

Gemeinde Brechen, Ortsteil Oberbrechen

Bebauungsplan "Auf der Hohl" - 1. Änderung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2016 (GVBl. S. 198), i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. 2018 S. 198), Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.08.2018 (GVBl. S. 366).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flurnummer
- 197 Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzzeichen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

WA3 Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl
 - GFZ Geschossflächenzahl
 - Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - TH Traufhöhe (Schnittkante verlängerte Außenwand - Oberkante Dachhaut)
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, hier:

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- offene Bauweise
- Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- Gas (nicht eingemessen)
- Strom (nicht eingemessen)
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Erhalt von Laubbäumen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Sonstige Darstellungen

- Bemaßung (verbindlich)
- räumlicher Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplanes "Auf der Hohl" von 1996

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Bauweise	Z	Typ	TH
1	WA3	0,35	0,35	o	1	ED	5,0 m

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

1 Textliche Festsetzungen (BauGB i.V.m. BauNVO)

Für den räumlichen Geltungsbereich gilt:
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Auf der Hohl“ - 1. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Auf der Hohl“ von 1996 durch die Festsetzungen der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt.

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 18 Abs. 1 BauNVO gilt zur Höhenentwicklung von Gebäuden innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA3:
Als Bezugspunkt für die Bestimmung der maximal zulässigen Traufhöhe ist für die Grundstücke, die über dem Straßenniveau liegen, der höchste Anschnitt der natürlichen Geländeoberfläche. Für Grundstücke, die tiefer als das Straßenniveau liegen, ist der Bezugspunkt die Straßenoberfläche in der Mitte des Baugrundstückes.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 BauNVO:
Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der HBO sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

1.2 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO:
Innerhalb der überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen zulässig. Der Mindestabstand von Garagen und Carports sowie Nebenanlagen zu den erschließenden Verkehrsflächen beträgt 5,00 m.

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

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gilt für das Allgemeine Wohngebiet (Eingriffsminimierung):
Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterterrassen oder wasserundurchlässiges Pflaster mit einem Mindestgehalt von 10 % zu befestigen. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich zu versickern.

1.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB gilt entlang der Planstraßen auf jedem Wohnbaugrundstück in einem Streifen bis 5 m ab Straßenbegrenzungslinie mindestens 1 firstüberschreitender Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Bei straßenseitigen Grundstücksbreiten über 25 m und bei Eckgrundstücken sind min. 2 Bäume vorzusehen.

1.5 Artenliste (Empfehlung)

Bäume: Pflanzqualität mind. Sol. / H., 3 x v., 14-16 bzw. Hei. 2 x v., 150-200

- | | | | |
|---------------------|-----------------|---------------------------|--------------------|
| Acer campestre | - Feldahorn | Sorbus aria/intermedia | - Mehlsbeere |
| Acer platanoides | - Spitzahorn | Sorbus torminalis | - Elsbeere |
| Acer pseudoplatanus | - Bergahorn | Obstbäume (H., v., 8-10): | |
| Betula pendula | - Hängebirke | Castanea sativa | - Esskastanie |
| Carpinus betulus | - Hambuche | Cydonia oblonga | - Quitte |
| Fraxinus excelsior | - Esche | Juglans regia | - Walnuss |
| Fagus sylvatica | - Rotbuche | Malus domestica | - Apfel |
| Ilex aquifolium | - Stechpalme | Mespilus germanica | - Mispel |
| Prunus avium | - Vogelkirsche | Prunus avium | - Kulturkirsche |
| Prunus padus | - Traubekirsche | Prunus cerasus | - Sauerkirsche |
| Quercus robur | - Stieleiche | Pyrus communis | - Birne |
| Quercus petraea | - Traubeneiche | Prunus div. spec. | - Kirsche, Pflaume |
| Tilia cordata | - Winterlinde | Prunus persica | - Pfirsich |
| Tilia platyphyllos | - Sommerlinde | Pyrus pyrastrer | - Wildbirne |
| Sorbus aucuparia | - Eberesche | Sorbus domestica | - Speierling |

