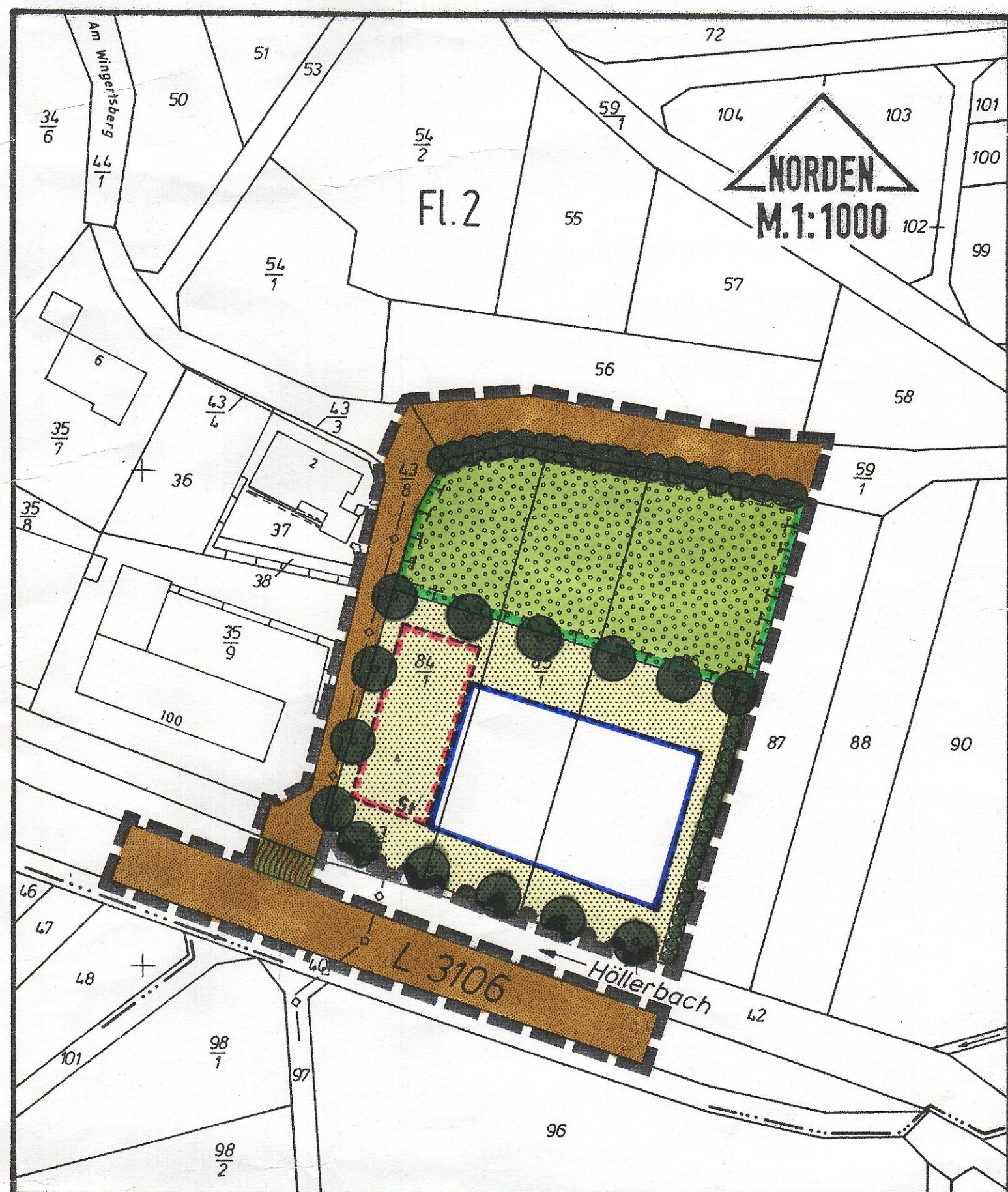


GEMEINDE BRENSBACH, ORTSTEIL BRENSBACH

BEBAUUNGSPLAN "HÖCHSTER STRASSE"



Zeichenerklärung

Festsetzungen

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Fläche für die Wasserwirtschaft - Graben
- Überführung der Fläche für die Wasserwirtschaft - Graben durch die öffentliche Verkehrsfläche
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze
- Fläche für Stellplätze
- Fläche für Anpflanzungen
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Obstwiese

- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Hinweise

- Möglicher Standort eines Einzelbaumes
- LWL-Kabel (HEAG)
- Hecke / Gehölzbestand

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. April 1993, BGBl. I S. 466

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. November 1992, GVBl. I S. 534

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Dezember 1993, GVBl. I S. 655, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Änderung des hessischen Naturschutzrechtes vom 19. Dezember 1994, GVBl. I S. 775

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Gewerbegebiet

Die in § 9 Abs. 2 BauNVO genannten Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Die in § 9 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: 0,6
Geschossflächenzahl: 0,6

Zahl der Vollgeschosse: 1

Höhe baulicher Anlagen:

Die Höhe der baulichen Anlagen beträgt maximal 7,5 m - bezogen auf die Straßenoberkante der L 3106. Die maximale Höhe darf durch technische Dachbauten überschritten werden.

In den nach Norden und Nordwesten hin orientierten Fassadenteilen, die nicht durch sonstige Gebäude oder Gebäudeteile abgeschirmt werden, sind keine notwendigen Fenster, Tore und sonstige Öffnungen, die Schallaustritt ermöglichen, zulässig. Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind Gebäude sowie Gebäudeteile, in denen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Wohnungen im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO untergebracht sind.

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, die einen Mindestabstand von 5 m zur Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Obstwiese einhält, sind Zufahrten und Lagerflächen unzulässig.

Garagen und Stellplätze

Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Anlage von Stellplätzen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist ausschließlich innerhalb der im Plan festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig.

Für jeweils 4 Pkw-Stellplätze bzw. für jeweils 50 m² Stellplatzfläche für Lkw ist mindestens 1 Laubbaum (z. B. gemäß Vorschlagsliste I) in Pflanzinseln oder Pflanzstreifen zwischen den Stellplätzen anzupflanzen und zu unterhalten. Pro Baum ist eine Pflanzfläche von mindestens 12 m² von jeglicher Bodenversiegelung bzw. verfestigender Nutzung freizuhalten. Die Bäume sind als Hochstamm (3x verpflanzt) mit Ballen, Stammumfang mindestens 14 - 16 cm und durchgehendem Leittrieb zu pflanzen.

Fläche für Anpflanzungen

Innerhalb der Fläche für Anpflanzungen ist eine mindestens zweireihige Laubgehölzpflanzung mit einheimischen und standortgerechten Baum- und Straucharten (z. B. gemäß Vorschlagsliste II) anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Es sind gemischte Pflanzungen aus mindestens 6 verschiedenen Arten anzulegen. Der gegenseitige Pflanzabstand darf dabei 1,5 m nicht unterschreiten.

Anzupflanzende Einzelbäume

Entlang der Parzelle Flur 2 Nr. 43/8, entlang des Südrandes der im Plan festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Obstwiese sowie entlang des Südrandes der Parzellen Fl. 2 Nr. 84/1, 85/1 und 86/1 sind in einem mindestens 5,0 m tiefen Grundstücksstreifen mindestens 14 Laubbäume (z. B. gemäß Vorschlagsliste I) anzupflanzen und zu unterhalten. Die Bäume sind als Hochstamm (3x verpflanzt) mit Ballen, Stammumfang mindestens 14 - 16 cm und durchgehendem Leittrieb zu pflanzen. Der maximale Pflanzabstand der Bäume darf 15 m nicht überschreiten.

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

Innerhalb der im Plan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Obstwiese festgesetzten Fläche ist eine geschlossene Wiesenvegetation anzulegen und im Bestand zu erhalten. Pro angefangener 100 m² Fläche ist ein hochstämmiger Obstbaum der nachfolgenden Auswahlliste I anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Bodenversiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen sowie die Verwendung von mineralischen Düngemitteln und Pestiziden ist unzulässig. Durch eine maximal zweimalige Mahd im Jahr ist die Wiesenvegetation zu pflegen. Das anfallende Mahdgut ist von der Fläche abzuräumen.

Die am Nordrand der Parzellen Flur 2 Nr. 84/1, 85/1 und 86/1 vorhandenen Gehölzbestände sind im Bestand zu erhalten und zu pflegen.

