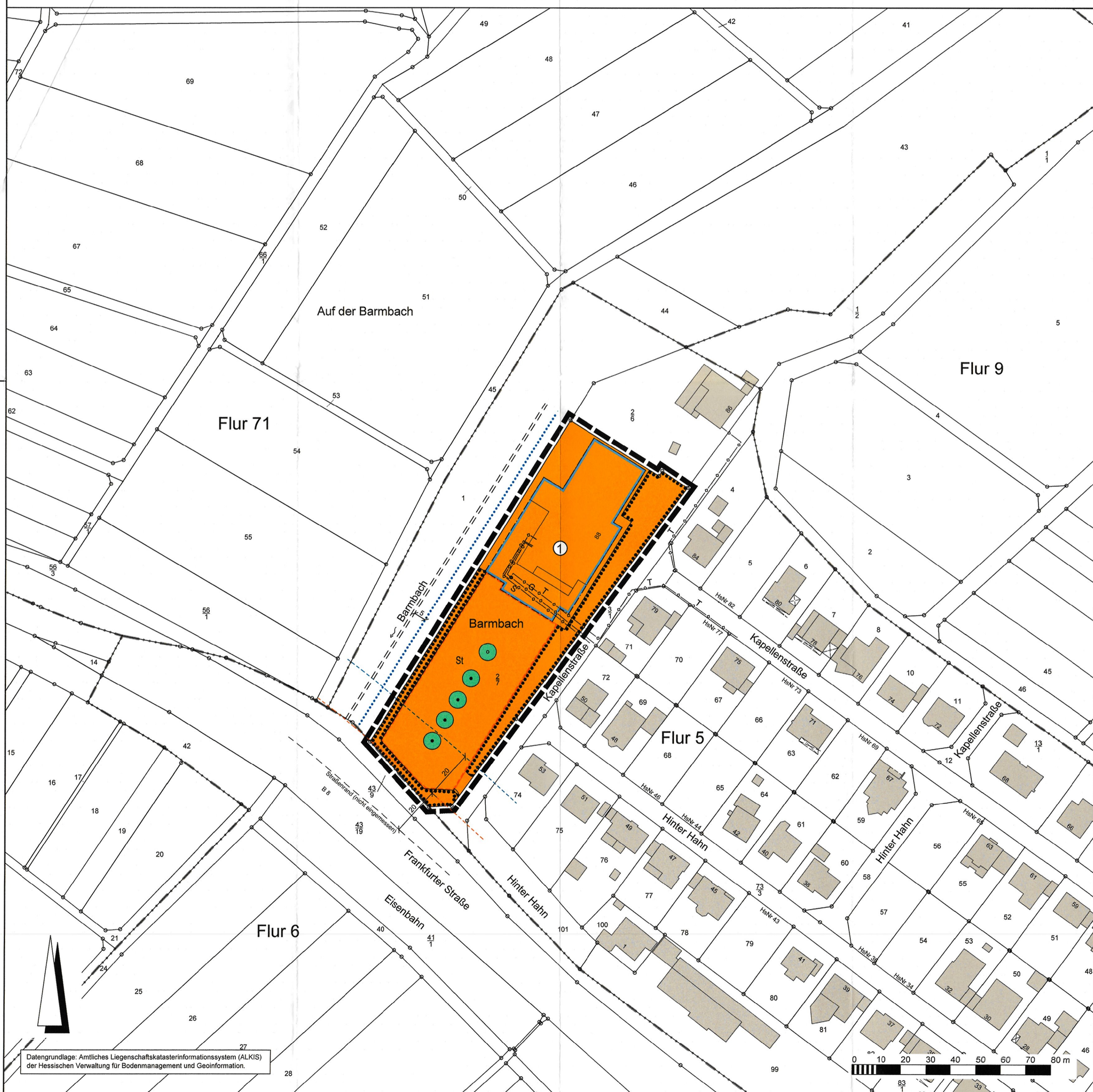


# Gemeinde Brechen, Ortsteil Oberbrechen

## Bebauungsplan "Sondergebiet Barmbach" - 1. Änderung



### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), Flanzsicherungsverordnung 1990 (FlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. 2018 S. 198), Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 247).

