



BRUCHKÖBEL.
DA WILL ICH
LEBEN!

Entwicklung B-Plan Alter Festplatz

PROJEKTVORSTELLUNG BAUAUSSCHUSS 30.05.2023

STADT BRUCHKÖBEL

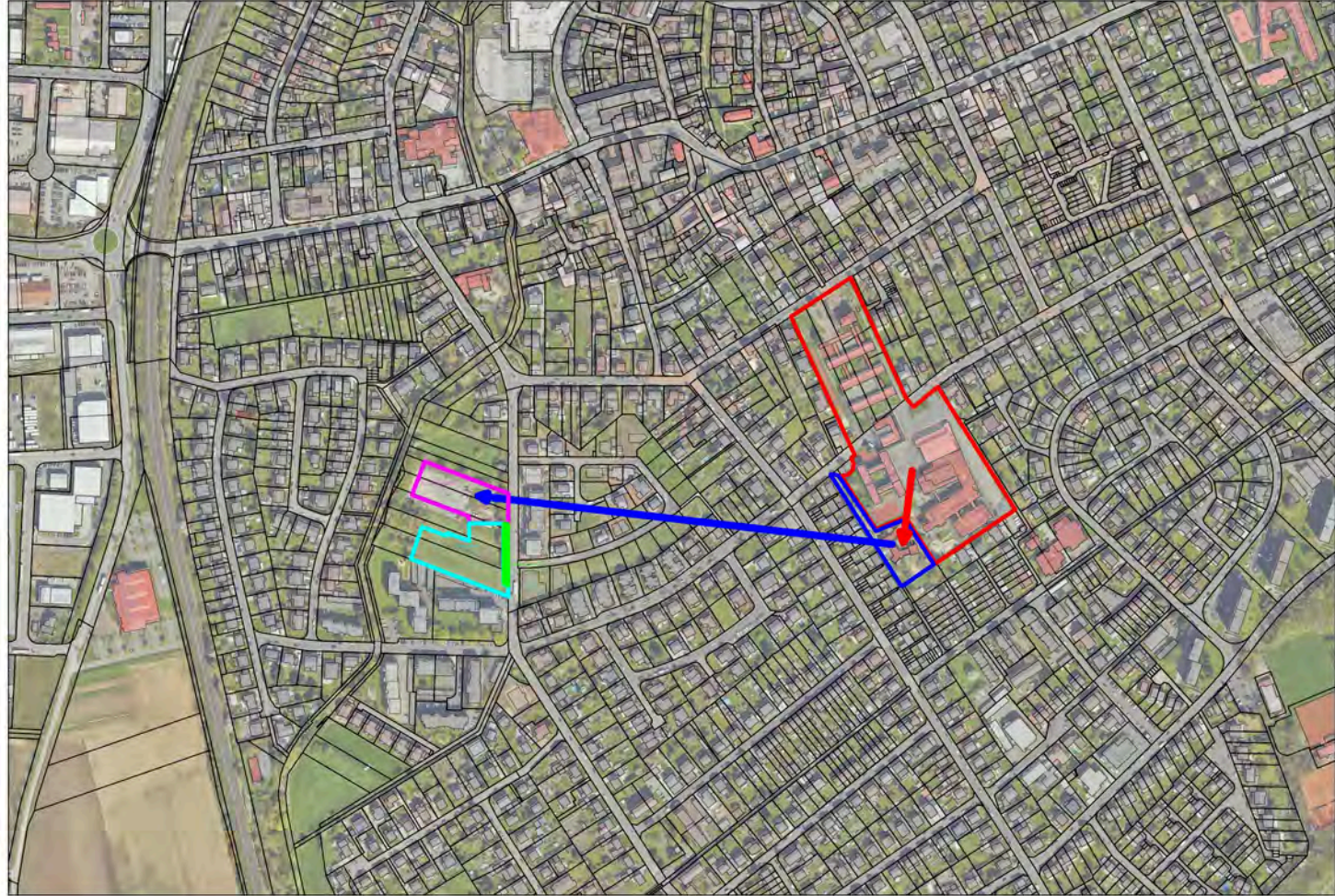


Luftbild Ortslage Bruchköbel



BRUCHKÖBEL.
DA WILL ICH
LEBEN!

- Schulentwicklung
Haingartenschule und
Frida-Kahlo-Schule
- Ersatzstandort KITA
Südwind
- Medzentrum



