

BEBAUUNGSPLAN "RECHTS VOM VILLMARER WEG"
1. ÄNDERUNG
Ortsteil Niederbrechen
Gemeinde Brechen
Satzung

Datum: 5/95
bearb.: M. Wolf
gez. : Kal.
gepr. :

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
SIEDLUNG * LANDSCHAFT * VERKEHR
Breiter Weg 114
35440 Linden-Leihgestern

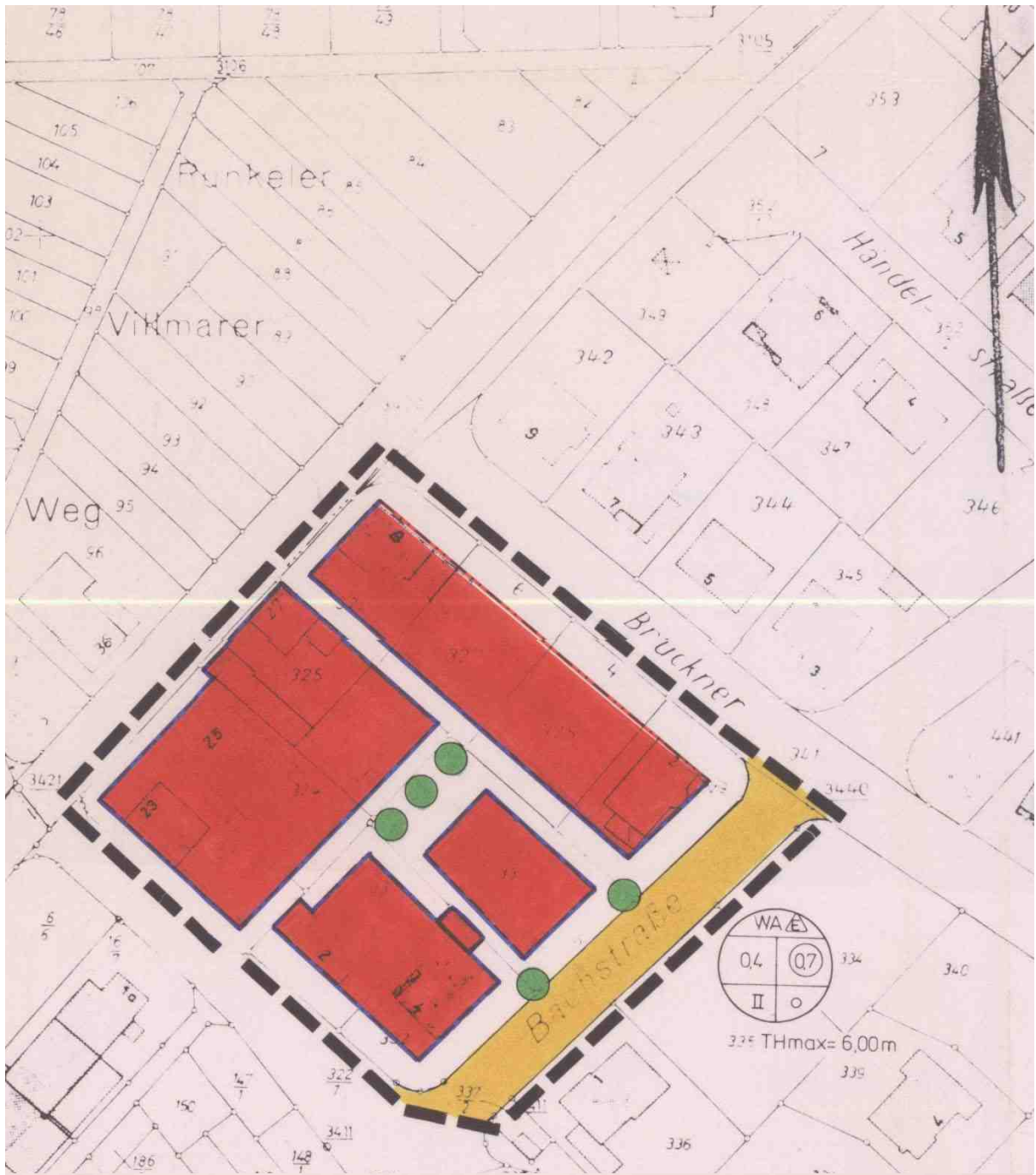
Plangröße [cm]:
45/97

Tel: 06403/9503-0 * Fax: 950330

Maßstab: 1: 1000

Gemeinde Brechen OT. Niederbrechen

Bebauungsplan "Rechts vom Villmarer Weg" 1. Änderung



Hiermit wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem amtlichen Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 14.2.35 übereinstimmen.

Limburg, den 14.2.35

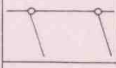



Der Landrat
des Landkreises Limburg-Weilburg
-Katasteramt Limburg-
Im Auftrag:

Handwritten signature

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl.I, S.2253), zuletzt geändert durch Gesetz v. 22.4.1993 (BGBl.I, S.466)
Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz (WoBauErLG) vom 17.05.1990, zuletzt geändert durch Gesetz v. 22.4.1993 (BGBl.I, S.466)
Baunutzungsverordnung (BaunVO) i.d.F. v. 23.1.1990, (BGBl.I, S.134), zuletzt geändert durch Gesetz v. 22.4.1993 (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. 28.12.1993 (GVBl.I, S. 655), *Hess. Naturschutzgesetz (HENatG)* v. 19.09.1980 (GVBl.I, S. 309), zuletzt geändert durch Gesetz v. 23.09.1994 (GVBl.I, S.425)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.3.1987 (BGBl.I, S.889), zuletzt geändert durch Gesetz v. 22.4.1993 (BGBl.I, S.466)

1.		<u>Zeichenerklärung</u>
1.1		<u>Katasteramtliche Darstellungen</u>
1.1.1	— · · · —	Flurgrenze
1.1.2	Fl. 2	Flurnummer
