



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

▲ Gemeinde Brechen, Ortsteil Oberbrechen

Bebauungsplan Flur 24 und 25

1. Änderung im Bereich "Wasserhochbehälter"

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB
Satzung

Stand: 04.09.2015

03.11.2015

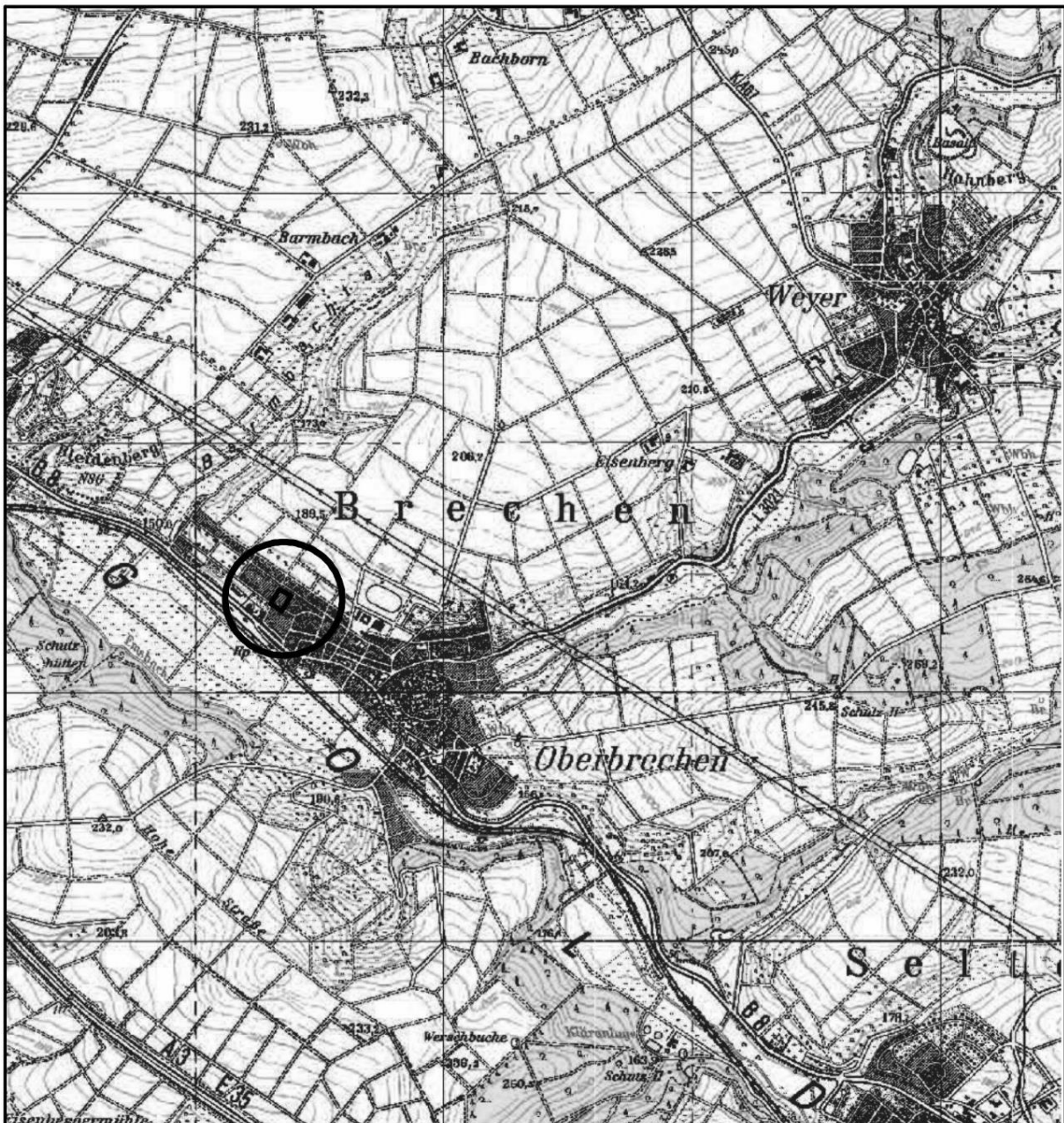
08.01.2016

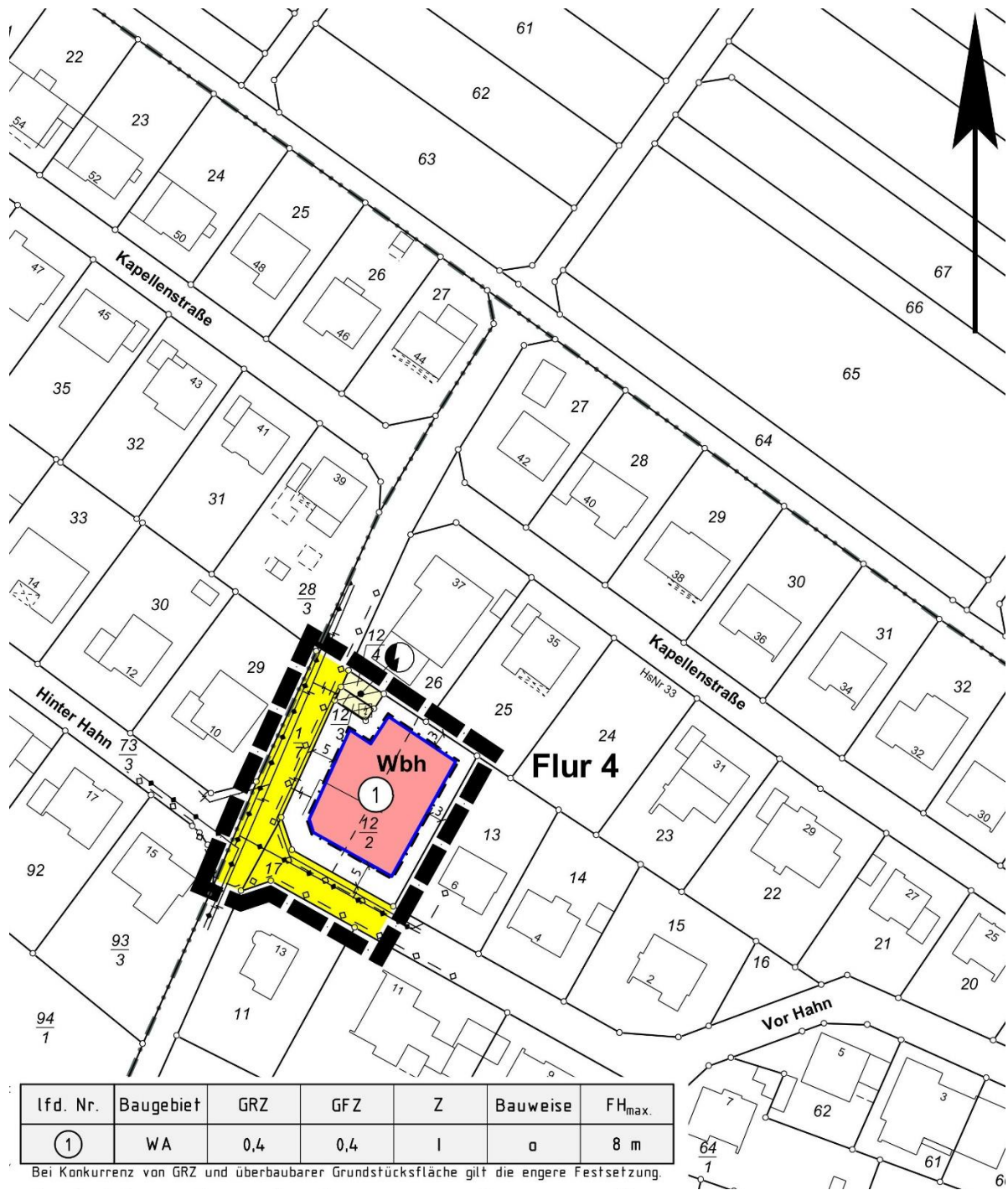
Bearbeitet: Wolf, Ferber

CAD: Ferber

Maßstab: 1 : 1.000




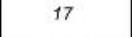
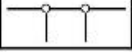




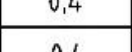
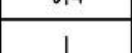
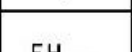
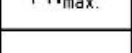
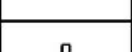



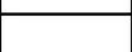
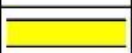


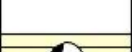


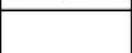

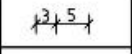

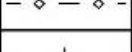



Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)





Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.
 Stand: Juni 2010 (gilt nur für den räumlichen Geltungsbereich).

