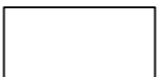
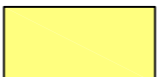


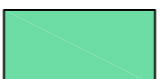
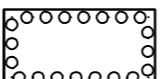
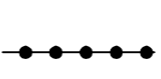

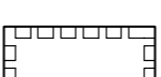






Zeichenerklärung

Festsetzungen

-  Überbaubare Grundstücksfläche
-  Nicht überbaubare Grundstücksfläche
-  Baulinie
-  Baugrenze
-  Private Grünfläche - Garten
-  Fläche für Anpflanzungen
-  Abgrenzung des Maßes unterschiedlicher Nutzung
-  Nummer des Plangebietes
-  Fläche für Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers des zukünftigen Ostteils des Grundstückes Fl. 1 Nr. 102/1
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Hinweis

-  Gebäudebestand lt. Kataster

Verfahrensvermerke

Einleitungsbeschluss

Durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 08.03.2007

Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 01.10.2007 bis 02.11.2007

Beschluss

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen am 31.01.2008

29.02.2008
Datum

gez. Stosiek, Bürgermeister
Unterschrift

Katasterstand

Stand der Planunterlagen: 11 / 2007

Bekanntmachung

Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 29.02.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

29.02.2008
Datum

gez. Stosiek, Bürgermeister
Unterschrift

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

Reines Wohngebiet

Es sind ausschließlich Wohngebäude zulässig.

Grundflächenzahl:

Gebiet 1: 0,4
Gebiet 2: 0,4

Geschossflächenzahl:

Gebiet 1: 0,8
Gebiet 2: 0,4

Zahl der Vollgeschosse:

Gebiet 1: II als Höchstgrenze
Gebiet 2: I

Offene Bauweise: Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Je Wohngebäude ist nur eine Wohnung zulässig.

Private Grünfläche - Garten

Die gesamte Gartenfläche ist ausschließlich gärtnerisch zu nutzen. Auf mindestens 20 % der Gartenfläche sind einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher oder Obstbäume, insbesondere die in den Vorschlagsliste I und II aufgeführten Arten, 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 für Anpflanzungen

Innerhalb der Fläche für Anpflanzungen ist eine mindestens zweireihige Gehölzpflanzung unter ausschließlicher Verwendung einheimischer und standortgerechter Arten (z.B. gemäß Vorschlagsliste) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten.

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

Dachformen

Es sind ausschließlich geneigte Dachformen zulässig. Untergeordnete Gebäudeteile sowie Garagen dürfen auch mit Flachdach errichtet werden.

Dachneigung

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

Dacheindeckung

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

Grundstücksfreiflächen

Die nach Abzug der überbauten sowie der befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen der Baugrundstücke, mindestens aber 40 % der Baugrundstückflächen sind als Hausgärten vollständig zu begrünen. Mindestens 15 % dieser zu begrünenden Freiflächen sind mit einheimischen 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.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132

§ 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 25.06.2002, GVBl. I S. 274

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) Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
- (B) Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)
- (H) Carpinus betulus (Hainbuche)
- (H) Cornus alba (Hartriegel)
- (H) Cornus sanguinea (Gemeiner Hartriegel)
- (H) Corylus avellana (Waldhasel)
- (H) Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)
- (H) Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- (B) Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
- (B) Juglans regia (Walnuss)
- (H) Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
- (H) Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
- (B) Prunus spec. (Kirsche)
- (B) Salix aurita (Öhrchen-Weide)
- (B) Sorbus aucuparia (Eberesche)
- (B) Tilia cordata (Winter-Linde)

