

Gemeinde Brechen, OT. Niederbrechen

Bebauungsplan

„In der Flachsau“

Planungsbüro Holger Fischer

Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden-Leihgestern

Tel: 06403/9537-0 * Fax: 9537-30

Planungsstand: 5/99
Satzung

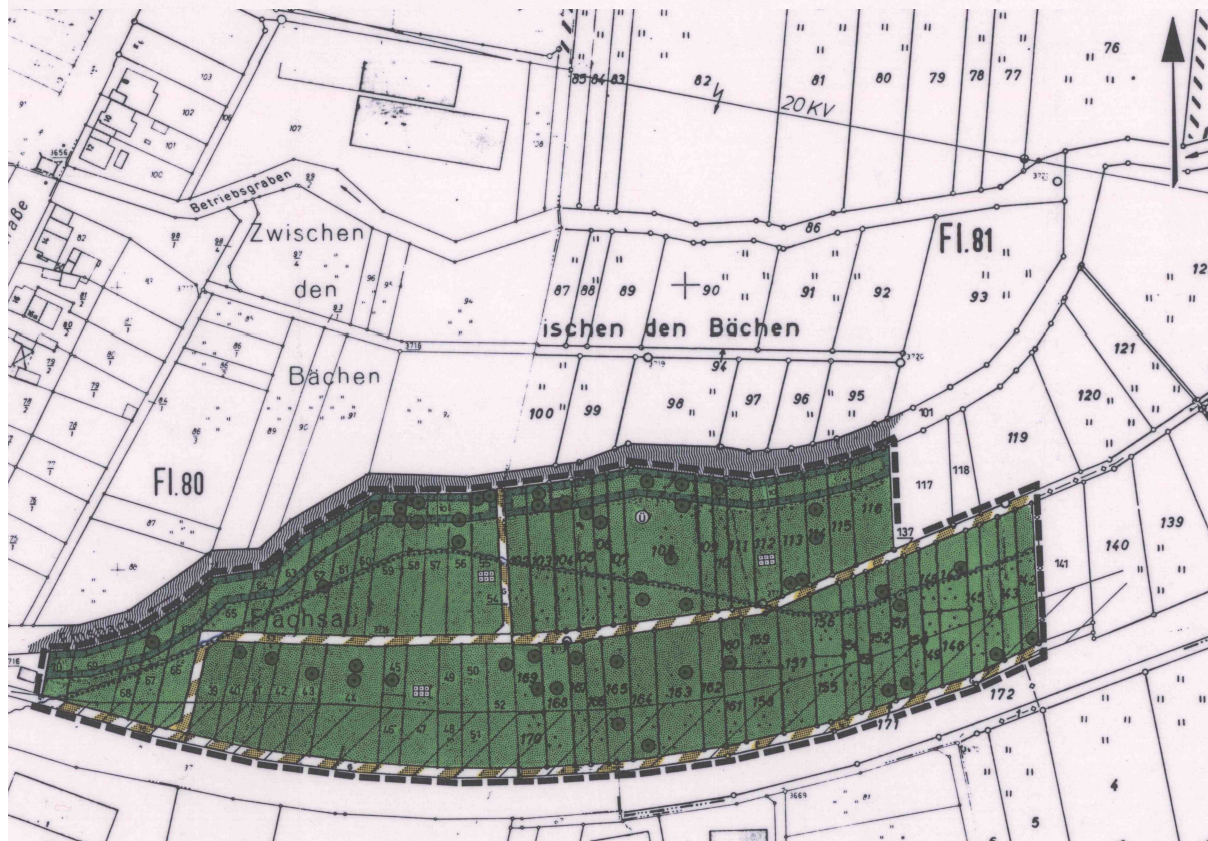
Bearb.: M. Wolf
gez.: A.Kielf/C.Beil

Maßstab: 1: 1.000
Plangröße: 65x128

Gemeinde Brechen, OT Niederbrechen


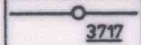


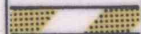

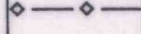

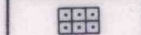

Bebauungsplan Kleingartengebiet

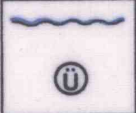
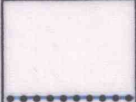





