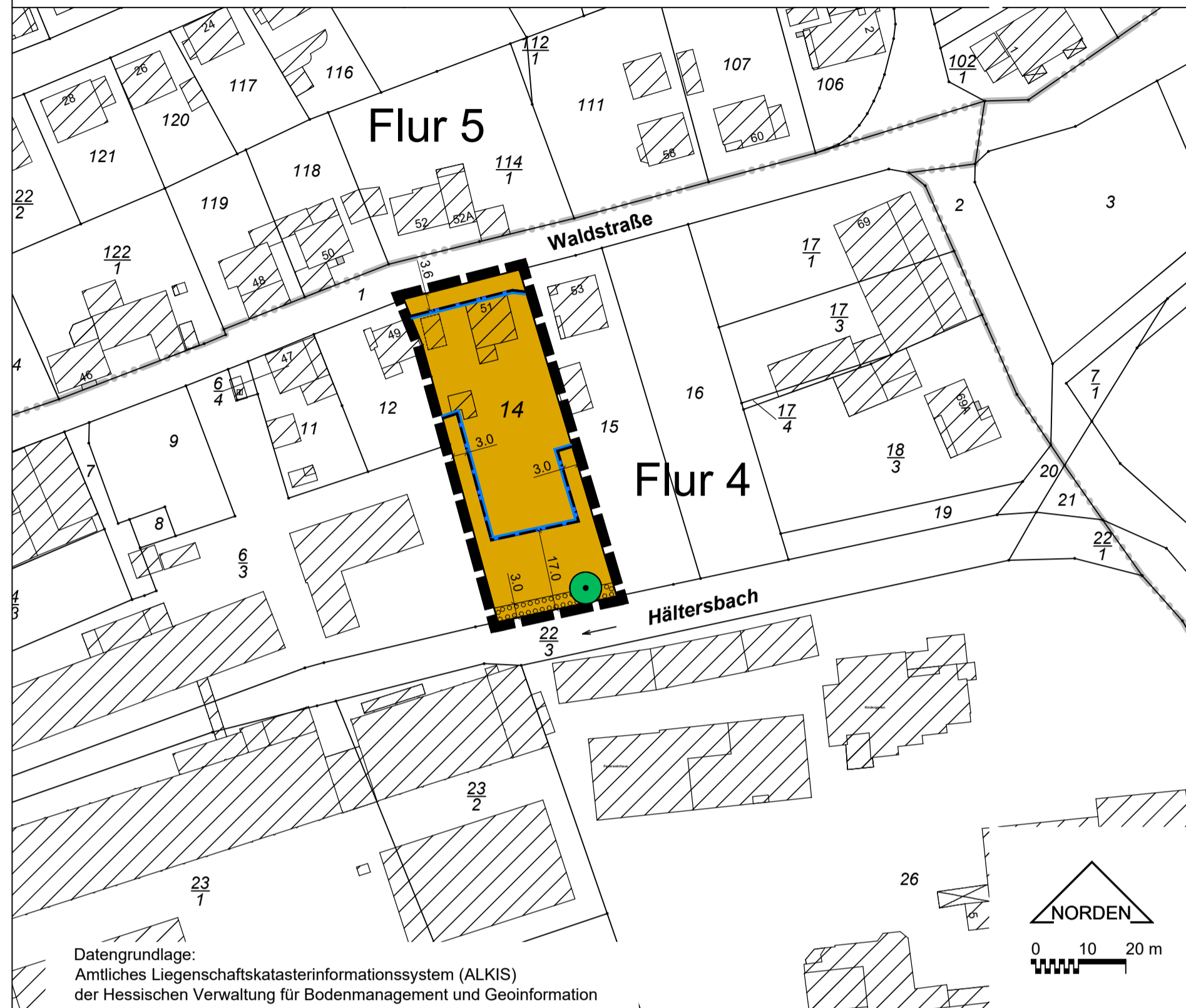


Gemeinde Brensbach, Ortsteil Brensbach

Bebauungsplan „An der Rippertsbach, 1. Änderungsplan, 4. Änderung“



Zeichenerklärung

Festsetzungen

- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Zu erhaltender Einzelbaum
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Hinweise

- Gebäudebestand lt. Kataster
- Flurgrenze

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Art der baulichen Nutzung

Urbanes Gebiet

Die in § 6a Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Anlagen zur Fremdwerbung sind nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

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

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie den Nebenanlagen im Sinne des § 17 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

Bauweise: offen

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der festgesetzten Flächen ist ein geschlossener Gehölzbestand aus einheimischen und standortgerechten Baum- und Straucharten zu erhalten bzw. anzupflanzen (z. B. gemäß Vorschlagsliste I).

