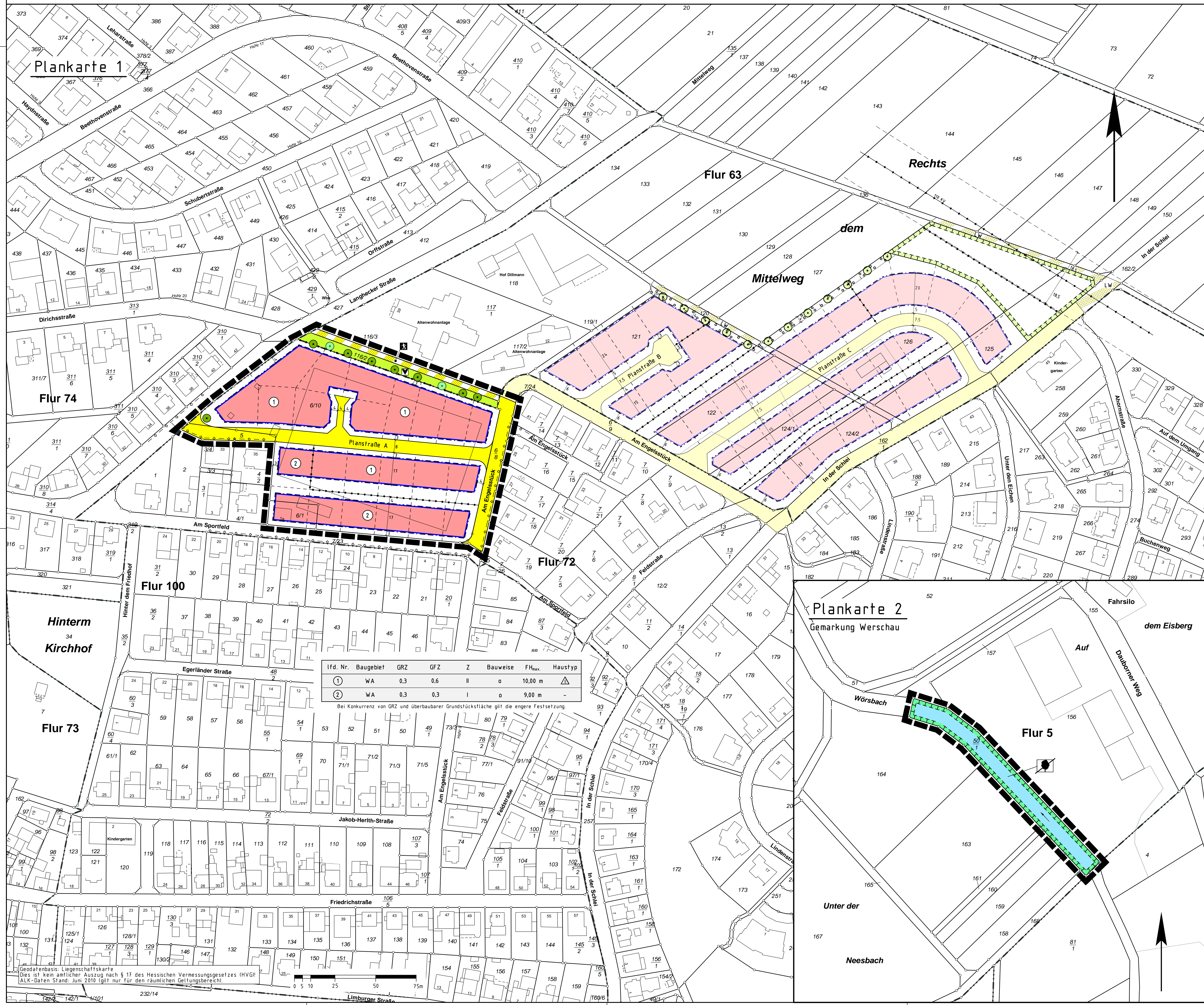


