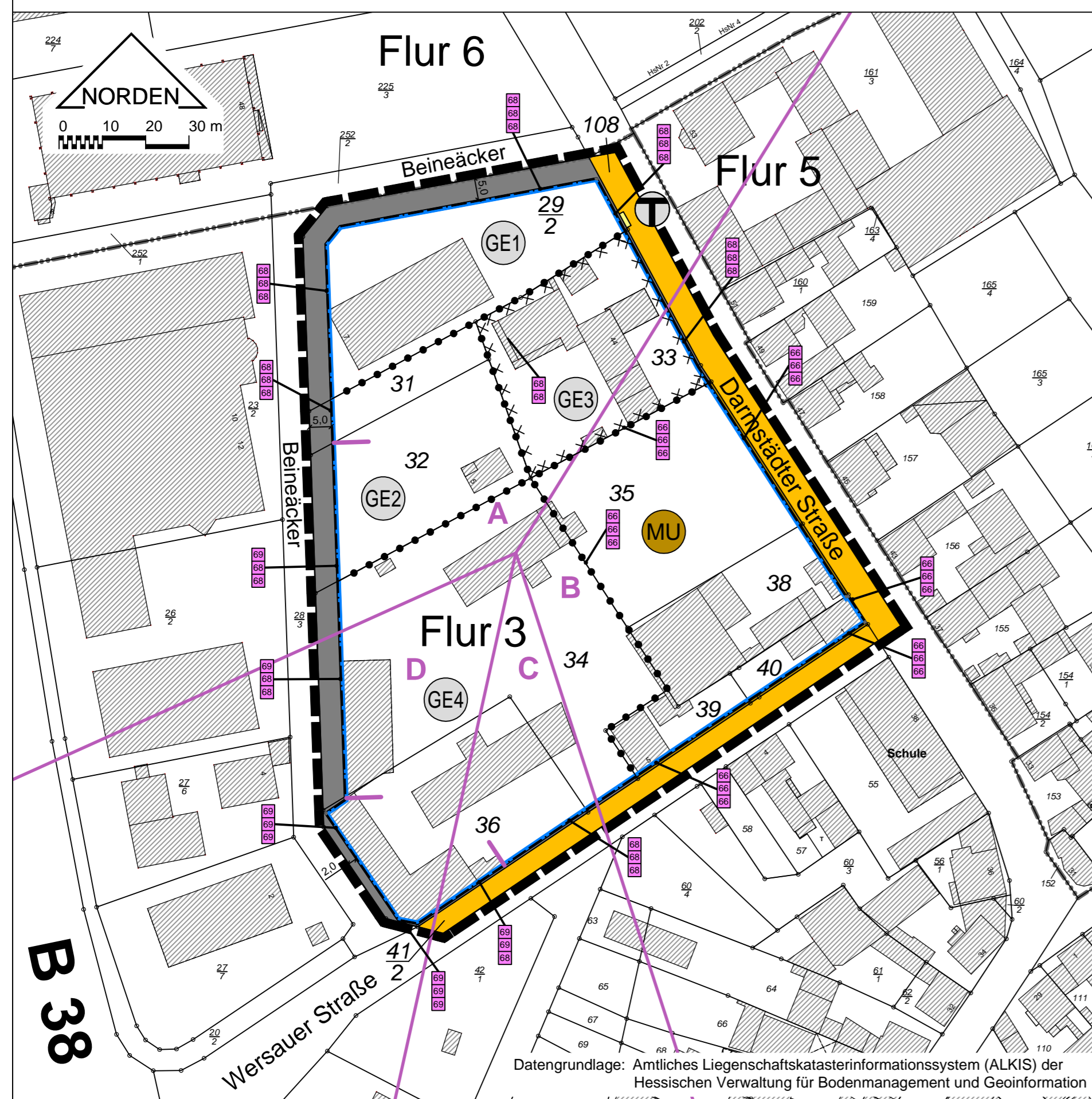


# Gemeinde Brensbach, Ortsteil Brensbach Bebauungsplan „Beinenäcker, 1. Änderung“



## Zeichenerklärung

### Festsetzungen

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Urbane Gebiete, überbaubare Grundstücksfläche
- Gewerbegebiete, nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Gewerbegebiete, überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Baugebiete)
- Fläche für Ver- und Entsorgung - hier Breitbandstation
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Maßgeblicher Außenlärmpegel im EG / 1.OG / 2. OG
- Sektoren mit den Richtungswinkeln
- Abgrenzung - passiver Schallschutz

