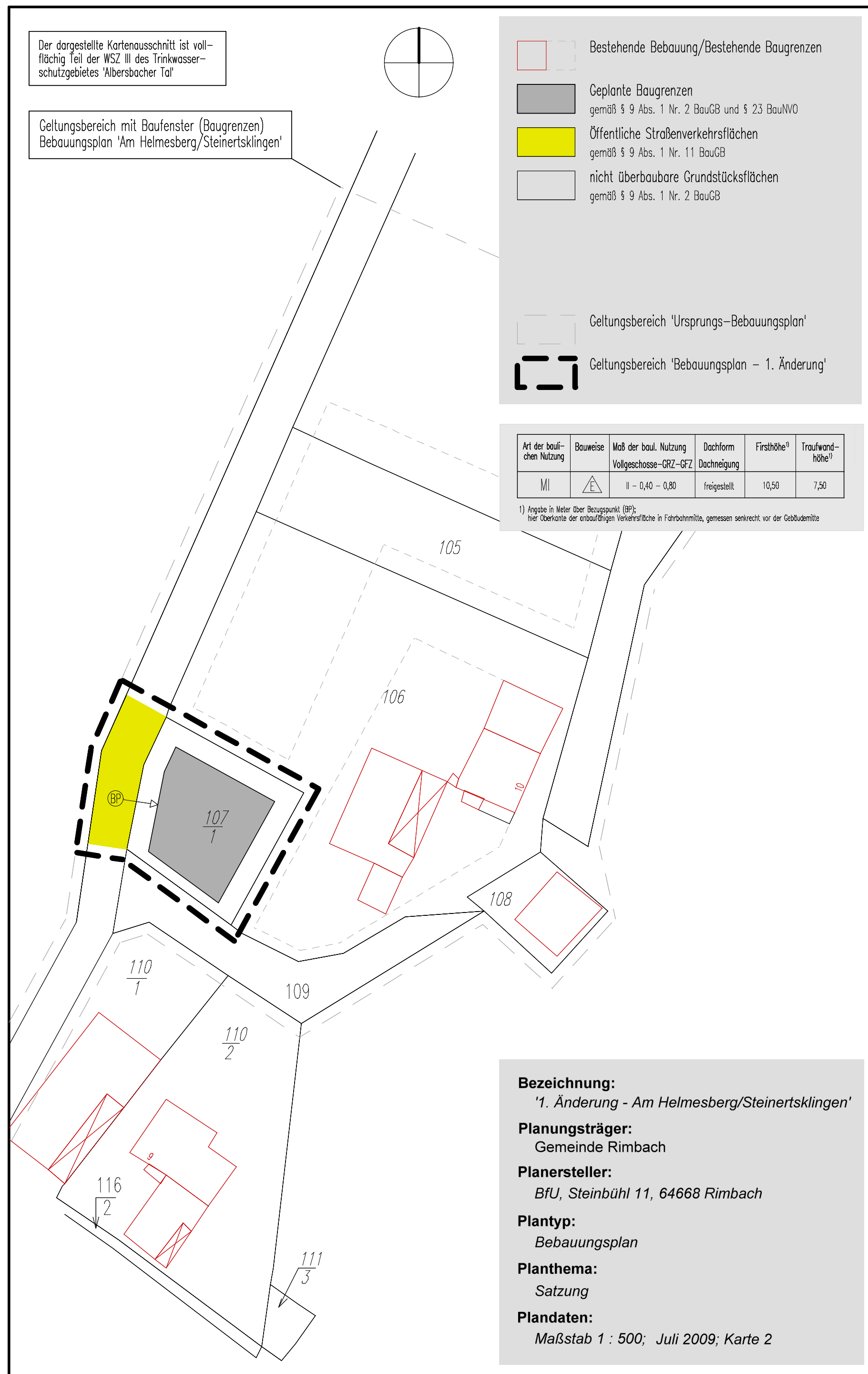


Gemeinde Rimbach

1. Änderung des Bebauungsplanes 'Am Helmesberg/Steinertsklingen' im OT Albersbach