Heimische Sträucher: Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150

- | | | | |
|-----------------------|-----------------------|--------------------|----------------------|
| Cornus sanguinea | - Roter Hartriegel | Ribes div. spec. | - Beerensträucher |
| Corylus avellana | - Hasel | Rosa canina | - Hundsröse |
| Crataegus monogyna | - Weißdorn | Sambucus nigra | - Schw. Holunder |
| Crataegus laevigata | - Heckenkirsche | Salix caprea | - Salweide |
| Lonicera xylosteum | - Heckenkirsche | Viburnum lantana | - Woll. Schneeball |
| Malus sylvestris | - Wildapfel | Buxus sempervirens | - Buchsbaum |
| Amelanchier ovalis | - Gemeine Felsenbirne | Ligustrum vulgare | - Liguster |
| Crataegus curvisepala | - Weißdorn | Lonicera xylosteum | - Heckenkirsche |
| Euonimus europaea | - Pfaffenhütchen | Lonicera caerulea | - Rhamnus cathartica |
| Frangula alnus | - Faulbaum | Rhamnus cathartica | - Kreuzdorn |
| Genista tinctoria | - Färbeginster | Salix purpurea | - Purpurweide |
| Viburnum opulus | - Gem. Schneeball | | |

Traditionelle Ziersträucher und Kleinbäume: Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150

- | | | | |
|------------------------|--------------------|-------------------------|-------------------|
| Amelanchier div. spec. | - Felsenbirne | Lonicera nigra | - Heckenkirsche |
| Buddleja div. spec. | - Sommerlieder | Lonicera caprifolium | - Gartengeißblatt |
| Calluna vulgaris | - Heidekraut | Lonicera periclymenum | - Waldgeißblatt |
| Chaenomeles div. spec. | - Zierquitte | Magnolia div. spec. | - Magnolie |
| Cornus florida | - Blumenhartriegel | Malus div. spec. | - Zierapfel |
| Cornus mas | - Kornelkirsche | Philadelphus div. spec. | - Falscher Jasmin |
| Deutzia div. spec. | - Deutzie | Rosa div. spec. | - Rosen |
| Forsythia x intermedia | - Forsythie | Spiraea div. spec. | - Spiere |
| Hamamelis mollis | - Zaubernuss | Syringa div. spec. | - Flieder |
| Hydrangea macrophylla | - Hortensie | Weigela div. spec. | - Weigelia |

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (BauGB i.V.m. HBO - integrierte Orts- und Gestaltungssatzung)

2.1 Gebäudegestalt (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

2.1.1 Dachneigung:
Zulässig sind Dachneigungen von 30° - 45°. Geringere Dachneigungen (min. jedoch 10°) sind zulässig, sofern die Dächer dauerhaft begrünt werden. Bei Garagen, überdachten PKW-Stellplätzen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO können geringere Dachneigungen oder Flachdächer zugelassen werden, bei statischer Eignung sind diese je nach Nutzungszweck dauerhaft zu begrünen.

2.1.2 Dacheindeckung:
Zulässig sind begrünte Dachflächen, Tonziegel oder Dachsteine in den Farbtönen Rot, Grau und Anthrazit sowie Naturschiefer und Zinkblech. Die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig.

2.1.3 Gestaltung von Doppelhäusern:
Bei Doppelhäusern sind die Gebäude mit gleicher Dachform und Dachneigung auszuführen.

2.1.4 Fassadenbegrünung:

2.1.4.1 Außenwände von Garagen sowie sonstiger Nebenanlagen sind mit Spalierobst oder Kletterpflanzen einzugrünen soweit die Nutzung von Fenster- und Türöffnungen nicht behindert wird. Bei der Begrünung von Außenwänden sind die Grenzstände zu Nachbargrundstücken auszunehmen Artenauswahl: Gem. Waldrebe (Clematis vitalba), Efeu (Hedera helix), Hopfen (Humulus lupulus), Geißblatt (Lonicera Caprifolium).