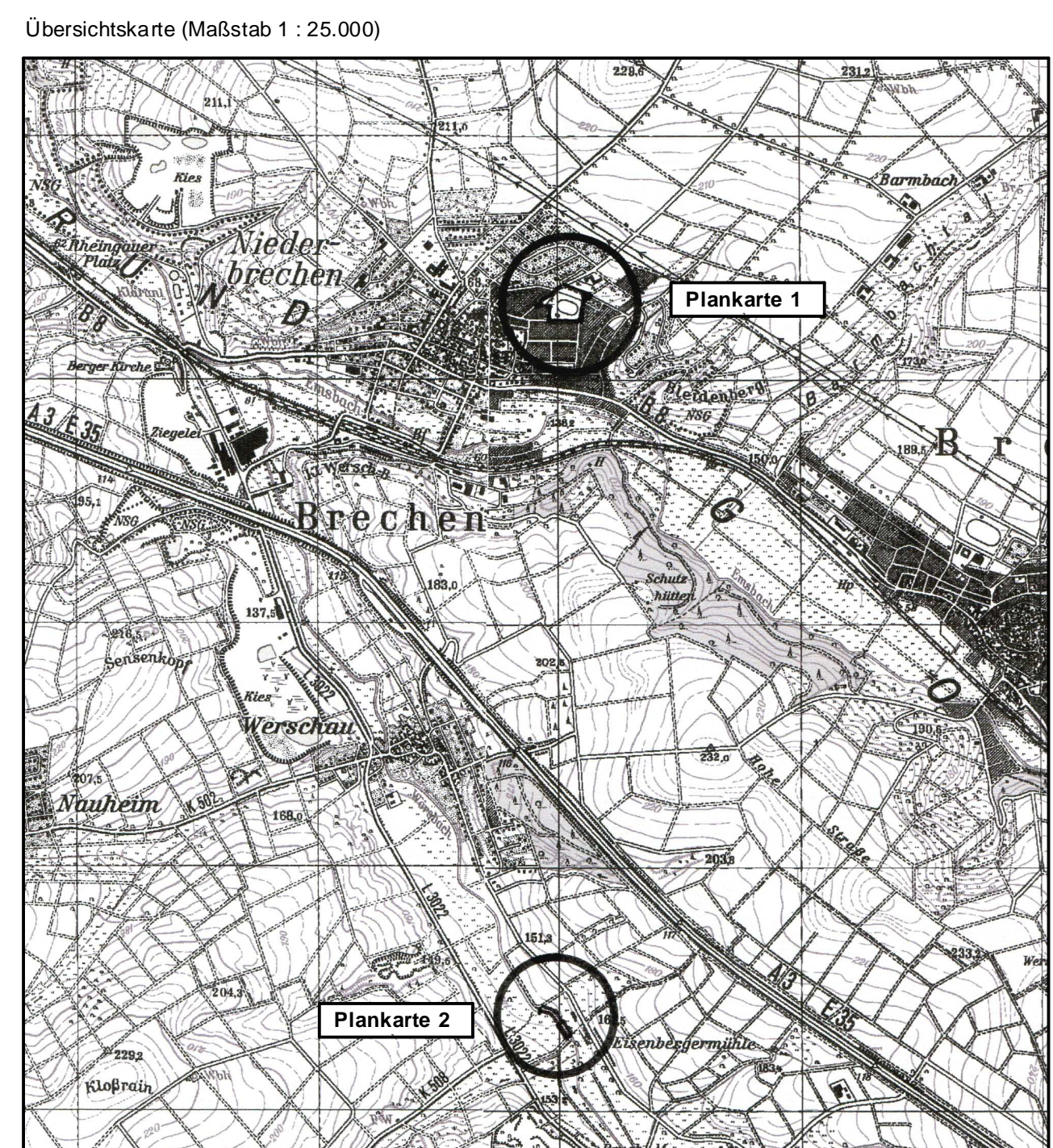
Gemeinde Brechen, Ortsteil Niederbrechen

