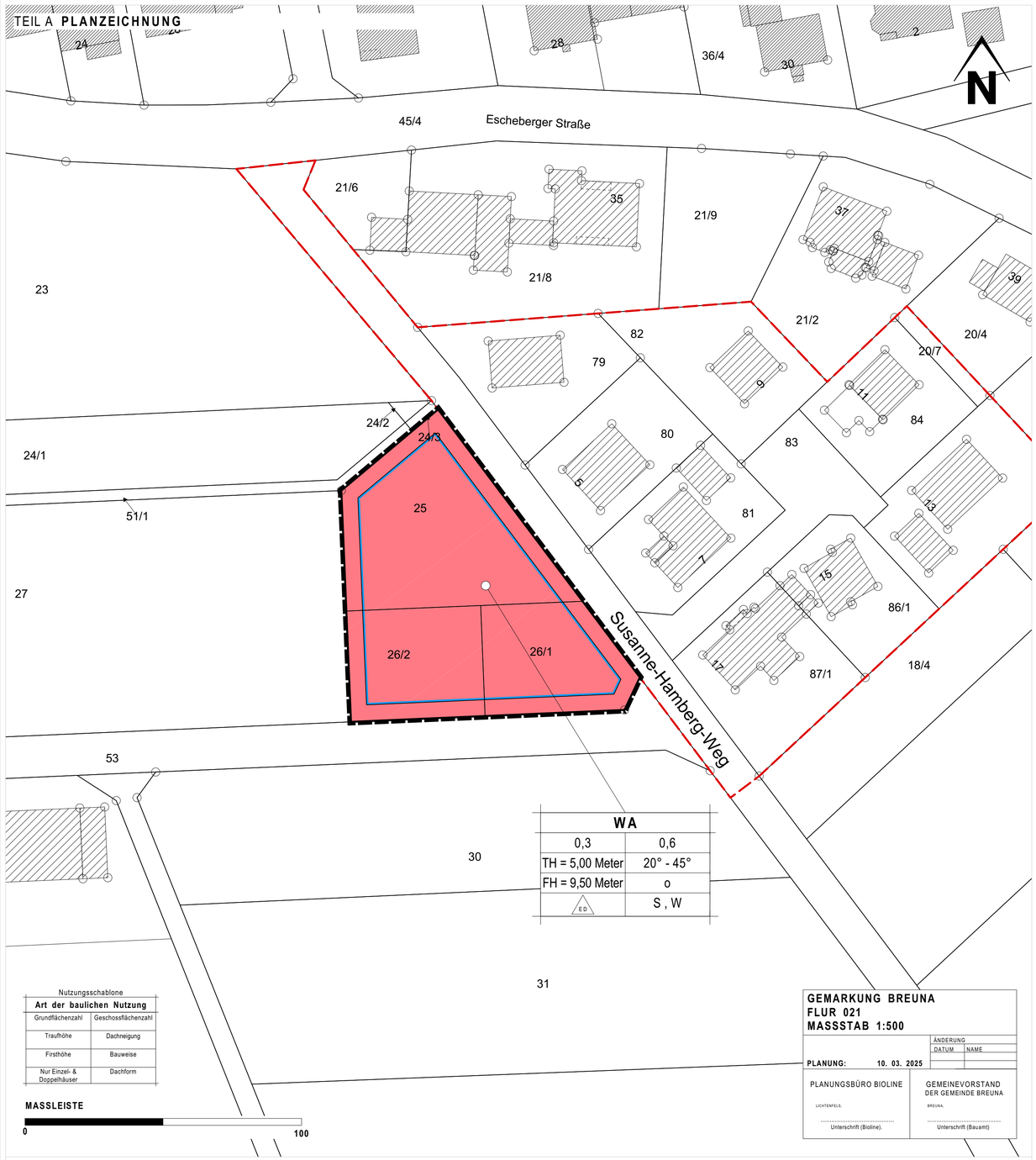
TEIL A PLANZEICHNUNG



WA	
0,3	0,6
TH = 5,00 Meter	20° - 45°
FH = 9,50 Meter	o
ED	S , W

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Traufhöhe	Dachneigung
Firsthöhe	Bauweise
Nur Einzel- & Doppelhäuser	Dachform

MASSLEISTE

0 — 100

GEMARKUNG BREUNA
FLUR 021
MASSSTAB 1:500

	ÄNDERUNG	
	DATUM	NAME
PLANUNG: 10. 03. 2025		

PLANUNGSBÜRO BIOLINE	GEMEINEVORSTAND DER GEMEINDE BREUNA
LICHTENFELS, ... Unterschrift (Bioline).	BREUNA, ... Unterschrift (Bauamt)

V AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERK

Aufstellungsbeschluss
(gem. § 1 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB)

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Breuna hat die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Wohnbauliche Erweiterung Hinterm Totenhof" in ihrer Sitzung am 24. 09. 2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Beschluss ist am 27. 09. 2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Breuna, den

Jens Wiegand, Bürgermeister

Frühzeitige Unterrichtung und Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
(gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch öffentliche Auslage der Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (Vorentwurf) und der Begründung mit Umweltbericht im Zeitraum vom bis zum . Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am . Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom über die Entwicklungsabsichten unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum aufgefordert.

