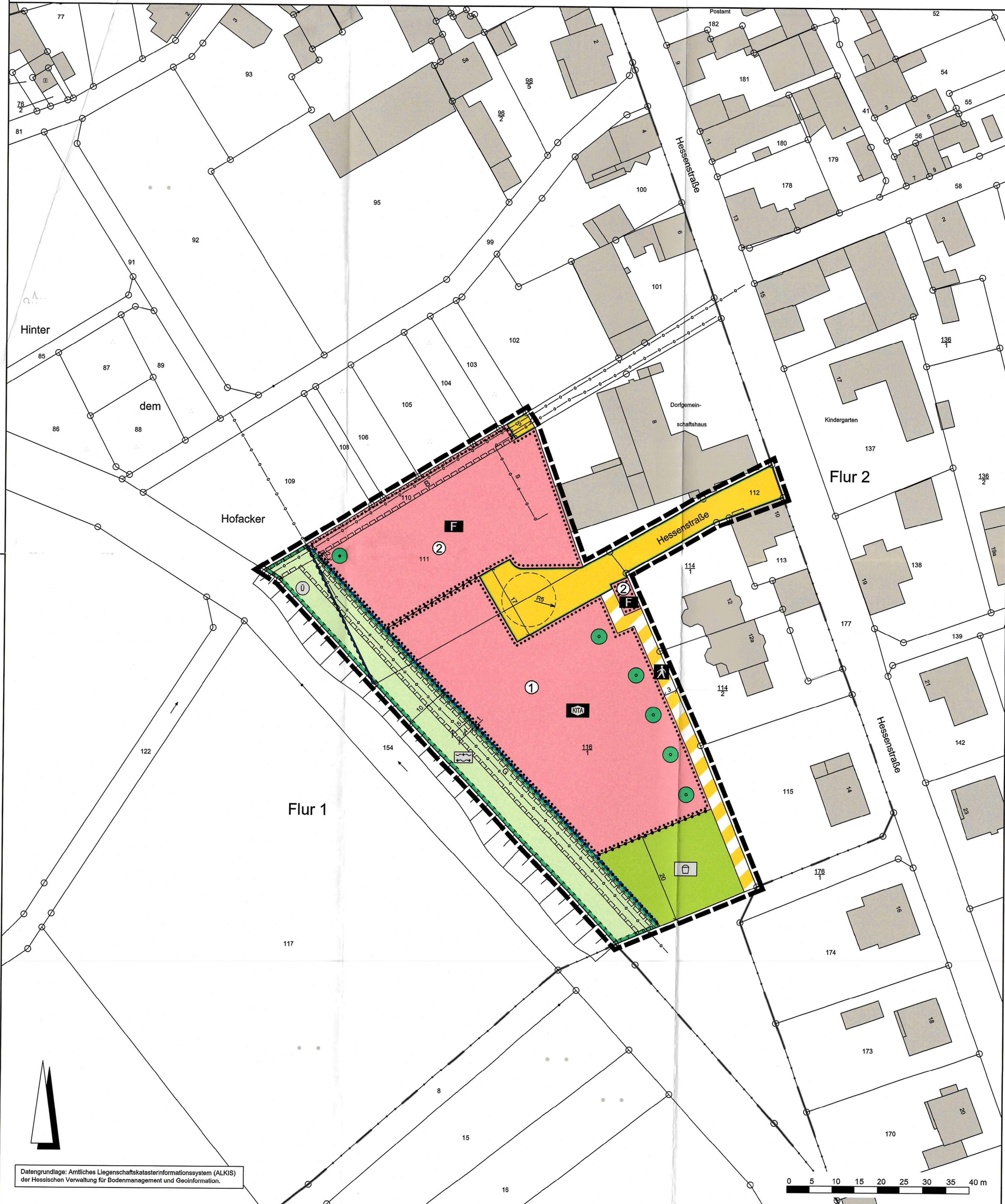


Gemeinde Brechen, Ortsteil Werschau

Bebauungsplan "Kita Hinter dem Hofacker"



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147),
Baunutzungsverordnung (BaunVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
Planzielenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378),
Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30.09.2021 (GVBl. S. 602),
Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBl. S. 318), verlängert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11.12.2020 (GVBl. S.915).