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.
- ### Anpflanzen 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.
- Der Pflanzabstand bzw. -ort kann zur Einhaltung der notwendigen Sicherheitsabstände zu Versorgungsleitungen vergrößert werden.
- Die Lage des Pflanzstandortes kann auf den Grundstücken um bis zu 5,00 m verschoben werden.
- Im Bereich der Wohngrundstücke sind Neuanpflanzungen vorwiegend mit einheimischen, standortgerechten Arten vorzunehmen.
- Artenauswahl des Pflanzgutes und Grenzabstände:
- | Bäume 2. Ordnung | Feldahorn |
|--|----------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Prunus avium | Vogelbeere |
| Prunus padus | Traubenkirsche |
| Salix caprea | Schwärzle |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| Tilia platyphyllos | Sommerlinde |
| sowie bewährte standortgerechte einheimische Obstbaumarten | |
- | Sträucher | Roter Hartriegel |
|--------------------|------------------|
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Hesse |
| Yucca filamentosa | Gew. Schneeball |
| Ametanthera ovata | Felsenbirne |
| Euonymus europaea | Felsenbirne |
| Lonicera xylosteum | Hedekirsche |
| Sambucus nigra | Schw. Holunder |
- | Klimmispalmen | Gem. Walnüsse |
|--|---------------|
| Clematis viticella | Gem. Walnüsse |
| Hedera helix | Eleu |
| Hamelis luteus | Hopfen |
| Lonicera caprifolia | Gelbbirne |
| Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" | Weißer Wein |
- ### 1 Zeichenerklärung
- | | |
|-----------|---|
| 1.1 | Katasteramtliche Darstellungen |
| 1.1.1 | Flurgrenze |
| 1.1.2 | Flurnummer |
| 1.1.3 | Flurpunkt |
| 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 | Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 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) |
| 1.2.2.4 | 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 | 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 |
| 1.2.3.3.2 | nicht überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet gemäß § 23 Abs.5 BauNVO und hier Stellplätze zulässig; vgl. textliche Festsetzung 2.2 |
| 1.2.4 | Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB) |
| 1.2.4.1 | Strassenverkehrsfläche |
| 1.2.4.2 | Strassenbegrenzungslinie |
| 1.2.4.3 | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung |
| 1.2.4.3.1 | Zweckbestimmung Fußweg |
| 1.2.5 | 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 | Planungs-, 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 |
| 1.2.9 | Sonstige Planzeichen |
| 1.2.9.1 | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes |
| 1.2.9.2 | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung |
| 1.2.10 | 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:**
1. 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.
2. Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 und Nr.4 BauGB i.V.m. § 12 Abs.6, § 14 und § 23 Abs.5 BauNVO:
- 2.1. Innerhalb 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.
- 2.2. Innerhalb der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze zulässig.
- 2.3. Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 und § 18 Abs.1 BauNVO zur Höhenentwicklung von Gebäuden innerhalb der Allg. Wohngebiete:
- 2.3.1. Firsthöhe: Unter Firsthöhe ist die obere Dachbegrenzungskante des eingedeckten Daches zu verstehen, gemessen ab Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden.
- 2.3.2. Der Sockelbereich darf eine maximale Höhe von 0,60 m nicht überschreiten.
- 2.4. 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, die 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:**
- 2.5. 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:**
- 2.6. In den Allg. Wohngebieten sind Gehwege, Garagenzufahrten, Terrassen und Pkw-Stellplätze in wasserundurchlässiger Weise (z.B. mit Raserkammersteinen, Schottersteinen, wasserundurchlässiges Pflaster, etc.) zu errichten bzw. zu befestigen.
- 2.7. Im Pflanzgebiet sind Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserundurchlässiger Weise (z.B. mit Raserkammersteinen, Schottersteinen, wasserundurchlässiges Pflaster, etc.) zu errichten bzw. zu befestigen.
- 2.8. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB:
- 2.8.1. Entwicklungsziel: naturnaher Bachlauf
Maßnahmen: Beseitigung der Pappeln und Entwicklung eines natürlichen Bachlaufes durch Entfernung der Beseitigungen an der Bachsohle.