Breuna, den

Jens Wiegand, Bürgermeister

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Breuna hat am über die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung abwägend entschieden und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB entsprechend der Beschlusslage anzufertigenden Entwurfsfassung des Bebauungsplans beschlossen.

Breuna, den

Jens Wiegand, Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
(gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB)

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch öffentliche Auslage des Planentwurfs, der Begründung, des Umweltberichts und den umweltbezogenen Stellungnahmen im Zeitraum vom bis zum . Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am . Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom über die Entwicklungsabsichten unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum aufgefordert.

Breuna, den

Jens Wiegand, Bürgermeister

Der Gemeindevertretung der Geminde Breuna hat am über die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen abwägend entschieden.

Breuna, den

Jens Wiegand, Bürgermeister

Satzungsbeschluss
(gem. § 10 BauGB)

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Breuna hat in ihrer Sitzung am den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Breuna, den

Bürgermeister: _____
Vorstandsvorsitzender: _____
Schriftführer: _____

Ausfertigung
(gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Es wird bestätigt, dass der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, der Planzeichenerklärung sowie den textlichen Festsetzungen mit dem Beschluss der Versammlung vom übereinstimmt

Breuna, den

Jens Wiegand, Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplanes
(gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit Begründung, Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung eingesehen werden kann, ist am ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung der Bebauungsplan Nr. 29 "Wohnbauliche Erweiterung Hinterm Totenhof" wirksam geworden.

Breuna, den

Jens Wiegand, Bürgermeister

TEIL B PLANZEICHEN UND TEXTFESTSETZUNGEN

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 "Wohnbauliche Erweiterung Hinterm Totenhof" festgesetzt. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt circa 1930 Quadratmeter.

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
[§ 9 Abs. 7 BauGB und Ziffer 15.13 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990 Planzeichen für Bauleitpläne]

Grenze des räumlchen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN [§ 9 Abs. 1 BauGB]

ART DER BAULICHEN NUTZUNG [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO]

[1.1] Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO als "Allgemeine Wohngebiete [WA]" festgesetzt.

[1.1.1] WA — Allgemeine Wohngebiete [WA] [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO]

[1.1.2] Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet auch ausnahmsweise nicht zulässig.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 - 21 BauNVO]

[1.2] Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO durch Festsetzung der Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Die Höhe baulicher Anlagen (Oberkante (OK) der Dachhaut des Firstes) darf die in der Planzeichnung festgesetzte Trauf- und Firsthöhe (FH) in Meter, nicht überschreiten.

[1.2.1] Für das Allgemeine Wohngebiet [WA] wird das Maß der baulichen Nutzung wie folgt bestimmt:

[1.2.1.1] Der zulässige überbaubare Flächenanteil eines Baugrundstückes (GRZ) beträgt 0,3. Das Überschreiten der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 um bis zu 50 Prozent (GRZ max. 0,6) ist zulässig, wenn entweder die damit einhergehenden Bodenversiegelungen mit wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Mosaik- und Kleinpflaster mit breiten oder offenen Fugen) oder die damit einhergehende Bebauung in Form von Gebäudeteilen mit einer extensiven Dachbegrünung (mindestens 10 Zentimeter starke Substratschicht) ausgebildet wird.

[1.2.1.2] Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit dem Faktor 0,6 der überbaubaren Grundstücksfläche bestimmt.

[1.2.1.3] Die zulässige Traufhöhe (TH) baulicher Anlagen beträgt 5,0 Meter, die zulässige Firsthöhe (FH) 9,50 Meter.

[1.2.2] Bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen werden die erforderlichen Bezugspunkte wie folgt bestimmt:

[1.2.2.1] Die Firsthöhe (FH) beschreibt den Abstand zwischen dem natürlich anstehenden Geländes (in der Mitte der bergseitigen Außenwand) bis zur Oberkante (OK) der Dachhaut des Firstes.

[1.2.2.2] Die Traufhöhe (TH) beschreibt den Abstand zwischen dem natürlich anstehenden Gelände (in der Mitte der bergseitigen Gebäudeaußenwand) bis zum oberen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

BAUWEISE [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO]

[1.3] Die Bauweise wird als offene Bauweise (o) festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet.