Planverfahren

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 13 BauGB durch die Gemeindevertretung (Vereinfachtes Verfahren) am 01. Oktober 2008

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 13 BauGB am 14. Mai 2009

Bekanntmachung der formellen öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB im vereinfachten Verfahren am 14. Mai 2009

Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Anschreiben vom 18. Mai 2009

Formelle öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfes mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 (2) BauGB vom 25. Mai 2009 bis 25. Juni 2009

Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen
Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung gemäß § 10 (1) BauGB am 26. August 2009

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Rimbach 16. SEP. 2009



Unterschrift
Bürgermeister

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Rimbach 16. SEP. 2009



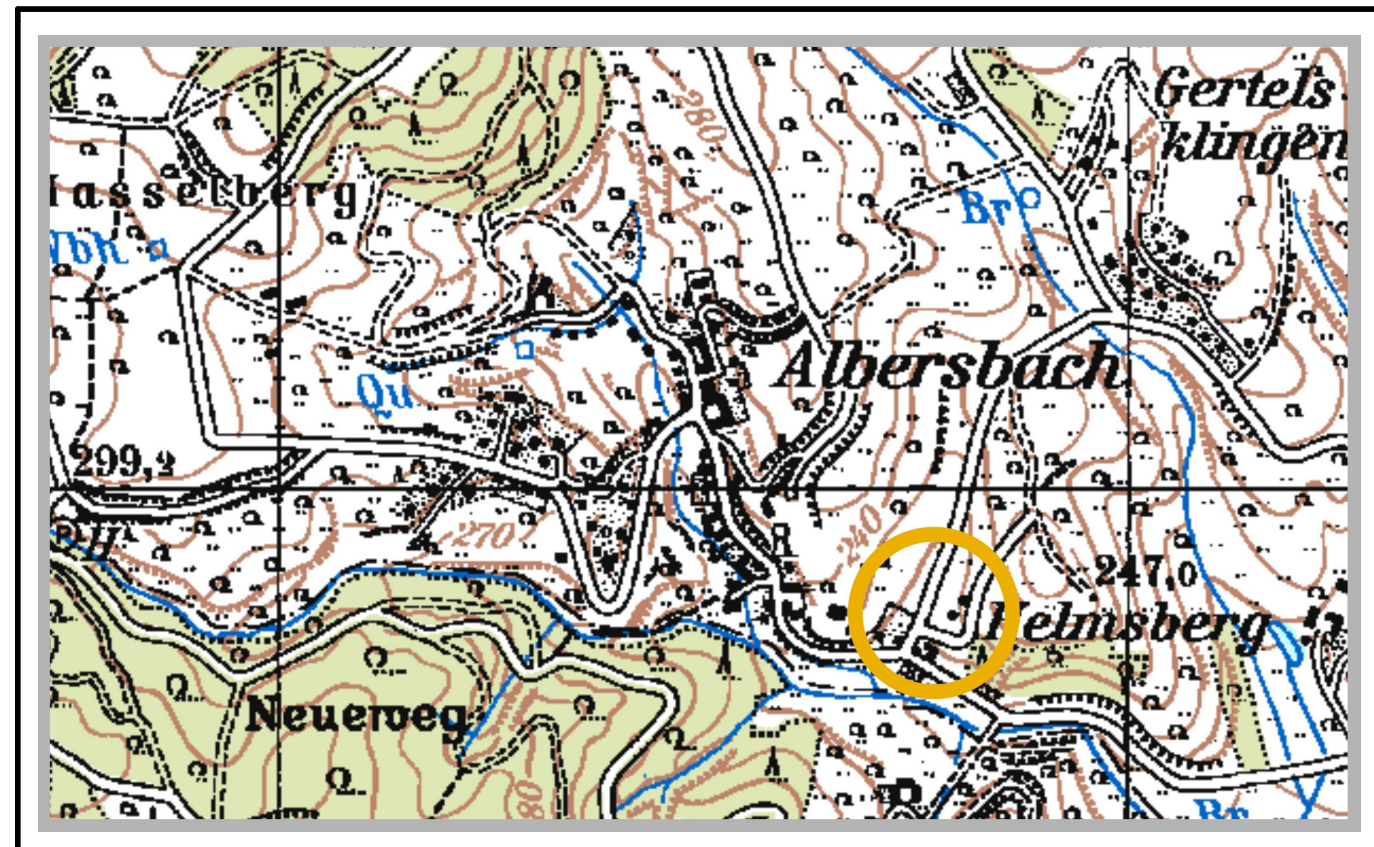
am 11. September 2009
Unterschrift
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Kennschlüsselzahl
006-31-19-3050-004-058-01

