



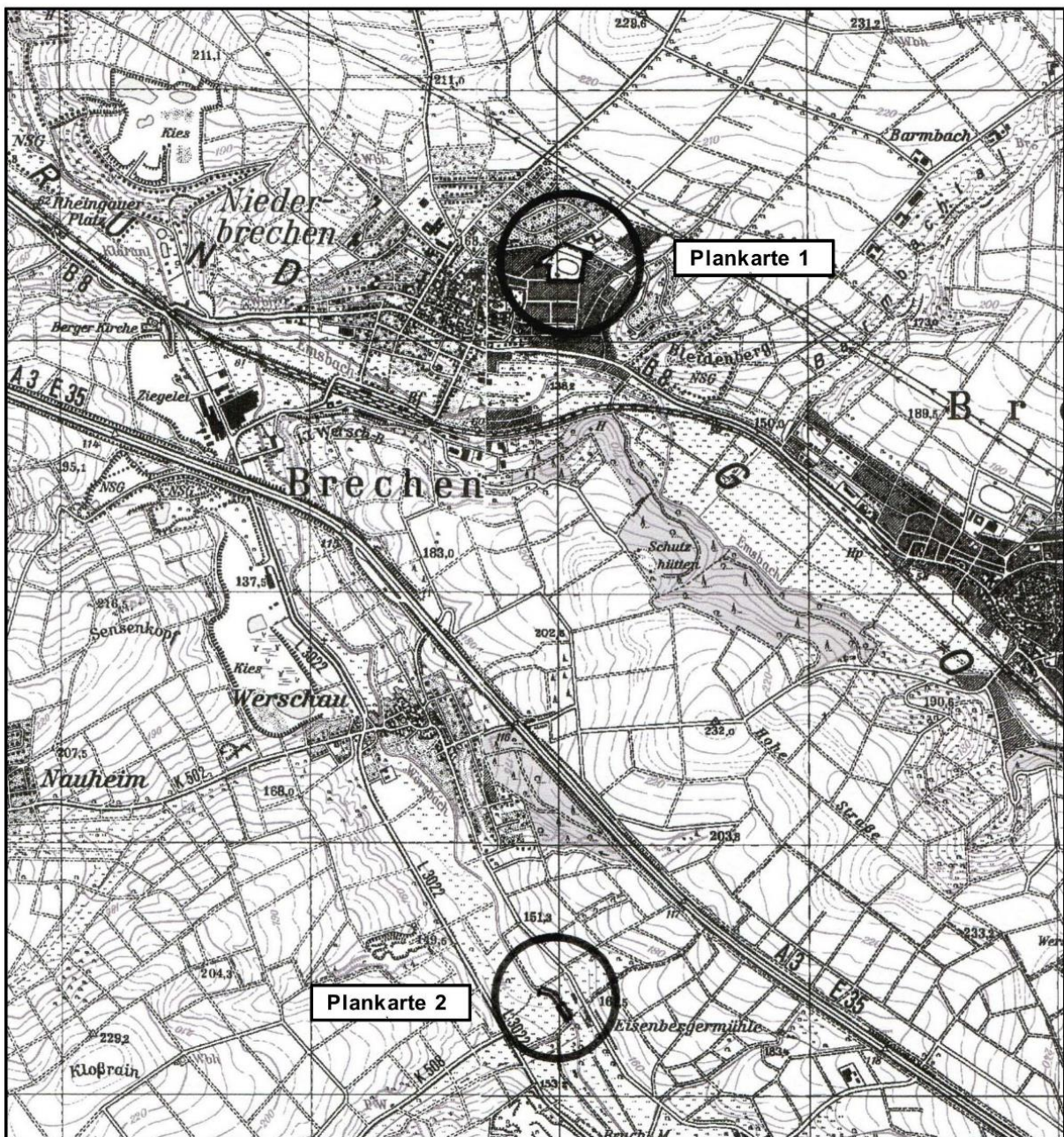
Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30

