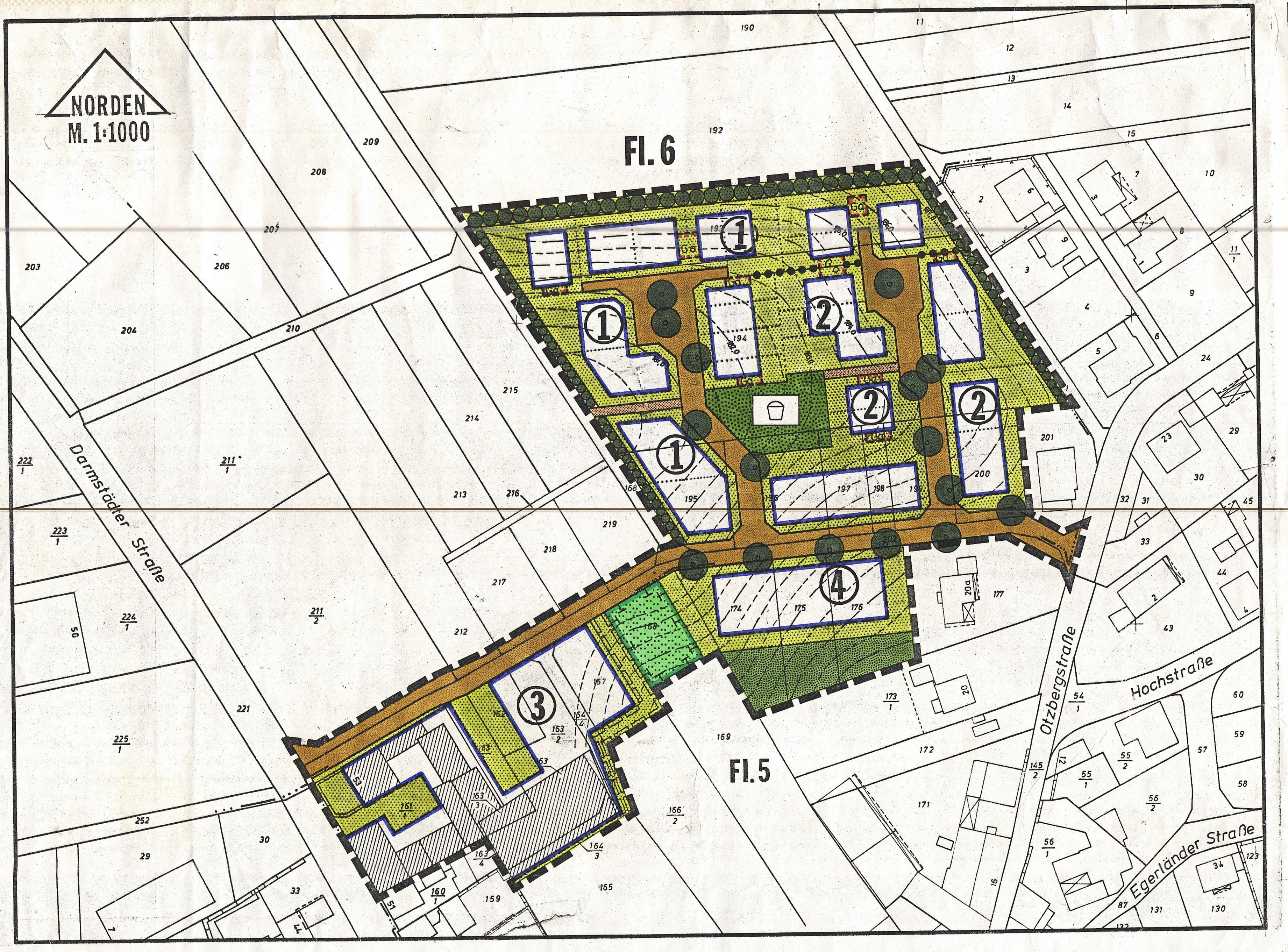
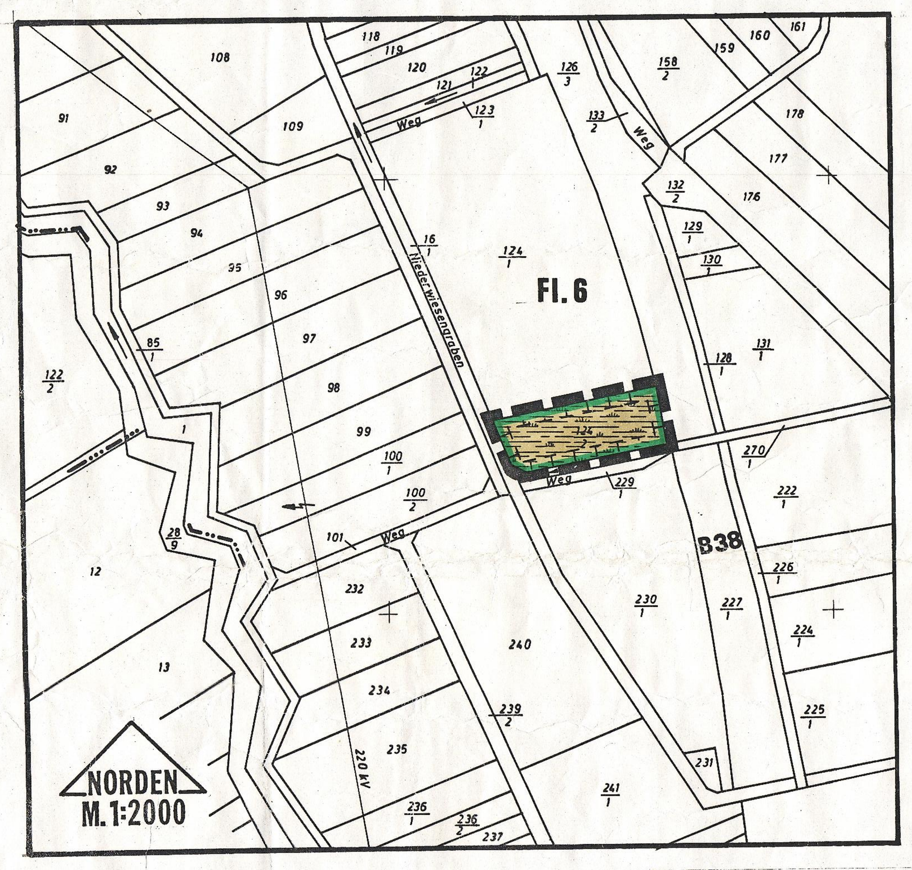
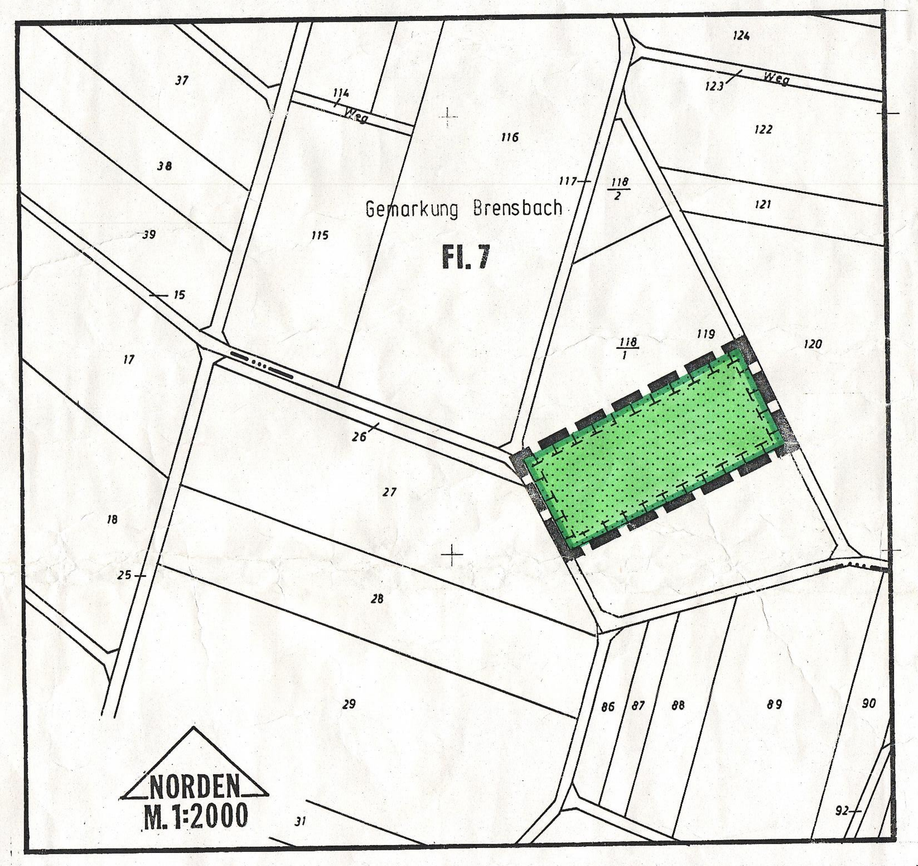
GEMEINDE BRENSBACH, ORTSTEIL BRENSBACH
BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN "FROHNGRUND"







