

Zeichenerklärung

Festsetzungen

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche - Verkehrsgrün
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze
- Zufahrtsverbot
- Fläche für Stellplätze
- Private Grünfläche
- Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Streuobstwiese
- Wald mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Fläche für die Wasserwirtschaft
- Anzupflanzender Einzelbaum
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Übernahmen

- Bauverbotszone nach Hess. Straßenrecht

Hinweise

- Schallkontingentierungsbereich
- Geplante innere Erschließungsstraße
- Höhenlinien in Meter über N.N.
- Anzupflanzender Obstbaum

Der Bebauungsplan „Höchster Straße, 2. Änderung und Ergänzung“ ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches den Bebauungsplan „Höchster Straße, 1. Änderung und Ergänzung“ in allen seinen Festsetzungen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung 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)

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

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet

Die in § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO genannten Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungstätten und Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) von 60 dB(A)/m² noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) von 44 dB(A)/m² überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ): 0,6
Geschossflächenzahl (GFZ): 1,2

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 16 m über 182,00 m ü. NN.

Bauweise

Abweichende Bauweise, Gebäude sind mit Grenzabstand zu errichten; Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.

Stellplätze und Garagen

Stellplätze sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur in den für sie festgesetzten Flächen zulässig. Garagen sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

Private Grünfläche

Die festgesetzte Private Grünfläche dient ausschließlich der Entwicklung und dem Erhalt einer begrünten Freifläche. Hierzu ist die gesamte Fläche - soweit nicht bereits vorhanden - vollständig zu begrünen und im Bestand zu unterhalten. Auf mindestens 30 % dieser zu begrünenden Fläche sind zusätzlich einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher (z.B. gemäß Vorschlagsliste I) anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Für die Bemessung dieses prozentualen Bepflanzungsanteils ist je Einzelbaum eine Fläche von 10 m² und je Einzelstrauch eine Fläche von 2 m² in Ansatz zu bringen. Gruppenpflanzungen sind entsprechend ihrer Flächenausdehnung auf o.g. prozentuale Anpflanzungspflicht einzuzurechnen.

Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Streuobstwiese

Die als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Streuobstwiese“ festgesetzte Fläche ist vollständig mit einer Gräser-Kräutermischung einzusäen. Das entstehende Grünland ist als Extensivwiese zu pflegen und im Bestand zu erhalten. Darüber hinaus sind mindestens 80 hochstämmige Obstbäume einer regionaltypischen Sorte (z.B. gemäß Vorschlagsliste II) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Die Pflanzung erfolgt grundsätzlich im Raster 10 x 10 m, dabei ist ein Abstand zum nördlichen Weg von mindestens 7 m einzuhalten.

Wald mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb der Waldfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die forstwirtschaftliche Nutzung und Pflege der Bestände einzustellen und die Waldflächen der natürlichen Sukzession zu überlassen. Ausgenommen hiervon ist die im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht erforderliche Pflege entlang der angrenzenden Wegeflächen. Die Fläche dient ausschließlich der langfristigen Erhaltung und Förderung von Horst- und Höhlenbäumen.

Straßenrechtliche Bauverbotszone

Innerhalb der in die Planzeichnung nachrichtlich übernommenen straßenrechtlichen Bauverbotszone entlang der L 3106 (20 m ab Fahrbahnrand der L 3106) sind Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 2 BauNVO nur als befestigte Verkehrsflächen und Stellplätze zulässig, wenn ein Mindestabstand von 10 m zum Fahrbahnrand der L 3106 nicht unterschritten wird. Werbeanlagen sind in der Bauverbotszone generell unzulässig.

Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB

Die Festsetzungen im Plangebiet B2 werden ganz den Eingriffen im Plangebiet A als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet; die Festsetzungen im Plangebiet B1 werden mit einem Flächenanteil von 5750 m² den Eingriffen im Plangebiet A zugeordnet.

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

Betriebsflächen und Freigelände

Nicht umbaute Betriebsflächen, insbesondere Lagerplätze sind mit einer dichten, mindestens 2 m hohen Laubgehölzpflanzung zu umgeben, soweit sie nicht durch Gebäude zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu Nachbargrundstücken optisch abgeschirmt sind.

Einfriedigungen

Seitliche und rückwärtige Einfriedigungen dürfen ausschließlich als Laubgehölzhecken oder als in diese integrierte bzw. von diesen nach außen verdeckte, maximal 2,0 m hohe Maschendraht- oder Holzzaune errichtet werden.

Grundstücksfreiflächenbegrünung

Die nach Abzug der überbauten sowie der befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen der Baugrundstücksfläche, mindestens aber 20 % der Baugrundstücksfläche sind als Grünfläche anzulegen und im Bestand zu unterhalten. Mindestens 30 % dieser zu begrünenden Fläche ist mit einheimischen Bäumen und Sträuchern (z.B. gemäß Vorschlagsliste I) zu bepflanzen und im Bestand zu unterhalten. Bei der prozentualen Anrechnung ist je Einzelbaum eine Fläche von 10 m² und je Einzelstrauch eine Fläche von 2 m² in Ansatz zu bringen. Gruppenpflanzungen sind entsprechend ihrer Flächenausdehnung auf o.g. prozentuale Anpflanzungspflicht einzuzurechnen.

Regenwassernutzung

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und zu verwenden.

Anzupflanzende Einzelbäume innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind entlang der südöstlich angrenzenden Gewässerparzelle - gemäß der zeichnerischen Festsetzung - Laubbäume (z.B. gemäß Vorschlagsliste II) anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Von den festgesetzten Standorten kann bis zu 3 m abgewichen werden. Es sind mindestens 10 Bäume zu pflanzen.

Hinweise

Vorschlagslisten

Liste I

- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
- Aesculus hippocastanum (Rosskastanie)
- Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Cornus sanguinea (Gemeiner Hartriegel)
- Corylus avellana (Waldhasel)
- Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
- Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
- Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
- Populus tremula (Zitter-Pappel)
- Prunus padus (Trauben-Kirsche)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Pyrus calleryana 'Chanticleer' (Chinesische Wild-Birne 'Chanticleer')
- Quercus petraea (Trauben-Eiche)
- Quercus robur (Stiel-Eiche)
- Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
- Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
- Rosa canina (Hunds-Rose)
- Rubus fruticosus (Wilde Brombeere)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Liste II

Regionaltypische Obstbäume

- | | |
|-------------------------|--|
| Apfel | Süßkirsche |
| Danziger Kantapfel | Königskirsche Typ Querfurt |
| Geheimrat Dr. Oldenburg | Schmahlfelds Schwarze |
| Schöner von Boskoop | Teickners Schwarze |
| Brettacher | Geheimrat Dr. Oldenburg |
| Goldparmäne | |
| Gravensteiner | Pflaume, Zwetschge |
| Jakob Lebel | Wangenheims Frühzwetschge |
| Schöner aus Nordhausen | Hauszwetschgen in TypenClapps Liebling |
| Birne | Zimmers Frühzwetschge |
| Clapps Liebling | Auerbacher |
| Grüne Jagdbirne | |
| Gute Graue | |
| Alexander-Lukas | |
| Gellerts Butterbirne | |
| Vereins-Dechantsbirne | |

Streuobstwiese

Nach Anlage der Streuobstwiese ist ein regelmäßiger Pflegeschnitt der Obstbäume sicherzustellen, um den Streuobstbestand langfristig zu entwickeln und zu erhalten. Die Einsatz der Wiesenvegetation sollte mit einer Saatgutmischung der hier standorttypischen Tal-Glatthaferwiesen erfolgen. Die Charakterarten sind: Arrhenatherum elatior (Glatthafer), Galium album (Wiesen-Labkraut), Crepis biennis (Wiesen-Pippau) und Campanula patula (Wiesen-Glockenblume).

Hinweise

Beschränkung der Rodungszeit

Die Rodung von Gehölzen muss außerhalb der Brut- und Setzzeit - also zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar - erfolgen.

DIN-Vorschriften

Den Festsetzungen zum Schallschutz liegen folgende DIN-Vorschriften zugrunde, die im Rathaus der Gemeinde Brensbach, Ezyer Straße 5, 64395 Brensbach eingesehen werden können:

- DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“, Dezember 2006

Meldepflicht bei Fund von Bodendenkmälern

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

Verfahrensvermerke

Aufstellung

Durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 24.06.2010.

Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 22.08.2011 bis 23.09.2011.

Beschluss

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

Datum _____ Unterschrift _____

Katasterstand

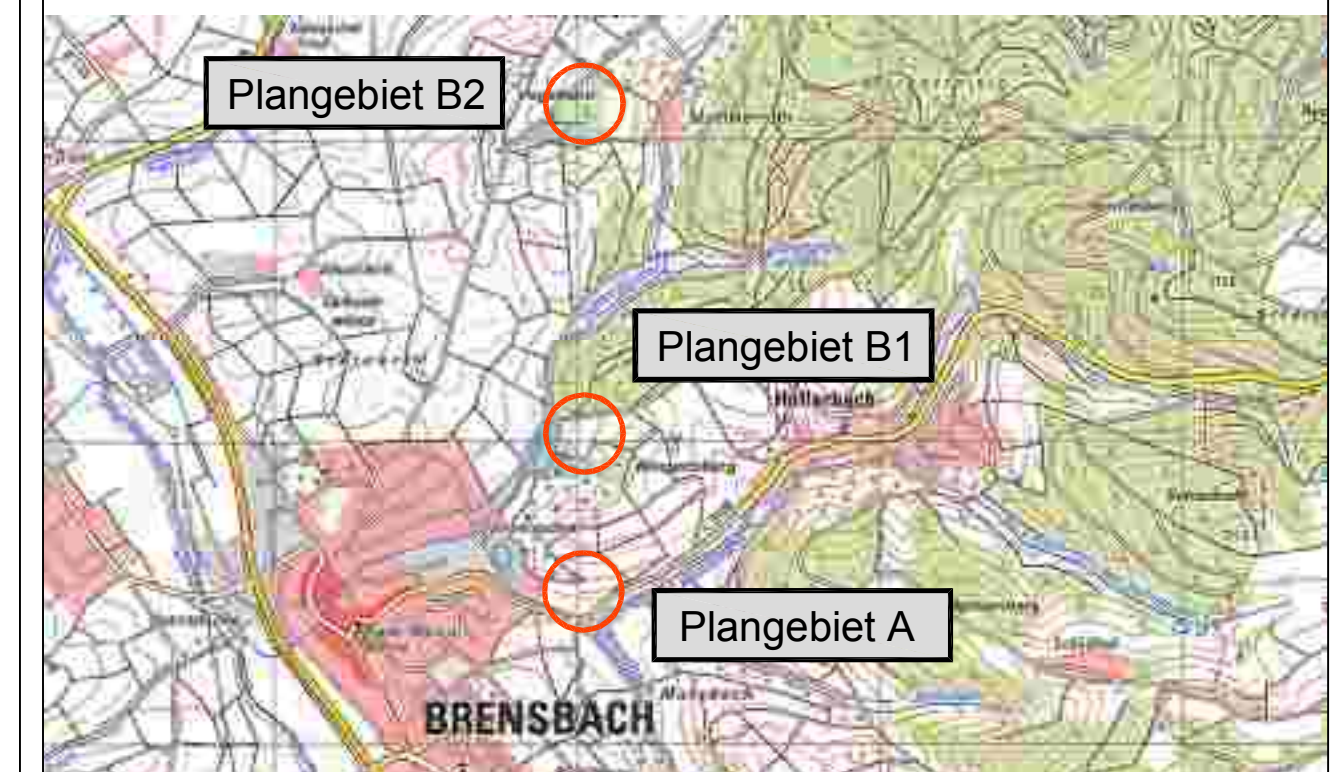
Stand der Planunterlagen: 10 / 2007

Bekanntmachung

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

Datum _____ Unterschrift _____

Übersichtsplan



Gemeinde Brensbach
Ortsteil Brensbach
Bebauungsplan
„Höchster Straße, 2. Änderung und Ergänzung“

Maßstab: 1 : 1000
Auftrags-Nr.: PB00068

Stand: Oktober 2011

planungsbüro für städtebau
görringer_hoffmann_bauer

64846 groß-zimmern
im rauhen see 1
Hoffmann

tel.: 06071/49333
fax: 06071/49359
e-mail: bnb@gelis.de
www.planungsbuero-fuer-staedtebau.de