

Zeichenerklärung

Festsetzungen

-  Öffentliche Verkehrsfläche
-  Nicht überbaubare Grundstücksfläche
-  Überbaubare Grundstücksfläche
-  Baugrenze
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung

Hinweise

-  Gebäudebestand lt. Kataster
-  Höhenlinie in Meter über NN
-  Flurgrenze

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 Neubekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. I S. 198)

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) genannten Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ): 0,2

Die maximale Traufhöhe darf 6,5 m nicht überschreiten - gemessen in der Mitte der Außenwand bis zum Anschnitt mit der Dachhaut - bezogen auf das im Planbild durch Höhenlinien dargestellte natürliche Gelände.

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

- **Zeitliche Einschränkung für Rodungs- und Rückschnittarbeiten:** Rodungs- und Rückschnittarbeiten innerhalb des Geltungsbereiches sind außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen. Demnach sind Rodungs- und Rückschnittarbeiten nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zulässig.
- **Erhalt Habitatbaum / Ersatzhabitate in Form neuer Kästen:** innerhalb der überbaubaren Fläche befindet sich ein Apfelbaum mit einer Asthöhle. Das Astloch eignet sich als Sommerquartier für Fledermäuse. Wird dieser Baum gefällt, müssen durch eine fachkundige Person (ökologische Baubegleitung) Ersatzlebensräume im näheren Umfeld ausgebracht werden. Hierbei sind mindestens drei Nisthilfen für Vögel und drei Fledermauskästen vorzusehen.

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

Dachgestaltung

Als Dachformen sind nur Sattel- oder Walmdächer zulässig. Es sind rote bis braune sowie graue Dachziegel bzw. -steine zu verwenden.

Grundstücksfreiflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind vollständig zu begrünen und als Gartenanlage dauerhaft zu erhalten. Die Verwendung von Koniferen als Heckenpflanzung ist unzulässig.

Innerhalb der Grundstücksfreifläche sind drei Obstbaumhochstämme regionaltypischer Sorten als Hochstamm, Stammumfang 10 – 12 cm zu pflanzen und im Bestand zu erhalten.

Der flächige Einbau von Schotter-, Splitt-, Mineralstoff- oder Kiesflächen bzw. lose Material- und Steinschüttungen sind nicht zulässig. Unzulässig ist auch der Einbau von Folien zur Aufwuchsdämmung.

Hinweise und Empfehlungen

Bodendenkmäler

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.

Kampfmittel

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

Außenbeleuchtung

Die Außenbeleuchtung ist auf ein unbedingt erforderliches Minimum zu beschränken. Es sind insektenfreundliche Lichtquellen zu verwenden, d.h. Lampen mit langwelligen Lichtemissionen. Die Lichtquellen sind außerdem nach unten auszurichten. Eine Abstrahlung in die umgebende freie Landschaft, d.h. nach Norden und Osten ist nicht zulässig.

Verfahrensvermerke

Aufstellung

Durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 04.11.2021

Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom _____ bis _____

Beschluss

Als Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am _____

Datum _____

Unterschrift _____

Ausfertigung

Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem von der Gemeindevertretung am _____ beschlossenen Bebauungsplan „Stierbacher Grund“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird bestätigt. Das Satzungsverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Datum _____

Unterschrift _____

Katasterstand

Stand der Planunterlagen: November 2020

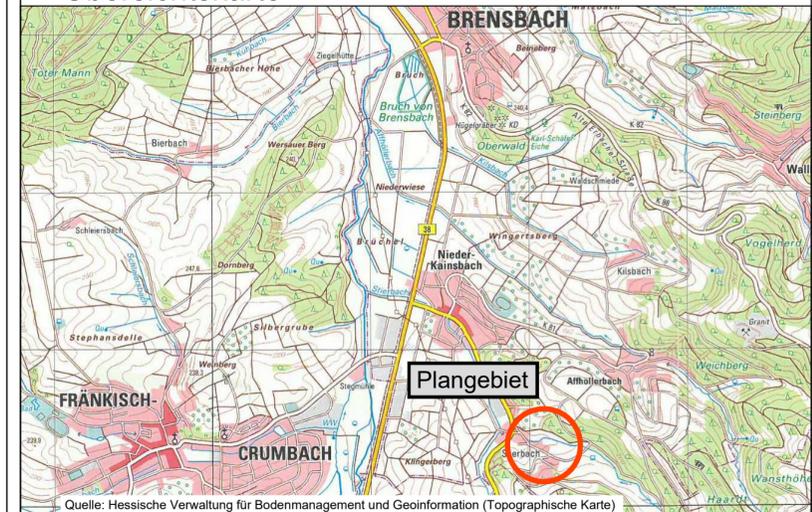
Bekanntmachung

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

Datum _____

Unterschrift _____

Übersichtskarte



Gemeinde Brensbach

Ortsteil Nieder-Kainsbach / Stierbach

Bebauungsplan „Stierbacher Grund“

- Entwurf -

Maßstab : 1:1000
Auftrags-Nr. : PC00054-P

Stand : Dezember 2021

planungsbüro für städtebau
göringer_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.planungsbüro-für-städtebau.de