

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR + STÄDTEBAU :
DARMSTADT

OKT.84

TRAGESER + WAGNER

DIPL.-ING. ARCHIT. BDA

HÜGELSTRASSE 41

D-6100 DARMSTADT

TELEF. : 06151-20267

MASSTAB M. 1:1000

PLANBEZEICHNUNG:

BEBAUUNGSPLAN TEILPLAN 1

IN DER SCHLEI

GEMEINDE BRECHEN GEMARKUNG NIEDERBRECHEN



Kreis: Limburg-Weilburg
Gemeinde: Brechen
Gemarkung: Niederbrechen
Flur 63 und 72
Maßstab 1:1000

Ausgefertigt: März 1978
Katasteramt

BEGRÜNDUNG GEM. § 9(8) BBAUG

LAGE:

Das geplante Baugebiet liegt im Osten der Gemeinde Brechen, OT Niederbrechen, in Flur 72, östlich der Strasse "In der Schlei", nördlich der Limburger Strasse auf dem Hügel "Auf der Schlei". Der Geländeeinschnitt zwischen diesem Hügel und dem Hügel "Auf dem Pleiteberg" ist die natürliche Grenze nach Südosten. Nach Nordosten soll sich das Baugebiet bei Bedarf in einem 2. Abschnitt bis zur nördlich der Gemeinde verlaufenden Hochspannungsleitung erweitern.

ANLASS:

Gem. den Festsetzungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes ist das Gelände als künftige Wohnbaufläche ausgewiesen. In einem 1. Teilplan soll der vorhandene Bedarf an Wohnbauflächen für die ortsansässige Bevölkerung gedeckt werden und gleichzeitig ein planerischer Ansatz für die weitere geordnete Entwicklung gegeben werden.

ZIEL UND ZWECK:

Die bauliche Entwicklung in offener, durchgrünter Bauweise unter möglichst geringer Beeinträchtigung des charakteristischen Landschaftsbildes, sowie Weiterentwicklung und Pflege der Landschaft ist Ziel der Planung. Zu diesem Zweck wurden neben dem Landschaftsplan, der dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist und dessen Pflanz- und Pflegemassnahmen in den Bebauungsplan übernommen wurden, umfangreiche Testentwürfe angefertigt, deren Ergebnisse im Bauhöhenprofilplan verbindlich festgelegt wurden. Die Anordnung, Ausrichtung und gestufte Höhenentwicklung der offenen Bebauung mit Familienheimen, die dem Gelände angeglichene Bebauung an der Hangkante und die Strassenführung zeichnen die Topographie nach und betonen die vorhandene Geländeformation. Ein kleiner öff. Platz auf der vorderen Hangkuppe schafft Unverwechselbarkeit und ist Aussichtspunkt u. Spielplatz. Aus Gründen der Landschaftspflege wurden grosse, zusammenhängende Flächen im Südwesten, Süden u. Südosten des Gebietes von Bebauung freigehalten. Die Gestaltungsauflagen sind mit der vorhandenen Ortsbebauung abgestimmt. Pflanzgebote unterstützen die planerischen Absichten.

ERSCHLIESSUNG UND ENTSORGUNG:

Das Gebiet wird über die Strasse "In der Schlei" durch zwei, parallel zum Hang verlaufenden Strassen ringförmig erschlossen. Das Erschliessungssystem beinhaltet die notwendigen Anbindungen für den 2. Bauabschn.

Die Strassenführung einschl. der Böschungen und Stützmauern sowie die Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen wurden nach einer detaillierten Fachplanung übernommen und festgelegt.

ERSCHLIESSUNG UND ENTSORGUNG:

Das Gebiet wird über die Strasse "In der Schlei" durch zwei, parallel zum Hang verlaufenden Strassen ringförmig erschlossen. Das Erschliessungssystem beinhaltet die notwendigen Anbindungen für den 2. Bauabschn.

Die Strassenführung einschl. der Böschungen und Stützmauern sowie die Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen wurden nach einer detaillierten Fachplanung übernommen und festgelegt.

NUTZUNG:

Kennziffer 1: Allgemeines Wohngebiet mit GRZ 0,4 und GFZ bis max. 0,8.

