



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

Gemeinde Brechen, Ortsteil Niederbrechen  
 Bebauungsplan "Runkeler Straße"-1. Änderung

Satzung

Stand:	29.09.2003
	08.10.2003
	11.03.2004
Bearb.:	M. Wolf
CAD:	Kal./ Schneider
Plangröße:	114 x 81 cm
Maßstab:	1 : 1.000

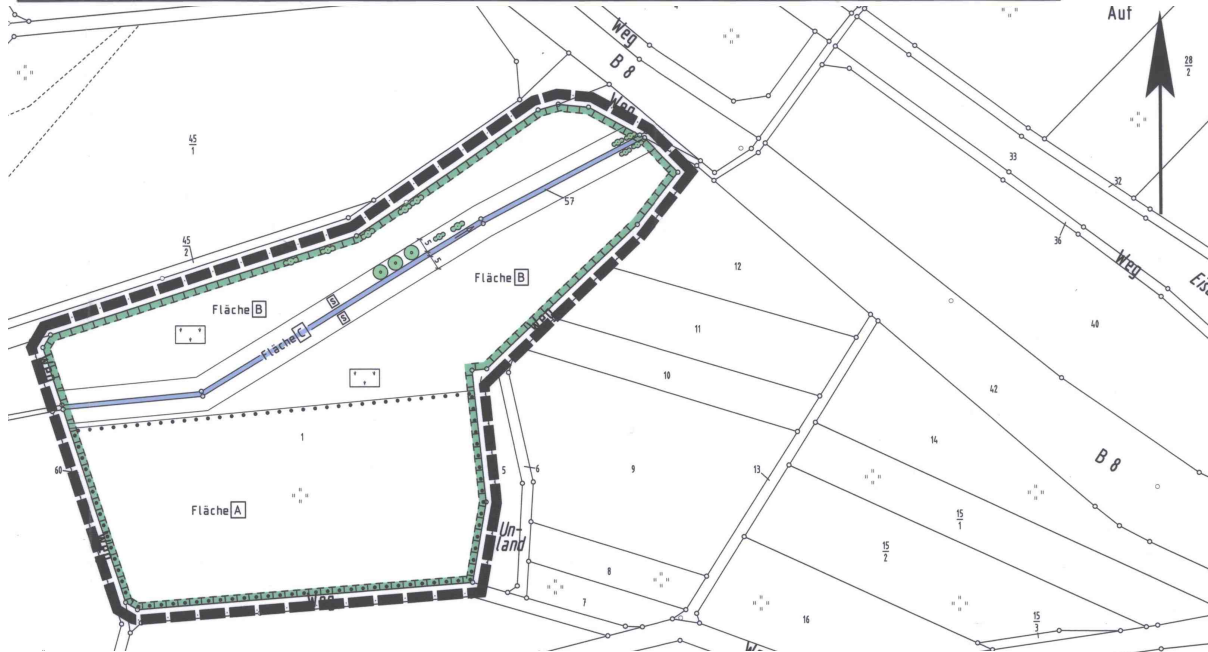
# Gemeinde Brechen, Ortsteil Niederbrechen

