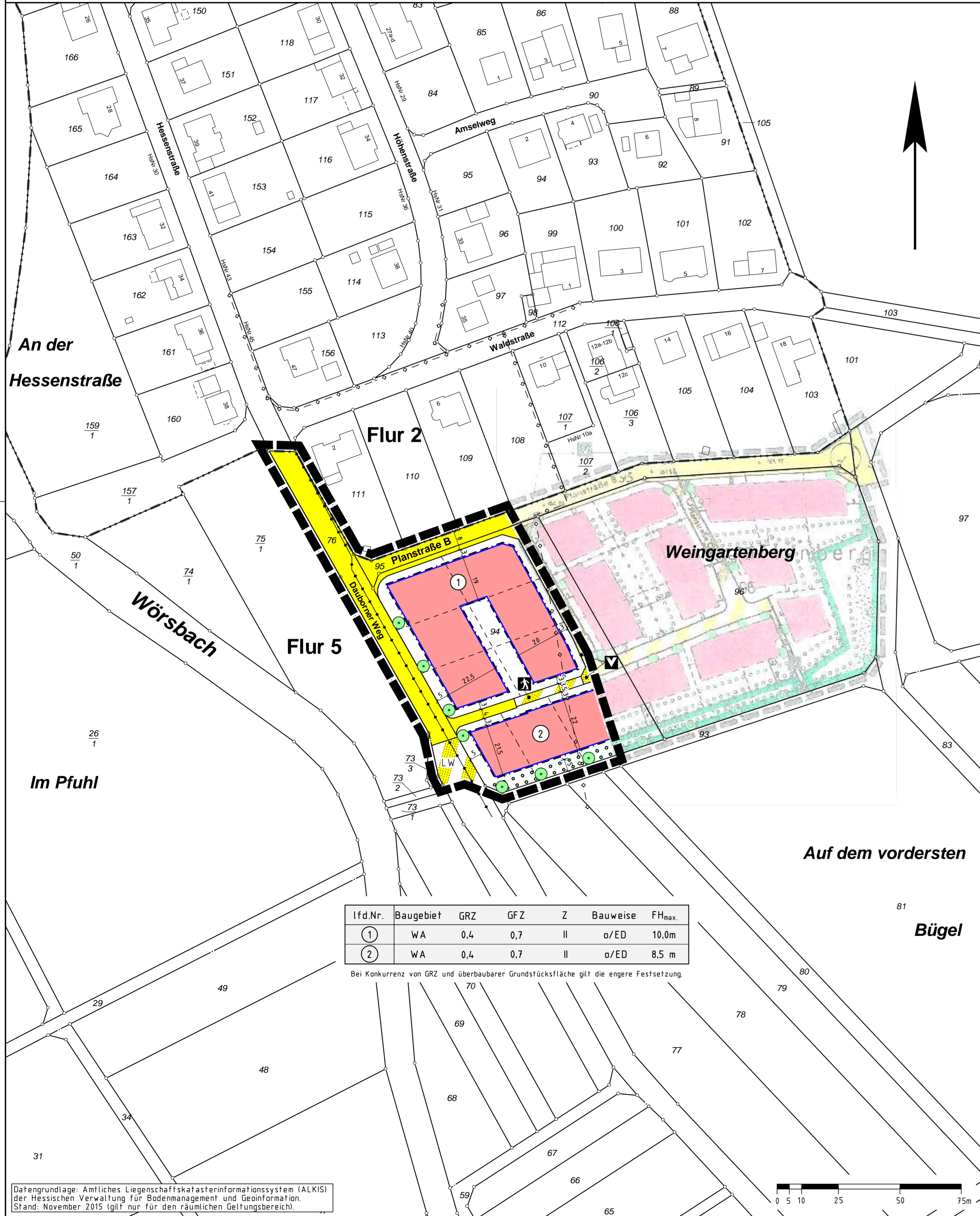


Gemeinde Brechen, Ortsteil Werschau

Bebauungsplan "Weingartenberg" - 2. Änderung



lfd.Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	FH _{max}
1	WA	0,4	0,7	II	o/ED	10,0m
2	WA	0,4	0,7	II	o/ED	8,5 m

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

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
 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, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. S. 457),
 Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.12.2015 (GVBl. S. 618),
 Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2015 (GVBl. S. 338).

