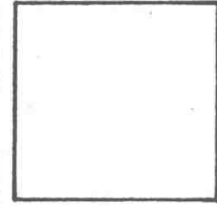


ARGE PAS

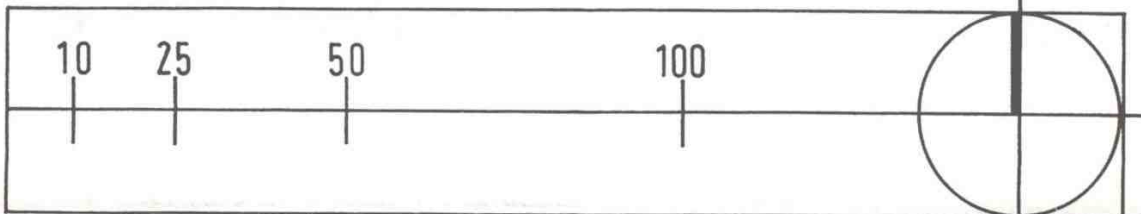
BLIESENER DESLJU HEHN-BLIESENER
FREIE ARCHITEKTEN u. STADTPLANER
LIEBIGSTRASSE 25 · 64293 DARMSTADT



UND PARTNER [TEL. 06151-26615/6 · TELEFAX 292491]

BEBAUUNGSPLAN NIEDERBRECHEN IM STEINHAUS

1. ÄNDERUNG



GEMEINDE

BRECHEN

ORTSTEIL

NIEDERBRECHEN

KREIS

LIMBURG / WEILBURG

366

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Im Steinhaus"

RECHTSGRUNDLAGE

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl., I. S. 2253) zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990.
Hessische Landesbauordnung (HBO) in der Fassung vom 20.12.1993.
Hess. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hess. Naturschutzgesetz - HENatG) vom 19. September 1980 (GVBl., II. 881-17, 19.09.1980, S. 309) in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatG).

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 In dem festgesetzten "Dorfgebiet 1" (MD 1) sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. §5 Abs. 2 Nr. 8 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 9 (Tankstellen) unzulässig.

1.1.2 In dem festgesetzten "Dorfgebiet 2" (MD 2) sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. §5 Abs. 2 Bau NVO-Nr. 1 (Wirtschaftsstellen land- u. forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude) Nr. 4 (Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse) Nr. 8 (Gartenbaubetriebe), und Nr. 9 (Tankstellen) gem. § 15 Abs. 1 BauNVO unzulässig

1.1.3 Die in § 5 Abs.3 BauNVO genannte Ausnahme (Vergnügungstätten im Sinne von § 4a Abs.3 Nr.2) ist sowohl im Baugebiet MD1 als auch im Baugebiet MD2 unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird blockweise ermittelt und festgesetzt, um den Zielen der Dorfentwicklungsplanung gerecht zu werden und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten (§ 16 Abs.5 BauNVO).

1.2.2 Für die Grundflächenzahl wird bei beiden MD-Gebieten das maximal zulässige Höchstmaß von GRZ 0,6 zugrunde gelegt (§ 17 Abs.1 BauNVO).

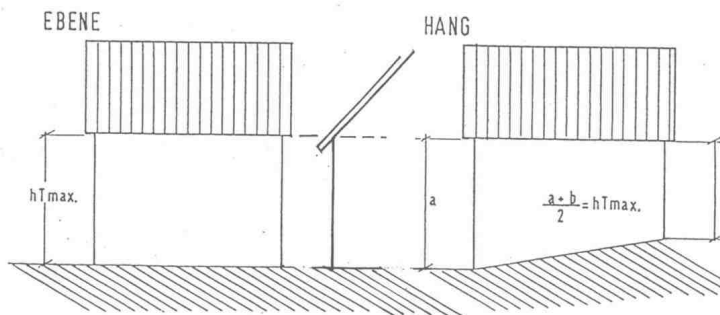
1.2.3 Nach § 18 BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt und mit **h Traufe max.** bezeichnet. Die festzusetzende maximale Höhe wird blockweise ermittelt und festgelegt.

Die nach § 18 Abs. 1 zu bestimmenden Bezugspunkte werden wie folgt festgelegt:

- die Traufe der baulichen Anlage auf der dem öffentlichen Strassenraum zugewandten Seite
- der von der Traufe vertikal nach unten zu bestimmende Geländepunkt

Steht eine bauliche Anlage am Hang, bezieht sich die Höhe der baulichen Anlage auf den Mittelwert der beiden Traufhöhen auf der dem öffentlichen Strassenraum zugewandten Seite in Gebäudemitte.

ERMITTLUNG DER MAXIMALEN TRAUFHÖHE h_{Tmax} .

