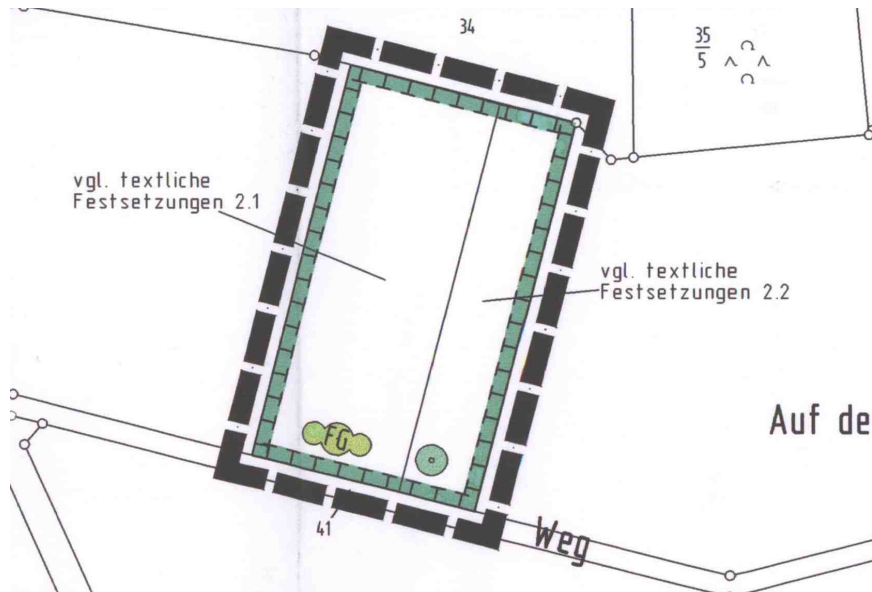


Gemeinde Brechen, Ortsteil Werschau	Stand: 23.09.1999
Bebauungsplan	29.03.2000
›Hinter dem Bierhaus‹	Bearbeitet: Wolf
	CAD: Kaluscha
Satzung	Maßstab: 1 : 1.000
Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403/95370 - Fax 953730	

Gemeinde Brechen, Ortsteil Werschau

Bebauungsplan ›Hinter dem Bierhaus‹



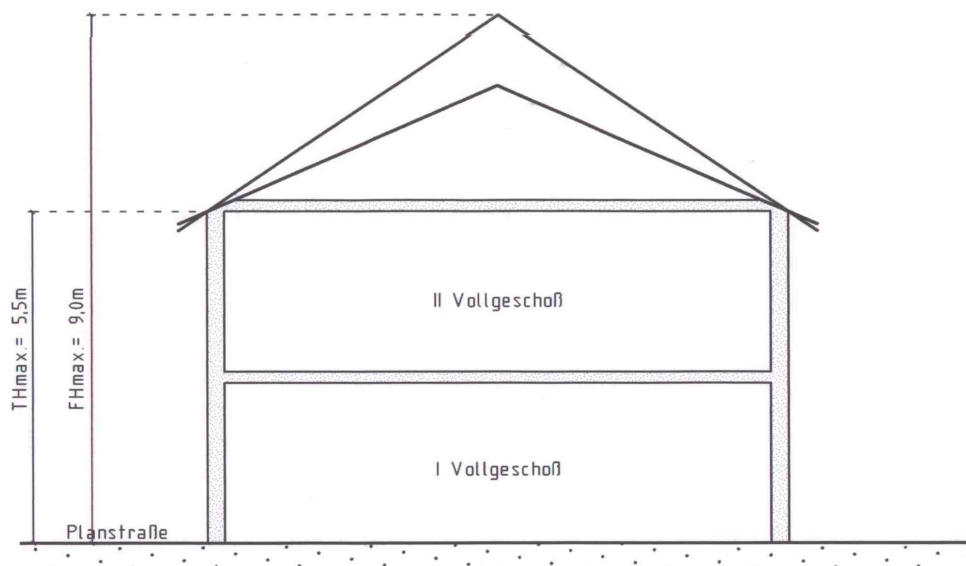


Hiermit wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskataster nach dem Stand vom übereinstimmen. Die Bescheinigung bezieht sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Limburg, den