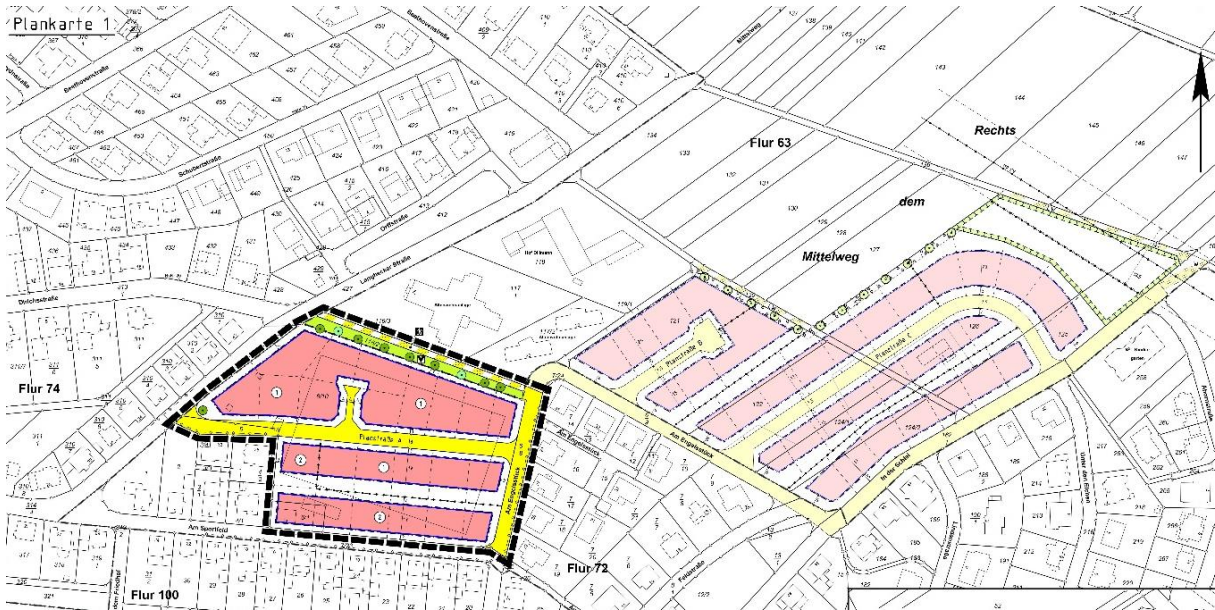
▲ Gemeinde Brechen, Ortsteil Niederbrechen
Bebauungsplan "Am Sportfeld"

Satzung

Stand:	11.01.12 / 16.01.12
	07.02.12 / 09.02.12
	15.03.20 / 21.06.12
	13.07.12 / 21.09.12
Bearbeitet:	Wolf
CAD:	Schneider / Beil
Maßstab:	1 : 1.000

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)