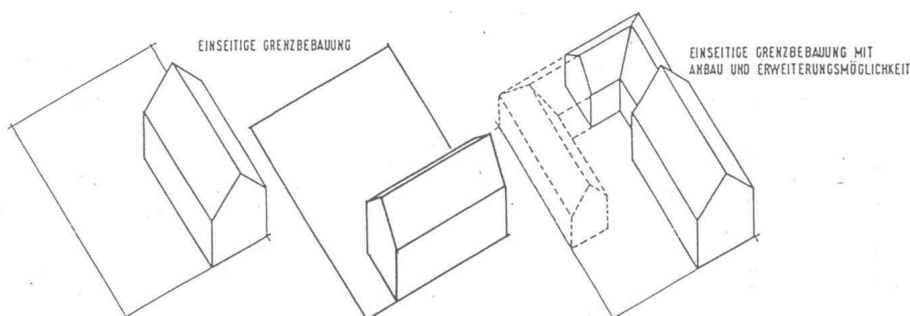


2. BAUWEISE (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

- 2.1 b_1 = offene Bauweise als Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Dabei gilt, daß Doppelhaushälften in einer einseitigen Grenzbebauung deckungsgleich mit vorhandener Nachbargrenzbebauung zu errichten sind.
- b_2 = Auf die Festsetzung der Bauweise wird verzichtet. Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sind die vorhandenen Hallen durch einen quergestellten Baukörper und durch zusätzliche Vor-/ Anbauten und Versätze zu gliedern. Weitere bauliche Anlagen sind so anzuordnen, daß Hofstrukturen erhalten od. hergestellt werden können (siehe Skizze). Dabei kann, wo der Bebauungsplan dies durch Festlegung der Baugrenzen vorsieht, eine Grenzbebauung zugelassen werden.

Anbauten und Nebenanlagen haben sich dem Hauptbaukörper unterzuordnen.

BAUWEISE



- 2.2 Im festgesetzten „Dorfgebiet 1 (MD1) wird für die Errichtung von Gewerbebauten folgende Bauweise vorgeschrieben (§9, Absatz 1, Nr 24 BauGB):

- in Abhängigkeit von dem mittleren Raumpegel und der Nutzungszeit sind für die zu errichtenden Gebäude mit gewerblicher Nutzung die in der Tabelle angegebenen resultierenden Bauschalldämm-Maße R_w für die Außenbauteile erforderlich.

Tabelle : Erforderliches resultierendes Bauschalldämm-Maß R_w für die Außenbauteile

mittlerer Innenpegel	Nutzung	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß R_w	
		tags (06.00 - 22.00)	nachts (22.00 - 06.00)
bis 80 dB (A)	Lagerhalle	23 dB	38 dB
80 bis 85 dB (A)	z.B.: Werkstatt, Verladehalle u.ä.	28 dB	43 dB
85 bis 90 dB (A)	z.B. Abfüllhalle, Kesselhaus u.ä.	33 dB	48 dB

- Es dürfen keine öffnbare Fenster sowie Tore in Richtung Wohnbebauung installiert werden;
- Dachluken dürfen bei Nutzung des Gebäudes in der Nachtzeit zwischen 22.00 und 6.00 Uhr zu Lüftungszwecken nicht geöffnet werden.
- Fenster sowie Tore bzw. Türen sind bei Nutzung des Gebäudes in der Nachtzeit zwischen 22.00 und 6.00 Uhr geschlossen zu halten.

Der Betrieb, bzw. die Betriebe haben im Baugenehmigungsverfahren nach dem BImSchG die Einhaltung der maßgeblichen Richtwerte bzw. der erforderlichen resultierenden Bauschalldämm-Maße der Außenbauteile nachzuweisen.

3. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

- 3.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. BEGRÜNUNG (§ 9 Abs.1 Nr. 15 und 25)

- 4.1 Für die im Bebauungsplan festgesetzte Bepflanzung ist eine standortgerechte und heimische Gehölze zu verwenden. Die im Plan eingetragenen Standorte sind nicht bindend; sie können im Vollzug der Objektplanung aufgrund der jeweiligen örtlichen Standortgegebenheiten korrigiert werden, soweit die Grundzüge der städtebaulichen Gestaltung gewahrt bleiben. Einzuhalten dagegen ist die Anzahl der zu pflanzenden Bäume.

- 4.2 Grünfläche für private Nutzung, hier: Dauerkleingärten. Je Gartenparzelle ist die Errichtung einer "Laube" zulässig. Dabei beträgt die max. Grundfläche 12 qm, die max. Kubatur 30 m³. In den Gebäuden dürfen keine Aufenthaltsräume oder Toiletten eingerichtet werden.

Eine Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wasser oder Telefon ist nicht zulässig.

Der Ersatz für die bebaubare Fläche im Kleingartenbereich (max 9 x 12 qm) sowie für die Entsiegelungsfläche von 280 qm erfolgt in Flur 66, Flurstück 19.