Zeichenerklärung

Katastramtliche Darstellung

Flur 1
Flurnummer
Flurstücksnummer
vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschossflächenzahl
Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden (OK EG RFB), hier:
OKGeb. Oberkante Gebäude

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für den Gemeinbedarf; Zweckbestimmung:
F Feuerwehr
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindertagesstätte)

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
Fußweg

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Bestehender Abwasserkanal (Abwasserverband Goldener Grund)
Bestehender Abwasserkanal (Gemeinde Brechen)
Strom (Niederspannungskabel)

Grünflächen

Öffentliche Grünflächen; Zweckbestimmung:
Spielplatz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses; Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Entwicklungsziel: Naturnaher Uferbereich
Anpflanzung von Laubbäumen

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsgerecht zu belastende Flächen zu Gunsten der Gemeinde Brechen und des Abwasserverbandes Goldener Grund
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Sonstige Darstellungen

Gewässerrandstreifen
Bemaßung (verbindlich)
Böschung (Bestand, unverbindlich)

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	OKGeb.
1	1	0,6	1,2	II	10,5 m
2	2	0,8	1,6	II	10,5 m

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

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dient der Unterbringung des Feuerwehrgerätehauses sowie der sonstigen verbundene baulichen Anlagen und Nutzungen.

1.1.2 Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ dient der Unterbringung der Kindertagesstätte sowie der sonstigen mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen.

1.1.3 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Spielplatz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sind die dem Nutzungszweck zugeordneten Nebenanlagen wie u.a. Spielgeräte, Freisitze, Mobiliar und untergeordnete Wege zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 18 Abs. 1 BauNVO gilt: Zur Höhenentwicklung von Gebäuden wird für die Oberkante Gebäude als unterer Bezugspunkt die Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden (OK EG RFB) festgesetzt.

1.3 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB)
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO, § 14 BauNVO sowie § 23 Abs. 5 BauNVO sind innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf Stellplätze mit ihren Zu- und Umfahrten, Garagen, Hofflächen und Übungsflächen zulässig.

1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gilt: Pkw-Stellplätze, Gehwege, Garagenzufahrten, Hofflächen und Übungsflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterterrassen oder wasserdurchlässiges Pflaster mit einem Mindestgehalt von 10 % zu befestigen. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich zu versickern.
Entwicklungsziel: naturnaher Uferbereich
Maßnahmen: Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „naturnaher Uferbereich“ sind vorhandene standortgerechte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen fachgerecht zu pflegen und als Überholz zu erhalten. Neophyten und aufkommende standortfremde Gehölze sind zu entfernen. Das vorhandene Grünland ist extensiv zu bewirtschaften.
Folgende Bewirtschaftungsmaßnahmen werden empfohlen: Das Grünland ist als ein- bis zweischichtiges Grünland zu bewirtschaften. Die erste Mahd sollte erst ab 01.06. eines jeden Jahres erfolgen. Das Schafgüt ist abzunutzen, eine Düngung ist unzulässig. Alternativ zur Mähnutzung ist eine extensive Beweidung bei 1-2 Weidegängen pro Jahr im Durchtrieb bzw. mit mobilem Weidezaun (ohne Zufütterung) zulässig, falls erforderlich kann eine Nachmahd vorgenommen werden.

1.6 Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)
Die Biotopwertdifferenz von 50.461 Biotopwertpunkten wird der Ökotoxikologische „Naturnaher Uferbereich“ zugeordnet. Das Wehr 8 wurde im Wehrkataster der Lahn als Hindernis Nr. H 87 erfasst. Dieses liegt in der Gemarkung Oberbrechen, Flur 7, innerhalb des Flurstückes 59 tw.

