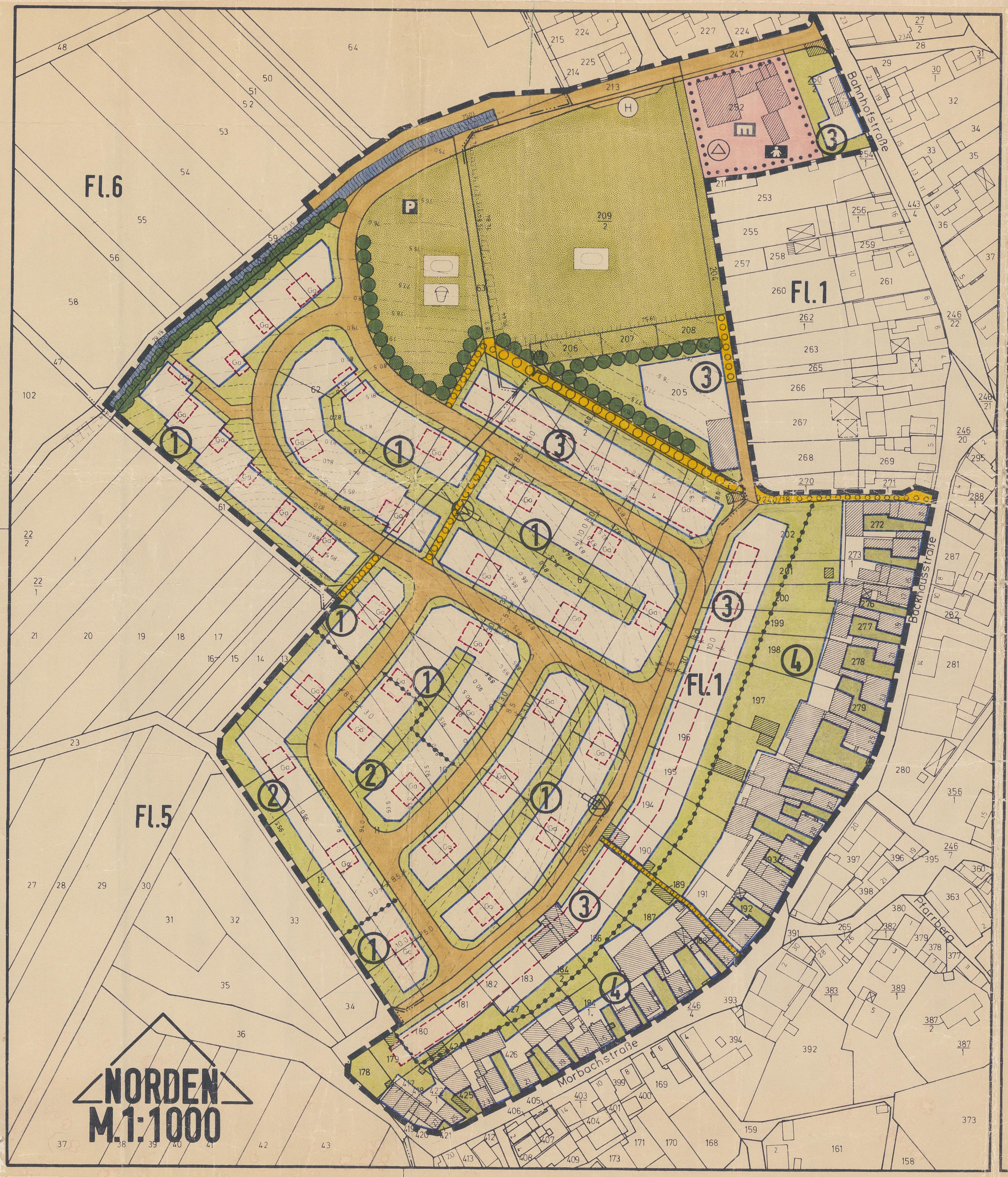
Gemeinde Brensbach
Bebauungsplan
" Am Sportplatz "
OT Wersau

(11)



GEMEINDE BRENSBACH, ORTSTEIL WERSAU
BEBAUUNGSPLAN "AM SPORTPLATZ"

Festsetzungen gemäß § 9 BBauG

Gebiet 1

Allgemeines Wohngebiet
2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
Offene Bauweise; Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
Geschoßflächenzahl: 0,6
Grundflächenzahl: 0,4
Max. Höhe der talseitigen Außenwand 5,50 m
Gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachfläche.
Garagen sind innerhalb der mit Ga ausgewiesenen Flächen zwingend auf der Grenze zu errichten.
Max. Länge der Garagen 8,0 m.

