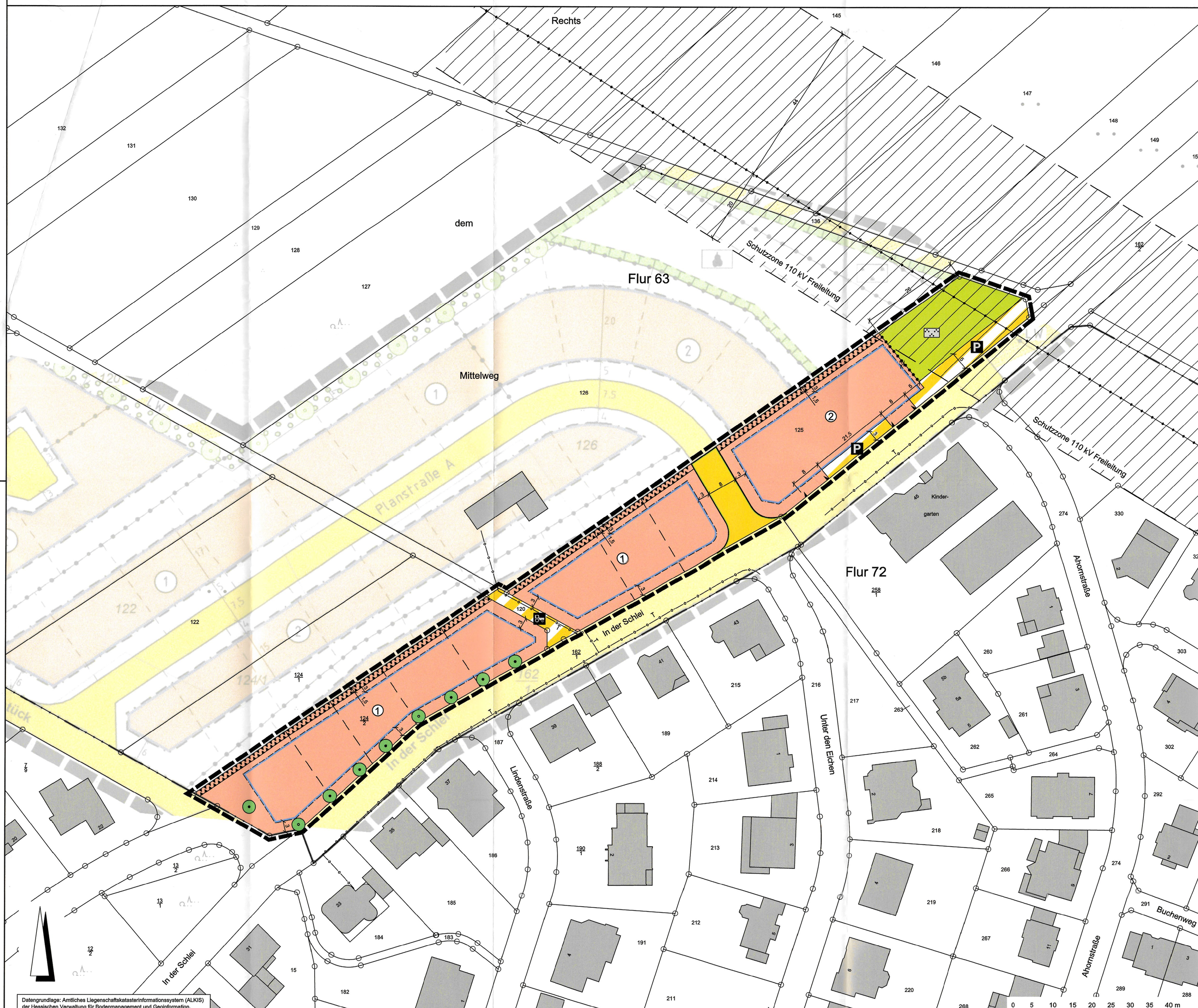


Gemeinde Brechen, Ortsteil Niederbrechen

Bebauungsplan "Westlich In der Schlei"



- Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
Planzonenverordnung 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 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.1918 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378),
Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 04.09.2020 (GVBl. S. 573),
Hessische Genehmigungsordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBl. S. 318), verdingt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11.12.2020 (GVBl. S.515).
- Zeichenerklärung**

