

Gemeinde Brechen, OT. Oberbrechen

Bebauungsplan

„Unter dem Brecher Weg“

Planungsbüro Holger Fischer

Konrad-Adenauer-Straße 16  
35440 Linden-Leihgestern

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

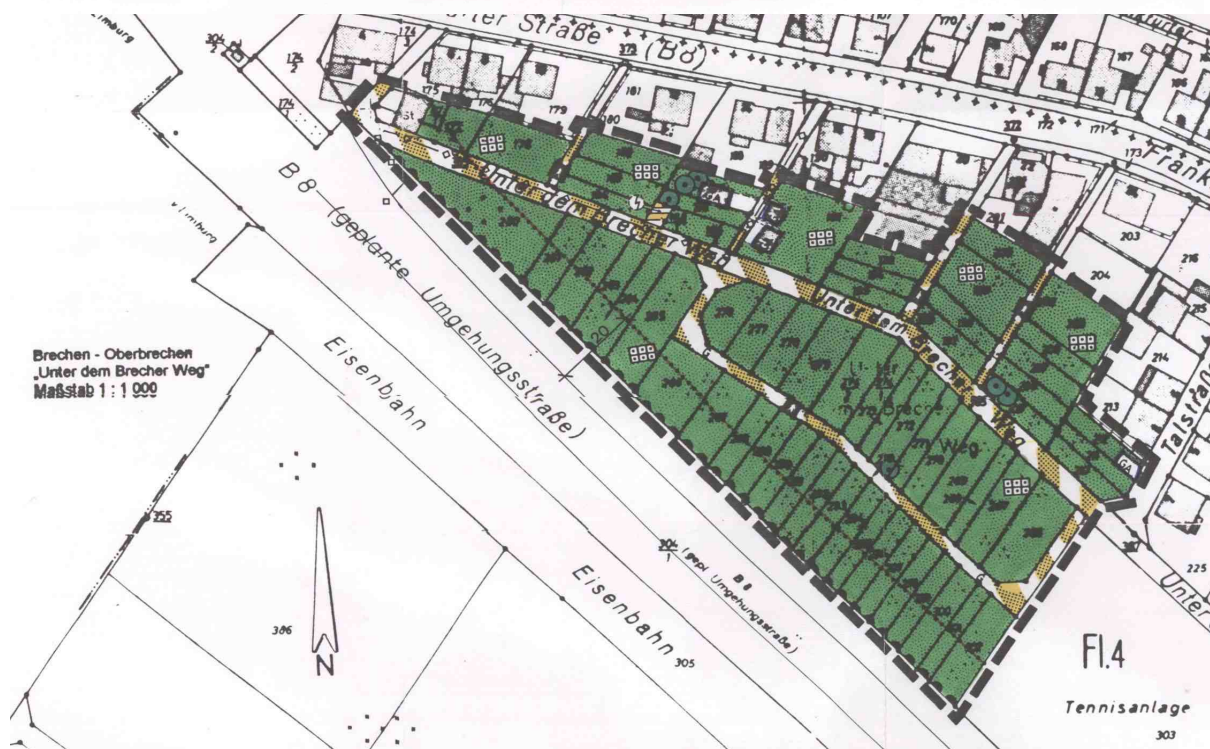
Planungsstand: 5/99  
Satzung

Bearb.: M. Wolf  
gez.: A.Kielf / C.Beil  
Maßstab: 1: 1.000  
Plangröße: 113x63

Gemeinde Brechen, OT Oberbrechen

Bebauungsplan Kleingartengebiet

„Unter dem Brecher Weg“




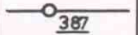

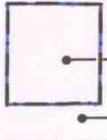
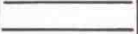

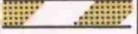


## Rechtsgrundlagen

*Baugesetzbuch (BauGB)* i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl.I, S.2141)

