

Zeichenerklärung

Festsetzungen

- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze
- Private Grünfläche
- Wald mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Anzupflanzender Einzelbaum
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- Umgrenzung von Flächen für Vordächer
- Zufahrtsverbot zur L 3106
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Übernahme

- Straßenrechtlich gebotene Bauverbotszone

Hinweise

- Gebäudebestand / Container
- Bestand lt. Vermessung
- Höhenlinien ü. N.N.
- Schallkontingentierungsbereiche

Rechtsgrundlagen

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

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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

Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.2005, GVBl. I S. 305

Der Bebauungsplan „Höchster Straße, 1. Änderung und Ergänzung“ ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches den Bebauungsplan „Höchster Straße“ in allen seinen Festsetzungen.

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Art der baulichen Nutzung
Gewerbegebiet

Die in § 8 Abs. Nr. 2 BauNVO genannten Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die im folgenden angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	LEK	
	tags	nachts
GE ₁	59	41
GE ₂	60	44

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ): 0,6
Geschossflächenzahl (GFZ): 1,2

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 16 m über 182,00 m NN.

Bauweise

Abweichende Bauweise, Gebäude sind mit Grenzabstand zu errichten, Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen ist nur für Vordächer in den für sie festgesetzten Flächen zulässig.

Stellplätze und Garagen

Stellplätze sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur in den für sie festgesetzten Flächen zulässig. Garagen sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

Private Grünfläche

Die im Plan festgesetzte Private Grünfläche dient ausschließlich der Entwicklung und dem Erhalt einer begrünter Freifläche. Hierzu ist die gesamte Fläche ausgenommen der Bereich, der für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt ist - vollständig zu begrünen und im Bestand zu unterhalten. Auf mindestens 30 % dieser zu begründenden Fläche sind zusätzlich einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher (z.B. gemäß Vorschlagsliste I) anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Für die Bemessung dieses prozentualen Bepflanzungsanteils ist je Einzelbaum eine Fläche von 10 m² und je Einzelstrauch eine Fläche von 2 m² in Ansatz zu bringen. Gruppenpflanzungen sind entsprechend ihrer Flächenausdehnung auf o.g. prozentuale Anpflanzungspflicht einzurechnen.

Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die innerhalb der Umgrenzung mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern vorhandenen Baum- und Strauchbeständen sind im Bestand zu erhalten und bei Abgängigkeit durch Nachpflanzungen mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern (z.B. gemäß Vorschlagsliste II) zu ersetzen.

Wald mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb der im Planungsbereich liegenden Waldfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die forstwirtschaftliche Nutzung und Pflege der Bestände einzustellen und die Waldfläche der natürlichen Sukzession zu überlassen. Ausgenommen hiervon ist die im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht erforderliche Pflege entlang der angrenzenden Wegeflächen. Die Fläche dient ausschließlich der langfristigen Erhaltung und Förderung von Horst- und Höhlenbäumen.

Straßenrechtliche Bauverbotszone

Innerhalb der in die Planzeichnung nachrichtlich übernommenen straßenrechtlichen Bauverbotszone entlang der L 3106 (20 m ab Fahrbahnrand der L 3106) sind Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 2 BauNVO nur als befestigte Verkehrsflächen und Stellplätze zulässig, wenn ein Mindestabstand von 10 m zum Fahrbahnrand der L 3106 nicht unterschritten wird. Werbeanlagen sind in der Bauverbotszone generell unzulässig.

Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB

Die Festsetzungen im Plangebiet B werden ganz den Baugrundstückflächen im Plangebiet A als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet

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

Betriebsflächen und Freigelände

Nicht umbaute Betriebsflächen, insbesondere Lagerplätze sind mit einer dichten, mindestens 2 m hohen Laubgehölzpflanzung zu umgeben, soweit sie nicht durch Gebäude zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu 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 Holzzaune errichtet werden.

