



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

▲ Gemeinde Brechen, Ortsteil Niederbrechen
Bebauungsplan Sportplatz "Links dem Mittelweg"
1. Änderung

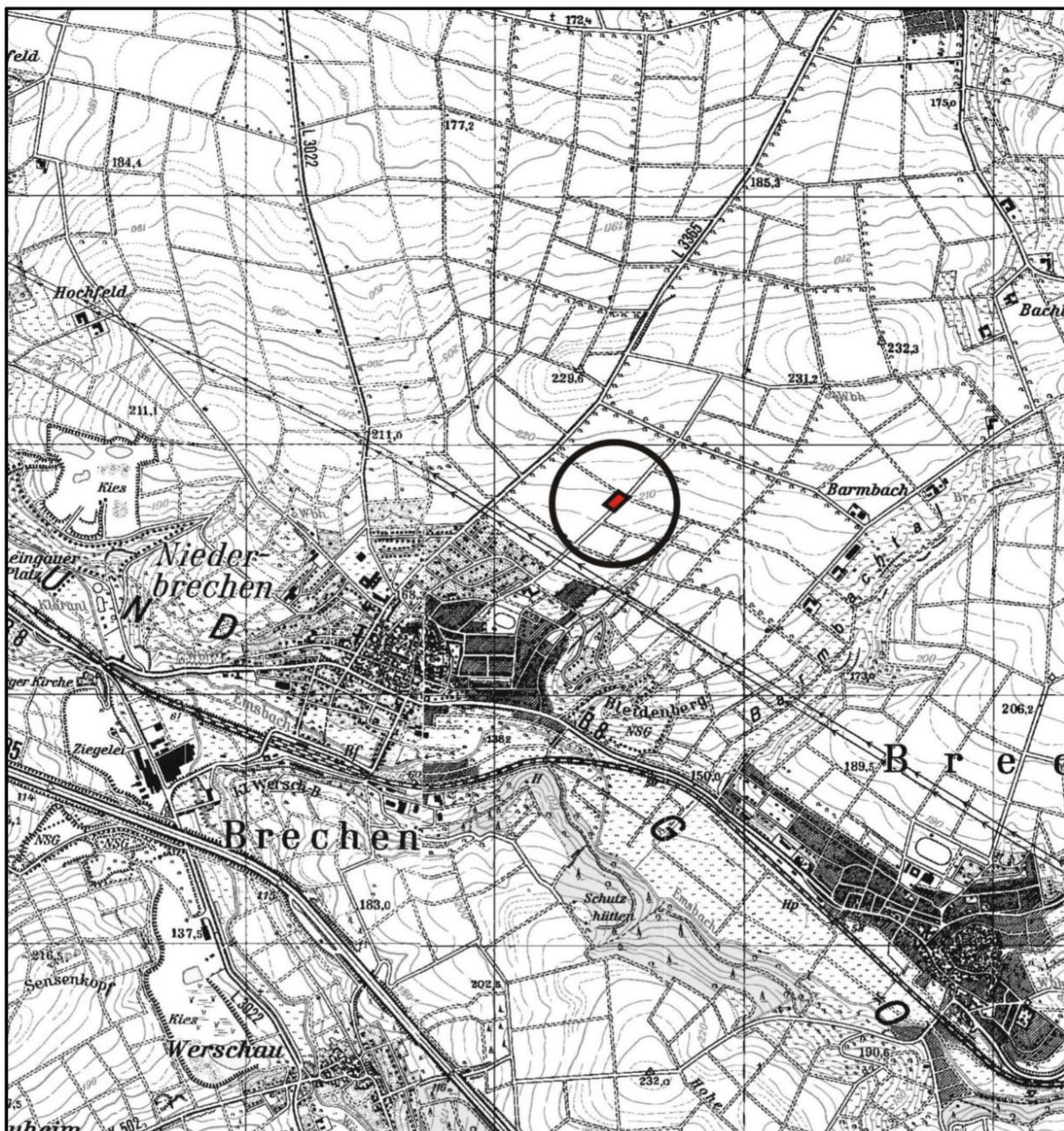
Satzung

Stand: 16.10.2013
20.12.2013

Bearb.: Wolf
CAD: Isik / Beil

Maßstab: 1 : 1.000

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



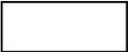

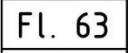
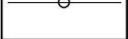
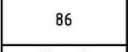



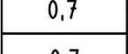
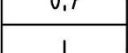
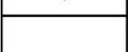

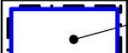
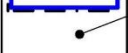






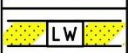



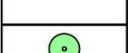
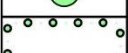
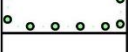

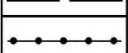
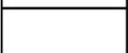





lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z
2	Flächen für Sport- u. Spielanlagen	0,7	0,7	I

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

Geodatenbasis: Liegenschaftskarte
Dies ist kein amtlicher Auszug nach § 17 des Hessischen Vermessungsgesetzes (HVG)!
ALK-Daten Stand: Juni 2010 (gilt nur für den räumlichen Geltungsbereich).