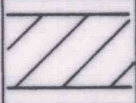
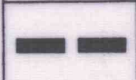
„In der Flachsau“



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl.I, S.2141)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990, (BGBl.I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland v. 22.04.1993 (BGBl.I, S. 466)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl.I, 1991, S. 58),
Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 20.12.1993 (GVBl.I, 1993, Nr. 32 S. 655), geändert durch Art. 5 des Gesetzes zur Änderung des Hess. Naturschutzgesetzes vom 19.12.1994 (GVBL. I S. 775)

		<u>Zeichenerklärung</u>
1.		
1.1		<u>Katasteramtliche Darstellungen</u>
1.1.1		Flurgrenze
1.1.2	FL.80	Flurnummer
1.1.3	108	Flurstücksnummer
1.1.4		Polygonpunkt
1.1.5		vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen und Flurstücksnummer
1.2		<u>Planzeichen</u>
1.2.1.		<u>Verkehrsflächen (§ 9(1)11 BauGB)</u>
1.2.1.1		Straßenverkehrsflächen
1.2.1.2		Straßenbegrenzungslinie
1.2.1.3		hier: Erschließungsweg (Feldweg/befestigt)
1.2.1.4		hier: Erschließungsweg/Fußweg (Feldweg/ unbefestigt)
1.2.2.		<u>Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen</u>
1.2.2.1		Fernmeldeanlagen Deutsche Telekom AG (Nachrichtliche Übernahme)
1.2.3		<u>Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)</u>
1.2.3.1		hier: Kleingärten (Bestand)
1.2.4		<u>Wasserflächen und für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses</u>
1.2.4.1		Wasserflächen (außerhalb des Geltungsbereiches)

1.2.4.2		Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses Zweckbestimmung:
1.2.4.3		hier: Bauverbotszone Überschwemmungsgebiet (Nachrichtliche Übernahme)
		Die Errichtung von baulichen Anlagen ist gemäß § 70 Hess. Wassergesetz im Bereich des Überschwemmungsgebietes unzulässig
1.2.5		<u>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9(1)20 u. 25 BauGB)</u>
1.2.5.1		Sukzessionsstreifen
1.2.5.2		Erhalt von Bäumen
1.3		<u>Sonstige Planzeichen</u>
1.3.1		Geplante Umgehungsstraße (Nachrichtliche Übernahme), die Errichtung von baulichen Anlagen im Bereich der geplanten Umgehungsstraße ist unzulässig.
1.3.2		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Textliche Festsetzungen:

(2.1) Gem. § 9(1)1 BauGB i.V. mit § 9(1)15 BauGB für Grünflächen, Zweckbestimmung: Kleingärten

Je Grundstück ist der Bau einer Gartenhütte mit einem Volumen umbauten Raumes (incl. überdachten Freisitz) von 30 m³ zulässig. In den Hütten sind Feuerstätten und Einrichtungen, die die Notwendigkeit von Strom und Entwässerung bedingen, unzulässig; eine zentrale Wasserversorgung erfolgt nicht.

Ausnahme: Diese Festsetzung gilt nicht für Grundstücke, die im Bereich amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet liegen, hier sind bauliche Anlagen unzulässig.

Hinweis: Aufgrund der Konzentrationswirkung der Planfeststellung für die Umgehungsstraße sind die Hütten der Grundstückseigentümer zu einem späteren Zeitpunkt aus diesem gekennzeichneten Bereich zu versetzen.

(2.2) Gem. § 9(1)4 BauGB i.V. mit § 12(6) BauNVO:

Die Errichtung von Stellplätzen auf den Grünflächen Zweckbestimmung Kleingärten ist auf Rasenflächen oder Schotterrassen zulässig.