Katasteramtliche Darstellung
Flurgrenze
Flurnummer
Flurstücknummer
vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen
Art der baulichen Nutzung
WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschossflächenzahl
Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden (OK EG RFB), hier:
OKGee Oberkante Gebäude

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
o offene Bauweise
Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrflächen
Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
Öffentliche Parkfläche
Landwirtschaftlicher Weg
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
Einfahrtbereich

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
110 KV-Freileitung (nicht eingemessen)
Telekom (nicht eingemessen)

Grünflächen
Öffentliche Grünflächen; Zweckbestimmung:
Parkanlage

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

Sonstige Planzeichen
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Sonstige Darstellungen
Bemaßung (verbindlich)
geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
Schutzzone 110 kV Freileitung (nicht eingemessen)

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	OKGee
1	WA	0,35	0,7	II	o	9,0 m
2	WA	0,4	0,8	II	o	10,0 m

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

- 1 Textile Festsetzungen (BauGB / BauNVO)**

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

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO und § 4 BauNVO gilt für das Allgemeine Wohngebiet 2: Die Ausnahme des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ist im Baugebiet allgemein zulässig, d.h. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind zulässig.

1.1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO gilt für Gebäude innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes mit der Rd. Nr. 1 und 2:
Für das WA 1 gilt: Die maximal zulässige Firsthöhe / oberer Wandabschluss beträgt 9,00 m über Oberkante Rohfußboden des untersten Geschosses (Kellergeschoss oder 1. Vollgeschoss).

Schemaschnitt
[Diagramm: Schemaschnitt eines Gebäudes mit einer maximalen Firsthöhe von 9,00 m über der Oberkante des Erdgeschosses (OK EG RFB).]

Für das WA 2 gilt: Die maximal zulässige Firsthöhe / oberer Wandabschluss beträgt 10 m über Oberkante Rohfußboden des untersten Geschosses (Kellergeschoss oder 1. Vollgeschoss).

Schemaschnitt
[Diagramm: Schemaschnitt eines Gebäudes mit einer maximalen Firsthöhe von 10 m über der Oberkante des Erdgeschosses (OK EG RFB).]

1.1.3 Geschossfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Nr. 3 BauNVO:
Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der Hessischen Bauordnung (HBO) sind, einsehbar, der ihnen zugehörigen Treppentürme und einsehbar, ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

1.2 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO, § 14 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO gilt:
Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Bei Garagen und Carports ist der Mindestabstand von 3 m zur erschließenden Verkehrsfläche einzuhalten.

1.3 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 die Allgemeinen Wohngebiete (Eingriffsmindernde):
1.3.1 Garagezufahrten, private und öffentliche PKW-Stellplätze, Hofflächen und Gehwege sind beispielsweise mit Schotterrasen, Rasenflächen, weilligigen Pflanzern oder wasserundurchlässigen Pflaster, also in wasserundurchlässiger Bauweise zu befestigen, soweit kein Schotterfüllkörper in das Grundwasser zu betreten ist. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich zu versickern.
1.3.2 Wasserdichte oder nicht durchwurzbare Materialien (Folie oder Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.
1.3.3 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die funktionale Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zu verwenden (SCHROER ET AL. 2019, JIN ET AL. 2016).
1.3.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 8 BauGB gilt für den naturschutzrechtlichen Ausgleich:
Verweis auf eine vorläufige Ersatzmaßnahme gemäß § 10a BtNatSchG im Staatswald in der Gemarkung Händelens-Deuborn. Hier erfolgt jeweils in einer Kernfläche ein Nutzungsvorgang (Kernfläche A-Bereich 12141 und 12142, Flur 32, Flurstück 5119, und Ableitung 10742, Flur 32, Flurstück 122, jeweils im FFH Gebiet 5715-301 „Wald östlich Obren“, Verweis auf den Genehmigungsbescheid vom 24.2.2017; Almenzeilen 30.73.-1609130).