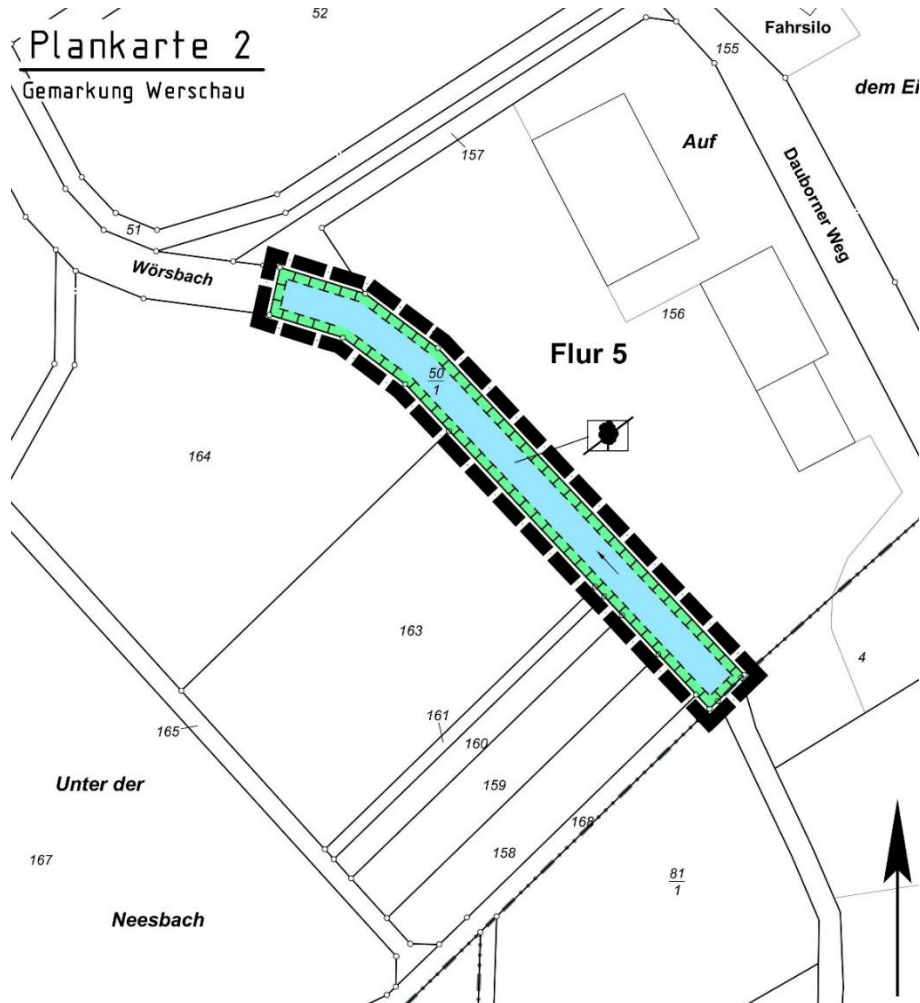




lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	FH _{max.}	Haustyp
①	WA	0,3	0,6	II	o	10,00 m	△ _E
②	WA	0,3	0,3	I	o	9,00 m	-


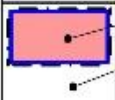

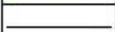



















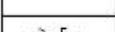
Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

Geodatenbasis: Liegenschaftskarte
 Dies ist kein amtlicher Auszug nach § 17 des Hessischen Vermessungsgesetzes (HVG)!
 ALK-Daten Stand: Juni 2010 (gilt nur für den räumlichen Geltungsbereich).



1 Zeichenerklärung

1.1		<u>Katasteramtliche Darstellungen</u>
1.1.1		Flurgrenze
1.1.2	Flur 72	Flurnummer
1.1.3		Polygonpunkt
1.1.4	$\frac{6}{70}$	Flurstücksnummer
1.1.5		vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
1.2		<u>Planzeichen</u>
1.2.1		<u>Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</u>
1.2.1.1		Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
1.2.2		<u>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</u>
1.2.2.1	0,6	Geschossflächenzahl (GFZ)
1.2.2.2	0,3	Grundflächenzahl (GRZ)
1.2.2.3	II	Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze (Z)
1.2.2.4	FH _{max.}	Höhe baulicher Anlagen, hier max. zulässige Firsthöhe in m über Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden
1.2.3		<u>Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)</u>
1.2.3.1	a	offene Bauweise
1.2.3.2		nur Einzelhäuser zulässig

1.2.3.3		Baugrenze
1.2.3.3.1		überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO nicht überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind hier Stellplätze zulässig, vgl. textliche Festsetzung 2.2
1.2.4		<u>Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</u>
1.2.4.1		Straßenverkehrsfläche
1.2.4.2		Straßenbegrenzungslinie
1.2.4.3		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
1.2.4.3.1		Zweckbestimmung: Fußweg
1.2.5		<u>Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)</u>
1.2.5.1		Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom (Lage nicht eingemessen)
1.2.6		<u>Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)</u>
1.2.6.1		Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün (privat)
1.2.7		<u>Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)</u>
1.2.7.1		Bachparzelle (Worsbach)
1.2.8		<u>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)</u>
1.2.8.1		Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.8.1.1		Entwicklungsziel: naturnaher Bachlauf
1.2.8.2		Anpflanzung von Laubbäumen 2. Ordnung
1.2.8.3		Erhalt von Laubbäumen
1.2.9		<u>Sonstige Planzeichen</u>
1.2.9.1		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
1.2.9.2		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
1.2.10		<u>Sonstige Darstellungen</u>
1.2.10.1		Vermaßung (verbindlich)
1.2.10.2		Gebäude (Bestand)
1.2.10.3		geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

2 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

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 gilt für die Allg. Wohngebiete:
Die unter § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO aufgeführte Ausnahmen (Anlagen für Verwaltungen) sind nicht zulässig.
- 2.2 Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 und Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO:
- 2.2.1 Innerhalb der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen, Garagen und Carports zulässig. Der Mindestabstand der Garagen und Carports zu der erschließenden Verkehrsfläche beträgt mind. 4,00 m.
- 2.2.2 Innerhalb der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze zulässig.

