

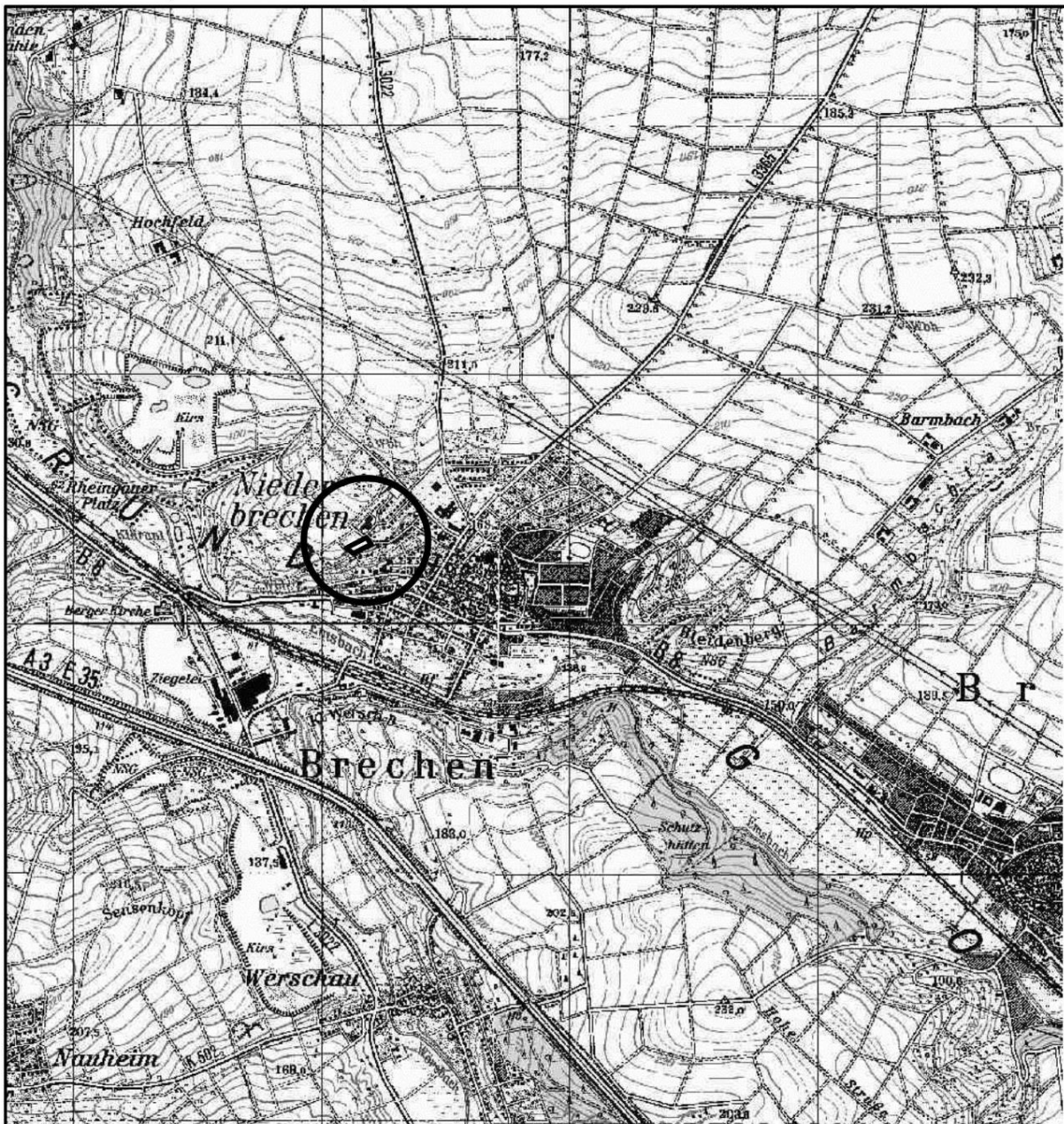


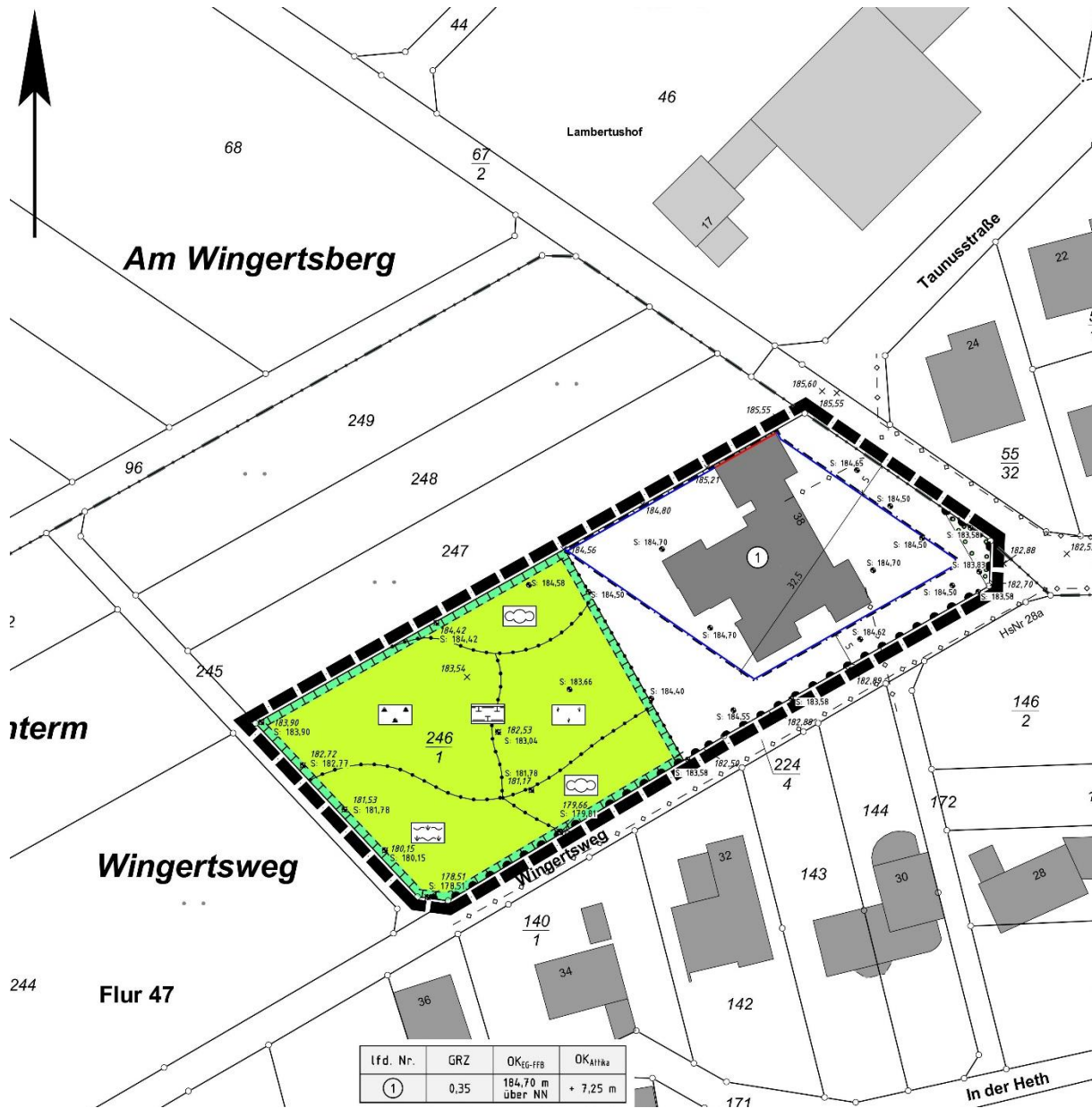
Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30

▲ Gemeinde Brechen, Ortsteil Niederbrechen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Wingertsweg - Flurstück 246/1"
Satzung