STADT BRUCHKÖBEL

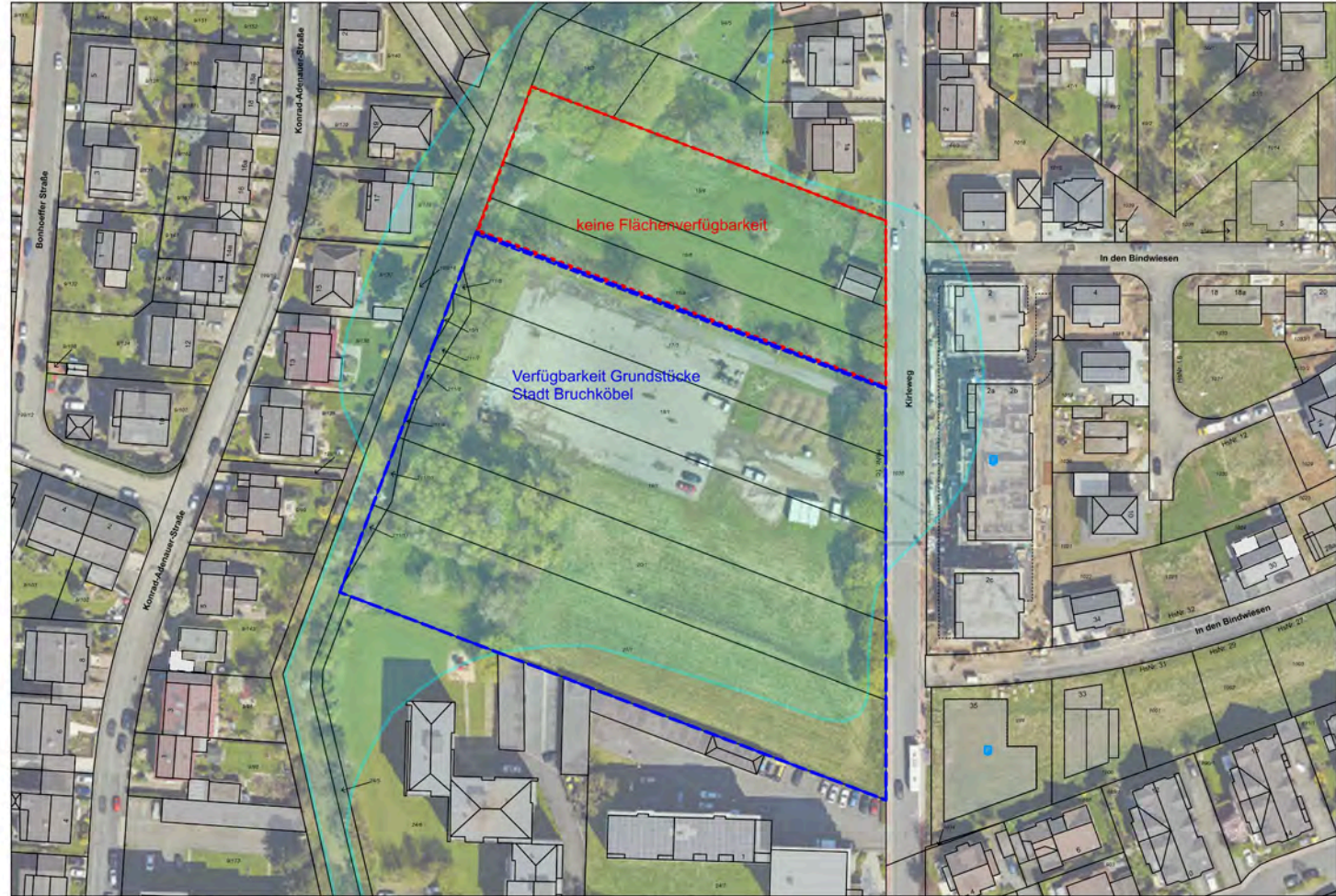


Luftbild Alter Festplatz

Gebietsgröße ca. 1,6 ha

Besitz Stadt Bruchköbel
ca. 12.500 qm

Privatbesitz
ca. 4.000 qm



BRUCHKÖBEL.
DA WILL ICH
LEBEN!

STADT BRUCHKÖBEL



Beispiele Planungsvarianten



Kramm Et Strigl
 Architekturbüro
 Auf der 1. Etage 48 D 64219 Darmstadt
 T 06151 97 53 01 | 06151 97 53 90
 info@kramm-et-strigl.de | www.kramm-et-strigl.de