### Zeichenerklärung

#### Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flur 5 Flurnummer
- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

#### Planzeichen

##### Art der baulichen Nutzung

- SOLEH Sondergebiet Zweckbestimmung großflächiger Lebensmitteleinzelhandel

##### Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

##### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
- nicht überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet

##### Verkehrsflächen

- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Einfahrtbereich

##### Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- Telekommunikationslinien (nicht eingemessen)
- Strom (nicht eingemessen)
- Gas (nicht eingemessen)

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

- Anpflanzung von Laubbäumen
- Erhalt von Laubbäumen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

##### Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Zweckbestimmung:
- St Stellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

##### Sonstige Darstellungen

- Bauverbotszone
- Baubeschränkungszone
- Bemaßung (verbindlich)
- Gewässerrandstreifen
- Bachverlauf "Barmbach" (nicht eingemessen)

##### Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z
1	SO <sub>LEH</sub>	0,4	0,4	I

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

### 1 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

- 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
  - 1.1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO gilt für das Sondergebiet großflächiger Lebensmitteleinzelhandel: Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m<sup>2</sup>. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf max. 10% der Verkaufsfläche zulässig.
  - 1.1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO gilt: Stellplätze sind nur innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.
  - 1.1.3 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.
  - 1.1.4 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.
- 1.2 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.
- 1.3 Artenliste (Auswahl)
 

Artenliste 1 (Bäume):  
 Acer platanoides - Spitzahorn  
 Quercus robur - Stieleiche  
 Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
 Tilia cordata - Winterlinde  
 Carpinus betulus - Hainbuche  
 Fagus sylvatica - Buche

Artenliste 2 (Sträucher):  
 Carpinus betulus - Hainbuche  
 Lonicera xylosteum - Heckenkirsche  
 Sambucus nigra - Schwarzer Holunder  
 Prunus spinosa - Schwarzdorn  
 Corylus avellana - Hasel  
 Rosa canina - Hundsrose  
 Crataegus monogyna/laevigata - Weißdorn

Artenliste 3 (Kletterpflanzen):  
 Campsis radicans - Trompetenblume  
 Lonicera caprifolium - Geißblatt  
 Polygonum aubertii - Kletterknöterich  
 Clematis-Hybriden - Clematis, Waldrebe  
 Vitis vinifera - Echter Wein  
 Hedera helix - Efeu  
 Wisteria sinensis - Blauregen, Glyzine  
 Lonicera periclymenum - Wald-Geißblatt  
 Parthenocissus quinquefolia - Wilder Wein

### 2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- 2.1 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs.1 HBO:
  - 2.1.1 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.
  - 2.1.2 Lichtwerbungen sind zulässig als ausgeschnittene oder aufgesetzte Schriften mit Hinterleuchtung, nicht selbstleuchtenden Einzelbuchstaben mit Hinterleuchtung oder beleuchtete Bemalungen. Unzulässig sind Blink- und Wechselleuchwerbungen sowie die Verwendung von Signalfarben.
  - 2.1.3 Werbeanlagen (einschl. Fahnen und Pylonen) auf Dachflächen sind unzulässig.
- 2.2 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 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> (s. Artenliste). Der Bestand sowie die nach Bauplanungsrecht vorzunehmenden Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.
- 2.3 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 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 Übersteigenschutz. Die Zäune sind mit Laubsträuchern abzupflanzen oder mit Kletterpflanzen zu beranken (s. Artenliste).

### 3 Nachrichtliche Übernahmen

- 3.1 § 9 Abs. 1 und 2 Bundesfernstraßengesetz
  - (1) Längs der Bundesfernstraßen dürfen nicht errichtet werden
    1. 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.
    2. 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.
  - (2) Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn
    1. bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,
    2. bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.
- 3.2 Gemäß § 21 HDSchG: Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
- 3.3 Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Brechen in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
- 3.4 Nach § 44 BNatSchG ist ein Vorhaben nicht zulässig, das zur Tötung einzelner Individuen, Beeinträchtigung von Lebensstätten der Arten oder zu Störungen von lokalen Tiergemeinschaften führt, da artenschutzrelevante Verbotstatbestände ausgelöst werden. Die Baufeldräumung ist daher gemäß § 39 BNatSchG auf die Monate Oktober - Februar zu beschränken.
- 3.5 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Gebiet von vier erloschenen Bergwerksfeldern, in denen Bergbau betrieben und das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Nach den hier vorhandenen Unterlagen haben die bergbaulichen Arbeiten und die Fundnachweise außerhalb des Planungsbereiches stattgefunden.