### Kennzeichnung

- Fläche mit Verdacht auf Bodenbelastung

### Hinweise

- Gebäudebestand lt. Kataster
- Bemaßung

### DIN-Vorschriften

- Den Festsetzungen zum Schallschutz liegen folgende DIN-Vorschriften zugrunde, die im Gemeindezentrum der Gemeinde Brensbach, im Ortsteil Brensbach, Ezyer Str. 5, eingesehen werden können:
- DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau, Grundlagen und Hinweise für die Planung“, Juli 2002
- Beiblatt zu DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“, Mai 1987
- DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Juli 2016
- DIN 4109-1/A1\_2017-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2017
- DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise zur Erfüllung der Anforderungen“, Januar 2018
- DIN 45691 „Geräuschkontingenterung“, Dezember 2006
- DIN ISO 9613-2 „Akustik – Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren“, Oktober 1997

## Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

### Gewerbegebiet

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Schrott- und andere Lagerplätze sowie Werbeanlagen für Fremdwerbung sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

Auf den in der Planzeichnung dargestellten Flächen im Plangebiet sind nur Vorhaben zulässig, deren abgestrahlte Schallemissionen zusammen die für die Planfläche festgesetzten, in der nachfolgenden Tabelle genannten Emissionskontingente  $L_{k, \text{ nach DIN 45691 (Dezember 2006) weder tags (06:00-22:00 Uhr) noch nachts (22:00-06:00 Uhr) in den in der Planzeichnung dargestellten Sektoren überschreiten. Die sektorbezogenen Emissionskontingente  $L_{k, \text{ geben die zulässige, immisionswirksame Schallabstrahlung der Teilflächen pro Quadratmeter an.$$

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m<sup>2</sup>:

Tag / Nacht	$L_{k, \text{ + } L_{k, \text{ nachts tags/nachts [dB(A)/m}^2 \text{ in Richtung des Sektors}$							
	A		B		C		D	
	T	N	T	N	T	N	T	N
GE 1	67	52	61	44	63	46	64	49
GE 2	68	52	62	44	64	46	65	49
GE 3	67	53	61	45	63	47	64	48
GE 4	65	48	62	43	64	45	65	48

Vorhaben sind auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel L der Betriebsgeräusche des Vorhabens das oder die dem Betriebsgrundstück zugeordneten Immissionskontingente  $L_{k, \text{ an dem jeweiligen Immissionsort nach Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 (Dezember 2006) nicht überschreiten.$

$L_{k, \text{ Beurteilungspegel am Immissionsort aufgrund der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs entsprechend den Vorschriften der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung.$

$L_{k, \text{ Das zulässige Immissionskontingent ergibt sich aus den sektorbezogenen Emissionskontingenten  $L_{k, \text{ unter Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung D, im Vollraum für jede Teilfläche und die anschließende Summation der Immissionskontingente  $L_{k, \text{ der verschiedenen Teilflächen am Immissionsort.$$$

Für die Ermittlung des zulässigen Immissionskontingents  $L_{k, \text{ sind die Immissionsorte außerhalb der Flächen, für die  $L_{k, \text{ festgesetzt werden, maßgeblich. Die Einhaltung der oben festgesetzten Werte ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 (Dezember 2006), Abschnitt 5.$$

Betriebe und Anlagen sind ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel L der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten am Tag (06:00 - 22:00 Uhr) und in der Nacht (22:00 - 06:00 Uhr) mindestens um 15 dB(A) unterschreitet.

Zur Gewährleistung einer konfliktfreien Nutzung von Wohnen und Gewerbe im Gewerbegebiet ist die Einhaltung eines maximalen Emissionskontingents von

$$L_{k, \text{ + } L_{k, \text{ nachts tags/nachts = 60 / 45 dB(A)}$$

zu gewährleisten.

