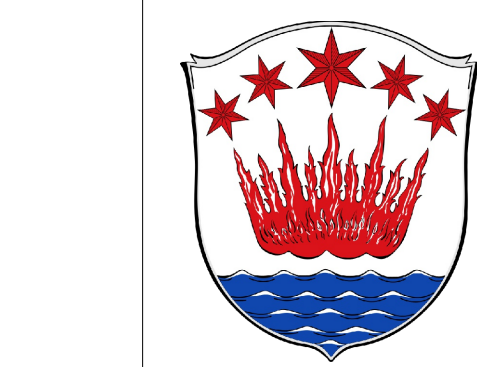




Gemeinde Brensbach

2. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes "An der Hornsmühle" mit integriertem Vorhabenplan

Für folgende Flurstücke:

Gemarkung Brensbach, Flur 3, Flurstück Nr. 19/6 (teilweise)

Gemarkung Brensbach, Flur 6, Flurstücke Nr. 239/3 (teilweise) und Nr. 249/2 (teilweise)

Mit der vorliegenden 2. Vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes "An der Hornsmühle" in Brensbach mit integrierten Vorhabenplan wird die 1. Vorhabenbezogene Änderung Bebauungsplan "An der Hornsmühle" (in Kraft getreten am 01.07.2011) komplett überplant und ersetzt.

LEGENDE	
FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB I.V.M. DER BAUNVO	
	Baulinie § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
	Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
VERKEHRSLÄCHEN	
	Öffentliche Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Einfahrtbereich § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	
	Anpflanzungen: Bäume § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze mit ihren Einfahrten § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
VORHAEBENBEZOGENE PLANZEICHEN GEMÄß § 12 BAUGB	
	Vorhandene und geplante Stellplatzeinteilung § 12 BauGB
	Gebäude bzw. Gebäudeteile Planung § 12 BauGB
NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN	
	Gebäude Bestand
	Bauverbotszone der B38 § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStG
	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses: hier Überschwemmungsgebiet
	Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, hier: Verdunstungsgefahr! § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Textliche Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen

Die nachfolgend aufgelisteten Festsetzungen sind hinsichtlich ihres räumlichen Geltungsbereichs deckungsgleich mit dem Zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich der 2. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans "An der Hornsmühle" mit integriertem Vorhabenplan in Brensbach und ersetzen die in der 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans "An der Hornsmühle" (in Kraft getreten am 01.07.2011) entsprechend textlich getroffenen Festsetzungen.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit (i.V.m.) § 12 BauGB und der BauNutzungsverordnung (BauNVO)

A.1. Vorhaben (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB)

Im Geltungsbereich der 2. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans "An der Hornsmühle" in der Kermegemeinde Brensbach sind folgende Nutzungen zulässig:

- Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche bis maximal 660 m², Nebenanlagen und Stellplätze

- Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche bis maximal 1.200 m², Nebenanlagen und Stellplätze
- Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird durch die maximal zulässige Traufwandhöhe (TWH) von 7,00 m und durch die maximal zulässige Firsthöhe (FH) von 10,00 m festgesetzt. Die maximal zulässige Traufwand- und Firsthöhe wird auf die Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche (Straße "An der Hornsmühle"), gemessen in Fahrbahnmitteln, bezogen. Werbeanlagen dürfen die zulässige maximale Firsthöhe nicht überschreiten.

