

5d

# Gemeinde Brensbach, Ortsteil Brensbach

## Bebauungsplan „Frohgrund, Bereich zwischen Darmstädter Straße und Grundstück Fl.5 Nr.174/1“



### Festsetzungen

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Höhen baulicher Anlagen
- Nummer des Gebietes
- Höhenbezugspunkt
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Ein und Ausfahrt
- Fläche für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Streubstwiase
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Hinweise:**
- Gebäudebestand gemäß Kataster
- Höhenlinien in Meter über NN

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, BGBl. I S. 2141  
 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 12.11.1992, GVBl. I S. 534  
 Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.12.1993, GVBl. I S. 655

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den Bebauungsplan mit Landschaftsplan „Frohgrund“ in allen seinen Festsetzungen.

### Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

**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. Innerhalb des mit „A“ bezeichneten Teilgebietes darf die Oberkante FFB Erdgeschoss die Höhe des festgesetzten Höhenbezugspunktes innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.

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

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

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die auf den Grundstücken Flur 5 Nr. 163/6, 164/4 und 167 ausgewiesen sind sowie innerhalb der in den Grundstücken Flur 5 Nr. 167 und 164/4 ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Garagen und Stellplätze nicht errichtet werden. Nebenanlagen sind generell innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Auf den übrigen Grundstücken dürfen Garagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Die Anlage von Stellplätzen auf den übrigen Grundstücken ist innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur in einer Tiefe von maximal 5,0 m - gemessen von der Straßenbegrenzungslinie - zulässig.

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          |
| (x) Hedera helix            | - Gemeiner Efeu     |
| (x) Hydrangea petiolaris    | - Kletter-Hortensie |
| (x) Lonicera caprifolium    | - Geißblatt         |
| Parthenocissus quinquefolia | - Jungfermwein      |
| „Engelmannii“               | - „Engelmannii“     |
| Parthenocissus tricuspidata | - Kletterwein       |
| „Veitchii“                  | - „Veitchii“        |
| (x) Wisteria sinensis       | - Glyzinie          |
- (x) Kletterhilfe erforderlich

#### Öffentliche Verkehrsfläche

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ist je 20 lfd. m Straßenlänge mindestens ein Einzelbaum der Auswahlliste II 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<sup>2</sup> von jeglicher Bodenversiegelung und -verdichtung freizuhalten.

#### Auswahlliste II:

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

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

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

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

**Verwendung von Niederschlagswasser**  
 Das von Stellplätzen und Zufahrten zu Garagen abfließende Oberflächenwasser ist zu sammeln.

### 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.

### Verfahrensvermerke

#### Offenlegung

Erneut öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 05.11.2001 bis 07.12.2001

#### Beschluss

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am 07.02.2002

05. APR. 2002  
 Datum



*Ramge*  
 Unterschrift  
 Ramge, 1. Beigeordneter

#### Prüfung des Katasterstandes

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

21. 01. 2002  
 Datum



Der Landrat des Odenwaldkreises  
 Katasteramt  
 Im Auftrag  
*Gaß*  
 Unterschrift

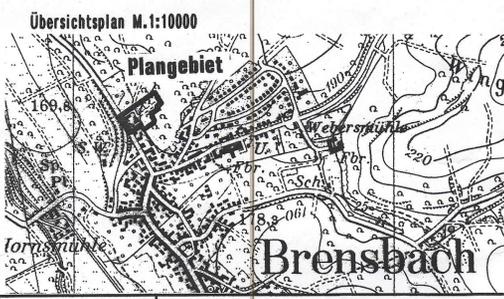
#### Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 12. APR. 2002 ortsbüchlich bekannt gemacht.

15. APR. 2002  
 Datum



*Ramge*  
 Unterschrift  
 Ramge, 1. Beigeordneter



<b>Planungsbüro für Städtebau</b> dipl.-ing. arch. j. basan dipl.-ing. h. neumann dipl.-ing. e. bauer 64846 groß-zimmern im rauchen see 1 tel.: 0 60 71 / 4 93 33 fax: 0 60 71 / 4 93 59 I.A. LUSERT	<b>Gemeinde Brensbach</b> Ortsteil Brensbach	
	<b>Bebauungsplan</b> „Frohgrund, Bereich zwischen Darmstädter Straße und Grundstück Fl.5 Nr.174/1“	
Maßstab: 1 : 1000 Auftrags-Nr.: PA10059-P	Entwurf: Mai 2001 Geändert:	