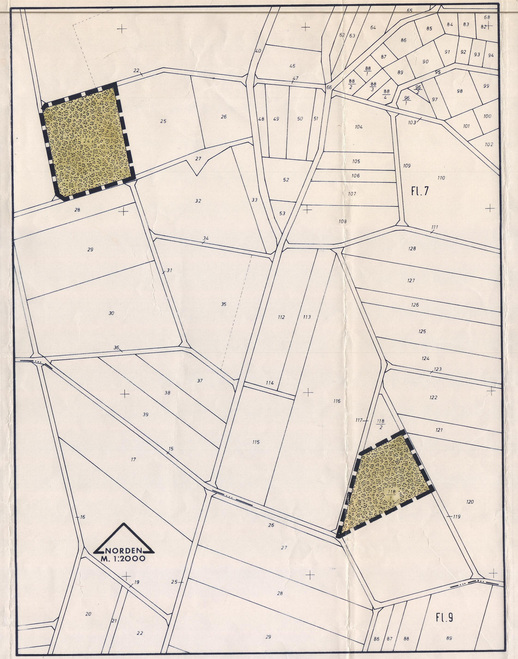
GEMEINDE BRENSBACH, ORTSTEIL BRENSBACH

BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN "PFARRGARTEN"



Zeichenerklärung

Festsetzungen:

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht Überbaubare Grundstücksfläche
- Ga — Fläche für Garagen
- Baugrenze
- Hauptfirstrichtung
- Zu erhaltender Einzelbaum
- Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzungen
- 197.0 m NN — Maximale Höhe baulicher Anlagen in Metern über Normalnull
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Feldgehölz
- Grenze der räumlichen Geltungsbereiche

Hinweis

- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

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 Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Grundflächenzahl: 0,3
Geschoßflächenzahl: 0,6

Zahl der Vollgeschosse: maximal 2

Offene Bauweise; es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

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 - zulässig.

Die Stellplätze, deren Zufahrten und die Zufahrten zu den Garagen von der öffentlichen Verkehrsfläche 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 Garagenwände sind vollständig mit Kletterpflanzen aus nachfolgender Auswahlliste I zu begrünen.

Auswahlliste I:

(x) Clematis vitalba - Gemeine Waldrebe
Hedera helix - Gemeiner Efeu
(x) Humulus lupulus - Hopfen
(x) Hydrangea petiolaris - Kletter-Hortensie
Parthenocissus tricuspidata - Wilder Wein

(x) = Kletterhilfe erforderlich

Grundstücksflächen

Mindestens 80 % der tatsächlich nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Auf mindestens 25 % dieser Flächen sind Gehölze der nachfolgenden Auswahlliste II anzupflanzen und zu unterhalten. Vorhandene Bäume und Sträucher innerhalb des Grundstücks sind hierauf nicht anzurechnen.

Auswahlliste II:

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

(K) = hauptsächlich zu verwenden in der Kernzone des Feldgehölzes
(R) = hauptsächlich zu verwenden in der Randzone des Feldgehölzes

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

Innerhalb der im Plan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Feldgehölz festgesetzten Fläche ist je 1,5 m² Fläche ein Gehölz anzupflanzen und im Bestand zu erhalten.

Es sind ausschließlich Gehölze der Auswahllisten II und III zu verwenden. Es ist eine in der Höhenentwicklung gestaffelte Pflanzung vorzunehmen, wobei in der Randzone vornehmlich niedere Gehölze und in der Kernzone Baumpflanzungen anzupflanzen sind.

Ausgenommen von Anpflanzungen ist ein 5 m breiter, entlang der äußeren Grenze verlaufender Streifen, innerhalb dessen die sukzessive Entwicklung einer Saumzone zu entwickeln ist. Aufkommende Gehölzsukzession innerhalb dieses Streifens ist im dreijährigen Rhythmus zu entfernen.

Auswahlliste III:

(K) Acer platanoides - Spitz-Ahorn
(K) Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
(K) Fagus silvatica - Rot-Buche
(K) Malus sylvestris - Holzapfel
(K) Populus tremula - Zitter-Pappel
(K) Pyrus communis - Wild-Birne
(K) Quercus petraea - Trauben-Eiche
(K) Sorbus intermedia - Schwedische Mehlbeere
(K) Tilia cordata - Winter-Linde

(K) = Hauptsächlich zu verwenden in der Kernzone

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.v.m. § 118 HBO

Dachform

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

Dachneigung

Bei Sattel- und Walmdächern sind Dachneigungen von maximal 45° zulässig.