2.1.4.2 Gebäudeaußenseiten, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen nicht mehr als 10 % beträgt, sind mit Kletterpflanzen oder Spalierobst dauerhaft einzugrünen. Außenwände von Garagen sind, mit Ausnahme der grenzseitigen Außenwand von unmittelbar an der Nachbargrenze errichteten Garagen, dauerhaft einzugrünen, soweit die Nutzung von Fenster- und Türöffnungen nicht behindert wird.

2.2 Gestaltung der Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.2.1 Zulässig sind Einfriedungen aus einheimischen Gehölzen (Hecken) sowie offene Einfriedungen i.V.m. einheimischen Sträuchern oder dauerhaften Kletterpflanzen (vgl. Artenliste unter 1.5) bis zu einer Höhe von 1,50 m über der Geländeoberfläche. Die straßenseitige Einfriedung darf eine Höhe von 1,0 m (gemessen ab Fahrbahnoberfläche) nicht überschreiten.

2.2.2 Mauern, Mauer- und Betonsockel sind allgemein unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern zum Straßenraum handelt. Köcher- oder Punktfundamente für Zaunelemente sind zulässig.

2.2.3 Bei gemeinsamer Grundstücksgrenze (z.B. beim Doppelhaus) sind Sichtschutzzäune bis zu einer Höhe von 2,00 m und einer Länge von 5,00 m zulässig.

2.3 Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Min. 100% der Grundstücksfreiflächen (nicht bebaubare Fläche lt. GRZ) sind als Gartenflächen zu mind. davon sind 30% mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie bewährten Hochstammobstbäumen zu bepflanzen. Blühende Ziersträucher und Arten aller Bauerngärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden. Es gelten 1 Baum je 25 m², 1 Strauch je 4 m² (vgl. Artenliste 1.5).

2.4 Gestaltung von Abfallbehältern (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen einzugrünen.

3 Wasserrechtliche Festsetzung (BauGB i.V.m. Hessischen Wassergesetz)

Verwendung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG:

Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und zu verwerten (Brauchwassernutzung), sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Ein Überlauf an das Kanalnetz ist vorzusehen.

4 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB) und Hinweise

4.1 Stellplatzsatzung:

Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Bauplatzsatzung der Gemeinde Brechen in der zum Zeitpunkt der Bauplatzsatzung geltenden Fassung ergänzt.

4.2 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung:

Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EeWärmeG) und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung (EnEV) sei hingewiesen. Es gelten die jeweils zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Fassungen.

Die Zulässigkeit von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien innerhalb des Plangebietes zur Berücksichtigung des EeWärmeG und der EnEV ergibt sich aus § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

4.3 Denkmalschutz:

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG).

4.4 Artenschutz:

Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (Beginn der Brutzeit vom 1. März bis zum Ende der Brutzeit am 30. September) gemäß § 39 BNatSchG abzuweichen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Außerhalb der Brut- und Setzzeit sind Baumhöhlen vor Beginn von Rodungsarbeiten von einem Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.

4.5 Strom- und Gasleitungen

Entlang des nördlichen Plangebietes verlaufen innerhalb des Fliederweges Versorgungsanlagen (Niederspannungskabel und Mitteldruckgasleitung) der Syna GmbH.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 09.04.2019

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 12.08.2019

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 12.08.2019

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 23.09.2019

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 5 HGO und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. und § 91 HBO und § 37 Abs. 4 HWG erfolgte durch die Gemeindevertretung am

Die Bekanntmachungen erfolgten in der "Nassauischen Neuen Presse".

Ausfertigervermerk:

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 gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: _____

Brechen, den _____

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

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

Gemeinde Brechen, Ortsteil Oberbrechen
Bebauungsplan "Auf der Hohl" 1. Änderung
Satzung

Stand: 19.06.2019
16.07.2019
04.12.2019

Bearbeiter: Röttger, Wolf
CAD: Weilein

Maßstab: 1 : 500