

31

VORHABEN- und ERSCHLIEßUNGSPLAN

"Rodensteinstraße 9"

Gemeinde Brensbach,
OT. Wersau

Bestandsdarstellung

	Haupt- und Nebengebäude
	Flurstücksgrenze
z.B.	Flurstücknummer
z.B. 22,65 m ü. NN	vorhandene Gebäudehöhe

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO

	Atrium- Wohnhaus mit Tiefgarage und Gartenhaus
	Schwimmteich
	gestaltete Grünflächen

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 18, 19 und 20 BauNVO

WA	Wohngebiet
0,4	Grundflächenzahl
0,6	Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	
1	Geschossflächenzahl als Höchstgrenze
9	Geschlossene Bauweise
GH max. 23,000 m	Maximale Gesamthöhe des Gebäudes in Metern über NN (Kanaldeckel)

Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

	Baugrenze
--	-----------

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereich § 9 Abs. 7 BauGB
	Terrassenflächen
	Bepflanzungen

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 16.12.1990



I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 BauGB)

- In dem Baugebiet ist gem. § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB sind zwei Atrium- Wohnhäuser und einem Nebengebäude mit Doppelgaragen mit maximaler Nutzfläche von ca. 930 qm, sowie ein Gartenhaus mit maximal 40 m2 entspricht (gesamt 930 qm + 40 qm = 970 qm) zulässig.
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie sonstige nach der Landesbauordnung (HBO) innerhalb der Abstandsflächen zulässige bauliche Anlagen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.
- In dem Atrium- Wohnhäusern sind maximal eine Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.
- Die Höhenquoten der Erdgeschossfußböden der baulichen Anlagen beziehen sich auf den nächstgelegenen Höhenfixpunkt der Erschließungsstraße (Rodenstein Strasse) gemäß Straßenprojektplan, welcher Bestandteil des Bebauungsplan ist. Zeichnerisch ist der KD (Kanaldeckel) mit einer Höhe von 10,00 m über NN festgelegt.

2. Stellplätze und Garagen

- In dem Baugebiet sind gem. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO Stellplätze in einer Tiefgarage zulässig.
- Das natürliche Gelände darf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB, durch Aufschüttung und Abgrabungen nicht wesentlich verändert werden. Terrassierungen in der Hanglage sind jedoch bis zu 1,50 m zulässig.

3. Grünordnung

- Im Bereich des Planungsgebietes ist im Durchschnitt Je 200 qm Grünfläche ein standortgerechter, mittel- großkroniger Laubbaum der Qualität Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 16 cm zu Pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geeignete Arten sind der Pflanzliste zu entnehmen.

Vorschlagsliste I :

Spitzahorn (Acer plantanoides)
Feldahorn (Acer campestre)
Stieleiche (Quercus robur)
Hainbuche (carpinus betulus)

Vorschlagsliste II :

Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Steineiche (Quercus ilex)
Esche (Fraxinus excelsior)
Eberesche (Sorbus aucuparia)

Regionaltypische
Obstbaumhochstämme

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Brensbach hat am 28.02.2009 nach § 2 (1) Baugesetzbuch die Aufstellung dieses Entwurfes des Vorhaben- und Erschließungsplanes beschlossen.

Brensbach, den 22.02.09

Der Bürgermeister
im Auftrag

OFFENLEGUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Brensbach hat am 26.05.2011 die Offenlegung vom 04.10. bis 05.11.2011 des Vorhaben- und Erschließungsplan beschlossen.

Brensbach, den 02.11.11

Der Bürgermeister
im Auftrag

SATZUNGSBESCHLUSS

Diese Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB entspricht dem Beschluss der Gemeindevertreter vom 15.12.2011.

Brensbach, den 23.12.11

Der Bürgermeister
im Auftrag

Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus diesem Blatt (Teilplan A), dem Vorhabenplänen (Teilplan B) und der Begründung und Erläuterung

Darmstadt, den 22.01.2012

Gemeinde Brensbach



VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

für den Bereich " Im Sommergrund ", der Rodensteinstrasse im Süden, im Osten angrenzend an das Flurstück 153/3 und im Westen an die Flurstücke (154/1; 154/2 und 155/1).



Stand : 22.01.2012

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der derzeit gültigen Fassung
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung
- Landesbauordnung (Bau O Hessen) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung

Für die Bearbeitung dieses Planentwurfes

Darmstadt, den 22.01.2012

Jüttner Architekten u. Berat. Ingenieure
Soderstraße 48
64 287 Darmstadt
Tel. 06151 - 42090
Fax. 06151 - 424730
mail. juettner.architekten@t-online.de