1.1.3	○ 3422	Polygonpunkt
1.1.4	348	Flurstücksnummer
1.1.5		vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
1.2		<u>Planzeichen</u>
1.2.1		<u>Art der baulichen Nutzung</u>
1.2.1.1	WA	Allgemeines Wohngebiet
1.2.2		<u>Maß der baulichen Nutzung</u>
1.2.2.1	04	Grundflächenzahl
1.2.2.2	⊙07	Geschoßflächenzahl
1.2.2.3	II	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
1.2.2.4	THmax=	Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über Oberkante Straße: max. zulässige Traufhöhe
1.2.3		<u>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</u>
1.2.3.1	○	offene Bauweise
1.2.3.2	△	nur Einzelhäuser zulässig
1.2.3.3	—	Baulinie
1.2.3.4	—	Baugrenze
1.2.4		<u>Verkehrsflächen</u>
1.2.4.1		Straßenverkehrsfläche
1.2.4.2	—	Straßenbegrenzungslinie
1.2.5		<u>Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</u>
1.2.5.1	●	Anpflanzung von standortgerechten Laub-, Obstbäumen
1.2.6		<u>Sonstige Planzeichen</u>
1.2.6.1	— —	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes

(2.) Textliche Festsetzungen

(2.1) Gem. § 9(1)4 BauGB i.V.m. § 14(1) BauNVO: Untergeordnete Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; ausgenommen sind Gerätehütten und Regenwasserzisternen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

(2.2) Landschaftspflegerische Festsetzungen gem. § 9(1)20 BauGB:

(2.2.1) Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten, Stellplätze, Hof- und Lagerflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen.

(2.2.2) Außenwände von Garagen und Nebenanlagen sind mit Spalierobst oder Kletterpflanzen einzugrünen, soweit die Nutzung von Fenster- und Türöffnungen nicht behindert wird.

