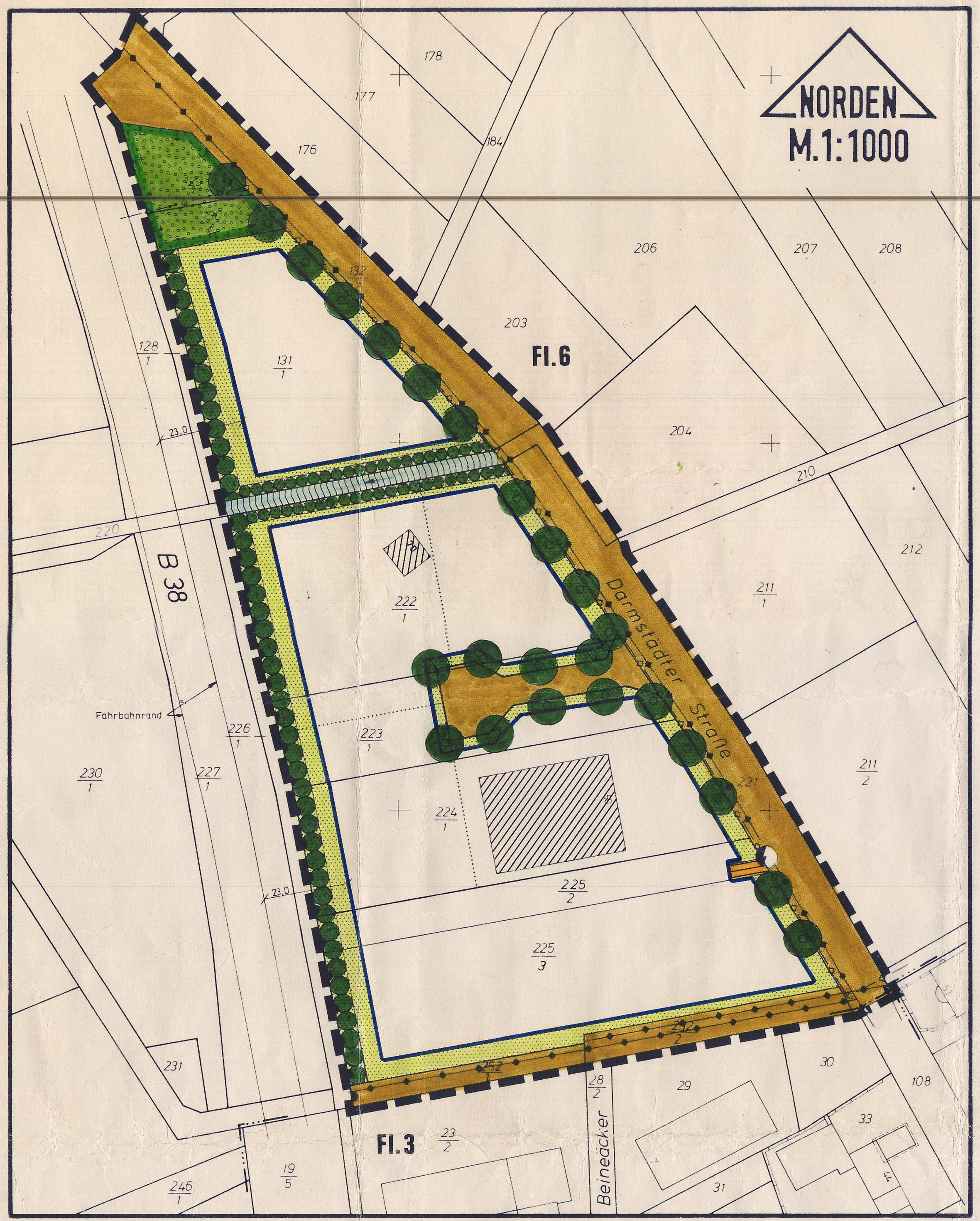
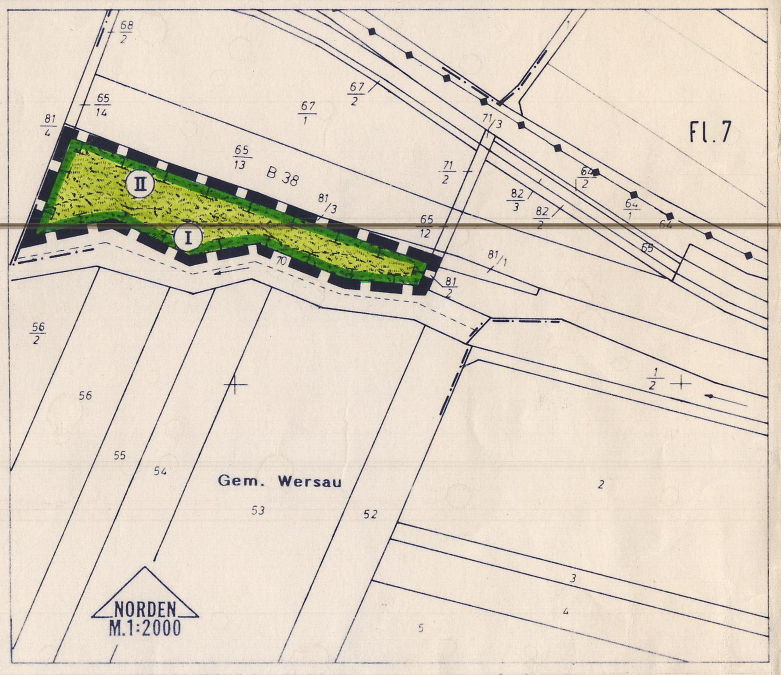