**RITA - KIRCHEN
 BRUCHKÖBEL
 NACHBAUREIHE**
 18.01.2023 OSU

GRUNDRIß EG
 RITA FÜR
 5 ELEMENTAR-
 GRUPPEN

VARIANTE 12
 18.01.2023 OSU

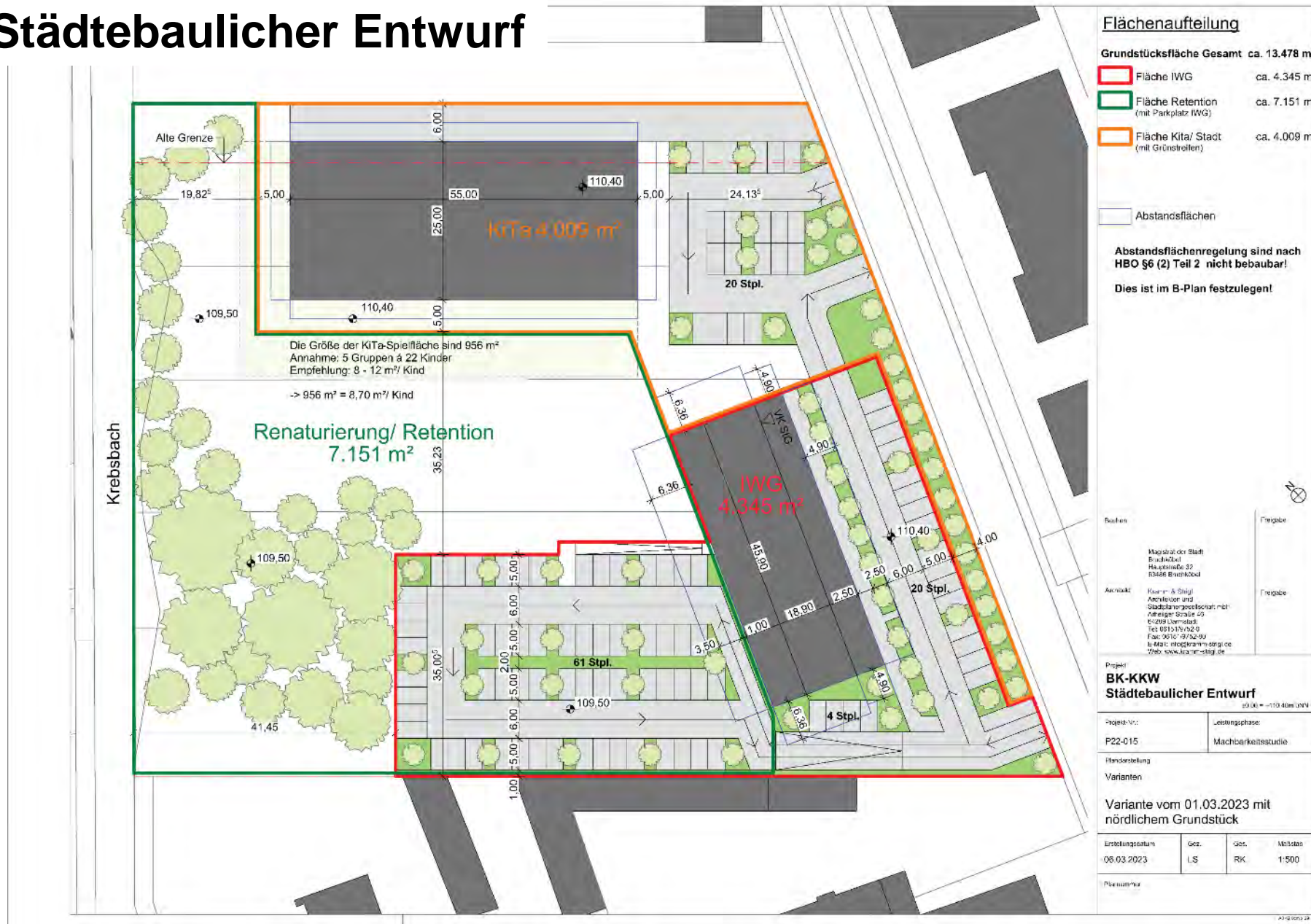


BRUCHKÖBEL.
 DA WILL ICH
 LEBEN!

STADT BRUCHKÖBEL



Aktueller Städtebaulicher Entwurf



BRUCHKÖBEL.
DA WILL ICH
