

# Gemeinde Brensbach, Ortsteil Brensbach

# Bebauungsplan „Am Alten Bahnhof“



## Zeichenerklärung

### Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- MU** Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)
- GE** Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - öffentlicher Fuß- und Radweg
- Öffentliche Parkfläche
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

- Elektrizität

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

- Maßgeblicher Außenlärmpegel im EG / 1.OG / 2. OG

- Sektoren mit den Richtungswinkeln

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Anpflanzen: Standort eines Einzelbaumes - Ortsrandbegrünung (gemäß Vorschlagsliste II)
- Erhaltung: Bäume
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

### Nachrichtliche Übernahmen

- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Bauverbotszone 20 m; gemäß § 9 Abs.1 Ziffer 1 (FStrG)

### Hinweise

- Fahrbahnrand der B 38
- Gebäudebestand lt. Kataster
- Höhenlinie in Meter über NN

- Anpflanzen: Vorgeschlagerter Standort eines Einzelbaumes - Begrünung des Straßenraumes (gemäß Vorschlagsliste I)

- Bemaßung

## DIN-Vorschriften

DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau, Grundlagen und Hinweise für die Planung“, Juli 2002

Beiblatt zu DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“, Mai 1987

DIN 4109-1, „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Juli 2016

DIN 4109-1/A1, „2017-01, „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2017

DIN 4109-2, „Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise zur Erfüllung der Anforderungen“, Januar 2018

DIN 45691 „Geräuschkontingenterung“, Dezember 2006

DIN ISO 9613-2 „Akustik – Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren“, Oktober 1997

## Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

### Gewerbegebiet

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Schrott- und andere Lagerplätze sowie Werbeanlagen für Fremdwerbung sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

Grundflächenzahl (GRZ): 0,6  
Geschossflächenzahl (GFZ): 1,2  
Zahl der Vollgeschosse: II als Höchstgrenze

Abweichende Bauweise; Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Es sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig.

Die maximale Traufhöhe beträgt 180,5 m über NN  
Die maximale Firsthöhe beträgt 183,5 m über NN

Die Mindestgröße für Grundstücke im Gewerbegebiet beträgt 1.000 m<sup>2</sup>.

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist ausnahmsweise bis zu einem Maß von 0,5 m zulässig, sofern andere öffentliche Belange der Überschreitung nicht entgegenstehen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der straßenrechtlichen Bauverbotszone auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### Urbanes Gebiet

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 6a Abs. 3 BauNVO genannten Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Grundflächenzahl (GRZ): 0,6  
Geschossflächenzahl (GFZ): 1,2  
Zahl der Vollgeschosse: II als Höchstgrenze

Offene Bauweise; Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Die maximale Traufhöhe beträgt 180,5 m über NN  
Die maximale Firsthöhe beträgt 183,5 m über NN

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist ausnahmsweise bis zu einem Maß von 0,5 m zulässig, sofern andere öffentliche Belange der Überschreitung nicht entgegenstehen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen generell zulässig.

### Stellplätze, Garagen und Zufahrten

Stellplätze und ihre Zufahrten sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche außerhalb der Bauverbotszone generell zulässig.

Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### Freizuhaltenen Grundstücksflächen

In den Bereichen der Einmündungen von Straßenverkehrsflächen, ist eine Bebauung mit einer Höhe von über 1,00 m über Straßenniveau nicht zulässig. Ebenso darf eine sicht-einschränkende Bepflanzung und Einfriedung nicht in den Sichtdreiecken errichtet werden.

### Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

#### Emissionskontingente

Auf den in der Planzeichnung dargestellten Flächen im Plangebiet sind nur Vorhaben zulässig, deren abgestrahlte Schallemissionen zusammen die für die Planfläche festgesetzten, in der nachfolgenden Tabelle genannten Emissionskontingente L<sub>eq</sub> nach DIN 45691 (Dezember 2006) weder tags (06:00-22:00 Uhr) noch nachts (22:00-06:00 Uhr) in den in der Planzeichnung dargestellten Sektoren überschreiten. Die sektorbezogenen Emissionskontingente L<sub>eq</sub> geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung der Teilflächen pro Quadratmeter an.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m<sup>2</sup>

Tag / Nacht	L <sub>eq</sub> + L <sub>eq,nachts</sub> [dB(A)/m <sup>2</sup> ] in Richtung des Sektors							
	A		B		C		D	
Fläche	66	48	64	46	66	51	71	56

Richtungswinkel der Sektoren:

Sektor	Richtungswinkel der Sektoren (Norden = 0°, Drehung im Uhrzeigersinn)	
	Anfang	Ende
A	46,0	73,7
B	73,7	160,0
C	160,0	191,0
D	191,0	46,0

Vorhaben sind auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel L der Betriebsgeräusche des Vorhabens das oder die dem Betriebsgrundstück zugeordneten Immissionskontingente L<sub>eq</sub> an dem jeweiligen Immissionsort nach Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 (Dezember 2006) nicht überschreitet.

L: Beurteilungspegel am Immissionsort aufgrund der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs entsprechend den Vorschriften der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung.