A.2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise, wobei abweichend hiervon Baukörperlängen bis 61 m zulässig sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Diese Festsetzungen können nach § 23 Abs. 3 BauNVO durch untergeordnete Gebäude- und Bauteile, wie z.B. Einhausung von Laderampen, Windfang und dergleichen, geringfügig (bis zu 1,50 m Tiefe) überschritten werden, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 6,00 m sind. Je Gebäude darf die Überschreitung von Baugrenzen in der Summe der Einzelbreiten das Maß von 25 % der Gesamtbaukörperlänge nicht überschreiten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) liegen teilweise innerhalb der Bauverbotszone nach § 9 FStG entlang der B38 (außerhalb der OD-Grenze). Innerhalb dieser Bauverbotszone sind bauliche Anlagen ausdrücklich nur nach Abstimmung mit dem Straßenbausträger (hier vertreten durch Hessen Mobil) und, sofern es sich um nach FStG genehmigungspflichtige Maßnahmen handelt, auf Grundlage einer unabhängig vom Bauordnungsrecht zu beantragenden straßenrechtlichen Genehmigung zulässig.

A.3. Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der hierfür ausgewiesenen Flächen innerhalb der "Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze mit ihren Einfahrten" zulässig. Überdeckte Stellplätze für Einkaufswagen sind bis 20 m² Grundfläche des einzelnen Gebäudes und maximal 60 m² in der Summe der Gebäude auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Flächen für Stellplätze zulässig.

Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die festgesetzten Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten liegen teilweise innerhalb der Bauverbotszone nach § 9 FStG entlang der B38 (außerhalb der OD-Grenze). Innerhalb dieser Bauverbotszone sind befestigte Verkehrsflächen und Stellplätze sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO in einem Abstand von mindestens 8,00 m zum befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße allgemein zulässig. Weitere bauliche Nebenanlagen, insbesondere Werbeanlagen sowie Stellplätze (mit geringem Abstand zur Bundesstraße), sind ausdrücklich nur nach Abstimmung mit dem Straßenbausträger (hier vertreten durch Hessen Mobil) und, sofern es sich um nach FStG genehmigungspflichtige Maßnahmen handelt, auf Grundlage einer unabhängig vom Bauordnungsrecht zu beantragenden straßenrechtlichen Genehmigung zulässig.

A.4. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Bei Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs sind Gehölze gemäß folgender Auswahlhilfe zu verwenden:

Laubbäume (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 16 - 18 cm):

Acer platanoides 'Eisrijk'	Spitzahorn
Acer campestre i.S.	Feldahorn
Corylus colurna	Baumhasel
Ginkgo biloba	Fächerbaum
Fraxinus excelsior i.S.	Esche
Pyrus callieriana 'Chantidier'	Stadtbirne
Platanus acerifolia	Platane
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus intermedia i.S.	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata i.S.	Winterlinde

Sträucher (2 x verpflanzt, Größe mindestens 60 - 100 cm):

Acer campestre	Feldahorn
Acer betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pflaflenhäuten
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rugifolia	Weinrose
Viburnum opulus	Schneeball

Je 5 Stellplätze ist im unmittelbaren Stellplatzbereich oder den unmittelbar angrenzenden Grünflächen (entsprechend Stellplatzgröße) ein einheimischer, großkroniger Laubbau in mindestens dreimal verpflanzter Qualität (Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm) zu pflanzen.

Je Baum ist ein nicht überfahrbares Pflanzbeet von mindestens 4 m² Grundfläche und einer Mindestlänge und -breite von 1,50 m vorgeschrieben.

Die in der vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung dargestellten Baumstandorte sind im Rahmen der Objektplanung variabel und werden auf die nach Stellplatzsatzung nachzuweisenden Baum-pflanzungen angerechnet.

A.5. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Im Plangebiet vorhandener Bewuchs ist grundsätzlich zu schonen.

Bäume und Sträucher sind zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren. Falls durch die Erhaltung dieser Bepflanzungen die

Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird und eine Verpflanzung nicht mehr möglich, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründet, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV 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 Beeinträchtigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) nach § 91 Hessischer Bauordnung (HBO) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

B.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HBO)

Die Dächer sind als Sattler-, Putz- oder Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 15° a.T. (alle Teilung) auszubilden. Abweichende Dachformen können als Ausnahme zugelassen werden. Es sind ausschließlich rote bis braune oder graue bis schwarze, nicht spiegelnde Dachmaterialien zulässig. Technische Aufbauten, insbesondere zur Nutzung der Solarenergie, sind zulässig.

