

GEMEINDE BRECHEN, OT. OBERBRECHEN

Bebauungsplan Gartengebiet "Eichelborn"  
Satzung

Datum: Juli 1996

bearb.: M. Wolf

gez.: Kaluscha

gepr.:

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

Plangröße [cm]:

57/116

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

Maßstab: 1:1000



## Rechtsgrundlagen

*Baugesetzbuch (BauGB)* i.d.F. der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl.I, S.2253), zuletzt geändert durch das Gesetz v. 8.4.1994 (BGBl.I, S.766)



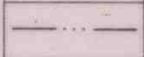
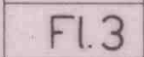
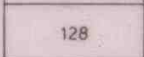
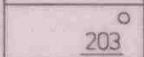

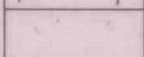
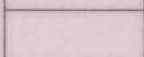
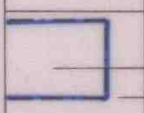
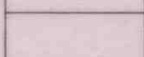
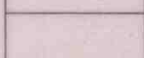
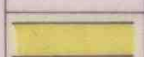
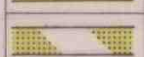



*Baunutzungsverordnung (BauNVO)* i.d.F. v. 23.01.1990, (BGBl.I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz v. 22.04.1993 (BGBl.I, S. 466)

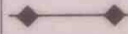










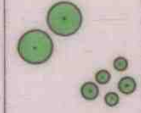
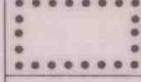


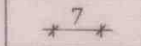
*Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)* i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl.I, 1991, S. 58),

*Hess. Bauordnung (HBO)* i.d.F. v. 20.12.1993 (GVBl.I, S. 655),

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

## 1 Zeichenerklärung

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>Bauweise, Baugrenze, Baulinie</u>
1.2.1.1		Baugrenze überbaubare Grundstücksfläche nicht überbaubare Grundstücksfläche
1.2.2		<u>Verkehrsflächen</u>
1.2.2.1		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:
1.2.2.2		- Erschließungsstraße
1.2.2.3		- Erschließungsweg (Grasweg/geschottert)
1.2.2.4		- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
1.2.2.4.1		- Rad- und Fußweg (Grasweg/geschottert)
1.2.2.4.2		- Verkehrsbegleitgrün

1.2.3		<u>Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen</u>
1.2.3.1		- Freileitung
1.2.3.2		- Schutzstreifen
1.2.4		<u>Grünflächen</u>
1.2.4.1		Private Grünflächen mit Zweckbestimmung gem. § 9(1)15 BauGB
1.2.4.2		hier: Kleingärten
1.2.4.3		hier: Geflügelzucht
1.2.5		<u>Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses</u>
1.2.5.1		Wasserflächen
1.2.5.2		Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses Zweckbestimmung:
1.2.5.2		hier: Überschwemmungsgebiet (nachrichtlich)
1.2.6		<u>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</u>
1.2.6.1		Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Maßnahmen gem. Pkt. 2.6ff. der textlichen Festsetzungen, Entwicklungsziele:
1.2.6.2		- extensive Wiese
1.2.6.3		- extensive Obstbaumwiese
1.2.6.4		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
1.2.6.5		Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern;
1.2.6.6		hier: Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. Pkt.2.7.1 der textlichen Festsetzungen
1.2.7		<u>Sonstige Planzeichen</u>
1.2.7.1		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
1.2.7.2		Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
1.2.7.3		Maßangaben

## 2. Textliche Festsetzungen:

### *(2.0) Gem. § 9(1)1 i.V. mit § 9(1)20 BauGB:*

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind bauliche Anlagen unzulässig.

*(2.1) Gem. § 9(1)1 BauGB i.V. mit § 9(1)15 BauGB für Grünflächen, hier: Kleingärten*  
Je Grundstück ist der Bau einer Gartenhütte mit einem Volumen umbauten Raumes (incl. überdachten Freisitz) von 30 m<sup>3</sup> zulässig. In den Hütten sind Feuerstätten 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 Kleingartengrundstücke ist nicht zulässig.