*Baunutzungsverordnung (BauNVO)* i.d.F. v. 23.01.1990, (BGBl.I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland 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, 1993, Nr. 32 S. 655), geändert durch Art. 5 des Gesetzes zur Änderung des Hess. Naturschutzgesetzes vom 19.12.1994 (GVBl. I S: 775)

|         |   | <u>Zeichenerklärung</u>   |
|---------|---|---|
| 1.      |   |   |
| 1.1     |   | <u>Katasteramtliche Darstellungen</u>   |
| 1.1.1   |    | Flurgrenze  |
| 1.1.2   | FL.4  | Flurnummer  |
| 1.1.3   | 276   | 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, Baulinien, Baugrenzen</u>  |
| 1.2.1.1 |  | Baugrenze<br>- überbaubare Grundstücksfläche<br>- unbebaute Grundstücksfreifläche                                   |
| 1.2.2.  |   | <u>Verkehrsflächen (§ 9(1)11 BauGB)</u>   |
| 1.2.2.1 |  | Straßenverkehrsflächen  |
| 1.2.2.2 |  | Straßenbegrenzungslinie   |
| 1.2.2.3 |  | hier: Erschließungsweg (Feldweg/ befestigt)   |
| 1.2.2.4 |  | hier: Erschließungsweg/Fußweg (Feldweg/ unbefestigt)  |
| 1.2.2.5 |  | Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen<br>hier: Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten |

|         |  |   |
|---------|--|---|
| 1.2.2.6 |                   | <b>Bauverbotszone</b><br><b>20m, gemessen ab befestigten Fahrbahnrand (§ 9 Bundesfernstraßengesetz)</b>   |
| 1.2.3   |  | <b><u>Flächen für die Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen.</u></b>  |
| 1.2.3.1 |                   | <b>Zweckbestimmung Trafostation (Planung) -</b><br><b>(nachrichtliche Übernahme der mkw)</b>  |
| 1.2.4   |  | <b><u>Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen</u></b>  |
| 1.2.4.1 |                   | <b>Erdkabel (nachrichtliche Übernahme der mkw)</b>  |
| 1.2.5   |                   | <b><u>Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)</u></b>  |
| 1.2.5.1 |                   | <b>hier: Kleingarten</b>  |
| 1.2.6   |  | <b><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></b> |
| 1.2.6.1 |                   | <b>Erhalt von Bäumen</b>  |
| 1.3     |  | <b><u>Sonstige Planzeichen</u></b>  |
| 1.3.1   | <br><br>Ga / St | <b>Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen</b><br><br><b>Zweckbestimmung : Garage/Stellplätze</b>                            |
| 1.3.2   |                 | <b>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</b>  |
| 1.3.3   |                 | <b>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung</b>   |

## 2. Textliche Festsetzungen:

(2.1) Gem. § 9(1)1 BauGB i.V. mit § 9(1)15 BauGB für Grünflächen, Zweckbestimmung: Kleingarten

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 Grünflächen Zweckbestimmung Kleingarten ist auf Rasenflächen oder Schotterrasen zulässig.

(2.3) Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende 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      |              | 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.               |

(2.3.2) 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.

(2.4) Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9(1)20 BauGB:

(2.4.1) Für Grundstücke auf denen eine Gartenhütte geplant ist, gelten folgende Ausgleichsmaßnahmen:

Für den Bau einer Gartenhütte 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).

(2.4.2) Für Grundstücke auf denen bereits eine Gartenhütte oder eine sonstige bauliche Anlage vorhanden ist und für die keine Baugenehmigung vorliegt, gelten folgende Ausgleichsmaßnahmen:

Für den Bau einer Gartenhütte 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).

(2.5) 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:

(2.5.1) 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. Abgängige Koniferen sind durch Laubgehölze zu ersetzen

(2.5.2) 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.

### (2.5.3) 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

### (2.6) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Orts- und Gestaltungssatzung):

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

(2.6.1.1) Die Gartenhütten auf den Grünflächen Zweckbestimmung Kleingarten 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.

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

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

(2.6.2.1) Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen einzugrünen.

(2.6.2.2) Für die 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 |            |                   |

