GEMEINDE BRENSBACH, ORTSTEIL BRENSBACH
BEBAUUNGSPLAN "AN DER GALGENEICHE" MIT LANDSCHAFTSPLAN

Zeichenerklärung

Festsetzungen

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche - Rad- und Fußweg
- Fläche für die Landwirtschaft - Weg
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze
- Hauptfirstrichtung
- Fläche für Garagen
- Fläche für Anpflanzungen
- Zu erhaltender Einzelbaum innerhalb der nicht überbaubaren Grunstücksfläche
- Zu erhaltender Obstbaum in privater Grünfläche
- Anzupflanzender Einzelbaum innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche
- Anzupflanzender Obstbaum in der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Private Grünfläche - Eigentümergarten
- Private Grünfläche - Obstwiese
- Private Grünfläche - Grabgarten
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Grabenbereich
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Bereich der Talsohle
- Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizität
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Hinweise

- Mögliche Aufteilung der Baugrundstücke
- Vorhandene Geländehöhen
- Bestehende Böschungen
- Entstehende Böschungen

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
Grundflächenzahl 0,4
Geschoßflächenzahl 0,5

Abweichende Bauweise:

Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand (Bauwich) als Einzelhäuser zu errichten.

Gebäude, die Garagen sind und dabei eine Außenwandhöhe von 4,0 m, gemessen in der Mitte der Außenwand, eine Dachneigung zur Grundstücksgrenze von 38° und eine Länge der Grenzwand von 6,5 m nicht überschreiten, sind an der Grundstücksgrenze zu errichten. Ausnahmsweise können diese Garagen auch mit Grenzabstand errichtet werden.

Die maximale Höhe der talseitigen Außenwand beträgt 6,0 m, bezogen auf das im Bebauungsplan durch Höhenlinien dargestellte Gelände.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der im Plan dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur bis zu 30 m^3 umbauten Raumes je Grundstück zulässig. Nebenanlagen, die Gebäude sind, dürfen nur als Holz- oder Ziegelbauten errichtet werden.

Von der festgesetzten Gebäudestellung (Hauptfirstrichtung) kann bis zu 5° abgewichen werden.

Fläche für Anpflanzungen

Innerhalb der Fläche für Anpflanzungen ist eine mindestens 2reihige Pflanzung aus Gehölzen der nachfolgenden Auswahlliste I anzulegen und zu unterhalten.

Vorhandener Gehölzbewuchs ist in die Pflanzung einzubeziehen. Der maximale gegenseitige Pflanzabstand beträgt 1,0 m.

Es sind freiwachsende, gemischte Hecken aus mindestens 10 verschiedenen Arten anzupflanzen.

Auswahlliste I

	Acer campestre	- Feldahorn
(B)	Castanea sativa	- Eßkastanie
(b)	Carpinus betulus	- Hainbuche
	Cornus sanguinea	- Hartriegel
	Corylus avellana	- Haselnuß
	Crataegus monogyna	- Weißdorn
(B)	Juglans regia	- Walnuß
(g)	Ligustrum vulgare	- Liguster
	Malus sylvestris	- Wildapfel
(b)	Prunus avium	- Vogelkirsche
(b)	Pyrus communis	- Holzbirne
(B)	Quercus petraea	- Traubeneiche
	Rosa canina	- Hundsrose
	Rosa rubiginosa	- Weinrose
(b)	Salix caprea	- Salweide
	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
	Sambucus racemosa	- Roter Holunder
	Syringa vulgaris	- Flieder
(b)	Sorbus aucuparia	- Eberesche
(b)	Sorbus domestica	- Speierling

Hochstämmige Obstbäume

(B) = hoher Laubbaum
(b) = mittlerer Laubbaum
(g) = giftiges Gehölz

Private Grünfläche - Eigentümergärten

Die Fläche ist vollständig gärtnerisch zu nutzen. Je Grundstück ist mindestens 1 hochstämmiger Obst- oder Nußbaum anzupflanzen und zu unterhalten.

Flächenversiegelungen sind unzulässig.