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind bei der Neuerrichtung von Gebäuden zum Schutz vor Außenlärm die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume so auszuführen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ vom Januar 2018 (Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH, Berlin) eingehalten werden.

Die Themenkarten (Anhang 5 des schalltechnischen Gutachtens der Krebs + Kiefer Ingenieure GmbH vom 07.03.2022) zeigt die maßgeblichen Außenlärmpegel in dB(A) für schutzbedürftige Räume.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämmmaße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich aus den zugeordneten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-1 vom Januar 2018 unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten entsprechend Gleichung 6 DIN 4109-1 vom Januar 2018 wie folgt:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist:

$K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 35$ dB für Büroräume und Ähnliches;

L_a der maßgebliche Außenlärmpegel

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämmmaße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_g nach DIN 4109-2:2018-01 Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren.

Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahren nach DIN 4109-2:2018-01 („Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ (Bezugsquelle Beuth Verlag GmbH, Berlin) nachzuweisen.

Es können Ausnahmen von den Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Außenlärmpegel L_a vorliegen.

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.

Bei Errichtung einer Bebauung mit zum Schlafen genutzten Räumen im 2. Obergeschoss sind an den Fassaden, die innerhalb des im schalltechnischen Gutachten in Anhang 5.3.1 und 5.3.2 markierten Bereichs liegen, keine zu öffnenden Fenster vorzusehen. Eine Belüftung der in diesem Bereich angeordneten Schlafräume hat über mindestens ein zu öffnendes Fenster außerhalb des markierten Bereichs oder über eine ausreichende alternative Lüftung zu erfolgen.

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 / Umhängen bereits vorhandener Kästen:** Schon vorhandene Brutvogel- und Fledermauskästen sind vor Ort zu erhalten. Kann dies aufgrund von Baumfällungen nicht gewährleistet werden, müssen die betroffenen Kästen umgehängt werden.

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

Grundstücksfreiflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mindestens zu 25 % zu begrünen (z. B. gemäß der Vorschlagsliste II) und als Gartenanlage dauerhaft zu erhalten.

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

Hinweise und Empfehlungen

Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Lichtquellen zu verwenden, d.h. Lampen mit langwelligem Lichtemissionen. Die Lichtquellen sind außerdem nach unten auszurichten. Umfang und Dauer der Beleuchtung sind auf ein unbedingt erforderliches Minimum zu beschränken.

Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten entdeckte Bodenfunde, wie z. B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z. B. 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 Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

DIN-Normen

Die den immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrundeliegenden DIN-Normen können bei der plangebenden Gemeinde während der Dienststunden eingesehen werden.

Kampfmittel

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

Vorschlagsliste I

(Artenverwendungsliste am Hältersbach)

Baumarten
Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
Erle (*Alnus glutinosa*)
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)

Straucharten
Hasel (*Corylus avellana*)
Faulbaum (*Frangula alnus*)
Wild-Äpfel (*Malus sylvestris*)
Sal-Weide (*Salix caprea*)
Bruch-Weide (*Salix fragilis*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

Vorschlagsliste II

(Artenverwendungsliste Garten)

Baumarten (auch in Sorten)
Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*)
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
Trauben-Eichen (*Quercus petraea*)
Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
Winter-Linde (*Tilia cordata*)
Obstbäume in regionaltypischen Sorten

Straucharten
Walddrebe (*Clematis vitalba*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

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

Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.12.2010, GVBl. I S. 548

Verfahrensvermerke

Aufstellung

Durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 15.07.2021

Offenlegung

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

Beschluss

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

Datum _____

Unterschrift _____

Ausfertigung

Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem von der Gemeindevertretung am beschlossenen Bebauungsplan „An der Rippertsbach, 1. Änderungsplan, 4. Änderung“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Datum _____