Dacheindeckungen

Als Dacheindeckungen sind nur rote bis rotbraune Dachziegel, -pfannen oder -steine zulässig.

Einfriedigungen

Die Höhe der straßenseitigen Einfriedigungen beträgt maximal 1,0 m - bezogen auf Straßenoberkante. Einfriedigungen dürfen ausschließlich als Holzzäune oder als in freiwachsende oder geschnittene Laubgehölzhecken integrierte bzw. durch diese verdeckte Maschendrahtzäune errichtet werden.

Die Vorflächen der Garagen dürfen nicht eingefriedet werden.

Traufhöhen

Die Höhe traufseitiger Außenwände bis zum Anschnitt mit der Dachfläche beträgt maximal 6,0 m, bezogen auf die im Plan ausgewiesenen Höhenlinien.

Zuordnung gemäß § 8a Abs. 1 BNatSchG

Die Festsetzungen innerhalb der Parzellen Fl. 7 Nr. 24 sowie Fl. 7 Nr. 116/1 teilweise werden den Grundstücken Fl. 1 Nr. 44/2 und 72 als Ausgleiche- oder Ersatzmaßnahmen zugeordnet. Dabei werden 90 % der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Feldgehölz den Bauflächen und 10 % den öffentlichen Verkehrsflächen zugeordnet.

Hinweise:

Bei der Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen ist für die Bemessung pro Baum eine Fläche von 20 m² und pro Strauch eine Fläche von 2 m² anzunehmen.

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

Auf den gartenrecht angelegten Grundstücksteilen der Parzelle Flur 1 Nr. 44/2 sollten keine tiefen Grabungen vorgenommen werden.

Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind während der Durchführung von Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen.

Innerhalb der Parzelle Fl. 1 Nr. 71 (Römerberg Nr. 25) befinden sich die verschiedenen Betriebsgebäude eines Verleihes für Fest- und Partyzelte sowie für Festmobiel und Zubehör. Auf den betriebsbedingten Lärm, der beim Verladen der Zelte und o.g. Festbedarfsartikeln entsteht, wird hingewiesen.

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 vom 1. April 1993, GVBl. I S. 66
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20. Juli 1990 GVBl. I S. 476
- § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan

Aufstellung

Durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 19.03.1992

Öffenlegung

Nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 05.07.1993 bis 09.08.1993

Beschluß

Als Satzung gemäß § 10 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am 14.10.1993

14 OKT. 1993 — Unterschrift
Datum

Prüfung des Katasterstandes

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit den Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 14 OKT 93 übereinstimmen.

Der Landrat des Odenwaldkreises
Katasteramt
Im Auftrag

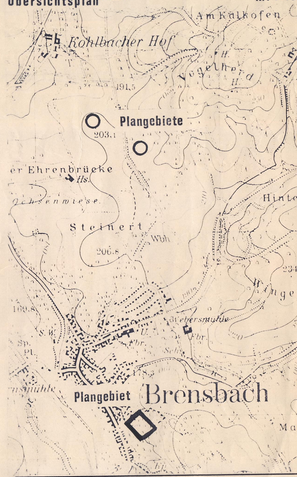
14 Okt 93 — Unterschrift
Datum

Inkraftsetzung

Nach Bekanntmachung in Kraft getreten am 21. JAN. 1994

21. JAN. 1994 — Unterschrift
Datum

Übersichtsplan M. 1:10000



PLANUNGSBÜRO FÜR STÄDTEBAU DIPL.-ING. ARCH. I. BASAN DIPL.-ING. H. NEUMANN DIPL.-ING. E. BAIER GROSS-ZIMMERN IM RAUHEN SEE 1 TEL. 06071 49333	GEMEINDE BRENSBACH ORTSTEIL BRENSBACH BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN "PFARRGARTEN"
MASSTAB 1:500, 1:2000	ENTWURF DEZEMBER 1992
AUFTRAGS-NR. 3-B-69	GEÄNDERT OKTOBER 1993

© 2022 Stadt Brensbach

Bebauungsplan mit Landschaftsplan
"PFARRGARTEN"
(Entwurf Dez. 92 / geändert Okt. 93)
GT. Brensbach