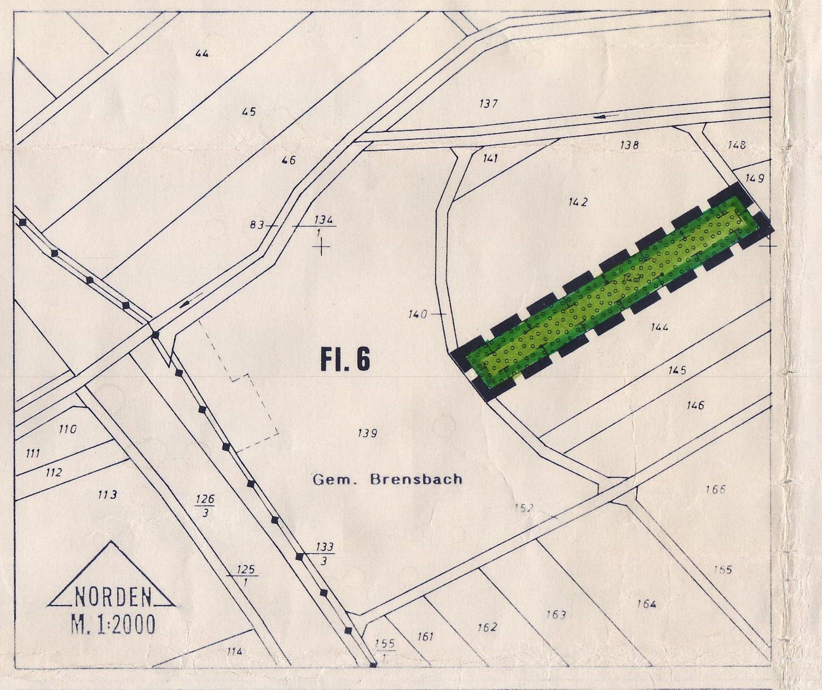
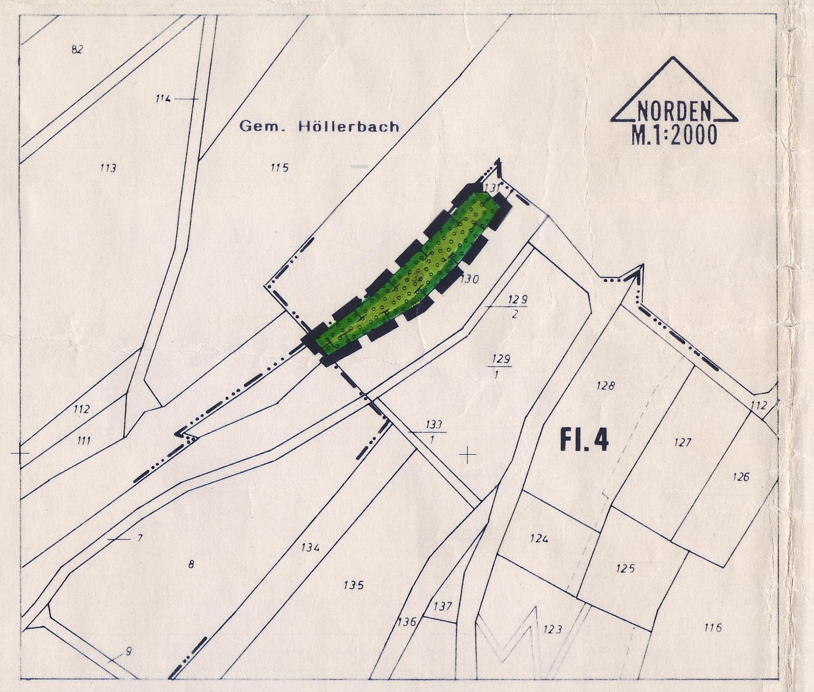
GEMEINDE BRENSBACH, ORTSTEIL BRENSBACH

