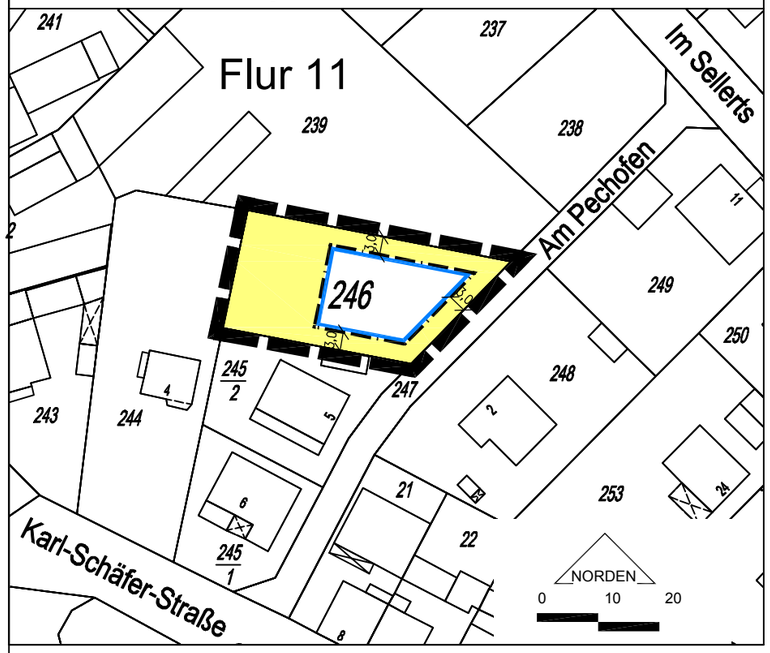
Gemeinde Brensbach, Ortsteil Brensbach Bebauungsplan „Am Pechofen“

Der Bebauungsplan „Am Pechofen“ ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches den Bebauungsplan „Pfaffengraben, 1. Änderungsplan“ in allen seinen Festsetzungen.



Zeichenerklärung

Festsetzungen

- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2002, GVBl. I S. 274

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ):	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ):	0,8
Zahl der Vollgeschosse:	II als Höchstgrenze

Die max. Höhe der traufseitigen Außenwand beträgt 6,0 m, gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachfläche.

Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 15 m ab der Straßenbegrenzungslinie „Am Pechofen“ zulässig. Die max. Länge der Garagen beträgt 8,0 m.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO

Dachformen, Dachneigungen

Es sind bei 1 Vollgeschoss Flachdächer, Satteldächer und Walmdächer zulässig.
Bei 2 Vollgeschossen sind lediglich Satteldächer zulässig.
Dachneigung: bei 1 Vollgeschoss max. 40°, bei 2 Vollgeschossen max. 30°
Garagen sind auch mit Flachdach zulässig.

Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.
Die Vorflächen der Garagen dürfen nicht eingefriedet werden.

Grundstücksfreiflächen

Die nach Abzug der überbauten sowie der befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen des Baugrundstücks sind als Grünfläche anzulegen und mit einer mindestens 25 %igen Anpflanzung aus standortgerechten und einheimischen Bäumen und Sträuchern zu versehen.
Bei der Bemessung ist pro Einzelbaum eine Fläche von 10 m² und pro Einzelstrauch eine Fläche von 2 m² in Ansatz zu bringen. Flächenhafte Anpflanzungen sind entsprechend ihrer Flächenausdehnung einzurechnen.

Hinweis

Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 11.05.2010

Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 19.07.2010 bis 20.08.2010

Beschluss

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am 16.09.2010

10.11.2010 — Datum
gez. Stosiek, Bürgermeister — Unterschrift

Katasterstand

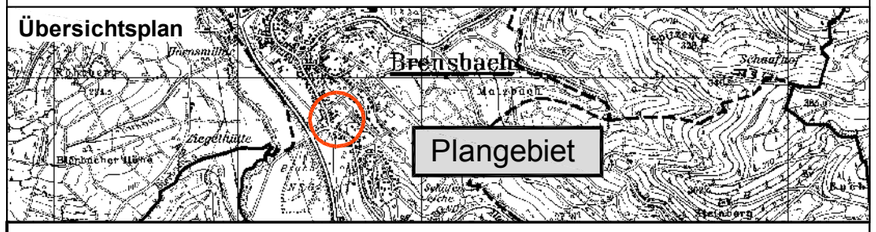
Stand der Planunterlagen: 10/2008

Bekanntmachung

Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 19.11.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

22.11.2010 — Datum
gez. Stosiek, Bürgermeister — Unterschrift

Übersichtsplan



Gemeinde Brensbach

Ortsteil Brensbach

Bebauungsplanes „Am Pechofen“

Maßstab:	1:1000	Entwurf:	Mai 2010
Auftrags-Nr.:	PB00027-P	Geändert:	September 2010

planungsbüro für städtebau
göringer_hoffmann_bauer

64846 groß-zimmern
im rauhen see 1
i.A. Dieckmann

tel. : 06071/49333
fax : 06071/49359
e-mail: bnb@gelis.de
www.planungsbuero-fuer-staedtebau.de