Stand:	02.12.2015 / 08.12.2015
	17.12.2015 / 11.05.2016
	30.05.2016
	06.10.2016
Bearbeitet:	Späth
CAD:	Roefling, Schneider
Maßstab:	1 : 500

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)

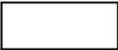



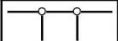

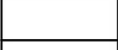



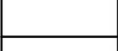












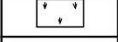
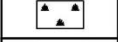

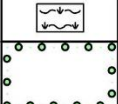
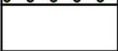



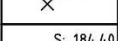
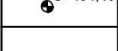





lfd. Nr.	GRZ	OK _{EG-FFB}	OK _{Attika}
①	0,35	184,70 m über NN	+ 7,25 m

lfd. Nr.	GRZ	OK _{EG-FFB}	OK _{Attika}
①	0,35	184,70 m über NN	+ 7,25 m

1 Zeichenerklärung

1.1		<u>Katasteramtliche Darstellungen</u>
1.1.1		Flurgrenze
1.1.2		Flurnummer
1.1.3		Flurstücksnummer
1.1.4		vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
1.2		<u>Planzeichen</u>
1.2.1		<u>Art der baulichen Nutzung</u>
1.2.1.1		Zulässig sind ein Einfamilienwohnhaus mit Garagenanlage und Außenanlagen sowie die zur Herstellung des Baufeldes und der Geländemodellierung erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu den in der Plankarte des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans angegebenen Sollhöhen. Abweichungen von den Sollhöhen bis zu 0,20 m sind zulässig.
1.2.2		<u>Maß der baulichen Nutzung</u>
1.2.2.1		Grundflächenzahl
1.2.2.2		Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze; hier:
1.2.2.2.1		Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden in m über NN
1.2.2.2.2		Oberkante Attika in m über Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden
1.2.3		<u>Bauweise, Baugrenzen, Baulinien</u>
1.2.3.1		Baulinie
1.2.3.2		Baugrenze
1.2.4		<u>Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen</u>
1.2.4.1		Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
1.2.5		<u>Grünflächen</u>
1.2.5.1		Private Grünfläche, Zweckbestimmung Ausgleichsfläche und Gartenfläche
1.2.6		<u>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</u>
1.2.6.1		Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.6.1.1		Entwicklungsziel: Intensivwiese
1.2.6.1.2		Entwicklungsziel: Extensivgrünland
1.2.6.1.3		Entwicklungsziel: Laubgehölzhecke
1.2.6.1.4		Entwicklungsziel: Gebüsch- und Wiesensukzession
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		Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der (baulichen) Nutzung
1.2.7.2		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
1.2.7.3		Höhepunkt (Bestand) in Meter über NN
1.2.7.4		Sollhöhe Gelände in Meter über NN
1.2.8		<u>Nachrichtliche Übernahme</u>
1.2.8.1		Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom GmbH (nicht eingemessen)

2 Textliche Festsetzungen

2.1 Für die Grundflächenzahl GRZ gilt § 19 BauNVO.

2.2 Für die durch die Baulinie und die Baugrenzen bestimmte überbaubare Grundstücksfläche gilt § 23 BauNVO. Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die nach der Hessischen Bauordnung in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind nach Maßgabe des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.3 Private Grünfläche –Ausgleichsfläche und Gartenfläche- / Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

2.3.1 Innerhalb der privaten Grünfläche sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu den für diesen Bereich im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Sollhöhen zum Zweck einer dem Landschaftsbild angepassten Abstufung und Modellierung des Geländes zulässig. Abweichungen von den Sollhöhen bis zu 0,20 m sind zulässig.

2.3.2 Einfriedungen sind unzulässig. Randeinfassungen auf Geländehöhe (z.B. Tiefbordstein) sind zulässig.

2.3.3 Innerhalb der privaten Grünfläche sind Anlagen i.S.d. Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) nach Maßgabe des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) zulässig.