Gebiet 2

Allgemeines Wohngebiet
1 Vollgeschoß
Offene Bauweise; Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Geschoßflächenzahl: 0,5
Grundflächenzahl: 0,4
Max. Höhe der talseitigen Außenwand 5,0 m.
Gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachfläche.
Garagen sind innerhalb der mit Ga ausgewiesenen Flächen zwingend auf der Grenze zu errichten.
Max. Länge der Garagen 8,0 m.

Gebiet 3

Mischgebiet
2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
Offene Bauweise; Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
Geschoßflächenzahl: 0,6
Grundflächenzahl: 0,4
Max. Höhe der talseitigen Außenwand 6,0 m.
Gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachfläche.
Garagen sind, soweit ausgewiesen, innerhalb der mit Ga ausgewiesenen Flächen zu errichten.
Ansonsten innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Max. Länge 8,0 m.
Auf der Parzelle Flur 1 Nr. 205 ist das Lagern von Holz zulässig.

Gebiet 4

Dorfgebiet
2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
Geschlossene Bauweise
Geschoßflächenzahl: 0,8
Grundflächenzahl: 0,4
Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten.

Festsetzungen über das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

In allgemeinen Wohngebieten sind 60 - 80%, in Mischgebieten 20 - 40% der nicht überbauten Grundstücksfreiflächen als Garten oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sollen eine 25%ige Baum- und Strauchpflanzung einschließen. (1 Baum entspricht 25 qm, 1 Strauch entspricht 1 qm)

Pflanzgebot gemäß Ausweisung im Plan:

Auf den so ausgewiesenen Flächen sind Baum- und Gehölzpflanzungen als Sichtschutzpflanzungen anzulegen und zu unterhalten. Mindesttiefe 3,0 m.

Ausnahmen gemäß § 31 BBauG

Von den zwingend festgesetzten Garagenflächen sind Ausnahmen mit Zustimmung der Gemeinde Brensbach zulässig, wenn Doppelhäuser errichtet, oder Garagen in das Wohngebäude einbezogen werden.
Der Abstand der Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche muß mindestens 5,0 m betragen. Die Längsneigung der Garagenvorflächen darf max. 15% betragen.

Hinweis

Das Plangebiet liegt im Naturpark Bergstraße - Odenwald.

Zeichenerklärung

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Bestehende Bebauung
- Fläche für Garagen
- P Öffentlicher Parkplatz
- Baugrenze
- Sportplatz
- Spielplatz
- Kindergarten
- Mehrzweckhalle
- Fußweg
- Grenze unterschiedlicher Nutzung
- 3 Nummer des Gebietes
- Pflanzgebot
- H Bushaltestelle
- Umformerstation
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Bindung für die Erhaltung von Baum- und Buschgruppen
- Wasserfläche

Gestalterische Festsetzungen gemäß § 118 HBO

Bestandteil des Bebauungsplanes gemäß " Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan" vom 28.1.1977

Gebiet 1 und 2

Dachform: Satteldach oder Walmdach
Dachneigung: 20 - 38°
Dachform der Garagen: Flachdach
Die Vorflächen der Garagen dürfen nicht eingefriedet werden.
Max. Höhe der Einfriedigung 1,0 m.

Gebiet 3

Dachform: Satteldach
Dachneigung: 20 - 38°
Dachform der Garagen: Flachdach
Die Vorflächen der Garagen dürfen nicht eingefriedet werden.

Gebiet 4

Dachform: Satteldach
Dachneigung: 30 - 50°

Aufgestellt	Durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 17.2.1977
Öffentlich ausgelegt	Nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung offengelegt in der Zeit vom 7.8.1978 bis 8.9.1978
Beschlossen	Als Satzung gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 von der Gemeindevertretung beschlossen am 7.12.1978

Brensbach, den 19.12.1978

Bürgermeister

Prüfung des Katasterstandes	Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 08. Nov. 1977 übereinstimmen.