1 Zeichenerklärung

1.1		<u>Katasteramtliche Darstellungen</u>
1.1.1		Flurgrenze
1.1.2		Flurnummer
1.1.3		Flurstücksnummer
1.1.4		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		Geschossflächenzahl (GFZ)
1.2.2.2		Grundflächenzahl (GRZ)
1.2.2.3		Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze (Z)
1.2.2.4		Höhe baulicher Anlagen, hier max. zulässige Firsthöhe in m über OK Erdgeschoss-Rohfußboden
1.2.3		<u>Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)</u>
1.2.3.1		offene Bauweise
1.2.3.2		Baugrenze
1.2.3.2.1		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)
1.2.4		<u>Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</u>
1.2.4.1		Straßenverkehrsfläche
1.2.4.2		Straßenbegrenzungslinie
1.2.5		<u>Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)</u>
1.2.5.1		Zweckbestimmung bzw. Anlagen und Einrichtungen: Elektrizität (Trafostation)
1.2.6		<u>Sonstige Planzeichen</u>
1.2.6.1		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
1.2.7		<u>Sonstige Darstellungen</u>
1.2.7.1		geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
1.2.7.2		Vermaßung (verbindlich)
1.2.8		<u>Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)</u>
1.2.8.1		Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG (nicht eingemessen)
1.2.8.2		Stromkabel der Syna GmbH (nicht eingemessen)
1.2.8.3		Gasleitungen der Syna GmbH (nicht eingemessen)

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 werden die Ausnahmen des § 4 Abs.3 Nr.3 bis 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, d.h. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.
- 2.2 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 und § 18 Abs.1 BauNVO zur Höhenentwicklung von Gebäuden innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes gilt:
 - 2.2.3 Als unterer Bezugspunkt für die Firsthöhe wird festgelegt: Gemessen ab Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden. Die Firsthöhe bei Staffelgeschossen entspricht der Oberkante des Gebäudes.

Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB:

- 2.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO:
 - 2.3.1 Innerhalb der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen zulässig. Der Mindestabstand von Garagen und Carports zu den Verkehrsflächen beträgt 5 m.
 - 2.3.2 Stellplätze und Fußwege im öffentlichen Straßenverkehrsraum sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Kies oder weitfugiges Pflaster).

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

- 2.4 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB:
Es sind je Wohngebäude max. 2 Wohnungen (bei Doppelhäusern zählt jede Haushälfte) 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:

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

Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder wasserdurchlässiges Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 10 % zu befestigen. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich zu versickern.

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

- 2.6 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 0,5 m (Höchstmaß) abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländebeziehungen zugelassen werden.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (BauGB i.V.m. HBO – integrierte Orts- und Gestaltungssatzung)

Dachgestaltung:

- 3.1 Gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 81 Abs.1 HBO gilt:
 - 3.1.1 Dacheindeckung:
Zur Dacheindeckung sind rote (hell bis dunkel), rotbraune und dunkle Farbtöne (schwarz/grau/anthrazit) zu verwenden. Nicht zulässig sind spiegelnde oder reflektierende Dacheindeckungen, von denen Blendwirkungen ausgehen. Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind zulässig.

- 3.1.2 Gauben sind zulässig, müssen sich aber dem Hauptdach unterordnen (max. 1/3 der Trauf-
länge). Die Dachgestaltung (Neigung, Farbe) hat analog dem Hauptdach zu erfolgen.

Einfriedungen:

- 3.2 Gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 81 Abs.1 Nr.3 HBO zu Einfriedungen:
- 3.2.1 Seitliche und zum Straßenraum rückwärtige Einfriedungen sind ausschließlich aus Hecken
oder Drahtgeflecht, Stabgitter und Holzlatten in senkrechter Gliederung i.V.m. der Anpflan-
zung einheimischer standortgerechter Laubsträucher oder Kletterpflanzen zulässig.
- 3.2.2 Mauern, Mauer- und Betonsockel sind allgemein unzulässig, soweit es sich nicht um erfor-
derliche Stützmauern zum Straßenraum handelt. Köcher- oder Punktfundamente für Zaun-
elemente sind zulässig.
- 3.2.3 Bei gemeinsamer Grundstücksgrenze (z.B. beim Doppelhaus) sind Sichtschutzzäune bis zu
einer Höhe von 2,0m und einer Länge von 5m zulässig.

Grundstücksfreiflächen:

- 3.3 Gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 81 Abs.1 Nr.5 HBO:
Mind. 30% der Grundstücksfreiflächen (nicht bebaubare Fläche lt. GRZ) sind mit einheimi-
schen, standortgerechten Laubgehölzen sowie bewährten Hochstammobstbäumen zu
bepflanzen. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauergärten können bis zu 25 % der
Einzelpflanzen eingestreut werden.
- 3.4 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. Nachbarrechtsgesetz wird
verwiesen.

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 verwerten
(Brauchwassernutzung), sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht
entgegenstehen.