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)

Alle Gesetze und Verordnungen in der zum Zeitpunkt der Bekanntmachung aktuellen Fassung



Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB: Art der baulichen Nutzung:

- Als Art der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich der Wohnbauflächenentwicklung „Mischgebiet (MI)“ gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.
- Die eigentlich gemäß § 6 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen sonstige Gewerbebetriebe, Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Verwaltungsanlagen werden ebenso ausgeschlossen, wie die gemäß § 6 (2) und 3) BauNVO hier ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB: Maß der baulichen Nutzung:

- Das Maß der baulichen Nutzung wird über die GRZ und GFZ sowie die zulässige Zahl der Vollgeschosse bestimmt und durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte festgesetzt.
- Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist auf zwei Vollgeschosse begrenzt.
- Die maximale Firsthöhe der baulichen Anlagen wird auf 10,50 m, die maximale Traufwandhöhe auf 7,00 m festgesetzt.

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 u. 23 BauNVO: Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen:

- Als Bebauung sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.
- Die überbaubaren Flächen sind gemäß § 23 (1) BauNVO als durch Baugrenzen definierte Bauländer auszuweisen.
- Eine geringfügige Überschreitung (bis zu 1,50 m Tiefe) der im Planfestgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile, wie z.B. Vorspürung, Erker, Balkone, Treppen, Wintergärten u.a. ist nach § 23 (3) BauNVO zulässig, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 3,0 m sind und der Grenzabstand nach Hessischer Bauordnung (HBO) zu den benachbarten Grundstücken eingehalten werden kann.

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB: Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen:

- Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO die der Versorgung des Gebiets dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Bei Bedarf ist den Versorgungsträgern entsprechendes Gelände zur Verfügung zu stellen.
- Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Fläche und im Vorgartenbereich zulässig, als Vorgartenfläche ist die Fläche definiert, die zwischen anbaufähiger Verkehrsfläche und überbaubarer Grundstücksfläche/Baugrenze liegt.
- Die Flächen vor Garagen sind als Stellplätze zu benutzen. Die Breite des Einfahrtbereichs der Grundstückszufahrt (z.B. in Stellplätze oder Hofflächen) darf eine Länge von insgesamt 6,0 m je Grundstück, gemessen längs der anbaufähigen Verkehrsfläche, nicht überschreiten. Eine Auffahrt (bzw. in zwei Einfahrten zu je 3,0 m) ist zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB: Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen:

- Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen

Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i. V. mit § 4 HENatG

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB: Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

- Die laut Plan zur Neupflanzung zeichnerisch bestimmten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen zu schützen. Sie sind hierzu vor Beginn der Baumaßnahmen in den entsprechenden Bereichen als zu erhalten zu kennzeichnen und durch geeignete Maßnahmen, z.B. Bauzaun zu schützen.
- Notwendige Gehölzrodungen und Baumfällungen sind, auch als Voraussetzung für eine nach Festsetzungen dieses Plans zulässige bauliche Grundstücksnutzung, nur außerhalb der üblichen Vogelzeit zulässig. Diese liegt in der Regel in der Zeit vom 16. März bis 31. August eines Jahres. Rodungen sind damit nur im Zeitraum 01. September bis 15. März zulässig.