(2.3) Landschaftspflegerische Festsetzungen gem. § 9(1)20 u. 25 BauGB.

(2.3.1) Gebäudeaußenseiten, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen nicht mehr als 10 % beträgt, sind mit Kletterpflanzen oder Spalierobst dauerhaft einzugrünen.

Artenauswahl:

Gemeine Waldrebe Efeu	Clematis vitalba Hedera helix	Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata, "Veitchii"
Platterbse Geißblatt Wald-Geißblatt	Lathyrus latifolius Lonicera caprifolium Lonicera periclymenum	Echter Wein Spalierobst Kletterrosen	Vitis vinifera (Regionalsorten) Rosa spec.

(2.3.2) Gehwege und Terrassen im Bereich der Kleingärten sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern.

(2.3.3) Flachdächer sind zu mindestens 50 % dauerhaft zu begrünen, soweit dies statisch möglich ist.

(2.4) *Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9(1)20 BauGB:*

(2.4.1) Für Grundstücke die nicht an den Emsbach grenzen und auf denen eine Gartenhütte geplant ist, gelten folgende Ausgleichsmaßnahmen:
Für den Bau einer Gartenhütte ist mind. 1 bewährter Hochstammobstbaum anzupflanzen und fachgerecht zu pflegen. Der Bestand kann angerechnet werden. Anstelle eines Baumes kann auch wahlweise eine Gehölzgruppe aus heimischen standortgerechten Laubsträuchern gepflanzt werden (Fläche 15qm, je 2qm 1 Strauch).

(2.4.2) Für Grundstücke die an den Emsbach grenzen und auf denen eine Gartenhütte geplant und zulässig ist (vgl. 2.1), gelten folgende Ausgleichsmaßnahmen:
Entlang des Emsbaches gilt es laut Plankarte einen 10m breiten Sukzessionsstreifen zu gestalten, Pflegemaßnahmen für die Flächen sind vorgesehen.

(2.5) *Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9(1)25 a u. b BauGB:*

(2.5.1) Gem. Planzeichen 13.2. der PlanzV'90 gilt es laut Plankarte die vorhandenen heimischen, standortgerechten Laub- und Obstbäume sowie landschaftsbildprägende Bäume zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Obstbäume sind durch Hochstammobstbäume gemäß Liste in der Anlage zu ersetzen.

(2.5.2) Abgängige Koniferen sind im ganzen Plangebiet durch standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen.

(2.5.3) Grundsätzlich sind für Pflanzmaßnahmen gem. § 9(1)20 BauGB, gem. § 9(1)25 BauGB und zur Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen standortgerechte heimische Laubgehölze zu wählen, ergänzt werden können kulturhistorisch bedeutsame oder eingebürgerte Arten (z.B. Flieder *Syringa vulgaris*). Die Bepflanzung darf 20% der Grundstücksfreiflächen nicht überschreiten.

(2.5.4) Arten (Auswahl):

Bäume		Sträucher	
Bergahorn	(<i>Acer pseudoplat.</i>)	Hasel	(<i>Corylus avellana</i>)
Bergulme	(<i>Ulmus glabra</i>)	Heckenrose	(<i>Rosa canina</i>)
Esche*	(<i>Fraxinus excelsior</i>)	Kreuzdorn	(<i>Rhamnus cathart.</i>)
Espe	(<i>Populus tremula</i>)		
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)	Roter Hartriegel	(<i>Cornus sanguinea</i>)
Salweide	(<i>Salix caprea</i>)	Roter Holunder	(<i>Sambucus racem.</i>)
Spitzahorn*	(<i>Acer platanoides</i>)		
Stieleiche*	(<i>Quercus robur</i>)	Schwarzdorn	(<i>Prunus spinosa</i>)
Traubenkirsche	(<i>Prunus padus</i>)	Schwarzer Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)
Wildkirsche*	(<i>Prunus avium</i>)	Zweigr. Weißdorn	(<i>Crataegus laevig.</i>)
Winterlinde*	(<i>Tilia cordata</i>)		
Feldahorn	(<i>Acer campestre</i>)		