Kennziffer 2: Allgemeines Wohngebiet mit einer höheren Grundflächenzahl, als nach §17, Abs. 1 Spalte 3 BauNVO zulässig, da entsprechend §17, Abs. 10 BauNVO:

1. aus besonderen Städtebaulichen Gründen eine Bebauung erforderlich ist, die sich dem Hang anpasst und als geschossweise, versetzte Terrassenbebauung eine grössere Grundfläche benötigt.
2. die Überschreitung durch die Anlage begrünter Terrassen auf der überbauten Fläche und die Hinzurechnung unmittelbar angrenzender öffentlicher Grünflächen, für die landschaftspflegenden Massnahmen vorgeschrieben sind, ausgeglichen wird, und
3. sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Für die beiden Wohngebiete nach Kennziffer 1 und 2 gilt: Die nach §4(3) BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen werden gem. §1(5) BauNVO nicht zugelassen.

RECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN:

Der Bebauungsplan ist gem. §8(2) BBauG aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt. Das gewählte Verfahren richtet sich nach §2 und 2a BBauG. Zusammen mit dem Bebauungsplan wurde ein Landschaftsplan erstellt dessen Pflanz- und Pflegemassnahmen vollständig in den Bebauungsplan übernommen u. gem. §9(1) 25 bzw. §9(1) 20 BBauG festgesetzt werden.

BODENORDNENDE MASSNAHMEN:

Für die Gebiete 1 und 2 ist eine Baulandumlegung entsprechend den Bestimmungen des BBauG durchzuführen.


KOSTEN:

Aus der Verwirklichung der Planung entstehen folgende Gesamtkosten:

DM 3.450.000,-.....

Hiervon trägt die Gemeinde Brechen den Kostenanteil, der nicht durch z. Zt. geltende Ortssatzung oder durch Verträge mit Erschliessungsträgern gedeckt wird.

PLANFESTSETZUNGEN GEM. § 9 BBAUG U. ZEICHENERKLÄRUNG

KENN- ZIFFER	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	BAU- WEISE	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG						MIND. GROSSE DER BAU- GRUND- STÜCKE
			ZAHL DER VOLLGESCHOSSE				GRUND- FLÄCH. ZAHL	GESCH. FLÄCH. ZAHL	
			HAUPTGEB.		GARAGEN U. NEBENGEB.				
			HÖCHST	ZWING	HÖCHST	ZWING	GRZ	GFZ	
①	WA	o	II			I	0,4	0,6	500
②	WA		IV*			I	0,8	1,1	
③	WA	o	II			I	0,4	0,8	
○									
○									
○									

① ② NACH PARAGR. 4(3) BAUNVO. AUSNAHMSWEISE ZUGELASSENE NUTZUNG.
WERDEN GEM. PARAGR. 1(5) BAUNVO NICHT ZUGELASSEN.

