

Plankarte 1
Maßstab 1 : 1000



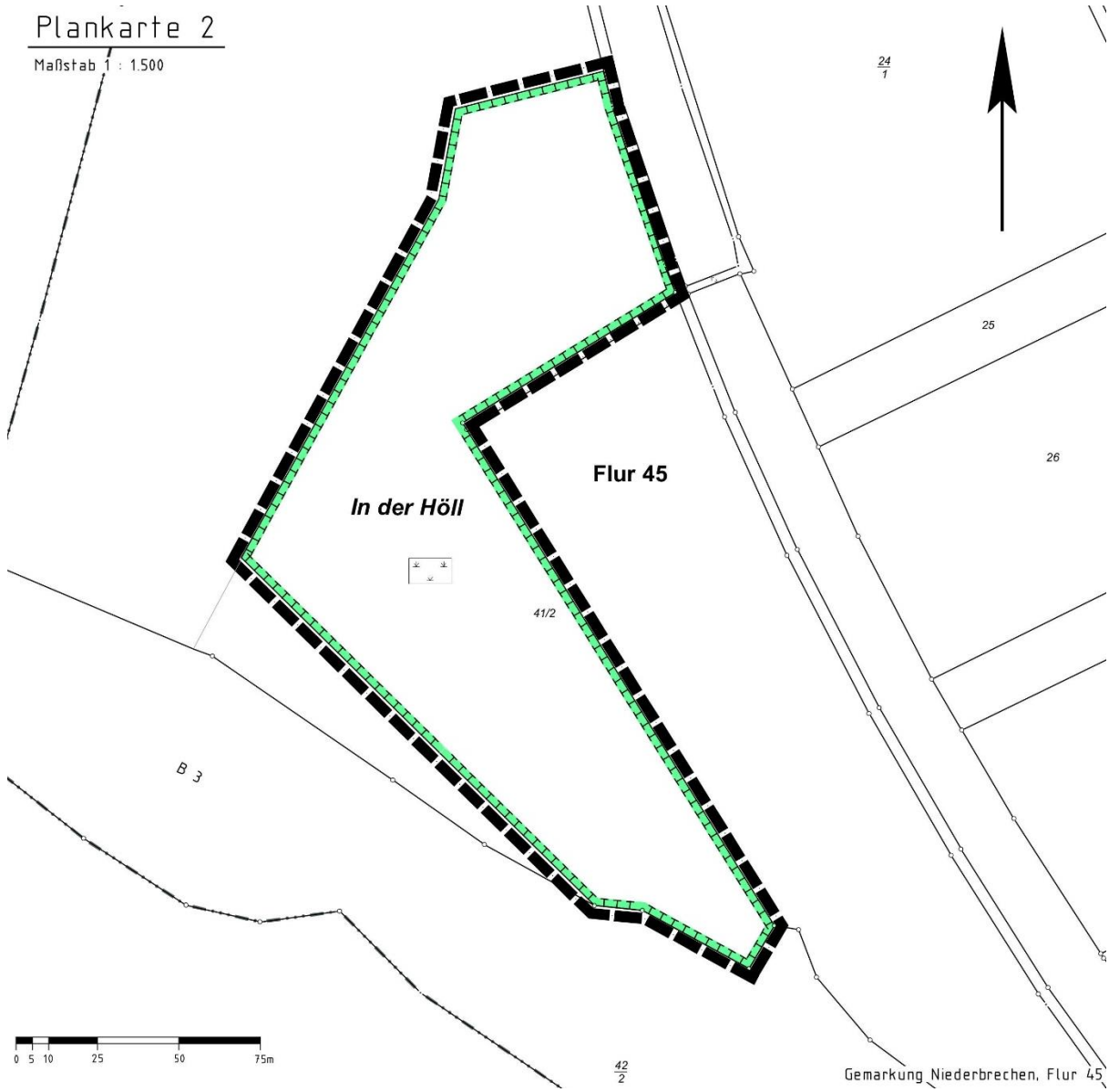
lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z
①	Flächen für Sport- u. Spielanlagen	0,7	1,4	II
②	Flächen für Sport- u. Spielanlagen	0,7	0,7	I
③	Flächen für Sport- u. Spielanlagen	0,7	0,7	I

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung

Gebdatenbasis: Liegenschaftskarte
Dies ist kein amtlicher Auszug nach § 17 des Hessischen Vermessungsgesetzes (HVG)!
ALK-Daten Stand Mai 2000 (gilt nur für den räumlichen Geltungsbereich)