[1.3.1] ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch und § 22 Abs.1 und 2 BauNVO, Ziffer 3.1.4 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990 - Planzeichen für Bauleitpläne]

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO]

[1.4] Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

[1.4.1] Baugrenze [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]
überbaubare Grundstücksfläche

[1.4.2] Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberflächen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, allgemein zulässig. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

VERSORGUNGSLEITUNGEN [§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB]

[1.5] Die zur Versorgung des Baugebietes notwendigen Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Eine oberirdische Führung von Versorgungsleitungen ist mit Ausnahme einer befestigten Kabelführung entlang der Konstruktion unzulässig.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE [§ 9 Abs. 6 BauGB]

4.1 BEISPIELHAFTE PFLANZLISTE

Großkronige Bäume:
- *Acer platanoides (Spitz-Ahorn)*
- *Acer pseudo-platanus (Berg-Ahorn)*
- *Carpinus betulus (Hainbuche)*
- *Salix fragilis (Bruchweide)*
- *Quercus robur (Stiel-Eiche)*
- *Fraxinus excelsior (Esche)*
- *Rosa canina (Hundsrose)*
- *Rubus ideaus (Himbeere)*
- *Rhamnus frangula (Faulbaum)*
- *Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)*
- *Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)*

Kleinkronige Bäume:
- *Acer campestre (Feld-Ahorn)*
- *Prunus avium (Vogelkirsche)*
- *Sorbus aucuparia (Eberesche)*
- *Standortgerechte Obstbäume in diversen Sorten*

Sträucher:
- *Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)*
- *Corylus avellana (Hasel)*
- *Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)*
- *Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)*
- *Prunus spinosa (Schlehe)*
- *Rosa arvensis (Feld-Rose)*

Kletterpflanzen:
- *Hedra helix (Efeu)*
- *Parthenocissus tricuspidata (Wilder Wein)*
- *Clematis (Waldrebe)*
- *Hydrangeau peitolaris (Kletterhortensie)*
- *Philadelphus coronarius (Bauernjsamin)*

4.2 ALTLASTEN- ODER ALTLASTENVERDACHTSFÄLLE

Werden bei Bodeneingriffen farbliche oder geruchliche Auffälligkeiten festgestellt, so sind die Arbeiten in diesen Bereichen zu unterbrechen und das Regierungspräsidium Kassel bezüglich der Festlegung der weiteren Vorgehensweise einzuschalten.

4.3 DENKMALSCHUTZ

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

4.4 GELÄNDEHÖHE

Die tatsächliche Geländehöhe des Plangebietes liegt zwischen ca. 298 Meter ü.NHN und ca. Meter ü. 301 NHN.

4.5 KAMPFMITTEL

Werden bei Bodeneingriffen kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden, so sind die Arbeiten in diesen Bereichen sofort zu unterbrechen und der Kampfmittelräumungsdienst des Landes Hessen unverzüglich bezüglich der Festlegung der weiteren Vorgehensweise einzuschalten.

4.6 BODENSCHUTZ

Die geltenden bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten. Mutterboden, der bei der Errichtung und Veränderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist gem. § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

[1.6] Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmen Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperaturen von 1.600 bis 2.400, max. 3.000 Kelvin. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahlende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher als 50 Lumen sind unzulässig. Nicht zuässig sind flächige Anstrahlungen ohne Informationsvermittlung.

[1.7] Unbelasteter Erdaushub ist vorrangig innerhalb der Flächen des räumlichen Geltungsbereiches zu verwerten und innerhalb der Freianlagengestaltung naturnah einzuarbeiten.

SONSTIGE PLANZEICHEN

[1.8] 101/2A, 101/25, 103/24 — Flurstück mit Flurstücksnummer und Flurstücksgrenzen
(Flurstück mit Zuordnungslinie und Flurstücksgrenzen)

[1.9] Gebäude (für Wohnnutzung, Wirtschaft oder Gewerbe) mit Hausnummer

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 91 HBO]

2.1 GESTALTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO]

[2.1.1] Im Geltungsbereich sind die gemäß der Nutzungsschablose festgesetzten Dachformen und -neigungen zulässig.

[2.1.2] Zulässig sind die Dachformen Walm- und Satteldach mit einer Dachneigung von 20° bis 45°. Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 19° sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie eine extensive Dachbegrünung mit einer mind. 10 cm starken Substratschicht aufweisen. Im Falle von technischen Aufbauten oder Solaranlagen auf dem Dach muss die Begrünung mindestens 50% der Dachfläche bedecken.

[2.1.3] Nebengebäude dürfen abweichend von den zulässigen Sattel- und Walmdächern auch Pultdächer von bis zu 25° Dachneigung haben.