Es ist ausnahmsweise zulässig, die Geräuschkontingente eines Grundstücks oder Teile davon einem anderen Grundstück zur Verfügung zu stellen, soweit sichergestellt ist, dass die sich aus dem im Bebauungsplan festgesetzten  $L_{k, \text{ ergebenden insgesamt maximal zulässigen Immissionswerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.$

Grundflächenzahl (GRZ): 0,7

Geschossflächenzahl (GFZ): 1,4

Zahl der Vollgeschosse: II als Höchstgrenze

Bauweise: abweichend, Gebäude sind mit Grenzabstand zu errichten, Gebäudelängen von über 50 m sind zulässig

### Urbanes Gebiet

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 6a Abs. 3 BauNVO genannten Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Grundflächenzahl (GRZ): 0,7

Geschossflächenzahl (GFZ): 1,4

Zahl der Vollgeschosse: II als Höchstgrenze

Bauweise: offen

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

- Rodungs- und Rückschnittarbeiten sind außerhalb der Brutzeit der Vögel, im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen
- Die Abriss- und Sanierungsarbeiten sind außerhalb der Brutzeit der Vögel zwischen Oktober und Februar durchzuführen
- Bei Bau-, Abriss- oder Sanierungsarbeiten der Gebäude anfallender Verlust von Gebäudeteilen mit Nischen und Spalten als Fortpflanzungsstätten von höhlenbrütenden bzw. von halbhöhle-/ nischenbrütenden europäischen Vogelarten ist durch die Schaffung künstlicher Nisthöhlen auszugleichen. Bei einem Abriss / Teilabriss / Dachsanierung der Gebäude sind Ersatzlebensräume für Fledermäuse in Form von Fledermauskästen zu schaffen.

### Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Geltungsbereich sind auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten auf Grund der Lärmimmissionen, hervorgerufen durch den Straßenverkehr, gemäß § 9 BauGB für schutzbedürftige Räume, bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz zu treffen. Hierbei sind jeweils die Maximalwerte der an der Grundstücksgrenze aufgeführten maßgeblichen Beurteilungspegel heranzuziehen. Zum Schutz der Außenräume gegen Außenlärm sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1:2016-07, „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ in Verbindung mit DIN 4109-1/A1:2017-01, und der DIN 4109-2:2018-01, „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, einzuhalten. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile ist im Baugenehmigungsverfahren entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2016-07 in Verbindung mit DIN 4109-1/A1:2017-01 und DIN 4109-2:2018-01 oder einer zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens aktuell gültigen Fassung der DIN 4109 unter Berücksichtigung der Raumkorrektur und der Orientierung der Außenbauteile nachzuweisen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

Des Weiteren wird für in der Nacht zum Schlafen genutzte Räume ab einem Außengeräuschpegel von 50 dB(A) der Einbau schalldämmter Lüftungseinrichtungen (Schalldämmlüfter oder gleichwertig) erforderlich.

## Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO

### Gestaltung von Grundstücksfreiflächen

Die nach Abzug der überbauten sowie befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen der Baugrundstücke sind zu begrünen. Mindestens 20 % dieser zu begrünenden Freiflächen sind mit standortgerechten und einheimischen Bäumen und Sträuchern (z. B. gemäß Vorschlagsliste) zu bepflanzen, wobei pro angefangener 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfreifläche mindestens ein hochstämmiger Einzelbaum anzupflanzen und im Bestand zu erhalten ist. Für die Bemessung der anzupflanzenden Gehölzfläche ist je Einzelbaum eine Fläche von 10 m<sup>2</sup> und je Einzelstrauch eine Fläche von 2 m<sup>2</sup> in Ansatz zu bringen.

### Hinweise und Empfehlungen

#### Denkmäler

Bei Erdarbeiten entdeckte Bodenfunde, wie z. B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste und dergleichen sind nach § 21 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege in Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstätten sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

#### Schutz von unterirdischen Leitungen - Erschließungsmaßnahmen

Die durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufenden Versorgungsleitungen müssen in ihrem Bestand erhalten bleiben. Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsleiter zum Schutz von Leitungen zu beachten. Um Schäden an bestehenden Versorgungseinrichtungen zu vermeiden, sind vor Beginn der Arbeiten die aktuellen Bestandspläne einzusehen. Bei Befehlungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen ohne zusätzliche Schwierigkeiten vorgenommen werden können. Insbesondere sind Befehlungen so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Bei Baumpflanzungen im Bereich der Versorgungsanlagen muss der Abstand zwischen Baum und Kabel mindestens 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Bäume zum Schutz der Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkannte der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,50 m verringert werden. Bauwerke sowie Einzäunungen und Mauern sind so zu gründen, dass sie Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind. Die Erschließungsmaßnahmen sind mindestens 6 Monate vor Baubeginn den Netzbetreibern mitzuteilen.