Es wird empfohlen, Gebäudenaußenwände und Gebäudefassaden mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Soweit erforderlich sind geeignete Kletterhilfen anzubringen.

Werbeanlagen sind nur auf privaten Grundstücken in einem Abstand von mindestens 1,00 m zu Grundstücksgrenzen zulässig. Von Werbeanlagen darf keine Blendwirkung für den Straßenverkehr sowie für benachbarte Nutzungen ausgehen.

Werbeanlagen sind innerhalb der Bauverbotszone der Bundesstraße 38 unzulässig.

B.2. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO)

Als Grundstückseinfriedung zu öffentlichen Flächen sind Mauern unzulässig.

Zu öffentlichen Flächen sind ausschließlich Zäune aus Metall (Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig. An Zäunen sind mindestens einseitig, mit Ausnahme der Tor- und Türöffnungen, Hecken in einer Mischung standortgerechter Gebüscharten (Laubgehölze) in einer Mindestbreite von 1,00 m anzupflanzen. Die Verwendung von Thuja- und Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen ist unzulässig. Die Grundstücksfassaden können zu öffentlichen Flächen auch ohne Einfriedung offen bleiben.

Zwischen Bundesstraße und Stellplatzflächen ist ein geeigneter Sichtschutz herzustellen bzw. anzupflanzen, der gewährleistet, dass der Verkehr der Bundesstraße nicht durch Blendung oder Ablenkung aus dem Bereich des Parkplatzes beeinträchtigt wird. Der Sichtschutz kann als geschnittene Hecke ausgeführt werden, wobei die zulässige Schnitthöhe mit dem Straßenbausträger abzustimmen ist.

Die Sichtwinkel an Straßeneingängen (Anfahrtsicht) sind zwischen 0,80 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen und sich behinderndem Bewuchs dauerhaft freizuhalten.

B.3. Gestaltung der Stellplätze (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

Befestigte Stellplätze sind, soweit wasserrechtlich genehmigungsfähig, mit wasserdrainierbarer Oberfläche (z.B. Rasengittersteine, Breitrückenpflaster, Schotterrasen) auszubilden. Die erforderliche wasserrechtliche Genehmigung ist bei der Unteren Wasserbehörde des Odenwaldkreises zu beantragen. Sofern diese nicht erteilt wird, sind die entsprechenden Flächen wasserrechtlich auszufüllen. Bituminöse Decken oder Betonbeläge sind im Bereich der Fahrgassen und der Lkw-Andienungs-bereiche herzustellen.

C. Hinweise und Empfehlungen

C.1. Pflanzabstände zu Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswüchsen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können.

Darüber hinaus ist bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen zu beachten, dass die Pflanzabstände zum Schutz der Leitungen zu berücksichtigen sind. Es sind die Pflanzabstände im Bereich der Pflanzabstände und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen und Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ einen Mindestabstand zu den Ver- und Entsorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Beschädigungen zu sichern oder die Bäume entsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Bereich von Betriebsmitteln sind deshalb vorher mit den entsprechenden Ver- und Entsorgungsunternehmen abzustimmen.

C.2. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nach Kenntnisstand der zuständigen Fachbehörde sowie der Gemeinde Brensbach keine Kulturdenkmäler nach § 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfaltungen und Fundamente (z.B. Scherben, Steingeräte, Skeletreste), entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich der hessischenARCHAEOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Odenwaldkreises anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 Abs. 3 Satz 1 HDSchG).