Auswahlliste I

Obstbäume

Apfel
Danziger Kantapfel
Rheinischer Bohnapfel
Winterrambour

Süßkirsche

Königskirsche Typ Querfurt
Schmalfelds Schwarze

Birne

Clapps Liebling
Grüne Jagdbirne
Gute Graue

Pflaume, Zwetschge

Wangenheims Frühzwetschge
Hauszwetschgen in Typen

Öffentliche Verkehrsfläche

Die am Südrand der Wegeparzelle Flur 2 Nr. 59/1 sowie die am Nordostrand der Wegeparzelle Flur 2 Nr. 43/8 vorhandenen Gehölzbestände sind im Bestand zu erhalten und zu pflegen.

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

Dächer

Es sind ausschließlich Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 15° und 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 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 Holzzäune errichtet werden.

Grundstücksfreiflächen

Mindestens 20 % der Baugrundstücksfläche ist als Grünfläche anzulegen und im Bestand zu unterhalten. Mindestens 50 % dieser zu begrünenden Fläche sind - zusätzlich zu den aufgrund der übrigen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes vorzunehmenden Bepflanzungen - mit einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen (z. B. gemäß Vorschlagsliste II) zu bepflanzen und im Bestand zu unterhalten. Bei der prozentualen Anrechnung ist pro Baum eine Fläche von 10 m² und pro Strauch eine Fläche von 2 m² in Ansatz zu bringen.

Hinweise

Gemäß § 23 Abs. 1 HStrG dürfen längs der L 3106 keine Hochbauten in einer Entfernung von bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der L 3106, 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.

Der Grundwasserkörper orientiert sich nach der Wasserführung des Höllerbaches.

Vorschlagsliste I

- | | | |
|---------------------------------------|---|---------------------------|
| Acer platanoides 'Olmsted' | - | Spitz-Ahorn 'Olmsted' |
| Alnus cordata | - | Italienische Erle |
| Fraxinus excelsior 'Westhof's Glorie' | - | Esche 'Westhof's Glorie' |
| Quercus robur | - | Stiel-Eiche |
| Tilia cordata 'Greenspire' | - | Winter-Linde 'Greenspire' |
| Tilia cordata 'Rancho' | - | Winter-Linde 'Rancho' |

Vorschlagsliste II

- | | | |
|------------------------|---|-----------------------|
| Acer campestre | - | Feld-Ahorn |
| (x) Alnus glutinosa | - | Schwarz-Erle |
| (x) Betula pendula | - | Sand-Birke |
| (x) Carpinus betulus | - | Hainbuche |
| Cornus sanguinea | - | Gemeiner Hartriegel |
| Crataegus monogyna | - | Eingriffiger Weißdorn |
| Euonymus europaeus | - | Pfaffenhütchen |
| (x) Fraxinus excelsior | - | Gemeine Esche |
| Ligustrum vulgare | - | Wintergrüner 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 | - | Sal-Weide |
| (x) Salix cinerea | - | Asch-Weide |
| (x) Salix fragilis | - | Bruch-Weide |
| Sambucus nigra | - | Schwarzer Holunder |
| Sambucus racemosa | - | Roter Holunder |
| Viburnum lantana | - | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | - | Gemeiner Schneeball |

(x) = Baum

Verfahrensvermerke

Aufstellung

Durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 19.06.1997

Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 14.04.1998 bis 15.05.1998

Beschluß

Als Satzung gemäß § 10 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am 19.06.1998

30. AUG. 1998
Datum



Unterschrift
(Stosiek, Bürgermeister)

Prüfung des Katasterstandes

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
Unterschrift

30. Juni 98
Datum

Genehmigung

Genehmigt
am 16. November 1998
Az.: V 32.1-611.04/01 Brensbach
Regierungspräsidium Darmstadt
im Auftrag



Bekanntmachung

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 16. Feb. 1994 ortsüblich bekanntgemacht.