[2.1.4] Ausnahmsweise, wenn die Grundfläche des Nebengebäudes kleiner als die Grundfläche des Hauptgebäudes ist, dürfen Nebengebäude auch Flachdächer haben.

2.2 BEGRÜNUNG VON BAULICHEN ANLAGEN SOWIE DIE NUTZUNG, GESTALTUNG UND BEPFLANZUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO]

[2.2.1] Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

[2.2.2] In dem Baugebiet sind mindestens 40 Prozent des veräußerbaren Grundstücks als Grün- bzw. Gartenfläche anzulegen und zu unterhalten. Angerechnet werden alle Pflanz-, Einsaat-, und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau.

[2.2.3] Die Anlage von Schottergärten sowie Kies- und Steinbeeten mit versiegelten und/oder halbversiegelten Gartenbereichen ist nicht zulässig.

[2.2.4] Bepflanzung von Grundstücksfreiflächen

[2.2.5] Mindestens 25 Prozent der mindestestens als Grün- bzw- Gartenfläche anzulegenden Grundstücksflächen sind mit Hochstämmen und Sträuchern zu bepflanzen. Dabei sind zu erst die Randbereiche zu den unbebauten Nachbargrundstücken zur Einbindung in die Landschaft zu bepflanzen.

[2.2.6] Für festgesetzte Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten, siehe Artenliste.

[2.2.7] Dachflächen (> 30 Quadratmeter) sind bis zu einer Dachneigung von 15 Grad mit einem mindestens 10 Zentimeter starken durchwurzelbaren Substratauflbau zu versehen und zu begrünen. Dies gilt nicht für Vordächer, technische Einrichtungen (hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien), wohnungsbezogene Terrassen und Belichtungsflächen.

2.5 GESTALTUNG VON EINFRIEDUNGEN [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 91 Abs. 1 Nr. 7 HBO]

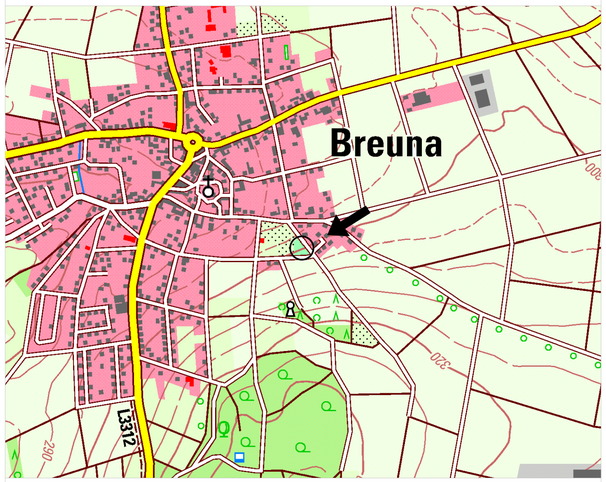
[2.5.1] Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Vorgarten) sind nur in Form von Trockenmauern, Holzzäunen sowie Schnitthecken oder freiwachsenden Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zulässig. Die Höhe von 0,80 Meter darf nicht überschritten werden.

[2.5.2] Einfriedungen entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind nur in Form von Trockenmauern, Holzzäunen sowie Schnitthecken oder freiwachsenden Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen bis zu einer Höhe von 1,80 Meterzulässig. Bei Anpflanzung von Hecken oder dem Bau von Holzzäunen/Trockenmauern sind die gesetzlich festgelegten Genzabstände einzuhalten, sofern keine Abstimmung mit dem angrenzenden Grundstück vorliegt. Mit einer Abstimmung ist eine gemeinschaftliche Inanspruchnahme der Grenze zulässig.

III. WASSERRECHTLICHE FESTSETZUNGEN [§ 9 Abs. 4 BauGB]

[3.1] Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken in einer geeigneten Sickerungsanlage zu versickern sofern keine wasserwirtschaftlichen oder andere öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen. Überschüssiges Niederschlagswasser ist gedrosselt in das Trennsystem der Gemeinde Breuna einzuleiten .

ÜBERSICHTSPLAN o.M.



GEMEINDE BREUNA

Bebauungsplan Nr. 29
"Wohnbauliche Erweiterung Hinterm Totenhof"

Ortsteil Breuna

VORENTWURF

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB, der Behörden
gem. § 4 (1) BauGB und Abstimmung der Planung benachbarter Gemeinden untereinander § 2 (2) BauGB

PLANUNGSBÜRO BIOLINE

Orketalstraße 9
35104 Lichtenfels
06454/9199794

PLANUNG: 10. 03. 2025
Gezeichnet: Martha Schmidt
Geprüft: Steffen Butterweck

GEMEINDE BREUNA
Volkmarser Str. 3
34479 Breuna