

BEBAUUNGSPLAN "AUF DER HOHL"
Gemeinde Brechen
Ortsteil Oberbrechen

Datum: 07.1996
bearb.: M. Wolf
gez.: Kal.
gepr.:

Satzung

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
SIEDLUNG * LANDSCHAFT * VERKEHR
Breiter Weg 114
35440 Linden-Leihgestern

Plangröße [cm]:
77/125

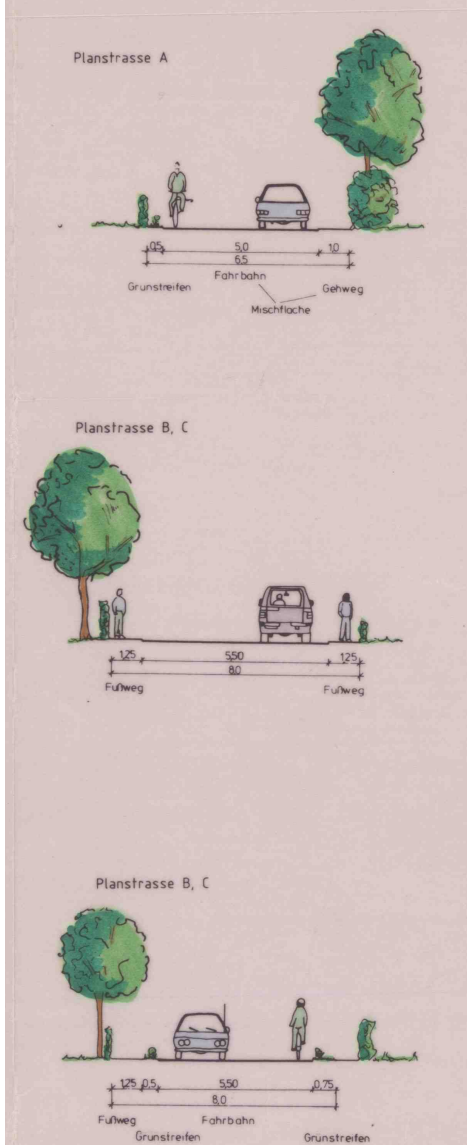
Tel: 06403/9503-19 * Fax: 9503-30

Maßstab: 1: 1000

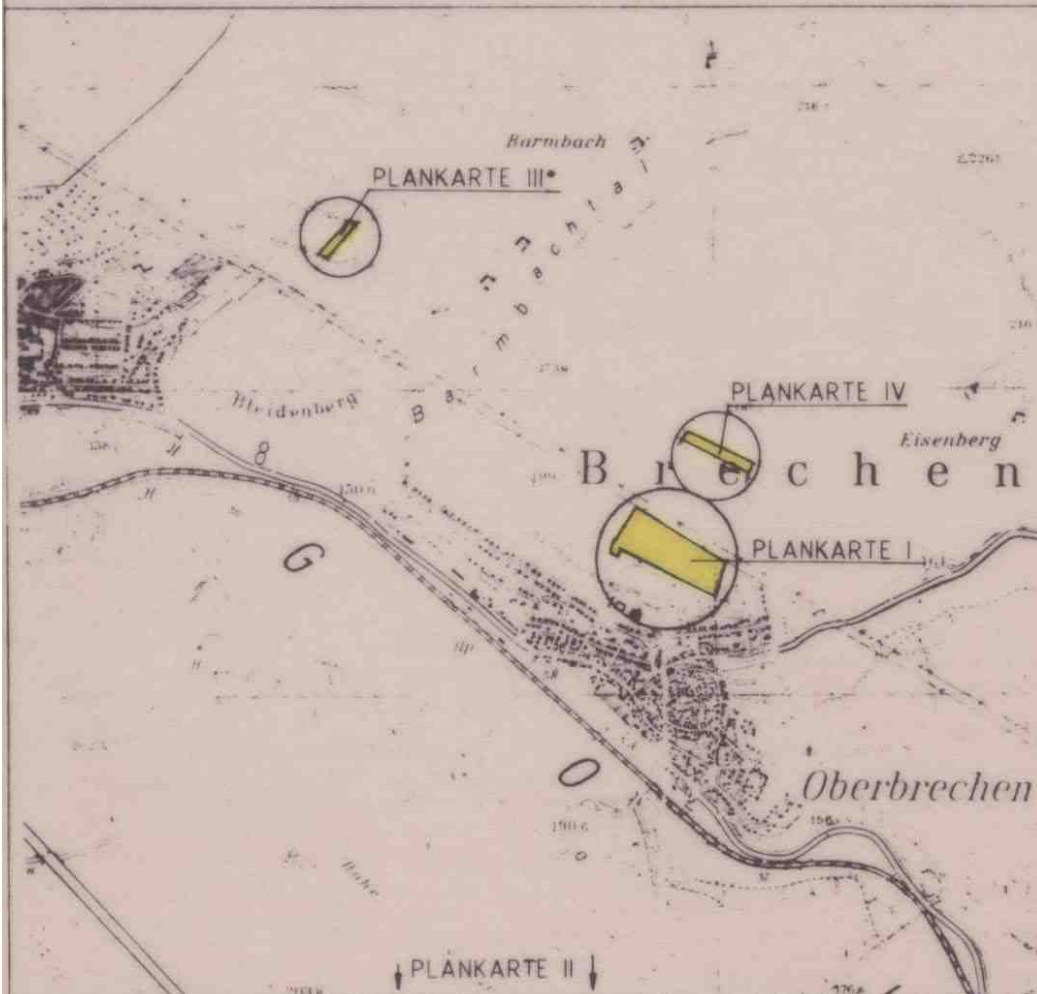




Regelquerschnitte (unverbindliche Beispiele)



Übersichtskarte (Maßstab 1:25.000)



Hiermit wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem amtlichen Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 18.07.1996 übereinstimmen. Die Bescheinigung bezieht sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Limburg, den 18.07.1996



Der Landrat
des Landkreises Limburg Weilburg
-Katasteramt Limburg-
Im Auftrag:

A handwritten signature in cursive script, likely belonging to the Landrat, placed below the official text.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl.I, S.2253), zuletzt geändert durch Gesetz v. 22.4.1993 (BGBl.I, S.466)

Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz (WoBauErLG) vom 17.05.1990, zuletzt geändert durch Gesetz v. 22.4.1993 (BGBl.I, S.466)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.1.1990, (BGBl.I, S.134), zuletzt geändert durch Gesetz v. 22.4.1993 (BGBl.I, S.466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl.I, 1991, S.58).

Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 20.12.1993 (GVBl.I, S. 655), geändert durch Art. 5 des Gesetzes zur Änderung des Hess. Naturschutzgesetzes v. 19.12.1994 (GVBl.I S.775)