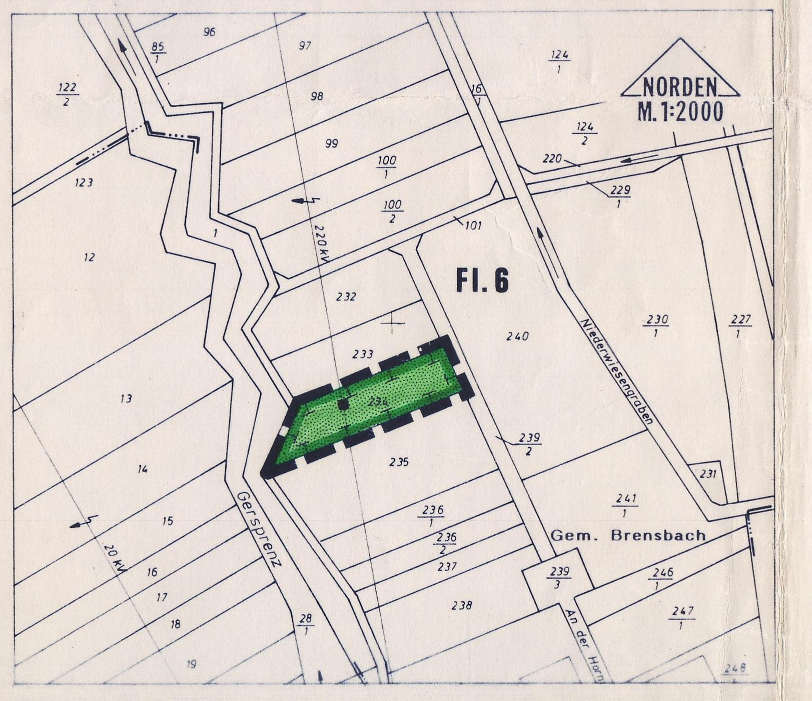
BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN "GEWERBEGEBIET DARMSTÄDTER STRASSE"

