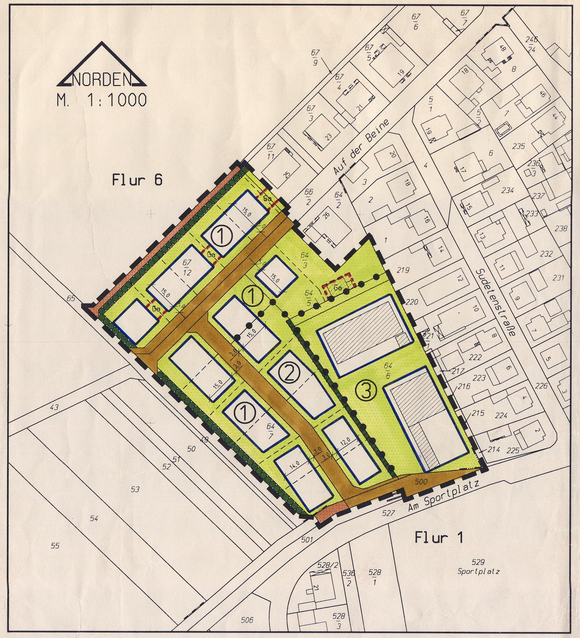
GEMEINDE BRENSBACH, ORTSTEIL WERSAU
BEBAUUNGSPLAN "AN DER KIRCHBACH"

BEBAUUNGSPLAN
"An der Kirchbach", OT. Wersau

Entwurf: April 1996
Geändert: Oktober 1996



Zeichenerklärung

Festsetzungen

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Fläche für die Landwirtschaft - Weg
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze
- Fläche für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - Obstwiese
- Fläche für Anpflanzungen
- Ga — Fläche für Garagen
- ① — Nummer des Plangebietes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Hinweise

- Geplante Grundstücksgrenze
- Gebäudebestand

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 28. April 1993, BGBl. I S. 466

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. November 1992, GVBl. I S. 534

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Dezember 1993, GVBl. I S. 655, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Änderung des hessischen Naturschutzrechtes vom 19. Dezember 1994, GVBl. I S. 775

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Gebiet 1

Allgemeines Wohngebiet

Die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Grundflächenzahl: 0.4
Geschoßflächenzahl: 0.4
Zahl der Vollgeschosse: I

Offene Bauweise

Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

Gebiet 2

Allgemeines Wohngebiet

Die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Grundflächenzahl: 0.4
Geschoßflächenzahl: 0.8
Zahl der Vollgeschosse: maximal 2

Offene Bauweise

Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

Gebiet 3

Mischgebiet

Die in § 6 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Grundflächenzahl: 0.4
Geschoßflächenzahl: 0.4
Zahl der Vollgeschosse: I

Garagen und Stellplätze

Garagen dürfen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der im Plan dafür ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Die Anlage von Stellplätzen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist nur in einer Tiefe von maximal 5.0 m - gemessen von der Straßenbegrenzungslinie der jeweiligen Erschließungsstraße -zulässig.

Die Stellplätze und die Zufahrten zu den Garagen sind in einem wasserdurchlässigen Ausbau herzustellen.

Werden Garagen mit einem Dach mit weniger als 15° Neigung errichtet, so ist dieses mit einer ständigen Vegetationsdecke zu begrünen und im Bestand zu erhalten. Die rückwärtigen und seitlichen Garagenwände sind vollständig mit Kletterpflanzen z. B. gemäß Vorschlagsliste I zu begrünen.

Fläche für Anpflanzungen

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Anpflanzungen ist eine mindestens zweireihige Laubgehölzpflanzung mit einheimischen und standortgerechten Arten - z. B. gemäß Vorschlagsliste II - anzulegen und im Bestand zu unterhalten. Es sind gemischte Pflanzungen aus mindestens 5 verschiedenen Arten anzulegen, wobei der Anteil einer Art mindestens 5 % der Stückzahl betragen muß.