LEBEN!

STADT BRUCHKÖBEL



Aktueller Städtebaulicher Entwurf



Kramm & Strigl
Architekten und
Stadtplanergesellschaft mbH



BRUCHKÖBEL.
DA WILL ICH
LEBEN!

STADT BRUCHKÖBEL



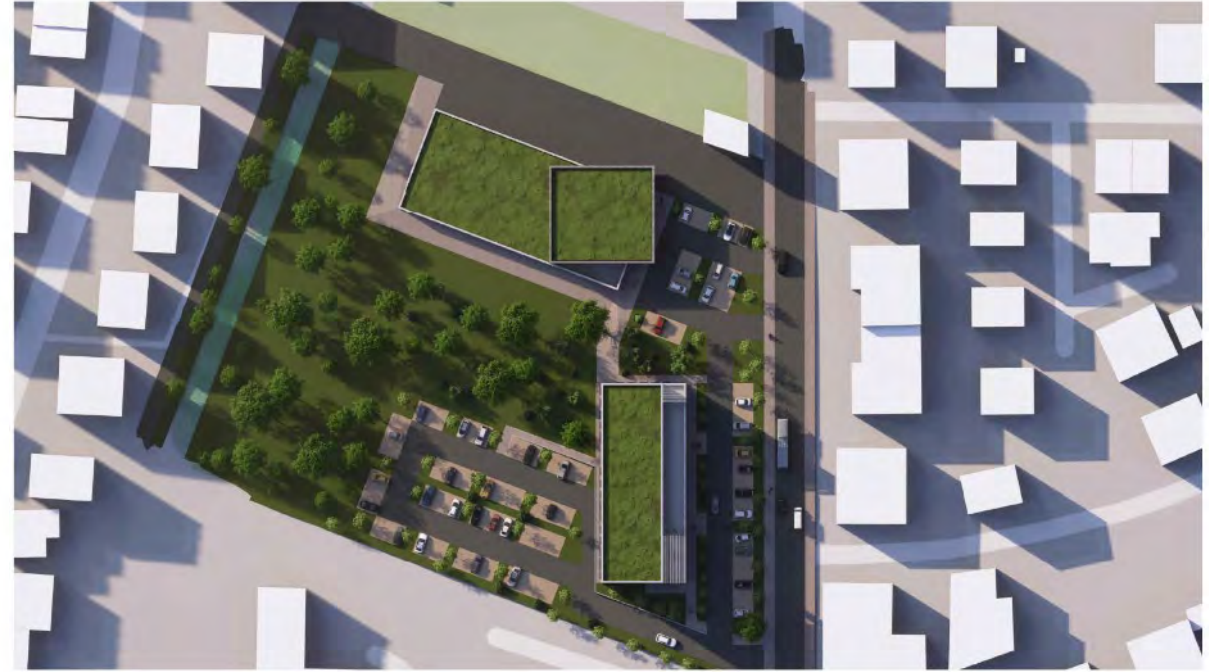
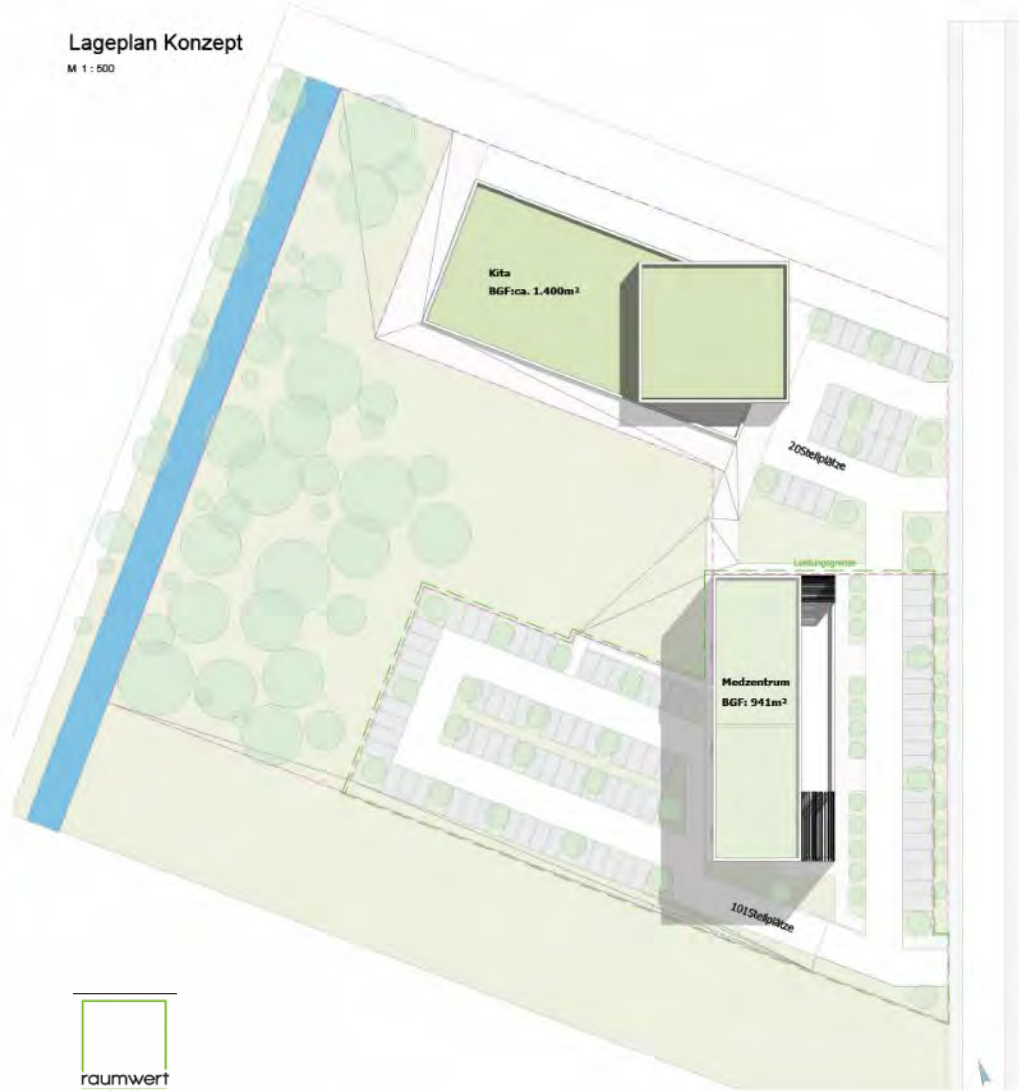
Vorentwurf Medzentrum