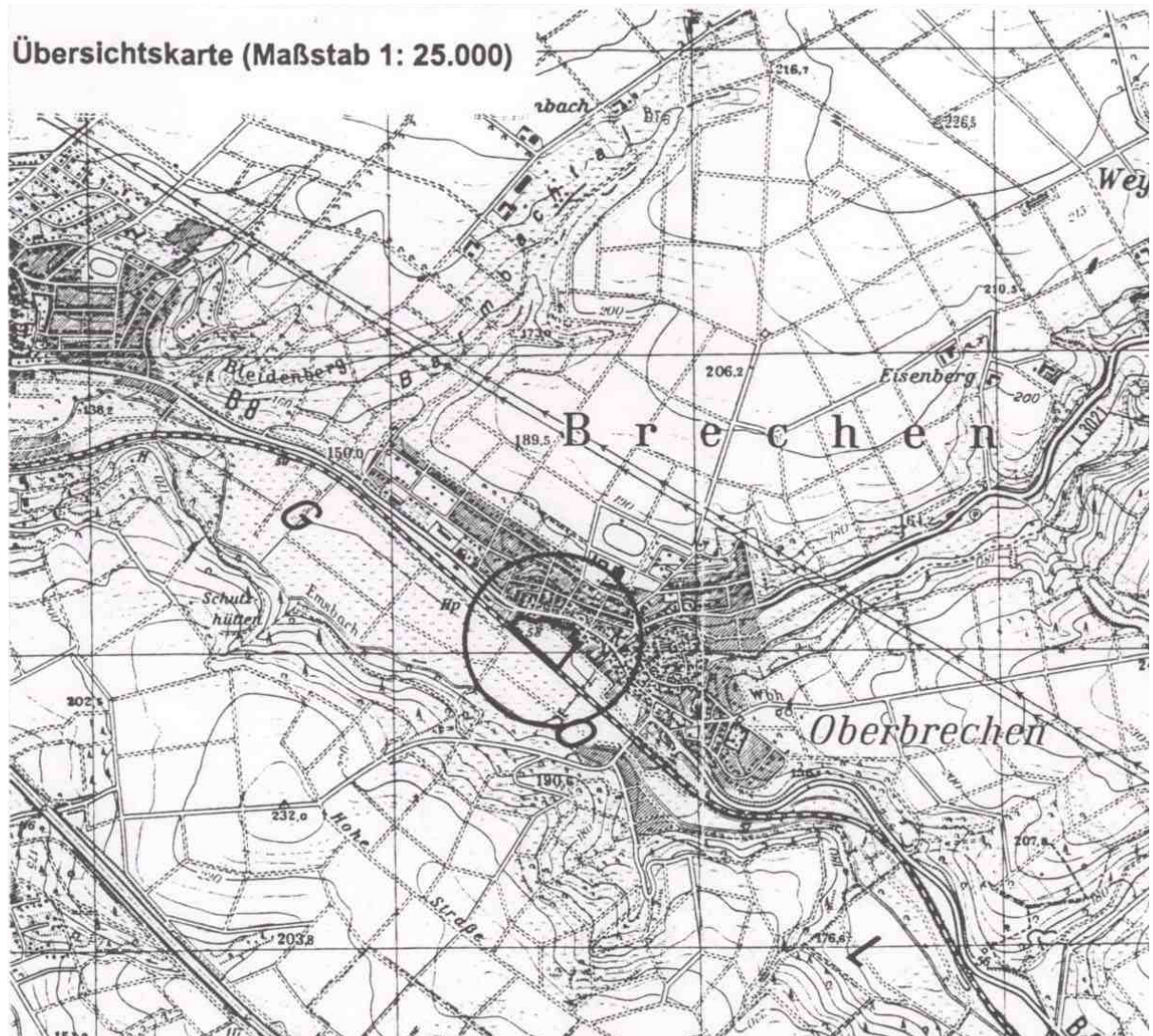
Die Verwendung von Koniferen ist nicht zulässig.

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

(2.6.2.3) 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.

Übersichtskarte (Maßstab 1: 25.000)



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 19.12.1992 in der Nassauischen Neuen Presse.

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

Der Planvorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 06.12.1997 in der Verwaltung in der Zeit vom 08.12.1997 bis 09.01.1998 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 14.12.1998 bis 22.01.1999 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 04.12.1998 in der Nassauischen Neuen Presse .

4. Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB:

Der Planentwurf wurde am 27.05.1999 als Satzung beschlossen.

Bestätigung der Vermerke 1.-4.:

01. Sep. 1999  
Brechen, den .....



Siegel der Gemeinde

  
Bürgermeister

5. Inkrafttreten gem. § 10(3) BauGB:

Der Satzungsbeschluß wurde am <sup>28.8.99</sup> ..... ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Brechen, den 01. Sep. 1999



  
Bürgermeister

Hiermit wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskataster nach dem Stand vom <sup>22.12.98</sup> ..... übereinstimmen. Die Bescheinigung bezieht sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Limburg, den <sup>22.12.1998</sup> .....

Landrat des  
Kreises Limburg-Weilburg  
-Katasteramt-



Im Auftrag:

