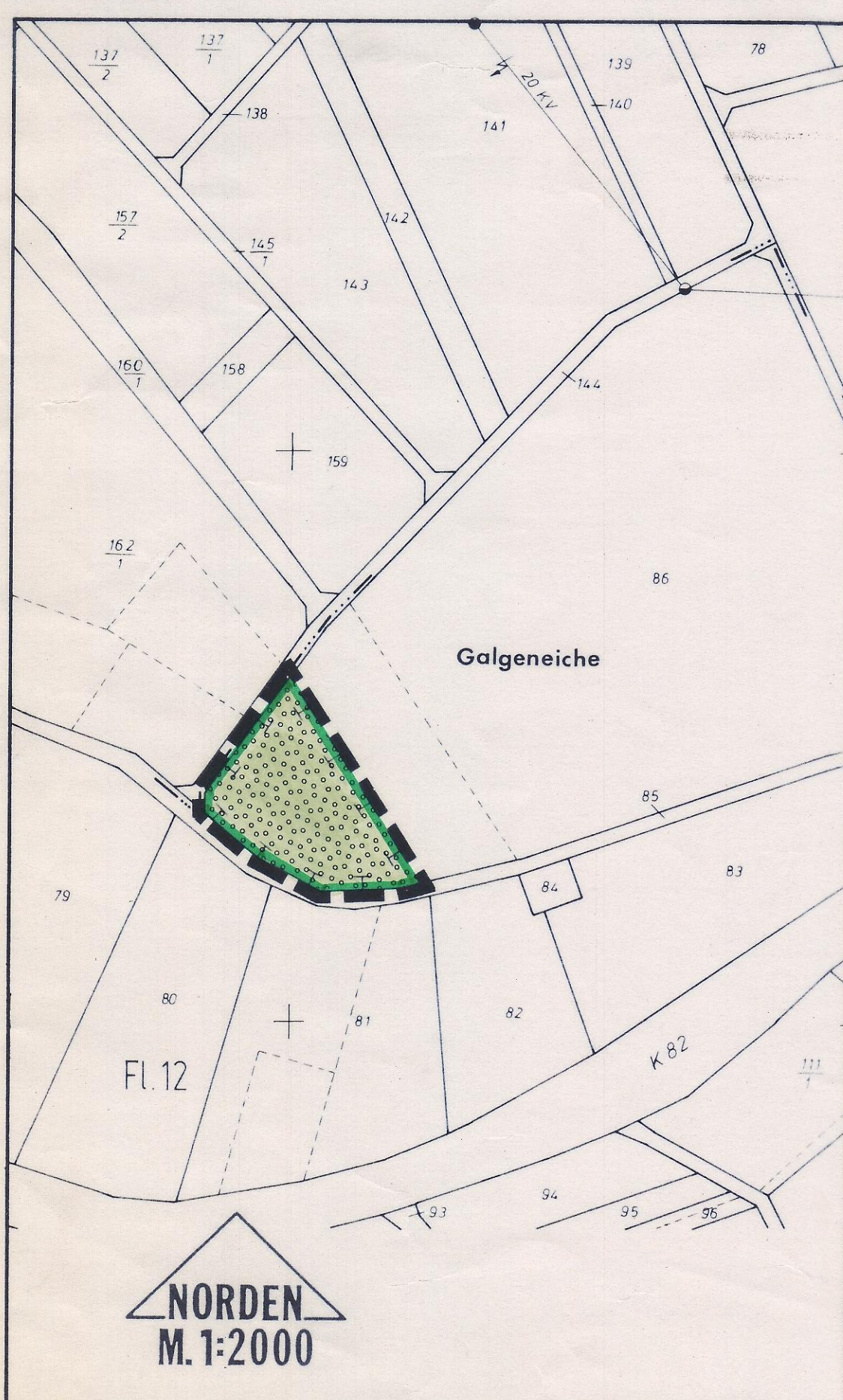