L<sub>eq</sub>: Das zulässige Immissionskontingent ergibt sich aus den sektorbezogenen Emissionskontingente L<sub>eq</sub> unter Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung D, im Vollraum für jede Teilfläche und die anschließende Summation der Immissionskontingente L<sub>eq</sub> der verschiedenen Teilflächen am Immissionsort.

Für die Ermittlung des zulässigen Immissionskontingents L<sub>eq</sub> sind die Immissionsorte außerhalb der Flächen, für die L<sub>eq</sub> festgesetzt werden, maßgeblich. Die Einhaltung der oben festgesetzten Werte ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 (Dezember 2006), Abschnitt 5.

Betriebe und Anlagen sind ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel L der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten am Tag (06:00 - 22:00 Uhr) und in der Nacht (22:00 - 06:00 Uhr) mindestens um 15 dB unterschreitet.

Es ist ausnahmsweise zulässig, die Geräuschkontingente eines Grundstücks oder Teile davon einem anderen Grundstück zur Verfügung zu stellen, soweit sichergestellt ist, dass die sich aus den im Bebauungsplan festgesetzten L<sub>eq</sub> ergebenden insgesamt maximal zulässigen Immissionswerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

### Passiver Schallschutz

Im Geltungsbereich sind auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen bei Neu- , Um- und Erweiterungsbauten auf Grund der Lärmimmissionen, hervorgerufen durch den Straßenverkehr, gemäß § 9 BauGB für schutzbedürftige Räume, bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz zu treffen. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1:2016-07, „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ in Verbindung mit DIN 4109-1/A1:2017-01, und der DIN 4109-2:2018-01, „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, einzuhalten. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile ist im Baugenehmigungsverfahren entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2016-07 in Verbindung mit DIN 4109-1/A1:2017-01 und DIN 4109-2:2018-01 oder einer zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens aktuell gültigen Fassung der DIN 4109 unter Berücksichtigung der Raumkorrektur und der Orientierung der Außenbauteile nachzuweisen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

Des Weiteren wird für in der Nacht zum Schlafen genutzte Räume ab einem Außeneintrag von 50 dB(A) der Einbau schalldämmender Lüftungseinrichtungen (Schalldämmfilter oder gleichwertig) erforderlich.

### Anzupflanzende Einzelbäume - Ortsrandbegrünung

An den im Planbild festgesetzten Standorten sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen bzw. auf den privaten Grundstücksflächen standortgerechte Laubbäume (z. B. gemäß Vorschlagsliste I) anzupflanzten und im Bestand zu unterhalten. Von den zeichnerisch festgesetzten Standorten kann bis zu 5 m, parallel zum Straßenverlauf abgewichen werden. Es sind ausschließlich Hochstämme mit einer Mindestpflanzqualität, 5 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm zu verwenden.

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

### Werbeanlagen

Auf den festgesetzten öffentlichen Parkflächen außerhalb der Bauverbotszone ist die Errichtung einer Werbeanlage zulässig.

Im festgesetzten Gewerbegebiet sind Werbeanlagen ausschließlich an der jeweiligen Seite der Leistung zulässig. Freistehende Werbeanlagen und Leuchtreklamen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

Fahnenmasten sind zulässig.

### Dachform und Dachneigung

Im Gewerbegebiet sind Flachdächer sowie geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 45° zulässig.

Im Urbanen Gebiet sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 45° zulässig.

### Gestaltung von Grundstücksflächen

Im Urbanen Gebiet sind die nach Abzug der überbauten sowie befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen der Baugrundstücke zu begrünen. Mindestens 20 % dieser zu begrünenden Freiflächen sind mit standortgerechten und einheimischen Bäumen und Sträuchern (z.B. gemäß Vorschlagslisten I bis III) zu bepflanzen, wobei pro angefangener 300 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Einzelbaum anzupflanzen und im Bestand zu erhalten ist. Für die Bemessung der anzupflanzenden Gehölzfläche ist je Einzelbaum eine Fläche von 10 m<sup>2</sup> und je Einzelstrauch eine Fläche von 2 m<sup>2</sup> in Ansatz zu bringen.

### Einfriedigungen

Im Urbanen Gebiet sind Einfriedigungen zu öffentlichen Straßen als maximal 1,50 m hohe Zäune oder als maximal 2 m hohe Laubgehölzhecken zulässig. Einfriedigungen zu Nachbargrundstücken sind als maximal 1,50 m hohe offene Einfriedigungen ohne Sockel oder als maximal 2 m hohe Laubgehölzhecken zulässig.

Im Gewerbegebiet sind Einfriedigungen zu öffentlichen Straßen als maximal 2 m hohe Zäune oder als maximal 2 m hohe Laubgehölzhecken zulässig. Einfriedigungen zu Nachbargrundstücken sind als maximal 2 m hohe offene Einfriedigungen ohne Sockel oder als maximal 2 m hohe Laubgehölzhecken zulässig.