Öffentliche Verkehrsfläche

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ist je 20 lfdm Straßenlänge mindestens ein Einzelbaum - z. B. gemäß Vorschlagsliste III - anzupflanzen und zu unterhalten. Es sind ausschließlich Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen und durchgehendem Leittrieb, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm zu pflanzen. Pro Baum ist eine Pflanzfläche von mindestens 4 m² von jeglicher Bodenversiegelung und -verdichtung freizuhalten.

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

Diese Fläche dient ausschließlich der Entwicklung eines extensiv genutzten Obstwiesenbiotopes. Je 100 m² Fläche ist ein hochstämmiger Obstbaum aus nachfolgenden Auswahlliste A anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Ansonsten ist die gesamte Fläche - soweit nicht bereits vorhanden - als Wiese anzulegen. Bodenversiegelungen sind unzulässig. Durch eine maximal zweimalige Mahd im Jahr ist die Fläche zu pflegen und im Bestand zu unterhalten. Die erste Wiesenmahd ist nicht vor dem 15. Juli des Jahres vorzunehmen. Das Mahdgut ist von der Fläche abzuräumen. Das Aufbringen von Düngemitteln und Pestiziden ist unzulässig. Die innerhalb der Fläche bestehenden Baum- und Strauchbestände sind zu erhalten.

Auswahlliste A:

Apfel
- Danziger Kantapfel
- Geheimrat Dr. Oldenburg
- Rheinischer Bohnapfel

Birne
- Clapps Liebling
- Grüne Jagdbirne
- Gute Graue

Pflaume, Zwetschge
- Wangenheims Frühzwetschge
- hauszwetschgen in Typen

Süßkirsche
- Königskirsche Typ Querfurt
- Schmahlfelds Schwarze

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

Gebiete 1 und 2

Dachform

Es sind nur Sattel- oder Walmdächer zulässig. Werden Garagen als Carports (Holzbauten) errichtet, dürfen diese auch mit Flachdach errichtet werden.

Dachneigung

Mit Ausnahme der Garagendächer sind nur Dachneigungen von mindestens 30° bis maximal 45° zulässig. Bei Garagendächern sind Dachneigungen von maximal 40° zulässig.

Dacheindeckung

Bei geneigten Dachflächen sind nur rote bis rotbraune Dachziegel, -pfannen oder -steine zulässig.

Einfriedigungen

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedigungen ausschließlich als Zäune oder Laubgehölzhecken mit einer Höhe von maximal 0.8 m, bezogen auf Oberkante der jeweiligen öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Rückwärtige und seitliche Grundstückseinfriedigungen sind ausschließlich als Laubgehölzhecken oder als in diese integrierte Holz- oder Maschendrahtzäune zulässig.

Gebiet 3

Dachform

Es sind nur Sattel- oder Pultdächer zulässig. Werden Garagen als Carports (Holzbauten) errichtet, dürfen diese auch mit Flachdach errichtet werden.

Dachneigung

Mit Ausnahme der Garagendächer sind nur Dachneigungen von mindestens 30° bis maximal 60° zulässig. Bei Garagendächern sind Dachneigungen von maximal 40° zulässig.

Dacheindeckung

Bei geneigten Dachflächen sind ausschließlich rote bis rotbraune Dachziegel, -pfannen oder -steine zulässig.

Grundstücksfreiflächenbegrünung

In den Gebieten 1 und 2 sind mindestens 30 % der Baugrundstücksfläche, im Gebiet 3 mindestens 25 % der Baugrundstücksfläche als Grünfläche anzulegen und im Bestand zu unterhalten. Mindestens 25 % dieser zu begrünenden Fläche sind mit einheimischen Laubgehölzen - z. B. gemäß Vorschlagsliste II - zu bepflanzen. Bei der anzurechnenden Bemessung ist pro Baum eine Fläche von 10 m² und pro Strauch eine Fläche von 2 m² anzunehmen. Die anzupflanzenden Bäume und Sträucher innerhalb der festgesetzten Fläche für Anpflanzungen sind auf diese prozentuale Anpflanzungspflicht anzurechnen.

Zuordnung gemäß § 8a Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz

Die Festsetzungen für die Parzelle Fl. 5 Nr. 123 in der Gemarkung Wersau werden zu 88 % den innerhalb der Parzelle Fl. 6 Nr. 64/3, 64/5 bis 64,7 und 67/12 teilweise festgesetzten Bauflächen als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zugeordnet.