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

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 21.11.2016
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 29.11.2018
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 29.11.2018
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 07.12.2018  
18.01.2019
- Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am 09.04.2019
- 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 09.08.2019

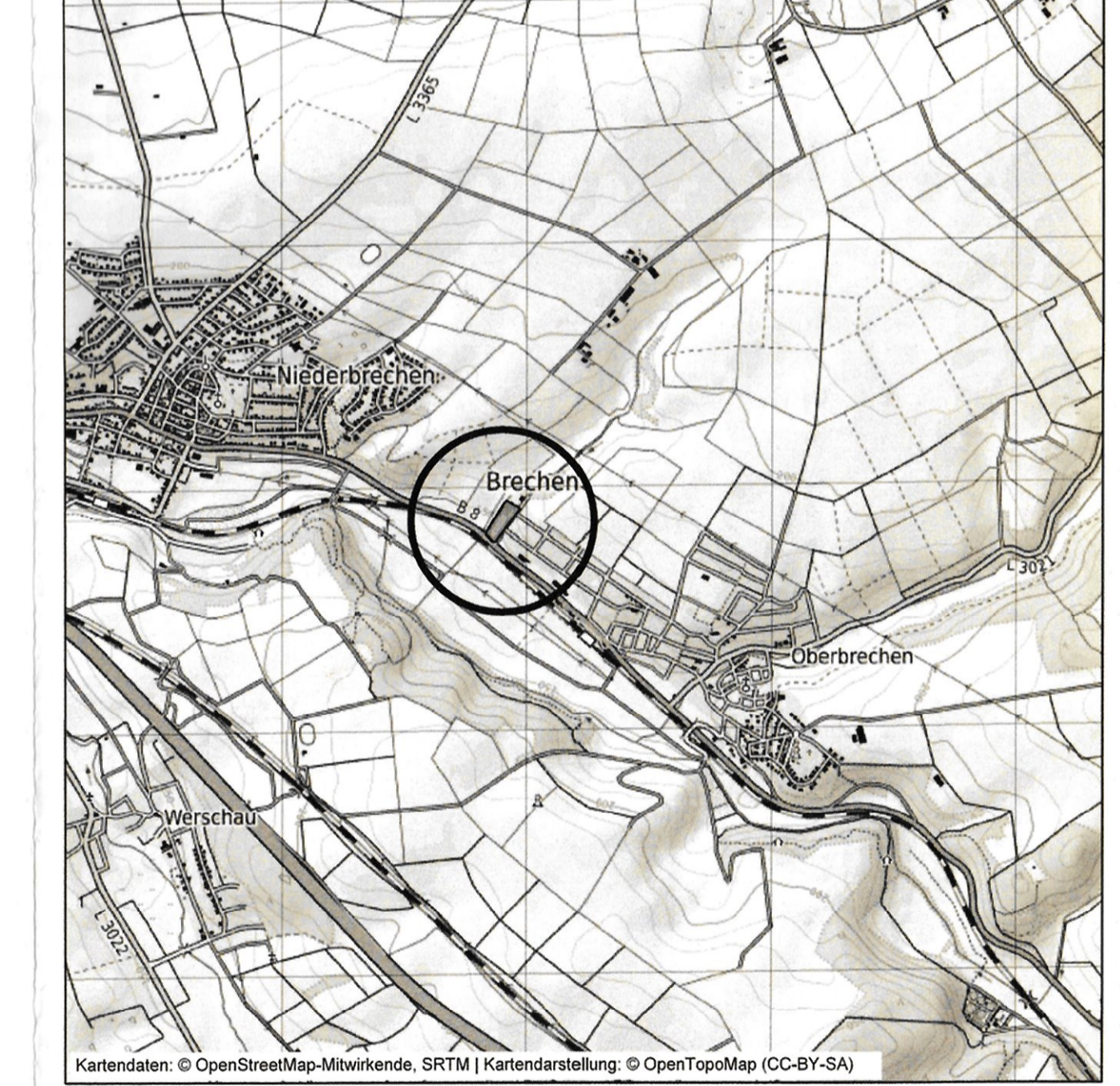
Bürgermeister

**Rechtskraftvermerk:**  
 Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 09.08.2019

Brechen, den 09.08.2019

Bürgermeister

### Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16, 35440 Linden, Tel. 06403/9537-0 Fax. 06403/9537-30

Gemeinde Brechen, Ortsteil Oberbrechen  
 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem § 13a BauGB  
 "Sondergebiet Barmbach" - 1. Änderung  
 Satzung

Stand: 19.04.2018  
 16.08.2018  
 06.03.2019

Bearbeiter: Ferber  
 CAD: Weistein

Maßstab: 1 : 1.000