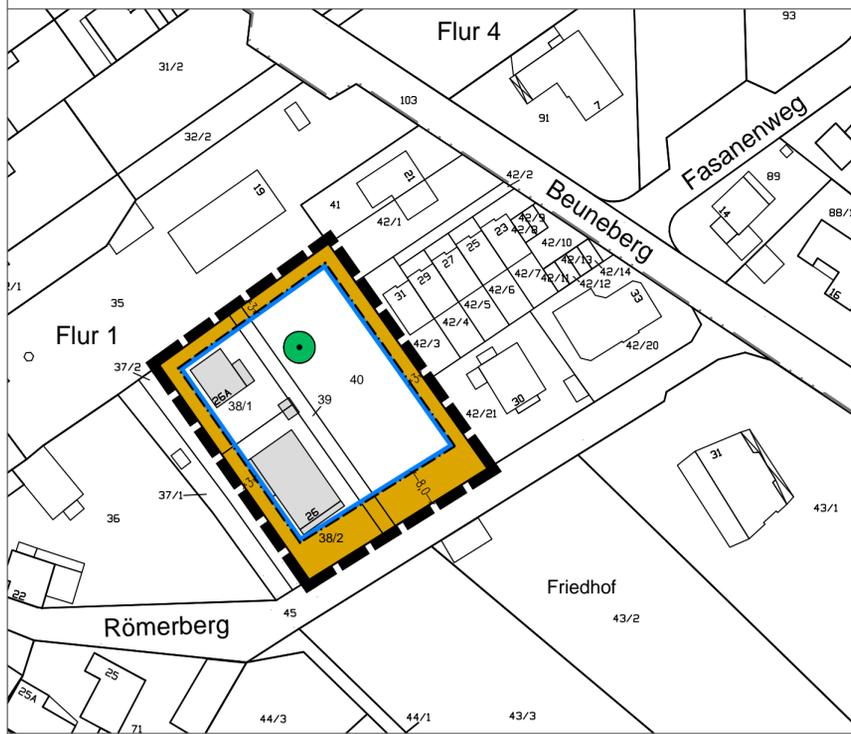


# Gemeinde Brensbach, Ortsteil Brensbach Bebauungsplan "Auf der Beune, 4. Änderungsplan"



## Zeichenerklärung

### Festsetzungen

-  Überbaubare Grundstücksfläche
-  Nicht überbaubare Grundstücksfläche
-  Baugrenze
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

### Hinweise

-  Gebäudebestand, lt. Kataster
-  Apfelbaum (Höhlenbaum, vgl. Artenschutzfachbeitrag), nicht eingemessen

Der Bebauungsplan "Auf der Beune, 4. Änderungsplan" ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den Bebauungsplan "Auf der Beune, 2. Änderungsplan" in allen seinen Festsetzungen.

## Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

### Art der baulichen Nutzung

#### Mischgebiet

Die in § 6 Abs. 2 BauNVO genannten Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

Die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ):	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ):	0,8
Zahl der Vollgeschosse:	II als Höchstmaß

### Bauweise

Offene Bauweise

### Garagen und Nebenanlagen

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Artenschutz

Die Rodung von Gehölzen ist nur während des gesetzlich vorgeschriebenen Zeitraums vom 01. Oktober bis 28./29. Februar gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zulässig.

Vorhandene Baumhöhlen des Apfelbaumes sind zuvor auf einen Besatz von Fledermäusen zu kontrollieren. Sollte bei der Kontrolle ein Besatz durch Fledermäuse festgestellt werden, ist die Fällung des Apfelbaumes solange aufzuschieben, bis die vorgefundenen Fledermäuse selbstständig ausgeflogen sind. Nach dem festgestellten Ausflug sind betroffene Höhlen so zu verschließen, dass ein Neubesatz ausgeschlossen werden kann. Die Kontrolle sowie der Verschluss der Höhlen sind durch eine fachlich qualifizierte Person durchzuführen.

