



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

Gemeinde Brechen, Ortsteil Niederbrechen
Bebauungsplan "Mühlgärten"

Satzung

Stand: 20.06.2001

28.06.2001

26.09.2001

Bearbeitet: M. Wolf

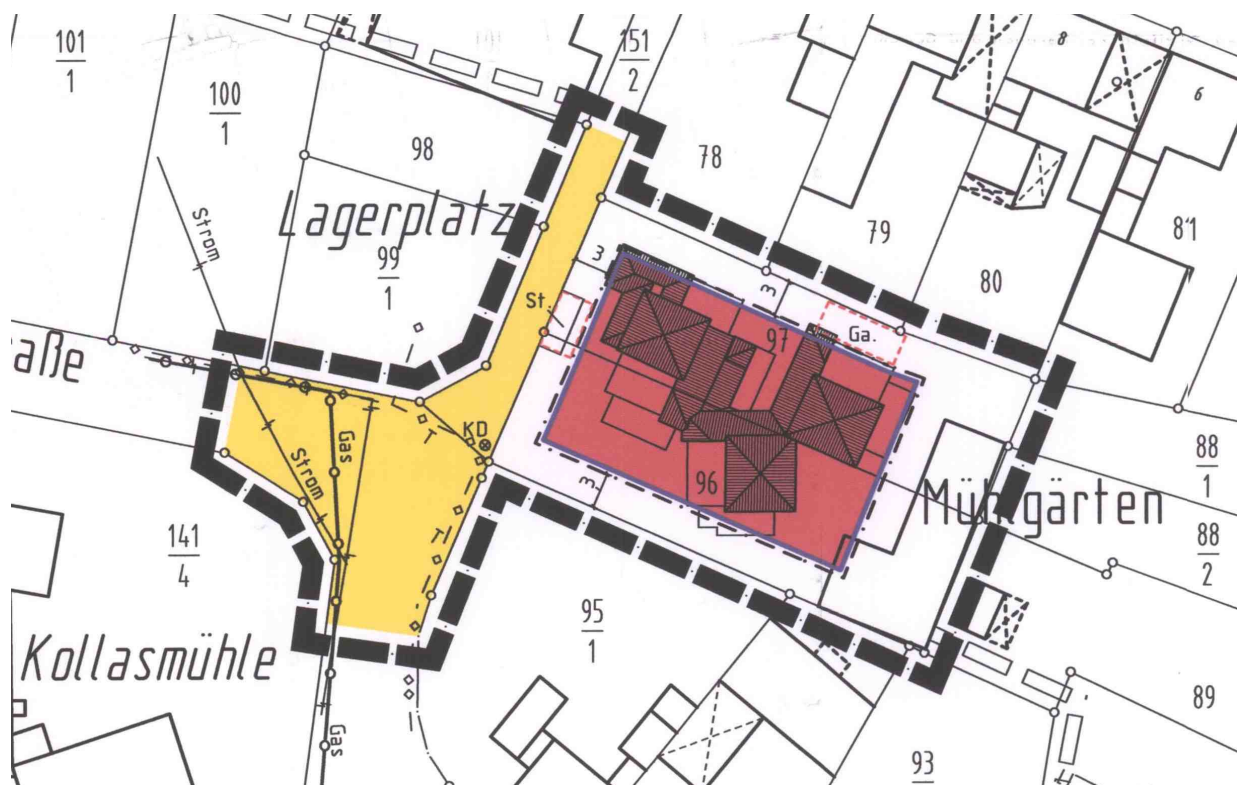
CAD: N. Kaluscha

Plangröße: 70 x 55 cm

Maßstab: 1 : 500

Gemeinde Brechen, Ot. Niederbrechen

Bebauungsplan "Mühlgärten"



Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Fhmax.=
WA	0,4	0,8	II	10,5 m

Rechtsgrundlagen

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




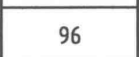
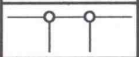
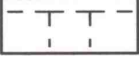




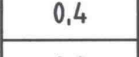
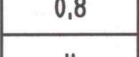
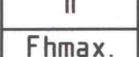
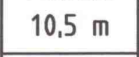




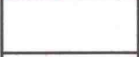
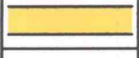


Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990, (BGBl.I, S. 132),



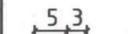


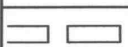


Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl.I, 1991, S. 58),

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)

Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 01.04.1993 (GVBl. 1992 I S. 534)

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
1.1.5		geplante Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
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
1.2.2.2		Geschoßflächenzahl
1.2.2.3		Zahl der zulässigen Vollgeschosse
1.2.2.4		Firsthöhe baulicher Anlagen über den auf der Plankarte angegebenen Bezugspunkt, siehe textliche Festsetzung 2.1.1
1.2.3		<u>Bauweise, Baugrenzen, Baulinien</u>
1.2.3.1		offene Bauweise
1.2.3.2		Baugrenze
1.2.3.2.1		überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksfläche (nur in Farbkarte)
1.2.4		<u>Verkehrsflächen</u>
1.2.4.1		Straßenverkehrsfläche
1.2.4.2		Straßenbegrenzungslinie
1.2.5		<u>Sonstige Planzeichen</u>

1.2.5.1		Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen;
1.2.5.1.1	St.	hier: Stellplätze
1.2.5.1.2	Ga	hier: Garage
1.2.5.2		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
1.2.6		<u>Sonstige Darstellungen</u>
1.2.6.1		Vermaßung (verbindlich)
1.2.6.2		Geplante Gebäude und Nebenanlagen
1.2.6.3		Bezugspunkt, Kanaldeckel
1.2.6.4		Bebauungsplan Fl. 78 und Fl. 80 (grenzt an)
1.2.7		<u>Nachrichtliche Übernahme</u>
1.2.7.1		Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG
1.2.7.2		Erdkabel/Gasleitungen der Süwag, Niederlassung MKW

2 Textliche Festsetzungen

2.1 Gemäß § 9(1)1 BauGB gilt für die Höhe baulicher Anlagen:

2.1.1 Firsthöhe max. 10,5m, gemessen ab Bezugspunkt (Kanaldeckel) Plankarte.

2.2 Landschaftspflegerische Festsetzungen gemäß § 9(1)20 BauGB:

Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze und Hofflächen sind auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, also mit Ökopflaster oder alternativ mit Mineralgemisch. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern.

2.3 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	Virburnum 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 und folgende eingebürgerte Arten Forsythia spec., Syringa vulgaris (Flieder), Rosa spec...

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (integrierte Orts- und Gestaltungssatzung):

3.1 Gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)1 HBO:

3.1.1 Dachform und Dachneigung:

Zulässig sind Sattel-, Walm- und Pultdächer (auch versetzte) mit einer Dachneigung von mind. 15°. Reine Pultdächer sind unzulässig. Die Festsetzung gilt nicht für Garagen, überdachte Pkw-Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO.

3.1.2 Dachfarbe:

Zur Dacheindeckung sind dunkle (graue, schwarze und dunkelrote) Farbtöne zu verwenden. Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.

- 3.2 Gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)3 HBO:
- 3.2.1 Stellplätze für beweglich Abfall- und Wertstoffbehälter:
Stellplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind mit Laubgehölzen einzugrünen.
- 3.2.2 Einfriedung:
Die straßenseitige Einfriedung darf eine Höhe von 1,00 m (gemessen ab Fahrbahnoberkante) nicht überschreiten, andere Einfriedungen sind bis zu einer mittleren Höhe von 1,50m zulässig.
- 3.3 Gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)5 HBO:
Mind. 90 % der Grundstücksfreiflächen (nicht bebaute Fläche) sind gärtnerisch zu gestalten, davon sind mind. 10% mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum pro 25 m², ein Strauch pro 1 m², Artenliste siehe unter 2.3.

Vermerke

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB:
Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung am 31.05.2001 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 05.07.2001 in der Nassauischen Neuen Presse.

Brechen, den 02.10.01



Siegel der Gemeinde

Königstein, Bürgermeister

2. Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB:
Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 13.07.2001 bis 17.08.2001 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 05.07.2001 in der Nassauischen Neuen Presse.

Brechen, den 02.10.01



Siegel der Gemeinde

Königstein, Bürgermeister

3. Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 87 HBO:
Der Planentwurf wurde am 26.09.2001 als Satzung beschlossen.

Brechen, den 02.10.01



Siegel der Gemeinde

Königstein, Bürgermeister

4. Inkrafttreten gemäß § 10(3) BauGB:
Der Satzungsbeschluss wurde am 10.10.01 ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Brechen, den 10.10.01



Siegel der Gemeinde

Königstein, Bürgermeister