Landrat des
Landkreises Limburg-Weilburg
-Katasteramt Limburg-

Detailskizze



Rechtsgrundlagen





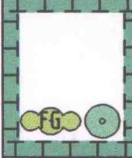

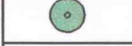


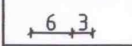

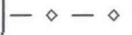
Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl.I, S.2141), geändert durch Gesetz v. 15.12.1997 (BGBl S. 2902)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990, (BGBl.I, S. 132),

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, 1993, Nr. 32 S. 655), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1998 (GVBL. I S. 567)

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
1.1.6		mögliche Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
1.2		<u>Planzeichen</u>
1.2.1		<u>Art der baulichen Nutzung</u>
1.2.1.1		Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
1.2.2		<u>Maß der baulichen Nutzung</u>
1.2.2.1		Grundflächenzahl (= GRZ)
1.2.2.2		Geschoßflächenzahl (= GFZ)
1.2.2.3		Zahl der zulässigen Vollgeschosse
1.2.2.4		Höhe baulicher Anlagen inm, hier; max. Traufhöhe gemessen ab Oberkante-Fahrbahnmitte (gemessen in der Mitte des Grundstücks an der jeweiligen Erschließungsstraße A und B) bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenkante (aufgehendes Mauerwerk) mit der Oberkante Dachhaut (siehe Detailskizze).
1.2.2.5		maximale Firsthöhe. Bezugspunkt wie bei der Traufhöhe (siehe Skizze)
1.2.3		<u>Bauweise, Baugrenzen, Baulinien</u>
1.2.3.1		Baugrenze
		überbaubare Grundstücksfläche
		nicht überbaubare Grundstücksfläche
1.2.3.2		Offene Bauweise
1.2.3.3		nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
1.2.3.4		Firstrichtung
1.2.4		<u>Verkehrsflächen</u>

1.2.4.1		Straßenverkehrsfläche
1.2.4.2		Straßenbegrenzungslinie
1.2.4.3		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
	LW	hier: Landwirtschaftlicher Weg (Befestigung: Gras)
1.2.5		<u>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</u>
1.2.5.1		Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
		Entwicklungsziel: Sukzessionsfläche und Anlage eines Feldgehölzes, Laubbaumpflanzung
1.2.5.2		Anpflanzung von Obstbäumen oder Laubbäumen 2. Ordnung
1.2.6		<u>Sonstige Planzeichen</u>
1.2.6.1		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
1.2.6.2		Vermaßung (verbindlich)
1.2.7		<u>Nachrichtliche Übernahme</u>
1.2.7.1		Leitung der Deutschen Telekom AG und MKW

Textliche Festsetzungen

- (1) Landschaftspflegerische Festsetzungen gem. § 9(1)20 und 9(1)25 BauGB:
- (1.1) Garagenzufahrten und Pkw-Stellplätze sind auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, also z.B. mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen oder weitfugigem Pflaster. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern.
- (1.2) Entlang der Erschließungsstraße (Flst. 338/2) gilt es alle 20m einen standortgerechten Laubbaum (2. Ordnung) zu pflanzen.
- (2) 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 gemäß § 9(1a) BauGB zugeordnet werden (§ 8a(1) Satz 4 BNatSchG):
- (2.1) Sammelausgleichsmaßnahmen gemäß § 9(1)20 BauGB zum Ersatz künftiger Eingriffe im Allg. Wohngebiet: Fl. 84, Flst. 35/4 (0,17 ha):
- Entwicklungsziel: Sukzessionsfläche und Anlage eines Feldgehölzes sowie von einzelnen Laubbäumen als Initialpflanzung.
- a) freie Vegetationsentwicklung (Sukzessionsfläche) ohne weitere Pflegemaßnahmen
- b) Initialpflanzung von einer Feldgehölzinsel laut Plankarte. Es gilt je Feldholzinsel (200 m²) 50 Sträucher (Strauch/2 m²) und 20 Laubbäume 2. Ordnung (Baum/5 m²) anzupflanzen.
- (2.2) Sammelausgleichsmaßnahmen gemäß § 9(1)20 BauGB zum Ersatz künftiger Eingriffe im Zuge der öffentlichen Erschließungsplanung: Fl. 84, Flst. 35/4 (0,085 ha):
- Entwicklungsziel: Sukzessionsfläche und Anlage eines Feldgehölzes sowie von einzelnen Laubbäumen als Initialpflanzung.
- a) freie Vegetationsentwicklung (Sukzessionsfläche) ohne weitere Pflegemaßnahmen
- b) Ergänzende Anpflanzungen laut Plankarte von 1 Stieleiche (Quercus robur)