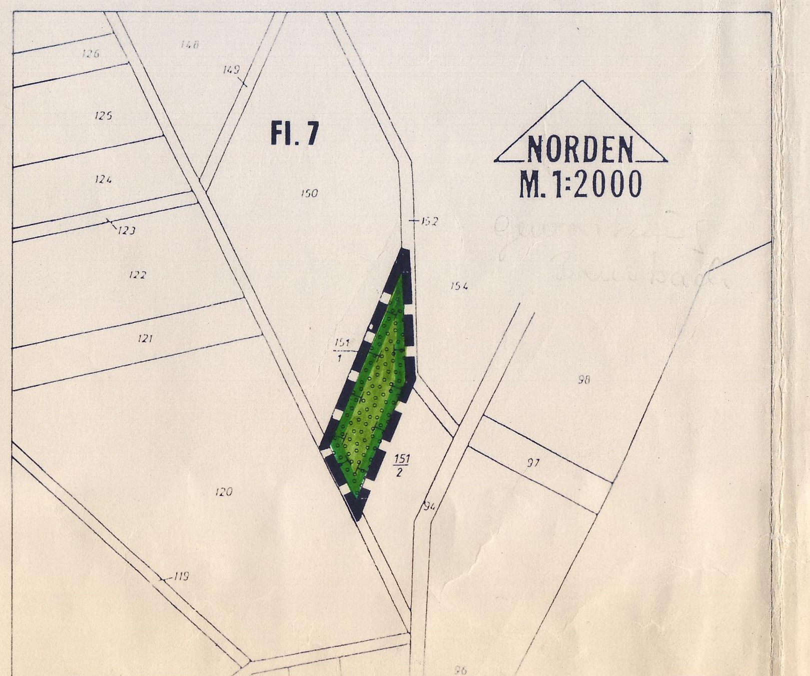












Zeichenerklärung

Festsetzungen

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Obstwiese
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Gewässersaum
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - extensive Wiesennutzung
- Baugrenze
- Fläche für Anpflanzungen
- Fläche für die Wasserwirtschaft - Graben
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizität
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Hinweise

- Vorgeschlagener Standort eines Einzelbaumes
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Gebäudebestand laut Kataster
- Fernmeldekabel der TELEKOM
- ND-Gasleitung
- Vorgesehene Teilzone innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Gewässersaum

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Gewerbegebiet

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

Grundflächenzahl:	0,8
Geschoßflächenzahl:	1,2

Gebäudehöhe:

Die maximale Höhe baulicher Anlagen beträgt 9,0 m - bezogen auf die Straßenoberkante der Darmstädter Straße. Die maximale Höhe darf durch technische Dachaufbauten überschritten werden.

Fläche für Anpflanzungen

Innerhalb der Fläche für Anpflanzungen ist bei einer Breite von 5,0 m eine mindestens dreireihige und bei einer Breite von 3,0 m eine mindestens zweireihige Gehölzpflanzung unter ausschließlicher Verwendung von Baum- und Straucharten der Auswahlliste I anzupflanzen und zu unterhalten. Es sind gemischte Pflanzungen aus mindestens 10 verschiedenen Arten anzulegen. Der gegenseitige Pflanzabstand soll dabei 1,5 m nicht überschreiten.

Auswahlliste I

	Acer campestre	-	Feld-Ahorn
(x)	Alnus glutinosa	-	Schwarz-Erle
	Cornus sanguinea	-	Gemeiner Hartriegel
	Crataegus monogyna	-	Eingriffliger Weißdorn
(x)	Betula pendula	-	Sand-Birke
	Carpinus betulus	-	Hainbuche
	Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
(x)	Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
	Ligustrum vulgare	-	Gemeiner Liguster
	Lonicera xylosteum	-	Gemeine Heckenkirsche
	Prunus spinosa	-	Schlehe
(x)	Rhamnus frangula	-	Faulbaum
	Ribes alpinum	-	Alpen-Johannisbeere
	Rosa canina	-	Hunds-Rose
(x)	Salix aurita	-	Öhrchen-Weide
(x)	Salix caprea	-	Salweide
(x)	Salix cinerea	-	Asch-Weide
(x)	Salix fragilis	-	Bruch-Weide
	Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
	Sambucus racemosa	-	Roter Holunder
	Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
(x)	Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

Die mit (x) gekennzeichneten Arten sind vornehmlich entlang der Grabenparzelle Flur 6 Parzelle Nr. 220 zu verwenden.

Grundstücksfreiflächen

Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Mindestens 50 % dieser Flächen sind ausschließlich mit Gehölzen der Auswahlliste I zu bepflanzen.

Fassadenbegrünung

Außenwände sowie deren Teilflächen, die auf einer Breite von mehr als 5,0 m bzw. bis zu einer Wandhöhe von 2,5 m über Geländeoberkante keine Außenwandöffnungen aufweisen, sind mit Kletterpflanzen der Auswahlliste II dauerhaft zu begrünen.

