

Gemeinde Brechen, Ortsteil Oberbrechen

Bebauungsplan "Neubaugebiet Mergel" - 1. Änderung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.07.2023 (GVBl. S. 582),
Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.02.2023 (GVBl. S. 90, 93),
Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473, 475).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flurnummer
- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

- MU Urbanes Gebiet

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden (OK EG RFB), hier:
- OKGeb. Oberkante Gebäude

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- offene Bauweise
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Anpflanzung von Laubbäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Sonstige Darstellungen

- Bemaßung (verbindlich)
- Räumlicher Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplanes "Neubaugebiet Mergel" aus dem Jahr 2022

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	OKGeb.	Bauweise
1	MU	0,5	1,5	III	12,0 m	o

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

1 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Neubaugebiet Mergel“ - 1. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplans „Neubaugebiet Mergel“ aus dem Jahr 2022 durch die Festsetzungen der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans ersetzt.

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO:

- 1.1.1 Die nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise Tankstellen und Vergnügungsstätten bzw. Vergnügungsstätten i.S.v. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauNVO werden für das Urbane Gebiet mit der lfd. Nr. MU 1 nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO und § 20 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)

- 1.2.1 Für das Urbane Gebiet (MU) wird eine Gebäudeoberkante von 12,0 m festgesetzt.
- 1.2.2 Zur Höhenentwicklung von Gebäuden innerhalb des Urbanen Gebietes (MU) gilt die Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden (OK EG RFB).
- 1.2.3 Für das Urbane Gebiet dürfen technische Aufbauten (z.B. Lüftungen, Aufzüge, etc.) diese Höhe um max. 2,50 m überschreiten.

1.3 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.1 und 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 BauNVO)

Innerhalb der überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen zulässig.

1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 1.4.1 Gehwege, Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasterkammersteinen, Schottersteinen oder wasserdurchlässigen Pflaster mit einem Mindestgehalt von 10 % zu befestigen. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist stellenweise zu versickern. Ausnahme: Sofern die Flächen behinderten- bzw. seniorengerecht gestaltet werden müssen, kann von der Festsetzung abgesehen werden.
- 1.4.2 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachträglicher Installation sind für die funktionale Außenbeleuchtung, mit starker Bodenansammlung und geringer Seitenstrahlung, ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einem Licht-Farbspektrum bis maximal 3000 Kelvin (warmes Weißlicht) oder gelbes Licht (ca. 1.800 Kelvin) zulässig.

1.5 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 1.5.1 Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine geschlossene Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Es gilt ein Strauch je 2 m², Sträucher sind in Gruppen von jeweils 4-8 Exemplaren einer Art zu pflanzen. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Der Bestand kann zur Anrechnung gebracht werden.
- 1.5.2 Je Symbol in der Plankarte gilt es einen Laubbaum (siehe Artenliste) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Eine Verschiebung der Baumstände um bis zu 5 m längsseite der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist zulässig. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

1.6 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Von der Straßenseite aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 1,0 m (Höchstmaß) abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländebedingungen zugelassen werden.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO)

2.1 Dachgestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

- 2.1.1 Im Urbanen Gebiet sind Flachdächer mit einer Dachneigung von < 10° in Kombination mit einer externen Dachbegrenzung und / oder alternativ mit Solar- bzw. Photovoltaikanlagen zulässig. Bei der Wahl der Dachbegrenzung ist dieses mindestens in extensiver Form mit Wildgräsern und Wildkräutern zu begrünen sowie dauerhaft zu erhalten. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mind. 0,10 m betragen.

- 2.1.2 Bei Garagen, überdachten PKW-Stellplätzen und Nebenanlagen i.S.v. §§ 12 und 14 BauNVO sowie bei untergeordneten Nebendächern sind abweichende Dachneigungen zulässig. Garagendächer sind immer dauerhaft zu begrünen.

- 2.1.3 Dacheindeckung
Zur Dacheindeckung sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunklen (anthrazit, schwarz, grau) und roten Farbtönen (braun, ziegelrot, dunkelrot) zulässig.

