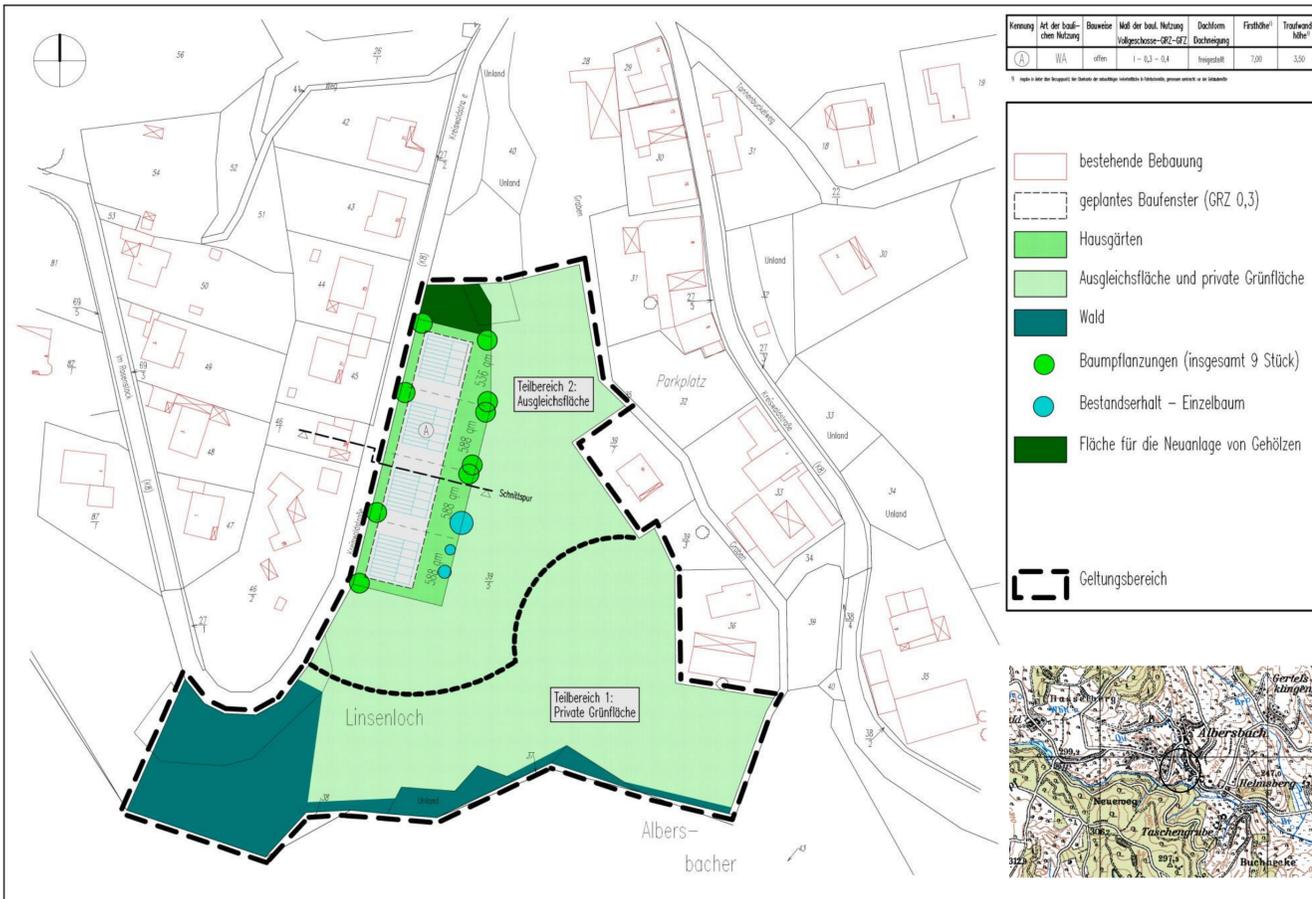


Gemeinde Rimbach

Bebauungsplan 'Obere Kreiswaldstraße'



Kennung	Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Maß der baul. Nutzung	Dachform	Festhöhe ¹⁾	Traufwand-Maße ²⁾
1	WA	offen	1 - 0,3 - 0,4	freigelegt	7,00	3,50