1.7 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Für die Funktionsfähigkeit und die Zugänglichkeit des örtlichen Kanalnetzes sowie der örtlichen Wasserversorgung werden Leitungsrechte gemäß Plankarte zugunsten der Gemeinde Brechen sowie des Abwasserverbandes „Goldener Grund“ festgesetzt. Die Flächen sind von einer Bebauung freizuhalten. Die Anlage von Stellplätzen und Grünflächen ist zulässig.

1.8 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Je Baumstammumfang in der Plankarte gilt es einen Laubbaum (siehe Artenliste) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Eine Verschiebung der Baumstände um bis zu 1 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

1.9 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Der in der Plankarte zum Erhalt festgesetzte Baum sowie die Gehölze innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
(Satzung gemäß § 91 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Dachgestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
2.1.1 Zulässig sind Dächer mit einer Neigung bis 30°. Bei Garagen, überdachten Pkw-Stellplätzen und Nebenanlagen i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO sind abweichende Dachneigungen zulässig.
2.1.2 Zur Dachgestaltung sind begrünte Dächer oder Dachsteine in den Farbönen grau bis anthrazit und rote Farböne sowie Naturschiefer, Zinkblech und Ziegel zu verwenden. Nicht zulässig sind spiegelnde oder reflektierende Dachdeckungen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind jedoch ausdrücklich zulässig.
2.1.3 Dächer mit einer Dachneigung von unter 10° sind jeweils zu einem Anteil von mind. 80 % in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Bebauung zu versehen. Dachflächen, die für die Nutzung / Gewinnung / solarer Strahlungsenergie herangezogen werden sowie untergeordnete Dachflächen, wie z.B. Zwerchgleib Dachflächen, Garagen und sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind hiervon ausgenommen.

2.2 Gestaltung der Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
Es sind ausschließlich offene Einfriedungen aus Hecken oder Drahtgeflecht/Stabgitter und Holzlaten in senkrechter Gliederung i.V.m. der Anpflanzung einheimischer standortgerechter Laubsträucher bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Zwischen der Geländeoberfläche und der Zaununterkante ist ein Bodenabstand von maximal 10 cm zu berücksichtigen.

2.3 Grundstückstretflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)
100% der Grundstücksretflächen (nicht bebaubare Fläche lt. GRZ) sind als Gartenflächen zu nutzen, davon sind 30% mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie bewährten hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden. Die laut Plankarte anzupflanzenden Laubbäume können zur Anrechnung gebracht werden.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs.6 BauGB

3.1 Stellplatzsatzung
Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Brechen.

3.2 Bodenkammer
Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodenkammer wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind 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 (§ 21 HDStG).

3.3 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung
Auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) und die hiern enthaltene Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

3.4 Niederschlagswasser
3.4.1 Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, versielet oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
3.4.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

3.5 Gewässerrandstreifen
Der gesetzlich vorgeschriebene Gewässerrandstreifen des Wörsbaches von beidseits 10 m lands der Böschungsoberkante sind einzuhalten. Die im Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und ergänzend im Hessischen Wassergesetz (HWG) festgeschriebenen Bewirtschaftungsziele sind zu beachten (insbesondere §§ 27, 38 WHG). Die Errichtung baulicher Anlagen einschließlich ortsfester Zaunanlagen ist im Gewässerrandstreifen nicht zulässig.

3.6 Überschwemmungsgebiet
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt teilweise innerhalb des Überschwemmungsgebietes des Wörsbaches.
Die Errichtung ortsfester Zaunanlagen ist im Überschwemmungsgebiet nicht zulässig.

3.7 Artenschutz
3.7.1 Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützte Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen sowie Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit im Zeitraum zwischen dem 01.10. und 28.02. eines jedes Jahres durchzuführen (§ 39 BNatSchG).
3.7.2 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die funktionale Außenbeleuchtung, mit starker Bodenaustrichtung und geringer Seitenstrahlung, ausschließliche Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einem Licht-Farbspektrum unterhalb von 3.000 Kelvin (warmes Weißlicht) oder gelbes Licht (ca. 1.800 Kelvin) zulässig.