### *(2.3) Gem. § 9(1)4 BauGB i.V. mit § 14(1) BauNVO gilt für Grünflächen Zweckbestimmung Geflügelzucht:*

Nebenanlagen und Volieren sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

### *(2.3.1) Gem. § 9(1)4 BauGB i.V. mit §§ 18(1) und 20(1) BauNVO gilt für Grünflächen Zweckbestimmung Geflügelzucht:*

Für das bestehende Gebäude im westlichen Grundstücksbereich (Lager- und Futterraum, Vereinsheim) ist nur ein Vollgeschoß zulässig. Nebenanlagen und Volieren sind mit einer maximalen Höhe von 2,50m über dem natürlichen Geländeniveau festgesetzt.

### *(2.4) Gem. § 9(1)16 i.V. mit § 9(1)20 BauGB:*

Ein Streifen von 10 m ab Gewässeroberkante vom Emsbach sowie links und rechts des Gewässers (von der Eisenbahn kommend) ist von baulichen Anlagen aller Art freizuhalten.

### *(2.5) Landschaftspflegerische Festsetzungen gem. § 9(1)20 BauGB für Grünflächen, hier Kleingarten und Erschließungswege:*

*(2.5.1) Außenwände von baulichen Anlagen sind mit Rank- und Kletterpflanzen oder Spalierobst einzugrünen, soweit die Nutzung von Fenster- und Türöffnungen nicht behindert wird. Artenauswahl:*

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

*(2.5.2) Gehwege und Terrassen im Bereich der Gartengrundstücke sind in wasser-durchlässiger Weise zu befestigen.*

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

*(2.5.4) Das Ausbringen von synthetischen Stoffen, die die natürlichen Funktionen des Bodens nachteilig beeinflussen, ist unzulässig.*

*(2.5.5) Pro angefangene 300m<sup>2</sup> Fläche 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). Ausnahme: Im Bereich der Flurstücke 350-359 gilt es laut Plankarte anstelle eines Obstbaumes 4 standortgerechte Sträucher pro 5m zum Emsbach hin zu pflanzen*

*(2.5.6) Im Bereich des Schotterweges am linken Emsbachufer (Flst. 198) gilt es einen 0,75m breiten Brachstreifen beidseitig des Rad- und Fußweges zu sichern und zu entwickeln.*

(2.6) Innerhalb für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gilt:

(2.6.1) Fläche I - Flur 3, Flst. 192 und Fläche II - Flst. 229

Entwicklungsziel: extensive Wiesen

Die Wiesen sind extensiv zu nutzen. 2 x Mahd pro Jahr, (1. Mahd nach dem 1.07, 2. Mahd nach dem 15.09), Düngung ist unzulässig, das Schnittgut ist abzufahren.

(2.6.2) Fläche III - Flur 3, Flst. 174, 175 und Fläche IV - Flur 4, Flst. 349, 369:

Entwicklungsziel: Obstwiesen

Je 175 m<sup>2</sup> Grundfläche ist ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und fachgerecht zu pflegen, der Bestand kann angerechnet werden. Die Unterkultur ist als extensives Grünland zu nutzen, 2 x Mahd pro Jahr (1. Mahd nach dem 1.07, 2. Mahd nach dem 15.09), Düngung ist unzulässig, das Schnittgut ist abzufahren.

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

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

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

(2.8.1) Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 6(15) HBO gilt für Grünflächen Zweckbestimmung Geflügelzucht:

Im Gefahrenbereich gem. § 6(15) HBO sind nur Gebäude zulässig, die nicht dem ständigen oder zeitweiligen Aufenthalt von Menschen dienen.

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

(2.8.2.1) Die Kleingartenhütten sind in einfacher Stein- oder Holzbauweise zu errichten; die Gründung ist als Punkt- oder Streifenfundament auszuführen. Eine Unterkellerung ist nicht zulässig. Wohnwagen und Metallcontainer als Hüttenersatz sind unzulässig.

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

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

(2.8.3.1) Einfriedungen in den Kleingärten sind bevorzugt als Hecken auszuführen; es 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		