Auswahlliste II

(x)	Clematis vitalba	-	Gemeine Waldrebe
(x)	Polygonum aubertii	-	Knöterich
	Hedera helix	-	Gemeiner Efeu
(x)	Humulus lupulus	-	Hopfen
(x)	Lonicera periclymenum	-	Wald-Geißblatt
	Parthenocissus tricuspidata	-	Kletterwein

(x) = Rankgerüst erforderlich

Garagen und Stellplätze

Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Anlage von Stellplätzen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist ausschließlich in einer Tiefe von maximal 5 m - gemessen von der Straßenbegrenzungslinie der jeweiligen Erschließungsstraße - zulässig.

Für jeweils vier Pkw-Stellplätze bzw. für jeweils 50 m² Stellplatzfläche für Lkw oder Busse ist mindestens ein Baum in Pflanzinseln oder Pflanzstreifen zwischen den Stellplätzen anzupflanzen und zu unterhalten. Es dürfen nur die in der Auswahlliste III aufgeführten Baumarten verwendet werden.

Pro Baum ist eine Pflanzfläche von mindestens 12 m² von jeglicher bodenversiegelnder bzw. verfestigender Nutzung freizuhalten. Dabei darf der Pflanzabstand von 1,2 m zum Rand dieser freizuhaltenden und vor Befahren und Beparken zu schützenden Fläche nicht unterschritten werden. Die Bäume sind als Hochstamm (dreimal verpflanzt) mit Ballen, Stammumfang mindestens 14 - 16 cm und durchgehendem Leittrieb zu pflanzen.

Auswahlliste III

Fraxinus excelsior		
Westhof's Glorie'	-	Esche 'Westhof's Glorie'
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Tilia cordata 'Rancho'	-	Winter-Linde 'Rancho'

Anzupflanzende Einzelbäume

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist in einem mindestens 5,0 m tiefen Grundstücksstreifen pro angefangener 20 m Straßenlänge mindestens ein Baum der Auswahlliste III anzupflanzen und zu unterhalten. Die Bäume sind als Hochstamm (dreimal verpflanzt) mit Ballen, Stammumfang mindestens 14 - 16 cm und durchgehendem Leittrieb zu pflanzen.

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

Innerhalb der im Plan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - extensiven Wiesennutzung festgesetzten Fläche ist - soweit nicht bereits vorhanden - eine geschlossene Wiesenvegetation anzulegen und im Bestand zu erhalten. Die innerhalb der Fläche bestehenden Obstbäume sowie die unter den Obstbäumen bestehende Hochstaudenflur ist im Bestand zu erhalten und der sukzessiven Entwicklung zu überlassen. Die restliche Wiesenvegetation ist durch eine maximal zweimalige Mahd im Jahr zu pflegen; das Mähgut ist von der Fläche abzuräumen. Die erste Pflegemahd ist nicht vor dem 15. Juni durchzuführen.

Innerhalb der gesamten Fläche sind jegliche Bodenversiegelungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und das Ausbringen von Pestiziden und Düngemitteln unzulässig.

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

Diese Fläche dient ausschließlich dem Erhalt, der Pflege bzw. der Entwicklung eines extensiv genutzten Obstwiesenbiotopes. Hierzu ist pro angefangener 100 m² Fläche ein Obstbaum der Auswahlliste IV anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Ansonsten ist die Fläche - soweit nicht bereits vorhanden - vollständig mit einer Wiesenvegetation anzulegen. Bodenversiegelung, Abgrabungen und Aufschüttungen sowie die Verwendung von mineralischen Düngemitteln und Pestiziden ist unzulässig. Durch eine maximal zweimalige Mahd im Jahr ist die Fläche zu pflegen und im Bestand zu erhalten, das Mähgut ist von der Fläche abzuräumen.