2.2 Gestaltung der Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

- 2.2.1 Es sind ausschließlich offene Einfriedungen aus Holz oder Metall, in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen oder Kletterpflanzen zulässig. Zwischen der Geländeoberfläche und der Zaununterkante ist in Mittel 15 cm Bodenfreiheit oder alternativ eine grobschichtige Einfriedung (ohne Bodenfreiheit) zu berücksichtigen.

- 2.2.2 Im Urbanen Gebiet gilt eine Höhe von max. 1,6 m über Geländeoberkante für Einfriedungen.

- 2.2.3 Mauern, Betonsockel und Mauersockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern zum Straßenraum, zu landwirtschaftlichen Wegen oder im Böschungsbereich handelt. Punktfundamente für Einfriedungen sind zulässig.

2.3 Gestaltung der Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

- 2.3.1 Werbeanlagen (z.B. Werbefahrten und Pylone) sind nur am Ort der Leistung zulässig. Sie dürfen die maximale Gebäudeoberkante, an denen sie angebracht sind, nicht überragen. Werbung auf den Dachflächen ist nicht zulässig. Bei Werbung auf freistehenden Schildern darf die einzelne Werbefläche eine Größe von 10 m² und eine Gesamthöhe von 6 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.
- 2.3.2 Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:
 - Werbeanlagen mit greller Farbgebung oder reflektierenden Materialien
 - Werbung mit Blink- und Wechselbeleuchtung
 - Werbung an sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen

2.4 Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

- 2.4.1 100 % der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ) sind als Garten, Pflanzbeet oder natürliche Grünfläche anzulegen. Davon sind mindestens 30% mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen. Es gilt ein Laubbaum je 20 m², ein Strauch je 2 m² Grundstücksfläche (siehe Artenliste). Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen in der Plankarte dargestellten zu pflanzenden Sträuchern und Bäume können zur Anrechnung gebracht werden. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauergärten können als Einzelpflanzen eingestuft werden.
- 2.4.2 Stein-, Kies-, Split- und Schotteransammlungen zu dekorativen Zwecken sind unzulässig. Davon ausgenommen ist der Spritzwasserschutz an Gebäuden.

3 Wasserrechtliche Festsetzungen

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 HWG)

3.1 Verwendung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG)

- 3.1.1 Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und zu verwerten (Brauchwassernutzung), sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
- 3.1.2 Das Dachflächenwasser ist in einer Zisterne aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen. Das Gesamtvolumen der Zisterne muss mindestens 10 m³ betragen, davon müssen 5 m³ Retentionsraum vorgehalten werden.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

4.1 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume):

Bäume 1. Ordnung	Ortsbäume/ Kleinbäume
Acer platanoides - Spitzahorn	Acer campestre - Feldahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn	Amelanchier ovalis - Gem. Felsenbirne
Carpinus betulus - Hainbuche	Malus domestica - Apfel
Fraxinus excelsior - Esche	Prunus avium - Kulturkirsche
Prunus avium - Vogelkirsche	Prunus cerasus - Sauerkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche	Prunus div. spec. - Kirsche, Pflaume
Quercus petraea - Stieleiche	Pyrus communis - Birne
Quercus robur - Steieleiche	Pyrus pyramidalis - Wildbirne
Tilia cordata - Winterlinde	Sorbus aria/intermedia - Mehlsbeere
Tilia platyphyllos - Sommerlinde	Sorbus aucuparia - Eberesche

Artenliste 2 (Sträucher):

Amelanchier ovalis - Gemeine Felsenbirne	Malus sylvestris - Wildapfel
Cornus sanguinea - Roter Hartweige	Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
Corylus avellana - Hasel	Ribes div. spec. - Beerensträucher
Euonymus europaeus - Pfaffenkätzchen	Rosa canina - Hundrose
Frangula alnus - Faulbaum	Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare - Liguster	Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche	Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
Lonicera caerulea - Heckenkirsche	

Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):