1.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
1.4.1 Garagen sind auf mind. einer Seite mit rankenden, schlingenden oder Metamden Pflanzen, gegebenenfalls unter Verwendung von Rankhilfen, zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
1.5 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 28 BauGB:
1.5.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 28 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) abgegrenzt werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländeverhältnissen zugelassen werden.
- 2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

2.1 Dachgestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HGO)
2.1.1 Für Hauptgebäude mit gegeneinander laufenden Dachflächen, wie beispielsweise Zeldächer, Saalgedächer, Wandeldecker, Tonnendächer und gegeneinander versetzte Putzdächer gilt:
Zulässig sind Dächer mit einer Neigung von 10° bis 40°. Geringere Dachneigungen sind zulässig, sofern die Dächer dauerhaft extensiv begrünt werden. Von der Dachbegrünung kann bei Montage von Solar- und Photovoltaikanlagen abgesehen werden. Dächer von untergeordneten Gebäuden (z.B. Garagen) und Nebengebäuden können die festgesetzte Dachneigung unterschreiten und auch als Flachdächer ausgebildet werden.
2.1.2 Für Hauptgebäude mit einseitig geneigter Dachfläche, wie beispielsweise Putzdächer und gewölbte Putzdächer sowie für Gebäude mit Staffeldächern, gilt:
Zulässig sind Dächer mit einer Neigung von 10° bis 25°. Geringere Dachneigungen sind zulässig, sofern die Dächer dauerhaft extensiv begrünt werden. Von der Dachbegrünung kann bei Montage von Solar- und Photovoltaikanlagen abgesehen werden. Dächer von untergeordneten Gebäuden können die festgesetzte Dachneigung unterschreiten und auch als Flachdächer ausgebildet werden.
2.1.3 Dächer von Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen. Der Flächenanteil muss 100% der Dachfläche betragen.
2.1.4 Zur Dachneigung der Hauptgebäude sind nicht glänzende, opalgebende oder reflektierende Materialien in dunklen (dunkelrot, schwarz, grau), rotbraunen und roten Farbtönen (Braun, Ziegelrot, Dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind ausdrücklich zulässig.
2.1.5 Auf den Flachdächern der Hauptgebäude sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie mit aufgeständerten Solarmodulen nur zulässig, wenn der Abstand von den Gebäudedächern mindestens dem 1,5-fachen der maximalen Höhe der Anlage oberhalb der Dachfläche entspricht.
- 3 Wasserrechtliche Festsetzungen**

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 HWG)
Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist in einer Zisterne aufzufangen und als Brauchwasser (z.B. für die Gartenbewässerung) zu nutzen. Das Gesamtvolumen der Zisterne muss mindestens 6 m³ betragen, davon müssen 3 m³ Retentionsraum vorgehalten werden.
- 4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB**

4.1 Deutsche Telekom Technik GmbH
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Weitere Informationen siehe Begründung.
4.2 Denkmalschutz
Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamentreste, z.B. Scherben, Steinfragmente, Skeletreste entdeckt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (HessArchInfo) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Abbau einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDStSchG).
4.3 Bodenschutz/Erdschneidung
Bei den Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub soll nach Möglichkeit im Eingriffsbereich Verwendung finden (Erdschneidung).
4.4 Regierungspräsidium Gießen, Bergauecht
Der Geltungsbereich liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes, in dem Untersuchungsarbeiten durchgeführt wurden. Nach den hier vorhandenen Unterlagen haben die bergbaulichen Arbeiten außerhalb des Planbereichs stattgefunden.
4.5 Stellplatzsatzung
Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Brechen.
4.6 Gebäudeenergiegesetz
Auf das Gesetz zur Erneuerung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.
4.7 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise
4.7.1 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 abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahmen 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.
4.7.2 Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:
a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen.
b) Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
c) Baumhöhlen und Gebäude sind vor Beginn von Rodungs- oder Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) auf überwinternde Arten zu überprüfen.
d) Rodungen von Höhlenbäumen und Arbeitsschnitten sind außerhalb der Wochenstubenzeit (01.05. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten.
4.7.3 Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Vorkommnisse nach § 44 BNatSchG beobachtet, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.
4.7.4 Bei großflächigen transparenten Glasflächen, der Verwendung von stark reflektierenden Glasarten oder transparenten Erstattungen ist eine Gefährdung für Vögel (z.B. Vogeleinschlag) zu vermeiden. Geeignete Maßnahmen (z.B. Verwendung von Strukturglas) sind nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft zu treffen.
4.8 Hinweise für den Bauantrag/Baugenehmigungsverfahren/Bauherr Freilichengestaltung
Zusammen mit dem Bauantrag bzw. der Mitteilung baugenehmigungsfreier Vorhaben gemäß § 64 HGO ist für jede Baumaßnahme auch ein Freilichengestaltungsplan einzureichen, aus dem die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes prüfbar erkennbar ist. In diesem sind insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen wie Zufahrten, Stellplätze etc. und die Art der Befestigung, die Höhenveränderungen, Lage, Größe und Gestaltung von Entwässerungsrinnen und weitere Veränderungen in der Freilichfläche entsprechend der Vorgabe des Bebauungsplans darzustellen. Der Freilichengestaltungsplan ist durch eine qualifizierte Person (z.B. Architekt, Dipl.-Ing., Landschaftsplaner, etc.) zu erstellen und zu unterzeichnen.