C.3. Löschwasserversorgung und Rettungswege

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 14 des Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der BauNutzungsverordnung (BauNVO). Entsprechend der vorgesehenen baulichen Nutzung ist ein Löschwasserbedarf von 1600 l/min (96 m³/h) für eine Dauer von mindestens 2 h (192 m³) bei mind. 2 h Fließdruck sicherzustellen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Zu- oder Durchfahrten für die Feuerwehr, Aufstellflächen und Bewegungsflächen gemäß Anhang HE-1 (Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr) der Hessischen Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (HVV TB) so zu befestigen sind, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können. Diese Werte entsprechen den Vorgaben der DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken), die im Rahmen der Objektplanung ebenfalls zu beachten ist.

Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung und zur schnellen Erreichbarkeit für Feuerwehr und Rettungsdienst sind straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen.

C.4. Baugrund, Altlasten, Grundwasser- und Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass seitens der Gemeinde Brensbach keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Je nach Erfordernis durch die bauliche Anlage wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn baugrunderkundende Untersuchungen (HVV TB) so zu befestigen sind, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können. Diese Werte entsprechen den Vorgaben der DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken), die im Rahmen der Objektplanung ebenfalls zu beachten ist.

Die Einrichtung eines Gartenbäumchen ist bei der Unteren Wasserbehörde des Odenwaldkreises anzuzeigen. Das Anzeigeformular ist auf der Homepage des Landkreises abrufbar. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um Wasser handelt, das in der Regel keine Trinkwasserqualität hat.

Sollte im Plangebiet mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen werden (z.B. Heizöllagerung), so sind die Maßnahmen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AnwStV) zu beachten. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen unterliegen einer Anzeige- und Prüfpflicht. Zuständig hierfür ist die Untere Wasserbehörde des Odenwaldkreises.

Aus der Altlastenkarte ALTIS des HLNUG ergeben sich für den Plangebietsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altanlagen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserbeschädigungen. Dies deckt sich mit dem Kenntnisstand der Gemeinde Brensbach. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische

Auffälligkeiten (z.B. ungewöhnliche Farbe, Geruch etc.) 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 IV Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfällen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Beeinträchtigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Veralterung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebiets darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschieben. Bei einem notwendigen Bodenaustausch oder Auffüllungen (z.B. im Bereich von Versickerungsanlagen) sind die Regelungen der Mantelverordnung (Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung) einzuhalten. Eine wasserrechtliche oder bodenschutzrechtliche Erlaubnis zum Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in den Boden erfolgt nicht. Es liegt in der Verantwortung der Bauherren, der durch sie beauftragten Sachverständigen, die geltenden Gesetze, Verordnungen, Regelwerke und Richtlinien einzuhalten.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Ober- und Unterboden durchzuführen.

Es wird empfohlen, den anfallenden Erdabwurf möglichst weitgehend auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer betriebsinternen Umweltschutzmaßnahme ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdabwurf auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen.

Zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in das Schutzgut Boden sollte auch eine Minimierung der Baustellenfläche angestrebt werden.

Auf die DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben" wird hingewiesen.

C.5. Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser

Ein Trinkwasser einzusparen wird empfohlen, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser für die Brauchwassererzeugung und Grünflächenbewässerung aufzufangen und zu nutzen.