1 Zeichenerklärung

- 1.1 Katasteramtliche Darstellungen
- 1.1.1 Flurgrenze
- 1.1.2 Flurnummer
- 1.1.3 Flurstücksnummer
- 1.1.4 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 1.1.5 geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
- 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, siehe auch textliche Festsetzung 2.2
- 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 1.2.3.1 offene Bauweise / Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 1.2.3.2 Baugrenze
- 1.2.3.2.1 überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
- 1.2.3.2.2 nicht überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO)
- 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
- 1.2.4.3.2 Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
- 1.2.4.3.3 Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- 1.2.5 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)
- 1.2.5.1 Anpflanzung von Laubbäumen 2. Ordnung
- 1.2.5.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 1.2.6 Sonstige Planzeichen
- 1.2.6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.2.7 Sonstige Darstellungen
- 1.2.7.1 Vermauerung (verbindlich)
- 1.2.8 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- 1.2.8.1 20 KV-Kabel der Syna GmbH (Lage nicht eingemessen)
- 1.2.8.2 Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG (nicht eingemessen)

2 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

- 2.0 Für den räumlichen Geltungsbereich gilt:
Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Weingartenberg" sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden durch die 2. Änderung aufgehoben.
- Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB:**
- 2.1 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs.6 BauNVO werden die Ausnahmen des § 4 Abs.3 Nr.3 bis 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, d.h. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.
- 2.2 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 und § 18 Abs.1 BauNVO zur Höhenentwicklung von Gebäuden innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes gilt:
Als unterer Bezugspunkt für die Firsthöhe wird festgelegt: Gemessen ab Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden. Die Firsthöhe bei Staffelgeschoss entspricht der Oberkante des Gebäudes.
- Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB:**
- 2.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO:
- 2.3.1 Innerhalb der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen zulässig. Der Mindestabstand von Garagen und Carports zu den Verkehrsflächen beträgt 5 m.
- 2.3.2 Stellplätze und Fußwege im öffentlichen Straßenverkehrsraum sind in wasserdrückfähiger Bauweise zu befestigen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Kies oder wulfmässiges Pflaster).
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB:**
- 2.4 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB:
Es sind je Wohngebäude max. 2 Wohnungen (bei Doppelhäusern zählt jede Haushälfte) 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:**
- 2.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
- 2.5.1 Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder wasserdruckfähiges Pflaster mit einem Mindestflughanteil von 10 % zu befestigen. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich zu versickern.

2.6 Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen gemäß § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB:

- 2.6.1 Bei Anpflanzungsflächen auf den Baugrundstücken gemäß Zeichenerklärung der Plankarte (1.2.5.2) gilt: Anpflanzung einer geschlossenen Heckpflanzung mit Sträuchern und Bäumen II. Ordnung gemäß Darstellung Plankarte. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen. Artenliste siehe 3.4.
- 2.6.2 Bei den festgesetzten Laubbaumpflanzungen gemäß Zeichenerklärung der Plankarte (1.2.5.1) gilt: Anpflanzung von standortgerechten hochstämmigen Obstbäumen im Abstand von 20 m laut Plankarte. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen. Artenliste siehe 3.4.
- 2.6.3 Auf den Planstraßen sind je lfd. 100 m mindestens 3 Laubbäume zu pflanzen und zu unterhalten; werden sie nicht in größeren Pflanzstreifen gepflanzt, sind Pflanzinseln von mindestens 5 m² Größe anzulegen.

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers gemäß § 9 Abs.1 Nr.26:

- 2.7 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.26 BauGB gilt für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers:
Von der Straßenseite aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen 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 1,0 m (Höchstmaß) abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländeverhältnissen zugelassen werden.

