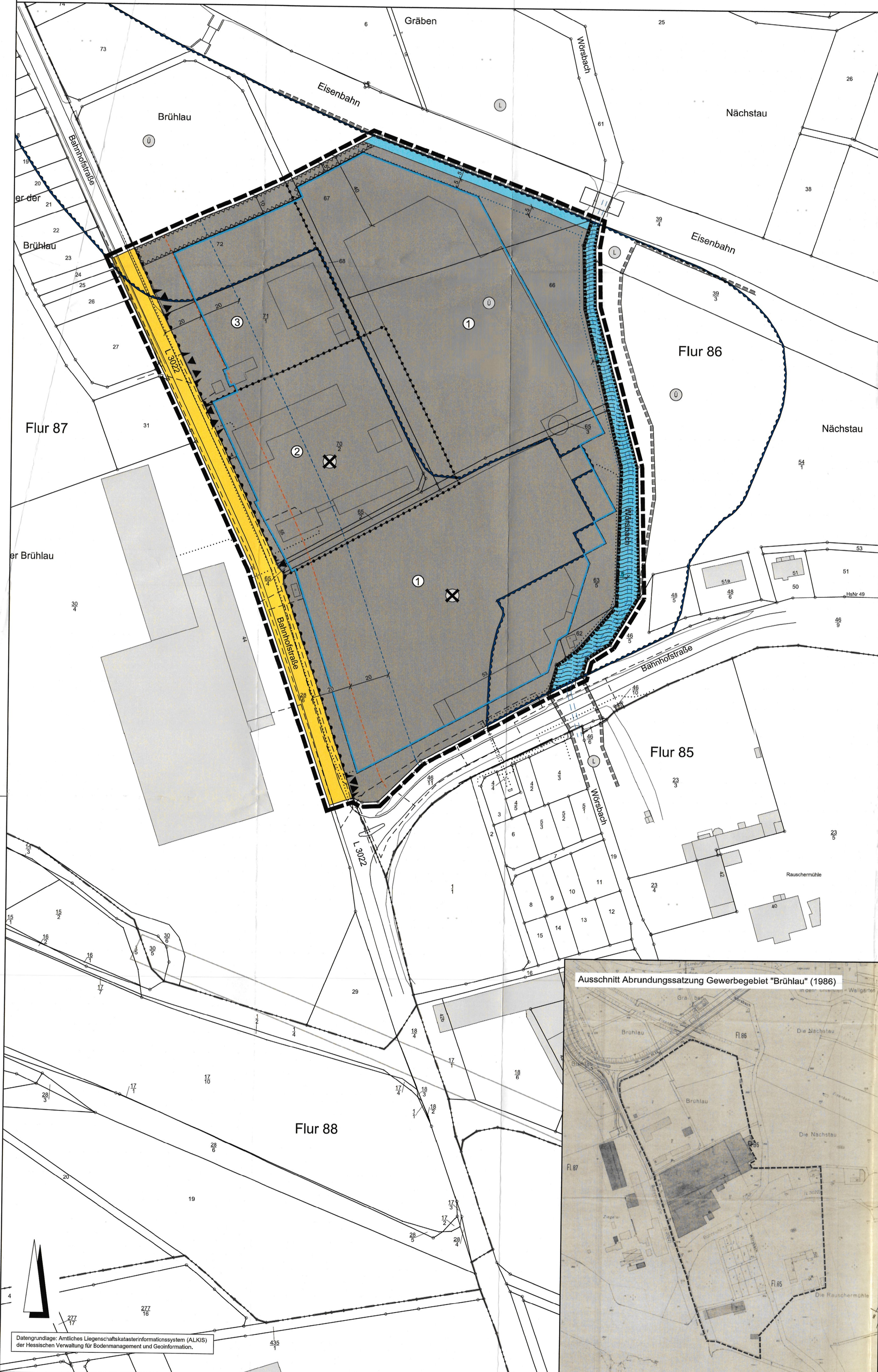


Gemeinde Brechen, Ortsteil Niederbrechen

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Brühlau"