Nicht verwendetes Niederschlagswasser der Dachflächen oder aus dem Überlauf von Zisternen soll nach Möglichkeit und geeigneten Untergrundverhältnissen vollständig oder teilweise innerhalb der Grundstücke versickert werden. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 anzulegen. Die Versickerung von Niederschlagswasser auf Gewerbegrundstücken ist erlaubnispflichtig (Untere Wasserbehörde des Odenwaldkreises). Ggf. kann Niederschlagswasser auch direkt in einen Vorfluter eingeleitet werden. Auch hierzu ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich (Untere Wasserbehörde des Odenwaldkreises). Im Rahmen des Erlaubnisverfahrens für die Einleitung von Niederschlagswasser in einen Vorfluter ist die richtige Abflussregelung nachzuweisen. Diese liegt vor, wenn der durch die zulässige Bebauung bedingte höhere Abfluss bei Niederschlag von den vorhandenen Fließgewässern ohne Schaden für die bebauten Flächen und die Unterlieger aufgenommen und abgeleitet werden kann. Sofern dies nicht möglich ist, sind zunächst intensiv alle realisierbaren dezentralen Kleinmaßnahmen im Sinne der Abflussregelung nachzuweisen. Diese liegen vor, wenn der durch die zulässige Bebauung bedingte höhere Abfluss bei Niederschlag von den vorhandenen Fließgewässern ohne Schaden für die bebauten Flächen und die Unterlieger aufgenommen und abgeleitet werden kann. Sofern dies nicht möglich ist, sind zunächst intensiv alle realisierbaren dezentralen Kleinmaßnahmen im Sinne der Abflussregelung nachzuweisen. Diese liegen vor, wenn der durch die zulässige Bebauung bedingte höhere Abfluss bei Niederschlag von den vorhandenen Fließgewässern ohne Schaden für die bebauten Flächen und die Unterlieger aufgenommen und abgeleitet werden kann. Sofern dies nicht möglich ist, sind zunächst intensiv alle realisierbaren dezentralen Kleinmaßnahmen im Sinne der Abflussregelung nachzuweisen. Diese liegen vor, wenn der durch die zulässige Bebauung bedingte höhere Abfluss bei Niederschlag von den vorhandenen Fließgewässern ohne Schaden für die bebauten Flächen und die Unterlieger aufgenommen und abgeleitet werden kann.

Eine ausreichende Abflussregelung ist im beschriebenen Sinne wie folgt nachzuweisen bzw. zu konkretisieren: Hydraulischer Nachweis über die Leistungsfähigkeit der betroffenen Vorfluter sowie die Auswirkung erhöhter Abflüsse. Es darf insbesondere auch bei mittleren und kleineren Hochwässern keine wesentliche Erhöhung des Spitzenabflusses eintreten.

C.6. Gefahr von Starkregeneignissen

Aufgrund des Klimawandels ist künftig mit Starkregeneignissen in ggf. zunehmender Häufigkeit zu rechnen. Es wird in diesem Sinne darauf hingewiesen, dass der Plangebiet in der Starkregen-Hinweisliste für Hessen des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) mit dem Starkregen-Hinweis-Index „Hoch“ versehen ist. Die Gemeinde Brensbach sieht in diesem Plangebiet jedoch keine besonderen Gefahren für den Fall von Starkregeneignissen, da sich unmittelbar nördlich des Plangebiets umfangreiche Retentionsflächen der Gersprenz anschließen. Bei Starkregeneignissen oder besonderen Witterungsbedingungen (z.B. Regen auf gefrorenem Boden) kommt es auch heute bereits zu einem Oberflächenabfluss entsprechend der Topografie, der in die Retentionsflächen abfließen kann.

Dennoch wird im Sinne einer allgemeinen Antwortwirkung darauf hingewiesen, dass das gemeindliche bauliche Plangebiet für Starkregeneignisse dimensioniert ist. Straßen können dabei ggf. teilweise überflutet werden. Das von den Grundstücken ablaufende Niederschlagswasser kann ggf. nicht durch die Kanalisation aufgenommen werden und kann zu zeitweisem Rückstau führen. Die Bebauung der Grundstücke ist so zu planen, dass bauliche Schäden und vor allem Personenschäden durch Starkregeneignisse möglichst ausgeschlossen sind. Die Erdgeschosshöhe von Gebäuden sollte ausreichend hoch gewählt werden. Kellerräume, Kellerfenster, Tiefgaragenzufahrten etc. sollten gegen entsprechende Starkregen- und Rückstauerisikopraxis geschützt sein oder geschützt werden können. Bei Schäden infolge Starkregeneignissen kann keine Entschädigung von der Gemeinde Brensbach verlangt werden.