(2.2.3) Grundsätzlich sind für die Pflanzmaßnahmen gem. § 9(1)25 BauGB und zur Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen standortgerechte heimische sowie kulturhistorisch bedeutsame Laubgehölze zu wählen. Ergänzt werden können einzelfallweise eingebürgerte Arten mit besonderer Bedeutung für die Fauna (z.B. Flieder-Syringa vulgaris). Koniferen sind unzulässig.

(2.3) Arten (Auswahl):

Bäume

Acer campestre	- Feldahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Prunus avium	- Wildkirsche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus robur	- Stieleiche
Salix caprea	- Salweide
Salix fragilis	- Bruchweide
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde

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
Rosa canina	- Hundsrose

sowie standortgerechte, bodenständige Obstbäume (Hochstamm).

Kletterpflanzen:

Artenauswahl: Gem. Waldrebe (*Clematis vitalba*), Efeu (*Hedera helix*), Hopfen (*Humulus lupulus*), Geißblatt (*Lonicera caprifolium*), Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata* "Veitchii").

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(2.4) Für das Allgemeine Wohngebiet gilt: Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)1 HBO:

(2.4.1) Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 20-45°. Bei Garagen, überdachten Pkw-Stellplätzen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO können geringere Dachneigungen oder Flachdächer zugelassen werden, sofern die Dächer dauerhaft extensiv begrünt werden.

(2.4.2) Zur Dacheindeckung sind dunkle Farbtöne zu verwenden.

(2.4.3) Nicht zulässig sind Gaupen und Zwerggiebel. Drempele sind nur im Rahmen der unter 1.2.2.4 festgesetzten Traufhöhe zulässig.

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

(2.5.1) Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen einzugrünen.

(2.5.2) Einfriedigungen sind aus Holz oder mit Drahtgeflecht, und dann in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen herzustellen. Bei der Errichtung von Zäunen ist mindestens ein Freiraum von 10cm zwischen Zaununterkante und Erdoberfläche einzuhalten, um Wandlungsmöglichkeiten für Kleintiere zu ermöglichen.

(2.5.3) Die straßenseitige Einfriedigung darf eine Höhe von 0,75 m (gemessen ab Fahrbahnoberkante) nicht überschreiten, andere Einfriedigungen sind bis zu einer mittleren Höhe von 1,25 m zulässig.

(2.5.4) Mauersockel sind unzulässig.

(2.6) Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)5 HBO: Mind. 90 % der Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch zu gestalten, davon sind mind. 40% mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum 25 m², ein Strauch 1 m², Artenliste siehe unter 2.3.

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

Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden, ein Überlauf an das Kanalnetz ist vorzusehen.

Übersichtskarte (Maßstab 1:25.000)




Vermerke

1. Aufstellungsbeschluß gem. § 2(1) BauGB: Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertretersitzung am 23.1.95 gefaßt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 02.02.95 in der *Nassauischen Neuen Presse*.

Siegel der Gemeinde

Brechen, den **16. JUNI 1995**



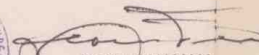

Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB: Der Planvorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am in der Verwaltung in der Zeit vom bis zu jedermanns Einsicht ausgelegt bzw. in der Bürgerinformationsveranstaltung am vorgestellt.

Siegel der Gemeinde

Brechen, den **16. JUNI 1995**



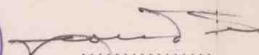

Bürgermeister

3. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 13.02.95 bis 17.03.95 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 02.02.95 in der *Nassauischen Neuen Presse*.

Siegel der Gemeinde

Brechen, den **16. JUNI 1995**





Bürgermeister

4. Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB: Der Planentwurf wurde am 28.03.95 als Satzung beschlossen.

Siegel der Gemeinde

Brechen, den **16. JUNI 1995**




Bürgermeister

5. Anzeige

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.

Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

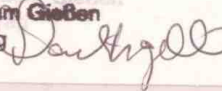
Verfügung vom **30.08.95**

Az.: 34-61 d04/01-

Regierungspräsidium Gießen

Im Auftrag





6. Inkrafttreten gem. § 12 BauGB: Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Siegel der Gemeinde

Brechen, den

.....
Bürgermeister