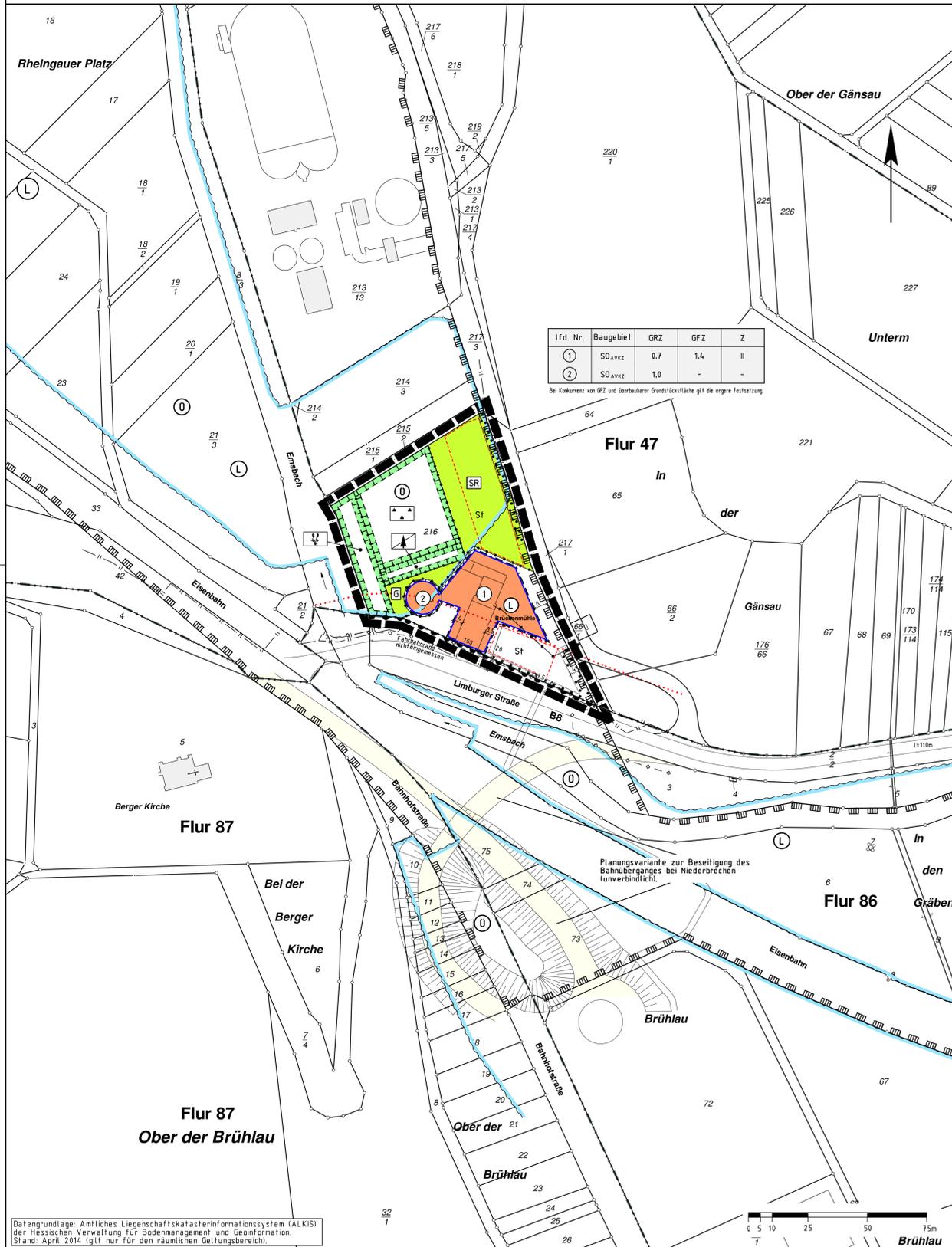


Gemeinde Brechen, Ortsteil Niederbrechen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Brückenmühle"



Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (Stand: April 2014, lgtl. nur für den räumlichen Geltungsbereich).

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. I S. 457),
Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.12.2015 (GVBl. I S. 618),
Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2015 (GVBl. I S. 338),
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 320 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).

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 Zweckbestimmung Ausflugslokal/Veranstaltungs- und Kulturzeit gemäß § 11 Abs. 2 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		Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (gilt nur für qualifizierte Bundesstraße)
1.2.5		Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
1.2.5.1		Zweckbestimmung: Gartenfläche (privat)
1.2.5.2		Zweckbestimmung: Schotterterrasse (privat)
1.2.6		Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
1.2.6.1		Überschwemmungsgebiet des Emsbach
1.2.7		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)
1.2.7.1		Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.7.1.1		Entwicklungsziel: Extensivgrünland
1.2.7.1.2		Entwicklungsziel: Naturnaher Ufersaum
1.2.7.1.3		Entwicklungsziel: Entfernen von standortfremden Gehölzen
1.2.7.2		Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie von Gewässern
1.2.7.3		Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
1.2.7.3.1		hier: Landschaftsschutzgebiet
1.2.8		Sonstige Planzeichen
1.2.8.1		Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier:
1.2.8.1.1		Stellplätze
1.2.8.2		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
1.2.8.3		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
1.2.9		Sonstige Darstellungen
1.2.9.1		Vermaßung (verbindlich)
1.2.9.2		Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG
1.2.10		Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)
1.2.10.1		Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG (nicht eingemessen)
1.2.10.2		Stromkabel der Syna GmbH (nicht eingemessen)
1.2.10.3		Gasleitungen der Syna GmbH (nicht eingemessen)