#### Kampfmittel

Beim Fund von kampfmittelverdächtigen Gegenständen ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

#### Artenschutz

Bei Abriss- und Sanierungsarbeiten sind im Vorfeld Gebäude auf mögliche Quartiere von Fledermäusen und Vögeln zu untersuchen. Ein ggf. entstehender Quartierverlust ist dann in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auszugleichen. Es wird empfohlen innerhalb des Plangebietes 5 Vogelhalbhöhlenkästen und 5 Fledermauskästen zu installieren.

#### Beleuchtung und Artenschutz

Innerhalb des Plangebietes sollen zur Außenbeleuchtung nur Leuchten verwendet werden, die Insekten, Vögel und Fledermäuse möglichst wenig irritieren bzw. deren Orientierung möglichst wenig erschweren. Zu verwenden sind möglichst warm-weiß bis neutral-weiß getönte Lampen (z. B. LED-Lampen mit einer Lichttemperatur von maximal 4.100 K).

#### Nachsorgender Bodenschutz

##### Alistandorte

Innerhalb des Plangebietes befindet sich laut Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ein Altstandort. Es handelt sich um einen Eintrag für das Anwesen Darmstädter Straße 44 (Flurstück Flur 3 Nr. 33) unter der ALTIS-Nr. 437.003.020-001.119 für eine Tankstelle und Autopflegetankstelle. Im Vorfeld anstehender Abriss- und Erdarbeiten wird eine baubegleitende Überprüfung und Untersuchung durch einen Sachverständigen erforderlich.

##### Schädliche Bodenveränderungen

Bei allen Baumaßnahmen im Plangebiet, 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 (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

#### Anlagenbezogener Gewässerschutz - Wassergefährdende Stoffe

Für Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Eigenbetriebs-tankstelle, Heizölager, Gefahrstofflager) sind Anforderungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18.04.2017 (Bundesgesetzblatt 2017, Teil I, Nr. 22, S. 905) einzuhalten.

#### Gehölz-Auswahlliste

##### (einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher)

- (S, B) Acer campestre (Feld-Ahorn)
- (S, B) Carpinus betulus (Hainbuche)
- (S) Cornus sanguinea (Hartriegel)
- (S) Corylus avellana (Walnuss)
- (S) Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
- (B) Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
- (S) Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
- (S) Prunus spinosa (Schlehe)
- (S) Rubus fruticosus (Wilde Brombeere)
- (S) Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- (S) Salix caprea (Kätzchenweide)
- (B) Sorbus aucuparia (Eberesche)
- (S) Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
- (B) Tilia cordata (Winter-Linde)
- (S) Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

- (B) = Baum
- (S) = Strauch

## Verfahrensvermerke

### Aufstellung

Durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 27.09.2018

### Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 16.09.2019 bis 18.10.2019 mit mindestens zeitgleicher Einstellung ins Internet

### Beschluss

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am 13.02.2020

17. Feb. 2020

Datum

gez. Müller, Bürgermeister

Unterschrift

### Ausfertigung

Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem von der Gemeindevertretung am 13.02.2020 beschlossenen Bebauungsplan „Beinenäcker, 1. Änderung“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgetriggert.