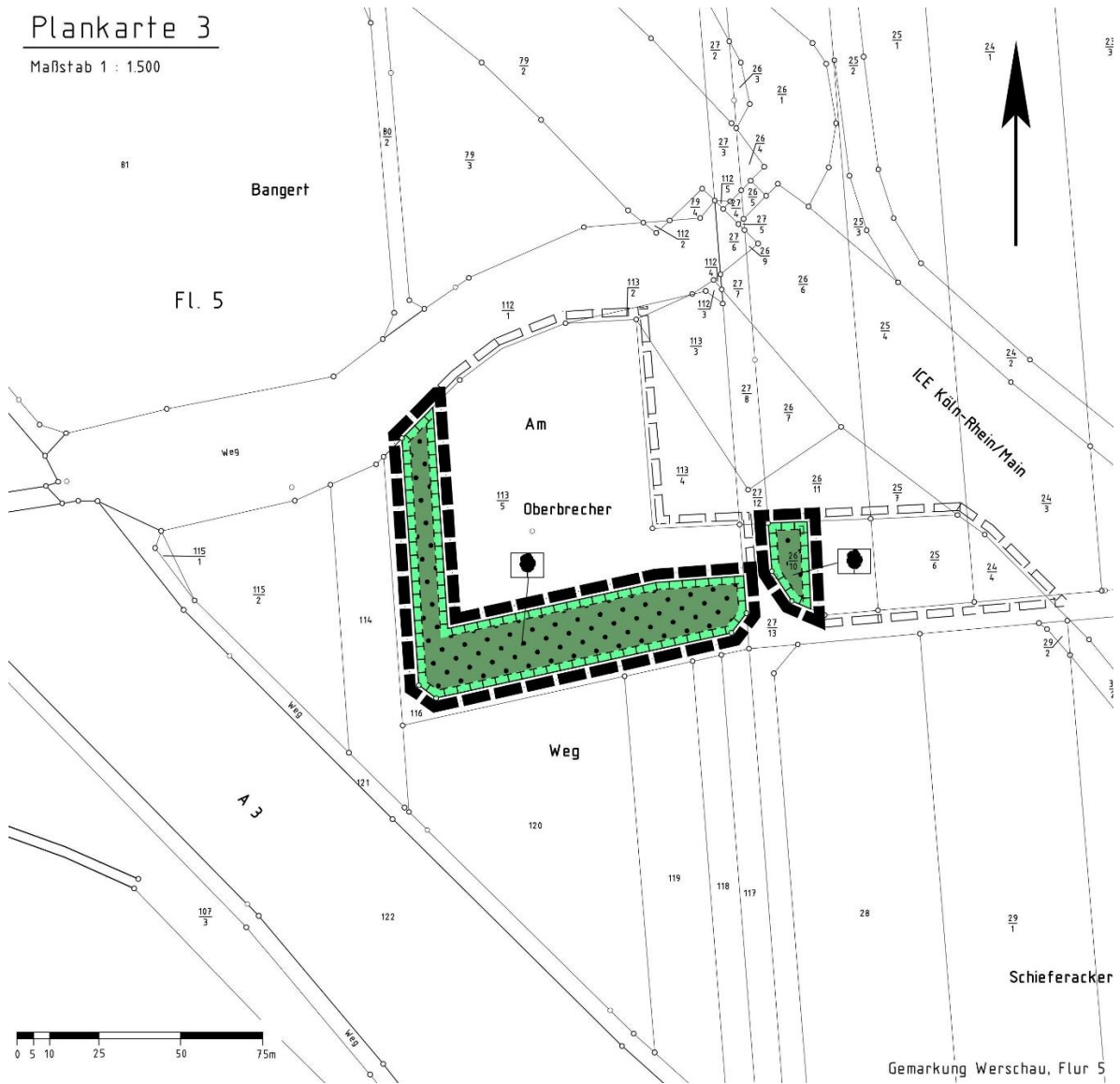
Plankarte 2

Maßstab 1 : 1.500








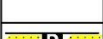
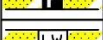
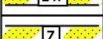

