

# Gemeinde Brechen, Ortsteil Oberbrechen

## Bebauungsplan

### "Sondergebiet Barmbach"



#### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), Hess. Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.12.2009 (GVBl. I S. 531) und 15.12.2009 (GVBl. I S. 716), Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.03.2010 (GVBl. I S. 119).

#### 1 Zeichenerklärung

|           |  |  |
|-----------|--|--|
| 1.1       |  | Katasteramtliche Darstellungen   |
| 1.1.1     |  | Flurgrenze   |
| 1.1.2     |  | Flurnummer   |
| 1.1.3     |  | Polygonpunkt   |
| 1.1.4     |  | Flurstücksnummer   |
| 1.1.5     |  | vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen   |
| 1.2       |  | Planzeichen  |
| 1.2.1     |  | Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)   |
| 1.2.1.1   |  | Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO   |
| 1.2.2     |  | Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)   |
| 1.2.2.1   |  | Geschossflächenzahl (GFZ)  |
| 1.2.2.2   |  | Grundflächenzahl (GRZ)   |
| 1.2.2.3   |  | Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze (Z)   |
| 1.2.3     |  | Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)   |
| 1.2.3.1   |  | Baugrenze  |
| 1.2.3.1.1 |  | überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)  |
| 1.2.3.1.2 |  | nicht überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO)  |
| 1.2.4     |  | Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  |
| 1.2.4.1   |  | Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen  |
| 1.2.4.1.1 |  | Ein- und Ausfahrtsbereich  |
| 1.2.4.1.2 |  | Bereich ohne Ein- und Ausfahrt   |
| 1.2.5     |  | Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB) |
| 1.2.5.1   |  | Erhalt von Laubbäumen  |
| 1.2.5.2   |  | Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern   |
| 1.2.6     |  | Sonstige Planzeichen   |
| 1.2.6.1   |  | Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier: Stellplätze  |
| 1.2.6.2   |  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  |
| 1.2.6.3   |  | Bauverbotszone gemäß § 9 FStrG   |
| 1.2.7     |  | Nachrichtliche Übernahme   |
| 1.2.7.1   |  | 1 kV Niederspannungskabel der Süwag Netz GmbH (nicht eingemessen)  |
| 1.2.7.2   |  | Gastleitung der Süwag Netz GmbH (nicht eingemessen)  |

#### 2 Textliche Festsetzungen

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO gilt für das Sondergebiet großflächiger Lebensmitteleinzelhandel:  
Zulässig ist ein Lebensmitteleinzelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 970 m<sup>2</sup>.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO gilt:  
Stellplätze sind nur innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO gilt:  
Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO gilt:  
Die zulässige Grundfläche darf die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden.
- Eingriffsmindernde Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gilt:  
Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, sofern betriebliche, wasser- oder bodenschutzrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

#### 3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 HBO:
- Werbeanlagen sind zulässig soweit sie die realisierte Gebäudehöhe nicht überschreiten. Die max. zulässige Schriftgröße beträgt 1,5 m. Die Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen.
  - Lichtwerbungen sind zulässig als ausgeschnittene oder aufgesetzte Schriften mit Hinterleuchtung, nicht selbstleuchtenden Einzelbuchstaben mit Hinterleuchtung oder beleuchtete Bemalungen. Unzulässig sind Blink- und Wechsellichtwerbungen sowie die Verwendung von Signalfarben.
  - Werbeanlagen (einschl. Fahnen und Pylonen) auf Dachflächen sind unzulässig.
- Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 HBO:  
Mindestens 30 % der Grundstücksflächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum 25 m<sup>2</sup> und ein Strauch 5 m<sup>2</sup> (zur Artenauswahl vgl. 3.4). Der Bestand sowie die nach Bauplanrecht vorzunehmenden Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.
- Gemäß § Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 HBO:  
Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen (Drahtgeflecht, Stabgitter, o.ä. bis zu einer Höhe von 3 m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkeltem Übersteigschutz. Die Zäune sind mit Laubsträuchern abzupflanzen oder mit Kletterpflanzen zu beranken (zur Artenauswahl vgl. 3.4).
- Artenlisten (Auswahl):
 

|   |   |                                    |
|---|---|------------------------------------|
| <b>Artenliste 1 (Bäume):</b>            | Acer platanoides - Spitzahorn             | Quercus robur - Steileiche         |
| Acer pseudoplatanus - Bergahorn         | Tilia cordata - Winterlinde               |                                    |
| Carpinus betulus - Hainbuche            | Fagus sylvatica - Buche                   |                                    |
| <b>Artenliste 2 (Sträucher):</b>        | Carpinus betulus - Hainbuche              | Lonicera xylosteum - Heckenkirsche |
| Sambucus nigra - Schwarzer Holunder     | Prunus spinosa - Schwarzdorn              |                                    |
| Corylus avellana - Hasel                | Rosa canina - Hundrose                    |                                    |
| Crataegus monogyna/laevigata - Weißdorn |   |                                    |
| <b>Artenliste 3: Kletterpflanzen</b>    | Campsis radicans - Trompetenblume         | Lonicera caprifolium - Geißblatt   |
| Clematis montana - Clematis, Waldrebe   | Polygonum aubertii - Kletterknöterich     |                                    |
| Hedera helix - Efeu                     | Vitis vinifera - Echter Wein              |                                    |
| Lonicera periclymenum - Wald-Geißblatt  | Wisteria sinensis - Blauregen, Glyzine    |                                    |
|   | Parthenocissus quinquefolia - Wilder Wein |                                    |

#### 4 Nachrichtliche Übernahmen

- § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz  
Längs der Bundesfernstraßen dürfen nicht errichtet werden
  - Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter bei Bundesautobahnen und bis zu 20 Meter bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
  - bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen. Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.
- Zur Sicherung von Bodendenkmälern  
Gemäß § 20 HDSchG: Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

#### Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 31.05.2006  
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 09.09.2006  
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 09.09.2006  
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 18.09.2006 bis einschließlich 06.10.2006  
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 15.02.2010  
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 01.03.2010 bis einschließlich 01.04.2010

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am 29.11.2010

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 01.12.2010

Bürgermeister



#### Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 08.12.2010

Brechen, den 15.12.2010

Bürgermeister



Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)