Unterschrift _____

Katasterstand

Stand der Planunterlagen: August 2021

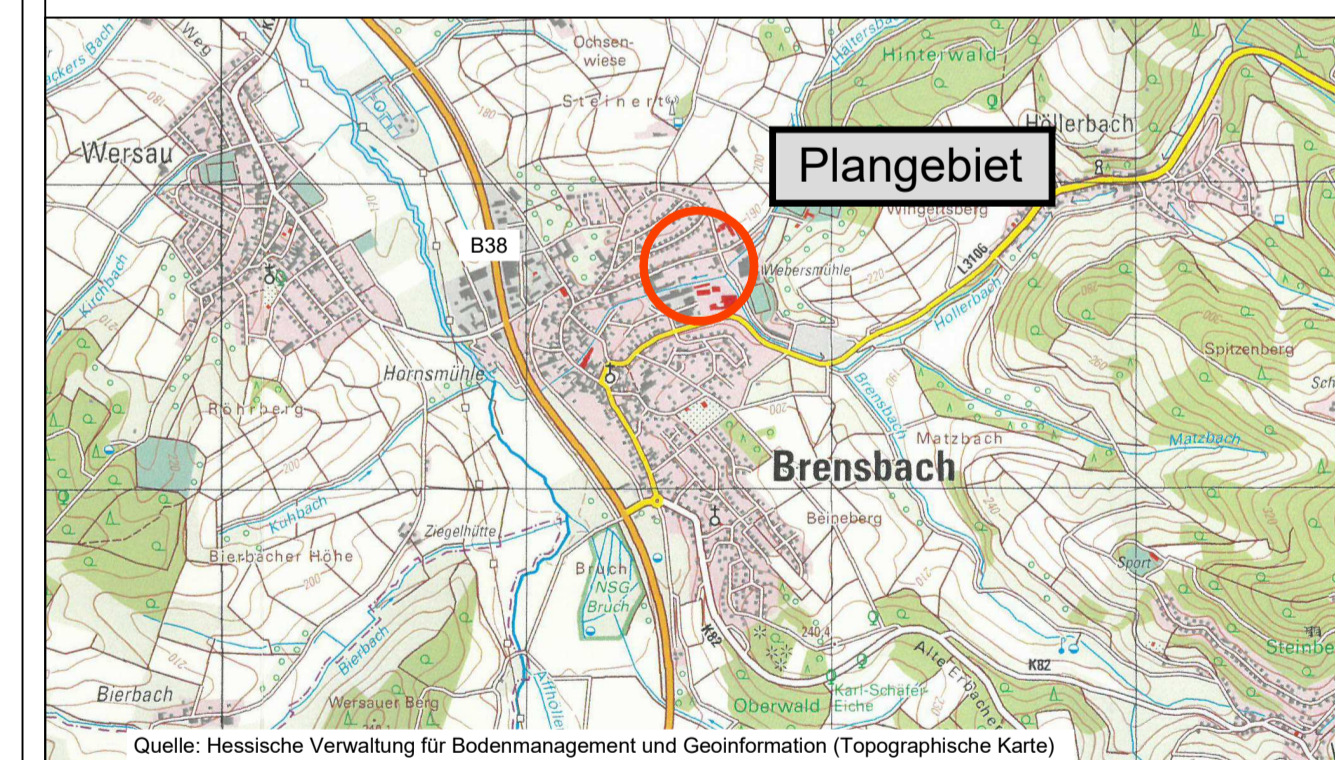
Bekanntmachung

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

Datum _____

Unterschrift _____

Übersichtskarte



Der Bebauungsplan „An der Rippertsbach, 1. Änderungsplan, 4. Änderung“ ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „An der Rippertsbach (1. Änderungsplan)“ in allen seinen Festsetzungen.

Gemeinde Brensbach

Ortsteil Brensbach

Bebauungsplan

„An der Rippertsbach, 1. Änderungsplan, 4. Änderung“

- Entwurf -

Maßstab : 1:1000

Auftrags-Nr.: PC10046-P

Stand : März 2022

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