C.7. Immissionschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe einer lärmbelasteten klassifizierten Straße (Bundesstraße B 38) und ist durch die entsprechende Anlage einer Lärmvorbelastung ausgesetzt. Gegen den Straßenbausträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des Bundesimmissionschutzgesetzes (BImSchG). Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung „Hessen Mobil“, den Odenwaldkreis, die Bundesrepublik Deutschland oder die Gemeinde Brensbach auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) oder auf Erstattung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern) sind ausgeschlossen, da die genannte Verkehrsanlage planfestgestellt ist.

Die Blendung des Verkehrs auf der Bundesstraße ist durch geeignete Maßnahmen auszuschließen, auch für den Fall, dass die auf dem Straßenrandstück der B38 vorhandene Bepflanzung entfernt werden sollte.

C.8. Schutz von Gehölzen nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG die Beseitigung und das auf den Stock setzen von Gehölzen in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig ist. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

C.9. Überschwemmungsschutzgebiet

Das Vorhaben liegt teilweise in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Gersprenz. Auf mögliche Schäden bei Eintritt von Hochwassereignissen wird hingewiesen. Schadenersatzansprüche gegen die Gemeinde oder Gebietskörperschaften aufgrund von Hochwassereignissen sind ausgeschlossen.

Bei Errichtung baulicher Anlagen in dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet ist ggf. entfallender Bewuchs, voluminöses zeichn. voluminöses und funktionell auszugleichen. Die Bebauung innerhalb des Überschwemmungsgebietes bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der Unteren Wasserbehörde des Odenwaldkreises zu beantragen ist.

C.10. Kampfmittelräumdienst

Der zuständige Fachbehörde sowie der Gemeinde Brensbach liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet und dessen Umgebung vor.

Somit entgehen den bislang vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Baubereitungen doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt unverzüglich zu verständigen.

C.11. Freiflächenplan

Es wird darauf hingewiesen, dass mit den Bauvorlagen zu den jeweiligen Bauvorhaben ein Freiflächenplan einzureichen ist (siehe auch Bauvorsagenentwurf). Dieser hat die geplante Nutzung der Freiflächen nach Art, Lage und Größe mit allen gemäß Bebauungsplan vorgesehenen Bepflanzungen, den versiegelten, befestigten und begrünten Flächen, den Verkehrsflächen etc. darzustellen.

PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss zur Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB durch die Gemeindevertretung am 11.09.2024

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB sowie der öffentlichen Beteiligung der Entwurfsplanung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB am 27.09.2024

Beteiligung der Öffentlichkeit durch Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB im Internet, vom 14.10.2024 bis 15.11.2024

Zusätzlich wurden die zu veröffentlichenden Unterlagen in diesem Zeitraum öffentlich ausgestellt.

Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB mit Anschreiben vom 09.10.2024

Nach der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen **Satzungsbeschluss** durch die Gemeindevertretung gemäß § 10 (1) BauGB am 22.05.2025

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes des Bebauungsplanes mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte werden bekundet.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Brensbach, Brensbach, den ..02. Juni 2025

Unterschrift Bürgermeister Rainer Müller

In Kraft getreten durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 (3) BauGB am 06. Juni 2025

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Brensbach, Brensbach, den ..16. Juni 2025