Hess. Naturschutzgesetz (HENatG) v. 19.09.1980 (GVBl.I, S. 309), zuletzt geändert durch Gesetz v. 19.12.1994 (GVBl.I, S.775)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.3.1987 (BGBl.I, S.889), zuletzt geändert durch Gesetz v. 22.4.1993 (BGBl.I, S.466)

1. Zeichenerklärung der Plankarten I-IV

1.		<u>Zeichenerklärung</u>
1.1		<u>Katasteramtliche Darstellungen</u>
1.1.1		Flurgrenze
1.1.2		Flurnummer
1.1.3		Flurstücksnummer
1.1.4		Polygonpunkt
1.1.5		vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen und Flurstücksnummer
1.1.6		mögliche Grundstücksgrenzen (unverbindlich, ohne Festsetzungscharakter)
1.2		<u>Planzeichen der Plankarte I:</u>
1.2.1		<u>Art der baulichen Nutzung</u>
1.2.1.1		Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (hier unterteilt in WA1-WA3) ✓
1.2.2		<u>Maß der baulichen Nutzung</u>
1.2.2.1		Geschoßflächenzahl (= GFZ) ✓
1.2.2.2		Grundflächenzahl (= GRZ)
1.2.2.3		Zahl zulässiger Vollgeschosse als Höchstmaß
1.2.2.4		Höhe bauliche Anlagen, hier - max. Traufhöhe Schnittkante aufgehendes Mauerwerk und Oberkante Dachhaut in m über den unter der textlichen Festsetzung 2.0 bestimmten Bezugspunkt. ✓
1.2.3		<u>Bauweise, Baulinie, Baugrenze</u> ✓
1.2.3.1		offene Bauweise ✓
1.2.3.2		Firstrichtung
1.2.3.3		nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig ✓
1.2.3.4		Baugrenze überbaubare Grundstücksfläche nicht überbaubare Grundstücksfläche ✓
1.2.4		<u>Verkehrsflächen</u>
1.2.4.1		Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie ✓
1.2.4.2		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: ✓