- ### 3 Baurechtsrechtliche Festsetzungen (BauGB i.V.m. HBO - integrierte Orts- und Gestaltungsatzung):
- Dachgestaltung:**
- 3.1. Gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 81 Abs.1 Nr.1 HBO gilt für die Dächer, Dachneigung, Dachfarbe in den Allg. Wohngebieten:
- 3.1.1. 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.
- 3.1.2. Bei Garagen, überdachten Pkw-Stellplätzen und Nebenanlagen i.S.v. §§ 12 und 14 BauNVO sind Dächer mit einer Dachneigung unter 20° zulässig.
- 3.1.3. Zur Dachdeckung sind rote (hell bis dunkel), rotbraun und dunkle Farbtöne (schwarz, grau und anthrazit) zu verwenden. Nicht zulässig sind spiegelnde oder reflektierende Dachdeckungen.
- 3.1.4. Solar- und Fotovoltaikanlagen sind ausdrücklich zulässig.
- Einfriedigungen:**
- 3.2. Gestaltung der Einfriedigungen gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 81 Abs.1 Nr.3 HBO:
- 3.2.1. Mauern, Betonsockel und Mauersockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern zum Straßenumfeld handelt. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig. Ausnahme: Punktfundamente und Köcherfundamente für Zaurelemente sind zulässig.
- 3.2.2. Seitliche und rückwärtige Einfriedigungen sind ausschließlich aus Drahtgeflecht und Holzlaten in senkrechter Gliederung i.V.m. der Anpflanzung einheimischer standortgerechter Laubbäume zulässig.
- 3.2.3. Einfriedigungen zum Straßenumfeld dürfen eine Höhe von 0,75 m nicht überschreiten.
- 3.2.4. Auf einer gemeinsamen Grundstücksfläche sind Sichtschutzzäune bis zu einer Höhe von 2,00 m und einer Länge von 3,00 m zulässig.
- 3.3. Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind mit Laubgehölzen einzugrenzen.
- Pkw-Stellplätze:**
- 3.3. Gestaltung der Pkw-Stellplätze gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 81 Abs.1 Nr.4 HBO: Pkw-Stellplätze sind mit Raserkammersteinen, Schottersteinen oder Pflaster (Hochtafel) mit einem Mindestgrünanteil von 15% zu befestigen. Wasserundurchlässiges Pflaster (Hochtafel) ist ebenfalls zulässig. Ausnahme: Eine Verfestigung ist nur im begründetem Ausnahmefall zulässig.
- Grundstücksreflektflächen:**
- 3.4. Gestaltung der Grundstücksreflektflächen gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 81 Abs.1 Nr.5 HBO: Mind. 30% der Grundstücksreflektflächen (= 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.
- ### 4 Wasserrechtliche Festsetzung (BauGB i.V.m. Hess. Wassergesetz)
- 4.1. 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.
- ### 5 Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB
- 5.1. Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Brechen. Für jede Wohnfläche ist die Anzahl Stellplätze nachzuweisen, die auf Grund der Stellplatzsatzung zu ermitteln ist.
- ### 6 Hinweise für nachfolgende Planungen und Genehmigungsverfahren
- 6.1. Gemäß § 20 HDschG: Wenn bei Erdarbeiten Bodenkennmarker bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologie, Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
- 6.2. Bergaufsicht, Dez. 44: Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von zwei erloschenen Bergwerksteufen, in denen Untersuchungsarbeiten durchgeführt wurden. Nach den hier vorhandenen Unterlagen haben die bergbaulichen Arbeiten außerhalb des Planungsbereiches stattgefunden.
- 6.3. Artenschutz: Die Baufeldvorbereitung sowie Rückschnitte oder Rodungen von Gehölzen dürfen gemäß § 9 Abs.5 Nr.2 BldSchG nur zu Zeitpunkt außerhalb der Brutzeit (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 Verstoßfälle gemäß § 44 BldSchG eintreten.



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
15.03.12 / 21.06.12

Gemeinde Brechen, Ortsteil Niederbrechen
Bebauungsplan "Am Sportfeld"

bearbeitet: Wolf
LSD
Schneider / Bell
Hilfsarb.: 1.000

Salzburg