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728),
 BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
 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 04.05.2017 (BGBl. I S. 1027),
 Hess. Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I 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 4 des Gesetzes vom 22.08.2018 (GVBl. S. 366),
 Hessische Gemeindeordnung (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).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

Flur 86
 Flurnummer
 Flurstücksnummer
 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl
 GFZ Geschossflächenzahl
 Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, hier:
 OKGeb. Oberkante Gebäude

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze
 überbaubare Grundstücksfläche
 nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie
 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, hier:
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 Einfahrtbereich
 Ein- / Ausfahrt

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserflächen (Wörsbach)
 Entwässerungsmulde
 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses; Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
 Landschaftsschutzgebiet

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, hier: Überschwemmungsgebiet
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Sonstige Darstellungen

Bauverbotszone
 Baubeschränkungzone
 Gewässerrandstreifen
 Bemaßung (verbindlich)
 Böschung (unverbindlich)
 Verlauf des Wörsbach (unverbindlich)

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Telekommunikationslinien der Deutsche Telekom Netz (nicht eingemessen)
 Mittel- und Niederspannungsleitungen der Syna (nicht eingemessen)
 Hoch- und Mitteltrucksansetzungen der Syna (nicht eingemessen)
 Altlastenfläche

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	OKGeb.
1	GE	0,8	1,6	II	-
2	GE	0,8	1,6	II	25 m
3	GE	0,8	1,6	II	12 m

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

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO gilt für die Gewerbegebiete 1-3 gemäß § 9 BauNVO:
 Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zulässig. Ausnahmeweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarer räumlicher und betrieblichem Zusammenhang mit produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.

1.1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO zur Höhenentwicklung von Gebäuden: Die Oberkante Gebäude wird als Höchstmaß festgesetzt. Als Oberkante Gebäude gilt dabei sowohl der höchstgelegene Abschluss einer Außenwand als auch der entsprechende Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachstuhl oder zwischen Dachstuhl und Dachstuhl zweier unterschiedlich oder gleich geneigter Dachflächen (First). Bei Staffelgeschossen gilt die Oberkante des Daches oder die Attika. Für das Gewerbegebiet GE 1-3 gilt Den unteren Bezugspunkt bildet die Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden (OKEGRFB).

1.1.3 Die Zulässigkeit von Gewerkeanlagen und über die Oberkante der Gebäude hinausreichender untergeordneter technischer Aufbauten zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude bleibt von der Höhenbegrenzung unberührt. Werbeanlagen dürfen die Oberkante der Gebäude nicht überschreiten.

1.1.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO gilt im GE 1 und 2:
 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO einschließlich Liv-Hof und Freilager ausnahmeweise bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

1.1.5 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 ermessen. Mitzurechnen sind auch Flächen von Außenbalkonen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände.

1.2 Fläche für Stellplätze und Garagen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 12 BauNVO:
 Untergeordnete Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; ausgenommen sind Stellplätze, Lagerflächen sowie Regenwasserzisternen (durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird), die auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Ausnahme: Im Bereich der Bauverbotszone zur Landesstraße L3022 und im Gewässerrandstreifen zum Wörsbach sind keine Hochbauten und baulichen Anlagen zulässig.

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

1.3.1 Im Plangebiet sind Fußwege, Pkw-Stellplätze, Hofflächen und Mulfcontainerplätze in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, Rasenkammerstein, etc.). Ausnahme: Sofern aus betriebstechnischen Gründen eine Befestigung der Fläche notwendig ist, kann von der Festsetzung abgewichen werden (z.B. Ladezonen, die mit Gabelstapler befahren werden müssen, Rangierflächen für Lkw's, Feuerwehrzufahrten etc.).

1.3.2 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 Für den Eingriff werden 48.936 Biotopwertpunkte dem gemeindlichen Ökokocho zugerechnet.