Auswahlliste IV

Obstbäume

Apfel

Danziger Kantapfel
Rheinischer Bohnapfel
Winterrambour

Süßkirsche
Königskirsche Typ Querfurt
Schmahlfelds Schwarze

Birne

Clapps Liebling
Grüne Jagdbirne
Gute Graue

Pflaume, Zwetschge

Wangenheims Frühzwetschge
Hauszwetschgen in Typen

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

Innerhalb der im Planbild markierten Teilzone I ist auf einer Breite von ca. 5 m parallel zur Gewässerparzelle der Gersprenz ein Röhrichtsaum zu entwickeln und im Bestand zu unterhalten. Der Röhrichtsaum ist in räumlichen Teilbereichen alternierend alle 2 bis 3 Jahre zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Die innerhalb dieses Streifens bestehenden Gehölzbestände sind im Bestand zu erhalten und in den Röhrichtsaum zu integrieren. In der übrigen Fläche der Teilzone I sind Gehölze der nachfolgenden Auswahlliste V anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Pro 5 m² Grundfläche ist - soweit nicht vorhanden - ein Strauch oder Baum zu pflanzen. Dabei sind die angegebenen Anteile der einzelnen Pflanzenarten zu beachten. Ablagerungen und Aufschüttungen sind unzulässig.

Auswahlliste V

Alnus glutinosa	-	Schwarz-Erle	(40 %)
Corylus avellana	-	Waldhasel	(5 %)
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche	(10 %)
Prunus padus	-	Trauben-Kirsche	(10 %)
Salix alba	-	Silber-Weide	(5 %)
Salix cinerea	-	Asch-Weide	(5 %)
Salix fragilis	-	Bruch-Weide	(5 %)
Salix purpurea	-	Purpur-Weide	(5 %)
Ulmus laevis	-	Flatter-Ulme	(10 %)
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball	(5 %)

Innerhalb der im Planbild markierten Teilzone II sind punktuelle Anpflanzungen von Einzelbäumen der nachfolgenden Auswahlliste VI vorzunehmen und im Bestand zu unterhalten. Es sind mindestens 15 Bäume in Gruppen von 2 bis 3 Bäumen anzupflanzen. Die übrige Fläche ist einer gelenkten Sukzession zu überlassen. Durch eine Mahd im Abstand von 3 Jahren ist diese Fläche zu einer hochstaudenbetonten Saumgesellschaft zu entwickeln. Aufkommende Gehölzbestände sind zu entfernen. Die innerhalb der Fläche bestehenden Bäumen sind im Bestand zu erhalten und in die Planung zu integrieren.

Auswahlliste VI

Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Ulmus glabra	-	Berg-Ulme

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

Dächer

Es sind ausschließlich Dächer mit einer Dachneigung von maximal 25° zulässig.

Außenwandgestaltung

Gebäudesockel sind mit einem dunkleren Farbton als die übrige Fassade zu versehen. Sockelverblendungen aus Keramik, Mosaikstein oder sonstigen glasierten Materialien aus Metall, Waschbeton, Kunststoff, bituminöser Pappe und Asbestzement sind unzulässig.

Betriebsflächen im Freigelände

Nicht umbaute Betriebsflächen, insbesondere Lagerplätze sind mit einer dichten, mindestens 2 m hohen Heckenpflanzung zu umgeben, soweit sie nicht durch Gebäude zur öffentlichen Verkehrsfläche und zu den Nachbargrundstücken optisch abgeschirmt sind.

Einfriedigungen

Seitliche und rückwärtige Einfriedigungen dürfen ausschließlich als Laubgehölzhecken oder als in diese integrierte bzw. von diesen nach außen verdeckte, maximal 2,0 m hohe Maschendraht- oder Holzzäune errichtet werden.
Entlang der B 38 sind die Grundstücke lückenlos einzufrieden. Die Errichtung von Türen oder Toren in diesen Einfriedigungen ist unzulässig.

Hinweise

Gemäß § 23 Abs. 1 HStrG dürfen längs der B 38 keine Hochbauten in einer Entfernung von bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der B 38, errichtet werden.

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

Zuordnung gemäß § 8 BNatSchG

Die Festsetzungen für die Parzellen Flur 7 Nr. 69/1 in der Gemarkung Wersau, Flur 6 Nr. 129/1, 130/1 (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft-Obstwiese), 143 und 234 in der Gemarkung Brensbach sowie Flur 4 Nr. 132 in der Gemarkung Höllerbach werden den innerhalb der Parzellen Flur 6 Nr. 131/1, 220, 222/1, 223/1, 224/1, 225/2, und 225/3 festgesetzten Bauflächen als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zugeordnet.