Die Ersatzfläche im Plangebiet B wird den Eingriffen nördlich der Wegeparzelle Flur 80, Flurstück 105 zugeordnet.

- 4.3 Die Außenfassaden von Gewerbebetrieben sind mit landschafts- und standortgerechten Kletterpflanzen zu begrünen. Die Begrünung muß mindestens 25% der Außenfassade erreichen. (s. Pflanzliste 5.4.4)

4.4 Das Kleingartengebiet ist pro 300 qm Kleingartenfläche mit einem Hochstamm-Obstbaum zu bepflanzen.(pro 2 qm 1 Strauch)

4.5 Die im B-Plan als Ausgleichsfläche festgesetzten Flächen gem. § 5-6 HE NatG sind als differenziert gegliederte Kulis- se mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern (Streuobst- wiese) zu bepflanzen. (s. Pflanzliste 5.4.2)

Wiesen im Bereich der Ersatzflächen (schwachwüchsige Gräser) werden durch 2 Schnitte / Jahr gepflegt.

5. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1 Nach § 87 Abs.1 Nr.5 HBO sind die nicht überbaubaren Grund- stücksflächen gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten, soweit diese nicht für Zuwege, Zufahrten und Stellplätze benötigt werden. Diese sind in einer wasserdurchlässigen Form zu gestalten. Dabei ist eine standortgerechte und heimische Vegetation zu verwenden.

Im Vorgartenbereich sind mindestens ein heimischer Laubbaum und im rückwärtigen Bereich mindestens zwei heimische Laubbäume zu pflanzen, soweit es die Fläche erlaubt und sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

5.2 Zur Wahrung der städtebaulichen und historischen Eigenheiten des Gebietes ist eine Unterschreitung der in § 6 HBO vorge- schriebenen Abstandsflächen zugelassen (§ 9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit § 87 HBO).

5.3 Nach § 87 Abs.1 Ziffer 2 HBO sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Kniestöcke nicht zulässig.

5.4 PFLANZLISTE FÜR VORZUEHMENDE BEGRÜNUNGEN

5.4.1 Pflanzliste 1: Hecken und Baumhecken

KZ: Kernzone RZ: Randzone ÜH: Überhälter

	KZ	RZ	ÜH	
Berg-Ahorn			x	(<i>Acer pseudoplatanus</i>)
Birke	x			(<i>Betula pendula</i>)
Buche			x	(<i>Fagus sylvatica</i>)
Eberesche		x		(<i>Sorbus aucuparia</i>)
Edel-Kastanie	x		x	(<i>Castanea sativa</i>)
Esche			x	(<i>Fraxinus excelsior</i>)
Feld-Ahorn		x		(<i>Acer campestre</i>)
Feld-Ulme		x		(<i>Ulmus campestris</i>)
Hainbuche		x	x	(<i>Carpinus betulus</i>)
Hartriegel		x		(<i>Cornus sanguinea</i>)
Hasel		x		(<i>Corylus avellana</i>)
Hunds-Rose			x	(<i>Rosa canina</i>)
Kornelkirsche	x			(<i>Cornus mas</i>)
Liguster		x		(<i>Ligustrum vulgare</i>)
Pfaffenhütchen		x		(<i>Euonymus europaeus</i>)
Sal-Weide		x		(<i>Salix caprea</i>)
Schlehe			x	(<i>Prunus spinosa</i>)
Schwarzer Holunder		x		(<i>Sambucus nigra</i>)
Speierling		x		(<i>Sorbus domestica</i>)
Spitz-Ahorn			x	(<i>Acer pseudoplatanus</i>)
Stiel-Eiche			x	(<i>Quercus robur</i>)
Trauben-Holunder		x		(<i>Sambucus racemosa</i>)
Vogel-Kirsche	x			(<i>Prunus avium</i>)
Weißdorn			x	(<i>Crataegus monogyna/laevigata</i>)
Wolliger Schneeball		x		(<i>Viburnum lantana</i>)

Innerhalb des Plangebietes A werden gemäß Plandarstellung Baumhecken aus Arten dieser Pflanzliste erstellt.

Im Bereich des Plangebietes B, daß für die Ersatzmaßnahmen vorgesehen ist, wird im Anschluß an das bestehende Gehölz eine 5 m breite Hecke aus einheimischen, standortgerechten Sträuchern dieser Liste angelegt.