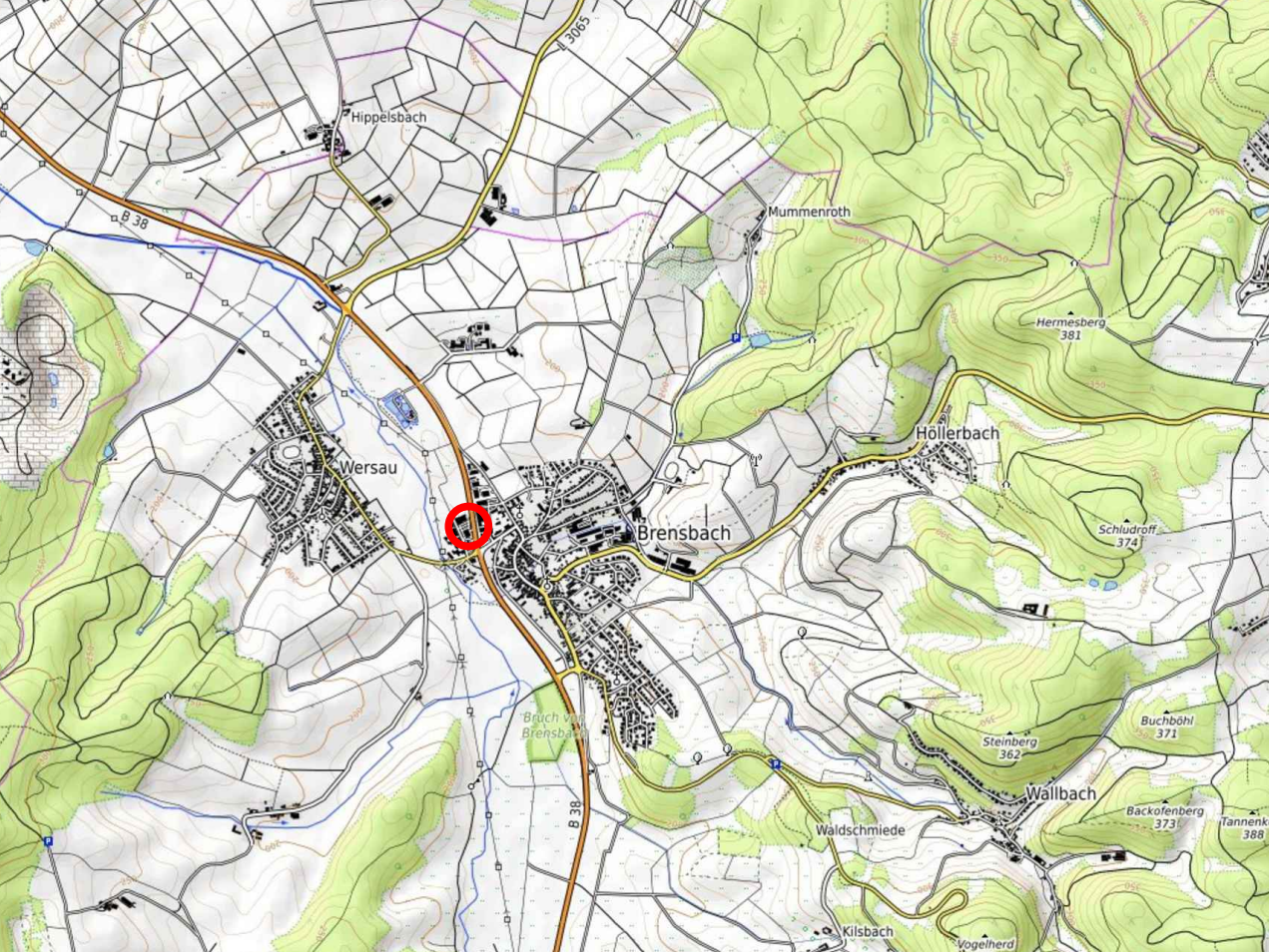
Unterschrift Bürgermeister Rainer Müller

RECHTSGRUNDLAGEN

- Planzonenverordnung (PlanZV)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Hessische Bauordnung (HBO)

Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM

Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)



Gemeinde Brensbach

2. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes "An der Hornsmühle" mit integriertem Vorhabenplan

Maßstab:	1:500	Projekt-Nr.	090.431
Datum:	Mai 2025	Plan-Nr.:	s_500_mTF
bearbeitet:	AS/SF	geç.:	-

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft mbB
Beratende Ingenieure

Goeßstraße 11 64625 Bernheim Fax: (06251) 8 55 12 - 0 e-mail: info@szip.de
http://www.szip.de