- (3) Es gilt auf den Baugrundstücken 1 standortgerechter Obst-, Laubbaum oder alternativ 25m² mit standortgerechten Laubsträuchern zu bepflanzen. Die gem. Plankarte dargestellten Anpflanzungen können angerechnet werden. Artenauswahl siehe unter 4.

(4) **Artenauswahl für Anpflanzungen auf den Baugrundstücken im Plangebiet:**

Bäume		Sträucher	
Acer campestre	- Feldahorn	Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Corylus avellana	- Hasel
Acer platanoides	- Spitzahorn	Viburnum opulus	- Gew. Schneeball
Carpinus betulus	- Hainbuche	Crataegus monogyna und laevigata	- Weißdorn
Fagus sylvatica	- Rotbuche	Euonymus europaea	- Pfaffenhütchen
Fraxinus excelsior	- Esche	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus avium	- Wildkirsche	Rubus fruticosus agg.	- Brombeere
Quercus petraea	- Traubeneiche	Sambucus nigra	- Schw. Holunder
Quercus robur	- Stieleiche	Prunus spinosa	- Schlehe
Salix caprea	- Salweide		
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere		
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde		

sowie bewährte standortgerechte einheimische Obstbaumsorten

(5) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Gestaltungssatzung):

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

(5.1.1) Zulässig sind Sattel-, Walm- und Pultdächer.

(5.1.2) Zur Dacheindeckung sind rote und dunkle Farbtöne zu verwenden. Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.

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

(5.2.1) Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen einzugrünen.

(5.2.2) Die straßenseitige Einfriedung darf eine Höhe von 1 m (gemessen ab Fahrbahnoberkante) nicht überschreiten, andere Einfriedungen sind bis zu einer mittleren Höhe von 1,25 m zulässig.

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

Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und zu verwenden. Überschüssiges Niederschlagswasser ist der Kanalisation zu zuführen.

Vermerke

1. Aufstellungsbeschluß gem. § 2(1) BauGB:

Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung am 30.06.1999 gefaßt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 03.07.1999 in der Nassauischen Neuen Presse.

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB:

Der Planvorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 13.11.1999 in der Verwaltung in der Zeit vom 15.11.1999 bis 26.11.1999 zu jedermanns Einsicht ausgelegt bzw. in der Bürgerinformationsveranstaltung am ____ vorgestellt.

3. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB:

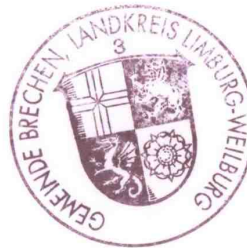
Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 27.12.1999 bis 28.01.2000 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 18.12.1999 in der Nassauischen Neuen Presse.

4. Satzungsbeschluß gem. § 10(1) BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 87 HBO:

Der Planentwurf wurde am 29.03.2000 als Satzung beschlossen.

Bestätigung der Vermerke 1.-4.

Brechen, den **27.07.00**



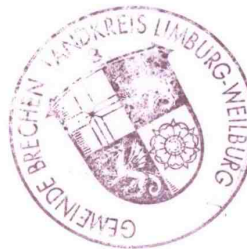
Siegel der Gemeinde

Bürgermeister

5. Inkrafttreten gem. § 10(3) BauGB:

Der Satzungsbeschluß wurde am **2.08.00** ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Brechen, den **- 2.08.00**



Siegel der Gemeinde

Bürgermeister