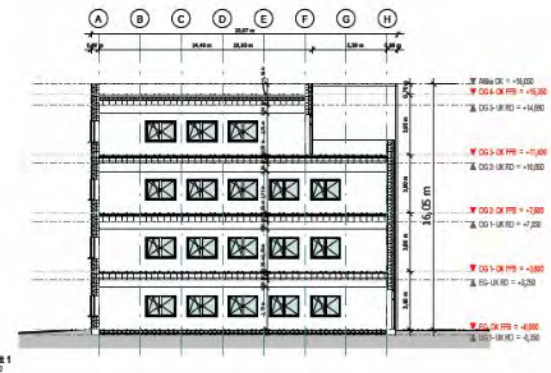
BRUCHKÖBEL.
DA WILL ICH
LEBEN!

STADT BRUCHKÖBEL

Lageplan Konzept
M 1 : 500



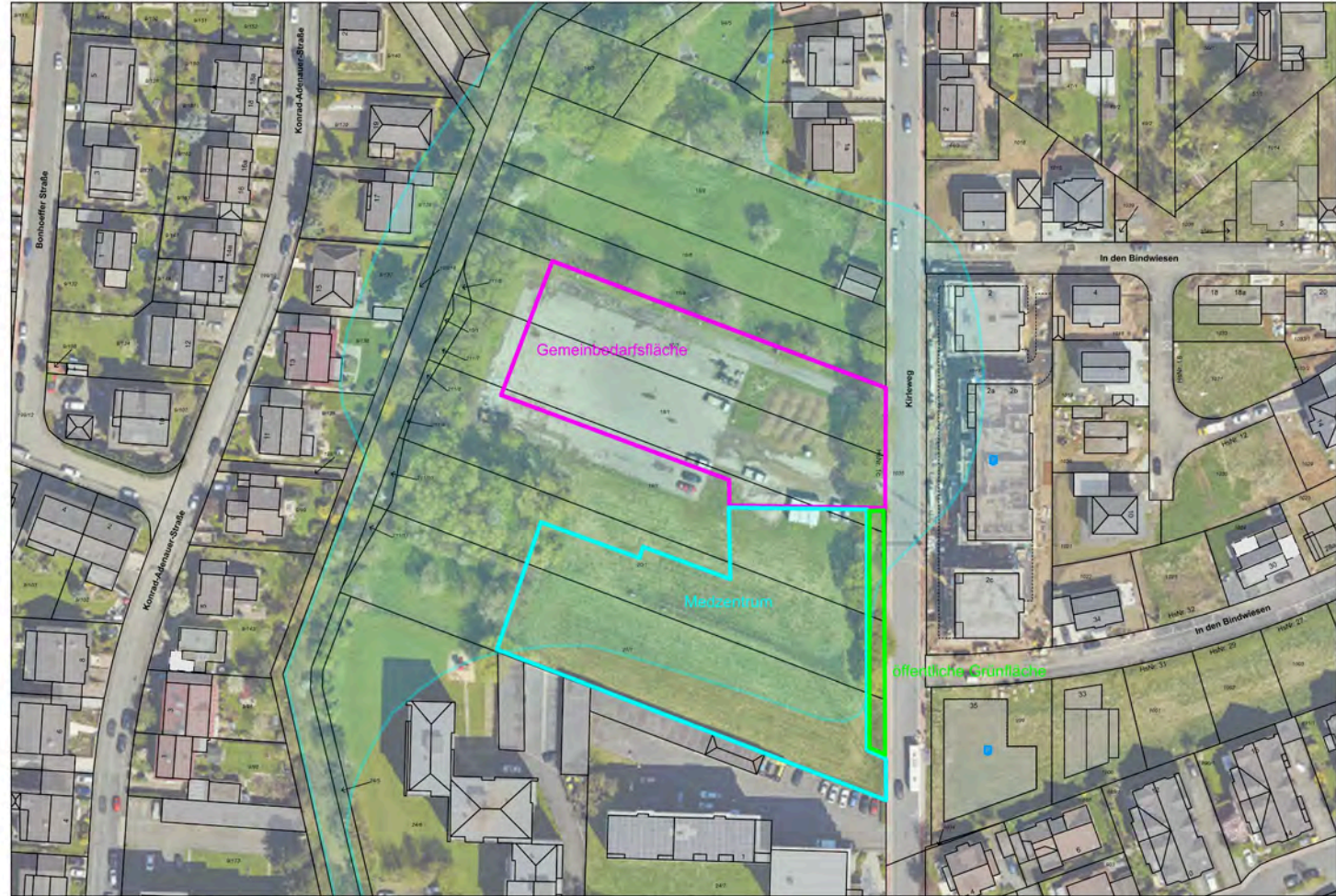
MEDZENTRUM
DEUTSCHLAND



Luftbild Alter Festplatz

Bebaubare Grundstücke:

- Gemeinbedarfsfläche
ca. 3.700 - 4.000 qm
- Medzentrum
ca. 4.300 - 4.500 qm



BRUCHKÖBEL.
DA WILL ICH
LEBEN!

STADT BRUCHKÖBEL



Geltungsbereich B-Plan „Alter Festplatz“

Aufstellungsbeschluss vom 13.12.2022 zur
planungsrechtlichen Schaffung von Flächen für:

- Ärzte- und Gesundheitszentrum
- Gemeinbedarfsflächen
- Krebsbachrenaturierung



BRUCHKÖBEL.
DA WILL ICH
LEBEN!

STADT BRUCHKÖBEL



B-Plan „Alter Festplatz“



BRUCHKÖBEL.
DA WILL ICH
LEBEN!



Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung

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

Sonstiges Sondergebiet
(§ 11 BauNVO)

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

Baulinie
(§ 23 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze
(§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)

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

II
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)
(Zahl als Beispiel)

III
Maximale Gebäudehöhe
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 3 BauNVO)
(Zahl als Beispiel)

IV
Maximale Grundfläche
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 Abs. 2 BauNVO)
(Zahl als Beispiel)

V
Maximale Geschosshöhe
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 Abs. 2 BauNVO)
(Zahl als Beispiel)

Stg
Stallgeschoss

Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Einrichtungen und Anlagen
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Hier: Kindertagesstätte

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

Ein- / Ausfahrt

Grundflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grundfläche

Öffentliche Grundfläche

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

Anpflanzen von Bäumen

Nachrichtliche Übernahme
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Überschwemmungsgebiet
gemäß § 76 WHG

Sonstige Planzeichen

Umgränzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

Zweckbestimmung
Stellplätze

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgränzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten

Höhe in m über NN
(Zahl als Beispiel)

Bereiche mit Festsetzungen der Höherlage
(siehe teilt. Festsetzung Nr. 3)
(Zahl als Beispiel)

Darstellung ohne Festsetzungscharakter

Umgränzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

Stadt Bruchköbel

Bebauungsplan "Alter Festplatz"

Vorentwurf

0 5 10 20 30 40 m

April 2023 M 1:1000

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Alkenstraße 23 64293 Darmstadt
Telefon (06 151) 9950-0 mail@planungsguppeDA.de

STADT BRUCHKÖBEL



Wasserrechtliche Gesichtspunkte

Maßnahme liegt im amtlich
ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet
vom 08.10.2002



BRUCHKÖBEL.
DA WILL ICH
LEBEN!

STADT BRUCHKÖBEL



Wasserrechtliche Gesichtspunkte

Flächenbilanzierung:

Beibehaltung Retentionsfläche
ca. 10.300 qm
(natürliche Geländeoberkante)

Verlust Retentionsfläche
ca. 6.000 qm
(Geländemodellierung auf
HQ100 110,40 m ü NN)



BRUCHKÖBEL.
DA WILL ICH
LEBEN!