- 4.9 Entwässerung und deren bauliche Gestaltung**

Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, sach- und fachgerecht unter Berücksichtigung der geltenden wasserrechtlichen Vorgaben, zu entsorgen. Der Grundstücksbesitzer hat dafür Sorge zu tragen, dass kein Oberflächenwasser auf öffentliche Flächen läuft und hat dafür eigenständig bauliche Vorkehrungen zu treffen (z.B. Entwässerungsrinne an Grundstücksgrenze).
- 4.10 Hinweise zum Immissionsschutz**

Luftwärmepumpen, Klimaanlage, Lüftungseinheiten, Mini-Blockheizwerke und vergleichbare Anlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass die einschlägigen Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.
- 4.11 Artenauswahl**

Artenliste 1 (Bäume):
Acer campestre - Feldahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus div. spec. - Kirsche, Pflaume
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Quercus petraea - Traubeneiche
Sorbus arifolia - Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Eibesche
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde

Artenliste 2 (Sträucher):
Anemone nemorosa - Gemeine Fenzlinde
Buxus sempervirens - Buchsbaum
Cornus sanguinea - Roter Hainbühl
Corylus avellana - Hasel
Euonymus europaeus - Pfaffenhutchen
Fraxinus alba - Faulbaum
Genista tinctoria - Färbegewirt
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Lonicera caerulea - Heckenkirsche
Lonicera opulifolia - Gartengallbald
Lonicera nigra - Heckenkirsche
Lonicera periclymenum - Waldgallbald
Magnolia div. spec. - Magnolie
Malus div. spec. - Zierapfel
Philadelphus div. spec. - Falscher Jasmin
Rosa div. spec. - Rosen
Spiraea div. spec. - Spiere
Weigela div. spec. - Weigelia

Artenliste 3 (Kletterpflanzen):
Aristolochia macrophylla - Pfeifenwinde
Clematis viticella - Wald-Rebe
Hedera helix - Efeu
Hydrangea petiolaris - Kletter- Hortensie
Lonicera spec. - Heckenkirsche
Parthenocissus tricuspidata - Wilder Wein
Polygonum aubertii - Kletterkirsche
Wisteria sinensis - Blauregen

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

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 13.07.2021

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 20.10.2021

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 20.10.2021

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 21.10.2021

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 02.02.2022

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 10.02.2022

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 5 HGO und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HGO und § 37 Abs. 4 HWG erfolgte durch die Gemeindevertretung am 24.03.2022

Die Bekanntmachungen erfolgen in der "Nassauischen Neuen Presse".
- Ausfertigungsvermerk:**