- bestehende Bebauung
- geplantes Baufenster (GRZ 0,3)
- Hausgärten
- Ausgleichsfläche und private Grünfläche
- Wald
- Baumpflanzungen (insgesamt 9 Stück)
- Bestandserhalt - Einzelbaum
- Fläche für die Neuanlage von Gehölzen



Planverfahren

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB durch die Gemeindevertretung am 21. August 2008

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB am 07. Oktober 2008

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführt vom 20. Oktober 2008 bis 22. November 2008

Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit Anschriften vom 20. Oktober 2008

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB am 28. Oktober 2009

Formelle öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 (2) BauGB vom 16. November 2009 bis 16. Dezember 2009

Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung gemäß § 10 (1) BauGB am 03. März 2010

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

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Rimbach
03.11.2010
Unterschrift Bürgermeister

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Rimbach
10.11.2010
Unterschrift Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Natura 2000-Verordnung (Entwurf)

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

Kennschlüsselzahl: 005-31-19-2971-004-073-00

Textliche Festsetzungen

Teil A

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der BauNutzungsverordnung (BauNVO)

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

- Als Art der baulichen Nutzung wird für den Teilungsbereich der Wohnbauflächenentwicklung **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- Die gemäß § 4 (3) BauNVO hier ausnahmsweise zulässigen Nutzungen **nicht störendes Gewerbe, Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Verwaltungsanlagen** werden bezüglich ihrer Zulässigkeit ausgeschlossen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 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 ein Vollgeschoss begrenzt.
- Die maximale Firsthöhe der baulichen Anlagen wird auf 7,00 m, die maximale Traufwandhöhe auf 3,50 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 Baufenster auszuweisen.
- Eine geringfügige Überschreitung (bis zu 1,50 m Tiefe) der im Plan festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauten, wie z.B. Vorsprünge, 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 Versorgungs-trägern 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 (Kreiswaldstraße) 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 Aufteilung (bspw. 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.

Teil B

Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit § 4 HENatG

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

- Die laut Plan zur Neuanpflanzung 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. Bauzäun zu schützen.
- Notwendige Gehölzrodungen und Baumfällungen sind, auch als Voraussetzung für eine nach Festsetzungen dieses Plans zulässige bauliche Grundstücksnutzung, nur außerhalb der üblichen Vogelbrutzeit zulässig. Diese liegt in der Regel von der Zeit vom 16. März bis 31. August eines Jahres. Rodungen sind damit nur im Zeitraum 01. September bis 15. März zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Nr. 20 BauGB: Erhaltung von Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft:

- Die laut Plan als zu erhalten zeichnerisch bestimmten Biotop- bzw. Gehölzflächen 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. Bauzäun zu schützen.
- Bei den erhaltenen, flächigen Gehölzbeständen handelt es sich um einen Heckenzug im Südwesten der geplanten Wohnbaufläche sowie um die lockeren Obstbaumgruppen in der östlichen Gebietsnachbarschaft.

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

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

a) Baumpflanzungen

- Pflanzqualität: Hochstamm: Mindeststammumfang 12-14 cm
- Pflanzung gemäß der nachfolgenden Auswahlliste Bäume