1 Zeichenerklärung

1.1		<u>Katasteramtliche Darstellungen</u>
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		<u>Planzeichen</u>
1.2.1		<u>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</u>
1.2.1.1		Geschossflächenzahl (GFZ)
1.2.1.2		Grundflächenzahl (GRZ)
1.2.1.3		Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze (Z)
1.2.2		<u>Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)</u>
1.2.2.1		Baugrenze
1.2.2.1.1		-überbaubare Grundstücksfläche (gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO) -nicht überbaubare Grundstücksfläche (gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO)
1.2.3		<u>Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)</u>
1.2.3.1		Zweckbestimmung: Sport- u. Fußballplatz / Leichtathletik / Vereinsheim
1.2.4		<u>Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</u>
1.2.4.1		Straßenverkehrsfläche
1.2.4.2		Straßenbegrenzungslinie
1.2.4.3		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
1.2.4.3.1		Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche
1.2.4.3.2		Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Weg
1.2.5		<u>Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) öffentlich</u>
1.2.5.1		Zweckbestimmung: Bolzplatz
1.2.6		<u>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)</u>
1.2.6.1		Anpflanzung von Laubbäumen 2. Ordnung
1.2.6.2		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
1.2.7		<u>Sonstige Planzeichen</u>
1.2.7.1		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes - 1. Änderung
1.2.7.2		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
1.2.8		<u>Sonstige Darstellungen</u>
1.2.8.1		Grenze des Bebauungsplanes Sportplatz "Links dem Mittelweg"
1.2.8.2		Telekommunikationslinien (Lage unverbindlich)

2 Textliche Festsetzung (BauGB / BauNVO)

Für den Geltungsbereich gilt:

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Sportplatz „Links dem Mittelweg“ werden durch die 1.Änderung des Bebauungsplanes „Links dem Mittelweg“ aufgehoben.

Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB:

- 2.1 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO gilt für die Flächen für Sport- und Spielanlagen: Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (z.B. Gerätehaus, Kassenhäuschen).
- 2.2 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1 Nr.5 BauGB sind folgende bauliche Anlagen im Bereich der Flächen für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung Sport- u. Fußballplatz / Leichtathletik / Vereinsheim zulässig:
- 2.2.1 Innerhalb der durch Baugrenzen bezeichneten Flächen sind zulässig:
Bereich Nutzungsziffer 2: Sport- u. Fußballplatz (Rotasche- / Rasen- oder Kunstrasenplatz), Leichtathletikanlage mit Laufbahn, Tribünen, Funktionsgebäude, Nebenanlagen, Ballfangzaun.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB:

- 2.3 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB gilt:
Gehwege und Stellplätze im Bereich der Parkplatzfläche sind in wasserdurchlässiger Bauweise mit einem Mindestfugenanteil von 30 % zu befestigen.

Landschaftspflegerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB:

- 2.4 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB gilt:
- 2.4.1 Anpflanzung von standortgerechten einheimischen Laubbäumen 2. Ordnung laut Plankarte (siehe Zeichenerklärung 1.2.6.1), einreihig und in Gruppen, Pflanzabstand zwischen den Bäumen max. 15m bei einzeln stehenden Bäumen, 7,5m bei in Gruppen gepflanzten Exemplaren, Artenauswahl siehe unter 2.5.
- 2.4.2 Anpflanzung von standortgerechten einheimischen Laubsträuchern laut Plankarte (siehe Zeichenerklärung 1.2.6.2), einreihig, Pflanzabstand zwischen den Sträuchern 2m, Artenauswahl siehe unter 2.5.
- 2.5 Artenlisten (Auswahl):

Artenliste 1 (Bäume):

Acer campestre	- Feldahorn	Quercus robur	- Stieleiche
Carpinus betulus	- Hainbuche	Quercus petraea	- Traubeneiche
Fagus sylvatica	- Buche	Tilia cordata	- Winterlinde
Juglans regia	- Walnuß		

bewährte Hochstammobstbäume

Artenliste 2 (Sträucher):

Carpinus betulus	- Hainbuche	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Prunus spinosa	- Schwarzdorn
Corylus avellana	- Hasel	Rosa canina	- Hundsrose
Crataegus monogyna			
Crataegus laevigata	- Weißdorn		

Artenliste 3: Kletterpflanzen

Campsis radicans	- Trompetenblume	Lonicera caprifolium	- Geißblatt
Clematis montana		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		

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (integrierte Orts- und Gestaltungssatzung) BauGB / HBO

Einfriedung

- 3.1 Gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 81 Abs.1 Nr.3 HBO:
Zulässig sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2,00 m (zzgl. Übersteigschutz) über Geländeoberkante in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen, siehe Artenlisten 2.5.

4 Nachrichtliche Übernahmen (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)

- 4.1 Bergaufsicht
Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von zwei erloschenen Bergwerksfeldern.
- 4.2 Deutsche Telekom AG
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG.

5 Hinweise für nachfolgende Genehmigungen und Planungen

- 5.1 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.
- 5.2 Gemäß § 20 HDSchG:
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
- 5.3 Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG:
Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
- 5.4 Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 55ff HBO).
- 5.5 Süwag
Es wird darauf hingewiesen, dass bei einem Ausbau des Mittelweges das Höhenniveau der Fahrbahn gegenüber dem heutigen Bestand nicht erhöht werden darf.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622),
Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.12.2011 (GVBl. I S. 786).

Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 18.09.2013

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 25.10.2013

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 25.10.2013

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 04.11.2013

bis einschließlich 06.12.2013

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 _____

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 _____._____

Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:

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

Brechen, den _____._____

Bürgermeister