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Pflanzvorgaben

Für die Bepflanzung der privaten Freifläche mit Bäumen und Sträuchern, sind ausschließlich heimische, standortgerechte Arten einzusetzen. Es ist zu beachten:

- a) Baumpflanzungen
- Pflanzqualität: Hochstamm; Mindeststammumfang 12-14 cm
- Pflanzgut gemäß der nachfolgenden Auswahlliste Bäume

- b) Strauchgehölzpflanzungen

- Pflanzgut gemäß der nachfolgenden Auswahllisten
- Pflanzqualität und fachliche Ausführung der Pflanzungen gemäß nachstehender Vorgaben

Qualitätsanforderungen an das eingesetzte Pflanzgut

- Straucharten: Str 2xv; Mindestgröße 100-125 cm; keine Containerware;
- Rosa-Arten: Str 2xv; Mindestgröße 60-100 cm;
- Baumarten: H 3xv; Mindeststammumfang 12-14 cm;

Pflanzhinweise

- Die Strauchgehölzarten sind möglichst gruppenweise (3-5 Ex.) zu pflanzen.
- Die Pflanzdichte beträgt bei Hochstraucharten 1 St/2 m², bei Niederstraucharten 1 St/1 m².

Auswahlliste Bäume

Acer campestre Faldahorn
Acer platanoides Spitzahorn
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Betula pendula Birke
Carpinus betulus Hainbuche
Castanea sativa Ess-Kastanie
Prunus avium Vogelkirsche
Prunus padus Traubenkirsche
Sorbus aucuparia Eberesche
Tilia cordata Winter-Linde
Quercus robur/petraea Stieleiche/Traubeneiche

als traditionelle dorftypische Elemente außerdem:

hochstammige Obstbäume
Zur gezielten Förderung von Arten außerdem:

Auswahlliste Sträucher

Cornus mas Kornelkirsche
Cornus sanguinea Rote Hainthorn
Corylus avellana Hasel
Crataegus spp. Weißdorn-Arten
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa Schlehe
Rosa agrestis Acker-Rose
Rosa arvensis Feld-Rose
Rosa carnea Hunds-Rose
Sambucus nigra Schwarzer Holunder

Flieder, Forsythie, Buxbaum
Weiden-Arten (Förderung der Frühlacht)
Buddleja davidii (Nektarpender für Tagfalter)

Auswahlliste Schling- und Kletterpflanzen (private Freiflächen)

Clematis vitifolia Valdrebe
Hedera helix Efeu
Lonicera periclymenum Waldgeißblatt
Lonicera caprifolium Jelengelebe
Parthen. tricuspid. Veltchil
Polygonum auberti Schlingendürch

als traditionelle dorftypische Elemente außerdem: Echter Wein, Spalierobst

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

Die naturschutzfachliche Kompensation erfolgt durch Ablösung vom kommunalen Ökokonto.

Zugeordnete Maßnahme

Bezeichnung: Kalkwiese, Flurstück 31/2, Flur 5 - Gemarkung Rimbach - 8.404 m²

Entwicklungsziel: Naturnähe, der Bachnähe angepasste Waldgesellschaft (Hartholzauwe - unterer Hangbereich) sowie Laubwald mit seltenen Edellaubhölzern (oberer Hangbereich).

Maßnahmen: Ökologischer Umbau eines Waldstückes am Tränkeparkplatz: Bestandsbinder sollen im unteren Bereich Eschen und Ulmen sein, an die sich im zentralen Bereich ein von Bergahorn geprägtes Areal anschließt, während der obere Bereich durch Stieleiche, Eßkastanie und Elsbeere ausgestattet wird. Wolliger Schneeball, Traubenkirsche, Felsenröschen und Weinrose sollen die Strauchschicht dominieren.