b) Strauchgehölzpflanzungen

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

- #### Auswahlliste Bäume
- | | |
|------------------------------|--------------------------|
| <i>Acer campestre</i> | Feldahorn |
| <i>Acer platanoides</i> | Spitzahorn |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | Bergahorn |
| <i>Betula pendula</i> | Birke |
| <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
| <i>Castanea sativa</i> | Ess-Kastanie |
| <i>Prunus avium</i> | Vogelkirsche |
| <i>Prunus padus</i> | Traubenkirsche |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | Eberesche |
| <i>Tilia cordata</i> | Winter-Linde |
| <i>Quercus robur/petraea</i> | Stieleiche/Trauben-eiche |
- als traditionelle dorfpflichtige Elemente außerdem:
hochstammige Obstbäume
- #### Auswahlliste Sträucher
- | | |
|----------------------------------------|---------------------------|
| <i>Cornus mas</i> | Kornelkirsche |
| <i>Cornus sanguinea</i> | Roter Hartweige |
| <i>Corylus avellana</i> | Hassel |
| <i>Crataegus spp.</i> | Wildrose-Arten |
| <i>Ligustrum vulgare</i> | Liguster |
| <i>Lonicera xylosteum</i> | Rote Heckenkirsche |
| <i>Prunus spinosa</i> | Schlehe |
| <i>Rosa agrestis, arvensis, canina</i> | Acker-, Feld-, Hunds-Rose |
| <i>Sambucus nigra</i> | Schwarzer Holunder |
- als traditionelle dorfpflichtige Elemente außerdem:
Flieder, Forsythie, Buxbaum
- Zur gezielten Förderung von Arten außerdem:
Weiden-Arten (Förderung der Frühlacht)
Buddleja davidii (Nektarspendler für Tagfalter)
- #### Auswahlliste Schling- und Kletterpflanzen (private Freiflächen)
- | | |
|----------------------------------|------------------|
| <i>Clematis vitiflora</i> | Waldrebe |
| <i>Hedera helix</i> | Efeu |
| <i>Lonicera periclymenum</i> | Waldgelbstäube |
| <i>Lonicera caprifolium</i> | Jelängerleiber |
| <i>Parthen. tricuspid. Vitis</i> | Wilder Wein |
| <i>Polygonum aviculare</i> | Schlingkletterer |
- als traditionelle dorfpflichtige Elemente außerdem:
Echter Wein, Spalierobst
- #### Qualitätsanforderungen an das eingesetzte Pflanzgut und Pflanzhinweise
- Straucharten: Sir 2xv; Mindestgröße 100-125 cm; keine Containerware;
 - Rosa-Arten: Sir 2xv; Mindestgröße 60-100 cm;
 - Baumarten: H 3xv; Mindeststammumfang 12-14 cm;
 - Die Strauchgehölzarten sind möglichst gruppenweise (3-5 Ex.) zu pflanzen;
 - Die Pflanzdichte beträgt bei den Hochstraucharten 1 Stück/2 m², bei den Niederstraucharten 1 Stück/1 m².

§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB: Flächen für Wald:

Der Ufergehölzsaum entlang des Albersbaches im Süden des Flurstücks 39/5 ist als Wald anzusprechen hier handelt es sich um Efen und um Waldstandorten des angrenzenden Gemeindefelds Morlenbach. Gleiches gilt für die Gehölzfläche in der Südwestecke des Plangebietes. Er ist mit Waldbäumen bestockt, entfaltet Schutzwirkungen (Bodenschutz am Steilhang) und besitzt ein eigenes Waldklima (auch in Verbindung mit dem Gemeindefeld Morlenbach).

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

Der naturschutzfachlich notwendige Ausgleich wird im direkten Anschluss an das Eingriffsgebiet hergestellt. Die festgesetzte Maßnahmenkonzeption wird nachstehend für die beiden Einzelmaßnahmen differenziert dargestellt und erläutert.

Die mit der Ausgleichspflicht verbundenen Regelungen, insbesondere zur Verbindlichkeit der Umsetzung und zur fachgerechten Pflege und Dauer wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde Rimbach und dem Grundstückseigentümer geregelt.

Maßnahme 1

Bezeichnung: Linsenloch, Flurstück 39/5, Flur 2 - Gemarkung Albersbach

Größe: 250 m²

Distanz: unmittelbarer räumlicher Anschluss an das Eingriffsgebiet

Bestand: Weide, intensiv

Entwicklungsziel: Schaffung einer hochtrauchgeprägten Gehölzfläche, die Waldrandfunktionen für die angrenzende, feldgehölzartige Baumhecke übernimmt und zudem die unmittelbar entretenden, unvermeidbaren Gehölzverluste quantitativ und funktional ersetzt.

Maßnahmen: Pflanzung von Hochstraucharten, mit einer randlichen Einmischung von Niederstraucharten; die Artauswahl ist in den vorstehenden Listen zu orientieren. Bestandsbildner sollen Roter Hartweige, Hasel, Liguster, Schlehe und Weiden-Arten sein.

Maßnahme 2

Bezeichnung: Linsenloch, Flurstück 39/5, Flur 2 - Gemarkung Albersbach

Größe: 2.300 m²

Distanz: unmittelbarer räumlicher Anschluss an das Eingriffsgebiet

Bestand: Weide, intensiv

Entwicklungsziel: Entwicklung einer mageren, vom Standortpotential als thermisch begründet einzustufenden Grünlandfläche

Maßnahmen: Vollständige Aufgabe der Grünlandnutzung und brachfallen lassen des Hangbereiches, keine Neu- oder Nachpflanzung von Gehölzen; aufgekommene Strauchvegetation sollte in 5- oder 10-Jahres-Perioden entfernt werden um die thermischen Akzente der Vegetationsausbildung zu erhalten. Obwohl die Entwicklung einer Mesenbrachegesellschaft nur wenige Jahre beansprucht – die Kompensationsverordnung nennt hier unklarheit mehrere Schritte (Nutzungsphasen) müssen unterbleiben – wurde der Zielwert von 39 um 5 auf 34 BWP/m² abgewertet um eine realistische, nachvollziehbare Maßnahmenbewertung zu ermöglichen.