## Bebauungsplan "Runkeler Straße"

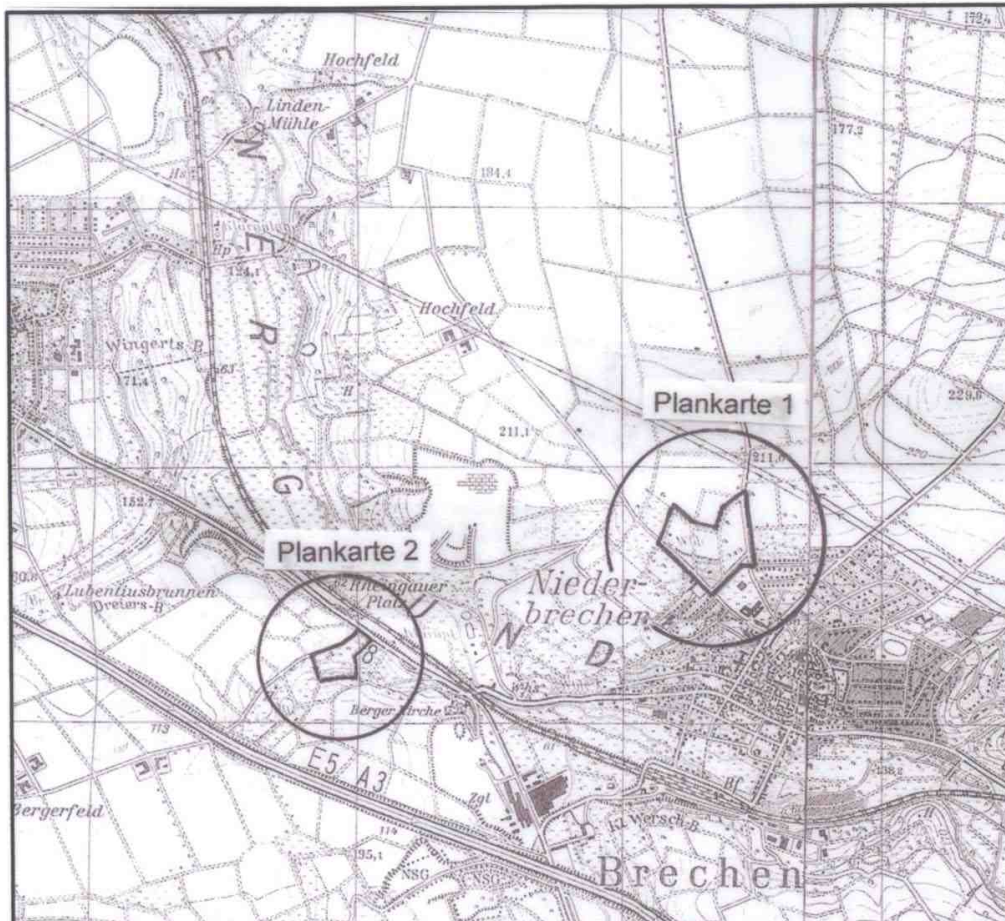
### 1. Änderung



lfd.Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	THmax.=	FHmax.=	Bautyp
①	WA	0,3	0,6	II	o	siehe		E
②	WA	0,35	0,6	II	o	textliche		E
③	WA	0,35	0,6	II	o	Festsetzungen		ED
④	WA	0,35	0,35	I	o	2.1.1 und 2.1.2		ED



Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)




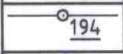
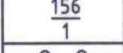




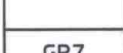
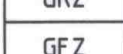
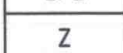
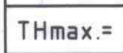
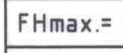




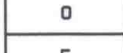
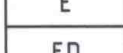
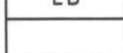
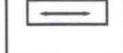




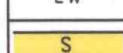






## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl.I, S.2141, 1998 I S.137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes v. 23.07.2002 (BGBl I S. 2850),  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990, (BGBl.I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (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. 18.06.2002 (GVBl.I, 25.06.2002, Nr. 14 S. 274)  
 Hess. Gemeindeordnung (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 (§ 9(1)1 BauGB)</u>
1.2.1.1		Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
1.2.2		<u>Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)</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, hier: Traufhöhe siehe textliche Festsetzung 2.1.1
1.2.2.5		Höhe baulicher Anlagen, hier: Firsthöhe siehe textliche Festsetzung 2.1.2
1.2.3		<u>Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9(1)2 BauGB)</u>
1.2.3.1		Baugrenze
1.2.3.1.1		überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 23(1) u. (3) BauNVO)
		nicht überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 23(5) BauNVO sind Garagen u. Stellplätze i.S. des § 12 BauNVO und Nebenanl. i.S. des § 14 BauNVO zulässig)
1.2.3.2		offene Bauweise
1.2.3.3		nur Einzelhäuser zulässig
1.2.3.4		nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
1.2.3.5		Stellung baulicher Anlagen; hier: Firstrichtung Abweichungen sind zulässig bei Gauben. Die Festsetzung gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen (i.S. § 14 BauNVO)
1.2.4		<u>Verkehrsflächen (§ 9(1)1 BauGB)</u>
1.2.4.1		Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
1.2.4.2		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung;
1.2.4.2.1		hier: Fußweg
1.2.4.2.2		hier: Landwirtschaftlicher Weg
1.2.4.2.3		hier: Stichstraße

