



Es wird hiermit bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.
Der Landrat -Katasteramt-
Im Auftrag:
[Signature]

Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Maßnahmen (§ 9 (1)-20- BauGB)

Art der baulichen Nutzung
Mischgebiet (§ 6 BauNVO, eingeschränkt)
Unzulässige Nutzungen sind sonstige Gewerbebetriebe (§ 6 (2) BauNVO), Tankstellen, Vergnügungstätten, Videotheken, Sexshops und Beherbergungsbetriebe über 10 Betten. Ausnahmen sind nicht zugelassen.

Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Baublock:	MI 1	MI 2
Grundfläche GRZ max.	0,5	0,5
Geschobfläche GFZ max.	0,5	1,0
Vollgeschosse Z max.	I + DG	II
Außenwandhöhe TH max.	4,5	6,5
Firsthöhe FH max.	8,5	10,5
Bauweise	offen	offen
	Einzelhäuser	Einzel-/Doppelhäuser

Die GRZ schließt alle baulichen Anlagen sowie oberflächenversiegelte Wegflächen ein (§ 19 (4) BauNVO). Überschreitungen der Höchstgrenze sind nicht zulässig. Ausnahmeweise können Stellplätze in begrünter Bauweise (s. Landschaftsplanerische Festsetzungen) zusätzlich zugelassen werden.
Auf die GRZ nicht angerechnet werden Tiefgaragen mit vollflächiger Dachbegrünung und übergrünten Zufahrtsrampen.
Höhenbezugspunkt für TH und FH ist die Höhe der grundstückseitigen Hinterkante der anbaufähigen Verkehrsanlage, rechtswinklig zur Gebäudemitte gemessen.
Die Traufhöhe TH ist hierbei der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare

Die Abgrenzung überbaubarer Grundstücksfläche ist im Plan durch Baugrenzen festgesetzt. Bei Differenzen zwischen GRZ und der Fläche im Plan gilt die geringere Ausnutzung. Grenzabstände richten sich nach den Bestimmungen der Hessischen Bauordnung.

Stellung der Gebäude
Einzuhaltende (Haupt-) Firstrichtung

Garagen, Nebenanlagen, Stellplatzflächen
Diese Anlagen sind ausschließlich in der überbaubaren Fläche zulässig. Ausnahme: begründete Stellplätze (s. dort). Im übrigen gelten für Garagen die Bestimmungen der Hessischen Bauordnung.

Öffentliche Verkehrsflächen
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Mischverkehr
Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen

Versorgungsanlagen
Elektrizität, Umformerstation
Hinweis: Die vorhandene Freileitung wird verkabelt
Das Umformergebäude soll erhalten bleiben

Fläche für die Landwirtschaft
Landwirtschaftlicher Weg
Flächen und Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft

Für die Durchführung gelten die Bindungen der Landschaftsplanerischen Festsetzungen.

Erhalt von geschlossenen Gehölzbeständen
Erhalt von Einzelbaumbeständen

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Anpflanzung von Laubbäumen
Anpflanzung von Obstbäumen

Umgrenzung von Flächen zu Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft; Maßnahmen:
1 Umwandlung von Acker in Streuobstwiese
2 Obstbaumanlagen auf Acker
3 Naturnahe Grabensaumbepflanzung
4 Geschlossene Schutzpflanzung
5 Naturnahe Regenrückhalteanlage, Dauerstau (vorbehaltl. wasserrechtliche Genehmigung/Auflagen)

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
Leitungsrecht Breite 3,0 m zugunsten der Gemeinde als Erschließungsträger für Abwasser

Verbot bestimmter, die Luft verunreinigende Stoffe
Im Geltungsbereich der Planung ist Lagerung und Verwendung halogenierter Kohlenwasserstoffe unzulässig. Ausnahmeweise zulässig ist die Verwendung in geschlossenen Systemen.

Sonstige Planzeichen
Gebäudebestand
Vorgesehene Grundstücksteilung, unverbundlich

Maßangaben in (m)
Grabenlauf, ohne eigene Parzelle

Hinweise
Erhalt von Bodendenkmälern
Erd- und Bauarbeiten sind rechtzeitig anzuzeigen. Kulturhistorische Funde sind unverzüglich der Denkmalbehörde zu melden.
Planvorlagen
Die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist zeichnerisch und rechnerisch prüffähig in Freiflächenplänen nachzuweisen.
Ausgleichsmaßnahmen
Der Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft wird im Plangeltungsbereich erbracht. Mit der Realisierung der festgesetzten Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind entstehende ökologische Nachteile kompensiert.
Planziele des Bebauungsplanes
Zum Bebauungsplan mit Landschaftsplan gehört ein gesonderter Landschaftsplan mit Bestandskarte sowie die Begründung (§ 9 (8) BauGB).