Teil C

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 81 der Hessischen Bauordnung (HBO)

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

- Kleinformatige spiegelfeld- und glänzende Dachmaterialien, vor allem die Verwendung glasierter Ziegel, werden zur Minderung unerwünschter Wirkungseffekte ausgeschlossen.

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

- Der Einsatz von Solarzellen oder Photovoltaik-Anlagen ist aufgrund 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 ausgewogene Mischung standortgerechter Gehölzarten der oben aufgeführten Auswahlliste herzustellen.
- Die Verwendung von Thuja- oder Chamäcyperis-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, einzusetzen sind hier ausnahmslos Natursteinmauern (ggf. entsprechend verblendet) mit naturraumtypischen 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, Breitenplatten, 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 den Bestimmungen von Teil B zu pflanzen und zu unterhalten.
- Abgängige Bäume sind zu ersetzen.
- Bei den Baumpflanzungen sind die Pflanzabstände gemäß Nachbarschaftsgesetz zu beachten.
- Im Plan zeichnerisch festgesetzte Bäume sowie vorhandener Bewuchs kann beim Nachweis mit eingerechnet werden.

Teil D

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 Freizeitanwendung aufzufangen und zu nutzen.
- Befestigte Flächen 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 begründete Flächen zu entwässern.

Teil E

Hinweise

Versorgungsleitungen:

Bei der Pflanzung tiefwurzelnder Bäume im Nahbereich von Leitungstrassen – insbesondere bei Telekommunikationsanlagen – ist ein Abstand von mindestens 2,5 m zu den liegenden Versorgungsleitungen einzuhalten, ansonsten sind zwingend Schutzmaßnahmen durchzuführen (Leitungs- und Baumschutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen, DIN 1998, DIN 18920, Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen; kommunale Koordinierungsschritte und Richtlinie zum Schutz von Bäumen etc.).

Eine Überbauung der Kabeltrasse – bspw. durch Carports und Garagen – ist nicht möglich. Der Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist mindestens drei Wochen vor Baubeginn mitzuteilen.

Empfehlung für die Verwendung bestimmter Brennstoffe als Heizenergieerzeuger:

Zur Vermeidung von schädlicher Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) wird ausdrücklich auf den Einsatz alternativer Energieformen hingewiesen. Insbesondere der Einsatz von Solar- oder Photovoltaikanlagen bzw. die Nutzung der Geothermie sind am Standort empfehlenswert.

Bodenmerkmal:

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodenmerkmale wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfaltungen und Fundamente, z.B. Scherben, Steingeräte, Skeletreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDschG).

Baugrund / Grundwasserstände / Bodenschutz:

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Gemeinde keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Es wird daher empfohlen, vor Planung- bzw. Baubeginn eine objektbezogene Erkundung auch in Bezug auf mögliche Grundwasserstände zu beauftragen. Es ist davon auszugehen, dass ggf. Hang- und Sichtenwasser oberflächennah ansteht.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten (Verfärbungen, ungewöhnlicher Geruch etc.) zu achten. Werden diese festgestellt ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5), zu informieren.

Das Plangebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet (Zone III) der Brunnenkategorie Albersbacher Tal. Die Bestimmungen und Verbote der Trinkwasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Gemeinde Rimbach - Ortsteil Albersbach

Bebauungsplan und Änderung des Flächennutzungsplanes

'Obere Kreiswaldstraße'

BÜRO FÜR UMWELTPLANUNG
Dr. J. Winkler/S. Graumann Schlicht
64668 Rimbach - Steinbühl 11
Tel: 06253-7379 mail: bflrimbach@aol.com

Karte 2: Satzung

Maßstab: 1 : 1.000
Datum: Februar 2010

Planungsziel: Erweiterung der Siedlungsfläche (Wohnnutzung)