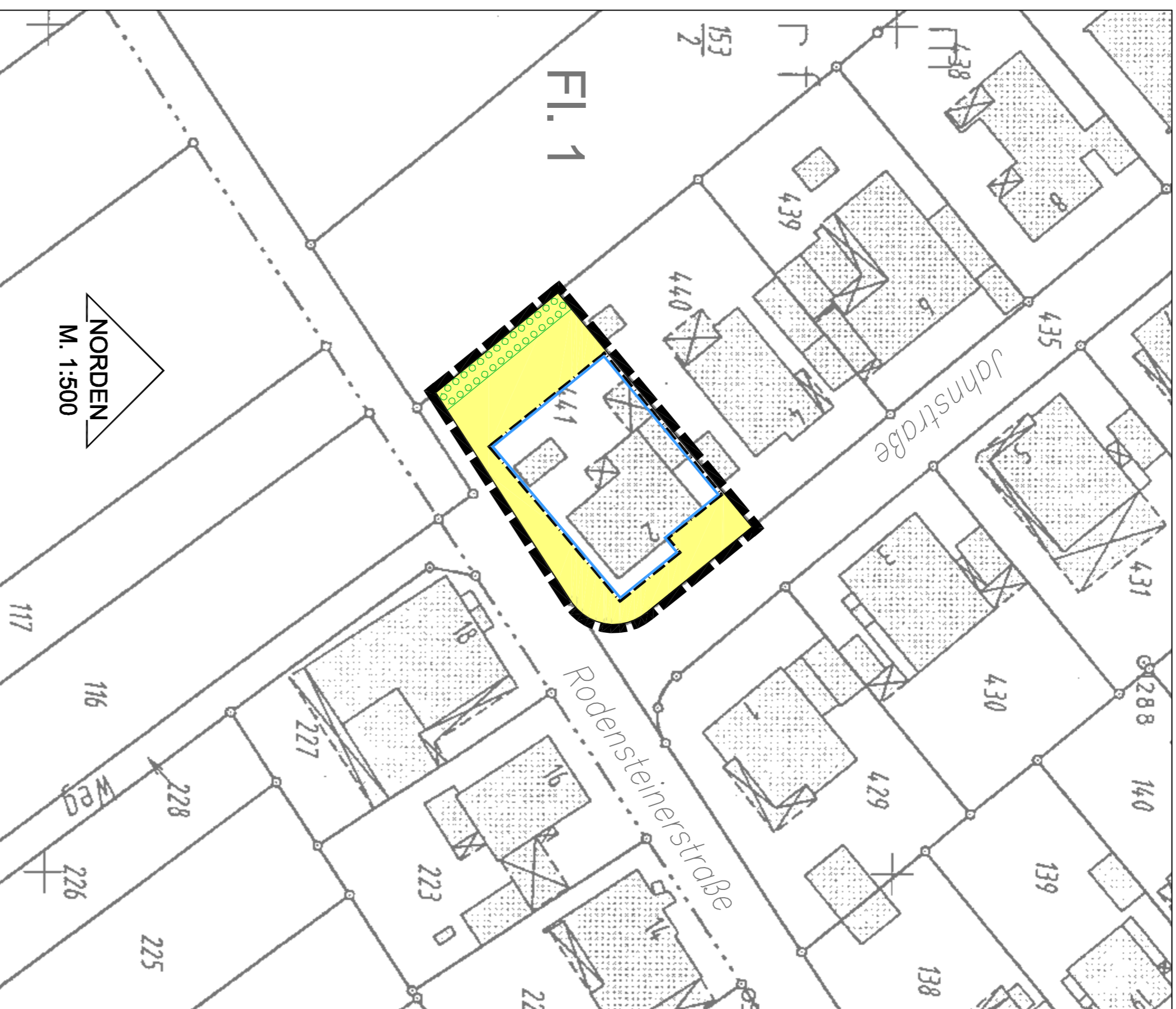


# Gemeinde Brensbach, Ortsteil Wersau Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Jahnstraße 2"



Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den Bebauungsplan "Südlich und westlich Friedrich-Ebert-Straße" in allen seinen Festsetzungen.

## Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und § 12 BauGB

### Reines Wohngebiet

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die in § 3 Abs. 3 BauNVO genannten Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Berberungsgewerbes sowie Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Grundflächenzahl: 0,4

Geschossflächenzahl: 0,8

Offene Bauweise: Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

Die Höhe baulicher Anlagen beträgt maximal 11,0 m - bezogen auf die Straßenoberkante der Jahnstraße.

### Fläche für Anpflanzungen

Innere Fläche für Anpflanzungen ist eine mindestens zweireihige Gehölzpflanzung unter ausschließlicher Verwendung einheimischer und standortgerechter Laubbäume (z.B. gemäß Vorschlagsliste) anzupflanzen und zu erhalten.

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

### Dachneigung

Geeignete Dachflächen sind mit einer Dachneigung von 5° bis 38° zulässig.