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

Brechen, den 08.08.2022

Bürgermeister

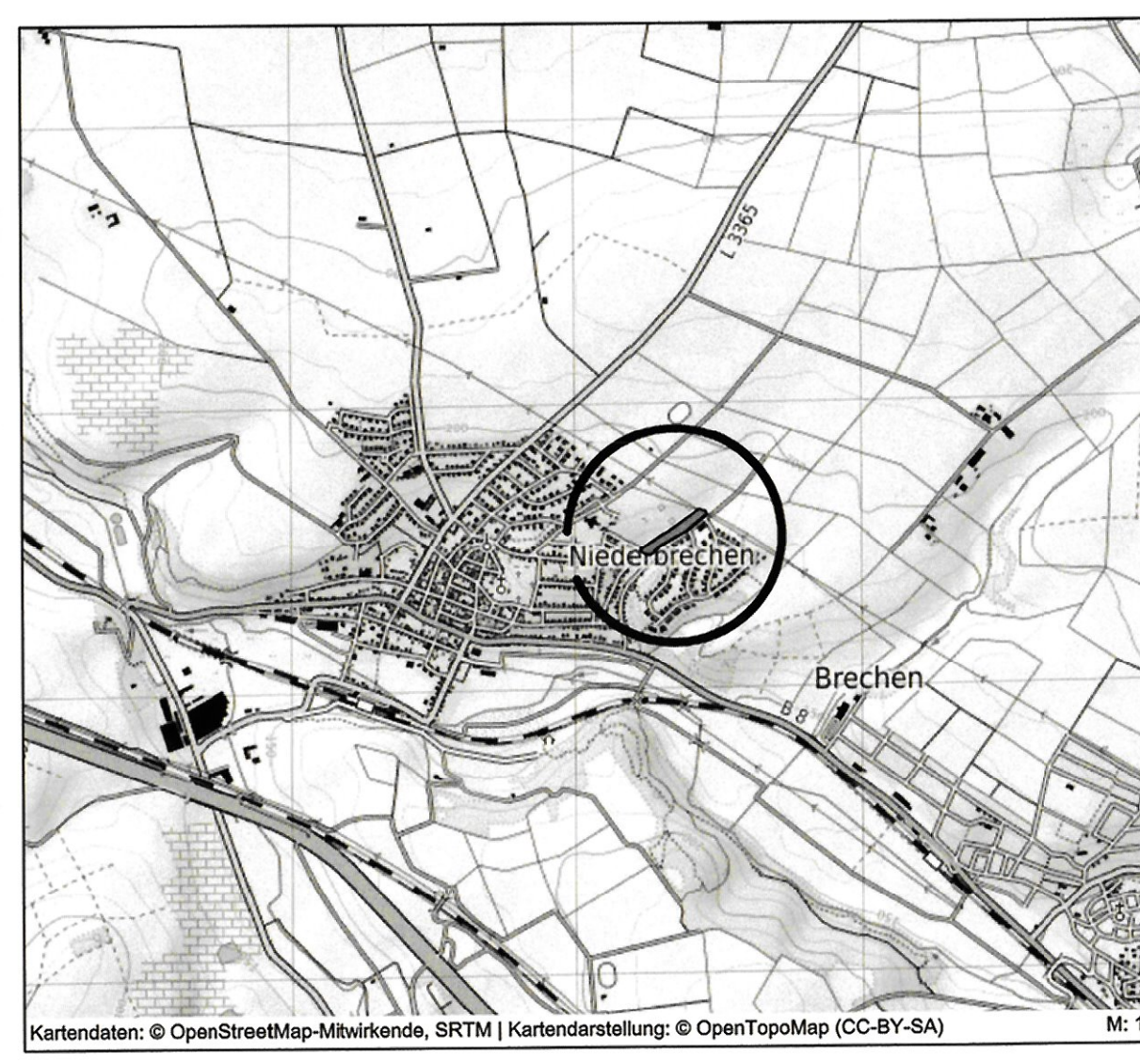
- Rechtskraftvermerk:**

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 26.08.2022

Brechen, den 26.08.2022

Bürgermeister

Gemeinde Brechen Ortsteil Niederbrechen Bebauungsplan "Westlich In der Schlei"



PLANUNGSBÜRO FISCHER
Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung
Im Nordpark 1 - 35435 Wellerberg | T +49 641 98441-22 | F +49 641 98441-155 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Stand: 06.09.2021
19.12.2021
17.12.2021
19.03.2022

Projektleitung: Wolf
CAD: Wellstein
Maßstab: 1:500
Projektnummer: 21-2589

Satzung