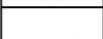







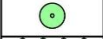

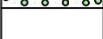


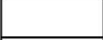

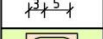

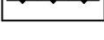
Plankarte 3

Maßstab 1 : 1.500



1 Zeichenerklärung

1.1		<u>Katasteramtliche Darstellungen</u>
1.1.1		Flurgrenze
1.1.2		Flurnummer
1.1.3		Polygonpunkt
1.1.4		Flurstücksnummer
1.1.5		vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
1.2		<u>Planzeichen</u>
1.2.1		<u>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</u>
1.2.1.1		Geschossflächenzahl (GFZ)
1.2.1.2		Grundflächenzahl (GRZ)
1.2.1.3		Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze (Z)
1.2.2		<u>Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)</u>
1.2.2.1		Baugrenze
1.2.2.1.1		überbaubare Grundstücksfläche (gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
		nicht überbaubare Grundstücksfläche (gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO)

1.2.3		<u>Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)</u>
1.2.3.1		Zweckbestimmung: Sport- u. Fußballplatz / Leichtathletik / Vereinsheim
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: Öffentliche Parkfläche
1.2.4.3.2		Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Weg
1.2.4.3.3		Zweckbestimmung: Zufahrt / Zugang
1.2.4.3.4		Zweckbestimmung: Zuwegung
1.2.5		<u>Flächen für Landwirtschaft und Wald (§ 9(1)18 und (6) BauGB)</u>
1.2.5.1		Flächen für Wald
1.2.6		<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>
1.2.6.1		Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
1.2.6.1.1		Entwicklungsziel Sukzession
1.2.6.1.2		Entwicklungsziel Extensivgrünland
1.2.6.1.3		Entwicklungsziel naturnaher Waldrand
1.2.6.2		Anpflanzung von Laubbäumen 2. Ordnung
1.2.6.3		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
1.2.7		<u>Sonstige Planzeichen</u>
1.2.7.1		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
1.2.7.2		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
1.2.8		<u>Sonstige Darstellungen</u>
1.2.8.1		Gebäude (Bestand)
1.2.8.2		Vermaßung (verbindlich)
1.2.8.3		Geplante Anlagen (unverbindlich)
1.2.8.4		110-kV-Hochspannungsfreileitung "Offheim-Niederselters" der Süwag

2 Textliche Festsetzung (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. § 14 BauNVO gilt für die Flächen für Sport- und Spielanlagen: Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (z.B. Gerätehaus, Kassenhäuschen).
- 2.2 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1 Nr.5 BauGB sind folgende bauliche Anlagen im Bereich der Flächen für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung Sport- u. Fußballplatz / Leichtathletik / Vereinsheim zulässig:
- 2.2.1 Innerhalb der durch Baugrenzen bezeichneten Flächen sind zulässig:
Bereich Nutzungsziffer 1: Umkleide- und Sanitäranlagen, Vereinsheim, Geräte- und Technikräume.
Bereich Nutzungsziffer 2: Sport- u. Fußballplatz (Rotasche- / Rasen- oder Kunstrasenplatz), Leichtathletikanlage mit Laufbahn, Tribünen, Funktionsgebäude, Nebenanlagen, Ballfangzaun.
Bereich Nutzungsziffer 3: Kleinspielfeld (Rotasche- / Rasen- oder Kunstrasenplatz), Funktionsgebäude, Nebenanlagen.

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

- 2.3 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB gilt:
Gehwege und Stellplätze im Bereich der Parkplatzfläche sind in wasserdurchlässiger Bauweise mit einem Mindestfugenanteil von 30 % zu befestigen.

2.4 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB gilt für die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:

2.4.1 Interne Kompensationsfläche:

Zur angrenzenden Parzelle 89 ist ein 4m breiter Sukzessionsstreifen anzulegen, Mahd alle 1-2 Jahre. Auf den übrigen Flächen sind Laubbäume 2.Ordnung in Gruppen gemäß Plankarte zu pflanzen. Artenauswahl siehe unter 2.6. Gemäß Plankarte sind zwei Zuwegungen zu den Sukzessionsflächen zulässig.

2.4.2 Ökokontomaßnahmen, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB gilt:

Zuordnung des ermittelten Defizits von 347.163 Punkten zu Flächen innerhalb der Ökokonto-Sammelmaßnahmen „In der Höll“ und „Am Oberbrecher Weg“. Zugeordnete Flurstücke „In der Höll“: Fl. 45, Flst. 41/2 tlw., Gemarkung Niederbrechen (Plankarte 2).

Entwicklungsziel: Extensivierung von frischem bis wechselfeuchten Grünland.

Pflegemaßnahmen entsprechend der Unterlagen des Ökokontoantrags.

Zugeordnete Flurstücke „Am Oberbrecher Weg“: Flur 5, Flst. 113/5 tlw., Gemarkung Werschau und „Im Ahlen“: Fl. 4, Flst. 26/10 tlw., Gemarkung Werschau (Plankarte 3).