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

- Dachgestaltung:**
- 3.1 Gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 81 Abs.1 HBO gilt:
Dacheindeckung:
Zur Dacheindeckung sind rote (hell bis dunkel), rotbraune und dunkle Farbtöne (schwarz/grau/anthrazit) zu verwenden. Nicht zulässig sind spiegelnde oder reflektierende Dacheindeckungen, von denen Blendwirkungen ausgehen. Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind zulässig.
- 3.1.2 Gauben sind zulässig, müssen sich aber dem Hauptdach unterordnen (max. 1/3 der Traufhöhe). Die Dachgestaltung (Neigung, Farbe) hat analog dem Hauptdach zu erfolgen.
- Einfriedigungen:**
- 3.2 Gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 81 Abs.1 Nr.3 HBO zu Einfriedigungen:
3.2.1 Seitliche und zum Straßenraum rückwärtige Einfriedigungen sind ausschließlich aus Hecken oder Drahtgitter, Stabgitter und Holzlaten in senkrechter Gliederung i.V.m. der Anpflanzung einheimischer standortgerechter Laubsträucher oder Kletterpflanzen zulässig.
- 3.2.2 Mauern, Mauer- und Betonsockel sind allgemein unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern zum Straßenraum oder Nachbargrundstück handelt. Köcher- oder Punktfundamente für Zaunelemente sind zulässig.
- 3.2.3 Bei gemeinsamer Grundstücksgrenze (z.B. beim Doppelhaus) sind Sichtschutzzäune bis zu einer Höhe von 2,0m und einer Länge von 5m zulässig.
- Grundstücksfreiflächen:**
- 3.3 Gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 81 Abs.1 Nr.5 HBO:
Mind. 30% der Grundstücksfreiflächen (nicht bebaubare Fläche lt. GRZ) sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie bewährten Hochstammobstbäumen zu bepflanzen. Blühende Ziersträucher und Arten alter Baumgärten können bis zu 25 % der Einzelpflanzung eingestreut werden.
- 3.4 Artenauswahl des Pflanzgutes und Grenzabstände:

Bäume 2. Ordnung	-	Feldahorn
Acer campestre	-	Hainbuche
Carpinus betulus	-	Vogelkirsche
Prunus avium	-	Traubeneiche
Prunus padus	-	Vogelbeere
Sorbus aucuparia	-	Sommerlinde
Tilia platyphyllos	-	
sowie bewährte Obstbaumsorten		

Sträucher	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasele
Viburnum opulus	-	Gew. Schneeball
Euonymus europaea	-	Pflaflenhüchen
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Sambucus nigra	-	Schw. Holunder

Kletterpflanzen	-	Gem. Waldrebe
Clematis vitalba	-	Efeu
Hedera helix	-	Hopfen
Humulus lupulus	-	Gelbblatt
Lonicera caprifolium	-	
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	-	Wilder Wein
- Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

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 verwerten (Brauchwassernutzung), sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

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

- 5.1 Die Garagen und Stellplätze betreffende Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Brechen in der zum Zeitpunkt der Bauntragstellung geltenden Fassung ergänzt.
- 5.2 Hessen Archäologie:
Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Um die Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen am später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlicher oder denkmalrechtlicher Genehmigungsverfahren zu gelangen ist als Ergänzung zur Bauleitplanung ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 18 Abs.1 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Planbetreiber/Veursacher zu tragen sind.
- 5.3 Gemäß § 20 HDSchG:
Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern sind unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Stadtverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 20 HDSchG wird verwiesen.
- 5.4 Gemäß § 55 WHG:
Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
- 5.5 Gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BnatSchG:
Die Baufeldvorbereitung sowie Rückschnitte oder Rodungen von Gehölzen dürfen nur zu Zeitpunkten außerhalb der Brutzeit (01. Oktober bis 01. März) durchgeführt werden. Vor dem Fällen von Obstbäumen ist in jedem Fall durch einen Fachgutachter zu prüfen, ob hiervon geschützte Arten betroffen sind und ggf. durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BnatSchG eintreten.
- 5.6 Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst:
Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsflugbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände am Rand eines Bombenabwurfgebietes befindet.

- 5.7 Regierungspräsidium Gießen, Bergaufsicht:
Das Plangebiet liegt im Gebiet von einem erloschenen Bergwerksfeld, in dem Untersuchungsarbeiten durchgeführt wurden (laut vorliegenden Unterlagen im Nordosten außerhalb der Ortstlage Werschau) und einem angelegten Bergwerksfeld, in dem Bergbau umgegangen ist (laut vorliegenden Unterlagen jedoch ebenfalls außerhalb).

- 5.8 Syna GmbH:
Im Plangebiet befindet sich eine 20 KV-Kabel der Syna GmbH.