Amelanchier div. spec. - Felsenbirne	Lonicera caprifolium - Gartengelbblät
Calluna vulgaris - Heidekraut	Lonicera nigra - Heckenkirsche
Chaenomeles div. spec. - Zierquitten	Lonicera periclymenum - Wäldgelbblät
Cornus florida - Blamenthalweige	Magnolia div. spec. - Magnolie
Cornus mas - Kornelkirsche	Malus div. spec. - Zierapfel
Deutzia div. spec. - Deutzie	Philadelphus div. spec. - Falscher Jasmin
Forsythia intermedia - Forsythie	Rosa div. spec. - Rosen
Hamelis mollis - Zaubernuss	Spiraea div. spec. - Spiree
Hydrangea macrophylla - Hortensie	Weigelia div. spec. - Weigelia

Artenliste 4 (Kletterpflanzen):

Aristolochia macrophylla - Pflefenwinde	Hydrangea petiolaris - Kletter-Hortensie
Clematis vitalba - Wald-Rebe	Lonicera spec. - Heckenkirsche
Hedera helix - Efeu	Parthenocissus tricuspidata - Wilder Wein

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen. Gegenüber landwirtschaftlichen Flächen gelten doppelte Abstände.

4.2 Stellplatzsetzung

Es gilt die Stellplatzsetzung der Gemeinde Brechen in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Fassung.

4.3 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Auf die Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) ist hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich vorgeschrieben ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültige Fassung.

4.4 Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamentreste, z.B. Scherben, Steingeräte, Skeletreste entdeckt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenarchaologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

4.5 Artenschutz

4.5.1 Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (Beginn der Brutzeit vom 1. März bis zum Ende der Brutzeit am 30. September) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitlich vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Außerhalb der Brut- und Setzzeit sind Baumhöhlen vor Beginn von Rodungsarbeiten von einem Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.

4.5.2 Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit (Beginn der Brutzeit vom 1. März bis zum Ende der Brutzeit am 30. September) durchzuführen.

4.5.3 Lageplan CEF-Maßnahme für das Rebhuhn und für die Feldlerche innerhalb der Flurstücke 15 bis 18, Flur 58 sowie im Flurstück 74/1, Flur 60 in der Gemarkung Niederbrechen. Die restlichen Flächenanteile beider Flurstücke stehen einer landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

4.6 Kampfmittel

4.6.1 Das Plangebiet befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. Vor Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen in denen durch Nachkriegsbebauung bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen, bis zu einer Tiefe von mind. 5 m, durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräumarbeiten notwendig.

4.6.2 Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondierung auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 m (ab GOK IIWK) erforderlich, auf die-ben bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

4.7 Telekommunikationsleitungen

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsleitungen der Telekom Deutschland GmbH. Dabei handelt es sich teilweise um mehrzellige Kabelformate, Schutzrohr- bzw. Erdkabelanlagen. Die unterirdischen Kabelanlagen wurden im Ortsbereich in einer Regeltiefe von 0,8 m und außerhalb des Ortsbereiches in einer Regeltiefe von 0,8 m verlegt. Teilweise kann es sich um Bleimantelkabel handeln. Es wird davon ausgegangen, dass eine Verlegung der Leitungen nicht erforderlich ist. Sollte es dennoch zu einer Verlegung kommen, so wird um Kontaktaufnahme mit der Deutschen Telekom Technik GmbH, Technikreferat Südwest, PUBL, Sts.-Foy-Straße 35-39, 65549 Limburg gebeten (siehe Begründung).

Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am _____

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____

Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 5 HGO und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO und § 37 Abs. 4 HWG erfolgte durch die Gemeindevertretung am _____

Die Bekanntmachungen erfolgen im _____

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit den durch ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrens Vorschriften eingehalten worden sind.

