

Gemeinde Brensbach, Ortsteil Wersau

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Brensbacher Straße 30"



Zeichenerklärung
Festsetzungen

- Überbaute Grundstücksfläche
- Nicht überbaute Grundstücksfläche
- Baulinie
- Baugrenze
- Private Grünfläche - Garten
- Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Abgrenzung des Mafes unterschiedlicher Nutzung
- 1 Nummer des Plangebietes
- Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Fl. Nr. 101
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Hinweis: Gebäudebestand lt. Kataster

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und § 12 BauGB

Allgemeines Wohngebiet

Es sind ausschließlich Wohngebäude, Läden und nicht störende Handwerksbetriebe zulässig.

Grundflächenzahl: Gebiet 1: 0,4

Geschossflächenzahl: Gebiet 1: 0,8

Zahl der Vollgeschosse: Gebiet 1: II als Höchstgrenze

Offene Bauweise: Es sind nur Einzelbauwerke zulässig.

Private Grünfläche - Garten

Die gesamte Gartenfläche ist ausschließlich gärtnerisch zu nutzen. Auf mindestens 20% der Gartenfläche sind einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Für die Anpflanzung pro Baum bzw. Obstbaum ist eine Fläche von 10 qm und pro Strauch eine Fläche von 2 qm anzurechnen.

Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die innerhalb der festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern vorhandene Hecke ist im Bestand zu erhalten. Bei Abgängigkeit ist die bestehende Hecke durch eine standortgerechte, geschlossene Laubbüchelpflanzung, insbesondere durch die in der Vorschlagsliste I empfohlenen Arten, zu ersetzen. Ausgenommen von der Bepflanzung ist eine maximal 3 m breite Zugangspflanzung.

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

Dachornen

Es sind ausschließlich geneigte Dachornen zulässig. Untergeschoßgebäude sowie Garagen dürfen auch mit Flachdach errichtet werden.

Dachneigung

Geneigte Dachflächen sind mit einer Dachneigung bis maximal 45 Grad zulässig.

Dachbedeckung

Geneigte Dachflächen dürfen ausschließlich mit roten bis rotbraunen Dachplanen, -steinen oder -ziegeln eingedeckt werden.

Grundstücksoberflächen

Die nach Abzug der überbauten sowie der befestigten Flächen verbleibenden Freizeitanlagen sind als Hauptanliegen vorzusehen. Mindestens 15 % dieser Flächen sind als Hauptanliegen vollständig zu bepflanzen. Mindestens 15 % dieser Flächen sind als Hauptanliegen vollständig zu bepflanzen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern (z.B. gemäß Vorschlagsliste I) zu bepflanzen, wobei die für die Bemessung je Einzelbaum eine Fläche von 10 qm und je Einzelstrauch eine Fläche von 2 qm in Ansatz zu bringen ist.

Hinweise

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III eines festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Gemeinde Brensbach.

Vorschlagsliste I

(Einheimische und standortgerechte Laubbäume)

(B) H) Acer campestre (Feld-Ahorn)

(B) Alnus glutinosa (Schwarz-Eiche)

(H) Cornus betulus (Hainbuche)

(H) Cornus alba (Hortweidel)

(H) Cornus sanguinea (Gemeiner Hartweidel)

(H) Crataegus monogyna (Eitrigel)

(H) Cotoneaster integerrimus (Felsen-Esche)

(B) Juglans regia (Walnuss)

(H) Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)

(H) Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)

(B) Prunus spec. (Kirsche)

(B) Salix aurita (Hirschen-Weide)

(B) Sorbus aucuparia (Eberesche)

(B) Tilia cordata (Weiner-Linde)

(B) = Baum

(H) = Heckenpflanze

Vorschlagsliste II

Regionaltypische hochstammige Obstbäume

Apfel

Baumröschen

Reicheltstamer Weingelb

Goldparmäne

Jakob Leibel

Rheinischer Winterambour

Gelber Edelapfel

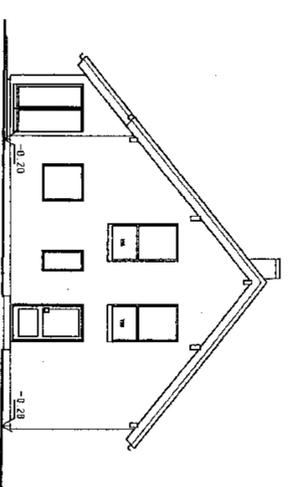
Wanggrünes Frühtweischige

Hausapfel

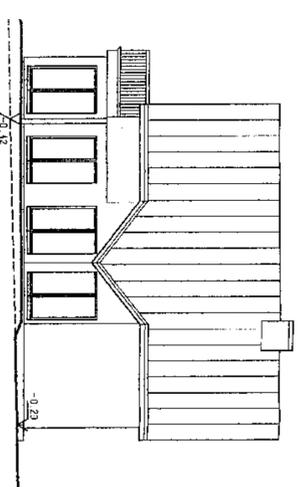
Autenbacher

Teilplan B

Vorhaben- und Erschließungsplan für das Bauvorhaben der Eheleute Stephanie und Kai Kolbächer, Brensbacher Straße 28, 64335 Brensbach (Flur 1, Flurstück Nr. 101)



Ansicht Süd-West



Ansicht Nord-West

Aufgrund des § 12 BauGB wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 21.07.2005 der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Brensbacher Straße 30“ beschlossen. Teil A und B. Erlassen.

Verfahrensvermerk

Einleitungsbeschluss

Durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 21.07.2005

Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 27.12.2005 bis 30.01.2006

Beschluss

Aus Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am 02.03.2006

15.03.2006

Datum

gez. Stosiek, Bürgermeister

Unterschrift

Katasterstand

Stand der Planunterlagen: Januar 2006

Bekanntmachung

Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereitstellung am 10.03.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

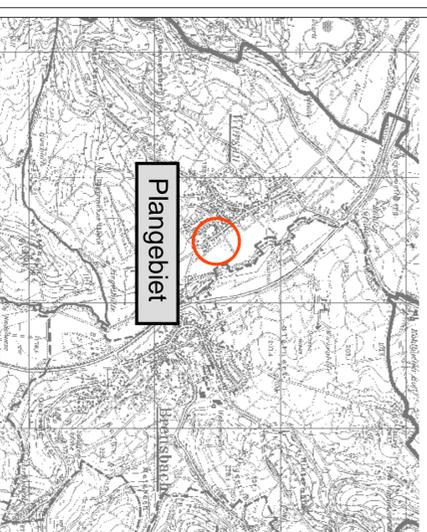
15.03.2006

Datum

gez. Stosiek, Bürgermeister

Unterschrift

Übersichtsplan



Gemeinde Brensbach

Ortsteil Wersau

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Brensbacher Straße 30

Mäßigstb.-Nr.: P AS0073-P Entwurf: August 2005

Auftraggeber: P AS0073-P

planungsbüro für städtebau

64846 groß-zimmern

im rauben see 1

tel.: 06071/48323

fax: 06071/48323

email: bmb@gells.de