Verfahrensvermerke:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am _____
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB* wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB* erfolgte in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____
- Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am _____
- Die Bekanntmachungen erfolgten im _____
- *Änderung des Verfahrens, siehe Kapitel 1.2 der Begründung

Ausfertigungsvermerk:

- Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Brechen, den _____

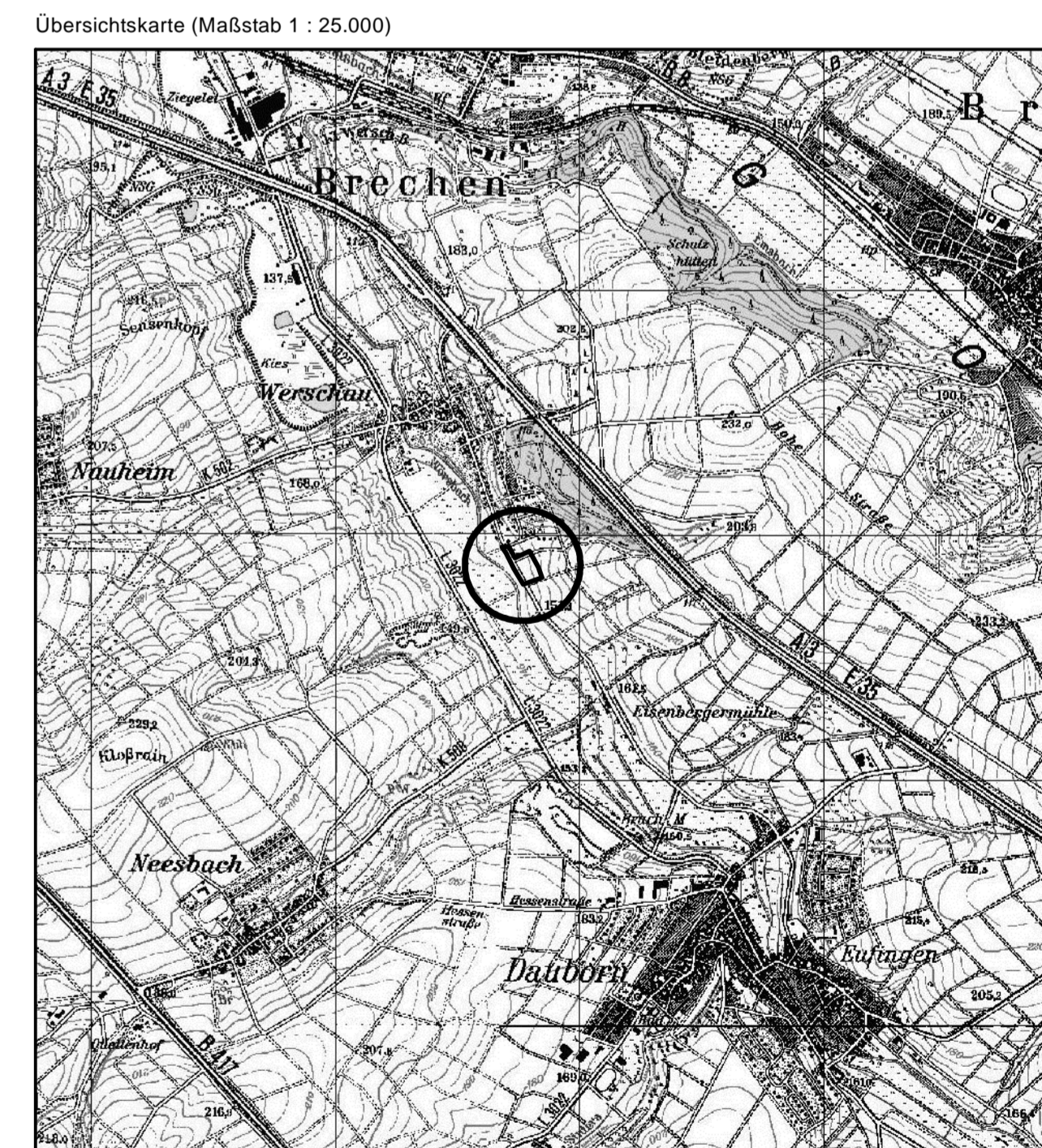
Bürgermeister

Brechen, den _____

Bürgermeister

Brechen, den _____

Bürgermeister



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

Stand: 25.11.2015

14.01.2016

06.05.2016

Bearbeitet: Wolf

CAD: Schneider, Bel, Ferber

Maßstab: 1 : 1.000

Entwurf