17. Feb. 2020

Datum

gez. Müller, Bürgermeister

Unterschrift

### Katasterstand

Stand der Planunterlagen: Juni 2018

### Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 06.03.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

09. März 2020

Datum

gez. Müller, Bürgermeister

Unterschrift

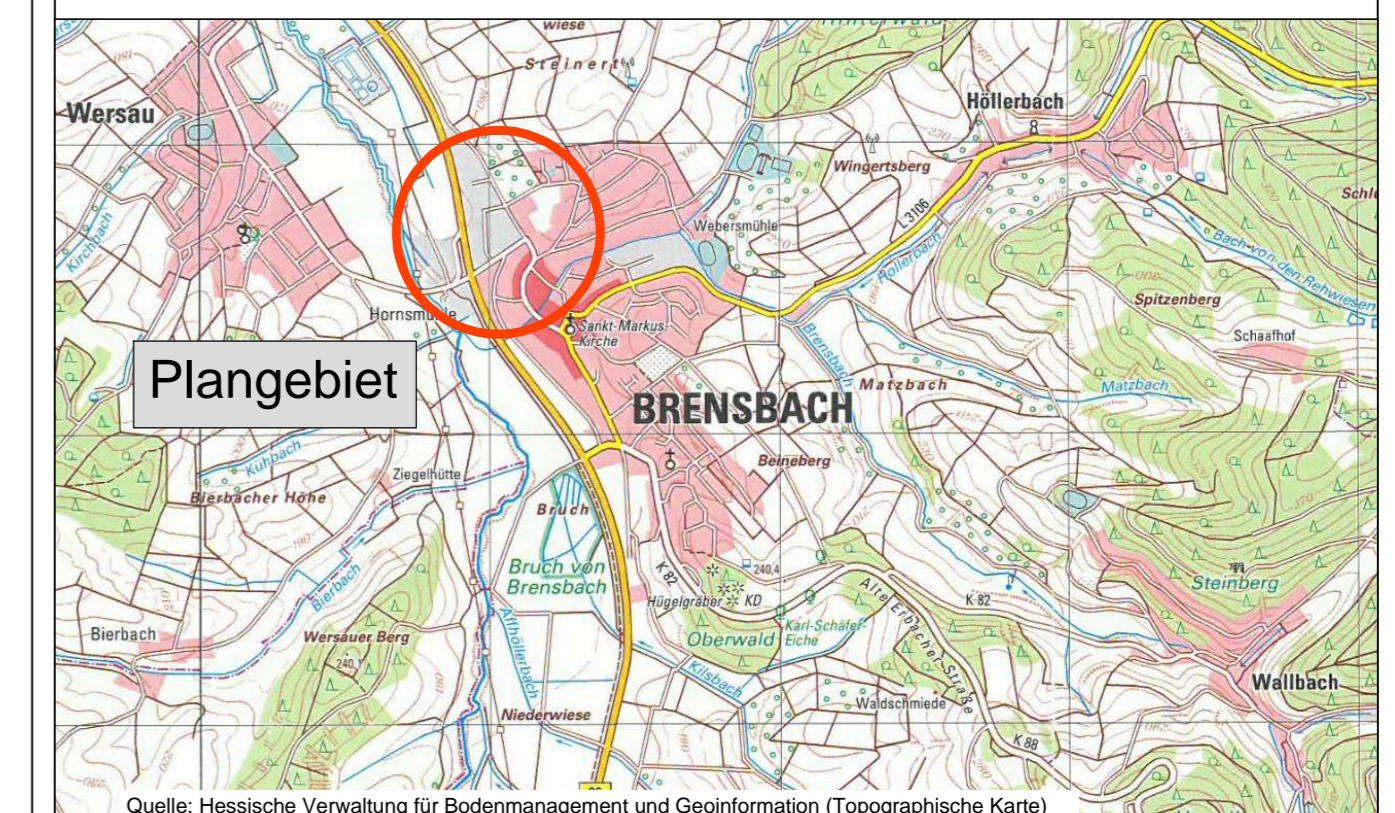
## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786

§ 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 06.06.2018, GVBl. I S. 198



## Gemeinde Brensbach Ortsteil Brensbach

### Bebauungsplan „Beinenäcker, 1. Änderung“

Maßstab : 1:1000  
Auftrags-Nr. : PB80049-P

Stand : Februar 2020

**planungsbüro für städtebau**  
görringer\_hoffmann\_bauer

im rauhen see 1  
64846 groß-zimmern  
Hoffmann

telefon (060 71) 493 33  
telefax (060 71) 493 59  
email info@planung-ghb.de  
www.planungsbuero-fur-staedtebau.de