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

### Dachform

Als Dachformen sind nur Sattel-, Waln-, Pult- und Krüppelwalmdächer zulässig. Ausgenommen davon sind die Dachflächen von Garagen und Nebengebäuden.

### Grundstücksfreiflächenbegrünung

Mindestens 40 % der Baugrundstücksfläche sind als Grünfläche anzulegen und im Bestand zu unterhalten. Mindestens 25 % dieser zu begrünenden Fläche sind mit einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen (z.B. gemäß Auswahlliste) zu bepflanzen und im Bestand zu unterhalten. Vorhandene Gehölze sind dabei anzurechnen. Bei der prozentualen Anrechnung ist pro Baum eine Fläche von 10 m<sup>2</sup> und pro Strauch eine Fläche von 2 m<sup>2</sup> in Ansatz zu bringen.

## Hinweise und Empfehlungen

### Schutz von Versorgungsleitungen

Bei Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich von Leitungen bzw. Betriebsmitteln sind vorher mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

### Meldepflicht bei Fund von Bodendenkmälern

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

### Meldepflicht bei Fund von Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

### Niederschlagswasserversickerung / Grundwasserschutz

Bei einer Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch diese auszuschließen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten. Die Mächtigkeit des Sickertraums sollte, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen. Bei der zuständigen Wasserbehörde ist eine Einleiteerlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen.

### Artenschutz / CEF-Maßnahmen

Die Regelungen des zu diesem Bebauungsplan vom Büro naturplan, Darmstadt, erstellten Artenschutzfachbeitrages vom 10.04.2017 zu den artenschutzrechtlichen CEF-Maßnahmen sind zu beachten.

### Auswahlliste (einheimische Bäume und Sträucher)

(B) Acer campestre	- Feldahorn	Prunus spinosa	- Schlehe
(B) Acer platanoides	- Spitzahorn	(A) Quercus robur	- Stieleiche
(B) Alnus glutinosa	- Erle	Rhamnus frangula	- Faulbaum
Amelanchier ovalis	- Felsenbirne	Ribes alpinum	- Alpen-Johannisbeere
(B) Carpinus betulus	- Hainbuche	Rosa canina	- Hundsrose
Cornus sanguinea	- Gemeiner Hartriegel	Rubus fruticosus	- Wilde Brombeere
Corylus avellana	- Haselnuss	Salix alba	- Silberweide
Euonymus europaea	- Pfaffenhütchen	(B) Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
(B) Fagus sylvatica	- Buche	Sorbus aucuparia	- Eberesche
(B) Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche	Syringa vulgaris	- Flieder
Malus silvestris	- Holzapfel	(B) Tilia cordata	- Winterlinde
(B) Prunus avium	- Vogelkirsche		
Prunus padus	- Traubenkirsche	(B) = Baum	

## Verfahrensvermerke

### Aufstellung

Durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 26.01.2017.

### Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 06.06.2017 bis 07.07.2017.

### Beschluss

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am 24.08.2017.

28.08.2017 Datum gez. Rainer Müller, Bürgermeister Unterschrift

### Ausfertigung

Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem von der Gemeindevertretung am 24.08.2017 beschlossenen Bebauungsplan "Auf der Beune, 4. Änderungsplan", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

30.08.2017 Datum gez. Rainer Müller, Bürgermeister Unterschrift

### Katasterstand

Stand der Planunterlagen: Oktober 2016

### Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 01.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

06.09.2017 Datum gez. Rainer Müller, Bürgermeister Unterschrift

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung 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 Neubekanntmachung vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46)

## Übersichtskarte



## Gemeinde Brensbach Ortsteil Brensbach Bebauungsplan "Auf der Beune, 4. Änderungsplan"

Maßstab : 1:1000  
Auftrags-Nr. : PB60119-P  
Stand: August 2017

## planungsbüro für städtebau

göringer\_hoffmann\_bauer

64846 groß-zimmern  
im rauhen see 1  
i.A. Dragon  
telefon (060 71) 493 33  
telefax (060 71) 493 59  
email info@planung-ghb.de  
www.planungsbüro-für-städtebau.de