



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

Gemeinde Brechen, Ortsteil Niederbrechen  
 Bebauungsplan "Flachsau/Auf der Schindkaut"  
 1. Änderung  
 Satzung

Stand: 06.04.2000  
 20.09.2000  
 Bearbeitet: Jakob-Landmesser  
 CAD: Kaluscha/Hofmann  
 Plangröße: 128,0 x 67,5 cm  
 Maßstab: 1 : 1.000

Gemeinde Brechen, Ortsteil Niederbrechen  
 Bebauungsplan "Flachsau / Auf der Schindkaut"  
 1. Änderung

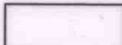
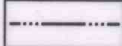
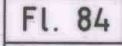
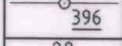
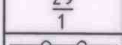
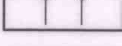



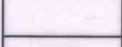

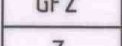
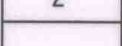

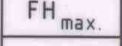
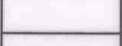






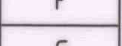
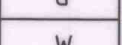
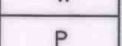
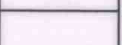























Id.Nr.	Art der baulichen Nutzung	GRZ	GFZ	Z	F <sub>Max.</sub>
①	Gewerbegebiet	0,5	1,2	II	12,0 m
②	Vereinshaus	-	-	I	6,0 m

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F.v. 08.12.1996 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141)  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.v. 23.01.1990 (BGBl. I, S. 134), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)  
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F.v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)  
 Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 20.12.1993 (GVBl. I S. 655), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1998 (BGBl. I S. 567)  
 Hess. Gemeindeverordnung (HGO) i.d.F. vom 01.04.1993 (GVBl. 1992 I S. 534)

### 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>Art der baulichen Nutzung</u>
1.2.1.1.		Gewerbegebiet
1.2.2.		<u>Maß der baulichen Nutzung</u>
1.2.2.1.		Grundflächenzahl
1.2.2.2.		Geschoßflächenzahl
1.2.2.3.		Zahl der zulässigen Vollgeschosse
1.2.2.4.		Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in Metern. Bezugspunkt der Höhenmessung ist die Oberkante des realisierten Erdgeschossrohbodens.
1.2.2.4.1.		Maximale Firsthöhe = 12m
1.2.3.		<u>Bauweise, Baugrenzen, Baulinien</u>
1.2.3.1.		Baugrenze
1.2.3.2.		überbaubare-, nicht überbaubare Grundstücksfläche (nur in Farbkarte)
1.2.4.		<u>Verkehrsflächen</u>
1.2.4.1.		Straßenverkehrsfläche
1.2.4.2.		Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
1.2.4.3.		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
1.2.4.3.1.		Feldweg
1.2.4.3.2.		Grasweg
1.2.4.3.3.		Wirtschaftsweg, 3,00m Breite, befestigt
1.2.4.3.4.		Öffentliche Parkfläche
1.2.5.		<u>Grünflächen</u>
1.2.5.1.		Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung:
1.2.5.2.		Kleingärten (vgl. textl. Festsetzung 2.8.1)

1.2.5.3.		Tennisanlage, zweckgebundene bauliche Anlagen (z.B. Vereinsheim) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
1.2.5.4.		Hundesportanlage, zweckgebundene bauliche Anlagen (z.B. Vereinsheim) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig
1.2.6.		<u>Flächen für die Landwirtschaft und Wald</u>
1.2.6.1.		Flächen für Wald
1.2.7.		<u>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</u>
1.2.7.1.		Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, hier:
1.2.7.1.1.		Zweischürige Extensivwiese gem. 2.5.1
1.2.7.1.2.		Zweischürige Streuobstwiese gem. 2.5.2
1.2.7.1.3.		Entwicklung eines Feldgehöles gem. 2.5.3
1.2.7.1.4.		Sukzessionsfläche gem. 2.5.4
1.2.7.2.		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
1.2.7.3.		Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. Artenlisten 1 und 2; der endgültige Standort der festgesetzten Einzelbäume im Bereich der Straßenräume hat sich an den Grundstückseinfahrten der angrenzenden Grundstücke zu orientieren
1.2.7.4.		Anpflanzung von Stieleichen (Quercus robur) gem. 2.5.4
1.2.7.5.		Initialpflanzung einer Feldgehölzinsel
1.2.7.6.		Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
1.2.7.7.		Erhalt von Bäumen und Gehölzen
1.2.8.		<u>Sonstige Planzeichen</u>
1.2.8.1.		Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, hier:  Altablagerung ohne signifikantes Gefährdungspotential gem. Gutachten des IfG v. 15.09.1997 und 07.09.1998
1.2.8.2.		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
1.2.8.3.		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
1.2.8.4.		nachrichtliche Übernahme: Ausgleichsfläche anderer Planungen

## 2. Textliche Festsetzungen

- 2.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO:  
Die Errichtung von Verkaufsfächen innerhalb der Gewerbeflächen ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgelände überbauten Fläche einnimmt.
- 2.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO:  
Die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind allgemein zulässig.
- 2.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:  
Die Ausnahme § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, d.h. die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten sind nicht zulässig.
- 2.4 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB: Stellplätze für LKW sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 2.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
- 2.5.1 Zweischürige Extensivwiese. Bauliche Anlagen sind unzulässig.
- 2.5.2 Zweischürige Streuobstwiese. Die Fläche ist mit Hochstamm-Obstbäumen zu bepflanzen. Es gilt: ein Hochstamm / 100 m<sup>2</sup>. Die Bäume sind fachkundig zu pflegen, Ausfälle sind zu ersetzen. Der Bestand kann zur Anrechnung gebracht werden. Bauliche Anlagen sind unzulässig.
- 2.5.3 Entwicklung eines Feldgehölzes aus standortheimischen Laubgehölzen (gem. Artenlisten 1 und 2).
- 2.5.4 Sukzessionsfläche und Anlage eines Feldgehölzes sowie von einzelnen Laubbäumen als Initialpflanzung
- a) freie Vegetationsentwicklung (Sukzessionsfläche) ohne weitere Pflegemaßnahmen
  - b) Initialpflanzung von einer Feldgehölzinsel (FG) laut Plankarte. Es gilt je Feldgehölzinsel (200 m<sup>2</sup>) 50 Sträucher (Strauch / 2 m<sup>2</sup>) und 20 Laubbäume (Baum / 5 m<sup>2</sup>) anzupflanzen
  - c) Anpflanzung von Stieleichen (*Quercus robur*) gem. Plankarte

Die Fläche wird vorgehalten zum Ausgleich noch nicht näher bestimmter Eingriffe künftiger Planungen. Die Zuordnung der Ausgleichsfläche zum Eingriff gem. § 9 (1a) BauGB erfolgt im künftigen Eingriffs-Bebauungsplan. Der Vollzug der hier festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Rahmen des Vollzuges der zugeordneten Eingriffe.

- 2.5.5 Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze und Terrassen sind auf den Baugrundstücken in wasser- und luftdurchlässiger Weise zu befestigen, z. B. mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen oder im Sandbett verlegtem Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 %. Das auf diesen Flächen fallende Niederschlagswasser ist flächig zu versickern.
- 2.6 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:
- 2.6.1 Zur Bepflanzung der Gärten sind ausschließlich standortgerechte, einheimische Laubgehölze und Arten alter Bauergärten (vgl. Artenlisten) zulässig.
- 2.6.2 Gebäudeaußenseiten, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen nicht mehr als 10 % beträgt, sind mit Kletterpflanzen oder Spalierobst zu begrünen. Zur Artenauswahl vgl. Artenliste 3.
- 2.7 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB: Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen, Stützmauern und Abgrabungen haben die Angrenzer auf ihren Grundstücken zu dulden und zu gestalten, soweit diese nicht innerhalb der angrenzenden Verkehrsflächen angelegt werden können.
- 2.8 Festsetzungen zu den privaten Grünflächen, Zweckbestimmung: Kleingärten
- 2.8.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:  
In Gärten mit einer Größe von größerer als 150 m<sup>2</sup> ist je Garten eine freistehende Gartenlaube mit einem umbauten Raum von max. 30 m<sup>3</sup> incl. überdachten Freisitz zulässig (Ermittlungsgrundlage für Gartenlaube bzw. Gerätehütte: DIN 277, Ausgabe Juni 1987, Bruttorauminhalt). Feuerstätten und Einrichtungen, die die Notwendigkeit von Strom und Entwässerung bedingen, sind unzulässig; eine zentrale Wasserversorgung erfolgt nicht.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:

Je Garten ist pro angefangene 150 m<sup>2</sup> Fläche mind. ein bewährter Hochstammobstbaum - bevorzugt Apfel, Birne, Kirsche - anzupflanzen und fachgerecht zu pflegen. Der Bestand kann zur Anrechnung gebracht werden.

Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 (1) HBO:

Es sind ausschließlich offene Einfriedungen zulässig: Holzplatten in senkrechter Gliederung bis zu einer Höhe von 1,30 m über Geländeoberkante und Drahtgeflecht bis zu einer Höhe von 1,50 m über Geländeoberkante. Drahtgeflechtzäune sind mit standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern gem. Artenliste 2 abzupflanzen oder mit Kletterpflanzen gem. Artenliste 3 zu beranken.

### 3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (integrierte Gestaltungssatzung)

3.1 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 5 HBO:

3.1.1 Grundstücksfreiflächen: Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie bewährten Hochstammobstbäumen zu bepflanzen. Die anzupflanzenden Laubbäume und -sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten 1 Baum 25 m<sup>2</sup>, ein Strauch 1 m<sup>2</sup> (zur Artenauswahl s.u.). Die Anpflanzung von Koniferen ist unzulässig.

3.2 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1 HBO:

3.2.1 Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem jeweiligen Bauwerk unterordnen. Lichtwerbungen sind zulässig als ausgeschnittene oder aufgesetzte Schriften mit Hinterleuchtung, nicht selbstleuchtende Einzelbuchstaben mit Hinterleuchtung oder beleuchtete Bemalungen. Unzulässig sind Werbung mit Laserstrahlen sowie Blinkwechsel-Lichtwerbung und Fremdwerbung.

3.3 Artenlisten:

#### Artenliste 1 (Bäume):

Acer campestre	- Feldahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer platanoides	- Spitzahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn		
Carpinus betulus	- Hainbuche	Aesculus hippocastanum	- Kastanie
Fagus sylvatica	- Buche	Juglans regia	- Walnuß
Quercus robur	- Stieleiche	Malus sylvestris	- Wildapfel
Quercus petraea	- Traubeneiche	Pyrus pyraeaster	- Wildbirne
Sorbus aucuparia	- Eberesche	Sorbus domestica L.	- Speierling

#### Artenliste 2 (Sträucher):

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

sowie an blühenden Ziersträuchern / Arten alter Bauergärten

Cornus mas	- Kornelkirsche	Laburnum vulgare	- Goldregen
Buxus sempervirens	- Buchsbaum	Mespilus germanica	- Mispel
Forsythia intermedia	- Forsythie	Philadelphus coronarius	- Falscher Jasmin
Ilex aquifolium	- Stechpalme	Syringa	- Flieder

#### 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		

### 4. Hinweis

4.1 § 51 Abs. 3 HWG:

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

## Vermerke

### 1. Aufstellungsbeschluß gem. § 2(1) BauGB:

Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung am 08.02.1993 gefaßt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 23.02.1993 in der Nassauischen Neuen Presse.

Brechen, den 30. OKT. 2000



Siegel

Bürgermeister

### 2. Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB:

Der Planvorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 25.03.1993 in der Verwaltung in der Zeit vom 29.03.1993 bis 02.04.1993 zu jedermanns Einsicht ausgelegt.

Brechen, den 30. OKT. 2000



Siegel

Bürgermeister

### 3. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB:

Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 24.05.1993 bis 25.06.1993 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 15.05.1993 in der Nassauischen Neuen Presse.

Brechen, den 30. OKT. 2000



Siegel

Bürgermeister

### 4. Erneute Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) und (3) BauGB:

Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 02.05.2000 bis 09.06.2000 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 15.04.2000 in der Nassauischen Neuen Presse.

Brechen, den 30. OKT. 2000



Siegel

Bürgermeister

### 5. Satzungsbeschluß gem. § 10(1) BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 87 HBO:

Der Planentwurf wurde am 17.08.2000 als Satzung beschlossen.

Brechen, den 30. OKT. 2000



Siegel

Bürgermeister

### 6. Inkrafttreten gem. § 10(3) BauGB:

Der Satzungsbeschluß wurde am 27.07.2007 ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Brechen, den 29.07.07



Siegel

Bürgermeister