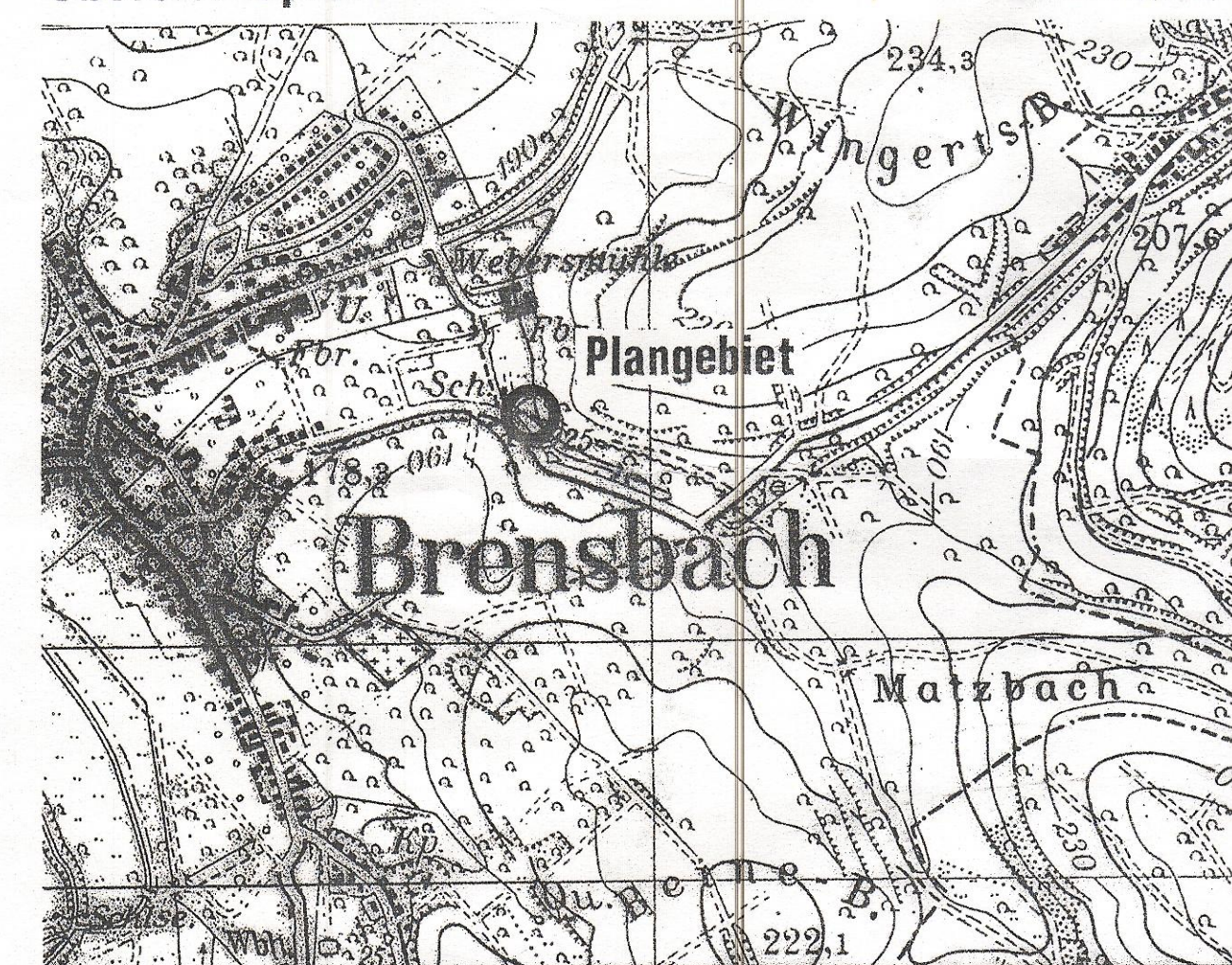
3. FEB. 1994
Datum



Unterschrift
(Stosiek, Bürgermeister)

Übersichtsplan

M.1:10000



planungsbüro für städtebau

dipl.-ing. arch. j. basan
dipl.-ing. h. neumann
dipl.-ing. e. bauer

64846 groß-zimmern
im rauen see 1
tel.: 0 60 71 / 4 93 33
fax: 0 60 71 / 4 93 59

Gemeinde Brensbach Ortsteil Brensbach

Bebauungsplan „Höchster Strasse“

Maßstab: 1 : 1.000
Auftrags-Nr.: 3-B-101

Entwurf: August 1997
Geändert: März 1998