8.11.1977
Datum

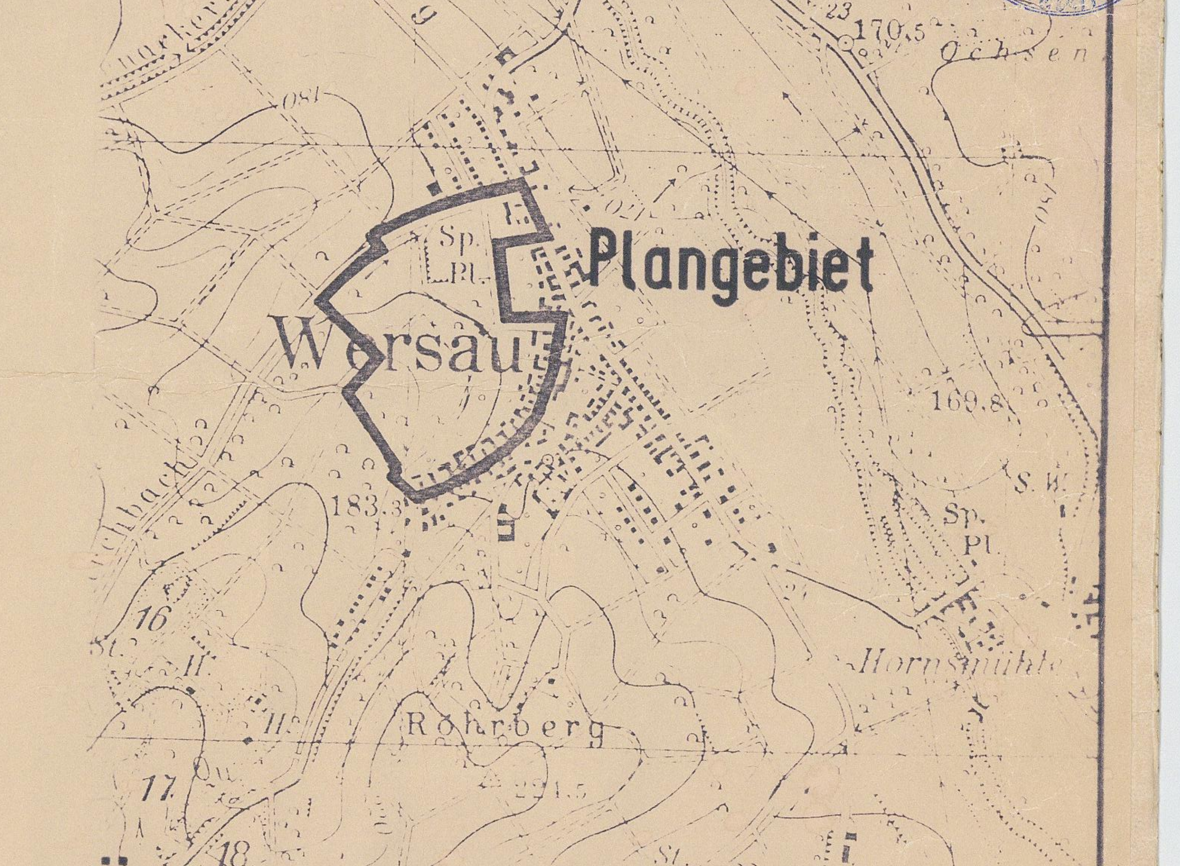
Vermessungsdir.

Bekanntmachung der Genehmigung	Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 20.07.1979 ortsüblich bekanntgemacht.

05.12.19
Datum

Bürgermeister
Rainer Müller
Bürgermeister

Festsetzungen gem. § 9a BBauG	Die bauliche oder sonstige Nutzung des Gebietes, soweit sie über die bestandsgeschützte ausgeübte Nutzung hinausgeht, ist dann zulässig, wenn das Gebiet an die Kläranlage in Reinheim angeschlossen ist.



Übersichtsplan M. 1:10000

PLANUNGSBÜRO FÜR STÄDTEBAU DIPL.ING.ARCH. J.BASAN VERM.ING. H.NEUMANN GROSS-ZIMMERN IM RAUEN SEE 1 TEL.06071 4049	STADT/GEMEINDE BRENSBACH ORTSTEIL WERSAU BEBAUUNGSPLAN AM SPORTPLATZ	
	MASSTAB 1:1000	ENTWURF SEPT 1977
	AUFTRAGS NR. 3-8-20	GEÄNDERT 24.7.1978