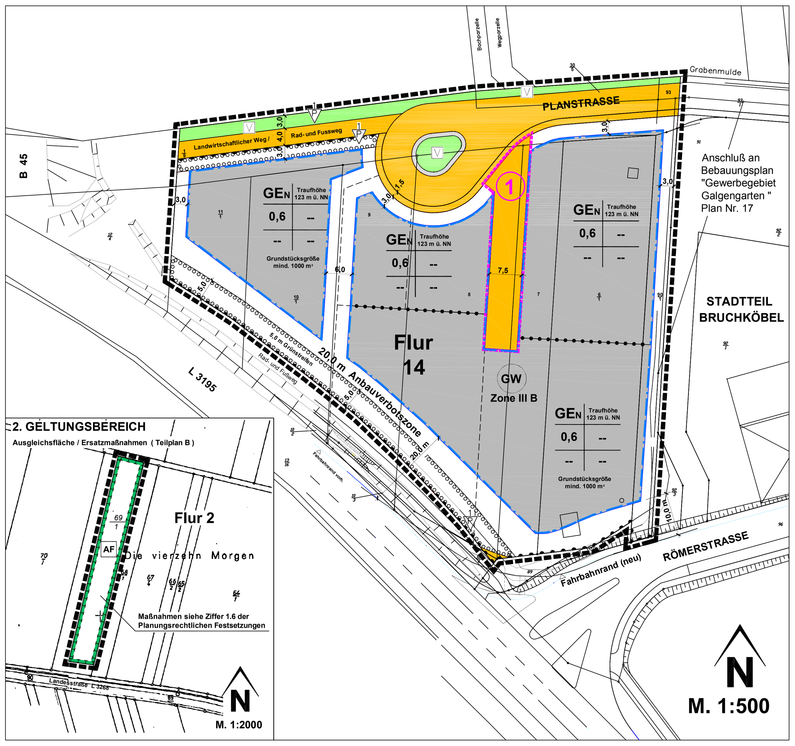


Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeichenverordnung PlanzV 90 vom 18.12.1990

1. Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Traufhöhe in m ü. NN
Grundflächenzahl	-
-	-

2. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB

GE N — Eingeschränktes Gewerbegebiet § 8 BauNVO

3. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Abs.1 BauGB

0,6 — Grundflächenzahl als Höchstgrenze §§ 17 und 19 BauNVO

4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) Nr.2 BauGB

Baugrenze § 23 (3) BauNVO

Überbaubare Grundstücksflächen

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Straßenverkehrsfläche

V — Verkehrsgrünfläche

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Straßenbegrenzungslinie

6. Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (nachrichtlich) § 9 (1) Nr. 16 BauGB

GW — Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung Zone III B

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr.20,25 BauGB

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

Bestimmung der Pflanzdichte und weiteren zulässigen Maßnahmen innerhalb der v.g. Umgrenzung

8. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich § 9 (1a) BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

AF — Ausgleichsfläche

9. Sonstige Festsetzungen

Abgrenzung des Änderungsbereiches zur 1.vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier Mindestgrundstücksgröße

10. Sonstige Planzeichen

Geplante Grundstücksgrenzen (nicht rechtsverbindlich)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) BauGB

1.1 Überbaubare Grundstücksflächen § 23 BauNVO

Für Stellplätze und Nebenanlagen darf eine Überschreitung bis 0,8 GRZ erfolgen (§ 19 (4) BauNVO).

1.2 Art der baulichen Nutzung

1.2.1 Art der baulichen Nutzung § 1 (5) BauNVO
Gewerbegebiete mit Nutzungseinschränkungen GEn
Im Gewerbegebiet sind Endverbrauchermärkte/Einzelhandelsbetriebe mit innenörtlichem Sortiment unzulässig.

1.2.2 Art der baulichen Nutzung § 1 (6) BauNVO
Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als besondere Art der baulichen Nutzung das Gewerbegebiet (GEn) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.
Gemäß § 8 Abs.3 Nr. 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO sind Vergnügungsstätten allgemein zulässig. Die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes ist zu wahren.

1.3 Mindestmaße von Baugrundstücken § 9 (1) Nr. 3 BauGB

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt in den dafür festgesetzten Gewerbegebieten 1.000 m² pro Grundstück.

1.4 Höhe baulicher Anlagen § 9 (2) BauGB und § 16 (2) Nr.4 BauNVO

Die Traufhöhe von baulichen Anlagen beträgt maximal 123 m über NN.
Sie wird gemessen am Schnittpunkt der Aussenwand mit der Dachhaut oder der obersten Kante der Attika.

1.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB

1.5.1. Umgrenzung von Fächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Die mit V ausgewiesenen Flächen sind, ausgenommen der Grundstückszufahrten, zu bepflanzen. Dabei sind auf 100 m² angefangener Pflanzfläche mindestens 1 Baum und 49 Sträucher zu pflanzen und zu pflegen. Das entspricht 1 Pflanze pro 2 m² Pflanzfläche.
Entlang des Rad- und Fußweges ist eine 1,50m hohe geschnittene Hecke zu pflanzen (z.B. Hainbuche, Liguster, Feldahorn).