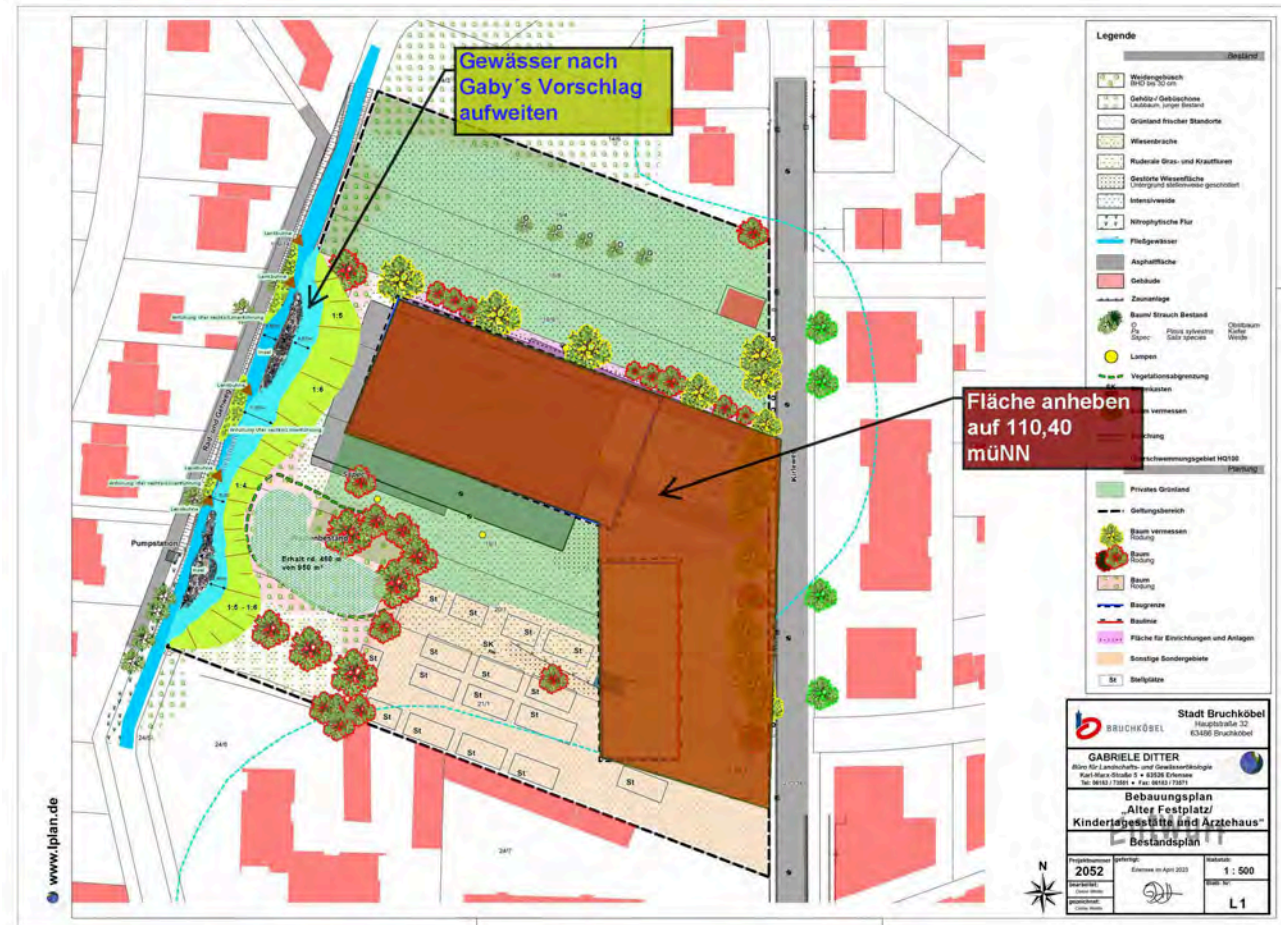
STADT BRUCHKÖBEL



Wasserrechtliche Gesichtspunkte

Renaturierung Krebsbach:

- Bereitstellung Flächen
- Rückbau vorhandener „Ablagerung“
- Verbesserung Gewässerstrukturgüte
- Querschnittsvergrößerung (Verbesserung Hochwasserabfluss)



BRUCHKÖBEL.
DA WILL ICH
LEBEN!

STADT BRUCHKÖBEL



Zur ersten Offenlage liegen Zwischenberichte zu folgenden Fachbereichen vor:

- Artenschutzrechtliche Untersuchung
- Wasserrechtliche Untersuchung

Ein Abstimmungsgespräch mit den Fachbehörden Gewässerschutz und der Bauaufsicht des RP Darmstadt fand bereits statt.



BRUCHKÖBEL.
DA WILL ICH
LEBEN!

STADT BRUCHKÖBEL



Stadt Bruchköbel



B-Plan

„Alter Festplatz“

Vorstellung des Vorentwurfes
30.05.2023

Gliederung



Bebauungsplan



Auszüge der Textlichen Festsetzungen



Bebauungsplan



Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung

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

SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

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

Baulinie (§ 23 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)

AF = 3,00 m
Vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen

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

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO) (Zahl als Beispiel)

GHmax = 7,60 m
Maximale Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 16 Abs. 3 BauNVO) (Zahl als Beispiel)

GRmax = 2.000 m²
Maximale Grundfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 Abs. 2 BauNVO) (Zahl als Beispiel)

GFmax = 4.000 m²
Maximale Geschossfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 Abs. 2 BauNVO) (Zahl als Beispiel)

Stg Staffageschoss

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Einrichtungen und Anlagen

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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

Ein- / Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche

Öffentliche Grünfläche

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

Anpflanzen von Bäumen

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 WHG

Sonstige Planzeichen

Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

Zweckbestimmung:
Stellplätze

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten

Höhe in m über NN (Zahl als Beispiel)

Bereiche mit Festsetzungen der Höhenlage (siehe textl. Festsetzung Nr. 3)

Stadt Bruchköbel

Bebauungsplan "Alter Festplatz"