Zeichenerklärung

Festsetzungen

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche - Fuß- und Radweg
- Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze
- Fläche für Garagen (Ga)
- Fläche für Anpflanzungen
- Private Grünfläche - Garten
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Streuobstwiese
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Schilfröhricht
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- ③ Nummer des Gebietes
- Fläche für Geh- und Fahrrecht zugunsten des Grundstückseigentümers der Parzelle Fl. 5 Nr. 165
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Hinweise

- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Gebäudebestand gemäß Kataster
- Vorgeschlagener Standort eines Einzelbaumes
- Höhenlinien in Meter über NN

Aufstellung

Durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 17.12.1992

Offenlegung

Nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 21.08.1995 bis 25.09.1995

Beschluß

Als Satzung gemäß § 10 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am 13.11.1997

14. NOV. 1997
Datum

Unterschrift

Prüfung des Katasternachweises

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
Im Auftrag

03. Dez. 97
Datum

Unterschrift

Inkrafttreten

Nach Bekanntmachung in Kraft getreten am 12. DEZ. 1997

12. DEZ. 1997
Datum

Unterschrift

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 Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, BGBl. I S. 132
- Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.04.1993, BGBl. I S. 466 ff.
- § 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.11.1992, GVBl. 1992 I S. 534
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Dezember 1993, GVBl. I S. 655

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Gebiet 1

Allgemeines Wohngebiet

Die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Grundflächenzahl: 0,4
Geschoßflächenzahl: 0,4
Zahl der Vollgeschosse: 1

Offene Bauweise

Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

Gebiet 2

Allgemeines Wohngebiet

Die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Grundflächenzahl: 0,4
Geschoßflächenzahl: 0,8
Zahl der Vollgeschosse: maximal 2

Offene Bauweise

Gebiet 3

Gewerbegebiet

Die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Grundflächenzahl: 0,9
Geschoßflächenzahl: 1,2
Zahl der Vollgeschosse: maximal 2

Die Höhe baulicher Anlagen beträgt maximal 192,3 m ü.NN. Die maximale Höhe darf durch technische Dachaufbauten überschritten werden.

In den nach Osten und Norden hin orientierten Fassadenteilen, die nicht durch sonstige Gebäude oder Gebäudeteile gegen die Parzellen Fl. 5 Nr. 168 und Fl. 6 Nr. 217 abgeschirmt werden, sind keine notwendigen Fenster, Türen und sonstige Öffnungen, die Schallaustritt ermöglichen, zulässig.

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die in den Parzellen Fl. 5 Nr. 163/6, 164/4 und 167 ausgewiesen sind sowie innerhalb der in den Parzellen Fl. 5 Nr. 167 und 164/4 ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen, dürfen Garagen, Stellplätze sowie Zufahrten zu den innerhalb des Gebietes 3 zulässigen Gebäuden nicht errichtet werden.

Die Errichtung von unterirdischen Silos sowie sonstigen unterirdischen zweckgebundenen baulichen Anlagen ist in den Parzellen Fl. 5 Nr. 162 und 163/1 auch innerhalb der auf diesen Grundstücken festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Gebiet 4

Gewerbegebiet

Die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die im Sinne des § 6 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören.

Grundflächenzahl: 0,6
Geschoßfläche: 1,2
Zahl der Vollgeschosse: maximal 2

Die Gebäude sind so zu errichten, daß nach Süden und Südwesten hin jeweils geschlossene Baukörper entstehen.

Garagen und Stellplätze

Garagen dürfen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der im Plan dafür ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Die Anlage von Stellplätzen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist nur in einer Tiefe von maximal 5,0 m - gemessen von der Straßenbegrenzungslinie der jeweiligen Erschließungsstraße - zulässig.

Die Stellplätze und die Zufahrten zu den Garagen sind in einem wasserdurchlässigen Ausbau herzustellen.