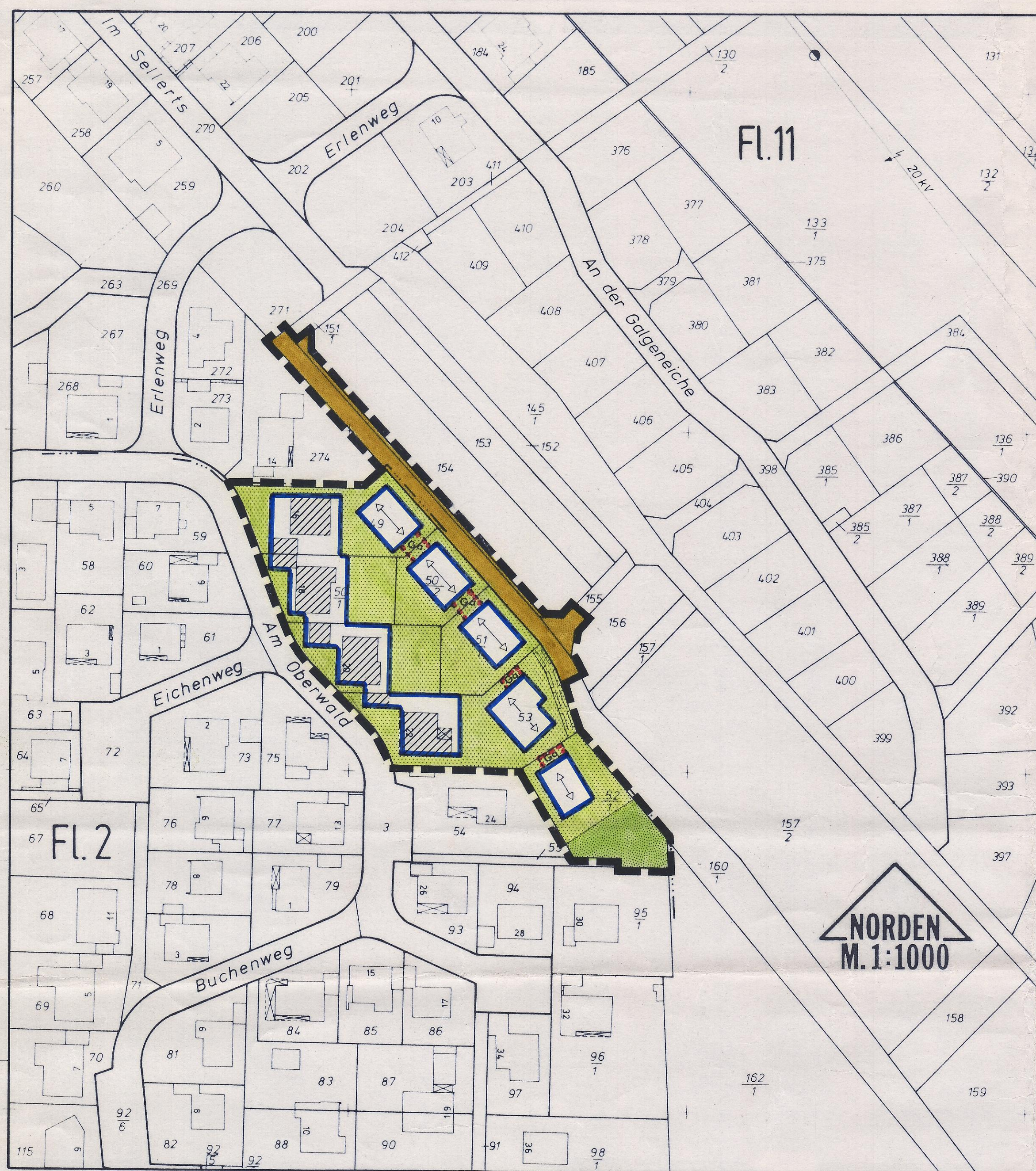