3.8 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume):

Acer campestre - Feldahorn	Obstbäume:
Acer platanoides - Spitzahorn	Malus domestica - Apfel
Acer pseudoplatanus - Bergahorn	Prunus avium - Kulturkirsche
Alnus glutinosa - Schwarz-Erle	Prunus cerasus - Sauerkirsche
Carpinus betulus - Hainbuche	Prunus div. spec. - Kirsche, Pflaume
Prunus avium - Vogelkirsche	Pyrus communis - Birne
Prunus pyramidalis - Wildbirne	Quercus petraea - Traubeneiche
Prunus padus - Frühblühende Traubenkirsche	
Quercus robur - Stieleiche	
Salix alba - Silberweide	
Sorbus aria/intermedia - Mehlbeere	
Tilia cordata - Winterlinde	
Tilia platyphyllos - Sommerlinde	

Artenliste 2 (Sträucher):

Amelanchier ovalis - Gemeine Felsenbirne	Malus sylvestris - Wildapfel
Buxus sempervirens - Buchsbaum	Ribes div. spec. - Beerensträucher
Corylus avellana - Hasel	Rosa canina - Hundrose

Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):

Comus mas - Kornelkirsche	Malus div. spec. - Ziersapfel
Deutzia div. spec. - Deutzia	Rosa div. spec. - Rosen
Hamamelis mollis - Zaubernuss	Spiraea div. spec. - Spiere

Artenliste 4 (Kletterpflanzen):

Actinidia chinensis - Kiwi	Rosa spec. - Kletterrose
Humulus lupulus - Hopfen	Vitis vinifera - Wein
Lathyrus latifolius - Staudenwicke	

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 39-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

3.9 Versorgungsleitungen
Im nördlichen sowie südlichen Randbereich des Plangebietes, innerhalb der Wegparzellen, verlaufen Niederspannungskabel und eine Mitteldruckleitung der Syna GmbH, welche im Bestand vorhanden bleiben müssen. Um Unfälle oder eine Gefährdung der Energieversorgung auszuschließen, ist allen mit Erd- und Straßenbauarbeiten beauftragten Firmen, in der Nähe der Leitungsstrassen, zwingend zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die nach dem neusten Stand geführten Bestandspläne bei der Syna GmbH einzusehen.

3.10 Vorseiger Bodenschutz
Das Plangebiet befindet sich außenbedingt im Bereich frischer bis feuchter Böden. Diese Böden sind besonders verdichtungsempfindlich. Daher wird die Befahrung einer Bodenkundlichen Baubegleitung empfohlen. (Für weitere Informationen siehe Begründung).

Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 02.07.2020

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 02.12.2020

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 02.12.2020

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit von bis einschließlich 07.12.2020
11.01.2021

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 28.01.2022

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit von bis einschließlich 07.02.2022
11.03.2022

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 5 HGO und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO und § 37 Abs. 4 HWG erfolgte durch die Gemeindevertretung am 31.03.2022

Die Bekanntmachungen erfolgten in der "Nassauischen Neuen Presse".

Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Brechen, den 02.08.2022

Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am 21.09.2022

Brechen, den 22.09.2022

Bürgermeister

Gemeinde Brechen, Ortsteil Werschau
Bebauungsplan "Kita Hinter dem Hofacker"

Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA) M: 1:25.000

PLANUNGSBÜRO FISCHER
Raumplanung | Stadtplanung | Umwelplanung
Im Nordpark 1 - 35435 Wettberg | L +49 641 98441-22 | F +49 641 98441-155 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Satzung

Stand:	24.08.2020
CAD:	29.09.2020
Maßstab:	1:500
Projektnummer:	20-2399

Stand: 31.08.2020
27.11.2020
19.01.2021
19.03.2022

Projektleitung: Röttger, Wolf
CAD: Weistien
Maßstab: 1:500
Projektnummer: 20-2399