Werden Garagen mit einem Dach mit weniger als 15° Neigung errichtet, so ist dieses mit einer ständigen Vegetationsdecke zu begrünen und im Bestand zu erhalten. Die rückwärtigen und seitlichen Garagenwände sind vollständig mit Kletterpflanzen aus nachfolgender Auswahlliste I zu begrünen:

Auswahlliste I:

(x)	Clematis	- Waldrebe
	Hedera helix	- Gemeiner Efeu
(x)	Hydrangea petiolaris	- Kletter-Hortensie
(x)	Lonicera caprifolium	- Geißblatt
	Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii'	- Jungfernwein 'Engelmannii'
	Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	- Kletterwein 'Veitchii'
(x)	Wisteria sinensis	- Glyzinie

(x) Kletterhilfe erforderlich

Grundstücksfreiflächen

Innerhalb der Gebiete 1 und 2 sind mindestens 50 % der Grundstücksflächen, im Gebiet 4 mindestens 25 % der Grundstücksfläche, als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Auf mindestens 25 % dieser Flächen sind Gehölze der nachfolgenden Auswahlliste II anzupflanzen und zu unterhalten.

Auswahlliste II:

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Crataegus monogyna	- Eingriffliger Weißdorn
Cornus mas	- Kornelkirsche
Corylus avellana	- Haselnuß
Euonymus europaea	- Pfaffenhütchen
Fraxinus excelsior	- Esche
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Gemeine Heckenkirsche
Malus silvestris	- Holzapfel
Prunus avium	- Vogelkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Sambucus racemosa	- Roter Holunder
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz

Die öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz ist zu mindestens 80 % mit einer ständigen Vegetationsdecke zu versehen und im Bestand zu erhalten. Auf mindestens 10 % dieser Fläche sind Laubgehölze der nachfolgenden Auswahlliste III anzupflanzen und zu unterhalten. Die Anlage von wasserundurchlässigen Belagstrukturen ist unzulässig; ausgenommen hiervon sind die im Rahmen eines Kinderspielplatzes erforderlichen Flächen für Spielgeräte.

Auswahlliste III:

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Aesculus hippocastanum	- Roßkastanie
Carpinus betulus	- Hainbuche
Cornus sanguinea	- Gemeiner Hartriegel
Corylus avellana	- Waldhasel
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche
Juglans regia	- Walnuß
Quercus petraea	- Trauben-Eiche
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Tilia cordata	- Winter-Linde

Fläche für Anpflanzungen

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Anpflanzungen ist bei einer Tiefe von 3 m eine mindestens zweireihige und bei einer Tiefe von 5 m eine mindestens dreireihige Laubgehölzpflanzung aus vorhergehender Auswahlliste II anzulegen und im Bestand zu erhalten. Es sind gemischte Pflanzungen aus mindestens 7 verschiedenen Arten anzulegen. Der gegenseitige Pflanzabstand darf dabei 1,5 m nicht überschreiten.

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Streuobstwiese

Innerhalb der im Plan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Streuobstwiese ausgewiesenen Bereiche ist, soweit nicht bereits vorhanden, eine Wiese mit einer geschlossenen Vegetationsdecke anzulegen und zu unterhalten. Sie ist durch eine maximal zweimalige Mahd pro Jahr im Bestand zu erhalten, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15. Juni erfolgen darf. Das Mähgut ist zu entfernen.

Abgrabungen, Aufschüttungen und mineralische Düngemittel bzw. Pestizideinträge sind unzulässig.

Je angefangener 100 m^2 Fläche ist - soweit nicht bereits vorhanden - mindestens ein hochstämmiger Obstbaum der nachfolgenden Auswahlliste IV anzupflanzen und zu unterhalten. Vorhandene Obstgehölze sind zu erhalten; abgängige Obstgehölze dürfen ausschließlich durch Sorten der Auswahlliste IV ersetzt werden.

Auswahlliste IV:

Äpfel:
- Gravensteiner
- Kaiser Wilhelm
- Winterrambour, Syn.: Rheinischer Winterrambour
- Rheinischer Bohnapfel
- Schöner aus Boskoop
- Danziger Kantapfel
- Jakob Lebel
- Gelber Edelapfel
- Goldparmäne
- Gewürzluiken
- Bitterfelder Sämling
- Schafsnase
- Geheimrat Dr. Oldenburg
- Brettacher

Birnensorten:
- Gellerts Butterbirne
- Oberösterreichische Weinbirne
- Gute Graue
- Clapps Liebling
- Grüne Jagdbirne

Süßkirschen:
- Königskirsche
- Schmahlfelds Schwarze
- Teickerns Schwarze

Zwetschgen:
- Wangenheim Frühzwetschge
- Hauszwetschgen in Typen
- Lützelsachser Frühzwetschge