In der Fläche sind pro Grundstück max. 2 Zufahrten zulässig, die räumlich getrennt sind und einen Mindesabstand von 20 m untereinander haben müssen. Die Durchfahrtsbreite pro Zufahrt wird auf 7,50 m begrenzt.

1.5.2 Artenliste

Bäume, Pflanzgröße STU 16/18		Sträucher, Pflanzgröße 80/100	
Acer campestre			
Acer platanoides	Feldahorn	Cornus sanguinea	Hartriegel
Acer pseudoplatanus	Spitzahorn	Corylus avellana	Hasel
Betula pendula	Bergahorn	Crataegus monogyna	Weißdorn
Carpinus betuluso	Sandbirke	Euonymus europ.	Pfaffenhütchen
Querous robur	Hainbuche	Ligustrum vulgare	Liguster
Tilia cordata	Stieleiche	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Sorbus aucuparia	Winterlinde	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
	Eberesche		

Mindestens 80% der Bepflanzung nach Punkt 1.5.1 sind aus der Artenliste zu verwenden.i

1.5.3 Grünflächenanteil auf den Grundstücken § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.
Der Begrünungsanteil schließt die nach V festgesetzten Pflanzflächen mit ein.

1.6 Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich § 9 (1a) BauGB

Die naturschutzrechtliche Kompensation des durch das Baugebiet verursachten Eingriffs erfolgt innerhalb eines 2. Geltungsbereiches.

Umgrenzungen von Flächen zum Ausgleich = 0.46 ha

MAßNAHMEN:

Herstellung einer Obstwiese gemäß Landschaftsplan.

Pflanzung von 36 Obstbaumhochstämme in alten Sorten, im Pflanzabstand von 8 - 10m. Einsaat der Fläche mit einer Wiesensaatgutmischung, und 2mahlige Mahd pro Jahr.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BauGB in Verb. mit § 81 HBO

2.1 Einfriedungen

Einfriedungen sind als durchsichtige und leichtwirkende Zäune bis zu einer max. Höhe von 2,00 m zulässig.
(Hinweis: ab 1,50 m Höhe baugenehmigungspflichtig)

2.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen haben sich in Größe und Farbgebung unterzuordnen und sind nur am Ort der Leistung zulässig.
Großflächige Werbung, Werbeanlagen mit wechselndem Licht sowie Lichtwerbung in greller Farbgebung sind unzulässig.
Die üblichen Farben der Straßenverkehrsregelung dürfen bei Leuchtreklamen nicht verwendet werden. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind in Größe und Form aufeinander abzustimmen.

Nachrichtliche Übernahme

Die Anbringung oder Errichtung von Anlagen der Außenwerbung, auch Hinweisschilder, Namenszüge jeglicher Art, sind in dem nach § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (hier B 45) und gemäß § 23 Abs. 1 Hessisches Straßengesetz (hier L 3195) geregelten 20 m Abstand nicht zulässig.

2.3 Fassadenbegrünungen

Überwiegend fensterlose Aussenwandfassaden, die 50 m² Wandfläche überschreiten, sind dauerhaft mit Kletterpflanzen der nachstehend aufgeführten Arten zu begrünen.

Selbstklimmer		Mit Kletterhilfe	
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia	Bergrebe	Clematis montana 'rubens'
		Waldrebe	Clematis in Arten
		Geißblatt	Lonicera in Arten
	Parthenocissus tricuspidata "Veitschii "	Kletterrosen	Rosa in Arten
		Knöterich	Polygonum aubertii
		Wein	Vitis vinifera
Efeu	Hedera helix	Blauregen	Wisteria sinensis

Klettergerüste sollen dabei einen Achsabstand von 7,5 m nicht überschreiten. Pro Gerüst sind mindestens 3 Pflanzen der o.g. Sorten zu pflanzen und zu pflegen.
Bei Selbstklimmern sind an den überwiegend geschlossenen Aussenwänden über die gesamte Länge mindestens 1 Pflanze pro Meter zu pflanzen und zu pflegen.

3. HINWEISE

3.1 Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dieses dem Landesamt für Denkmalpflege in Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege, der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

3.2 Abfallwirtschaft

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend nach § 4 HAltlastG das Regierungspräsidium Darmstadt, Staatliches Umweltamt Hanau als technische Fachbehörde zu benachrichtigen.
Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.

3.3 Umwelt- und Naturschutz

Die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) wird empfohlen. Sonnenkollektoren sind erwünscht.

Die Dachflächen von Flachdächern sollten aus ökologischen Gründen als dauerhaft begrünte Dächer ausgeführt werden. In diesem Fall stimmt der Magistrat der Befreiung von der Errichtung einer Zisternen zu.

3.4 Löschwasserversorgung

Bezüglich der Löschwasserversorgung ist jeder über den Grundschutz hinausgehende Bedarf für den Objektschutz in Abstimmung mit den zuständigen Behörden vom Eigentümer des Objektes durch eigene Bevorratung abzudecken.