GEMEINDE BRENSBACH, ORTSTEIL BRENSBACH BEBAUUNGSPLAN "AM OBERWALD", 2. ÄNDERUNG



Zeichenerklärung

Festsetzungen

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze
- Hauptfirststrichtung
- Fläche für Garagen
- Private Grünfläche - Garten
- Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers der Parzelle Fl. 2 Nr. 52/1
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Streuobstwiese
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des 2. Änderungsplanes

Hinweis

- Gebäudebestand

Dieser 2. Änderungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den Bebauungsplan "Am Oberwald" sowie den Bebauungsplan "An der Galgeneiche" mit Landschaftsplan in allen ihren Festsetzungen.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Reines Wohngebiet

Die in § 3 Abs. 3 BauNVO genannten Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für soziale Zwecke und den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Grundflächenzahl: 0,4
Geschossflächenzahl: 0,4
Zahl der Vollgeschosse: 1

Offene Bauweise: Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der im Plan dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Werden Garagen mit Flachdach errichtet, so sind diese Dächer vollständig mit einer Vegetationsdecke anzulegen und zu unterhalten. Stellplätze und Zufahrten zu den Stellplätzen und Garagen sind ausschließlich wasserdurchlässig zu befestigen.

Von der festgesetzten Gebäudestellung (Hauptfirststrichtung) kann bis zu 5° abgewichen werden.

Mindestens 40 % der Baugrundstückflächen sind als Grünflächen anzulegen und im Bestand zu erhalten. Mindestens 15 % dieser Flächen sind mit standortgerechten und einheimischen Gehölzen der nachfolgenden Auswahl-Liste I anzupflanzen und zu erhalten. Zusätzlich sind pro Baugrundstück mindestens zwei hochstämmige Obstbäume anzupflanzen und zu erhalten, wobei ausschließlich Sorten der Auswahl-Liste II anzupflanzen sind.

Auswahl-Liste I

- | | |
|--------------------|-----------------------|
| Acer campestre | - Feld-Ahorn |
| Carpinus betulus | - Hainbuche |
| Cornus sanguinea | - Gemeiner Hartriegel |
| Corylus avellana | - Waldhasel |
| Euonymus europaeus | - Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | - Gemeiner Liguster |
| Rosa canina | - Hunds-Rose |
| Rosa rubiginosa | - Wein-Rose |
| Salix caprea | - Salweide |
| Sambucus nigra | - Schwarzer Holunder |
| Sambucus racemosa | - Roter Holunder |
| Sorbus aucuparia | - Eberesche |
| Viburnum lantana | - Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | - Gemeiner Schneeball |

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

Innerhalb der im Plan hierfür festgesetzten Fläche ist eine extensiv genutzte Obstwiese anzulegen. Die vorhandene Wiesenvegetation ist durch eine maximal zweimalige Mahd zu extensivieren. Das Mahdgut ist zu entfernen. Bodenversiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen sowie die Verwendung von Düngemitteln und Pestiziden ist unzulässig. Desweiteren ist pro angefangener 100 m² Fläche ein hochstämmiger Obstbaum aus nachfolgender Auswahl-Liste II anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Der vorhandene Einzelbaum innerhalb der Fläche ist in die Anpflanzung zu integrieren.

Auswahl-Liste II

Apfel

- Danziger Kantapfel
- Geheimrat Dr. Oldenburg
- Rheinischer Bohnapfel
- Schöner von Boskoop
- Freiherr von Berlepsch
- Brettacher
- Goldparäne
- Gravensteiner
- Jakob Lebel
- Schöner aus Nordhausen

Südkirsche

- Königskirsche Typ Quersfurt
- Schmalhofs Schwarze
- Teckners Schwarze

Nußbaum

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 HBO

Dachform

Es dürfen ausschließlich Satteldächer errichtet werden. Garagen dürfen auch mit Flachdach errichtet werden.

Dachneigung

Bei der Errichtung von Satteldächern sind ausschließlich Dachneigungen von 30° bis 40° zulässig.

Dacheindeckung

Satteldächer sind mit roten bis rotbraunen Dachziegeln, -pfannen oder -steinen einzudecken.

Zuordnung gemäß § 8a BNatSchG

Die innerhalb der Parzelle Fl. 12 Nr. 86 teilweise festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Streuobstwiese werden den festgesetzten Baufeldern zu 90 % als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zugeordnet.

Verfahrensvermerke

Aufstellung

Durch Beschluß der Gemeindevertretung vom

Offenlegung

Nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 24.10.1994 bis 28.11.1994

Beschluß

Als Satzung gemäß § 10 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am 15.12.1994

15. DEZ. 1994

Datum

Prüfung des Katasteramtes

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom übereinstimmen.

