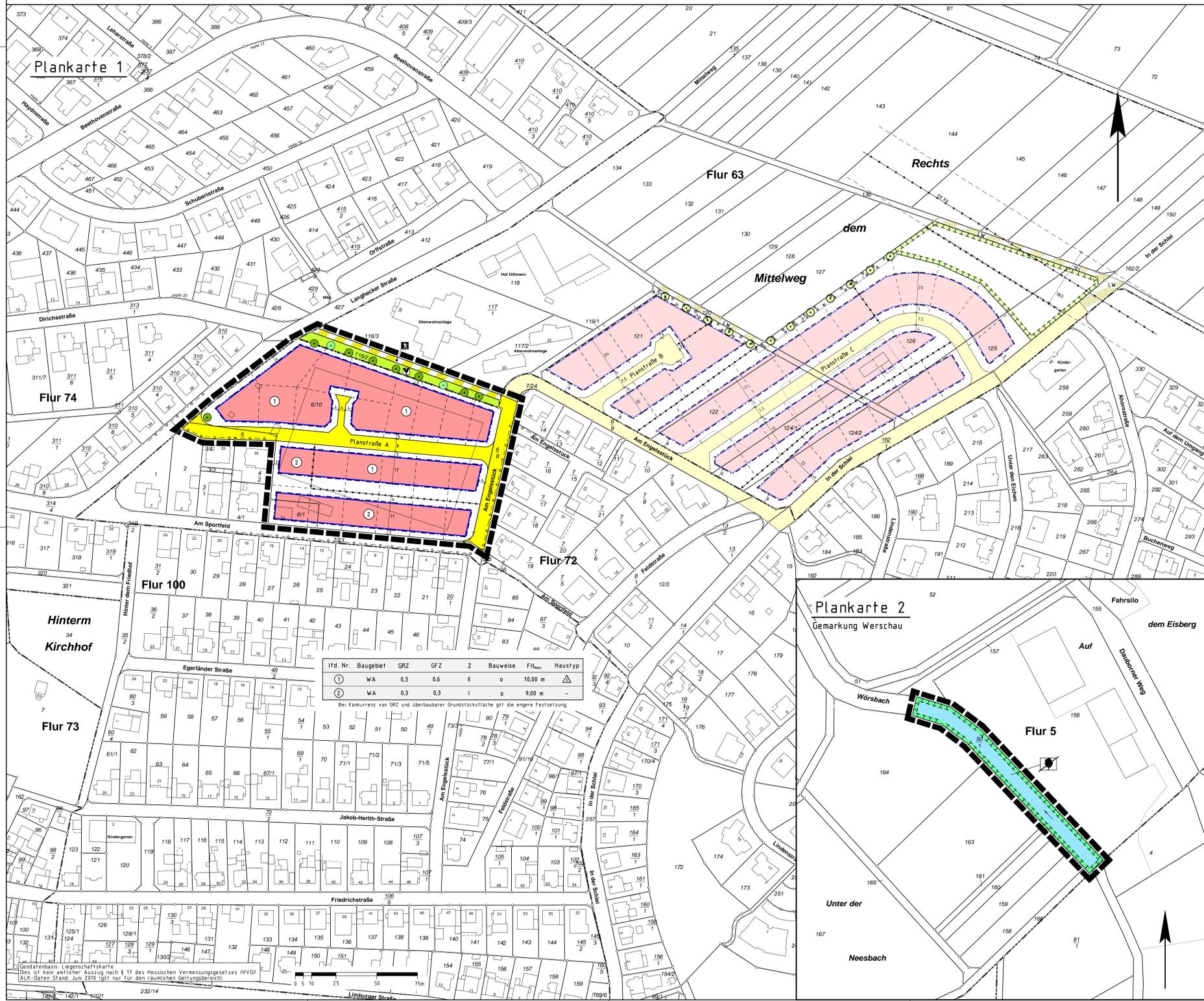


Gemeinde Brechen, Ortsteil Niederbrechen

Bebauungsplan "Am Sportfeld"



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekannmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), 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, 80), Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. der Bekannmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.12.2011 (GVBl. I S. 786), Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 54).

Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1a BauGB

Die Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1a BauGB wird bei der Planung wie folgt vorgenommen:
Die Maßnahme unter der textlichen Festsetzung 2.8 ff werden gemäß § 135a BauGB entsprechend den Flächenanteilen den Eingriff der Gebietserschließung mit 29,6 % und den Eingriffen im Allg. Wohngebiet (private Baumaßnahmen) mit 70,4 % zugeordnet.

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

Es gilt auf den privaten Wohngrundstücken und im Bereich der öffentlichen Grünflächen Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün Bäume 2. Ordnung gemäß Plankarte bzw. Zeichenerklärung 1.2.8.2. anzupflanzen.

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

Auswahl des Pflanzgutes und Grenzabstände:
Bäume 2. Ordnung:
Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Traubeneiche
Salix caprea - Salweide
Sorbus aucuparia - Vogelbeere
Tilia platyphyllos - Sommerlinde
sowie bewährte standortgerechte einheimische Obstbaumarten

Sträucher:
Cornus sanguinea - Roter Hirtengelb
Corylus avellana - Hasel
Viburnum opulus - Gew. Schneeball
Amelanchier ovalis - Felsenbirne
Euonymus europaea - Flammenkirsche
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Sambucus nigra - Schw. Holunder

Klimm- und Kletterpflanzen:
Clematis vitalba - Gem. Waldrebe
Hedera helix - Efeu
Humulus lupulus - Hopfen
Lonicera caprifolia - Gelblinde
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" - Wilder Wein

Aufsichtungen, Abragungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers gemäß § 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB:

Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB gilt für Aufsichtungen, Abragungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers:
Von der Straßenecke aus sind Böschungen als Abragungen oder Aufsichtungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 0,75 m (Höchstmaß) abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländeverhältnissen zugelassen werden.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (BauGB i.V.m. HBO - integrierte Orts- und Gestaltungssatzung):

Dachgestaltung:

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs.1 Nr.1 HBO gilt für die Dachform, Dachneigung, Dachfarbe in den Allg. Wohngebieten:
Zulässig sind Sattel-, Zelt-, Putz- (auch versetzte) und Walmdächer (auch Krüppelwalm) mit einer Dachneigung von 20-45° im Allg. Wohngebiet WA 1 und 20-28° im Allg. Wohngebiet WA 2. Die Festsetzung gilt nur für die Hauptflächen der Gebäude, bei Nebendächern sind Abweichungen zulässig.

Bei Garagen, überdachten PKW-Stellplätzen und Nebenanlagen i.S.v. §§ 12 und 14 BauNVO sind Dächer mit einer Dachneigung unter 20° zulässig.

Zur Dachdeckung sind rote (hell bis dunkel), rotbraun und dunkle Farbtöne (schwarz, grau und anthrazit) zu verwenden. Nicht zulässig sind spiegelnde oder reflektierende Dachdeckungen.

Solar- und Fotovoltaikanlagen sind ausdrücklich zulässig.

Einfriednungen:

Gestaltung der Einfriednungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs.1 Nr. 3 HBO:
Mauern, Betonsockel und Mauersockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern zum Straßenraum handelt. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig. Ausnahme: Punktfundamente und Köcherfundamente für Zaurelemente sind zulässig.

Seitliche und rückwärtige Einfriednungen sind ausschließlich aus Drahtgeflecht und Holzlaten in senkrechter Gliederung i.V.m. der Anpflanzung einheimischer standortgerechter Laubbäucher zulässig.
Einfriednungen zum Straßenraum dürfen eine Höhe von 0,75 m nicht überschreiten.

Auf einer gemeinsamen Grundstücksgrenze sind Sichtschutzelemente bis zu einer Höhe von 2,00 m und einer Länge von 3,00 m zulässig.

Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind mit Laubgehölzen einzugrenzen.

Pkw-Stellplätze:

Gestaltung der Pkw-Stellplätze gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs.1 Nr. 4 HBO:
Pkw-Stellplätze sind mit Rasenkammersteine, Schotterrasen oder Pflaster (Hochtastras) ebenfalls zulässig. Ausnahme: Eine Verfestigung ist nur im begründetem Ausnahmefall zulässig.

Grundstücksoberflächen:

Gestaltung der Grundstücksoberflächen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs.1 Nr. 5 HBO:
Mind. 30% der Grundstücksoberflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO) abzüglich der Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen gemäß textliche Festsetzungen 2.2.1 und 2.2.2) sind als Garten oder Grünfläche anzulegen.

Wasserrechtliche Festsetzung (BauGB i.V.m. Hess. Wassergesetz):

Verwendung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG:
Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und zu verwenden, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Brechen. Für jede Wohnfläche ist die Anzahl Stellplätze nachzuweisen, die auf Grund der Stellplatzsatzung zu ermitteln ist.

Hinweise für nachfolgende Planungen und Genehmigungsverfahren

Gemäß § 20 HDschG:
Wenn bei Erdarbeiten Bodenkennmarker bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologie, Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Bergaufsicht, Dez. 44
Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von zwei erloschenen Bergwerkfeldern. In denen Untersuchungsarbeiten durchgeführt wurden. Nach den hier vorhandenen Unterlagen haben die bergbaulichen Arbeiten außerhalb des Planungsbereiches stattgefunden.

Atenschutz:
Die Baufeldvorbereitung sowie Rückschnitte oder Rodungen von Gehölzen dürfen gemäß § 9 Abs.5 Nr.2 BImSchG nur zu Zeitpunkten außerhalb der Baulzeit (01. Oktober bis 01. März) durchgeführt werden. Vor dem Rückbau von Gebäuden ist in jedem Fall durch einen Fachgutachter zu prüfen, ob hiervon geschützte Arten betroffen sind und ggf. durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass keine Verletzungsstände gemäß § 44 BImSchG eintreten.

1 Zeichenerklärung

- 1.1 - - - - - Katasteramtliche Darstellungen
- 1.1.1 - - - - - Flurgrenze
- 1.1.2 Flur 72 Flurnummer
- 1.1.3 Polygonpunkt
- 1.1.4 5 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 WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
- 1.2.2.1 0,6 Geschossflächenzahl (GFZ)
- 1.2.2.2 0,3 Grundflächenzahl (GRZ)
- 1.2.2.3 II Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze (Z)
- 1.2.2.4 FH_{max} Höhe baulicher Anlagen, hier max. zulässige Firsthöhe in m über Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden
- 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baumlinien (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
- 1.2.3.1 o offene Bauweise
- 1.2.3.2 nur Einzelhäuser zulässig
- 1.2.3.3 Baugrenze
- 1.2.3.3.1 überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet gemäß § 23 Abs.1 und 3 BauNVO
- 1.2.4 nicht überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet gemäß § 23 Abs.5 BauNVO und hier Stellplätze zulässig; vgl. textliche Festsetzung 2.2
- 1.2.4.1 Verkehrflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- 1.2.4.2 Straßenverkehrsfläche
- 1.2.4.3 Straßenbegrenzungslinie
- 1.2.4.3.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 1.2.4.3.1.1 Zweckbestimmung Fußweg
- 1.2.4.3.1.2 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)
- 1.2.5.1 Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom (Lage nicht eingemessen)
- 1.2.6 Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
- 1.2.6.1 Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün (privat)
- 1.2.7 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses (§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)
- 1.2.7.1 Bachparzelle (Wörsbach)
- 1.2.8 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)
- 1.2.8.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 1.2.8.2 Anpflanzung von Laubbäumen 2. Ordnung
- 1.2.8.3 Erhalt von Laubbäumen
- 1.2.8.3.1 Sonstige Planzeichen
- 1.2.8.3.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.2.8.3.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 1.2.8.3.4 Sonstige Darstellungen
- 1.2.10.1 Vermahlung (verbindlich)
- 1.2.10.2 Gebäude (Bestand)
- 1.2.10.3 geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

2 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB:

Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs.6 BauNVO gilt für die Allg. Wohngebiete:
Die unter § 4 Abs.3 Nr.3 BauNVO aufgeführte Ausnahmen (Anlagen für Verwaltungen) sind nicht zulässig.

Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 und Nr.4 BauGB i.V.m. § 12 Abs.6, § 14 und § 23 Abs.5 BauNVO:

Innere der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen, Garagen und Carports zulässig. Der Mindestabstand der Garagen und Carports zu der erschließenden Verkehrsfläche beträgt mind. 4,00 m.

Innere der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze zulässig.

Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 und § 18 Abs.1 BauNVO zur Höhenentwicklung von Gebäuden innerhalb der Allg. Wohngebiete:

Firsthöhe:
Unter Firsthöhe ist die obere Dachbegrenzungskante des eingedeckten Daches zu verstehen, gemessen ab Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden.

Der Sockelbereich darf eine maximale Höhe von 0,60 m nicht überschreiten.

Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 20 Abs.3 BauNVO gilt für die Allg. Wohngebiete:
Bei der Berechnung der Geschossfläche sind die Grundflächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der HBO sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppennischen und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB:

Gemäß § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB gilt für die Allg. Wohngebiete:
In den Allg. Wohngebieten sind je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB:

In den Allg. Wohngebieten sind Gehwege, Garagenzufahrten, Terrassen und Pkw-Stellplätze in wasserundurchlässiger Weise (z.B. mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen, wasserundurchlässiges Pflaster, etc.) zu errichten bzw. zu befestigen.

Im Plangebiet sind Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserundurchlässiger Weise (z.B. mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen, wasserundurchlässiges Pflaster, etc.) zu errichten bzw. zu befestigen.

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB:

Entwicklungsziel: naturnaher Bachlauf
Maßnahmen: Beseitigung der Pappeln und Entwicklung eines natürlichen Bachlaufes durch Entfernung der Beseitigungen an der Bachsohle.

Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs.1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am _____
Der Aufhebungsbeschluss gemäß § 2 Abs.1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekannt gemacht am _____
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB wurde ortsüblich bekannt gemacht am _____
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB erfolgte in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.2 BauGB wurde ortsüblich bekannt gemacht am _____
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.2 BauGB erfolgte in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____
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 erfolgen im _____

Ausfertigerungsvermerk:

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 _____

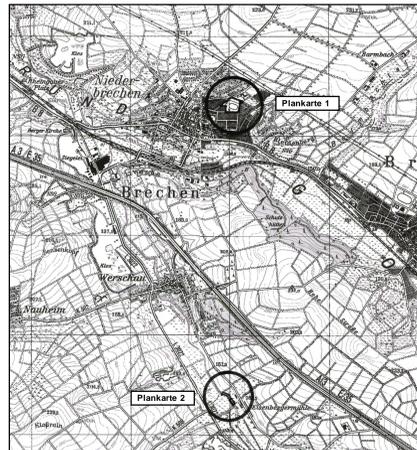
Bürgermeister _____

Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs.3 BauGB in Kraft getreten am: _____
Brechen, den _____

Bürgermeister _____

Übersichtskarte (Maßstab 1:25.000)



VORABZUG

Planungsbüro Heiter Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35446 Linden - Tel. 06463 / 9537-4, Fax: 9537-30
Stand: 15.01.12 / 16.01.12
09.02.12 / 09.02.12
15.03.12 / 21.06.12
15.07.12 / 21.09.12
bearbeitet: Wolf
i.d.B. Schneider / B.H.
Hilfsstab: 1-1.000
Gemeinde Brechen, Ortsteil Niederbrechen
Bebauungsplan "Am Sportfeld"
Salzgung