Aufstellung

Durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 03.06.93

Offenlegung

Nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 27.02.95 bis 30.03.95

Beschluß

Als Satzung gemäß § 10 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am 04.05.95

- 8. JUNI 1995
Datum

Unterschrift

Prüfung des Katasterstandes

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 09. Mai 95 übereinstimmen.

Der Landrat des Odenwaldkreises
Katasteramt
Im Auftrag

09. Mai 95
Datum

Unterschrift

Bekanntmachung

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 20 OKT. 1995 ortsüblich bekanntgemacht.

20 OKT. 1995
Datum

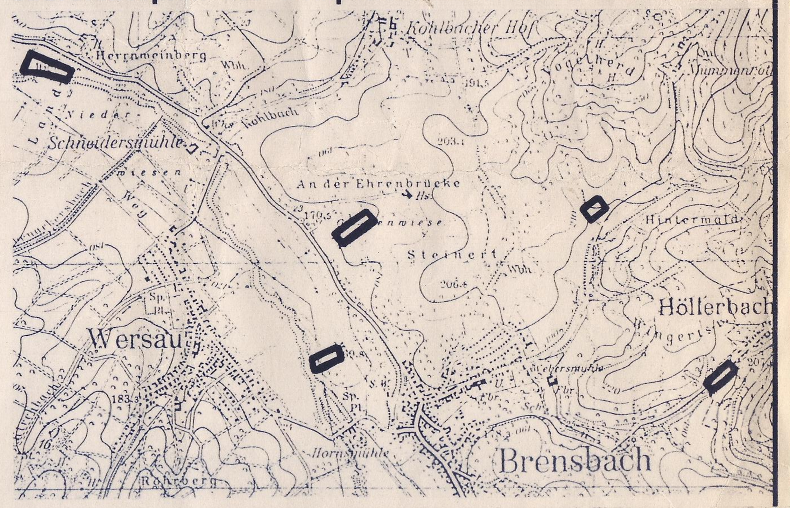
Unterschrift
Beigeordneter

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird bei Erfüllung der Nebenbestimmung nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 28. 9. 1995
Az.: IV 34- 61 d 04/01 - Brensbach - 19 -
Regierungspräsidium Darmstadt
im Auftrag

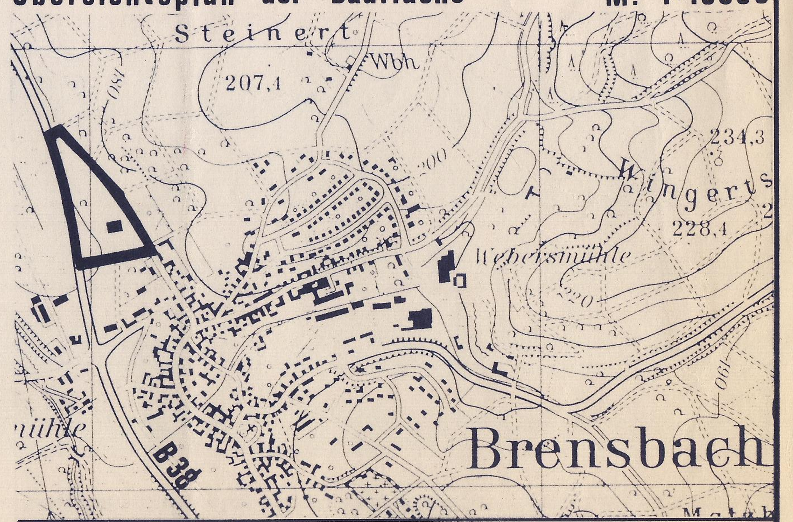
Rechtsgrundlagen

- 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 28.04.1993, BGBl. I S. 466 ff.
- § 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.11.1992, GVBl. 1992 I S. 534
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Dezember 1993 GVBl. I S. 655

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 49333	GEMEINDE BRENSBACH ORTSTEIL BRENSBACH	
	BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN "GEWERBEGEBIET DARMSTÄDTER STRASSE"	
i. A.	MASSTAB 1:1000, 1:2000 AUFTRAGS-NR. 3 - B - 79	ENTWURF JANUAR 1994 GEÄNDERT MAI 1995

3922 Gebr. Wichmann

Bebauungsplan mit Landschaftsplan "Gewerbegebiet Darmstädter Straße". Brensbach