1.2.4.3		- öffentliche Parkfläche
1.2.4.4		- verkehrsberuhigter Bereich
1.2.4.5	LW	- landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg ✓
1.2.4.6		- Fußweg
1.2.5.		<u>Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen</u>
1.2.5.1		hier: Wasserleitung (unterirdisch -Bestand)
1.2.5.2		hier: Abstandszone (20m) zur 110 Kv-Freileitung (siehe unter 3.: Nachrichtliche Übernahme mkw) ✓
1.2.6		<u>Grünflächen</u>
1.2.6.1		öffentliche Grünfläche ✓
1.2.6.2		Zweckbestimmung: Spielplatz ✓
1.2.6.3		Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün ✓
1.2.7		<u>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</u>
1.2.7.1		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im WA1-WA3 (vgl. Pkt. 2.5.1 der textl. Festsetzungen) ✓
1.2.7.2		Anpflanzung standortgerechter Hochstamm-Obstbäume oder von standortgerechten Laubbäumen ✓
1.2.7.3		Anpflanzung standortgerechter Sträucher: Je Planzeichen sind mind. 4 Sträucher zweireihig in einem Pflanzabstand von ca. 1 m zu pflanzen ✓
1.2.8		<u>Sonstige Planzeichen</u>
1.2.8.1		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ✓
1.2.8.2		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten, unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung oder der Bauweise ✓
1.2.8.3		Maßangaben
1.3		<u>Planzeichen der Plankarte II, III und IV:</u>
1.3.1		<u>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:</u>
1.3.1.1		Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Maßnahmen gem. Pkt. 2.4 ff. der textlichen Festsetzungen, Entwicklungsziele: ✓
1.3.1.2		- extensive Mähwiese
1.3.1.3	FG	- Anlage eines Feldgehölzes mit gelenkter Sukzession (Breite: 5 m) ✓
1.3.1.4		- Saumzone mit gelenkter Sukzession (Breite: 5 m)
1.3.1.5	WS	Schaffung einer zentralen und windgeschützten Sukzessionsfläche
1.3.1.6		Anpflanzung von standortgerechten Laubbäumen ✓
1.3.1.7		Anpflanzung standortgerechter Sträucher: Je Planzeichen sind mind. 16 Sträucher
1.3.2		<u>Sonstige Planzeichen</u>
1.3.2.1		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ✓

2. Textliche Festsetzungen:

(2.0) Für die Allgemeinen Wohngebiete WA1 - WA3 gilt gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 18(1) BauNVO: Bezugspunkt für die Bestimmung der maximal zulässigen Traufhöhe ist für die Grundstücke, die über dem Straßenniveau liegen, der höchste Anschnitt der natürlichen Geländeoberfläche. Für Grundstücke, die tiefer als das Straßenniveau liegen, ist der Bezugspunkt die Straßenoberfläche in der Mitte des Baugrundstückes. ✓

(2.1a) Für die Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA3 gilt gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 20(3) BauNVO: Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Fläche von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind ausnahmsweise nicht mitzurechnen. ✓

(2.1b) Für die Allgemeinen Wohngebiete WA2 gilt gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 20(3) BauNVO: Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Fläche von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind ausnahmsweise mitzurechnen. ✓

(2.2) Gem. § 9(1)4 BauGB i.V.m. §§ 12(6), 14(1) BauNVO:

Garagen und untergeordnete Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, ausgenommen sind Gerätehütten; und Regenwasserzisternen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird. ✓

(2.3) Landschaftspflegerische Festsetzungen gem. § 9(1)20 BauGB:

(2.3.1) Radwege, Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze und Hofflächen sind auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, also z.B. mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen oder weitfugigem Pflaster. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern.

(2.3.2) Außenwände von Garagen sowie sonstiger Nebenanlagen sind mit Spalierobst oder Kletterpflanzen einzugrünen, soweit die Nutzung von Fenster- und Türöffnungen nicht behindert wird. Bei der Begrünung von Außenwänden sind die Grenzwände zu Nachbargrundstücken auszunehmen. Artenauswahl: Gem. Waldrebe (*Clematis vitalba*), Efeu (*Hedera helix*), Hopfen (*Humulus lupulus*), Geißblatt (*Lonicera caprifolium*).

(2.3.3) Die Grünflächen Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün sind extensiv zu pflegen, 2x Mahd pro Jahr.

(2.3.4) Entlang der Planstraßen ist auf jedem Wohnbaugrundstück in einem Streifen bis 5m ab Straßenbegrenzungslinie mindestens 1 firstüberschreitender Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Bei straßenseitigen Grundstücksbreiten über 25m und bei Eckgrundstücken sind mind. 2 Bäume vorzusehen.