Vorentwurf

0 5 10 20 30 40 m

Mai 2023 M 1:1000

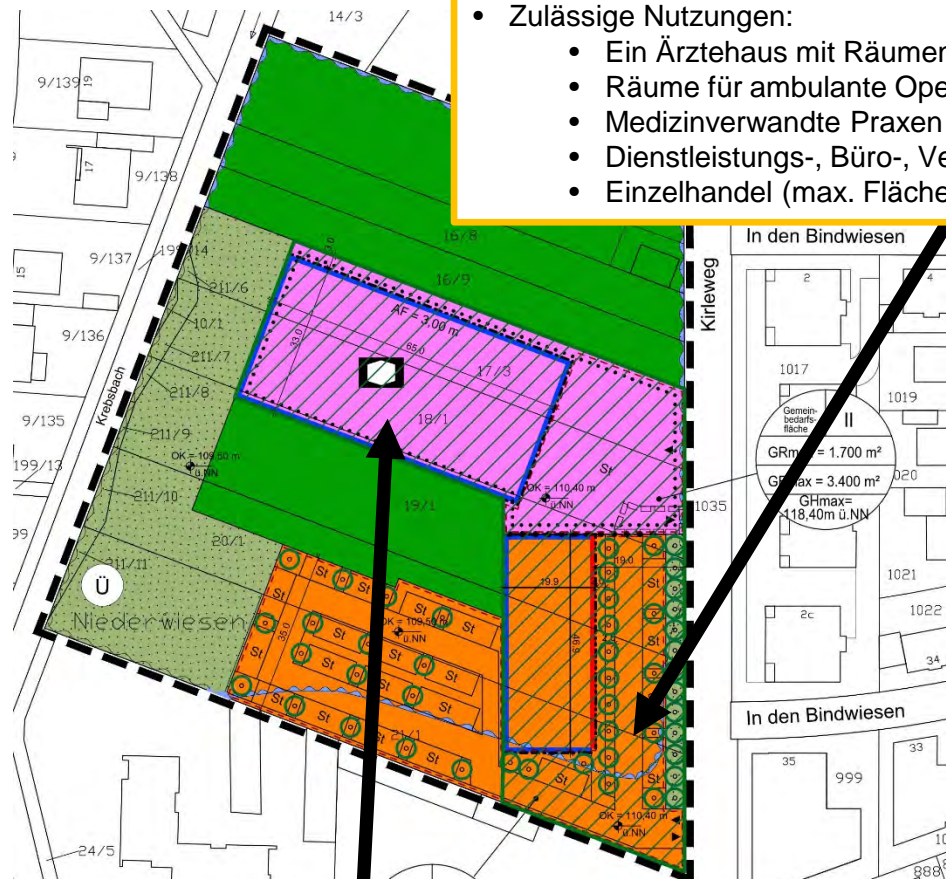
(1071148-01-25.05.2023)



Textliche Festsetzungen Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet – Medizinische Einrichtung (§ 11 BauNVO)

- Dient Unterbringung von med. Einrichtungen mit dazugehörigen organisatorischen u. ergänzenden Nutzungen
- Zulässige Nutzungen:
 - Ein Ärztehaus mit Räumen für freie Berufe Gesundheitswesen
 - Räume für ambulante Operationen
 - Medizinverwandte Praxen
 - Dienstleistungs-, Büro-, Verwaltungsräume
 - Einzelhandel (max. Fläche 200 m²)

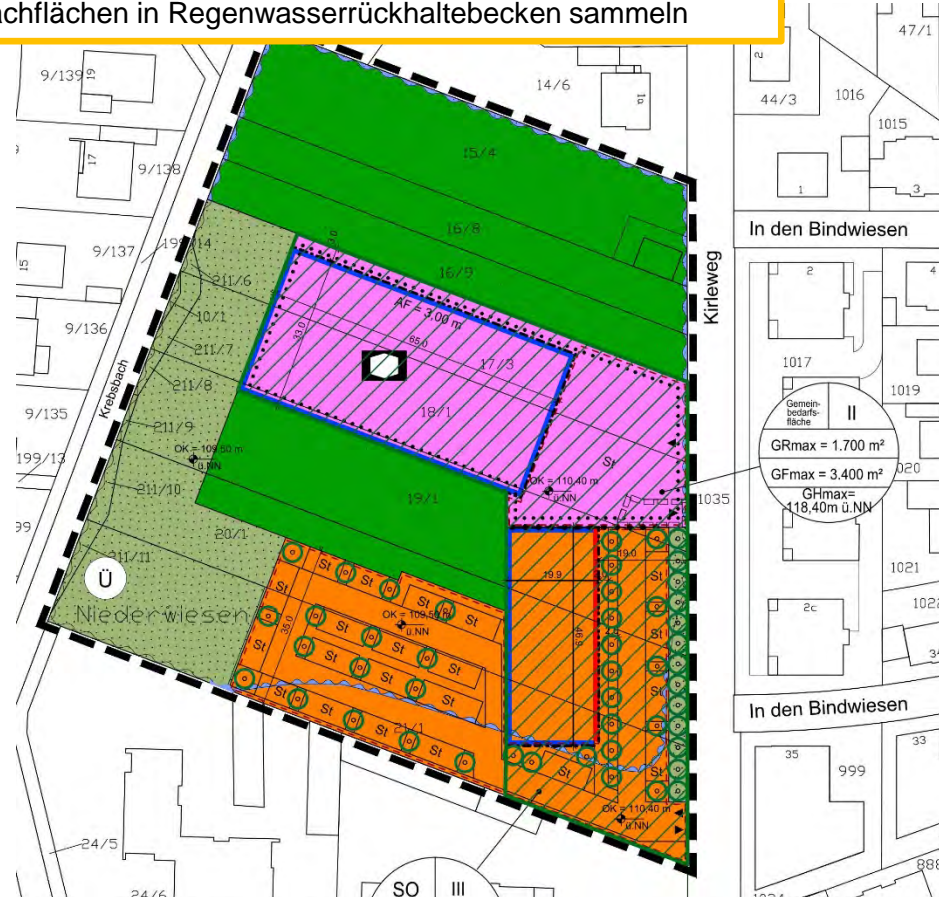


Fläche für Gemeinbedarf – Zweckbestimmung „Kita und Anlagen für soziale Zwecke“ (§ 9 Abs. 1 Nr 5 BauGB)