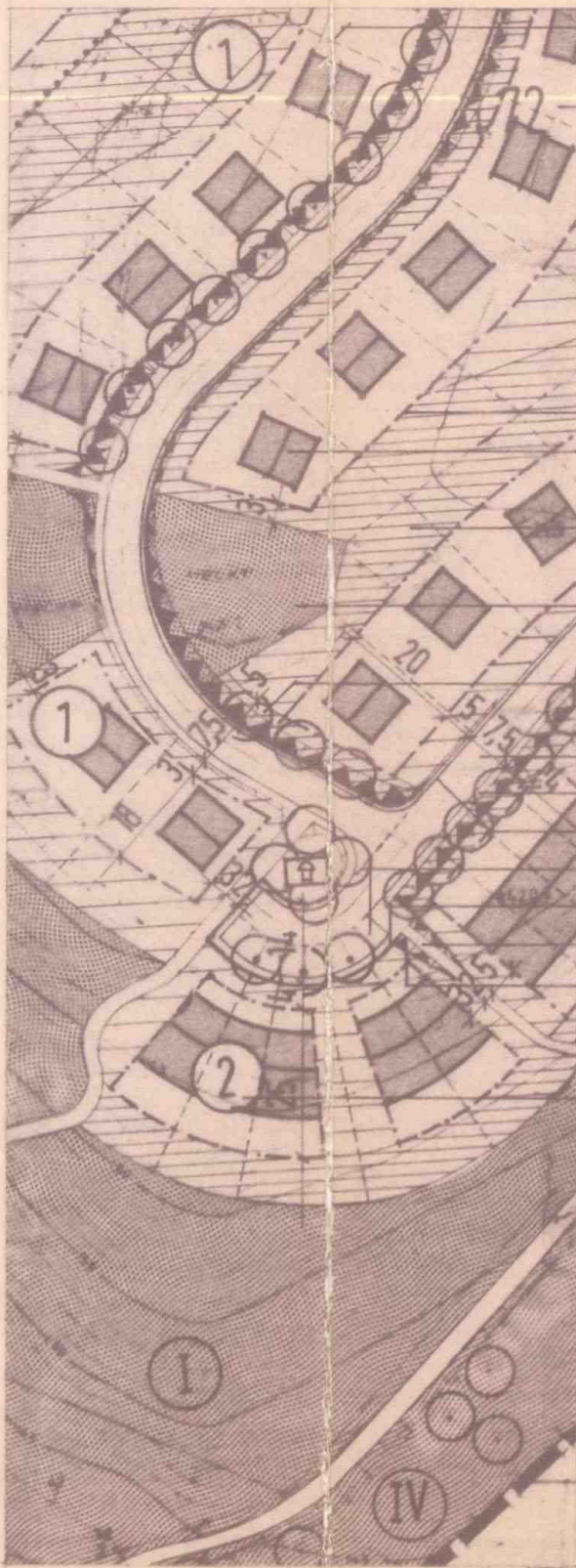
* ENTSPRECHEND BAUHÖHENPROFILPLAN

o OFFENE BAUWEISE



NUR HAUSGRUPPEN (TERRASSENHAUSER) ZULÄSSIG

ZEICHENERKLÄRUNG:



- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze.
- Rebaubare Grundstücksfläche Bauwich und Abstandsfläche entspr. HBO, Garagen bis 6,50 m Länge im Bauwich u. Abstandsfl. zugelassen, zusätzlich 1 Stellplatz vor d. Garage auf d. privaten Grundstück.
- Baugrenze
- Grundsätzliche Stellung der Gebäude u. Firstrichtung.
- Private Pflanzfläche: siehe Landschaftsplan.
- Öffentliche Pflanzfläche siehe Landschaftsplan.
- Pflanzgebot entsprechend Landschaftsplan.
- Fahrbahn: 5,50 m breit
- Gehweg : 1,50 m breit
- Randstreifen; 0,50 m breit
- Öffentliche Parkplätze.
- Stützmauer.
- Fussweg.
- Böschung.
- ●●●●● Abgrenzung unterschiedlich. Nutzung.
- Art und Mass der baulichen Nutzung.
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN GEM. § 118 HBO

KENNZIFFER	①	②	③		○	○
DACHFORM - NEIGUNG	GENEIGTES DACH 20°-45°NEIGUNG VORGESCHR. REINES PULTDACH AUSGESCHLOSSEN					
MAX. MOGL. FLACHDACHANT. ⁴	30%					
DACHDECKUNG	DUNKEL GETÖNTES MATERIAL EINBRINGEN VON VORRICHTUNGEN ZUR NUTZUNG VON SOLARENERGIE GESTATTET					
TRAUFHÖHE BERGSEITIG ¹	350	2				
FIRSTHÖHE BERGSEITIG ¹	750	2				
EINFRIEDIGUNGEN	ABGRENZUNGEN ZUR STRASSE BIS MAX. 100 M, SONST. GRUNDST.-EINFASSUNGEN BIS 150 M ⁵ SICHTSCHUTZWÄNDE ³ IM BEREICH V. TERRASS BIS 500M LÄNGE U. 250M. HÖHE ZUGELASS.					
GRÜNGESTALTUNG	NICHT ÜBERBAUTE GRUNDST.FL. SIND GEM. PARAGR. 10 HBO ANZULEGEN. PFLANZGEBOT: ENTSPRECHEND LANDSCHAFTS PLAN MIT ANLAGEN I-III					