Grundstücksfreiflächenbegrünung

Die nach Abzug der überbauten sowie der befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen der Baugrundstückfläche, mindestens aber 20 % der Baugrundstückfläche sind als Grünfläche anzulegen und im Bestand zu unterhalten. Mindestens 30 % dieser zu begründenden Fläche ist mit einheimischen Bäumen und Sträuchern (z.B. gemäß Vorschlagsliste I) zu bepflanzen und im Bestand zu unterhalten. Bei der prozentualen Anrechnung ist je Einzelbaum eine Fläche von 10 m² und je Einzelstrauch eine Fläche von 2 m² in Ansatz zu bringen. Gruppenpflanzungen sind entsprechend ihrer Flächenausdehnung auf o.g. prozentuale Anpflanzungspflicht einzurechnen.

Regenwassernutzung

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und zu verwenden.

Anzupflanzende Einzelbäume innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind entlang der südlich angrenzenden Gewässerparzelle des Höllerbaches - gemäß der zeichnerischen Festsetzung - Laubbäume (z.B. gemäß Vorschlagsliste II) anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Von den festgesetzten Standorten kann bis zu 3 m abgewichen werden. Es sind mindestens 14 Bäume zu pflanzen.

Hinweise

DIN-Vorschriften

Den Festsetzungen zum Schallschutz liegen folgende DIN-Vorschriften zugrunde, die im Rathaus der Gemeinde Brensbach, Ezyer Straße 5, 64395 Brensbach eingesehen werden können:

- DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“, Dezember 2006

Vorschlagslisten

Liste I:

- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
- Aesculus hippocastanum (Rosskastanie)
- Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Cornus sanguinea (Gemeiner Hartriegel)
- Corylus avellana (Waldhassel)
- Crataegus monogyna (Eingriffiger Weißdorn)
- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
- Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
- Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
- Populus tremula (Zitter-Pappel)
- Prunus padus (Trauben-Kirsche)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Pyrus calleryana 'Chanticleer' (Chinesische Wild-Birne 'Chanticleer')
- Quercus petraea (Trauben-Eiche)
- Quercus robur (Stiel-Eiche)
- Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
- Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
- Rosa canina (Hunds-Rose)
- Rubus fruticosus (Wilde Brombeere)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Liste II:

- Anzupflanzende Einzelbäume
- Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
- Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)
- Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
- Quercus petraea (Trauben-Eiche)
- Quercus robur (Stiel-Eiche)

Meldepflicht bei Fund von Bodendenkmälern

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

Verfahrensvermerke

Aufstellung

Durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 04.10.2007

Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 09.08.2010 bis 10.09.2010

Beschluss

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am 18.11.2010

28.01.2011

Datum

gez. Stosiek, Bürgermeister

Unterschrift

Katasterstand

Stand der Planunterlagen: 10 / 2007

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 11.02.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

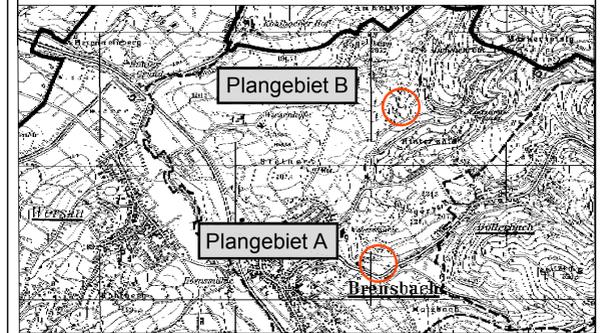
14.02.2011

Datum

gez. Stosiek, Bürgermeister

Unterschrift

Übersichtskarte



Gemeinde Brensbach
Ortsteil Brensbach
Bebauungsplan
„Höchster Straße, 1. Änderung und Ergänzung“

Maßstab: 1:1000/1:2000
Auftrags-Nr.: PA70125

Entwurf: Juli 2010
Geändert: November 2010

planungsbüro für städtebau
görringer_hoffmann_bauer

64846 groß-zimmern
im rauhen see 1
Hoffmann

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