

Gemeinde Brechen, Ortsteil Oberbrechen

## **Textliche Festsetzungen**

# **Bebauungsplan**

„Neubaugebiet Mergel“ 1. Änderung

## **Vorentwurf**

Planstand: 08.05.2024

Projektnummer: 24-2811

Projektleitung: Wolf / Lindner

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

# **1 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)**

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Neubaugbiet Mergel“ – 1. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplans „Neubaugbiet 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 Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder wasserdurchlässiges Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 10 % zu befestigen. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich 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 nachtaktiver Insekten sind für die funktionale Außenbeleuchtung, mit starker Bodenausrichtung und geringer Seitenstrahlung, ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einem Licht-Farbspektrum bis maximal 3.000 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 Laubsträuchern vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Es gilt ein Strauch je 2 m<sup>2</sup>. Sträucher sind in Gruppen von jeweils 4-6 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 Baumstandorte um bis zu 5 m längsseits der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist zulässig. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38 – 40 Hessisches Nachbarrechtgesetz 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 Geländeverhältnissen 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)**

Dachneigung

2.1.1 Im Urbanen Gebiet sind Flachdächer mit einer Dachneigung von < 10° in Kombination mit einer externen Dachbegrünung und / oder alternativ mit Solar- bzw. Photovoltaikanlagen zulässig. Bei der Wahl der Dachbegrünung 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 Laubsträuchern oder Kletterpflanzen zulässig. Zwischen der Geländeoberfläche und der Zaununterkante ist im Mittel 15 cm Bodenfreiheit oder alternativ eine grobmaschige 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. Werbefahnen 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 m<sup>2</sup> 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 Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gilt ein Laubbaum je 20 m<sup>2</sup>, ein Strauch je 2 m<sup>2</sup> 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 Bauerngärten können als Einzelpflanzen eingestreuert werden.

2.4.2 Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen 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 m<sup>3</sup> betragen, davon müssen 5 m<sup>3</sup> Retentionsraum vorgehalten werden.

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

#### **4.1 Artenauswahl**

Artenliste 1 (Bäume):

Bäume 1. Ordnung:

Acer platanoides – Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus – Bergahorn  
Carpinus betulus – Hainbuche  
Fraxinus excelsior – Esche  
Prunus avium – Vogelkirsche  
Prunus padus – Traubenkirsche  
Quercus petraea – Traubeneiche  
Quercus robur – Stieleiche  
Tilia cordata – Winterlinde  
Tilia platyphyllos – Sommerlinde

Obstbäume/ Kleinbäume:

Acer campestre - Feldahorn  
Amelanchier ovalis. – Gem. Felsenbirne  
Malus domestica – Apfel  
Prunus avium – Kulturkirsche  
Prunus cerasus – Sauerkirsche  
Prunus div. spec. – Kirsche, Pflaume  
Pyrus communis – Birne  
Pyrus pyraeaster – Wildbirne  
Sorbus aria/ Intermedia - Mehlbeere  
Sorbus aucuparia - Eberesche

Die Verwendung von Sorten und Zierformen ist zulässig.

#### **Artenliste 2 (Sträucher):**

Amelanchier ovalis – Gemeine Felsenbirne  
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel  
Corylus avellana – Hasel  
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen  
Frangula alnus – Faulbaum  
Ligustrum vulgare – Liguster  
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche  
Lonicera caerulea – Heckenkirsche

Malus sylvestris – Wildapfel  
Rhamnus cathartica – Kreuzdorn  
Ribes div. spec. – Beerensträucher  
Rosa canina – Hundsrose  
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder  
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball  
Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball

#### **Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):**

Amelanchier div. spec. – Felsenbirne

Lonicera caprifolium – Gartengeißblatt

Calluna vulgaris – Heidekraut  
Chaenomeles div. spec. – Zierquitte  
Cornus florida – Blumenhartriegel  
Cornus mas – Kornelkirsche  
Deutzia div. spec. – Deutzie  
Forsythia x intermedia – Forsythie  
Hamamelis mollis – Zaubernuss  
Hydrangea macrophylla – Hortensie

Lonicera nigra – Heckenkirsche  
Lonicera periclymenum – Waldgeißblatt  
Magnolia div. spec. – Magnolie  
Malus div. spec. – Zierapfel  
Philadelphus div. spec. – Falscher Jasmin  
Rosa div. spec. – Rosen  
Spiraea div. spec. – Spiere  
Weigela div. spec. – Weigelia

#### **Artenliste 4 (Kletterpflanzen):**

Aristolochia macrophylla – Pfeifenwinde  
Clematis vitalba – Wald-Rebe  
Hedera helix – Efeu

Hydrangea petiolaris – Kletter-Hortensie  
Lonicera spec. – Heckenkirsche  
Parthenocissus tricuspidata – Wilder Wein

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

#### **4.2 Stellplatzsatzung**

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Brechen in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültige Fassung.

#### **4.3 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung**

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

#### **4.4 Denkmalschutz**

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) 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 abzuweichen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah 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 überwinterte 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. Vom 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 Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 m (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

## 4.7 Telekommunikationsleitungen

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Dabei handelt es sich teilweise um mehrzügige Kabelformstein-, Schutzrohr- bzw. Erdkabelanlagen. Die unterirdischen Kabelanlagen wurden im Ortsbereich in einer Regeltiefe von 0,6 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 Linien nicht erforderlich ist. Sollte es dennoch zu einer Verlegung kommen, so wird um Kontaktaufnahme mit der Deutschen Telekom Technik GmbH, Technikniederlassung Südwest, PUB-L, Ste.-Foy-Straße 35-39, 65549 Limburg gebeten (siehe Begründung).