Hochstammobstbäume* (Regionalsorten)

* Geeignet für solitäre Laubbäume, z.B. an Erschließungsstraßen

(2.6) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Orts- und Gestaltungssatzung):

(2.6.1) *Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1) Nr. 1 HBO:*

(2.6.1.1) Die Gartenhütten auf den Grünflächen Zweckbestimmung Kleingärten sind in einfacher Stein- oder Holzbauweise zu errichten; die Gründung ist als Punkt- oder Streifenfundament auszuführen. Eine Unterkellerung ist nicht zulässig. Wohnwagen und Metallcontainer als Hüttenersatz sind unzulässig.

(2.6.1.2) Die Dacheindeckung der in den Kleingärten zulässigen baulichen Anlagen hat in dunklen Farbtönen zu erfolgen; Dachbegrünungen sind jedoch ausdrücklich zulässig.

(2.6.2) Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1) Nr. 3 HBO:

(2.6.2.1) Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen einzugrünen.

(2.6.2.2) Für Einfriedungen der Kleingärten sind Laubgehölze der nachfolgenden Arten zu verwenden:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	Rainweide	<i>Ligustrum vulgare</i>
Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>	Heckenrose	<i>Rosa spec.</i>
Buchsbaum	<i>Buxus sempervirens</i>	Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Eibe	<i>Taxus baccata</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna und laevigata</i>		

Die Verwendung von Koniferen ist nicht zulässig.

Einfriedungen können auch als naturbelassene Holzstaketen- oder Maschendrahtzaun ausgeführt werden. Die straßen- und wegeseitige Einfriedung darf eine Höhe von 1,2m (gemessen an Fahrbahnoberkante) nicht überschreiten, andere Einfriedungen sind bis zu einer mittleren Höhe von 1,5m zulässig. Bei der Neuerrichtung von Einfriedungen sind Zaunsockel unzulässig.

(2.6.2.3) Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(2)3 HBO:

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen oder sonst geeigneten Behältnissen aufzufangen und als Gießwasser im Garten zu verwenden, überschüssiges Niederschlagswasser ist zu versickern.

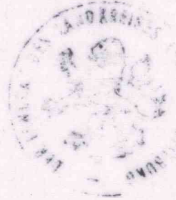
Übersichtskarte (Maßstab 1: 10.000)



Hiermit wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskataster nach dem Stand vom ~~32.12.98~~ übereinstimmen. Die Bescheinigung bezieht sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Limburg, den ~~.....~~ 22.12.1998

Landrat des
Kreises Limburg-Weilburg
-Katasteramt-
Im Auftrag:



[Handwritten signature]

Vermerke

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

Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 24.11.1992 gefaßt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 12.12.1992 in der *Nassauischen Neuen Presse*.

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

Der Planvorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 11.12.1997 in der Verwaltung in der Zeit vom 08.12.1997 bis 09.01.1998 zu jedermanns Einsicht ausgelegt bzw. in der Bürgerinformationsveranstaltung am vorgestellt.

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

Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 14.12.1998 bis 22.01.1999 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 04.12.1998 in der *Nassauischen Neuen Presse*.

4. Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB:

Der Planentwurf wurde am 27.05.1999 als Satzung beschlossen.

Bestätigung der Vermerke 1.-4.:

Brechen, den 01. Sep. 1999



Siegel der Gemeinde

[Handwritten signature]
Bürgermeister

5. Inkrafttreten gem. § 10(3) BauGB:

Der Satzungsbeschluß wurde am ~~.....~~ 28.8.99 ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Brechen, am 01. Sep. 1999



[Handwritten signature]
Bürgermeister