2.3.4 Teilfläche mit Entwicklungsziel Intensivwiese

Maßnahmen: Die Fläche ist durch das Ausbringen von samenhaltigem, frischem Aufwuchs oder Heu von einer geeigneten Spenderfläche als artenreiche Wiese zu entwickeln und drei- bis viermal jährlich zu mähen. Alternativ ist für die Einsaat der Fläche zertifiziertes regionaltypisches Saatgut für Grünland frischer Standorte zu verwenden. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig. Alternativ zulässig: Schafbeweidung im Durchtrieb.

2.3.5 Teilfläche mit dem Entwicklungsziel Extensivgrünland

Maßnahmen: Die Fläche ist durch das Ausbringen von samenhaltigem, frischem Aufwuchs oder Heu von einer geeigneten Spenderfläche als artenreiche Wiese zu entwickeln und zweimal jährlich zu mähen. Alternativ ist für die Einsaat der Fläche zertifiziertes regionaltypisches Saatgut für Grünland frischer Standorte zu verwenden. Die erste Mahd darf erst ab 15.06. eines jeden Jahres erfolgen. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig. Alternativ zulässig: Schafbeweidung im Durchtrieb.

2.3.6 Teilfläche mit dem Entwicklungsziel Laubgehölzhecke

Maßnahmen: Zur Entwicklung einer Laubgehölzhecke sind Sträucher und Heister zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Es gilt 1 Strauch je 5 m² der Fläche, 1 Heister je 50 m² der Fläche. Zur Artenauswahl vgl. 2.5

2.3.7 Teilfläche mit dem Entwicklungsziel Gebüsch- und Wiesensukzession

Maßnahmen: Zur Entwicklung einer naturnahen Hecke sind Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzgruppen sollen jeweils aus 4-6 Sträuchern bestehen, die mit einem Pflanzabstand von 1,50 m gepflanzt werden. Die Pflanzgruppen sollen in einem Abstand von ca. 3 m gepflanzt werden. Es gilt zusätzlich 1 Heister oder Hochstamm je 50 m² zu pflanzen. Zur Artenauswahl vgl. 2.5.

Die Freifläche zwischen den Sträuchern ist durch das Ausbringen von samenhaltigem, frischem Aufwuchs oder Heu von einer geeigneten Spenderfläche als artenreiche Wiese zu entwickeln und der Sukzession zu überlassen. Alternativ ist für die Einsaat der Fläche zertifiziertes regionaltypisches Saatgut für Grünland frischer Standorte zu verwenden.

2.4 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:

2.4.1 Mindestens 10 % der Dachflächen des Einfamilienwohnhauses sind in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen.

2.4.2 Mind. 10 % der Grundstücksflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen der Artenlisten 2.5 zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es gelten 1 Baum je 50 m² und 1 Strauch je 5 m². Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen kann auf diese Anpflanzungsfläche angerechnet werden.

2.5 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume): Pflanzqualität mind. Sol. / H., 3 x v., 14-16 bzw. Hei. 2 x v., 150-200			
Aesculus spec.	- Kastanie	Quercus petraea	- Traubeneiche
Acer campestre	- Feldahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer platanoides	- Spitzahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Betula pendula	- Hängebirke	Sorbus domestica	- Speierling
Carpinus betulus	- Hainbuche	<u>Obstbäume (H., v., 8-10) :</u>	
Fagus sylvatica	- Rotbuche	Cydonia oblonga	- Quitte
Juglans regia	- Walnuss	Prunus avium	- Kulturkirsche
Prunus avium	- Vogelkirsche	Malus domestica	- Apfel
Quercus robur	- Stieleiche	Pyrus communis	- Birne
Sorbus torminalis	- Elsbeere	Malus sylvestris	- Wildapfel
Artenliste 2 (Heimische Sträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150			
Cornus mas	- Kornelkirsche	Ribes div. spec.	- Beerensträucher
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Pyrus pyraeaster	- Wildbirne
Corylus avellana	- Hasel	Rosa canina	- Hundsrose
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Crataegus laevigata		Salix caprea	- Salweide
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
		Viburnum opulus	- Gew. Schneeball

3 Wasserwirtschaftliche Festsetzung

3.1 Gemäß § 37 Abs. 4 HWG:

Das auf nicht begrünten Dachflächen des Hauptgebäudes anfallende Niederschlagswasser ist in einer Zisterne zu sammeln und zur Gartenbewässerung zu nutzen. Der Überlaufanschluss ist an den örtlichen Mischwasserkanal herzustellen. Das Rückhaltevermögen der Zisterne muss mind. 6,0 cbm betragen.