1.2.4.2.4		hier: Verkehrsbegleitgrün
1.2.5		<u>Flächen für Versorgungsanlagen, die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9(1)12 u. 14 BauGB)</u>
1.2.5.1		Zweckbestimmung Wasserhochbehälter
1.2.5.2		Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation)
1.2.6		<u>Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9(1)16 BauGB)</u>
1.2.6.1		Wasserfläche
		hier: Grabenparzelle
1.2.7		<u>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1)20 und 25 BauGB)</u>
1.2.7.1		Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
1.2.7.1.1		Entwicklungsziel: Extensivgrünland
1.2.7.1.2		Entwicklungsziel: Ufersaum/ Sukzession
1.2.7.1.3		Entwicklungsziel: Feldgehölz
1.2.7.2		Anpflanzung von Laubbäumen 1. und 2. Ordnung
1.2.7.3		Anpflanzung von Sträuchern
1.2.7.4		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
1.2.7.5		Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie von Gewässern
1.2.8		<u>Sonstige Planzeichen</u>
1.2.8.1		Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes (§ 9(1)24 BauGB)
1.2.8.1.1		hier: Lärmschutzwall
1.2.8.2		Lärmpegelbereiche
1.2.8.3		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
1.2.8.4		Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung
1.2.9		<u>Sonstige Darstellungen</u>
1.2.9.1		Vermaßung (verbindlich)
1.2.9.2		Geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
1.2.9.3		Höhenlinien (Isohypsen)
1.2.9.4		Böschung geplant
1.2.9.5		Anfahrtsichtfenster
1.2.9.6		Feuerwehrrnotzufahrt