¹ GEMESSEN VOM HÖCHSTEN ANSCHNITT DES NATÜRL. GELÄNDES AN DIE AUSSENWAND BIS ZUM SCHNITTPKT. AUSSENWAND/DACHHAUT BZW. OK FIRST FÜR GRUNDSTÜCKE DIE TIEFER ALS STRASSENIVEAU LIEGEN WIRD AB NIVEAU STRASSE GEMESSEN, BEZUGSPUNKT IST GRUNDSTÜCKSMITTE.

² VERBINDLICHE HÖHENFESTLEGUNG ENTSPRECHEND BAUHÖHENPROFILPLAN

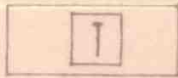
³ MATERIAL: MAUERWERK, HOLZ OD. U. HECKEN

⁴ 30% DER ÜBERDACHTEN BEBAUTEN FLÄCHE

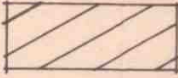
⁵ VON DER STRASSE BIS ZUR STRASSESEITIGEN BAUGRENZE NUR BIS 1.00 M



Kinderspielplatz



Trafostation



Nicht bebaubare Grundstücksfläche



Private Pflanzfläche;
entsprechend Landschaftsplan



Öffentliche Pflanzfläche;
entsprechend Landschaftsplan mit Anlagen I bis III

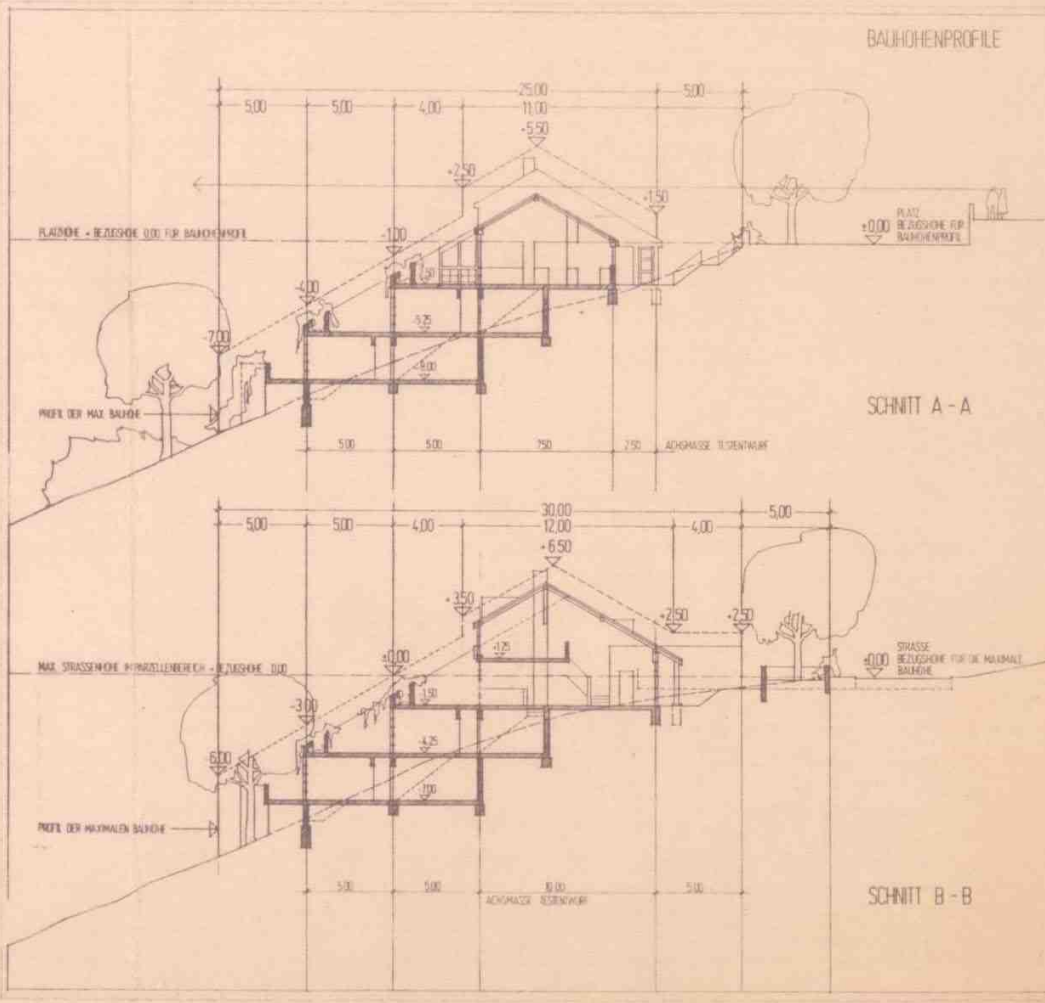


2 - schürige Mähwiese
entsprechend Landschaftsplan



Anpflanzung von Obstbäumen
entsprechend Landschaftsplan

BAUHÖHENPROFILPLAN FÜR HANGBEBAUUNG




VERFAHREN

AUFSTELLUNGSBESCHLUS
GEM. §2 (1) BBauG

DURCH DIE GEMEINDEVERTRETUNG, BRECHEN A

AM 22.12.80
erg. 11.07.83


BÜRGERMEISTER

BEKANNTMACHUNG DES
AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES

ERFOLGT DURCH VERÖFFENTLICHUNG
IN DER NASS. LANDESZEITUNG

AM 14.01.81
16.07.83

GEM. §2 (1) BBauG


BÜRGERMEISTER

BÜRGERBETEILIGUNG


GEM. §2a BBauG

1. ÖFFENTLICHE DARLEGUNG UND ERÖRTERUNG
IN EINER BÜRGERVERSAMMLUNG

AM 18.11.80