### Kniestock

Die Errichtung eines Kniestockes ist zulässig.

### Grundstückstreifflächen

Mindestens 40 % der Baugrundstückflächen sind als Hausgärten vollständig zu begrünen. Mindestens 15 % dieser zu begrünenden Freiflächen sind mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern (z.B. gemäß Vorschlagsliste) zu bepflanzen, wobei die für die Bemessung je Einzelbaum eine Fläche von 10 qm und je Einzelstrauch eine Fläche von 2 qm in Ansatz zu bringen ist.

## Rechtsgrundlagen

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

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 07.03.2005, GVBl. I S. 142

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2002, GVBl. I S. 274

Aufgrund des § 12 BauGB wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 05.07.2007 der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Jahnstraße 2“ erlassen.

## Verfahrensvermerke

### Einleitungsbeschluss

Durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 08.03.2007

### Beschluss

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am 05.07.2007

09.07.2007 Datum gez. Stosiek, Bürgermeister  
Unterschrift

### Katasterstand

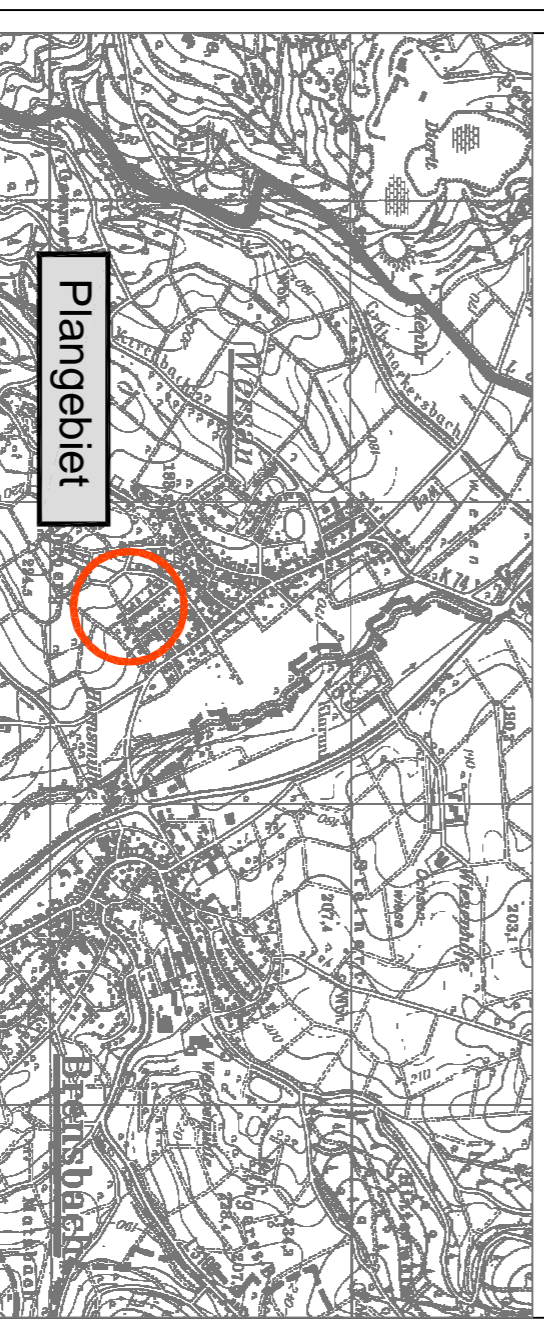
Stand der Planunterlagen: März 2007

### Bekanntmachung

Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Berechtigung am ortsbüchlich bekannt gemacht.

13.08.2007 Datum gez. Stosiek, Bürgermeister  
Unterschrift

## Übersichtskarte



## Gemeinde Brensbach Ortsteil Wersau Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Jahnstraße 2"

Maßstab: 1:500 Entwurf: März 2007  
Auftrags-Nr.: PAT70014-P Geändert: Juli 2007

**Planungsbüro für Städtebau**  
basan\_bauer

64846 groß-zimmern  
im rauhen see 1  
i.A. Luserat

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

## Zeichenerklärung

### Festsetzungen

- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze
- Fläche für Anpflanzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

## Hinweise

### Vorschlagsliste

(Einheimische und standortgerechte Laubbäume)

- (B, H) Acer campestre (Feld-Ahorn)
- (B) Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
- (B) Alnus glutinosa (Schwarz-Ele)
- (H) Carpinus betulus (Hainbuche)
- (H) Cornus alba (Hartriege)
- (H) Cornus sanguinea (Gemeiner Hartriege)
- (H) Cornus avellana (Waldbasel)
- (H) Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
- (H) Eucalyptus europaeus (Plattanulichen)
- (B) Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
- (B) Juglans regia (Walnuss)
- (H) Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
- (H) Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
- (B) Prunus spec. (Kirsche)
- (B) Sorbus aucuparia (Eberesche)

- (B) = Baum
- (H) = Heckpflanze

Gebäudebestand lt. Kataster