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

1.4.1 Stellplätze mit mehr als 400qm befestigter Fläche sind zusätzlich durch eine launghedermde und flächenbedeckende Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen. Böschungen zwischen den Stellplatzflächen sind flächendeckend zu bepflanzen. Die Pflanzflächen sind gegen Überfahren zu sichern. Die Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der baulichen Anlagen vorzunehmen.

1.4.2 Für je 6 Stellplätze ist mindestens 1 standortgerechter Laubbäum 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Siehe Artenliste.

1.5 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 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.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Satzung gemäß § 91 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Dachgestaltung

2.1.1 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs.1 Nr.1 HBO gilt für die Dachform und Dachneigung: Zulässig sind Flach-, Sattel- und Pultdächer (auch versetzt) mit einer Dachneigung von max. 15°. Die Festsetzung gilt nur für die Hauptflächen der Gebäude, bei Nebendächern sind Abweichungen zulässig.

2.1.2 Extensive Dachbegrünung und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.

2.2 Werbeanlagen

Gestaltung der Werbeanlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs.1 Nr.2 HBO:
 Werbeanlagen (z.B. Pyrene) sind nur am Ort der Leistung zulässig. Sie dürfen die Traufhöhe der Gebäude, an denen sie angebracht sind, nicht überagen. Werbung auf den Dachflächen ist nicht zulässig. Bei Werbung auf freistehenden Schildern darf die einzelne Werbefläche eine Größe von 10m² und eine Gesamthöhe von 6m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.
 Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:
 - Werbeanlagen mit greller Farbgebung oder reflektierenden Materialien
 - Werbung mit Blink- und Wechselbeleuchtung
 - Werbung mit Beleuchtung
 - Werbung an sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen

2.3 Einfriedungen

Gestaltung der Einfriedungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO: Einfriedungen sind aus Holz oder Metall bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkelten Überständen zulässig. Mauer- und Betonsockel sowie Flechtzäune sind unzulässig.
 Zaunanlagen sind zu mindestens 70% mit einheimischen standortgerechten Gehölzen und/oder Kletterpflanzen zu begrünen. Siehe Artenliste.

2.4 Grundstücksfreiflächen

Gestaltung der Grundstücksfreiflächen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO:
 Mindestens 100% der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ inklusive § 19 Abs. 4 BauNVO) sind als Grünfläche anzulegen. Davon sind mindestens 30% mit heimischen Bäumen zu bepflanzen.
 Artenliste siehe unter 4.8.

3 Wasserrechtliche Festsetzungen

(Satzung gemäß § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Verwertung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG:
 Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Stellplatzsatzung

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

4.2 Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbung und Fundamentreste, z.B. Scherben Steingeräte, Skeletreste entdeckt werden können, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Hessenarchäologie, oder der Unteren Denkmalbehörde unverzüglich zu melden (§ 21 HDSchG). Funds und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§21 Abs. 3 HDSchG).

4.3 Artenschutz

Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG abzuhalten. 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.
 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 insbesondere:
 Von Baufeldvorbereitungen und Abwarkarbeiten ist zwischen 01. März und 31. August generell abzuhalten (Wochenruhezzeit von Fledermäusen, Brutzeit europäischer Vogelarten).
 Im Falle der Befreiheit besonders oder streng geschützter Arten sind geeignete Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erörtern und durchzuführen.
 Werden Verbotbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

4.4 Bauverbotszone

Bauliche Anlagen an Straßen sind gemäß § 23 HDSchG in einer Entfernung von 20 m zur Landesstraße (L3022) gemessen am äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, zu errichten.

4.5 Altlasten

Für den Plangebiet sind Einträge von Altflächen (Altdeponierungen und Altstandorte) in der Altflächendatenbank (AFD) des Landes Hessen beim Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) vorhanden.
 Siehe auch Hinweise in der Begründung.

4.6 Syna

Im Plangebiet befinden sich bestehende und projektierte Versorgungsanlagen der Syna GmbH.
 Siehe auch Hinweise in der Begründung.

4.7 Telekom

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.
 Siehe auch Hinweise in der Begründung.

