



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

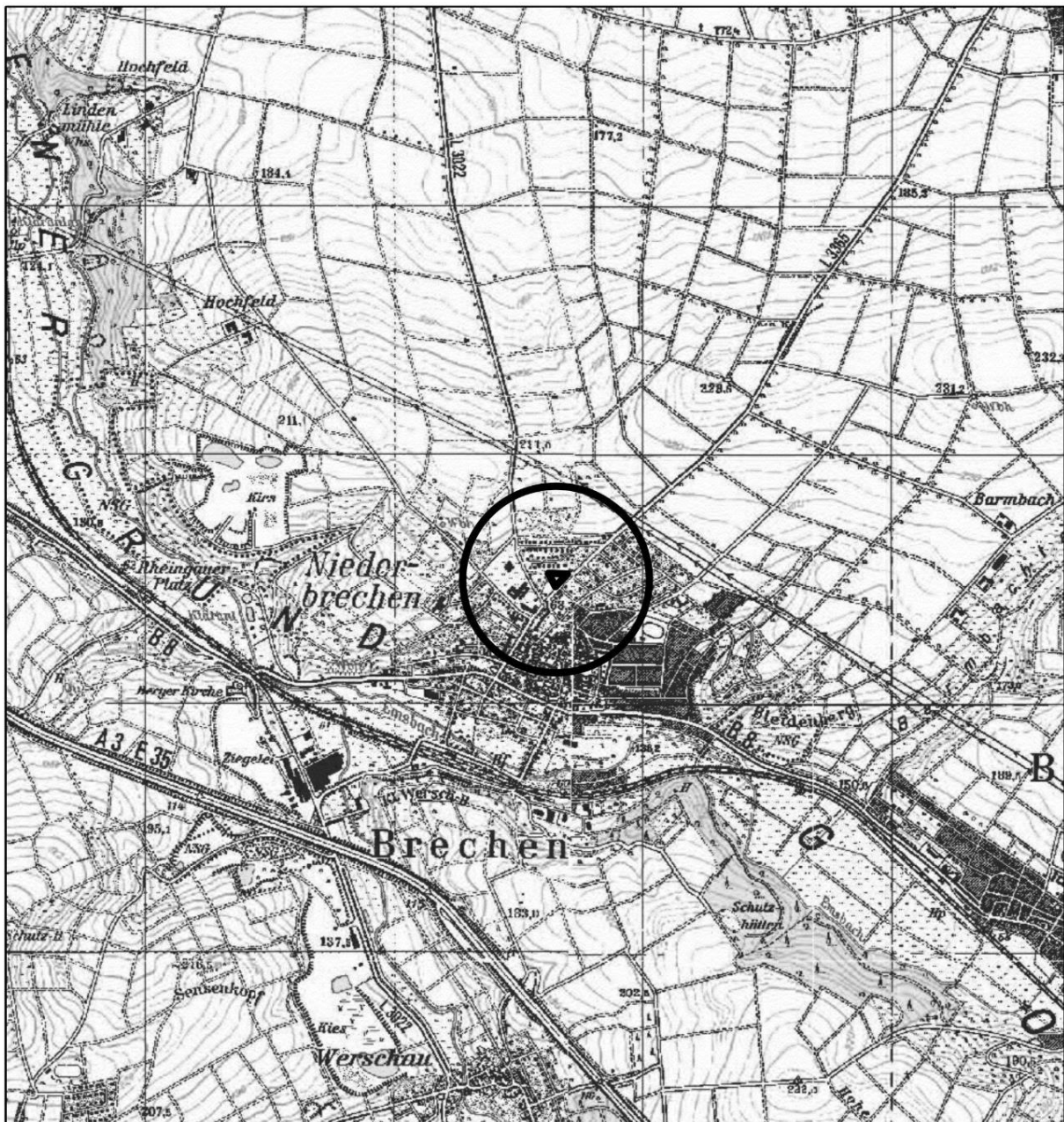
Gemeinde Brechen, Ortsteil Niederbrechen
Bebauungsplan "Zwischen Runkelweg und Villmarer Weg"
"Verwaltungsgebäude Diakonie"
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB
Satzung