5 Nachrichtliche Übernahmen (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB) und Hinweise

- 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:
Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern sind unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Stadtverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 20 HDSchG wird verwiesen.
- 5.3 Gemäß § 55 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 Gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG:
Die Baufeldvorbereitung sowie Rückschnitte oder Rodungen von Gehölzen dürfen nur zu Zeitpunkten außerhalb der Brutzeit (01. Oktober bis 01. März) durchgeführt werden. Vor dem Fällen von Obstbäumen 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.
- 5.5 Deutsche Telekom:
Es befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom innerhalb des Plangebiets.
- 5.6 Regierungspräsidium Gießen, Bergaufsicht:
Bei den Baumaßnahmen ist auf Spuren alten Bergbaus zu achten; ggf. sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.
Der Geltungsbereich liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes, in dem das Vorkommen von Erz in einem Schacht nachgewiesen wurde. Informationen über die örtliche Lage des Schachtes liegen nicht vor.
Nach den vorliegenden Unterlagen hat die ehemalige Inhaberin der Bergbauberechtigung, die Firma Bosch Thermotechnik GmbH in Wetzlar, genauere Informationen über die Lage des Schachtes.
- 5.7 Syna GmbH:
Wir weisen auf die vorhandenen Erdkabel und Gasleitungen sowie auf die Stromstation „Vor Hahn“ (die in der Plankarte gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen und dargestellt sind) sowie die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, Merkblätter über Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) unseres Versorgungsnetzes hin. Die durch den Geltungsbereich verlaufenden Versorgungsanlagen müssen in ihrem Bestand bestehen bleiben.

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 15.07.2015

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 30.10.2015

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 30.10.2015

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 09.11.2015 bis einschließlich 11.12.2015

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB 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 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



Bauleitplanung der Gemeinde Brechen, Ortsteil Oberbrechen
Bebauungsplan Flur 24 und 25 –

1. Änderung im Bereich „Wasserhochbehälter“

(Bebauungsplan der Innenentwicklung – Verfahren gemäß § 13a BauGB)

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a BauGB sowie Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB

(1) Die Gemeindevertretung der Gemeinde Brechen hat am 15.07.2015 gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 13a BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Flur 24 und 25 im Bereich „Wasserhochbehälter“ im Ortsteil Oberbrechen beschlossen.

(2) Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes soll die bisherige Fläche für Versorgungsanlagen (hier Wasserhochbehälter) künftig als Allg. Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt werden. Die Planänderung ist eine Maßnahme im Innenbereich (Nachverdichtung) und wird daher im Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

(3) Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der 1. Änderung beschränkt sich auf den Bereich des ehemaligen Wasserhochbehälter sowie der angrenzenden Erschließungsstraßen. Betroffen sind die Flurstücke 1/7tlw., 12/2, 12/3, 12/4, und 17tlw., jeweils Flur 4, Gemarkung Oberbrechen.

(4) Der Aufstellungsbeschluss 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 Satz 1 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 § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB liegen die Planunterlagen (Plankarte und Begründung) in der Zeit vom

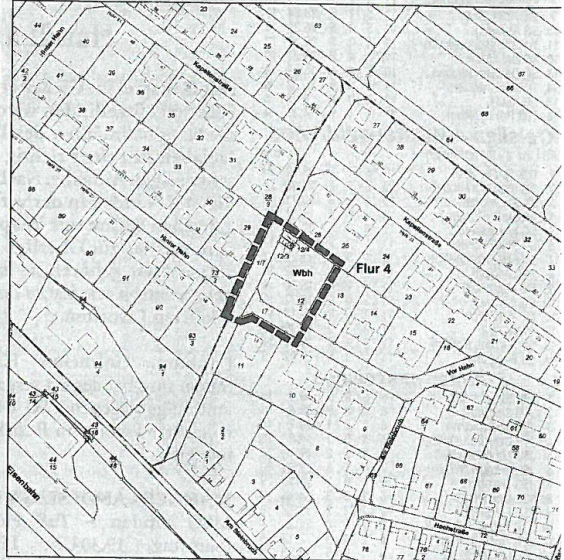
vom 09.11.2015 – 11.12.2015 einschließlich

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 § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung 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.

(9) Gemäß § 4b BauGB hat die Gemeinde Brechen das Planungsbüro Holger Fischer aus 35440 Linden mit der Durchführung des Verfahrens nach BauGB beauftragt.

Bauleitplanung der Gemeinde Brechen, Ortsteil Oberbrechen
Bebauungsplan Flur 24 und 25 – 1. Änderung im Bereich „Wasserhochbehälter“
Übersichtskarte des Änderungsbereiches



Brechen, den 30.10.2015

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Brechen
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, 02.11.2015

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Brechen



i.A.