## **2 Textliche Festsetzungen (BauGB/BauNVO)**

- 2.0 Entgegenstehende zeichnerische und textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes „Runkeler Straße“ werden durch die 1. Änderung aufgehoben.
- 2.1 Gemäß § 9(1)1 BauGB gilt für die Höhe baulicher Anlagen:
- 2.1.1 Max. Traufhöhe:  
Gemessen ab Oberkante-Fahrbahnmitte der jeweiligen Erschließungsstraße (gemessen in der Mitte des Grundstücks an der jeweiligen Erschließungsstraße) bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenkante (aufgehendes Mauerwerk) mit der Oberkante Dachhaut, für die bergseitig der Straße gelegenen Grundstücke max. 6,00m, für die talseitig gelegenen Grundstücken beträgt die Traufhöhe 4,5m.
- 2.1.2 Firsthöhe:  
Gemessen ab Oberkante-Fahrbahnmitte der jeweiligen Erschließungsstraße (gemessen in der Mitte des Grundstücks an der jeweiligen Erschließungsstraße), für die bergseitig der Straße gelegenen Grundstücke max. 9,50m, für die talseitig gelegenen Grundstücken beträgt die Firsthöhe 8,50m.
- 2.2 Landschaftspflegerische Festsetzungen gemäß § 9(1)20 BauGB:  
Garagenzufahrten und Pkw-Stellplätze sind auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, also z.B. mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen oder weitfugigem Pflaster. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern.
- 2.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für Maßnahmen, die als Ausgleich bzw. Ersatz den zu erwartenden Eingriffen im Plangebiet gemäß § 9(1a) BauGB zugeordnet werden:
- 2.3.1 Sammelmaßnahmen zum Ersatz künftiger Eingriffe im Allgemeinen Wohngebiet:
- 2.3.1.1 Entwicklungsziel Fläche A: Extensiv genutztes Grünland und Erhalt der Gehölzstrukturen, Maßnahmen:  
Das Grünland ist 2 x jährlich zu mähen, das Schnittgut ist zu entfernen, eine Düngung der Fläche ist unzulässig. Die bestehenden Gehölzstrukturen sind zu erhalten.
- 2.3.1.2 Entwicklungsziel Fläche B: extensiv genutztes Grünland, Maßnahmen:  
Das Grünland ist 2 x jährlich zu mähen, das Schnittgut ist zu entfernen, eine Düngung der Fläche ist unzulässig.
- 2.3.1.3 Entwicklungsziel Fläche D: Feldgehölz, Maßnahmen:  
Im Bereich der geplanten Feldgehölze gilt es pro 5 m<sup>2</sup> einen Strauch, pro 25 m<sup>2</sup> einen Laubbaum lt. Artenauswahl 2.5 zu pflanzen.
- 2.3.2 Sammelmaßnahmen zum Ersatz künftiger Eingriffe im Rahmen der Erschließungsplanung:
- 2.3.2.1 Entwicklungsziel Fläche C: naturnaher Bachlauf mit Uferstreifen, Maßnahmen:  
a) Anhebung der Bachsohle  
b) Eigenentwicklung des Bachlaufs  
c) Extensivierung und Vernässung des Grünlandes: Entlang des Baches ist beidseits ein 5 m breiter Ufersaum zu entwickeln. Es gilt: 1 x jährlich Mahd, Entfernung des Schnittgutes, eine Düngung der Fläche ist unzulässig.
- Die detaillierten Maßnahmen sind im Plangenehmigungsverfahren gemäß § 63 HWG abzustimmen.
- 2.4 Landschaftspflegerische Festsetzungen gemäß § 9(1)25a BauGB:
- 2.4.1 Anpflanzung einer geschlossenen 2m breiten Laubstrauchhecke laut Plankarte, einreihig, Pflanzabstand zwischen den Sträuchern max. 1m. Ergänzende Anpflanzungen (Abstand 15m) von Laubbäumen 2. Ordnung. Koniferen sind unzulässig. Artenauswahl siehe unter 2.5.
- 2.4.2 Im Bereich des Lärmschutzwalles sind Reihenpflanzungen (5 Reihen) aus Sträuchern und Bäumen zweiter Ordnung vorzusehen. Pflanzabstand von 2m bei Sträuchern und 15m bei Bäumen. Pflanzabstand der Gehölzreihen 1,5m, Artenliste siehe unter Ziffer 2.5.
- 2.4.3 Im Bereich der Haupteerschließungsstraße (7,5m Breite) gilt es je lfd. 50m einen Laubbaum zu pflanzen!



## 2.5 Artenauswahl des Pflanzgutes und Pflanzabstände:

### Bäume 1.Ordnung

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Quercus robur	-	Stieleiche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Fraxinus excelsior	-	Esche
Juglan regia	-	Walnuß

### Bäume 2.Ordnung

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Salix caprea	-	Salweide
Sorbus aucuparia*	-	Vogelbeere

sowie bewährte standortgerechte einheimische Obstbaumsorten

### Sträucher

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Viburnum opulus	-	Gew. Schneeball
Crataegus monogyna und laevigata	-	Weißdorn
Euonymus europaea	-	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Rubus fruticosus agg.	-	Brombeere
Sambucus nigra	-	Schw. Holunder
Prunus spinosa	-	Schlehe
Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde

### Kletterpflanzen

Clematis vitalba	-	Gem. Waldrebe
Hedera helix	-	Efeu
Humulus lupulus	-	Hopfen
Lonicera caprifolium	-	Geißblatt
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	-	Wilder Wein

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

## 2.6 Gemäß § 9(1)24 BauGB:

2.6.1 Die gemäß Plankarte zu errichtende Aufschüttungen (Wall) sind mit einer Höhe im Abschnitt A von 3,75m und im Abschnitt B von 2,75m über dem nat. Geländeniveau fachgerecht zu errichten. Die Verwendung von unbelasteten Erdaushub aus dem Geltungsbereich ist zulässig. Die Wälle sind gemäß textlicher Festsetzung 2.4.2 zu bepflanzen.