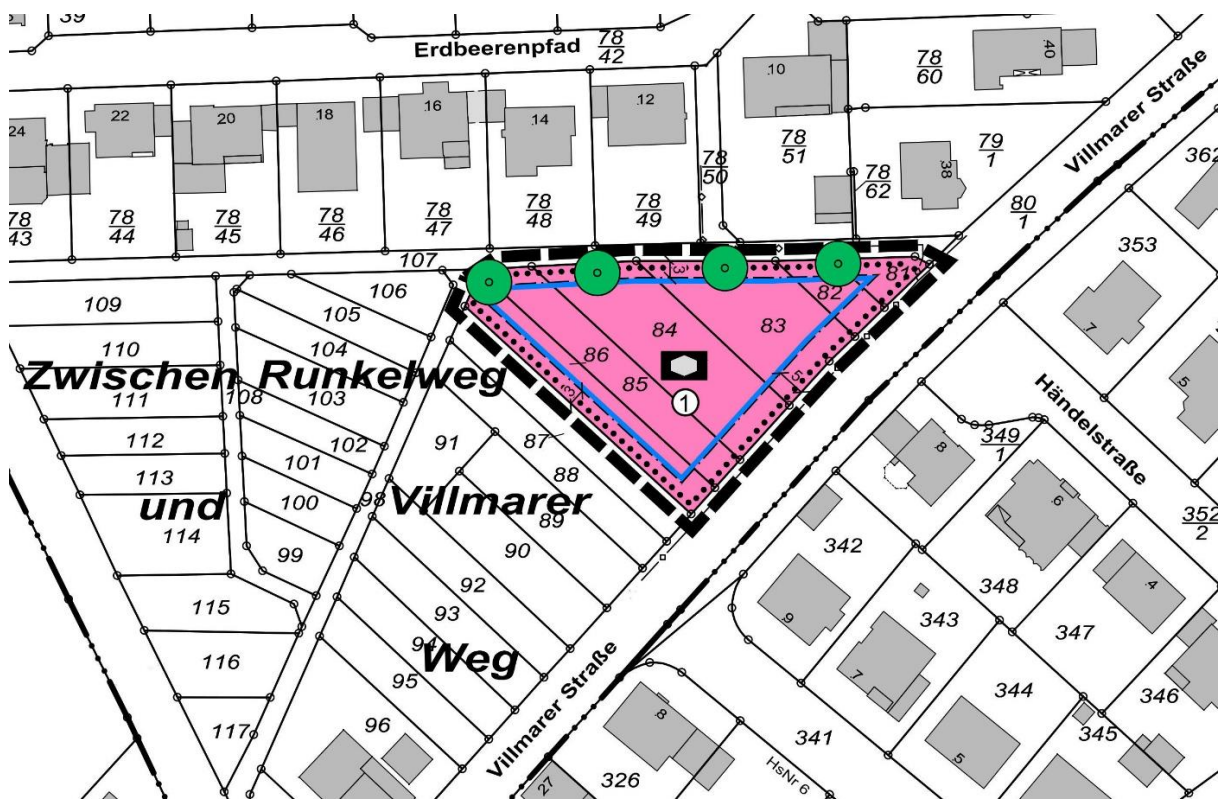
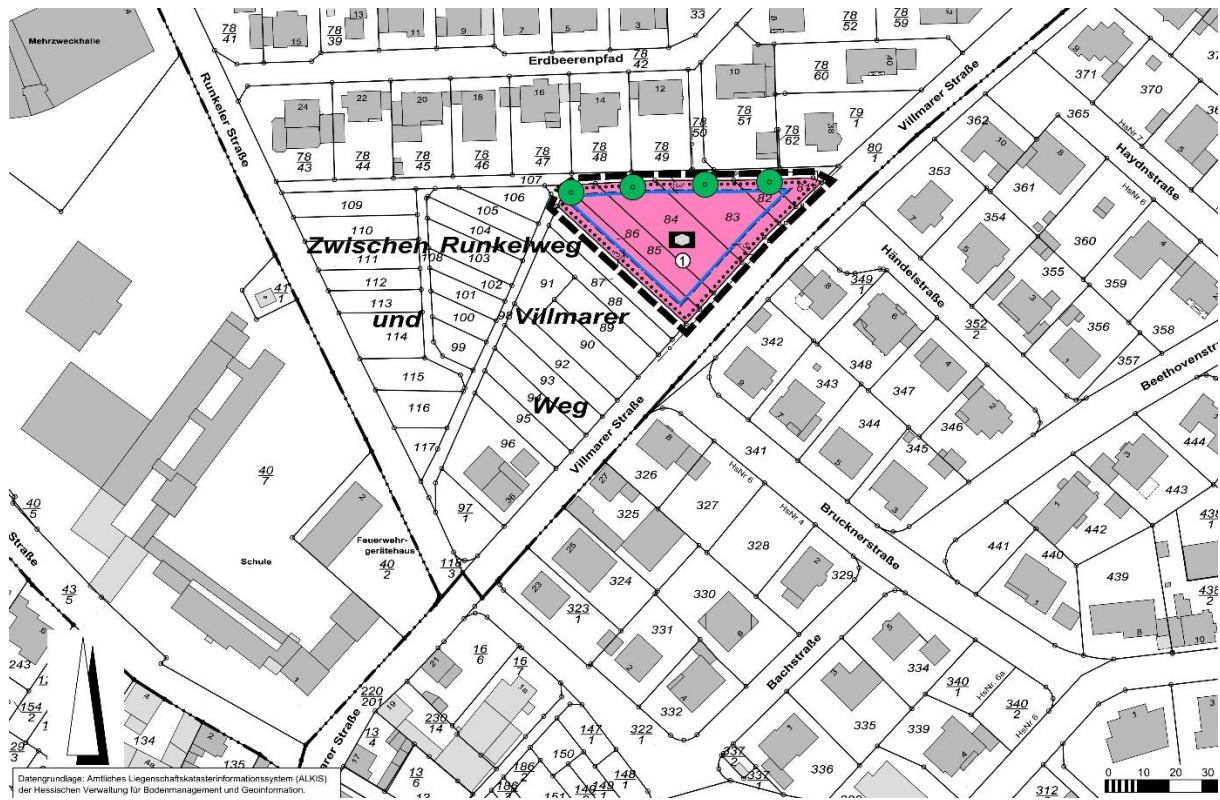
Stand: 31.08.2016
15.09.2016
31.10.2016

Bearbeiter: Wolf, Ferber
CAD: Ferber

Maßstab: 1: 1.000

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)





Nutzungsschablone

Nr.	GRZ	GFZ	Z	Bauweise
①	0,6	1,2	II	o

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

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

— · · · — Flurgrenze

Flur 62 Flurnummer

84 Flurstücksnummer

 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl

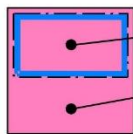
GFZ Geschossflächenzahl

Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise

 Baugrenze



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)

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen



Flächen für den Gemeinbedarf; Zweckbestimmung:



Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Verwaltungsgebäude Diakonie)

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



Anpflanzung von Laubbäumen

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Sonstige Darstellungen



Bemaßung (verbindlich)



Stromkabel der Syna GmbH (nicht eingemessen)

1 Textliche Festsetzungen

Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Festsetzungen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 und Nr. 25a und b BauGB:

1.1 Eingriffsminimierende Maßnahmen in den Boden- und Wasserhalt gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB:

Im Plangebiet sind Fußwege, Pkw-Stellplätze, Hofflächen und Müllcontainerplätze in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (z.B. mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen, wasserdurchlässiges Pflaster, etc). Ausnahme: Bei erforderlichen behindertengerechten Ausbau von Zuwegungen, Hofflächen und Wegen. Alternativ ist (unter Vorbehalt einer wasserrechtlichen Genehmigung) eine Ableitung des unbelasteten Niederschlagswassers in den Vorfluter zulässig.

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

1.2 Innerhalb der privaten Stellplatzfläche gilt es je 4 Stellplätze einen einheimischen standortgerechten Laubbaum gemäß Artenliste zu pflanzen. Stellplätze mit mehr als 500 m² befestigter Fläche sind zusätzlich durch eine raumgliedernde und flächenüberdeckende Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen.

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

Bei Anpflanzungen von Laubbäumen 2. Ordnung oder Obstbäumen gilt es je Symbol 1 Laub-/Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtgesetz wird verwiesen (siehe Artenliste).

1.4 Artenauswahl des Pflanzgutes und Grenzabstände:

Bäume 2.Ordnung

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

sowie bewährte Obstbaumsorten

Sträucher

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Viburnum opulus	-	Gew. Schneeball
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. Nachbarrechtgesetz wird verwiesen.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (BauGB i.V.m. HBO - integrierte Orts- und Gestaltungssatzung)

Dachgestaltung:

2.1 Gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 81 Abs.1 Nr.1 HBO gilt für die Dachneigung und Dacheindeckung:

2.1.1 Zulässig sind ausschließlich Flachdächer. Die Festsetzung gilt nur für die Hauptdächer der Gebäude, bei Nebendächern sind Abweichungen zulässig.

2.1.2 Solar- und Fotovoltaikanlagen auf den Dächern sind im Plangebiet ausdrücklich zulässig.

Einfriedungen:

- 2.2 Gestaltung der Einfriedungen gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 81 Abs.1 Nr.3 HBO:
- 2.2.1 Mauern, Betonsockel und Mauersockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern zum Straßenraum handelt. Punktfundamente für Zäune sind zulässig.
- 2.2.2 Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen (Drahtgeflecht, Stabgitter, Streckmetall etc.) bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über Geländeoberkante und in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen (siehe Artenliste).