2.3 Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 und § 18 Abs.1 BauNVO zur Höhenentwicklung von Gebäuden innerhalb der Allg. Wohngebiete:

2.3.1 Firsthöhe:
Unter Firsthöhe ist die obere Dachbegrenzungskante des eingedeckten Daches zu verstehen, gemessen ab Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden.

2.3.2 Der Sockelbereich darf eine maximale Höhe von 0,60 m nicht überschreiten.

2.4 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 BauNVO gilt für die Allg. Wohngebiete:

Bei der Berechnung der Geschossfläche sind die Grundflächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der HBO sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB:

2.5 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB gilt für die Allg. Wohngebiete:

In den Allg. Wohngebieten sind je Wohngebäude max. 2 Wohnungen 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:

2.6 In den Allg. Wohngebieten sind Gehwege, Garagenzufahrten, Terrassen und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise (z.B. mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen, wasserdurchlässiges Pflaster, etc.) zu errichten bzw. zu befestigen.

2.7 Im Plangebiet sind Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise (z.B. mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen, wasserdurchlässiges Pflaster, etc.) zu errichten bzw. zu befestigen.

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

2.8.1 Entwicklungsziel: naturnaher Bachlauf
Maßnahmen: Beseitigung der Pappeln und Entwicklung eines natürlichen Bachlaufes durch Entfernung der Befestigungen an der Bachsohle.

Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1a BauGB

2.9 Die Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1a BauGB wird bei der Planung wie folgt vorgenommen:

Die Maßnahme unter der textlichen Festsetzungen 2.8 ff werden gemäß § 135a BauGB entsprechend den Flächenanteilen dem Eingriff der Gebietserschließung mit 29,6 % und den Eingriffen im Allg. Wohngebiet (private Baumaßnahmen) mit 70,4 % zugeordnet.

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

2.10 Es gilt auf den privaten Wohnbaugrundstücken und im Bereich der öffentlichen Grünflächen Zweckbestimmung Verkehrsleitgrün Bäume 2. Ordnung gemäß Plankarte bzw. Zeichenerklärung 1.2.8.2. anzupflanzen.

Der Pflanzabstand bzw. -ort kann zur Einhaltung der notwendigen Sicherheitsabstände zu Versorgungsleitungen vergrößert werden.
Die Lage des Pflanzstandortes kann auf den Baugrundstücken um bis zu 5,00 m verschoben werden.

2.11 Im Bereich der Wohnbaugrundstücke sind Neuanpflanzungen vorwiegend mit einheimischen, standortgerechten Arten vorzunehmen:

Artenauswahl des Pflanzgutes und Grenzabstände:

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Salix caprea	-	Salweide
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde

sowie bewährte standortgerechte einheimische Obstbaumarten

Sträucher	
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Viburnum opulus	- Gew. Schneeball
Amelanchier ovalis	- Felsenbirne
Euonymus europaea	- Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Sambucus nigra	- Schw. Holunder
Kletterpflanzen	
Clematis vitalba	- Gem. Waldrebe
Hedera helix	- Efeu
Humulus lupulus	- Hopfen
Lonicera caprifolium	- Geißblatt
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	- Wilder Wein

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

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

- 2.12 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 0,75 m (Höchstmaß) abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländeverhältnissen zugelassen werden.

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (BauGB i.V.m. HBO - integrierte Orts- und Gestaltungsatzung):

Dachgestaltung:

- 3.1 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs.1 Nr.1 HBO gilt für die Dachform, Dachneigung, Dachfarbe in den Allg. Wohngebieten:
- 3.1.1 Zulässig sind Sattel-, Zelt-, Pult- (auch versetzte) und Walmdächer (auch Krüppelwalm) mit einer Dachneigung von 20-45° im Allg. Wohngebiet WA 1 und 20-28° im Allg. Wohngebiet WA 2. Die Festsetzung gilt nur für die Hauptdächer der Gebäude, bei Nebendächern sind Abweichungen zulässig.
- 3.1.2 Bei Garagen, überdachten PKW-Stellplätzen und Nebenanlagen i.S.v. §§ 12 und 14 BauNVO sind Dächer mit einer Dachneigung unter 20° zulässig.
- 3.1.3 Zur Dacheindeckung sind rote (hell bis dunkel), rotbraun und dunkle Farbtöne (schwarz, grau und anthrazit) zu verwenden. Nicht zulässig sind spiegelnde oder reflektierende Dacheindeckungen.
- 3.1.4 Solar- und Fotovoltaikanlagen sind ausdrücklich zulässig.

Einfriedungen:

- 3.2 Gestaltung der Einfriedungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs.1 Nr. 3 HBO:
- 3.2.1 Mauern, Betonsockel und Mauersockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern zum Straßenraum handelt. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig. Ausnahme: Punktfundamente und Köcherfundamente für Zaun-elemente sind zulässig.
- 3.2.2 Seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind ausschließlich aus Drahtgeflecht und Holzlaten in senkrechter Gliederung i.V.m. der Anpflanzung einheimischer standortgerechter Laubsträucher zulässig.
Einfriedungen zum Straßenraum dürfen eine Höhe von 0,75 m nicht überschreiten.
- 3.2.3 Auf einer gemeinsamen Grundstücksgrenze sind Sichtschutzzäune bis zu einer Höhe von 2,00 m und einer Länge von 3,00 m zulässig.
- 3.2.4 Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter :
Stellplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind mit Laubgehölzen einzugrünen.

Pkw-Stellplätze:

- 3.3 Gestaltung der Pkw-Stellplätze gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs.1 Nr. 4 HBO:
Pkw-Stellplätze sind mit Rasenkammersteine, Schotterrasen oder Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 15% zu befestigen. Wasserdurchlässiges Pflaster (Ökopflaster) ist ebenfalls zulässig.
Ausnahme: Eine Versiegelung ist nur im begründetem Ausnahmefall zulässig.

Grundstücksfreiflächen.

- 3.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs.1 Nr. 5 HBO:
Mind. 80% der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO abzüglich der Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen gemäß textliche Festsetzungen 2.2.1 und 2.2.2) sind als Garten oder Grünfläche anzulegen.

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 verwenden, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

5 Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB

- 5.1 Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Brechen. Für jede Wohneinheit ist die Anzahl Stellplätze nachzuweisen, die auf Grund der Stellplatzsatzung zu ermitteln ist.

6 Hinweise für nachfolgende Planungen und Genehmigungsverfahren

- 6.1 Gemäß § 20 HDSchG:
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen..
- 6.2 Bergaufsicht. Dez. 44
Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von zwei erloschenen Bergwerksfeldern, in denen Untersuchungsarbeiten durchgeführt wurden. Nach den hier vorhandenen Unterlagen haben die bergbaulichen Arbeiten außerhalb des Planungsbereiches stattgefunden.
- 6.3 Artenschutz:
Die Baufeldvorbereitung sowie Rückschnitte oder Rodungen von Gehölzen dürfen gemäß § 39 Abs.5 Nr.2 BNatSchG nur zu Zeitpunkten außerhalb der Brutzeit (01. Oktober bis 01. März) durchgeführt werden. Vor dem Rückbau von Gebäuden 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.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i.d.F der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
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),
Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.12.2011 (GVBl. I S. 786),
Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548).

Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 07.09.2011

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 14.09.2011 und 14.02.2012

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 14.02.2012

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 16.02.2012 bis einschließlich 09.03.2012

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 20.07.2012

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 30.07.2012 bis einschließlich 31.08.2012

Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO, § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO und § 37 Abs. 4 HWG erfolgte durch die Gemeindevertretung am ____.

Die Bekanntmachungen erfolgten 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 Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Brechen, den ____.

Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:

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

Brechen, den ____.

Bürgermeister