4 Hinweise

- 4.1 Gemäß § 20 HDSchG: Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) 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.
- 4.2 Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnahe 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.
- 4.3 Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
- 4.4 Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung sei hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültige Fassung.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
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 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. S. 457),
Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2015 (GVBl. S. 338).

Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 19.11.2015

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 09.12.2015

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 09.12.2015

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 21.12.2015 bis einschließlich 15.01.2016

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 17.08.2016

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 29.08.2016 bis einschließlich 30.09.2016

Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO, § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO und § 37 Abs. 4 HWG 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

Nassauische Neue Presse vom 09.12.2015

Amtliche Bekanntmachungen der Gemeinde Brechen



Hinweisbekanntmachungen der Gemeinde Brechen



Bauleitplanung der Gemeinde Brechen, Ortsteil Niederbrechen Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wingertsweg – Flurstück 246/1“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Brechen hat in ihrer Sitzung am 25.11.2015 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wingertsweg – Flurstück 246/1“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich beschlossen. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der nachfolgenden Übersichtskarte zu entnehmen.

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbauliche Nutzung des Flurstückes 246/1 (Wingertsweg 38) entsprechend des vom Vorhabenträger vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplanes geschaffen werden. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Umwidmung einer Fläche für die Landwirtschaft in eine Wohnbaufläche sowie eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Der Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie der Änderung des Flächennutzungsplanes liegen in der Zeit von

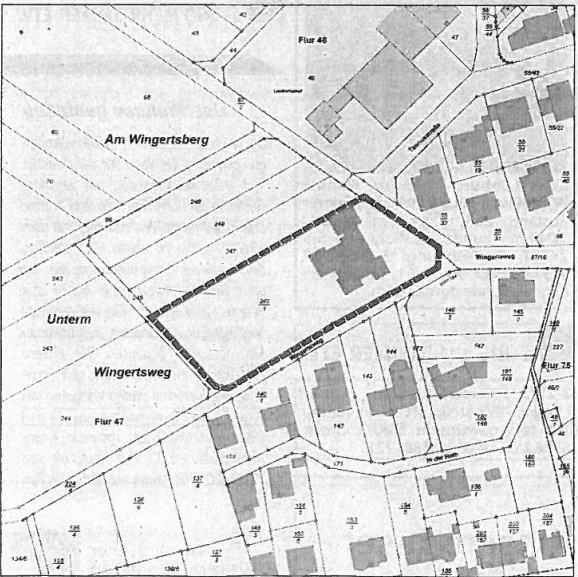
Montag, dem 21.12.2015 – einschl. Freitag, dem 15.01.2016

in der Gemeindeverwaltung Brechen, Marktstraße 1, 65611 Brechen, Bürgerbüro, Zimmer 7, während der üblichen Öffnungszeiten der Verwaltung sowie nach Vereinbarung zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Während dieser Zeit können Stellungnahmen zu der Planung schriftlich oder zur Niederschrift, vorgebracht werden.

Gemäß § 4b BauGB wurde ein Planungsbüro mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt.

Bauleitplanung der Gemeinde Brechen, Ortsteil Niederbrechen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wingertsweg – Flurstück 246/1“ sowie
Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich

hier: Räumlicher Geltungsbereich



genordet, ohne Maßstab

Brechen, den 09.12.2015

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Brechen
Werner Schlenz, Bürgermeister

Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass die vorstehende
Ablichtung mit der vorgelegten Urschrift der

Amtlichen Bekanntmachung

übereinstimmt.

Die Ablichtung besteht aus 1 Blatt.

Brechen, 10.12.2015

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Brechen



i.A.