Hinweise

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen müssen Bäume einen Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungsleitungen einhalten. Bei Unterschreitung dieses Mindestabstandes sind entsprechende Schutzmaßnahmen erforderlich.

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

Aus energetischen Gründen wird die Anlage von Solarkollektoren und/oder Photovoltaikanlagen empfohlen.

Die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zu begrünenden Teile der Baugrundstücke sollen möglichst zusammenhängend angelegt werden, um ökologisch bedeutsamere begrünte Flächen zu erreichen. Für die Anlage der Grundstückszufahrten wird eine gemeinsam genutzte und zusammenliegende Zufahrt benachbarter Grundstücke empfohlen.

Vorschlagsliste I:

(x)	Clematis Hedera helix	- Waldrebe - Gemeiner Efeu
(x)	Hydrangea petiolaris	- Kletter-Hortensie
(x)	Lonicera caprifolium	- Geißblatt
	Parthenocissus quinquefolia „Engelmannii"	- Jungfernwein „Engelmannii"
	Parthenocissus tricuspidata „Veitchii"	- Kletterwein „Veitchii"
(x)	Wisteria sinensis	- Glyzinie

(x) Kletterhilfe erforderlich

Vorschlagsliste II:

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Crataegus monogyna	- Eingriffliger Weißdorn
Cornus mas	- Kornelkirsche
Corylus avellana	- Haselnuß
Euonymus europaea	- Pfaffenhütchen
Fraxinus excelsior	- Esche
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Gemeine Heckenkirsche
Malus silvestris	- Holzapfel
Prunus avium	- Vogelkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Sambucus racemosa	- Roter Holunder
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

Vorschlagsliste III:

Acer campestre 'Elsrijk'	- Feld-Ahorn 'Elsrijk'
Acer platanoides 'Columnare'	- Spitz-Ahorn 'Columnare'
Fraxinus excelsior 'Westhof's Glorie'	- Esche 'Westhof's Glorie'

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIA des Trinkwasserschutzgebietes der Wassergewinnungsanlagen des Ortsteils Wersau.

Verfahrensvermerke

Aufstellung

Durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 16. 11. 1995

Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 01. 08. 1996 bis 02. 09. 1996

Beschluß

Als Satzung gemäß § 10 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am 10. 10. 1996

22. OKT. 1996
Datum

Unterschrift
(Riedel, Bürgermeister)

Prüfung des Katasterstandes

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 1. 10. 1996 übereinstimmen.

Der Landrat des Odenwaldkreises
Katasteramt
Im Auftrag

16.10.96
Datum

Unterschrift

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird bei Prüfung der Nebenbestimmungen nicht geltend gemacht.
Verfügung vom: 20. 11. 1996
Az.: IV 54 - 61 d 04/01 Wersau - 10 -
Regierungspräsidium Darmstadt
Im Auftrag

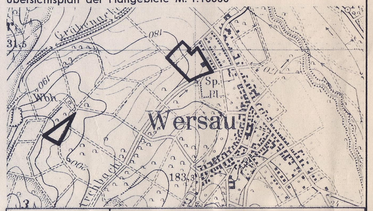
Bekanntmachung

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 7. 2. 1997 ortsüblich bekanntgemacht.

10 FEB. 1997
Datum

Unterschrift
Ramge, 1. Beigeordneter

Übersichtsplan der Plangebiete M. 1:10000



PLANUNGSBÜRO FÜR STÄDTEBAU DIPL.-ING. ARCH. J. BASAN DIPL.-ING. H. NEUMANN DIPL.-ING. E. BAUER GROSS-ZIMMERN IM RAUHEN SEE 1 TEL. 06071 49333	GEMEINDE BRENSBACH ORTSTEIL WERSAU BEBAUUNGSPLAN "AN DER KIRCHBACH"
MASSTAB 1:1000/2000 AUFTRAGS-NR: 3-B-95	ENTWURF APRIL 1996 GEÄNDERT OKT 1996