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 (4) BauGB in Verb. mit § 118 HBO)

Dachgestaltung
Zulässig sind Sattel- und Walmdächer mit 35° bis 45° (a.T.), begrünte Flachdächer auf rückliegenden Gebäudeteilen oder mit giebelartiger Blende zur Straße. Es sind kleinteilige Dachdeckungsmaterialien in roten Tönungen zu verwenden.
Nicht zulässig sind Pult- und Tonnendächer.
Gaupen sind bis zu einem Drittel der Firstlänge zulässig. Sie sind zu unterteilen.
Fassadengestaltung, Außenwerbung
Farbgebungen hoher Leuchtkraft bzw. Signalwirkungen sind unzulässig. Leuchtreklamen sind unzulässig.
Garagen, Nebengebäude
Abstimmung der Gestaltung auf das Hauptgebäude oder gestalterische Einheit mit diesem. Aneinandergrenzende Garagen sind einheitlich zu gestalten.
Einfriedigungen
Sofern Einfriedigungen errichtet werden, sind sie in folgender Art zulässig:
Kleinteilige Holzzäune, wie Staketenzaun u.ä. in Höhe bis 1,2 m
Laubgehölzhecken mit innenlaufendem Zaun in Höhe bis 1,2 m
Im Bereich straßenseitiger Sitzplätze sind berankte Sichtblenden aus Holz bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig (Ausnahme).

Müllsamstellstellen
Müllbehälter sind in Schränken bzw. geschlossenen Räumen unterzubringen. Bei freier Aufstellung sind sie mit Sichtblenden straßenseitig abzudecken. Die Anlagen sind zu begrünen.

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 19. JAN. 1994
Az.: IV/34-Ad 09/10d-Lauten-Weschnitz
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
Im Auftrag
[Signature]

Landschaftsplanerische Festsetzungen
(§ 9 (4) BauGB mit § 118 HBO und § 4 HENatG)

Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Freiflächengestaltung
Die nicht überbaute Grundfläche ist als ökologisch wirksame Grünfläche herzustellen.
Im gesamten Plangebiet ist der Anteil undurchlässiger Flächen auf das unbedingte Minimum zu beschränken.
In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ausnahmeweise zulässige begrünte Stellplätze müssen mindestens 40% Vegetationsflächenanteil haben und durch Pergolen o. vergl. übergrünt sein.
In den Vorgärten sind hauswirtschaftliche Flächen, Lager- und Abstellflächen (außer Kfz-Stellplätze, begrünt) nicht zulässig.
Je 4 Kfz-Stellplätze ist ein hochstämmiger Baum zu pflanzen (s. Artenauswahl).

Regelung des Wasserverbrauchs und -abflusses
Dachflächenwasser ist als Brauchwasser zu sammeln und/ oder auf den Grundstücken zu versickern. Bei Installation eines Regenwasserkanals ist der Überlauf dort anzuschließen. Es wird empfohlen in den Gebäuden getrennte Trink- und Brauchwassersysteme einzurichten.

Wandbegrünungen
Mindestens 20% der gesamten Fassadenlänge sind zu begrünen einschließlich Garagenwänden etc. Bei Verwendung von Efeu ist 1 Pflanze/1m, bei anderen Kletterpflanzen sind 1 Pflanze/2 - 3 m erforderlich.

Erhalt von Gehölzbeständen
Der im Plan zum Erhalt festgesetzte Gehölzbestand ist langfristig zu sichern und zu unterhalten.
Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern
Entsprechend den Festsetzungen in Plan und Text sind Bäume und Sträucher zu pflanzen und zu unterhalten. Zusätzliche Anpflanzungen sind möglich, nicht aber Hochwüchsige exotische Nadelbäume.
Geschlossen bepflanzt mit 1 Gehölz/qm werden:
Anpflanzungsflächen/Verkehrsgrün
50% der Anpflanzungsflächen auf den Baugrundstücken
Maßnahme (4) Geschlossene Schutzpflanzung
Der Anteil der Bäume an der Pflanzung beträgt mindestens 5%. Es sind mindestens 5 verschiedene Straucharten zu verwenden.
Die kleinkronigen Bäume sind im Vorgartenbereich anstelle der anderen Laubbaumarten zulässig.