2. ÖFFENTLICHE ANHÖRUNG IN EINER
BÜRGERVERSAMMLUNG

AM 18.11.80


BÜRGERMEISTER

OFFENLEGUNGSBESCHLUS
DES ENTWURFES GEM. §2a (6)
BBauG NACH BETEILIGUNG DER
TRÄGER ÖFFENTLICHER
GEM. §2 (5) BBauG

DURCH DIE GEMEINDEVERTRETUNG

AM 22.11.84


BÜRGERMEISTER

BEKANNTMACHUNG DER
OFFENLEGUNG GEM. §2
BBauG

ERFOLGT DURCH VERÖFFENTLICHUNG
IN DER NASS. LANDESZEITUNG


AM 19.12.84


BÜRGERMEISTER

BESCHLUSS ÜBER DIE VORGE-
BRACHTEN BEDENKEN UND
REGUNGEN GEM. §2a

DURCH DIE GEMEINDEVERTRETUNG


AM 25.02.85


BÜRGERMEISTER

BESCHLUSSFASSUNG GEM.
§10 BBauG ALS SATZ

DURCH DIE GEMEINDEVERTRETUNG

AM 25.02.85


BÜRGERMEISTER

GENEHMIGUNGSVERMERK
GEM. §11 BBauG

Genehmigt

mit Vfg. vom ..D.3. JUNI. 1985.....
Az 3-4-61 d 04/01

Gießen, den ..D.3. JUNI. 1985

Der Regierungspräsident
im Auftrag

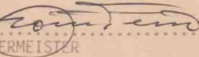


BEKANNTMACHUNG DER
GENEHMIGUNG GEM.
§12 BBauG

ERFOLGT DURCH VERÖFFENTLICHUNG
IN DER NASS. LANDESZEITUNG

AM 26.06.85




BÜRGERMEISTER

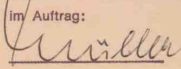
Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß die/die vor-/
stehende Abzeichnung/Abzeichnung (—) Blatt bzw. Blätter)
mit dem Katasternachweis übereinstimmt.

Der auf dem/den Flurstück(en)..... nachgewiesene
Gebäudebestand stimmt mit der Örtlichkeit überein.

Limburg, den 21.3.85

Der Landrat des Kreises Limburg - Weilburg
- Katasteramt -

im Auftrag:





BEARBEITET: