

Gemeinde Brechen, OT. Oberbrechen

Bebauungsplan

„Bornwiese - Hethenwiese“

Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden-Leihgestern

Tel: 06403/9537-0 * Fax: 06403/9537-30

Stand: 05/01
Satzung

Bearb.: M. Wolf
gez.: C.Beil/N. Kal.
Maßstab: 1: 1.000
Plangröße: 101x72

Gemeinde Brechen OT Oberbrechen Bebauungsplan

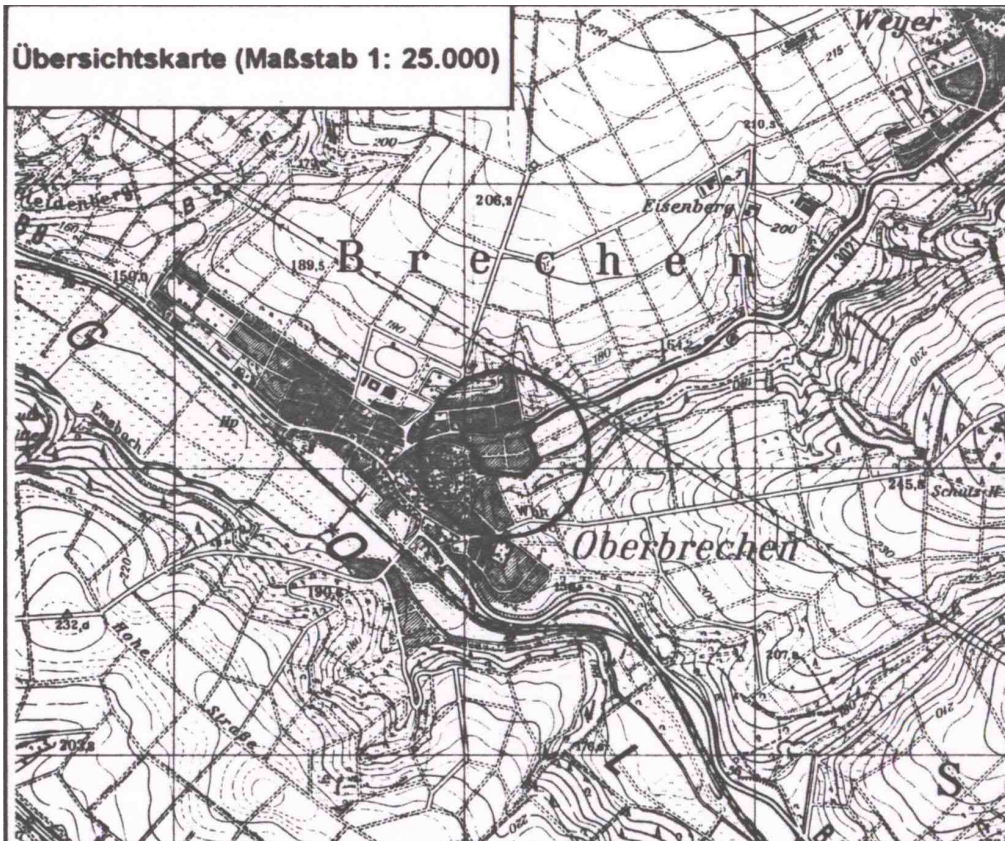
„Bornwiese - Hethenwiese“



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
Kreises Limburg-Weilburg
-Katasteramt-
Im Auftrag:



Rechtsgrundlagen

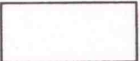
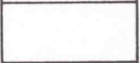
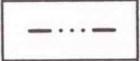
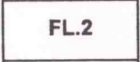
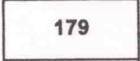
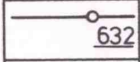

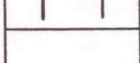

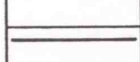
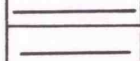

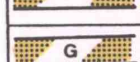
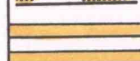
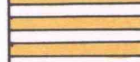

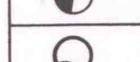
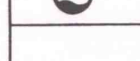
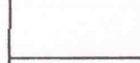

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl.I, S.2141), geändert durch Gesetz v. 15.12.1997 (BGBl S. 2902)

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.		<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
1.2		<u>Planzeichen</u>
1.2.1.		<u>Verkehrsflächen (§ 9(1)11 BauGB)</u>
1.2.1.1		Straßenverkehrsflächen
1.2.1.2		Straßenbegrenzungslinie
1.2.1.3		Erschließungsweg (Feldweg - befestigt)
1.2.1.4		Erschließungsweg/Fußweg (Grasweg - unbefestigt)
1.2.2		<u>Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) 12;14 BauGB)</u>
1.2.2.1		Elektrizität
1.2.2.2		Wasser (Wasserversorgungsanlage)
1.2.3		<u>Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)</u>
1.2.3.1		20 kV-Freileitung (mkw)
		7m-Schutzstreifen
1.2.3.2		20 kV-Erdkabel (mkw)

1.2.4		<u>Grünflächen privat (§ 9 (1) 15 BauGB)</u>
1.2.4.1		Zweckbestimmung Kleingärten
1.2.5		<u>Wasserflächen und für die Wasserwirtschaft, der Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses</u>
1.2.5.1		Wasserflächen
1.2.5.2		Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlicher Festsetzungen hier:
		Wasserschutzgebiet Zone I
		Wasserschutzgebiet Zone II
1.2.5.3		hier: Bauverbotszone (10m ab Gewässer-Böschungsoberkante)
1.2.6		<u>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9(1)20 u. 25 BauGB)</u>
1.2.6.1		Erhalt von Bäumen
1.2.6.2		Anpflanzung von Laubbäumen
1.2.6.3		Extensivgrünland
1.2.6.4		Uferrandstreifen (2m)- Extensivgrünland
1.3		<u>Sonstige Planzeichen</u>
1.3.1		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
1.3.2		Vermaßung
1.3.3		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
1.4		<u>Nachrichtliche Übernahme</u>
1.4.1		Hauptwasserleitung
1.4.2		Abwassersammler des AV Goldener Grund

2. Textliche Festsetzungen:

(2.1) Gem. § 9(1)1 BauGB i.V. mit § 9(1)15 BauGB für Grünflächen, Zweckbestimmung: Kleingärten (südlich des Laubusbaches)

Je Grundstück ist der Bau einer Gerätehütte zulässig. Die maximale überbaubare Fläche beträgt 5 m². In den Hütten sind Feuerstätten, Toilettenanlagen und Einrichtungen, die die Notwendigkeit von Strom und Entwässerung bedingen, unzulässig; eine zentrale Wasserversorgung erfolgt nicht.

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

Die Errichtung von Stellplätzen auf den Grünflächen Zweckbestimmung Kleingärten ist auf Rasenflächen oder Schotterrasen zulässig.

(2.3) Landschaftspflegerische Festsetzungen gem. § 9(1)20 u. 25 BauGB.

(2.3.1) Gebäudeaußenseiten, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen nicht mehr als 10 % beträgt, sind mit Kletterpflanzen oder Spalierobst dauerhaft einzugrünen.

Artenauswahl:

Gemeine Waldrebe	Clematis vitalba	Wilder Wein	Parthenocissus
Efeu	Hedera helix		tricuspidata,
			"Veitchii"
Platterbse	Lathyrus latifolius	Echter Wein	Vitis vinifera
Geißblatt	Lonicera caprifolium	Spalierobst	(Regionalsorten)
Wald-Geißblatt	Lonicera periclymenum	Kletterrosen	Rosa spec.

(2.3.2) Gehwege und Terrassen im Bereich der Kleingärten sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern.

(2.3.3) Flachdächer sind zu mindestens 50 % dauerhaft zu begrünen, soweit dies statisch möglich ist.

(2.3.4) Für Grundstücke auf denen eine Gerätehütte geplant ist, gilt:

Für den Bau einer Gerätehütte ist mind. 1 bewährter Hochstammobstbaum anzupflanzen und fachgerecht zu pflegen. Der Bestand kann angerechnet werden. Anstelle eines Baumes kann auch wahlweise eine Gehölzgruppe aus heimischen standortgerechten Laubsträuchern gepflanzt werden (Fläche 15qm, je 2qm 1 Strauch).

(2.3.5) Im Bereich der Parzelle 218 221 und 222 sowie beidseitig zum Laubusbach (jeweils 2m breit) gilt es die Grünflächen extensiv zu pflegen, Düngung ist unzulässig.

(2.4) Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9(1)25 a u. b BauGB:

(2.4.1) Gem. Planzeichen 13.2. der PlanzV'90 gilt es laut Plankarte die vorhandenen heimischen, standortgerechten Laub- und Obstbäume sowie landschaftsbildprägende Bäume zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Obstbäume sind durch Hochstammobstbäume gemäß Liste in der Anlage zu ersetzen.

(2.4.2) Im Bereich der Bachparzelle gilt es je Planzeichen 3 standortgerechte Erlen oder Weiden anzupflanzen.