## Hinweise und Empfehlungen

### Denkmäler

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

### Schutz von unterirdischen Leitungen - Erschließungsmaßnahmen

Die durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufenden Versorgungsleitungen müssen in ihrem Bestand erhalten bleiben. Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsleiter zum Schutz von Leitungen zu beachten. Um Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen zu vermeiden, sind vor Beginn der Arbeiten die aktuellen Bestandspläne einzusehen. Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen ohne zusätzliche Schwierigkeiten vorgenommen werden können. Insbesondere sind Bepflanzungen so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Bei Baumpflanzungen im Bereich der Versorgungsanlagen muss der Abstand zwischen Baum und Kabel mindestens 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Bäume zum Schutz der Versorgungsanlagen in Betonschutzhöhre einzupflanzen, wobei die Unterkannte der Schutzhöhre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,50 m verringert werden. Bauwerke sowie Einzäunungen und Mauern sind so zu gründen, dass sie Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind. Die Erschließungsmaßnahmen sind mindestens 6 Monate vor Baubeginn den Netzbetreibern mitzuteilen.

### Kampfmittel

Beim Fund von kampfmittelverdächtigen Gegenständen ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

### Brauchwasserernutzung

Zur Gartenbewässerung oder Brauchwasserernutzung sollten Regenwasserzisternen angelegt werden.

### Beleuchtung und Artenschutz

Innerhalb des Plangebietes sollten zur Außenbeleuchtung nur Leuchten verwendet werden, die Insekten, Vögel und Fledermäuse möglichst wenig irritieren bzw. deren Orientierung erschweren. Zu verwenden sind möglichst warm-weiß bis neutral-weiß getintete Lampen (z. B. LED-Lampen mit einer Lichttemperatur von maximal 4.100 K).

### Anlagenbezogener Gewässerschutz - Wassergefährdende Stoffe

Für Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen z.B. Eigenbetriebstankstelle, Heizölager, Gefahrstofflager) sind Anforderungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AWStV) vom 18.04.2017 (Bundesgesetzblatt 2017, Teil I, Nr. 22, S. 905) einzuhalten.

### Nachsgorder Bodenschutz - Altlasten

Im Plangebiet gelten zwei Flächen als Altstandorte. Diese befinden sich in der Darmstädter Straße, Hausnummer 26 und 28. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergibt sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und 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 Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

### Nachsgorder Bodenschutz / Grundwasser- Flurabstände

Es wird empfohlen Baugrundgutachten vor dem Beginn der Baumaßnahmen durchzuführen.

### Gehölz-Auswahlstellen

#### Vorschlagsliste I

Anzupflanzende Einzelbäume im Straßenraum:

- Acer campestre „Elsrijk“ (Feld-Ahorn, „Elsrijk“)
- Acer platanoides (Spitz-Ahorn), auch in Sorten
- Carpinus betulus „Lucas“ (Säulen-Hainbuche „Lucas“)
- Fraxinus excelsior (Gemeine Esche), auch in Sorten
- Quercus robur (Stiel-Eiche)
- Quercus petraea (Trauben-Eiche)
- Tilia cordata, auch in Sorten
- Ulmus hybridus „Lobel“ (Ulme „Lobel“)

#### Vorschlagsliste II

Anzupflanzender Einzelbaum zur Ortsrandbegrünung:

- Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
- Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
- Aesculus hippocastanum (Rosskastanie)
- Betula pendula (Sand-Birke)
- Juglans regia (Walnuss)
- Malus spec. (Apfel)
- Prunus spec. (Kirsche)
- Quercus spec. (Eiche)
- Tilia cordata (Winter-Linde)

#### Vorschlagsliste III

Heimische und standortgerechte Sträucher:

- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Berberis vulgaris (Gemeine Berberitze)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Cornus alba (Hartriegele)
- Eunonymus avellana (Waldhase)
- Crataegus monogyna (Eingriffiger Weißdorn)
- Cytisus scoparius (Besen-Ginster)
- Eunonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Rosa canina (Hunds-Rose)
- Rubus spec. (Brombeere, Himbeere)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

## Verfahrensvermerke

### Aufstellung

Durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 24.04.2016

### Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 19.11.2018 bis 21.12.2018

### Beschluss

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am 28.03.2019

01.04.2019  
Datum

gez. Rainer Müller, Bürgermeister  
Unterschrift

### Ausfertigung

Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem von der Gemeindevertretung am 28.03.2019 beschlossenen Bebauungsplan „Am Alten Bahnhof“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

01.04.2019  
Datum

gez. Rainer Müller, Bürgermeister  
Unterschrift

### Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 24.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

27.05.2019  
Datum

gez. Rainer Müller, Bürgermeister  
Unterschrift

## 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



## Gemeinde Brensbach

Ortsteil Brensbach  
Bebauungsplan „Am Alten Bahnhof“

Maßstab : 1:1000  
Auftrags-Nr. : PB60051-P

Stand : März 2019

## planungsbüro für städtebau

göinger\_hoffmann\_bauer  
telefon (060 71) 493 33  
telefax (060 71) 493 59  
email info@planung-ghb.de  
www.planungsbuero-fur-staedtebau.de