Private Grünfläche - Obstwiese

Die Fläche ist vollständig als Obstwiese mit einem Besatz von mindestens 1 hochstämmigen Obst- oder Nußbaum je angefangene 150 m^2 Fläche anzulegen. Bestehende Obstbäume sind darauf anzurechnen.

Beerenobst und Beetkulturen als Unterkultur sind auf bis zu 20 % der Fläche zulässig.

Flächenbefestigungen sind unzulässig.

Private Grünfläche - Grabgarten

Die Fläche ist zu maximal 60 % als Grabgarten zu nutzen. Die übrige Fläche ist als Wiesenfläche zu nutzen. Je 150 m^2 ist ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen und zu unterhalten. Innerhalb der privaten Grünfläche - Grabgarten ist die Errichtung einer Gerätehütte mit einer maximalen Grundfläche von 12 m^2 zulässig.

Zu erhaltende Einzelbäume innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche

Die als Einzelbäume festgesetzten Obstbäume sind zu erhalten und zu unterhalten.

Anzupflanzende Einzelbäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind Bäume aus nachfolgender Auswahlliste II anzupflanzen und zu unterhalten. Von den zeichnerisch festgesetzten Standorten kann bis zu 3,0 m abgewichen werden.

Auswahlliste II

	Acer platanoides 'Emerald Queen'	- Spitzahorn 'E.Q.'
	Acer platanoides 'Olmstedt'	- Spitzahorn 'O.'
	Fraxinus excelsior 'Westhofs Glorie'	- Esche 'Ws.G.'
	Pyrus calleryana 'Chanticleer'	- Wildbirne 'Ch.'
	Pyrus communis 'Beech Hill'	- Wildbirne 'B.H.'
(B)	Quercus petraea	- Traubeneiche
	Tilia cordata 'Rancho'	- Winterlinde 'R.'
(B)	Tilia vulgaris 'Pallida'	- Kaiserlinde

(B) = hoher Baum

Empfehlung:

Es sollen nicht mehr als 3 verschiedene Baumarten verwendet werden.

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft im Grabenbereich

Auf mindestens 60 % der Fläche ist ein Gehölzbewuchs aus einheimischen Laubbäumen und -sträuchern zu erhalten bzw. anzupflanzen und zu unterhalten.

Es dürfen ausschließlich Arten der Auswahlliste I zuzüglich der nachfolgend aufgeführten Arten verwendet werden:

(B,G)	Alnus glutinosa	- Erle
(B,G)	Fraxinus excelsior	- Esche
(B)	Quercus robur	- Stieleiche
(G)	Salix spec.	- Weidenarten
	Viburnum opulus	- Wasserschneeball

(B) = Baum
(G) = vorzugsweise in Grabennähe zu verwenden

Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig. Bestehende Wasserläufe sind zu erhalten.

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Bereich der Talsohle

Die Fläche ist vollständig als Wiese anzulegen und zu unterhalten. Eine Weidehaltung ist unzulässig.

An den im Plan festgesetzten Standorten, von denen bis zu 2 m abgewichen werden kann, sind ausschließlich hochstämmige Obstbäume anzupflanzen und zu unterhalten.

Zur Pflege der Wiese ist zweimal im Jahr eine Mahd durchzuführen. Die Einbringung von Düngemitteln ist unzulässig, Mähgut ist abzuräumen.

Flächenversiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig.

Fläche für die Landwirtschaft - Weg

Landwirtschaftliche Wege dürfen nicht wasserundurchlässig versiegelt werden.

Anschlüsse an öffentliche Verkehrsflächen können bis auf 10 m Tiefe asphaltiert oder mit Betonverbundpflaster befestigt werden.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 118 HBO

Zulässige Dachform: Satteldach, Walmdach; für Garagen sind auch vollständig begrünte Flachdächer zulässig.

Innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen ist ausschließlich das Satteldach zulässig.

Zulässige Dachneigung: 30° - 40°

Zulässige Dacheindeckung: Dächer sind mit roten bis braunen Dachziegeln oder -steinen einzudecken.