Entwicklungsziel: Aufbau naturnaher gestufter Waldränder.

Pflegemaßnahmen entsprechend der Unterlagen des Ökokontoantrags.

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

2.4.3 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 Maßnahmen unter der textlichen Festsetzung 2.4.2 werden gemäß § 135a BauGB zu 100 % den Eingriffen für die Sportanlagen und die Herstellung der öffentlichen Erschließung zugeordnet.

Landschaftspflegerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB:

2.5 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB gilt:

2.5.1 Anpflanzung von standortgerechten einheimischen Laubbäumen 2. Ordnung laut Plankarte (siehe Zeichenerklärung 1.2.6.2), einreihig und in Gruppen, Pflanzabstand zwischen den Bäumen max. 15m bei einzeln stehenden Bäumen, 7,5m bei in Gruppen gepflanzten Exemplaren, Artenauswahl siehe unter 2.6.

2.5.2 Anpflanzung von standortgerechten einheimischen Laubsträuchern laut Plankarte (siehe Zeichenerklärung 1.2.6.3), einreihig, Pflanzabstand zwischen den Sträuchern 2m, Artenauswahl siehe unter 2.6.

2.6 Artenlisten (Auswahl):

Artenliste 1 (Bäume):

Acer campestre	- Feldahorn	Quercus robur	- Stieleiche
Carpinus betulus	- Hainbuche	Quercus petraea	- Traubeneiche
Fagus sylvatica	- Buche	Tilia cordata	- Winterlinde
Juglans regia	- Walnuß		
bewährte Hochstammobstbäume			

Artenliste 2 (Sträucher):

Carpinus betulus	- Hainbuche	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Prunus spinosa	- Schwarzdom
Corylus avellana	- Hasel	Rosa canina	- Hundsrose
Crataegus monogyna			
Crataegus laevigata	- Weißdom		

Artenliste 3: Kletterpflanzen

Campsis radicans	- Trompetenblume	Lonicera caprifolium	- Geißblatt
Clematis montana		Polygonum aubertii	- Kletterknöterich
Clematis-Hybriden	- Clematis, Waldrebe	Vitis vinifera	- Echter Wein
Hedera helix	- Efeu	Wisteria sinensis	- Blauregen, Glyzine
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt		
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein		

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

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (integrierte Orts- und Gestaltungssatzung) BauGB / HBO

Dachgestaltung

- 3.1 Gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 81 Abs.1 Nr.1 HBO:
- 3.1.1 Zulässig sind Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 10°-45°.
- 3.1.2 Flachdächer und Dachneigungen unter 10° sind ausnahmsweise zulässig, sofern eine Dachbegrünung auf mind. 50% der Fläche vorgenommen wird. Bei der Verwendung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswasser als Brauchwasser kann auf die Dachbegrünung verzichtet werden.
- 3.1.3 Für die Dacheindeckung sind rote oder dunkle Farbtöne (schwarz, anthrazit) zu verwenden. Solar- und Fotovoltaikanlagen sind ausdrücklich zulässig.

Einfriedung

- 3.2 Gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 81 Abs.1 Nr.3 HBO:
Zulässig sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2,00 m (zzgl. Übersteigschutz) über Geländeoberkante in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen, siehe Artenlisten 2.6.

4 Nachrichtliche Übernahmen (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)

- 4.1 Bergaufsicht
Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von zwei erloschenen Bergwerksfeldern.
- 4.2 Deutsche Telekom AG
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG.

Hinweise für nachfolgende Genehmigungen und Planungen

- 5.1 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.
- 5.2 Gemäß § 20 HDSchG:
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
- 5.3 Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 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.
- 5.4 Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 55ff HBO).
- 5.5 Süwag
Es wird darauf hingewiesen, dass bei einem Ausbau des Mittelweges das Höhenniveau der Fahrbahn gegenüber dem heutigen Bestand nicht erhöht werden darf.

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 Gesetz vom 24.03.2010 (GVBl. I S. 119).

Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung
gefasst am 26.05.2010

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntge-
macht am 29.10.2010

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht
am 29.10.2010

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 01.11.2010
bis einschließlich 30.11.2010

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht
am 17.03.2011

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 25.03.2011
bis einschließlich 27.04.2011

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 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 Rechtswirk-
samkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Brechen, den _____._____

Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:

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

Brechen, den _____._____

Bürgermeister