4.8 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume):

Acer campestre - Feldahorn	Ostbäume:
Acer platanoides - Spitzahorn	Malus domestica - Apfel
Acer pseudoplatanus - Bergahorn	Prunus avium - Kulturkirsche
Carpinus betulus - Hainbuche	Prunus cerasus - Sauerkirsche
Fraxinus excelsior - Esche	Prunus div. spec. - Kirsche, Pflaume
Prunus avium - Vogelkirsche	Pyrus communis - Birne
Prunus padus - Gewöhnliche Traubenkirsche	Pyrus pyraster - Wildbirne
Quercus petraea - Traubeneiche	
Quercus robur - Stieleiche	
Sorbus alba/telemedia - Mehlbeere	
Sorbus aucuparia - Eberesche	
Tilia cordata - Winterlinde	
Tilia platyphyllos - Sommerlinde	

Artenliste 2 (Sträucher):

Amelanchier ovalis - Gemeine Felsenbirne	Malus sylvestris - Wildapfel
Buxus sempervirens - Buchsbaum	Rhamnus cathartica - Krewedorn
Cornus sanguinea - Roter Hirtengelb	Ribes div. spec. - Beerenzaucher
Corylus avellana - Hasel	Rosa canina - Hundrose
Eunomia europaea - Pfaffenkirschen	Salix caprea - Salweide
Frangula alnus - Faulbaum	Salix purpurea - Pappulweide
Genista tinctoria - Färbeginster	Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Ligularia vulgaris - Liguster	Viburnum lantana - Vollerger Schneeball
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche	Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
Lonicera caerulea - Heckenkirsche	

Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):

Amelanchier div. spec. - Felsenbirne	Lonicera caprifolium - Gartengelbblat
Calluna vulgaris - Heidekraut	Lonicera nigra - Heckenkirsche
Chamaeneris div. spec. - Zierglatte	Lonicera peredymnum - Waldgelbblat
Cornus foedra - Blumenhortensie	Magnolia div. spec. - Magnolie
Cornus mas - Kornelkirsche	Malus div. spec. - Zierapfel
Deutzia div. spec. - Deutzie	Philadelphus div. spec. - Falscher Jasmin
Forsythia x intermedia - Forsythie	Rosa div. spec. - Rosen
Hamamelis mollis - Zaubernuss	Spiraea div. spec. - Spiere
Hydrangea macrophylla - Hortensie	Weigela div. spec. - Weigelia

Artenliste 4 (Kletterpflanzen):

Anisotricha macrophylla - Pfefferwinde	Lonicera spec. - Heckenkirsche
Clematis vitalba - Wald-Rebe	Parthenocissus tricuspid. - Wilder Wein
Hedera helix - Efeu	Polygonum aueritii - Knöterich
Hydrangea petiolaris - Kletter-Hortensie	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 01.10.2018

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 29.11.2018

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit von bis einschließlich 07.12.2018

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 18.01.2019

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 09.10.2020

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit von bis einschließlich 19.10.2020

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 01.02.2020

Die Bekanntmachungen erfolgen in der Nassausgabe 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 Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Brechen, den 21.02.2021
 Bürgermeister
 Rechtskraftvermerk:
 Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 13.02.2021
 Bürgermeister

Gemeinde Brechen, Ortsteil Niederbrechen
Bebauungsplan
"Gewerbegebiet Brühlau"

Kartenblätter: © OpenStreetMap-Mitglieder, BRTM Kartendatenbank © OpenTopoMap (CC-BY-SA) M: 1:25.000

PLANUNGSBÜRO FISCHER
 Raump lanung | Stadtp lanung | Umw eltp lanung
 Im Nordpark 1 - 35433 Weilerberg | T +49 641 9841-22 | F +49 641 9841-105 | info@fisher-plan.de | www.fisher-plan.de

Stand: 23.08.2018
 30.11.2018
 06.10.2020
 30.11.2020

Satzung

Projektleitung: Wolf
 CAD: Bell
 Maßstab: 1:1.000
 Projektnummer: 192819

Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.