Grundstücksfreiflächen:

- 2.3 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) sind als Grünfläche anzulegen.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 3.1 Gemäß § 20 HDSchG:
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
- 3.2 Artenschutz:
Für alle Bäume gilt, dass diese unmittelbar vor einer geplanten Rodung auf Vorkommen geschützter Arten - insbesondere Vögel und Fledermäuse - zu überprüfen sind. Bei Höhlenbäumen ist hierzu ist durch einen Fachgutachter eine Höhlenkontrolle (Endoskop-Untersuchung) durchzuführen.
Im Falle des Vorkommens geschützter Arten ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
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).
- 3.3 Regierungspräsidium Gießen Bergaufsicht:
Der Geltungsbereich der Bauleitplanung liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes, in dem Bergbau betrieben wurde. Nach den vorliegenden Unterlagen haben die bergbaulichen Arbeiten außerhalb des Planungsbereiches stattgefunden.

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).

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

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

17.02.2016

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

14.09.2016

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

14.09.2016

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

22.09.2016

24.10.2016

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 Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit 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

Amtliche Bekanntmachungen
der Gemeinde Brechen



Amtliche Bekanntmachungen

Hinweisbekanntmachungen
der Gemeinde Brechen



Amtliche Bekanntmachung

Bauleitplanung der Gemeinde Brechen, Ortsteil Niederbrechen
Bebauungsplan „Zwischen Runkelweg und Villmarer Straße“ –
Verwaltungsgebäude Diakonie

(Bebauungsplan der Innenentwicklung – Verfahren gemäß § 13a BauGB)
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs.1 Satz 2 BauGB
und der Entwurfsoffenlegung gemäß § 3 Abs.2 i.V.m. § 13a BauGB

- (1) Die Gemeindevertretung der Gemeinde Brechen hat am 17.02.2016 gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Zwischen Runkelweg und Villmarer Straße“ – Verwaltungsgebäude Diakonie im Ortsteil Niederbrechen beschlossen.
- (2) Die Abgrenzung des Geltungsbereiches beschränkt sich auf die Flurstücke 81-86 in der Flur 62 (Gemarkung Niederbrechen) und ist aus der beigefügten Übersichtskarte ersichtlich.
- (3) Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die bisherige Gartennutzung als Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen im Sinne des § 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB festgesetzt werden. Geplant ist die Errichtung eines Verwaltungsgebäudes für die Sozialstation der Diakonie Brechen. Die Planänderung ist eine Maßnahme im Innenbereich (Nachverdichtung) und wird daher im Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.
- (4) Der Änderungsbeschluss wird hiermit gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
- (5) Gemäß § 13a Abs.2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs.2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB gegeben.
- (6) Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird darauf hingewiesen, dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen wird.
- (7) In Ausführung des § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) liegen die Planunterlagen des Bebauungsplanes (Plankarte und Begründung) in der Zeit vom

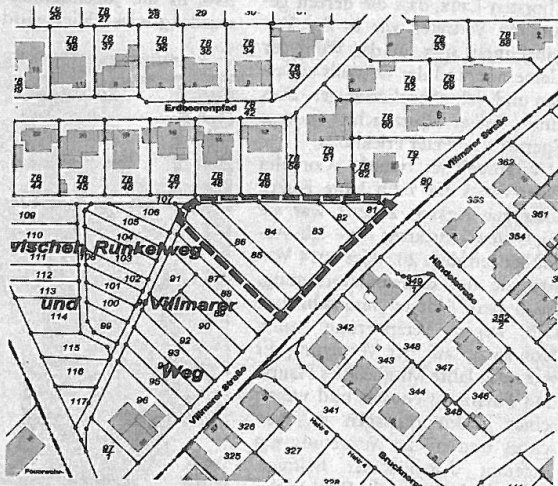
22.09.2016 – 24.10.2016 einschließlich

in der Gemeindeverwaltung Brechen, Marktstraße 1, 65611 Brechen, Bürgerbüro, Zimmer 7, während der Öffnungszeiten der Verwaltung aus Jedermann hat in dieser Auslegungsfrist sowie nach Vereinbarung die Gelegenheit zur Information sowie zur Äußerung von Anregungen und Hinweisen schriftlich oder zu Protokoll.

- (8) Gemäß § 4b BauGB hat die Gemeinde Brechen das Planungsbüro Holger Fischer aus 35440 Linden mit der Planung und Durchführung des Verfahrens nach BauGB beauftragt.
- (9) Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Bauleitplanung der Gemeinde Brechen, Ortsteil Niederbrechen
Bebauungsplan „Zwischen Runkelweg und Villmarer Straße“ – Verwaltungsgebäude Diakonie

Übersichtskarte



Brechen, den 14.09.2016

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Brechen
Werner Schlenz, Bürgermeister

Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass die vorstehende
Ablichtung mit der vorgelegten Urschrift der

Amtlichen Bekanntmachung

übereinstimmt.

Die Ablichtung besteht aus 1 Blatt.

Brechen, 27.09.2016

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Brechen

i.A.