Erfüllungen: Eine konkrete Teilflächenzuordnung innerhalb der Maßnahmenfläche für den beantragten Ausgleich kann nicht erfolgen, da die Maßnahme indirekt ist, ihren errechneten Bilanzwert aber erst langfristig erreicht. Systembedingt werden der Gemeinde Rimbach jährlich Entwicklungsfortschritte als Biotopversteigerungen auf das Ökokonto gebucht. Von diesen „angesparten“ Zuwächsen der Fläche wird die benötigte Kompensationssumme abgelöst.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 81 der HBO

§ 81 (1) Nr. 1 HBO: äußere Gestaltung baulicher Anlagen und :

- Kleinformige spiegelförmige und glänzende Dachmaterialien, vor allem die Verwendung glasierter Ziegel, werden zur Minderung unerwünschter Wärmeeffekte ausgeschlossen.

§ 81 (1) Nr. 1 HBO: rationeller Umgang mit Energie:

- Der Einsatz von Solarzellen/Photovoltaik-Anlagen ist wegen ihrer großformatigen Teilung zulässig.
- Die Ausnutzung der Geothermie für die Versorgung mit Heizenergie wird ausdrücklich erlaubt.

§ 81 (1) Nr. 3 HBO: Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.):

- Als Einfriedungen sind Hecken und breitmächtige Zäune zulässig. Hecken sind durch eine Mischung standortgerechter Gehölzarten der oben aufgeführten Auswahlliste herzustellen.
- Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken, sowie Nadelgehölzen ist nicht zulässig.
- Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleinsäugern zu gewährleisten.
- Der Einsatz von Mauern ist in Bereichen notwendiger Böschungssicherungsmaßnahmen zulässig und gegenüber Befestigungen mit Gabionen vorzuziehen; anzusetzen sind hier ausnahmslos Natursteinmauern (ggf. entsprechend verblendet) mit naturnahen Gesteinsarten; in allen Fällen sollte bei Zäunen, die auf die Mauern aufgebracht werden, zumindest abschnittsweise, ebenfalls ein ausreichender Bodenabstand gewahrt werden.

§ 81 (1) Nr. 4 HBO: Gestaltung von Stellplätzen und Garagen:

- Befestigte Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (Rasengitter, Breitenwegpflaster, Schotterrasen oder anderen versickerungsaktiven Materialien) auszubilden.
- Bituminöse Decken oder Betonbeläge sind unzulässig.

§ 81 (1) Nr. 5 HBO: Nicht überbaubare Grundstücksflächen:

- Die als nicht überbaubare Grundstücksflächen (hier: private Gartenflächen) ausgewiesenen Grundstücke sind zu mindestens 75 % gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- Je angefangener 200 m² Gartenfläche ist ein Baum gemäß der Vorschlagsliste zu pflanzen und zu unterhalten.
- Abgängige Bäume sind zu ersetzen.
- Bei den Baumpflanzungen sind die Pflanzabstände gemäß Nachbarschaftsgesetz zu beachten.

Festsetzungen gemäß § 42 des Hessischen Wassergesetzes (HWG)

§ 42 Abs. 3: Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser:

- Um Trinkwasser einzusparen ist nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser für die Brauchwassernutzung und Freiflächenbewässerung aufzufangen und zu nutzen.
- Befestigte Flächen für die bauaccessorischen Nutzungen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken und mit wasserdurchlässiger Oberfläche auszubilden. Falls aufgrund der beabsichtigten Nutzung Flächen versiegelt werden müssen, sind diese möglichst in begrünte Flächen zu entwaschen. Maximal dürfen in derartiger Weise 80 m² beansprucht werden. Dies entspricht 50 % der zulässigen GRZ.