- (B) = Baum
- (H) = Heckenpflanze

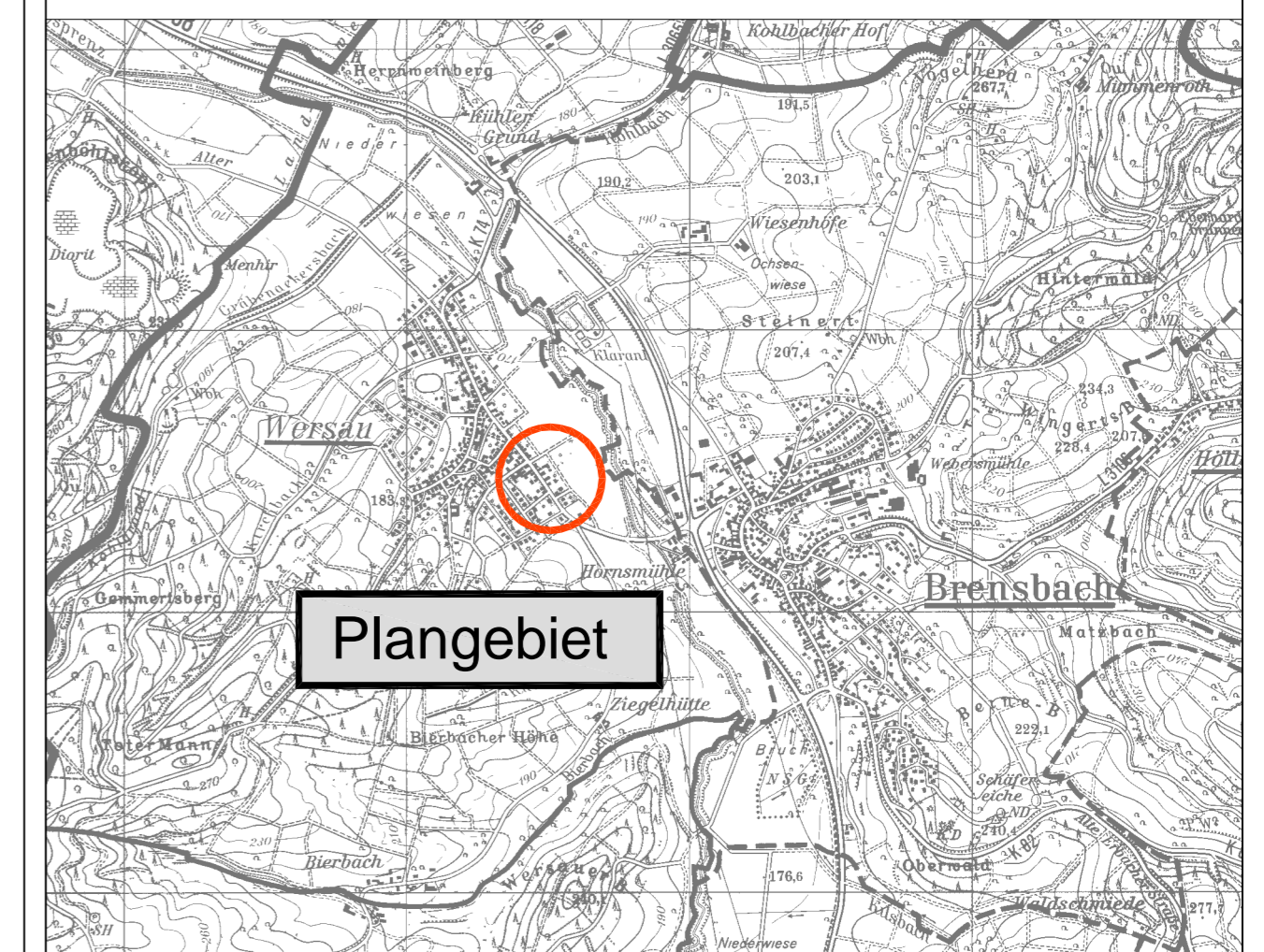
Vorschlagsliste II

Regionaltypische hochstämmige Obstbäume

- | | |
|---------------------------|---------------------------|
| Apfel | Birne |
| Baumanns Renette | Clapps Liebling |
| Reichelsheimer Weinapfel | Grüne Jagdbirne |
| Goldparmäne | Gute Graue |
| Jakob Lebel | Gellerts Butterbirne |
| Rheinischer Winterrambour | |
| Gelber Edelapfel | Pflaume, Zwetschge |

- Wangenheims Frühzwetschge
- Hauszwetschgen in Typen
- Auerbacher

Übersichtsplan



Gemeinde Brensbach Ortsteil Wersau

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Brensbacher Straße 34"

Maßstab: 1:500
Auftrags-Nr.: P A70013-P

Entwurf: Juni 2007
Geändert:

planungsbüro für städtebau
basan_bauer

64846 groß-zimmern
im rauhen see 1
i.a. Lusert

tel.: 06071/49333
fax: 06071/49359
e-mail: bnb@gelis.de