Bindungen für die Bepflanzungen
Die festgesetzten Anpflanzungen müssen den folgenden Pflanzgrößen und Artenauswahlen entsprechen.
Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm zu pflanzen.
Sträucher, bzw. Heister oder Büsche müssen mindestens 2 x verpflanzte Qualitäten sein.
Artenauswahl zu verwendender Bäume
Spitzahorn (Acer platanoides), Kastanie (Aesculus spec.), Linde (Tilia spec.), Traubeneiche (Quercus sessilis), Esche (Fraxinus excelsior), Ulme (Ulmus var. robusta), Birke (Betula pubescens)
Baumreihen sind gleichartig anzulegen.
Artenauswahl zu verwendender Sträucher
Hundsrose (Rosa canina), Heckenkirsche (Lonicera xyl.), Holunder (Sambucus nigra), Schneeball (Viburnum lantana -opulus), Rainbuche (Carpinus betulus), Feldahorn (Acer campestre), Pfaffenhut (Eunymus europaea), Kornelkirsche (Cornus mas), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Weißdorn (Crataegus monogyna), Eberesche (Sorbus spec.), Schlehe (Prunus spinosa)
Pflanzung der Sträucher in Trupps und 1 Stück/qm Pflanzfläche.
Artenauswahl zu verwendender kleinkroniger Bäume
Rottorn, Feldahorn, Ebereschen, Speierling, Zierapfel, Kornelkirsche, Zierpflaume, Felsenbirne, Stadtbirne

Anpflanzung von Obstbäumen (Maßnahme 1 und 2)
Qualität als zweijährige Veredlung auf Hochstamm. Es sollen vorrangig pflegearme, regionaltypische Sorten verwendet werden.
Die Bäume sind gegen Schäden durch Weidewiech und Landmaschinen auszukoppeln.
Anlage einer naturnahen Grabensaumbepflanzung (Maßnahme 3)
Bepflanzung von ca. 50% der ausgewiesenen Fläche mit Gehölzarten, wie Purpurweide, Korbweide, Bruchweide, Schwarzerle, Esche, Pfaffenhütchen, Schneeball, Haselnuß, Bluthartriegel, Stachelbeere, Eberesche. Die verbleibende Freifläche soll sich zur Hochstaudenflur entwickeln und bedarfsweise 2-5 jährig gemäht werden.
Naturnahe Regenrückhalteanlage mit Dauerstau (Maßnahme 5)
Erdbecken mit differenzierter Uferzone. Initialbepflanzung mit in der Umgebung nicht vorhandenen Rohrkräutern, wie Froschlöffel, Blumenbinse, Sumpfschwertlilie, Gelbweidrich, Rohrkolben.
Nach Entwicklungszeit abschnittsweise Mahd, bedarfsweise.
Sonstige Randzonen als Feucht-/Frischwiese anlegen und 1x/A. mähen.

Durchführung der Anpflanzungen
Die Anpflanzungen erfolgen unter Beachtung der DIN 18 920. Unterirdische Leitungen sind zu beachten und ggf. zu schützen, wenn Regelabstand von mindestens 2,5 m nicht eingehalten werden kann.

Planverfahren

- Aufstellung durch die Gemeindevertretung (§ 2 (1) BauGB) am: 30.05.90 (Gemeindevorstand/Bürgermeister)
- Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung (§ 3 (1) BauGB) in: Odw. Ztg./Südh. Post am: 19.06.90 (Gemeindevorstand/Bürgermeister)
- Bürgerbeteiligung von: 02.07.90 bis: 31.07.90 (Gemeindevorstand/Bürgermeister)
- Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss durch die Gemeindevertretung (§ 3 (2) BauGB) am: 30.09.92 (Gemeindevorstand/Bürgermeister)
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB) in: Odw. Ztg./Südh. Post am: 06./05.10.92 (Gemeindevorstand/Bürgermeister)
- Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB) von: 19.10.92 bis: 25.11.92 (Gemeindevorstand/Bürgermeister)
- Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung (§ 10 BauGB) am: 21.07.93 (Gemeindevorstand/Bürgermeister)
- Beschneigung über das Anzeigeverfahren (§ 11 BauGB) am: 19.1.1994 (Regierungspräsidium)
- Bekanntmachung nach Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 12 BauGB) in: Odw. Ztg./Südh. Post am: 27.08.1.94 (Gemeindevorstand/Bürgermeister)
- Rechtsverbindlichkeit der Satzung am: 28.1.94 (Gemeindevorstand/Bürgermeister)

GEMEINDE RIMBACH
KREIS BERGSTRASSE
BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN

HOFACKER
LAUTEN-WESCHNITZ

M. 1 : 500
HANS DORN
LANDSCHAFTS-ARCHITEKT BDLA
HOLBEINSTR.17
6000 FRANKFURT

BEARBEITUNG:
BERND H.K. HOFFMANN, DIPL.ING.
[21.07.93]