(2.4.3) Abgängige Koniferen sind im ganzen Plangebiet durch standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen.

(2.4.4) Grundsätzlich sind für Pflanzmaßnahmen gem. § 9(1)20 BauGB, gem. § 9(1)25 BauGB und zur Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen standortgerechte heimische Laubgehölze zu wählen, ergänzt werden können kulturhistorisch bedeutsame oder eingebürgerte Arten (z.B. Flieder Syringa vulgaris). Die Bepflanzung darf 20% der Grundstücksfreiflächen nicht überschreiten.

(2.4.5) Arten (Auswahl):

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

Hochstammobstbäume* (Regionalsorten)

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

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

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

(2.5.1.1) Die Gerätehütten auf den Grünflächen Zweckbestimmung Kleingärten sind in einfacher Stein- oder Holzbauweise zu errichten. Für Anstriche dürfen nur Farben und Lacke ohne wassergefährdende Inhaltsstoffe verwendet werden. Die Gründung ist als Punkt- oder Streifenfundament auszuführen. Eine Unterkellerung ist nicht zulässig. Wohnwagen und Metallcontainer als Hüttensatz sind unzulässig.

Die max. Firsthöhe der Gerätehütten beträgt 2,5m über Geländeoberkante (gemittelt).

(2.5.1.2) Die Dacheindeckung der in den Kleingärten zulässigen baulichen Anlagen hat in dunklen Farbtönen zu erfolgen; Dachbegrünungen sind jedoch ausdrücklich zulässig.

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

(2.5.2.1) Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen einzugrünen.

(2.5.2.2) Für Einfriedungen der Kleingärten sind Laubgehölze der nachfolgenden Arten vorzuziehen:

Feldahorn	Acer campestre	Rainweide	Ligustrum vulgare
Berberitze	Berberis vulgaris	Heckenrose	Rosa spec.
Buchsbaum	Buxus sempervirens	Brombeere	Rubus fruticosus
Hainbuche	Carpinus betulus	Eibe	Taxus baccata
Weißdorn	Crataegus monogyna und laevigata		

Die Verwendung von Koniferen ist nicht zulässig.

Einfriedungen können auch als naturbelassene Holzstaketen- oder Maschendrahtzaun ausgeführt werden. Die straßen- und wegeseitige Einfriedung darf eine Höhe von 1,2m (gemessen an Fahrbahnoberkante) nicht überschreiten, andere Einfriedungen sind bis zu einer mittleren Höhe von 1,5m zulässig. Mauersockel sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

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

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen oder sonst geeigneten Behältnissen aufzufangen und als Gießwasser im Garten zu verwenden, überschüssiges Niederschlagswasser ist zu versickern.

(2.6) Nachrichtliche Übernahme

(2.6.1) Gem. § 3 HWG: Die Lagerung von Düngemitteln sowie die Lagerung und Verwendung von Pflanzenbehandlungs- und Aufwuchsmitteln ist verboten.

(2.6.2) Die Lagerung von Treib- und Schmierstoffen sowie anderer wasser-gefährdender Stoffe ist verboten

(2.6.3) Schachtbrunnen sind nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Schlagbrunnen bis zu einem maximal Durchmesser von 1 1/2 Zoll, die mit einem abschließbaren Deckel ausgestattet sein müssen.

Vermerke

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

Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 24.11.1992 gefaßt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 12.12.1992 in der *Nassauischen Neuen Presse*.

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

Der Planvorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 03.07.1999 in der Verwaltung in der Zeit vom 12.07.99 bis 13.08.99 zu jedermanns Einsicht ausgelegt bzw. in der Bürgerinformationsveranstaltung am vorgestellt.

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

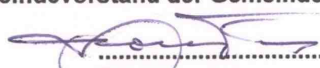

Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 21.02.2000 bis 24.03.2000 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 12.02.2000 in der *Nassauischen Neuen Presse*.

4. Satzungsbeschluß gem. § 10(1) BauGB:

Der Planentwurf wurde am 31.05.2001 als Satzung beschlossen.

5. Inkrafttreten gem. § 10(3) BauGB:

Der Satzungsbeschluß wurde am wurde am 21.01.01 ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Bestätigung der Vermerke 1.-5.	
Brechen, den 20.08.01	Gemeindevorstand der Gemeinde
.....	
	Bürgermeister

Hiermit wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 15.2.00 übereinstimmen. Die Bescheinigung bezieht sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Limburg, den 15. 2. 00

Landrat des
Der Landrat
des Landkreises Limburg - Weillburg
- Katasteramt Limburg -



i. A.