5.4.2 Pflanzliste 2: Obstbäume (nur als Hochstämme zu pflanzen)

Birnensorten

Boscs Flaschenbirne
Conference
Frühe aus Trévoux
Gellerts Butterbirne
Gräfin von Paris
Gute Luise
Pastorenbirne
Gute Graue

Apfelsorten

Gravensteiner
Brettacher
Gelber Edelapfel
Goldrenette von Blenheim
Hauxapfel
Jakob Fischer
Jakob Lebel
Kaiser Wilhelm
Landsberger Renette
Roter Boskop
Weißer Winterglockenapfel
Winterrambur

Pflaumen-/Zwetschensorten

Anna Späth
Bühler Frühzwetsche
Große Grüne Reneclaude
Hauszwetsche
Nancymirabelle
Wangenheims Frühzwetsche

Kirschensorten

Büttners Rote Knorpelkirsche
Frühe Rote Meckenheimer
Große Schwarze Knorpelkirsche
Hedelfingers Riesenkirsche
Schneiders Späte Knorpelkirsche
Morellenfeuer
Ludwigs Frühe

Im Bereich des **Plangebietes B**, daß für die Ersatzmaßnahmen vorgesehen ist, werden in lockerer Anordnung (keine Reihenpflanzung, Pflanzabstand 6-8m) hochstämmige Obstbäume dieser Pflanzliste gepflanzt. Langfristig werden Obstbäume regelmäßig nachgepflanzt.

Innerhalb des **Plangebietes A** werden gemäß Plandarstellung hochstämmige Obstbäume dieser Pflanzliste erstellt.

5.4.3 Pflanzliste 3: Großkronige Einzelbäume

Berg-Ahorn	(<i>Acer pseudoplatanus</i>)
Buche	(<i>Fagus sylvatica</i>)
Esche	(<i>Fraxinus excelsior</i>)
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Nußbaum	(<i>Juglans regia</i>)
Sommer-Linde	(<i>Tilia platyphyllos</i>)
Spitz-Ahorn	(<i>Acer platanoides</i>)
Stiel-Eiche	(<i>Quercus robur</i>)
Winter-Linde	(<i>Tilia cordata</i>)

Im Plangeltungsbereich A werden im Bereich der Parkflächen nördlich der Betriebshallen großkronige einheimische Bäume dieser Liste vorgesehen.

5.4.4 Pflanzliste 4: Kletterpflanzen für Fassadenbegrünung

Waldrebe	(<i>Clematis vitalba</i>)
Efeu	(<i>Hedera helix</i>)
Wald-Geißblatt	(<i>Lonicera periclymenum</i>)
Hopfen	(<i>Humulus lupulus</i>)

5.5. Begrünung unverbauter Freiflächen

Die unverbauten Freiflächen sind mit einheimischen Bäumen und Sträuchern der Pflanzlisten 5.4.1-5.4.3 gärtnerisch anzulegen.

5.5. Angaben zu Material und Farbton der zulässigen Dacheindeckung

Als Dacheindeckung ist nur ein hartes Material zulässig; als Farbton ist ein abgedunkelter Farbton wie z.B dunkelgrau, dunkelbraun, rotbraun, anthrazit zu wählen; grelle, glänzende oder helle das Orts- und Landschaftbild störende Farbtöne für die Dacheindeckung sind unzulässig.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- | | | |
|--------------------------|--|----------------------------------|
| 1. BAUGESETZBUCH | IN DER FASSUNG VOM
(BGBl. I. S. 2253) | 8. 12. 1986
geändert 22.04.93 |
| 2. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG | IN DER FASSUNG VOM
(BGBl. I. S. 133) | 23. 1. 1990
geändert 22.04.93 |
| 3. PLANZEICHENVERORDNUNG | IN DER FASSUNG VOM
(BGBl. I. S. 833) | 30. 7. 1981
geändert 18.12.90 |
| 4. HES. BAUGESETZBUCH | IN DER FASSUNG VOM | 20.12.1993 |

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Vertilgung vom 19.3.1998

Pa: 22-61 d04/01-

Regierungspräsidium Gießen

Im Auftrag



[Handwritten signature]

VERFAHREN:

AUFSTELLUNGSBESCHLUß VOM:
(GEMEINDEVERTRETUNG)

§ 2 (1) BAUGB 24.11.1992

OFFENLAGE: 27.12.1993-28.01.1994

UND: 23.06.1997-25.07.1997

§ 3 BAUGB

**ALS PLANUNGSVEREINBARUNG
BESCHLOSSEN AM:**
(GEMEINDEVERTRETUNG)

01.10.1997

BEKANNTMACHUNG, RECHTSKRAFT:

§ 6(6) BAUGB

PLANUNG UND VERFAHREN:

BEGLAUBIGT:



[Handwritten signature]

Brechen 15. 01. 98 Bürgermeister

BEGLAUBIGT:



Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Brechen

[Handwritten signature]

Brechen 15. 01. 98 Bürgermeister

BEGLAUBIGT:



Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Brechen

[Handwritten signature]

Brechen 15. 01. 98 Bürgermeister

BEGLAUBIGT:



Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Brechen

Brechen 15. 01. 98 Bürgermeister

DARMSTADT, DEN 01.10.1997