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Schilfröhricht

Innerhalb des im Plan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Schilfröhricht ausgewiesenen Bereiches ist eine geschlossene Schilfpflanzung vorzunehmen und im Bestand zu erhalten. Der Röhrichtbereich ist in räumlichen Teilbereichen alternierend alle 2 bis 3 Jahre zu mähen. Die Mahd ist ausschließlich in den Monaten November bis einschließlich Februar zulässig, wobei bei jeder Mahd mindestens 50 % des Gesamtbestandes nicht zu mähen ist. Das Mähgut ist von der Fläche abzuräumen. Desweiteren sind entlang der südlichen Grenze der Parzelle Fl. 6 Nr. 124/2 in einem Streifen von mindestens 5 m mindestens 10 Erlen (Alnus glutinosa) anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten.

Zusätzlich ist entlang der östlichen Grenze der Parzelle Fl. 6 Nr. 124/2 eine mindestens 5,0 m breite Gehölzpflanzung anzulegen und im Bestand zu unterhalten. Es sind ausschließlich die in der nachfolgenden Auswahlliste V aufgeführten Arten zu verwenden. Der gegenseitige Pflanzabstand darf dabei 1,5 m nicht überschreiten.

Auswahlliste V:

Alnus glutinosa	- Schwarz-Erle
Carpinus betulus	- Hainbuche
Cornus sanguinea	- Gemeiner Hartriegel
Crataegus monogyna	- Eingriffliger Weißdorn
Corylus avellana	- Waldhasel
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche
Prunus padus	- Trauben-Kirsche
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Salix alba	- Silber-Weide
Salix aurita	- Öhrchen-Weide
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Ulmus laevis	- Flatter-Ulme
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

Öffentliche Verkehrsfläche

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ist je 20 lfdm Straßenlänge mindestens ein Einzelbaum der Auswahlliste V anzupflanzen und zu unterhalten. Es sind ausschließlich Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen und durchgehendem Leittrieb, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm zu pflanzen. Pro Baum ist eine Pflanzfläche von mindestens 4 m^2 von jeglicher Bodenversiegelung und -verdichtung freizuhalten.

Auswahlliste V:

Acer campestre 'Elsrijk'	- Feld-Ahorn 'Elsrijk'
Acer platanoides 'Columnare'	- Spitz-Ahorn 'Columnare'
Fraxinus excelsior 'Westhof's Glorie'	- Esche 'Westhof's Glorie'

Öffentliche Verkehrsfläche - Fuß- und Radweg

Die öffentliche Verkehrsfläche - Fuß- und Radweg darf nicht wasserundurchlässig befestigt werden.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 HBO

Gebiete 1, 2 und 4

Dachform

Es sind nur Sattel- oder Walmdächer zulässig. Garagen dürfen auch mit Flachdach errichtet werden.

Dachneigung

Mit Ausnahme der Garagendächer sind nur Dachneigungen von mindestens 30° bis maximal 45° zulässig. Bei Garagendächern sind Dachneigungen von 0° bis maximal 40° zulässig.

Dacheindeckung

Bei geneigten Dachflächen sind nur rote bis rotbraune Dachziegel, -pfannen oder -steine zulässig.

Einfriedigungen

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedigungen ausschließlich als Zäune oder Laubgehölzhecken mit einer Höhe von maximal 0,8 m, bezogen auf Oberkante der jeweiligen öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Rückwärtige und seitliche Grundstückseinfriedigungen sind ausschließlich als Laubgehölzhecken oder als in diese integrierte Holz- oder Maschendrahtzäune zulässig.

Gebiet 3

Dachform

Es sind nur Sattel-, Pult- oder Krüppelwalmdächer zulässig. Garagen dürfen auch mit Flachdach errichtet werden.

Dachneigung

Mit Ausnahme der Garagendächer sind nur Dachneigungen von mindestens 30° bis maximal 60° zulässig. Bei Garagendächern sind Dachneigungen von 0° bis maximal 40° zulässig.

Dacheindeckung

Bei geneigten Dachflächen sind ausschließlich rote bis rotbraune Dachziegel, -pfannen oder -steine zulässig.