3.5 Sonstige Hinweise

Bei der Bebauung sind die Satzungen der Stadt Bruchköbel (Stellplatzsatzung und die Satzung über die dezentrale Rückhaltung des Oberflächenwassers etc.) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

3.6 Trinkwasserschutzgebiet

Der gesamte Geltungsbereich liegt in der ZONE III B des Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Stadt Hanau - Kemstadt (StAnz. 10/1970 S. 537). Die geltenden Verbote der Festsetzungsverordnung sind zu beachten.

3.7 Bodensicherung

Der kulturfähige Unterboden ist zu sichern, damit bei einer Bebauung diese belebten Bodenmassen nicht verloren gehen; diese Massen sollten an geeigneter Stelle (Gelände - Gartengestaltung) sinnvoll wieder eingesetzt werden.

3.8 Immissionen

Die Ausweisung des Baugebietes erfolgt in Kenntnis der von der B 45 und der L 3195 ausgehenden Emissionen. Die Hessische Straßen- und Verkehrsverwaltung übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas-, und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

3.9 Telekommunikationsanlagen

Im Planbereich liegen Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG, die ggf. von Straßenbaumaßnahmen berührt und infolge dessen verändert oder verlegt werden müssen.
Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und der Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mind. 6 Monate vor Baubeginn der Telekom AG schriftlich bekannt gegeben wird.

Art der Änderung
Der Änderungsbereich ist als zeichnerische Umgrenzung [ ] mit der Ziffer (1) gekennzeichnet. Darüber hinaus wird auf die planungsrechtliche Festsetzung Ziffer 1.2.2 verwiesen.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S.137). Zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)
2. §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132). Zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
4. Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002, (GVBl. I S. 274).
5. Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 25.02.1952 (GVBl. I S. 11) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. I S. 170). Zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 20.06. 2002 (GVBl. S. 342)

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUNGSPLANES
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bruchköbel hat am 27.01.2004 gem. § 13 BauGB die 1.vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes " Gewerbegebiet Galgengarten II " beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 25.02.2004.

2. OFFENLEGUNGSBESCHLUSS
Am 27.01.2004 wurde diese Bebauungsplanänderung von der Stadtverordnetenversammlung gebilligt und seine Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes einschließlich Begründung erfolgte in der Zeit vom 01.03.2004 bis 22.03.2004.
Ort und Dauer der Auslegung wurden am 25.02.2004 ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
Beteiligung der Bürger 26.02.2004 bis 22.03.2004
Beteiligung der TÖB 26.02.2004 bis 22.03.2004

3. SATZUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bruchköbel hat am 27.04.2004 die 1.vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes " Gewerbegebiet Galgengarten II " gem. § 5 der Gemeindeordnung und gem. § 10 BauGB als SATZUNG beschlossen.

ausgefertigt am .....

Bruchköbel, den .... Roth, Bürgermeister ..... Dziony, Erster Stadtrat

4. INKRAFTTRETEN
Die 1.vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes " Gewerbegebiet Galgengarten II " wurde am 05.05.2004 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Bruchköbel, den .... Roth, Bürgermeister ..... Dziony, Erster Stadtrat

KATASTERAMT
Die Darstellungen der Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters mit Stand vom ..... überein.

Hanau, den .....

Diese Bebauungsplanänderung wurde im Auftrag der Stadt Bruchköbel durch die Planungsgruppe Zimmer + Egel GbR erarbeitet.

Hanau - Wolfgang, den 12.05.2004

Dieser Bebauungsplan besteht aus dem Bebauungsplan " Gewerbegebiet Galgengarten II " (Hauptplan) und den Bebauungsplan Ausgleichsfläche/ Ersatzmaßnahmen " 2. Geltungsbereich (Teilplan B)".
Der 2. Geltungsbereich wird rechtskräftiger Bestandteil des Bebauungsplanes.

AUSFERTIGUNG

1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGPLANES
" GEWERBEGEBIET GALGENGARTEN II "
GEMÄSS § 13 BauGB

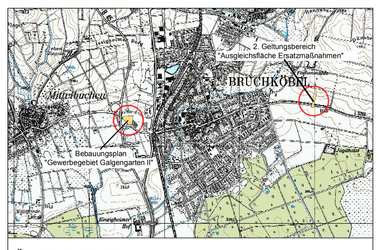
DER STADT BRUCHKÖBEL
IM STADTTEIL BRÜCHKÖBEL

PLANUNGSGRUPPE ZIMMER + EGEL GbR
ARCHITEKTURBÜRO FÜR STÄDTEBAU UND LANDSCHAFTSPLANUNG
TECHNOLOGIEZENTRUM
RODENBACHER CHAUSSEE 6
63457 HANAU - WOLFGANG
PHONE 0 61 81 / 58 21 76-79 FAX 0 61 81 / 58 21 75
e-Mail: Planungsgruppe-ZEG@t-online.de
www.Planungsgruppe-ZEG.de

ZEG

M. 1:500

PROJEKT-NR.	VERFAHRENSSTAND		
04002 - 00	SATZUNG	BEARBEITET	ZIMMER
		GEZEICHNET	EGENTENMEIER
		GEPRÜFT	ZIMMER
		FERTIGGESTELLT	12.05.2004



ÜBERSICHTSKARTE