Brechen, den _____

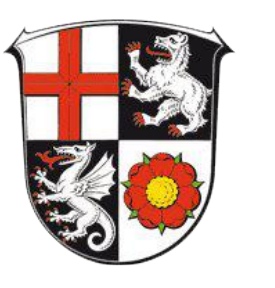
Bürgermeister

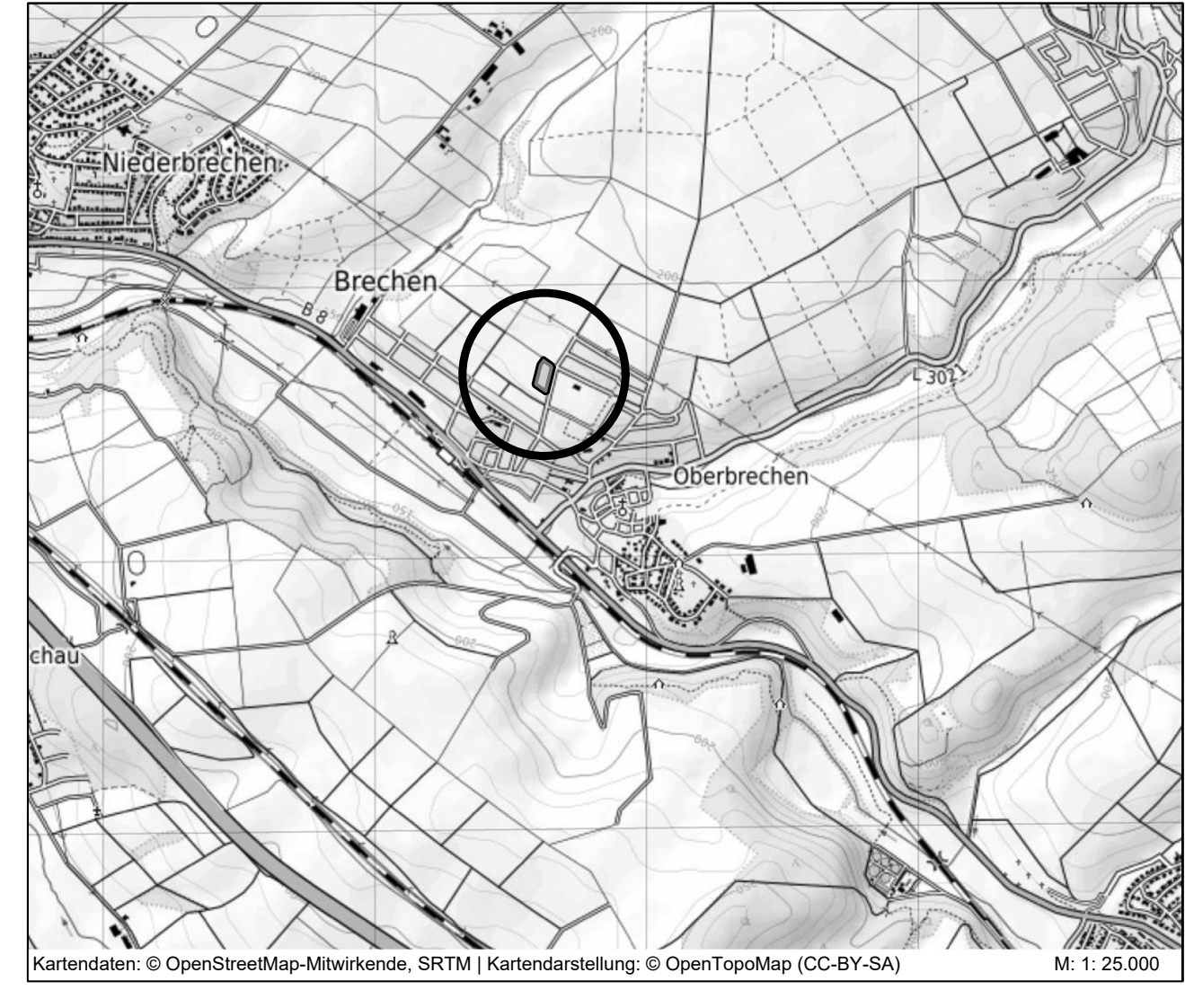
Rechtskraftvermerk:


Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: _____

Brechen, den _____

Bürgermeister

**Gemeinde Brechen, Ortsteil Oberbrechen**
Bebauungsplan "Neubaugebiet Mergel"
1. Änderung



**PLANUNGSBURO FISCHER**
Raumplanung | Stadtplanung | Umwelplanung
Im Nordpark 1 · 35435 Wetzlar | T. +49 641 98441-22 | F. +49 641 98441-155 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Entwurf

Stand:	14.11.2023
08.05.2024	20.11.2024
Projektleitung:	Lindner, Wolf
CAD:	Wellstein, M.Damm
Maßstab:	1:500
Projektnummer:	24-2811