesem Zusammenhang sei auf die wasserrechtliche Erlaubnispflicht nach § 8 Abs. 1 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 Wasserhaushaltsgesetz hingewiesen.

Das HWG wurde darüber hinaus jedoch bereits an Inhalt und Systematik des WHG angepasst und am 14.12.2010 vom Landtag beschlossen, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend zugleich die nunmehr maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:

**§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung**

*Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.*

Den gesetzlichen Vorgaben folgend sollten die unverschmutzten Oberflächenwässer über Vorfluter abgeleitet oder versickert werden. Ein Entwässerungskonzept wurde zu Entwurf erstellt.

Es wurde eine Bodenuntersuchung inkl. Messung des Grundwasserstandes für das als mögliche Vorflutgebende Grabensystem am Pellerweg vorgenommen. Die Ergebnisse zeigen, dass dem Grunde nach

der Grundwasserstand bis Unterkante Sohle des vorhandenen Grabens ansteht, sodass es keinerlei Sicherheitsabstand für den notwendigen Sickerraum nach DWA 138 in Höhe von 1 m gibt.

Aufgrund der Randbedingungen, dass die vorhandene Topografie des geplanten Baugebietes, gekoppelt mit den Kanalsohlhöhen, keine Aufschüttung ermöglicht, wurde erkannt, dass eine Erschließung im Trennsystem mit nachfolgender Versickerung nicht möglich ist.

Somit verbleibt als Entwässerungsvariante nur das Mischsystem.

Dieses Vorgehen ist mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

## **Bodenversiegelung**

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate.

Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherefähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen.

Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen.

Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung, z.B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO** verwiesen werden:

*Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind*

1. *wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
2. *zu begrünen oder zu bepflanzen,*

*soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.*

## **Oberirdische Gewässer**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche.

Mit Datum vom 29.02.2016 stellte die Stadt Bruchköbel bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde den Antrag auf Entwidmung eines Gewässers III. Ordnung. Bei dem Gewässer handelt es sich um einen alten Entwässerungsgraben, der sich teilweise innerhalb des Plangebietes des gegenständlichen Bebauungsplanes befindet. Die Maßgaben der Wassergesetze standen zunächst den Zielen der Bauleitplanung entgegen. Die Stadt Bruchköbel erläuterte im Antragsverfahren, warum das Grabenteilstück (nach Teilung Flur 11, Flst. 17/2) entbehrlich ist: „Die Grabenparzelle ist zunehmend verlandet und zeigt bis zur Einmündung eines aus Osten kommenden Grabens auf Höhe der Kleingartenanlagen keine durchgehende Tiefenlinie und auch keine Hinweise auf ein Abflussgeschehen auf. Die bestehende Verlandung verdeutlicht die nicht mehr vorhandene Entwässerungsfunktion der Grabenparzelle 17/2. Die Aufnahme und Ableitung von anfallendem Oberflächenwasser kann nicht erfolgen. Dieser Grabenabschnitt hat seine Bedeutung als Vorfluter verloren, da kein erkennbares Einzugsgebiet mehr vorhanden ist und die Eigenschaft eines Gewässers nicht mehr definiert werden kann.“

Mit Schreiben vom 05.04.2016 bestätigt der Main-Kinzig-Kreis den Antrag und ersucht das Amt für Bodenmanagement die Entwidmung der Grabenparzelle Flur 11, Flst. 17/2.

### **Trinkwasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet / Überschwemmungsgebiete**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebietes.

## **11 Wald und forstrechtliche Belange**

Im südlichen und im südwestlichen Bereich schließen sich an das Plangebiet Waldbereiche an. Nach § 6 Abs. 15 der Hess. Bauordnung 1993 war zwischen baulichen Anlagen und Wäldern, Mooren und Heiden ein zur Vermeidung einer Gefahr erforderlicher Abstand zu wahren. Dieser orientierte sich in der Regel an der Endwuchshöhe der angrenzenden Bestockung. Die Vorschrift ist mit der HBO 2002 entfallen, da sich aus dem Gesichtspunkt der Gefahrenabwehr kein zwingender Grund für eine Beibehaltung ergibt. Die prinzipiell immer vorhandene abstrakte Gefahr zwischen baulichen Anlagen und Wald rechtfertigt nicht den Schluss, das abstrakte Risiko auch allgemein zu einer konkreten Gefahr zu erheben. Die hoheitliche Bindung des Eigentums aufgrund bloßer Feststellung, dass eine Gefahr nicht völlig ausgeschlossen werden kann, wäre eine Überspannung der Sicherheitsvorschriften. Gleichzeitig wurde in das Hess. Forstgesetz aufgenommen, dass der Waldbesitzer bei der Bewirtschaftung des Waldes auf die Bewirtschaftung benachbarter Grundstücke Rücksicht zu nehmen hat, soweit dies im Rahmen ordnungsgemäßer Forstwirtschaft ohne unbillige Härten möglich ist. Seit 2013 gilt das Hessische Waldgesetz. Abstandsregelungen zu Gebäuden werden nicht getroffen. Allerdings berücksichtigt bzw. schafft die Planung einen Abstand zwischen dem jeweiligen Waldsaum und den Bauflächen und würdigt so den Sicherheitsaspekt. So finden sich zwischen den Waldbereichen und der Wohnbebauung Straßenverkehrsflächen und die Baugrenzen weisen einen höheren Abstand zur Grundstücksgrenze auf als nach Hessischer Bauordnung als Mindestmaß (3 m) vorgesehen. Die Waldfläche im südlichen Bereich ist derzeit in Plangebietsnähe nicht mit Bäumen bestanden, die geeignet sind, eine Gefahr für das geplante Wohnen darzustellen. Die Stadt Bruchköbel wird im Vollzug des Bebauungsplanes Sorge dafür tragen, dass dies so bleibt und als Waldeigentümerin ihrer Verkehrssicherungspflicht nachkommen. Gleiches gilt für die Bäume im Südwesten des Plangebiets.

Da nicht Bestimmtheit vorhergesagt werden kann, wie sich Waldbereiche entwickeln, wird den Gebäuden in Waldrandnähe empfohlen bei der Bemessung der Statik den Lastfall Baum zu berücksichtigen.

## **12 Altablagerungen, Altlasten und Kampfmittel**

**Altablagerungen** oder **Altlasten** innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Bruchköbel nicht bekannt.

Der Main-Kinzig-Kreis bestätigt diese Annahme und teilt in seiner Stellungnahme vom 17.11.2015 mit, dass sich im Plangebiet keine bekannten Altablagerungen befinden.

Ergeben sich im Zuge von Baumaßnahmen entsprechende Hinweise auf Auffüllungen oder Bodenverunreinigungen bzw. sonstige Beeinträchtigungen innerhalb des Geltungsbereiches von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist die Baumaßnahme sofort einzustellen und umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt oder der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Main-Kinzig-Kreises zu benachrichtigen um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Behandlung und Verwertung von Erdaushub, Bauschutt und Straßenaufbruch ist die gemeinsame Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und

sonstiger Abgrabungen, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 14.10.2002.(bzw. in deren aktuellen Fassung) zu beachten und anzuwenden.

Das Regierungspräsidium Darmstadt teilt in seiner Stellungnahme vom 01.12.2015 mit, dass zu dem Planungsgebiet im Fachinformationssystem Altlasten und Grundwasserschadensfälle (FIS-AG) des Landes Hessen keine Eintragungen vorliegen. Die Datengrundlage für die Altflächendatei der Stadt Bruchköbel wurde jedoch seit mehr als 10 Jahren nicht mehr fortgeschrieben.

Es wird darauf hingewiesen, dass alle Erkenntnisse, die gemäß § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) einen Altlastenverdacht oder den Verdacht des Vorliegens einer schädlichen Bodenveränderung begründen können, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, gemäß § 4 Abs. 1 des Hessischen Gesetzes zur Ausführung des Bundes- Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (HAltBodSchG) umgehend mitzuteilen sind.

In seiner Stellungnahme vom 29.10.2015 macht der **Kampfmittelräumdienst** des Landes Hessen darauf aufmerksam, dass sich das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich ehemaliger Flakstellungen befindet.

Entsprechend wurde auf der Plangebietsfläche eine rechnergestützte Detektion mittels Geomagnetik auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern durchgeführt. Die Auswertung der Messwerte ergab 45 Anomalien, die als kampfmittelrelevant eingestuft werden.

Die vorhandenen Kampfmittel werden vorlaufend vor den archäologischen Untersuchungen entfernt.

### **13 Bodenordnung**

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB wird durchgeführt.

### **14 Kosten**

Der Stadt Bruchköbel entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten.

### **15 Verfahrensstand**

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 18.06.2013, Bekanntmachung: 10.10.2015 \*

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**: 20.10.2015 – 20.11.2015,  
Bekanntmachung: 10.10.2015\*

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**: Anschreiben: 15.10.2015 Frist: 20.11.2015

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: 29.06.2016 – 29.07.2016, Bekanntmachung: 21.06.2016

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**:  
Anschreiben 27.06.2016, Frist 29.07.2016

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: \_\_.\_\_.\_\_

\*Die Bekanntmachungen erfolg(t)en in Hanauer Anzeiger

Bruchköbel und Linden, 07.10.2016

Bearbeitung: Barbara Krutzsch, M.A. Stadtplanung, Stadtplanerin AKH

/ Anlagen

- Umweltbericht – Planungsbüro Holger Fischer, Linden, 10/16
- Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (SAP) L-Plan - Büro für Landschafts- und Gewässerökologie, Erlensee, 09/15 (Überarbeitet 01/16)
- Kurzbewertung Flora und Fauna, LPlan - Büro für Landschafts- und Gewässerökologie, Erlensee, 01/16
- Wintererfassung von Baumhöhlen, LPlan - Büro für Landschafts- und Gewässerökologie, Erlensee, 01/16
- Geomagnetische Prospektion Bruchköbel – Im Peller II und III, Sascha Piffko - Archäologische Untersuchungen, Rockenberg und Mainz, 26.02.2016
- Bruchköbel, Baugebiet „Peller II und III“ Kampfmittelsondierung (Zwischenbericht), Tauber Explosive Management GmbH & Co. KG, Weiterstadt, 23.03.2016