2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Zulässige Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:**
- 2.1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO gilt für die Sondergebiete 1 und 2: Es sind folgende baulichen Anlagen und Nutzungen zulässig:
- Ausflugslokal (SO1),
 - Veranstaltungs- und Kulturzeit (SO2),
 - Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter (SO1),
 - Gebäude für Sanitäranlagen (innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche), Lager- und Abstellräume (SO1),
 - Nebenanlagen (wie Terrassen, Freisitze, Garagen, etc.) (SO1).
- 2.1.2 Im Bereich des Sondergebietes 2 ist für die Errichtung des Veranstaltungs- und Kulturzeltes nur eine temporäre Nutzung zulässig. Die überbaubare Fläche darf nicht versiegelt werden.
- 2.1.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 5, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO gilt: Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Stellplätze zulässig, jedoch nicht im Bereich von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und innerhalb des Überschwemmungsgebietes, siehe auch Textliche Festsetzung 2.1.4 und 2.2.
- 2.1.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 4 BauGB i.V.m. § 45 HWG und § 78 WHG gilt: Innerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes ist nur die Errichtung des Veranstaltungs- und Kulturzeltes (SO2) sowie der Stellplätze (1.2.8.1.1) i.V.m. Grünfläche Zweckbestimmung Schotterrasse (1.2.5.2) zulässig.

2.2 Baurecht auf Zeit gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB gilt für das Sondergebiet 1: Die Errichtung der Stellplätze in der Bauverbotszone darf erst nach Abstufung der Bundesstraße zu einer Gemeindestraße realisiert werden. Bis zu diesem Zeitpunkt ist die Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG zu beachten.

2.3 Eingriffaminierende, gründerische und landespflegerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB:

- 2.3.1 Hoffflächen, Gehwege, Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, also z.B. mit Schotterrasen, Kies, Flasenpflaster oder wulfigem Pflaster (Mindestfugenanteil 30%). Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern.
Im Bereich des Überschwemmungsgebietes gilt es die Stellplätze und Zufahrten mit Schotterrasen zu befestigen.
- 2.3.2 Entwicklungsziel: Extensivgrünland
Maßnahmen: Die Fläche ist als ein- bis zweischüriges Grünland zu bewirtschaften. Das Schnittgut ist abzuräumen, eine Düngung mit Gülle oder synthetischen Düngemitteln ist unzulässig. Alternativ zur Mähnutzung ist eine extensive Beweidung bei 1-2 Weidegängen pro Jahr zulässig; falls erforderlich kann eine Nachmahd vorgenommen werden.
- 2.3.3 Entwicklungsziel: Entfernen von standortfremden Gehölzen
Maßnahmen: Auf der Fläche sind innerhalb von 5 Jahren die standortfremden Gehölze und Bäume durch einheimische standortgerechte Gehölze und Bäume zu ersetzen.
- 2.3.4 Entwicklungsziel: Naturnaher Ufersaum
Maßnahmen: Die Fläche ist weitgehend der Sukzession zu überlassen.

2.4 Artenauswahl (Empfehlung):

Bäume 2. Ordnung		
Acer campestre	-	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Salix caprea	-	Salweide
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Alnus glutinosa	-	Schwarzleite

Sträucher		
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hassel
Viburnum opulus	-	Gew. Schneeball
Crataegus monogyna	-	Waldrose
laevigata	-	Weißdorn
Euonymus europaea	-	Pflaumenhecke
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Sambucus nigra	-	Schw. Holunder

Kletterpflanzen		
Clematis vitalba	-	Gem. Waldrebe
Hedera helix	-	Efeu
Humulus lupulus	-	Hopfen
Lonicera caprifolium	-	Geißblatt
Tricuspidata "Veitchii"	-	Wilder Wein

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

2.5 Art der baulichen Nutzung / zulässige Vorhaben / Durchführungsvertrag:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB und § 9 Abs. 2 BauGB sind innerhalb des Sondergebietes nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 81 Abs. 1 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

3.1 Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Einzelstehende Werbeanlagen außerhalb der Bauverbotszone 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 selbstleuchtende Einzelbuchstaben mit Hinterleuchtung oder beleuchtete Bemalungen. Unzulässig sind Blink- und Wechsellichtwerbung. Es dürfen nur Dauerleuchten mit geringer Abstrahlung von ultravioletem Licht sowie geringer Oberflächentemperatur verwendet werden. Werbeanlagen (Fahren und Pylonen) auf Dachflächen sind unzulässig. Fremdwerbung ist unzulässig.