2.6.2 Die zulässige Bauhöhe im Bereich 4 ist auf ein Vollgeschoss zu beschränken. Planungen für ausgebaute Dachgeschosse \* sind so aufzulegen, dass auf die in Richtung L 3022 orientierten Ausbaubereiche nur Nebenräume – nicht zum dauerhaften Aufenthalt vorgesehene Wohnräume wie Bäder, Heizungsräume, Hauswirtschaftsräume etc. eingerichtet werden. Die Planungen für ausgebaute Dachgeschosse \* sind gemäß der Einstufung in den Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 vorzunehmen. Bei Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern in den Giebelseiten der Gebäude der ersten Baureihe sind ergänzend zur Berücksichtigung der erforderlichen Schallschutzklassen bei Fensteranlagen schallgedämmte Lüftungselemente der gleichen Schallschutzklasse gemäß den Einstufungen der Fensteranlage vorzusehen.

2.7 Die nach § 9(1)26 BauGB 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 festgesetzten Verkehrsflächen angelegt werden können.

\*gilt nur für das Allgemeine Wohngebiet 4 im Bereich des Lärmschutzwalles an der L 3022.

### **3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen HBO (integrierte Orts- und Gestaltungssatzung):**

3.1 Gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)1 HBO:

3.1.1 Dachform und Dachneigung:

Zulässig sind Sattel-, Walm- und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von mind.20°. Reine Pultdächer sind unzulässig. Die Festsetzung gilt nicht für Garagen, überdachte Pkw-Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO.

3.1.2 Dachfarbe:

Zur Dacheindeckung sind rote, rotbraune und dunkle Farbtöne (schwarz/anthrazit) zu verwenden. Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.

3.1.3 Dachaufbauten:

Gauben sind zulässig.

3.1.4 Doppelhäuser:

Doppelhäuser sind in den äußeren Gestaltungsmerkmalen aufeinander abzustimmen (Dachneigung, angenäherte Sockel-, Trauf-, Firsthöhen sowie Farbgebung; eine geländebedingte Höhenstaffelung der Gebäude ist zulässig).

3.2 Gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)3 HBO:

3.2.1 Stellplätze für beweglich Abfall- und Wertstoffbehälter:

Stellplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind mit Laubgehölzen einzugrünen.

3.2.2 Einfriedung:

Die straßenseitige Einfriedung darf eine Höhe von 1,00 m (gemessen ab Fahrbahnoberkante) nicht überschreiten, andere Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,50m zulässig.

3.3 Gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)5 HBO:

Es gilt auf den Baugrundstücken einen standortgerechten Obst- oder Laubbaum oder alternativ 25qm mit standortgerechten Laubsträuchern zu bepflanzen. Die gemäß Plankarte dargestellten Anpflanzungen können angerechnet werden. Artenliste siehe unter 2.5.

### **4 Wasserrechtliche Festsetzungen (HWG)**

4.1 Verwendung von Niederschlagswasser gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 51(3) HWG:

Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und als Grauwasser (Brauchwassernutzung) zu verwenden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

## Vermerke

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB i.V.m. § 13 BauGB:

Der Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung am 08.10.2003 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 11.10.2003 in der Nassauischen Neuen Presse.

Brechen, den 30.03.04



Siegel der Gemeinde

Königstein, Bürgermeister

2. Beteiligung gemäß § 13 Nr. 2 und 3 BauGB i.V.m. § 3(2):

Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 17.11.2003 bis 19.12.2003 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 08.11.2003 in der Nassauischen Neuen Presse.

Brechen, den 30.03.04



Siegel der Gemeinde

Königstein, Bürgermeister

3. Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO und § 51(3) HWG:

Der Planentwurf wurde am 11.03.2004 als Satzung beschlossen.

Brechen, den 30.03.04



Siegel der Gemeinde

Königstein, Bürgermeister

4. In-Kraft-Treten gemäß § 10(3) BauGB:

Der Satzungsbeschluss wurde am 27.03.04 ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Brechen, den 30.03.04



Siegel der Gemeinde

Königstein, Bürgermeister