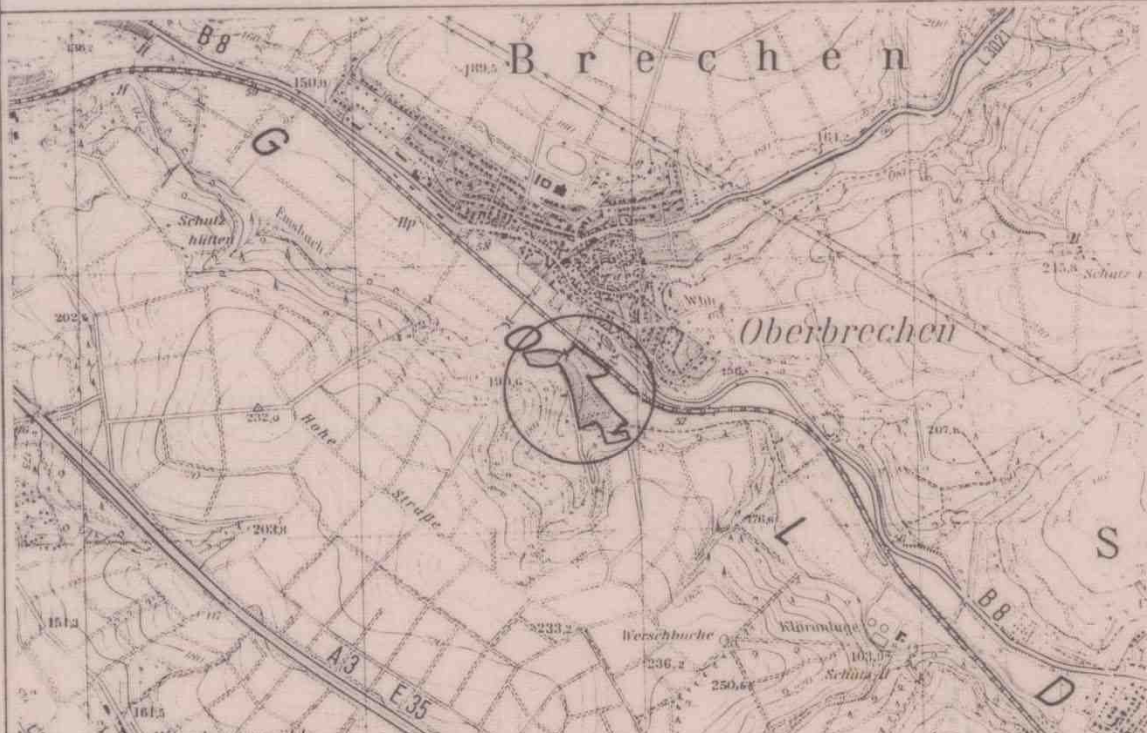
Die Verwendung von Koniferen ist nicht zulässig.

Einfriedungen können auch als naturbelassene Holzstaketen- oder Maschendrahtzaun ausgeführt werden. Die straßenseitige Einfriedung darf eine Höhe von 1,2 m (gemessen ab Fahrbahnoberkante) nicht überschreiten, andere Einfriedungen sind bis zu einer mittleren Höhe von 1,5 m zulässig. Zaunsockel sind unzulässig.

(2.8.4) 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 und in geeigneten Fällen zu versickern.

Übersichtskarte (Maßstab 1:25.000)



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

Limburg, den 18.07.1996

Landrat des  
Kreises Limburg-Weilburg  
-Katasteramt-  
Im Auftrag:



A handwritten signature in dark ink, written in a cursive style. The signature is positioned to the right of the official seal and below the text 'Im Auftrag:'.

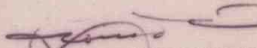
Vermerke

1. Aufstellungsbeschluß gem. § 2(1) BauGB: Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung am 24.11.92 gefaßt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 19.12.92 in der Nassauischen Neuen Presse.

Brechen, den 1.3.08.96



Siegel der Gemeinde

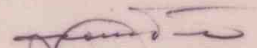
  
.....  
Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB: Der Planvorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 07.10.95 in der Verwaltung in der Zeit vom 09.10.95 bis 23.10.95 zu jedermanns Einsicht ausgelegt bzw. in der Bürgerinformationsveranstaltung am ..... vorgestellt.

Brechen, den 1.3.08.96



Siegel der Gemeinde

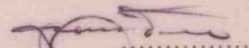
  
.....  
Bürgermeister

3. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 09.04.96 bis 14.05.96 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 28.03.96 in der Nassauischen Neuen Presse .

Brechen, den 1.3.08.96



Siegel der Gemeinde

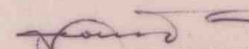
  
.....  
Bürgermeister

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

Brechen, den 1.3.08.96



Siegel der Gemeinde

  
.....  
Bürgermeister

5. Anzeige-/Genehmigungsvermerk:

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

-178-

Siegel der Gemeinde