(2.4) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für Maßnahmen, die als Ausgleich bzw. Ersatz den zu erwartenden Eingriffen im Plangebiet nach Artikel 5 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.4.1993 zugeordnet werden (§ 8a(1) Satz 4 BNatSchG):

(2.4.1) Sammelmaßnahmen zum Ersatz künftiger Eingriffe im Allgemeinen Wohngebiet WA_{1,3}:

(2.4.1.1) Plankarte II - Flur 6, Flst. 117tlw.: Entwicklungsziel: Anlage eines Feldgehölzes mit Sukzessionsflächen. - a) Pflanzung eines Feldgehölzes laut Plankarte, pro Planzeichen 16 Sträucher und 1 Laubbaum, Pflanzabstand Sträucher 1,5m, Pflanzabstand Laubbäume mind. 15m - b) Schaffung einer zentralen und windgeschützten Sukzessionsfläche. c) Düngung ist unzulässig. d) Aufkommende Gehölze sind in einem Turnus von 5 Jahren zu entfernen. ✓

(2.4.1.2) Plankarte III - Flur 63, Flst. 50: Entwicklungsziel: Anlage eines Feldgehölzes mit Sukzessionsflächen. - a) Pflanzung eines Feldgehölzes laut Plankarte, pro Planzeichen 16 Sträucher und 1 Laubbaum, Pflanzabstand Sträucher 1,5m, Pflanzabstand Laubbäume mind. 15m - b) Schaffung einer zentralen und windgeschützten Sukzessionsfläche. c) Düngung ist unzulässig. d) Aufkommende Gehölze sind in einem Turnus von 5 Jahren zu entfernen. ✓

(2.4.1.3) Maßnahmen zum Ersatz für öffentliche Erschließungsvorhaben der Gemeinde:

Plankarte IV; Flur 9, Flst. 107 Entwicklungsziel: Heckenpflanzung mit vorgelagerter Saumzone - a) Geschlossene Heckenpflanzung (5m Breite) mit Sträuchern und Bäumen II. Ordnung gem. Darstellung der Plankarte, je Planzeichen Laubstrauch gilt es 16 standortgerechte Laubsträucher anzupflanzen, eingestreut alle 20m ein Laubbaum. b) Südlich vorgelagert Einrichtung einer Saumzone gem. Plankarte; abschnittsweise Mahd im 5-jährigen Turnus ab Ende Oktober, Schnittgut ist abzufahren. ✓

(2.5) Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9(1)25 BauGB:

(2.5.1) Gem. Planzeichen 13.2.1 der PlanzV'90 gilt es laut Plankarte eine geschlossene Laubhecke mit einheimischen standortgerechten Hecken, Sträuchern und Laubbäumen zur innerörtlichen Durchgrünung zu bepflanzen. Neben Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung gilt es im Abstand von 15m großkronige Laubbäume zu pflanzen. Es gelten für Bäume 1. Ordnung 10 m², Bäume 2. Ordnung 2m² und Sträucher 1 m² Pflanzfläche. (Artenauswahl siehe unter Ziffer 2.5.4)

(2.5.2) Gebäudeaußenseiten, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen nicht mehr als 10 % beträgt, sind mit Kletterpflanzen oder Spalierobst dauerhaft einzugrünen. Außenwände von Garagen sind, mit Ausnahme der grenzseitigen Außenwand von unmittelbar an der Nachbargrenze errichteten Garagen, dauerhaft einzugrünen, soweit die Nutzung von Fenster- und Türöffnungen nicht behindert wird.

(2.5.3) Grundsätzlich sind für Pflanzmaßnahmen gem. § 9(1)20 BauGB und gem. § 9(1)25 BauGB sowie zur Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen standortgerechte heimische Laubgehölze zu wählen, ergänzt werden können kulturhistorisch bedeutsame oder eingebürgerte Arten (z.B. Flieder *Syringa vulgaris*). Arten (Auswahl):

<u>Bäume</u>		<u>Sträucher</u>	
Bergahorn	(<i>Acer pseudoplat.</i>)	Häsel	(<i>Corylus avellana</i>)
Bergulme	(<i>Ulmus glabra</i>)	Heckenrose	(<i>Rosa canina</i>)
Esche	(<i>Fraxinus excelsior</i>)	Kreuzdorn	(<i>Rhamnus cathart.</i>)
Espe	(<i>Populus tremula</i>)	Roter Hartriegel	(<i>Cornus sanguinea</i>)
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)	Roter Holunder	(<i>Sambucus racem.</i>)
Salweide	(<i>Salix caprea</i>)	Schwarzdorn	(<i>Prunus spinosa</i>)
Spitzahorn*	(<i>Acer platanoides</i>)	Schwarzer Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)
Stieleiche	(<i>Quercus robur</i>)	Zweig. Weißdorn	(<i>Crataegus laevig.</i>)
Traubenkirsche	(<i>Prunus padus</i>)		
Wildkirsche*	(<i>Prunus avium</i>)		
Winterlinde	(<i>Tilia cordata</i>)		
Feldahorn	(<i>Acer campestre</i>)		
Hochstammobstbäume	(Regionalsorten)		