Grundstücksfreiflächen

Mindestens 80 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünfläche - davon mindestens 50 % mit einer ständigen Vegetationsdecke - anzulegen und zu unterhalten.

Je Baugrundstück sind 1 hochstämmiger Obst- oder Nußbaum - soweit nicht bereits vorhanden - oder alternativ 1 Laubbaum der Auswahlliste I anzupflanzen und zu unterhalten.

Die Anpflanzung von Sichtschutzhecken aus Nadelgehölzen ist unzulässig.

Einfriedigungen

Die maximale Höhe von Einfriedigungen beträgt 1,0 m.

Die Vorflächen der Garagen dürfen nicht eingefriedet werden.

Nachrichtliche Übernahme:

Das Plangebiet liegt in einer Wasserschutzzone III eines festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage der Gemeinde Brensbach.

Hinweise:

Bei talseitig der Straße gelegenen Gebäuden ist die Kellerentwässerung nicht gewährleistet.

Innerhalb des Plangebietes können Quellaustritte auftreten. Falls bei Durchführung von Baumaßnahmen Quellaustritte auftreten, ist das anfallende Wasser in die Regenwasserkanalisation einzuleiten.

Die bei Erdarbeiten auftretenden Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde - z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste - sind gemäß § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen zu melden.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986, BGBl. I S. 2253
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der dritten Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung vom 19.12.1986, BGBl.I vom 30.12.1986 S. 2665
- § 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 1. April 1981, GVBl. I S. 66
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 16. Dezember 1977, GVBl. 1978 I S. 1
- § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan, vom 28. Januar 1974 (GVBl. I S. 102

Aufstellung

Durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 24.11.1988

Öffenlegung

Nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 12.03.1990 bis 12.04.1990

Beschluß

Als Satzung gemäß § 10 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am 24.05.1990

19. Juni 1990
Datum

(Riedel, Bürgermeister)

Prüfung des Katasterwerkes

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom übereinstimmen.

Der Landrat des Odenwaldkreises
Katasteramt

Datum

Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 9.8.1991 ortsüblich bekanntgemacht.

-9. Aug. 1991
Datum

(Riedel, Bürgermeister)

Geändert lt. Maßgabe des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 07.09.1990, Az. IV 34-61d 04/01-Brensbach-17-

Auswahlliste I:

	Acer campestre	- Feldahorn
	Cornus sanguinea	- Hartriegel
	Corylus avellana	- Haselnuß
	Crataegus monogyna	- Weißdorn
(g)	Ligustrum vulgare	- Liguster
	Malus sylvestris	- Wildapfel
	Rosa canina	- Hundsrose
	Rosa rubiginosa	- Weinrose
	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
(g)	Sambucus racemosa	- Roter Holunder
	Syringa vulgaris	- Flieder

(g) = giftiges Gehölz

(Riedel, Bürgermeister)

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird bei Erfüllung von Maßgaben/~~und Auflagen~~ nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 7. SEP. 1990
Az.: IV/34-61 d 04/01-Brensbach-17-
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

Hiermit wird bestätigt, daß der vorstehende Stadtvermerk des Regierungspräsidiums Darmstadt mit dem Original übereinstimmt.

6101 BRENSBACH, -2. Okt. 1991
Der Ortsgerichtsvorsteher
(Riedel)

Übersichtsplan M. 1:10000

PLANUNGSBÜRO FÜR STÄDTEBAU DIPL.-ING. ARCH. I.BASAN VERM.-ING. R.NEUMANN DIPL.-ING. E.BAUER GROSS-ZIMMERN IM RAUEN SEE 1 TEL.06071 49333	STADT/GEMEINDE BRENSBACH ORTSTEIL BRENSBACH BEBAUUNGSPLAN "AN DER GALGENEICHE" MIT LANDSCHAFTSPLAN MASSTAB 1:1000 — ENTWURF JULI 1989 AUFTRAGS-NR. 3-B-51 — GEÄNDERT JUNI 1990

OT Brensbach An der Galgeneiche

13