Inkrafttreten

Nach Bekanntmachung in Kraft getreten am 10. FEB. 1995

10. FEB. 1995

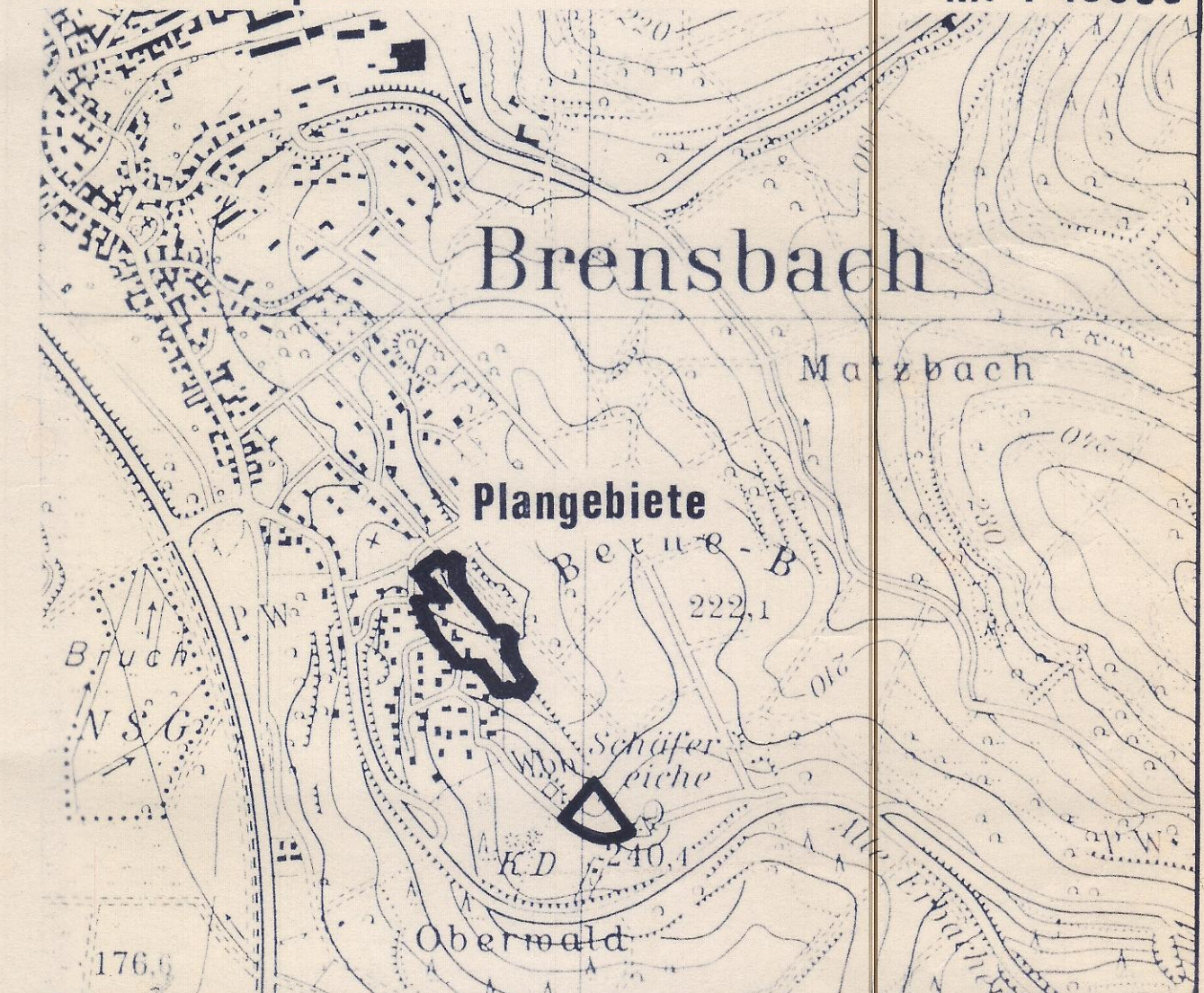
Datum

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986, BGBl. I S. 2253
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, BGBl. I S. 132
- Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.04.1993, BGBl. I S. 466 ff.
- § 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.11.1992, GVBl. 1992 I S. 534
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Dezember 1993 GVBl. 1 S. 655

Übersichtsplan

M. 1:10000



PLANUNGSBÜRO
FÜR STÄDTEBAU
DIP.-ING. ARCH. J. BASAN
DIP.-ING. H. NEUMANN
DIP.-ING. E. BAUER
GROSS-ZIMMERN
IM RAUHEN SEE 1
TEL. 06071 49333

GEMEINDE BRENSBACH
ORTSTEIL BRENSBACH

BEBAUUNGSPLAN "AM OBERWALD", 2. ÄNDERUNG

MASSTAB 1:1000/1:2000
AUFTRAGS-NR. 3-B-87
ENTWURF JUNI 1994
GEÄNDERT