* Geeignet für solitäre Laubbäume, z.B. an Erschließungsstraßen

(2.6) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Orts- und Gestaltungssatzung):

(2.6.1) Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1) Nr. 1 HBO:

(2.6.1.1) Bei zweigeschossigen Gebäuden sind Drepel unzulässig.

(2.6.1.2) Zulässig sind Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 30°-45°, geringere Dachneigungen (mind. jedoch 10°) können zugelassen werden, sofern eine dauerhafte extensive Dachbegrünung vorgenommen wird. Bei Garagen, überdachten PKW-Stellplätzen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO können geringere Dachneigungen oder Flachdächer zugelassen werden, bei statischer Eignung sind diese je nach Nutzungszweck dauerhaft extensiv zu begrünen.

(2.6.1.3) Die Dacheindeckung der im WA zulässigen baulichen Anlagen hat in den Farbönen anthrazit, dunkelgrau, dunkelbraun, rotbraun oder ziegelrot zu erfolgen; Dachbegrünungen und Solaranlagen sind jedoch ausdrücklich zulässig.

(2.6.2) Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1) Nr. 3 HBO:

(2.6.2.1) Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen einzugrünen.

(2.6.2.2) Einfriedungen sind vorzugsweise als Laubhecke oder als naturbelassene Holzzäune zu errichten, seitliche oder rückwärtige Einfriedungen sind auch aus Drahtgeflecht i.V. mit einer geschlossenen Laubstrauchhecke zulässig. Die straßenseitige Einfriedung darf eine Höhe von 1,0 m (gemessen ab Fahrbahnoberkante) nicht überschreiten, andere Einfriedungen sind bis zu einer mittleren Höhe von 1,5 m zulässig. Mauersockel sind unzulässig.

(2.6.3) Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1) Nr. 5 HBO:

Mind. 60% der Grundstücksfreiflächen sind als Garten oder Grünfläche anzulegen. Hiervon sind mindestens 40% mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen sind. Es gelten 1 Baum 25 m², ein Strauch 1 m². Der Anteil der Nadelhölzer in den gärtnerisch anzulegenden Flächen soll 5% der sonstigen Anpflanzungen nicht überschreiten. Die nach § 9(1)25 BauGB gem. Plankarte und Festsetzungen vorzunehmenden Anpflanzungen werden angerechnet.

(2.6.4) Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(2)3 HBO

Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden, ein Überlauf an das Kanalnetz ist vorzusehen.

(3.) Nachrichtliche Übernahme (mkw - Main Kraftwerke):

Von der Planung ist die 110 kV-Hochspannungsfreileitung Offheim - Niederselters zwischen Mast Nr. 39 und 42 betroffen. Der Schutzstreifen beträgt 40,00 m, jeweils 20,00m links und rechts der Leitungssachse, und ist durch Dienstbarkeiten der mkw grundbuchlich gesichert (siehe auch Legende 1.2.5.2).

Vermerke

1. Aufstellungsbeschluß gem. § 2(1) BauGB: Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertretersitzung am 04.05.95 gefaßt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 03.06.95 in der Nassauischen Neuen Presse

Brechen, den 13.08.96



Siegel der Gemeinde

.....
Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB: Der Planvorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 03.06.95 in der Verwaltung in der Zeit vom 12.06.95 bis 26.06.95 zu jedermanns Einsicht ausgelegt bzw. in der Bürgerinformationsveranstaltung am vorgestellt.

Brechen, den 13.08.96



Siegel der Gemeinde

.....
Bürgermeister

3. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 06.05.96 bis 07.06.96 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 27.04.96 in der Nassauischen Neuen Presse

Brechen, den 13.08.96



Siegel der Gemeinde

.....
Bürgermeister

4. Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB: Der Planentwurf wurde am 16.07.96 als Satzung beschlossen.

Brechen, den 13.08.96



Siegel der Gemeinde

.....
Bürgermeister

5. Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Verfügung vom 08.11.1996

Az.: 34-61 d 04/01-

Regierungspräsidium Gießen

Im Auftrag

[Handwritten signature]



6. Inkrafttreten gem. § 12 BauGB: Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Brechen, den

Siegel der Gemeinde

.....
Bürgermeister