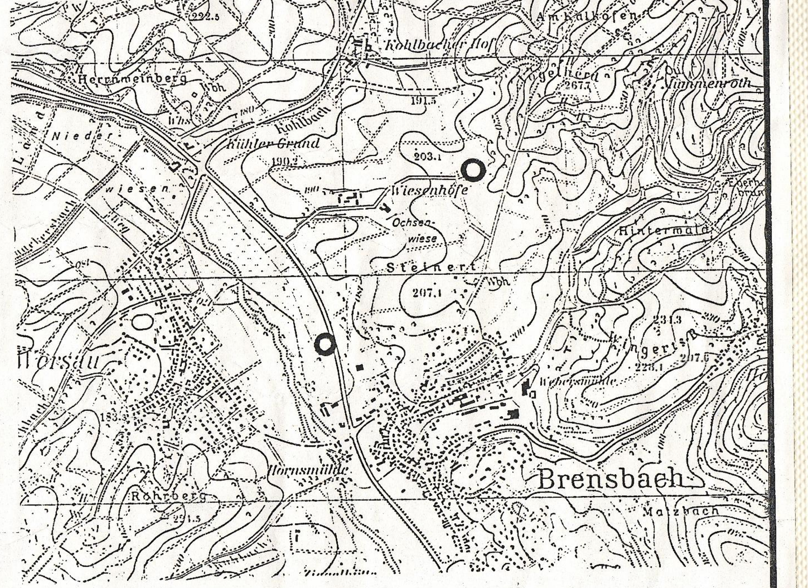
Zuordnung gemäß § 8 a Abs. 1 BNatSchG

Die Festsetzungen zu den als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesenen Obstwiese bzw. Schilfröhricht innerhalb der Gemarkung Brensbach Flur 7 Parzelle Nr. 118/1 teilweise und der Gemarkung Wersau Parzelle Flur 6 Nr. 124/2 werden den Baugrundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, für Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zugeordnet.

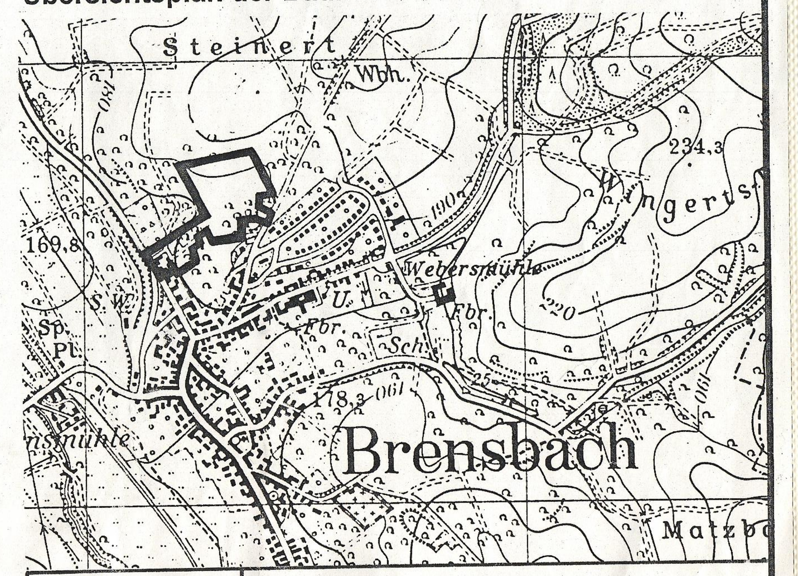
Hinweis:

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen müssen Bäume einen Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungsleitungen einhalten. Bei Unterschreitung dieses Mindestabstandes sind entsprechende Schutzmaßnahmen erforderlich.

Übersichtsplan der Kompensationsflächen M.1:20000



Übersichtsplan der Baufläche M.1:10000



PLANUNGSBÜRO FÜR STÄDTEBAU DIPL.-ING. ARCH. J. BASAN DIPL.-ING. H. NEUMANN DIPL.-ING. E. BAUER GROSS-ZIMMERN IM RAUHEN SEE 1 TEL. 06071 / 43333	GEMEINDE BRENSBACH, ORTSTEIL BRENSBACH BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN "FROHNGRUND"
MASSTAB 1:1000 AUFTRAGS-NR. 3-B-76	ENTWURF FEB. 1994 GEÄNDERT NOV. 1997

i. A.

(5)

Bebauungsplan mit Landschaftsplan "FROHNGRUND" OT. Brensbach (Entwurf: Feb. 1994 / Geändert: Nov. 1997)

Verwaltungsgericht Ost. Beiakten zum Verfahren 2E 497/95(2) Eing. Bl. 87