- Dient Unterbringung von baulichen Anlagen, die der ganz täglichen Betreuung von Kindern und weiteren soz. Zwecken
- Zulässige Nutzungen:
 - Räume u. Gebäude zur Betreuung von Kindern u. Räume für Mehrgenerationen
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Dienstleistungs-, Büro-, Verwaltungsräume

Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- Niederschlagswasser von befestigten Flächen zurückhalten u. versickern
- Extensive Dachbegrünung zur Kompensation von Mehrabfluss
- Niederschlagswasser von Dachflächen in Regenwasserrückhaltebecken sammeln

**Artenschutzmaßnahmen**

- Rodung von Gehölz und Abriss von Gebäuden im Zeitraum vom 01.10 von 28/29.02
- Erstellung Beleuchtungskonzept zur Berücksichtigung von nachtaktiven Tieren
- Vermeidung von Vogelschlag bei spiegelnden Oberflächen

Grundstückbegrünung

- Begrünung und Pflege von nicht überbauten und nicht befestigten Flächen

Dachbegrünung

- Dauerhafte und extensive Begrünung von Flachdächern, flachgeneigten Dächern und Dächern bis 30°
- Errichtung von Solar- und Photovoltaik zulässig, sofern Begrünung sichergestellt ist

**Technische Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**

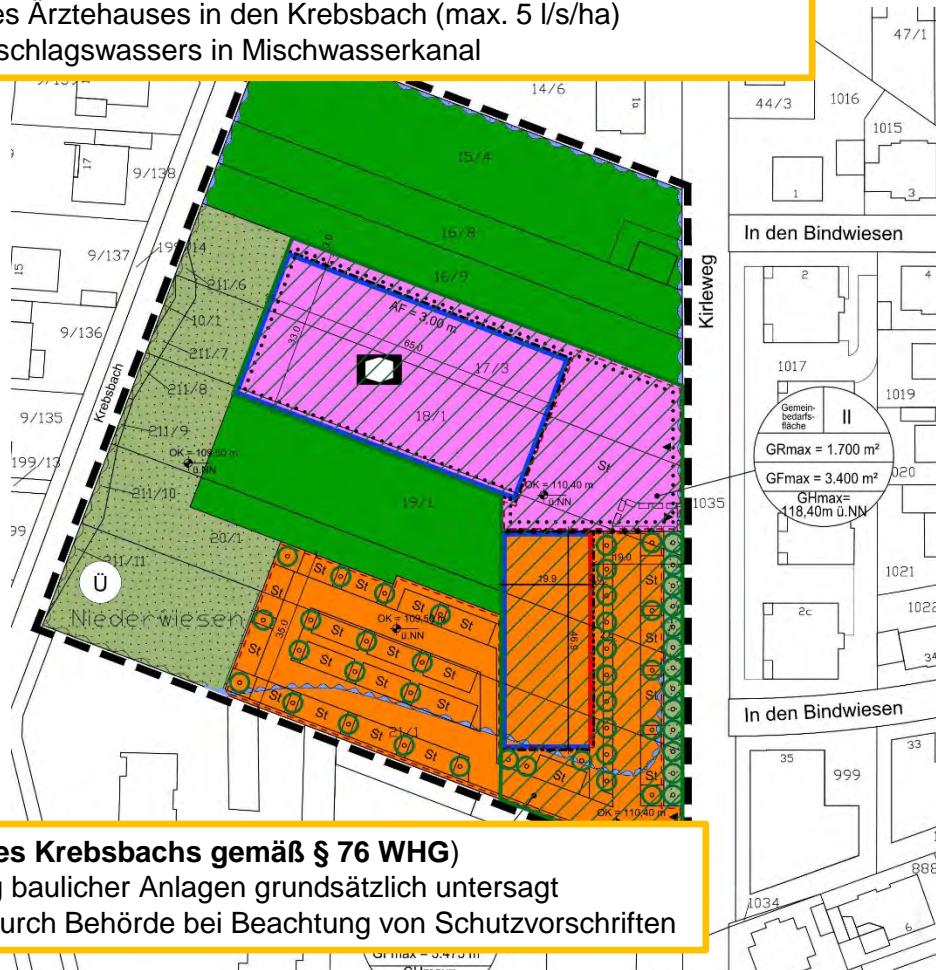
- Ausstattung der Dachflächen zu min. 60 % mit PV-Modulen
- Kombination von Dachbegrünung und technischen Anlagen

§

Textliche Festsetzungen Wasser

Wasserrechtliche Festsetzungen gem. § 37 Abs. 4 HWG

- Auffangen von abfließendem Niederschlagswasser der Dachflächen
- Gedrosseltes Einleiten des Niederschlagswasser der Dachflächen des gesamten Gebietes und der Stellplätze westlich des Ärztehauses in den Krebsbach (max. 5 l/s/ha)
- Einleitung des Übrigen Niederschlagswassers in Mischwasserkanal

**Überschwemmungsgebiet des Krebsbachs gemäß § 76 WHG**

- Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen grundsätzlich untersagt
- § 78 WHG: Genehmigung durch Behörde bei Beachtung von Schutzvorschriften

Hochwasserrisikogebiet im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG

- Treffen von Vorkehrungen u. Maßnahmen um Eintrag von wassergefährdeten Stoffen zu verringern
- Treffen von Vorsorgemaßnahmen um Schadensausmaß gering zu halten

Vielen Dank!