3.2 PKW-Stellplätze (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen. Stellplatz- und -umfahrten außerhalb des Überschwemmungsgebietes hiervon nicht erfasst.

3.3 Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen wie z.B. Drahtgeflecht, Holzlaten oder Stabgitter bis zu einer Höhe von max. 2,5 m über Geländeoberkante. Die Einfriedungen sind auf einer Länge von 50 % mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen (einreihige Pflanzung, Abstand zwischen den Einzelpflanzen max. 0,75 m) oder mit Kletterpflanzen gem. Artenliste 2.4 zu beranken.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Verwertung von Niederschlagswasser

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 (§ 55 Abs. 2 Satz 1 HWG).

4.1.2 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).

4.2 Gemäß § 23 HWG ist ein Gewässerrandstreifen von 10,0 m Breite einzuhalten. Die Errichtung und die Erweiterung einer baulichen Anlage nach den §§ 30 und 35 des Baugesetzbuchs einschließlich Mauern und Wällen sowie ähnlicher Anlagen quer zur Fließrichtung des Wassers bei Überschwemmungen und das Erhöhen oder Verleiten der Erdoberfläche in Gewässerrandstreifen bedürfen der Genehmigung. Ist für ein Vorhaben auch eine Baugenehmigung nach der Hessischen Bauordnung erforderlich, entscheidet die hierfür zuständige Behörde im Benehmen mit der Wasserbehörde.

4.3 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG 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.

4.4 Teilflächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen innerhalb des Überschwemmungsgebietes des Emsbaches.

4.5 Es gilt ein Fäll- und Rodungsverbot vom 1. März bis zum 30. September. Die Fällung von Bäumen und Rodung von Gebüsch zur Baufeldvorbereitung ist deshalb außerhalb dieser Zeiten zu legen (vgl. § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)). Darüber hinaus wird auf die Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten und das Verbot zum Fangen von Tieren geschützter Arten hingewiesen (§ 44 Nr. 1 BNatSchG).

4.6 Deutsche Telekom: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

4.7 Hessen Mobil: Außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt gilt entlang des äußeren befestigten Fahrbahnrandes der B 8 in einem 20,00 m breiten Streifen die straßenrechtliche Bauverbotszone und die 40,00 m breite straßenrechtliche Baubeschränkungzone (§ 9 Bundesfernstraßengesetz). Die Bauverbotszone ist frei von jeglichen Hochbauten zu halten. Dies gilt auch für Baunebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Werbung, Fahrzeuge, Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs (z.B. Lärmschutzwälle) usw..

4.8 Syna GmbH: Im Planungsbereich befinden sich Erdkabel und Gasleitungen unseres Versorgungsnetzes, die in der Plankarte gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen und dargestellt sind. Wir weisen auf die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, Merkblätter über Baumplatzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) hin. Die durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufenden Strom- und Gasleitungen müssen in ihrem Bestand erhalten bleiben.

4.9 Bergaufsicht, Dez. 44: Bei Baumaßnahmen im Bereich der Bauleitplanung ist auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten; ggf. sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen. Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von erst erschlenen Bergwerkfeldern, in denen bergbauliche Untersuchungsarbeiten durchgeführt wurden. Die örtliche Lage dieser bergbaulichen Arbeiten ist hier nicht bekannt.

Verfahrensvermerk:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 15.07.2015
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 29.09.2015

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 29.09.2015
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 02.10.2015 bis einschließlich 23.10.2015

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 30.03.2016
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 07.04.2016 bis einschließlich 09.05.2016

Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 06.05.2017
Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom 15.05.2017 bis einschließlich 16.06.2017

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 06.05.2017

Die Bekanntmachungen erfolgten in der Nassausischen 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

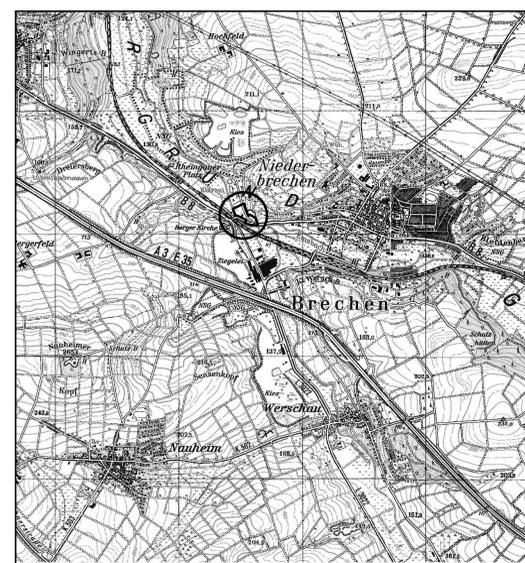
Rechtskraftvermerk:

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

Brechen, den _____

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



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

Stand: 29.06.15 / 25.08.15
24.09.15 / 16.11.15
01.04.16 / 02.11.16
01.11.2017

Bearbeitet: Wolf, Ferber
CAD: Beil, Schen, Ferber
Maßstab: 1 : 1.000